VIVAWEST
Wohnen, wo das Herz schlägt.

Finanzbericht 2024

Geschäftsjahr 2024 – wesentliche Kennzahlen

AUF EINEN BLICK

		2024	2023
Finanzielle Kennzahlen			
Umsatz	Millionen €	1.015,4	993,7
Bereinigtes EBITDA	Millionen €	452,0	432,8
Bereinigtes EBIT	Millionen €	290,0	226,8
Ergebnis nach Steuern	Millionen €	135,6	91,3
Funds From Operations	Millionen €	277,7	266,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	Millionen €	255,9	222,8
Bilanzielle Kennzahlen			
Langfristige Vermögenswerte	Millionen €	7.933,4	7.679,4
Kurzfristige Vermögenswerte	Millionen €	159,9	160,3
Eigenkapital	Millionen €	1.707,5	1.719,5
Langfristige Schulden	Millionen €	5.647,4	5.458,0
Kurzfristige Schulden	Millionen €	738,4	662,2
Bilanzsumme	Millionen €	8.093,3	7.839,7
Verkehrswert des Immobilienbestandes	Millionen €	12.900,5	12.266,1
Net Asset Value	Millionen €	6.982,4	6.558,1
Verschuldungsgrad (LTV)	in %	45,9	46,5
Verschuldungsgrad (LTV) exklusive Rückstellungen	in %	42,3	42,7
Sachinvestitionen	Millionen €	435,8	422,0
Finanzinvestitionen	Millionen €	0,2	0,5
Portfolio			
Wohn- und Gewerbeeinheiten	Anzahl	118.899	119.108
Monatliche Nettokaltmiete	€/m²	6,92	6,68
Leerstandsquote Wohneinheiten	in %	2,1	2,0
(davon nachfragebedingt)	in %	(1,0)	(0,8)
Technische Ausgaben für den Immobilienbestand	€/m²	48,13	43,82
Belegschaft			
Mitarbeiter (zum Stichtag)	Anzahl	2.491	2.447
(davon Auszubildende)	Anzahl	(176)	(170)
Vollzeitäquivalente	FTE	2.389	2.349

VIVAWEST 2024

Finanzbericht 2024 der Vivawest GmbH

INHALT

4 Bericht des Aufsichtsrates

7 Konzernlagebericht
8 1 Grundlagen des Konzerns
11 2 Wirtschaftsbericht
29 3 Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung
36 4 Prognosebericht

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

107 Weitere Informationen
108 Organe
110 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
115 Impressum

Bericht des Aufsichtsrates der Vivawest GmbH

Der Aufsichtsrat der Vivawest GmbH hat im Geschäftsjahr 2024 die ihm nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung des Aufsichtsrates obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Er hat sich in drei 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. Die Vorsitzende des Aufsichtsrates wurde zudem vom Vorsitzenden der Geschäftsführung über alle wichtigen Geschäftsvorfälle zeitnah unterrichtet.

Der Ausschuss für Geschäftsführungsangelegenheiten hat im Geschäftsjahr 2024 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 alle Mitglieder des Aufsichtsrates an allen Sitzungen der Aufsichtsgremien, denen sie angehören, teilgenommen. Regelmäßige Themen der Aufsichtsratssitzungen waren die Berichterstattung über die wohnungswirtschaftlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen, aktuelle Projekte und Maßnahmen, die strategische, operative und wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft bzw. des Konzerns sowie Digitalisierungs-, Nachhaltigkeits- und Personalthemen. Wichtige Aspekte waren dabei unter anderem die Entwicklung der Mieten, Baukosten und Zinsen, die verminderte Förderung von Bauvorhaben, die vereinzelt kritische wirtschaftliche Situation bei Geschäftspartnern und der Fachkräftemangel. Zudem wurde über die Maßnahmen im Rahmen des Projektes zur Zukunftssicherung des Geschäftsmodells regelmäßig informiert.

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 Steuerberatungs-AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, hat den von der Geschäftsführung vorgelegten Jahresabschluss der Vivawest GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft. Die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, hat den von der Geschäftsführung vorgelegten Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 3. April bzw. am 8. Mai 2025 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 2024 gebilligt und den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie den Konzernlagebericht zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat hat sich dem Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung angeschlossen und der Gesellschafterversammlung empfohlen, aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024 der Vivawest GmbH in Höhe von insgesamt 166.707.147,63 € einen Betrag in Höhe von 149.000.000,00 € an die Gesellschafter entsprechend ihrem Anteil am Stammkapital auszuschütten und den verbleibenden Betrag in Höhe von 17.707.147,63 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Harald Sikorski hat sein Mandat als Mitglied des Aufsichtsrates zum 15. Mai 2024 niedergelegt. Nachfolgerin ist seit dem 14. Juni 2024 Nadine Bloemers, die durch Beschluss des Amtsgerichts Essen in den Aufsichtsrat der Vivawest GmbH bestellt wurde. Bedingt durch diese personelle Veränderung im Aufsichtsrat hat sich auch eine Veränderung in der Besetzung des Prüfungs- und Investitionsausschusses ergeben. Der Aufsichtsrat wählte Nadine Bloemers in Nachfolge von Harald Sikorski ab dem 17. September 2024 zum Mitglied des Prüfungs- und Investitionsausschusses. Der Aufsichtsrat dankt Harald Sikorski für seinen Einsatz und seine Leistungen zum Wohle des Unternehmens.

In der ordentlichen Gesellschafterversammlung vom 23. April 2024 wurde den Mitgliedern der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 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 Mai 2025

Bärbel Bergerhoff-Wodopia
(Vorsitzende)

Konzernlagebericht 2024 der Vivawest GmbH

INHALT

8 1 Grundlagen des Konzerns
11 2 Wirtschaftsbericht
29 3 Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung
36 4 Prognosebericht

1 GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1.1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND KONZERNSTRUKTUR

1.1.1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Als einer der führenden Wohnungsanbieter in Nordrhein-Westfalen (NRW) und einer der größten Vermieter in Deutschland bewirtschaftet VIVAWEST rund 119.000 Wohnungen und gewerbliche Einheiten und bietet 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 2.500 Beschäftigten, von denen rund die Hälfte in wohnungsnahen Dienstleistungsgesellschaften tätig sind, attraktive und zukunftsfähige Arbeitsplätze.

Neben den insgesamt herausfordernden wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen befindet sich auch die Wohnungswirtschaft in einer sogenannten Omnikrise. Gleichwohl bietet die Strategie VIVAWEST 2030 weiterhin einen geeigneten Orientierungsrahmen für die erfolgreiche strategische Ausrichtung des Konzerns in einem immer komplexer werdenden Umfeld. Gemäß seiner Strategie verfolgt der Konzern 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.

Bereits im Jahr 2023 wurden das Projekt „Zukunftssicherung des Geschäftsmodells" initiiert und Optimierungsansätze identifiziert, mit denen der Entwicklungspfad „operative Exzellenz" in den Vordergrund des unternehmerischen Handelns gerückt wird. Im Berichtsjahr konnte bereits eine Vielzahl der Optimierungsansätze umgesetzt werden, um konsequent ein noch höheres Maß an Effektivität und Effizienz im Konzern zu realisieren und die erfolgreiche Umsetzung des nachhaltigen Geschäftsmodells von VIVAWEST langfristig zu gewährleisten.

Trotz der nach wie vor schwierigen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen hält VIVAWEST auch 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 Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestandes im Jahr 2045 hat VIVAWEST im Berichtsjahr die energetische Modernisierung weiter vorangetrieben und die Errichtung energieeffizienter Neubauten fortgesetzt. Darüber hinaus wird durch gezielte Verkäufe von Wohnungen die positive Wertentwicklung sichergestellt. Auf diese Weise wird die langfristige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes gesichert und das Fundament für die positive wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns gelegt.

In der Immobilienwirtschaft verfügt VIVAWEST dank der langjährigen Erfahrungen ihrer Beschäftigten über eine hohe wohnungswirtschaftliche Kompetenz. Die Konzentration auf die Rhein-Ruhr-Region führt zu einem guten regionalen Marktverständnis und zu Vorteilen in der Bewirtschaftung des Woh-

nungsbestandes. 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. Deshalb legt VIVAWEST großen 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 für einen kompetenten und effizienten Kundenservice sowie eine gute telefonische Erreichbarkeit. Darüber hinaus bietet das VIVAWEST-Kundenportal allen Kunden einen 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. So können Verbesserungspotenziale zeitnah identifiziert und konkrete Maßnahmen zu deren Realisierung abgeleitet werden.

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.

Im Mittelpunkt des unternehmerischen Handelns von VIVAWEST steht die 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 durch regionale Verbundenheit, Kontinuität und Verlässlichkeit aus.

Eigentümerstruktur
in Prozent

Zum 31. Dezember 2024 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 Opera-

tions GmbH, Essen, (zusammen Evonik) jeweils 7,5 Prozent der Geschäftsanteile an der Konzernobergesellschaft.

Konzernstruktur zum 31. Dezember 2024

Der Vivawest-Konzern in seiner heutigen Struktur entstand durch die 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. Die operative Bewirtschaftung des gesamten Immobilienbestandes des Konzerns erfolgt seitdem durch die Managementgesellschaft Vivawest Wohnen GmbH (Vivawest Wohnen), Essen.

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 werden 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 2024 umfasst 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 ihre Eignung für die strategiekonforme 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 Dekarbonisierung gerichtet sind. In diesem Zusammenhang lässt VIVAWEST ihre derzeit größte Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“ in Dortmund wissenschaftlich begleiten. Im Rahmen eines Forschungskolloquiums mit unterschiedlichen Akteuren aus Wissenschaft und Wirtschaft sollen in insgesamt drei Reallaboren Handlungsfelder zum Thema „Quartier der Zukunft 2030+“ untersucht werden. Die Schwerpunkte liegen auf innovativen Mietmodellen und neuen Wohnformen, wie beispielsweise dem Small-Sized-Living, funktionierenden – auch digitalen – Nachbarschaften sowie Klimaresilienz und Mobilität, immer mit dem Blick auf die 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 295 PropTechs einer Ersteinschätzung unterzogen. Davon entfallen 31 Prüfungen auf das Jahr 2024. Grundsätzlich werden einige der innovativen Ansätze 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 trägt auch dazu bei, die im Zuge der Digitalisierung notwendige Trial-and-Error-Kultur zu etablieren und die Innovationsfähigkeit von VIVAWEST zu erhöhen.

2 WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

Geschäftsverlauf

Der Vivawest-Konzern konnte die positive Geschäftsentwicklung auch im Geschäftsjahr 2024 trotz aller Herausforderungen im Zusammenhang mit den aktuell schwierigen gesamtwirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen fortsetzen. 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. Zusammen mit dem Segment Immobiliendienstleistungen konnten die finanziellen Erwartungen an den Konzern übertroffen werden.

Bei einer guten Vermietungsleistung in Verbindung mit einer moderaten Fluktuationsrate lag die nachfragebedingte Leerstandsquote zum Jahresende mit 1,0 Prozent (Vorjahr: 0,8 Prozent) weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Zusammen mit den maßnahmebedingten Leerständen infolge von Modernisierungs- sowie vertriebsvorbereitenden Maßnahmen, die zum Jahresende mit 1,1 Prozent leicht unter dem Vorjahreswert (1,2 Prozent) lagen, wird zum Bilanzstichtag ein Gesamtleerstand von nur 2,1 Prozent (Vorjahr: 2,0 Prozent) ausgewiesen. VIVAWEST konnte die anhaltend gute Bewirtschaftungssituation und eine deutlich verbesserte Mietentwicklung, auch aufgrund der erfolgreichen Investitionen, erneut zu einem großen Teil für Aufwendungen zur Verbesserung der Bestandsqualität verwenden.

Zusammen mit den Ergebnisbeiträgen aus dem Verkauf von Immobilien, die trotz der gesamtwirtschaftlichen Eintrübung von einer anhaltend hohen Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie unbebauten Grundstücken profitierten, wurde im Segment Immobilien bei Umsatzerlösen von 993 Millionen € ein bereinigtes EBITDA von 428 Millionen € erzielt. Beide Kennzahlen lagen damit über den Vergleichswerten des Vorjahres (972 Millionen € bzw. 404 Millionen €).

Das Segment Immobiliendienstleistungen leistete auch im Geschäftsjahr 2024 einen angemessenen Beitrag zum Konzernergebnis. Das bereinigte EBITDA von 24 Millionen € lag trotz Mehrergebnissen im Grünflächenmanagement unterhalb des Vorjahresergebnisses (29 Millionen €), das Einmalerträge enthielt.

Einschließlich der Ergebnisse aus der Abwicklung der Verpflichtungen im Segment Bergbaufolgemanagement erzielte der Vivawest-Konzern im Geschäftsjahr 2024 bei Umsatzerlösen von 1.015 Millionen € ein bereinigtes EBITDA von insgesamt 452 Millionen €. Beide Kennzahlen lagen aufgrund der guten Geschäftsentwicklung im Segment Immobilien über dem im Konzernlagebericht 2023 prognostizierten Niveau (982 Millionen € bzw. 442 Millionen €) und über den Vergleichswerten des Vorjahres (994 Millionen € bzw. 433 Millionen €).

Der Konzernjahresüberschuss liegt mit 136 Millionen € trotz deutlich gestiegener Zinsaufwendungen aufgrund geringerer planmäßiger Abschreibungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien infolge der Überprüfung der Restnutzungsdauern im Berichtsjahr über dem Vorjahreswert (91 Millionen €).

Umsatz

in Millionen €

Bereinigtes EBITDA

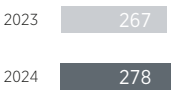
in Millionen €

Die branchentypische Kennzahl Funds From Operations (FFO), die als finanzwirtschaftliche Größe den Erfolg aus der Bestandsbewirtschaftung nach gezahlten Zinsen und Steueraufwand sowie ohne Buchgewinne aus der Veräußerung von Bestandsimmobilien misst,

lag mit 278 Millionen € ebenfalls deutlich über dem prognostizierten Wert (259 Millionen €) und über dem Vorjahreswert in Höhe von 267 Millionen €.

Funds From Operations (FFO)

in Millionen €



Mit 6.982 Millionen € lag der Net Asset Value (NAV) zum 31. Dezember 2024 um 424 Millionen € über dem Wert zum Ende des Vorjahres. 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 Zunahme resultiert aus dem Werteffekt des Immobilienportfolios durch den positiven Saldo aus wertsteigernden Investitionen und zielgerichteten Desinvestitionen sowie der im Berichtsjahr weiter verbesserten Bewirtschaftungsperformance.

Net Asset Value (NAV)

in Millionen €

2.2 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Zunehmende Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft auf wichtigen Absatzmärkten, hohe Energiekosten, ein anhaltend hohes Zinsniveau sowie unsichere Konjunkturaussichten ließen die deutsche Wirtschaft das zweite Jahr in Folge schrumpfen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,2 Prozent niedriger als im Vorjahr. Dabei nahm die Bruttowertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe deutlich ab. Vor allem in wichtigen Branchen wie dem Maschinenbau oder der Automobilindustrie wurde weniger produziert. Im Baugewerbe ging die Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr noch etwas stärker zurück. Die anhaltend hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch die Bruttoanlageinvestitionen waren in diesem Bereich im vierten Jahr in Folge rückläufig. Die Dienstleistungsbereiche entwickelten sich im Jahr 2024 insgesamt positiv, jedoch uneinheitlich. So stagnierte die Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe. Dabei konnten der Einzelhandel und die Anbieter von Verkehrsdienstleistungen jeweils Zuwächse verzeichnen, während der Kraftfahrzeug- und Großhandel sowie die Gastronomie weniger erwirtschafteten als im Vorjahr. Die Bruttowertschöpfung der Unternehmensdienstleister stagnierte ebenfalls. Von den privaten Konsumausgaben kamen im Jahr 2024 nur schwache positive Signale. Die sich abschwächende Teuerung und Lohnerhöhungen für viele Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer konnten die Käufe nur bedingt ankurbeln. Am stärksten stiegen die preisbereinigten Konsumausgaben der privaten Haushalte für Gesundheit sowie im Bereich Verkehr. Demgegenüber gaben die privaten Haushalte deutlich weniger für Gastronomie- und Beherbergungsdienstleistungen aus als im Vorjahr.

Im Jahresdurchschnitt 2024 waren rund 46,1 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung im Jahr 1990. Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes stieg die jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 72.000 Personen (+0,2 Prozent). Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung sind im Durchschnitt des Jahres 2024 deutlich gestiegen. Auf längere Sicht betrachtet bewegen sie sich aber nach wie vor auf einem vergleichsweise niedrigen

Niveau. Die Anstiege beruhen dabei vor allem auf der schwachen Wirtschaftsentwicklung mit einer nur geringen Zunahme der Erwerbstätigkeit und einer weiter rückläufigen Arbeitskräftenachfrage, die es Arbeitslosen erschwert, eine neue Stelle zu finden. So erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 178.000 auf 2.787.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote lag im Jahr 2024 bei durchschnittlich rund 6,0 Prozent und damit rund 0,3 Prozentpunkte höher als im Vorjahr. Die Zahl der Erwerbstätigen in NRW bewegte sich im Jahresdurchschnitt 2024 mit rund 9,8 Millionen auf einem weiterhin hohen Niveau. Insgesamt waren 13.300 Personen (+0,1 Prozent) mehr erwerbstätig als im Jahr 2023. Die Arbeitslosenquote in NRW lag im Jahresdurchschnitt bei 7,5 Prozent.

2.2.2 WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Nachfrage nach Wohnraum steht in direktem Zusammenhang mit der Zahl der Privathaushalte und deren verfügbarem Einkommen. Aufgrund der anhaltend hohen Zuwanderung aus dem Ausland sind Bevölkerung und Anzahl der Haushalte in Deutschland in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Verstärkt wird der Trend steigender Haushaltszahlen durch die Alterung der Bevölkerung und die damit verbundene Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten (Singularisierung). Bis zum Jahr 2040 wird in Deutschland aufgrund der anhaltenden Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße mit einem Anstieg der Zahl 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 2024 um 2,1 Prozent gestiegen. Der Index inserierter Mieten stieg im Neubau deutlich an. Im Jahresvergleich beträgt der Anstieg deutschlandweit 5,1 Prozent. In den letzten zehn Jahren sind die Neubaumieten damit um 49 Prozent gestiegen. Nach zwei Jahren mit einer deutlichen Verteuerung sind die Preise für Energieprodukte im Jahr 2024 um 3,2 Prozent gesunken, wobei der Preis für Haushaltsenergie um 3,1 Prozent zurückging. Der Mietwohnungsmarkt in Deutschland entwickelt sich allerdings weiterhin uneinheitlich. Während in einigen ländlichen und strukturschwachen Regionen die Märkte stagnieren, ist die Wohnungsnachfrage in Großstädten und Ballungszentren durch einen deutlichen Nachfrageüberhang gekennzeichnet.

Der deutsche Wohninvestmentmarkt verzeichnete im Jahr 2024 eine deutliche Erholung. Ein Transaktionsvolumen von 9,8 Milliarden € im Segment Wohnimmobilien stellt einen Anstieg um 20,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr dar. Die Zahl der gehandelten Wohneinheiten lag bei rund 61.600 Wohnungen.

Von Januar bis November 2024 wurden deutschlandweit Baugenehmigungen für rund 193.700 Wohnungen erteilt. Das waren 18,9 Prozent oder rund 45.200 weniger als im Vorjahreszeitraum. Für das abgelaufene Jahr 2024 wird lediglich mit der Fertigstellung von 250.000 neuen Wohnungen gerechnet. Damit wird das im Koalitionsvertrag festgelegte Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr erneut deutlich verfehlt. Der Zentrale Immobilienausschuss ZIA schätzt, dass bereits heute 600.000 Wohnungen fehlen und sich das Defizit ohne zusätzliche Anstrengungen bis zum Jahr 2027 auf 830.000 Einheiten erhöhen wird. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt führt dies zu einer weiter zunehmenden Anspannung.

Mehrere Jahre in Folge mit anhaltend hohen Bau-, Energie- und Materialkosten, steigenden Zinsen, aufwendigen Bau- und Planungsverfahren mit verschärften Bauvorschriften und unsicheren Förderungsaussichten üben auch im Jahr 2024 einen hohen Druck auf die Bereitschaft zu Immobilieninvestitionen aus. Zwar zeichnet sich auf dem Zinsmarkt eine gewisse Entspannung ab, aber sowohl Verbände als auch Studien gehen davon aus, dass sich die herausfordernden Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen auch in absehbarer Zeit nicht grundlegend verbessern werden.

2.3 ENTWICKLUNGEN DER SEGMENTE

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

VIVAWEST-KONZERN

Segmente:

Immobilien	Immobiliendienstleistungen	Bergbaufolgemanagement

2.3.1 IMMOBILIEN

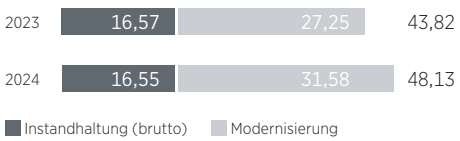
Erfolgreiches Bestandsmanagement

Im Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement innerhalb des Segments Immobilien konzentriert sich VIVAWEST auf die nachhaltige Bewirtschaftung und Entwicklung des Wohnungsbestandes zur Vermietung an private Haushalte. Zum 31. Dezember 2024 wurden 118.549 eigene Wohneinheiten (WE) bewirtschaftet (31.12.2023: 118.777 WE). Darüber hinaus wurden zum Stichtag 350 Gewerbeeinheiten sowie 44.048 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 (9.832 WE), Dortmund (9.619 WE), Duisburg (9.228 WE), Lünen (7.137 WE), Moers (6.677 WE), Gelsenkirchen (5.669 WE), Leverkusen (4.978 WE), Köln (4.873 WE), Bottrop (4.625 WE) und Marl (4.241 WE). Die immobilienwirtschaftliche Kompetenz und Erfahrung sowie die starke regionale Verankerung machen VIVAWEST zu einem verlässlichen Partner für Kunden und Kommunen. Die Präsenz vor Ort in Verbindung mit dem zentralen Kundenservice Immobilien sichert den direkten Kontakt zu den Mietern und eine hohe Service- und Beratungsqualität.

Im Segment Immobilien verfolgt VIVAWEST ein nachhaltiges Bewirtschaftungskonzept, bei dem die kontinuierliche Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie wertsteigernde Investitionen hohe Priorität haben. So können die Attraktivität der Wohnungen und in der Folge auch die Mieteinnahmen langfristig gesichert und gesteigert werden. Die technischen Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienbestandes lagen mit 48,13 € pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche erneut über den Vergleichswerten der Vorjahre von 43,82 € (2023) bzw. 39,07 € (2022). Der seit Jahren kontinuierliche Anstieg der technischen Ausgaben in den Bestand 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 6,68 € pro Quadratmeter im Vorjahr auf 6,92 € pro Quadratmeter erhöht werden. Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2024 für alle Vermietungseinheiten eine Istmiete nach Abzug von Erlösschmälerungen von 656 Millionen € (Vorjahr: 633 Millionen €) erzielt. Dabei lag die Erlösschmälerungsquote mit 3,2 Prozent leicht über dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 3,1 Prozent).

Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete

in € pro Quadratmeter Wohnfläche

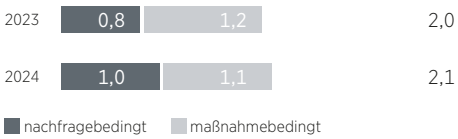
Istmiete

in Millionen €

Die Leerstandsquote betrug zum Jahresende 2,1 Prozent (Vorjahr: 2,0 Prozent), wobei der nachfragebedingte Leerstand zum Stichtag bei 1,0 Prozent (Vorjahr: 0,8 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 für einen nachhaltigen Vermietungserfolg sind die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit der Quartiere sowie die Qualität der Gebäude und Wohnungen. Ziele sind die konsequente qualitative Weiterentwicklung des Portfolios sowie der Ausbau der Marktposition in attraktiven Zukunftsmärkten durch Investitionen in Modernisierung, Neubau und Erwerb. Gleichzeitig werden Wohnungsbestände mit deutlich unterdurchschnittlichen Entwicklungsperspektiven identifiziert, um sie sukzessive zu veräußern. Im Vordergrund der Verkaufsaktivitäten steht der Einzelverkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern aus dem nicht modernisierten Althausbestand, 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 eine kontinuierliche Ergebnisentwicklung für die Zukunft.

Quartiersentwicklung durch Modernisierung

Mit Modernisierungsinvestitionen in Höhe von 195 Millionen € konnte das Modernisierungsvolumen im Berichtsjahr gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres (173 Millionen €) erneut gesteigert werden. Damit wurden Gebäude mit insgesamt 1.725 Wohneinheiten energetisch saniert und darüber hinaus 536 Wohnungen auf einen zeitgemäßen Wohnstandard gebracht. Zudem wurden im Zuge von Mieterwechseln weitere 1.367 Wohnungen modernisiert, deren Kosten aufwandswirksam erfasst wurden. Darüber hinaus wurden in weiteren Gebäuden mit insgesamt 157 Wohnungen fossile Heizungsanlagen durch moderne Wärmepumpen ersetzt.

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 überwiegend mit zinsgünstigen Mitteln der KfW Förderbank (KfW). Durch diese Modernisierungsinvestitionen werden der Energieverbrauch der Gebäude und damit die Treibhausgasemissionen nachhaltig gesenkt. Durch begleitende Maßnahmen wie die Neugestaltung der Außenanlagen, die Aufwertung der Hauseingangsbereiche und Treppenhäuser oder die Sanierung und den Anbau von Balkonen wird zudem der Wohnwert der Bestandsimmobilien deutlich gesteigert und gleichzeitig ein Beitrag zur Quartiersentwicklung geleistet.

In Dinslaken modernisierte VIVAWEST zwischen Juni 2023 und Dezember 2024 insgesamt 112 Wohneinheiten, davon 42 Wohneinheiten unter Inanspruchnahme von Landesfördermitteln. Neben der Dämmung der Fassaden und Geschossdecken sowie dem Einbau neuer Fenster und neuer Eingangstüren erhielten die Wohnungen neue Balkone. Gegensprechanlagen sorgen nun für mehr Sicherheit. Auch die Treppenhäuser, Keller

und Außenanlagen wurden aufgewertet. Das Projektvolumen für diese Maßnahme betrug 11,1 Millionen €.

Ebenfalls im Dezember 2024 konnte die Modernisierung von insgesamt 120 Wohneinheiten in Düsseldorf-Holthausen mit einem Projektvolumen von 10,0 Millionen € abgeschlossen werden. Wärmegedämmte Dächer, Fassaden und Kellerdecken, neue Fenster sowie die Beheizung mit Luft-Wasser-Wärmepumpen tragen zu einer deutlichen Verbesserung der energetischen Eigenschaften bei den Mehrfamilienhäusern aus den Baujahren 1952 und 1994 bei. Neue Haustüren sowie Briefkästen- und Gegensprechanlagen sorgen zudem für mehr Komfort und Sicherheit. Darüber hinaus erhöhen großzügige Balkone in allen Geschossen die Wohnqualität.

In dem auf fünf Jahre angelegten Projekt „Modellquartier Bergmannsgrün“ in Dortmund-Huckarde haben im September 2022 die Arbeiten für die Modernisierung und Dachaufstockung von 29 Gebäuden begonnen. VIVAWEST investiert hier mehr als 100 Millionen € in ein zukunftsfähiges Wohnquartier. Von den insgesamt 384 Wohnungen im Quartier werden 266 in die Baumaßnahmen einbezogen. Der erste Bauabschnitt beinhaltet die energetische Modernisierung von 122 Wohnungen inklusive der Erweiterung um 61 Neubauwohnungen durch Dachaufstockungen. Im zweiten Bauabschnitt plant VIVAWEST den Abbruch von 144 Wohnungen. An ihrer Stelle sollen Neubauten mit etwa 200 Wohneinheiten – davon mehr als 30 Prozent öffentlich gefördert – entstehen, die dem wachsenden Bedarf an familien- und seniorengerechtem Wohnraum gerecht werden. Zusammen mit den Dachaufstockungen erhöht sich die Wohnungsanzahl von 266 auf 384. Hinzu kommen ein Quartierszentrum mit 53 Mikroapartments, einem Parkhaus mit etwa 200 Stellplätzen und Dienstleistungsangeboten sowie ein Nachbarschaftstreff. An einem weiteren Standort im Quartier ist der Neubau einer Kindertagesstätte geplant.

Im Rahmen der aus mehreren Bauabschnitten bestehenden Modernisierung des Quartiers Recklinghausen-Suderwich wurde im Juni 2024 das Energieträgerwechselprojekt mit 58 Wohnungen und einem Projektvolumen von 2,7 Millionen € fertiggestellt. Dabei wurde die Wärmeversorgung der im Jahr 1959 errichteten und bereits in den Jahren 2005 bis 2007 energetisch sanierten Gebäude von Gaszentralheizungen auf Luft-Wasser-Wärmepumpen umgestellt, um das Ziel einer Dekarbonisierung der Wärmeversorgung zu erreichen. Photovoltaikanlagen auf den Dächern erzeugen bis zu 206 MWh grünen Strom pro Jahr, der perspektivisch als Mieterstrom genutzt werden kann.

Portfolioauffrischung durch Neubau

Nicht nur bei Modernisierungen, sondern auch bei ihren Neubauvorhaben berücksichtigt VIVAWEST die Anforderungen, die sich aus dem demografischen Wandel und aus der Energiewende ergeben. 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, zum Beispiel entlang der Rheinschiene, in Münster und Aachen oder in urbanen Lagen des Ruhrgebietes.

Auch wenn die Neubautätigkeit in der Branche infolge der verschlechterten Rahmenbedingungen vielerorts zum Erliegen gekommen ist, bleibt der Neubau bei VIVAWEST ein wichtiger Bestandteil des Geschäftsmodells und trägt im Rahmen des qualitativen Wachstums des Konzerns maßgeblich zur nachhaltigen Steigerung der Portfolioqualität bei.

Insgesamt erreichte das Neubauinvestitionsvolumen im abgelaufenen Geschäftsjahr zwar nicht den Vorjahreswert (226 Millionen €), lag aber mit 215 Millionen € auf einem ähnlich hohen Niveau. Damit wurde das Immobilienportfolio des Vivawest-Konzerns im Jahr 2024 um 642 attraktive, hochwertige Neubauwohnungen sowie zwei ergänzende Großtagespflegeeinrichtungen für Kinder erweitert. Darüber hinaus befanden sich zum Jahresende mehr als 1.800 Wohneinheiten im Bau.

Nach dem Grundstückserwerb im Jahr 2017 konnte im Quartier „La Roche“ an der Worringer Straße in Düsseldorf-Stadtmitte der im August 2020 begonnene Neubau von 447 Mietwohnungen, davon 95 öffentlich gefördert und 92 preisgedämpft, sowie einer Kindertagesstätte und einer Großtagespflege für Kleinkinder mit der Fertigstellung im Februar 2024 abgeschlossen werden. Damit wird das Portfolio am Standort Düsseldorf durch eine der größten innerstädtischen Grundstücksentwicklungen deutlich erweitert.

Die Übernahme des schlüsselfertig erworbenen Neubauprojektes in Bergisch Gladbach, Am Kalkofen, mit 123 Wohneinheiten, davon 21 öffentlich gefördert, erfolgte im März 2024 und erschließt für VIVAWEST einen neuen, attraktiven Standort im Kölner Umland.

Nach dem Abbruch nicht mehr marktfähiger Bestände konnten in Dortmund unter Inanspruchnahme von Darlehen des Landes NRW unter anderem 28 Mieteinfamilienhäuser, davon 21 öffentlich gefördert, im Bereich Am Quartus / Hügelstraße im Stadtteil Dorstfeld sowie 31 öffentlich geförderte Wohneinheiten und eine Großtagespflege für Kleinkinder an der Gleiwitzstraße im Stadtteil Alt-Scharnhorst im Jahr 2024 fertiggestellt werden. Damit leistet VIVAWEST einen deutlichen Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem bezahlbaren Wohnraum.

Neben dem Neubau von Bestandswohnungen auf eigenen Grundstücken konnten im Berichtsjahr weitere Erfolge bei der Akquisition unbebauter Grundstücke für die Eigenentwicklung sowie schlüsselfertiger Erwerbe erzielt werden.

Unter anderem hat VIVAWEST ein unbebautes Grundstück in Brühl-Schwadorf erworben. Hier sollen 149 frei finanzierte Wohneinheiten, 149 Tiefgaragenstellplätze sowie eine Kindertagesstätte entstehen. Die Gebäude werden die Anforderungen des Effizienzhausstandards-55-EE (Wärmeversorgung über Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie Photovoltaik) erfüllen und folgen damit der Klimaschutzstrategie von VIVAWEST. Der Baubeginn ist für Mitte 2026 geplant, die Fertigstellung für Ende 2028.

Ein weiteres Grundstück hat VIVAWEST in Köln-Höhenberg akquiriert. Das Grundstück bietet das Potenzial für die Errichtung von 80 frei finanzierten und 34 öffentlich geförderten Wohneinheiten sowie einer Gewerbeeinheit im Effizienzhausstandard-40. Außerdem sind 41 Tiefgaragen- und 167 Fahrradstellplätze geplant. Der Baubeginn ist für Mitte 2027 vorgesehen, die Fertigstellung für Mitte 2029.

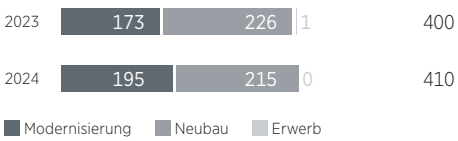
Darüber hinaus hat VIVAWEST ein weiteres schlüsselfertiges Neubauprojekt im Essener Stadtteil Heisingen an der Zölestinstraße erworben. In unmittelbarer Nachbarschaft zu einem im Jahr 2024 fertiggestellten Neubauprojekt mit 71 Wohneinheiten und einer Kindertagesstätte entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 29 frei finanzierten Wohneinheiten sowie 32 Tiefgaragenstellplätzen. Die hochwertigen, dreigeschossigen Gebäude zuzüglich Staffelgeschoss werden mit Luft-Wärmepumpen beheizt, erhalten eine Photovoltaikanlage und erfüllen den Effizienzhausstandard-55. Die Fertigstellung ist für Anfang 2026 geplant.

Arrondierung des Immobilienportfolios

Der Entwicklungspfad des „qualitativen Wachstums“ zielt unter anderem auf den Ausbau der Marktposition von VIVAWEST in attraktiven Zukunftsmärkten und die damit einhergehende Verbesserung der Portfolioqualität. Dabei spielt auch der Erwerb von attraktiven Wohnungsbeständen eine Rolle. Eine Vielzahl von Erwerbsopportunitäten wird einer umfassenden qualitativen und ökonomischen Bewertung unterzogen und auf die Möglichkeit einer nachhaltigen Bewirtschaftung in Verbindung mit einer angemessenen Rendite geprüft. Im Berichtsjahr konnte VIVAWEST jedoch keine den Anforderungen entsprechenden Wohnungsbestände erwerben.

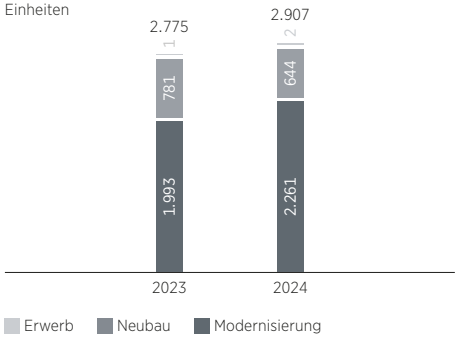
Investitionen

in Millionen €



Investitionen

Einheiten



Trotz des gestiegenen Zinsniveaus hat die Nachfrage beim Verkauf von Wohnimmobilien nicht spürbar nachgelassen, sodass sich der Konzern im Berichtsjahr von weiteren, nicht mehr zur Portfoliostrategie passenden Wohnungsbeständen getrennt hat. Im Zuge dieser Portfoliobereinigung wurden im Berichtsjahr insgesamt 838 Wohn- und Gewerbeeinheiten überwiegend im Rahmen der Privatisierung von Ein- und Zweifamilienhäusern veräußert (Vorjahr: 804 Wohn- und Gewerbeeinheiten). Die Veräußerungserlöse lagen mit 74 Millionen € im Jahr 2024 über dem Vergleichswert des Vorjahres (71 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 450 Beschäftigten sämtliche Leistungen im Bereich der Grün- und Verkehrsflächen, im Baumservice und in der Verkehrssicherung wohnungswirtschaftlicher, gewerblicher und industrieller Liegenschaften. Im Geschäftsjahr 2024 wurde bei einer Gesamtleistung von 74 Millionen € (Vorjahr: 67 Millionen €) ein EBITDA von 8 Millionen € (Vorjahr: 8 Millionen €) erzielt. Zum Geschäftsjahresende wurden von HVG rund 12,1 Millionen Quadratmeter Pflegeflächen im Wohnumfeld sowie rund 2,5 Millionen Quadratmeter Industrieflächen gepflegt. Im Bereich der Verkehrssicherung werden rund 409.000 Bäume, circa 20 Millionen Quadratmeter Freiflächen sowie rund 1.700 Spielplätze regelmäßig kontrolliert und in einem verkehrssicheren Zustand gehalten.

Im Geschäftsfeld Handwerksdienstleistungen fokussiert sich RHZ mit 603 Beschäftigten ausschließlich auf die Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen des Vivawest-Konzerns. Dazu gehören auch die Überprüfung der Verkehrssicherheit der Gebäude, die Wartung von Heizungsanlagen sowie die Betreuung ausgewählter Siedlungsbereiche durch Quartiersmeister. Die Gesamtleistung erhöhte sich im Berichtsjahr um 7 Millionen € auf 73 Millionen €. Das EBITDA lag bei 3 Millionen € (Vorjahr: 4 Millionen €). RHZ hat im Berichtsjahr rund 120.000 Schäden behoben, 14.600 Heizungswartungen sowie 3.300 Kanalsanierungen und -dichtigkeitsprüfungen durchgeführt. Darüber hinaus wurden rund 750 Wohnungen im VIVAWEST-Bestand modernisiert.

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. Derzeit betreut SKIBATRON für VIVAWEST und Drittkunden rund 1,0 Millionen installierte Erfassungsgeräte und erstellt jährlich wiederkehrend die Heiz- und Betriebskostenabrechnungen für rund 183.000 Wohneinheiten. Transparenz für die Kunden hat dabei höchste Priorität. Modernste Geräte mit internem Speicher und Funksender erfassen die Verbrauchsdaten der Mieter weitgehend ohne Zutritt zur Wohnung. Als weitere Dienstleistungen übernimmt SKIBATRON für

VIVAWEST die gesetzlich vorgeschriebene regelmäßige Überprüfung des Trinkwassers. Bei einer Gesamtleistung von 18 Millionen € (Vorjahr: 17 Millionen €) erzielte SKIBATRON im Geschäftsjahr 2024 ein EBITDA von 7 Millionen € (Vorjahr: 8 Millionen €).

Im Geschäftsfeld Multimediaversorgung stellt Marienfeld in den Liegenschaften von VIVAWEST eine hochmoderne Kabelnetzinfrastruktur zur Verfügung. Infolge der Novellierung des Telekommunikationsgesetzes haben im Berichtsjahr einige Kunden von der sog. Opt-Out-Möglichkeit Gebrauch gemacht und ihren Kabelanschluss gekündigt. Dagegen hat sich der Trend, dass Mieter neben der von Marienfeld bereitgestellten Versorgung Zusatzleistungen in den Bereichen Pay-TV, Internet und Telefonie von Dienstleistungspartnern in Anspruch nehmen, auch im Geschäftsjahr 2024 fortgesetzt, was die Attraktivität des Multimediaangebotes für die Mieter von VIVAWEST belegt. Darüber hinaus erbringt Marienfeld Planungs- und Montage- sowie Servicedienstleistungen für den Konzern und den Drittmarkt in NRW. Insgesamt versorgt Marienfeld rund 116.500 Wohneinheiten. Im Geschäftsjahr 2024 wurde bei einer Gesamtleistung von 17 Millionen € (Vorjahr: 20 Millionen €) ein EBITDA von 6 Millionen € (Vorjahr: 7 Millionen €) erzielt.

2.3.3 BERGBAUFOLGEMANAGEMENT

Die im Segment Bergbaufolgemanagement bestehenden Verpflichtungen sind vollständig passiviert und 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.

Regelmäßige Überprüfungen mit Unterstützung externer 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 €	**2024**	2023
BEDEUTSAME LEISTUNGSINDIKATOREN		
Umsatz	1.015,4	993,7
Bereinigtes EBITDA	452,0	432,8
Funds From Operations *)	277,7	266,7
Net Asset Value (zum Stichtag) *)	6.982,4	6.558,1
Mitarbeiter (zum Stichtag)	2.491	2.447
WEITERE KENNZAHLEN		
Bereinigtes EBIT	290,0	226,8
Bereinigungen	–1,7	–6,1
Ergebnis vor Ertragsteuern	171,2	117,0
Sachinvestitionen *)	435,8	422,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	255,9	222,8

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

Von den im Vivawest-Konzern verwendeten Leistungsindikatoren ist 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 €	2024	2023
▸ **Ergebnis vor Ertragsteuern**	**171,2**	**117,0**
Zinsergebnis	117,1	103,7
Bereinigungen	1,7	6,1
▸ **Bereinigtes EBIT**	**290,0**	**226,8**
Abschreibungen, Wertminderungen/ Wertaufholungen	162,0	206,0
▸ **Bereinigtes EBITDA**	**452,0**	**432,8**

2.4.1 ERTRAGSLAGE

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von insgesamt 1.015 Millionen € (Vorjahr: 994 Millionen €) sind mit 993 Millionen € (Vorjahr: 972 Millionen €) durch das Segment Immobilien geprägt. Davon entfallen 654 Millionen € (Vorjahr: 632 Millionen €) auf die um Erlösschmälerungen und Mietverzichte verminderten Sollmieten, sodass sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2023 ein Anstieg der Istmiete um 22 Millionen € ergibt. Im Einklang mit den Mieterlösen erhöhte sich die monatliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche im Jahresendvergleich von 6,68 € auf 6,92 €. Die Erlöse aus Betriebskosten, die für den Konzern überwiegend einen durchleitenden Charakter haben, lagen mit 225 Millionen € unterhalb des Vorjahreswertes von 236 Millionen €, was im Wesentlichen auf den Entfall der Umlagefähigkeit von Breitbandkabelanschlüssen infolge der Novellierung des Telekommunikationsgesetzes zurückzuführen ist. Die ertragswirksam erfassten Zinsvorteile aus Förderdarlehen der öffentlichen Hand, die die bestehenden Mietpreisbeschränkungen ausgleichen und daher unter den Umsatzerlösen ausgewiesen werden, lagen mit 4 Millionen € auf Vorjahresniveau (4 Millionen €).

Aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien einschließlich unbebauter Grundstücke wurden im Berichtsjahr mit insgesamt 83 Millionen € Erlöse wie im Vorjahr (84 Millionen €) erzielt. Im Geschäftsjahr 2024 wurden mit 838 Wohn- und Gewerbeeinheiten insgesamt 34 Einheiten mehr veräußert als im Vorjahr. Die Verkaufserlöse des Bauträgergeschäfts betrugen zusammen mit anderen Immobilienverkäufen aus dem Umlaufvermögen im gleichen Zeitraum 13 Millionen € (Vorjahr: 12 Millionen €).

Im Segment Immobiliendienstleistungen wurden im Berichtsjahr Umsatzerlöse in Höhe von 182 Millionen € erzielt, die spürbar über dem Vorjahr lagen (Vorjahr: 165 Millionen €) und nach Abzug der Erlöse aus konzerninternen Geschäftsbeziehungen mit insgesamt 23 Millionen € (Vorjahr: 22 Millionen €) zum Konzernumsatz beitrugen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von insgesamt 72 Millionen € (Vorjahr: 60 Millionen €) umfassen im Berichts- wie im Vorjahreszeitraum unter anderem geschäftsübliche Erträge in Höhe von insgesamt 42 Millionen € (Vorjahr: 38 Millionen €) aus Erstattungen von Mietern oder Versicherungen, aus dem Abgang von Vermögenswerten sowie aus der Auflösung von Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten. Die Erträge aus Teilschulderlassen im Zusammenhang mit KfW-Förderdarlehen betrugen im Berichtsjahr 23 Millionen € (Vorjahr: 11 Millionen €). Des Weiteren werden unter dieser Position Erträge aus Wertaufholungen von 4 Millionen € (Vorjahr: 8 Millionen €) ausgewiesen, die überwiegend die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betreffen und denen Wertminderungen in Höhe von 17 Millionen € (Vorjahr: 21 Millionen €) gegenüberstehen. Aus dem Haldenmanagement des Segments Bergbaufolgemanagement wurden Erträge in Höhe von 3 Millionen € (Vorjahr: 3 Millionen €) erzielt.

Der Materialaufwand in Höhe von 395 Millionen € (Vorjahr: 395 Millionen €) enthält die

branchentypischen Aufwendungen für Betriebskosten (159 Millionen €) und Instandhaltungen (123 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 187 Millionen € bzw. 23,56 € pro Quadratmeter und lag damit um 13 Millionen € bzw. 1,60 € pro Quadratmeter oberhalb des Vorjahreswertes. Zudem werden unter dem Materialaufwand die Buchwertabgänge der veräußerten Bestandsimmobilien in Höhe von 25 Millionen € (Vorjahr: 23 Millionen €) sowie Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke des Bauträgergeschäfts von 16 Millionen € (Vorjahr: 23 Millionen €) erfasst.

Der Personalaufwand des Geschäftsjahres 2024 liegt trotz der gestiegenen Mitarbeiterzahl im Konzern mit 187 Millionen € auf Vorjahresniveau, da die wesentlichen Auswirkungen aus den Tarifabschlüssen erst zum 1. Januar 2025 wirksam werden und im Vorjahr höhere Sozialplanaufwendungen im Zusammenhang mit dem Konzernprojekt zur Zukunftssicherung des Geschäftsmodells zu berücksichtigen waren.

Der Aufwand aus Abschreibungen und Wertminderungen beträgt für den Berichtszeitraum 168 Millionen € (Vorjahr: 215 Millionen €) und ist trotz der anhaltend hohen Investitionstätigkeit aufgrund der im Geschäftsjahr vorgenommenen Überprüfung und Anpassung der Restnutzungsdauern für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien deutlich zurückgegangen. So verminderten sich die planmäßigen Abschreibungen auf 144 Millionen € (Vorjahr: 187 Millionen €). Den auf notwendige Buchwertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfassten Wertminderungen in Höhe von 17 Millionen € standen Wertaufholungen von 4 Millionen € gegenüber, die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen werden. Der Saldo aus Wertminderungen und Wertaufholungen resultiert aus Änderungen der Einschätzung des künftigen Vermietungserfolgs beziehungsweise des Objektzustandes einschließlich der im Geschäftsjahr getroffenen Entscheidungen zum Abriss einzelner Immobilien sowie aus notwendigen Wertberichtigungen bei laufenden Bauprojekten aufgrund der Insolvenz eines Nachunternehmers. Aufgrund der Folgebewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten wirken sich die marktbedingten Wertveränderungen jedoch überwiegend nicht im Konzernergebnis aus, sondern sind ausschließlich in der Entwicklung der beizulegenden Zeitwerte dieser Immobilien ablesbar. Weitere Wertminderungen in Höhe von 6 Millionen € entfielen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die damit nahezu unverändert auf dem niedrigen Vorjahresniveau lagen (Vorjahr: 5 Millionen €).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 93 Millionen € (Vorjahr: 91 Millionen €) enthalten überwiegend Verwaltungsaufwendungen in Höhe von insgesamt 49 Millionen € (Vorjahr: 48 Millionen €) einschließlich IT-Kosten sowie Fuhrparkkosten des Segments Immobiliendienstleistungen. Des Weiteren werden unter dieser Position die Aufwendungen für Grundsteuern und sonstige Steuern ausgewiesen, die im Berichtszeitraum 25 Millionen € (Vorjahr: 25 Millionen €) betrugen. Darüber hinaus sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen Vertriebskosten in Höhe von 3 Millionen € (Vorjahr: 3 Millionen €), Aufwendungen für unbebaute Grundstücke in Höhe von 1 Million € (Vorjahr: 2 Millionen €) sowie Abbruchkosten in Höhe von 4 Millionen € (Vorjahr: 4 Millionen €) enthalten.

Das Finanzergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -113 Millionen € (Vorjahr: -98 Millionen €) wird durch die Finanzierungskosten in Höhe von 101 Millionen € (Vorjahr: 87 Millionen €) bestimmt. Darüber hinaus enthält das Finanzergebnis die zunächst zahlungsunwirksame Aufzinsung langfristiger Verpflichtungen in Höhe von 15 Millionen € (Vorjahr: 16 Millionen €), die im Wesentlichen aus der An-

passung der bestehenden Pensionsverpflichtungen resultiert. Aus Gewinnausschüttungen und Aufwendungen für übrige Beteiligungen wurde insgesamt ein Ertrag in Höhe von 4 Millionen € (Vorjahr: 6 Millionen €) erzielt.

Zwischen der Vivawest GmbH und ihren Tochterunternehmen bestehen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge, sodass die Voraussetzungen für eine ertragsteuerliche Organschaft mit allen wesentlichen Konzerngesellschaften erfüllt sind. Für das Berichtsjahr werden laufende Ertragsteuern in Höhe von 11 Millionen € (Vorjahr: 14 Millionen €) erwartet. Davon betreffen 5 Millionen € aperiodische Sachverhalte (Vorjahr: 5 Millionen €). Die latenten Steueraufwendungen in Höhe von 25 Millionen € (Vorjahr: 11 Millionen €) resultieren im Wesentlichen aus der konsequenten Nutzung von Vorteilen aus steuerlichen Mehrabschreibungen und Veräußerungsgewinnen bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und haben sich gegenüber dem Vorjahr infolge der Auswirkungen aus der Überprüfung der Restnutzungsdauern deutlich erhöht.

Das um einmalige Aufwendungen und Erträge außerhalb der operativen Geschäftstätigkeit bereinigte EBITDA des Konzerns beträgt für das Berichtsjahr 452 Millionen € (Vorjahr: 433 Millionen €) und entfällt mit 428 Millionen € (Vorjahr: 404 Millionen €) im Wesentlichen auf das Segment Immobilien und mit 24 Millionen € (Vorjahr: 29 Millionen €) auf das Segment Immobiliendienstleistungen. Der Beitrag des Segments Immobilien bestimmt mit 281 Millionen € ebenfalls das bereinigte EBIT des Konzerns von insgesamt 290 Millionen € (Vorjahr: 227 Millionen €).

Unter Berücksichtigung der Bereinigungen liegt das Konzernergebnis vor Steuern mit 171 Millionen € trotz höherer Zinsaufwendungen aufgrund der verbesserten Bewirtschaftungsperformance und insbesondere aufgrund der geringeren planmäßigen Abschreibungen deutlich über dem Vorjahreswert von 117 Millionen €. Zusammen mit dem Ertragsteueraufwand endet die Konzerngewinn- und -verlustrechnung mit einem Ergebnis nach Steuern in Höhe von 136 Millionen € und damit 45 Millionen € über dem Vorjahreswert.

2.4.2 VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Vermögens- und Finanzlage des Konzerns ist geordnet, die Zahlungsfähigkeit weiterhin gesichert. Gegenüber dem 31. Dezember 2023 hat sich die Bilanzsumme im Wesentlichen aufgrund der Investitionen in den Immobilienbestand und deren Finanzierung um rund 250 Millionen € auf 8.093 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 7.701 Millionen € (Vorjahr: 7.448 Millionen €) geprägt. Zum Bilanzstichtag wurde für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ein beizulegender Zeitwert im Sinne des IAS 40 in Höhe von 12.901 Millionen € (Vorjahr: 12.266 Millionen €) ermittelt.

Von den Sachinvestitionen in Höhe von 436 Millionen € (Vorjahr: 422 Millionen €) entfielen 419 Millionen € auf das Segment Immobilien und betrafen im Wesentlichen Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Weitere 17 Millionen € der Sachinvestitionen entfielen auf das Segment Immobiliendienstleistungen.

Die im Konzern bilanzierten finanziellen Vermögenswerte von 34 Millionen € (Vorjahr: 35 Millionen €) beinhalten überwiegend Beteiligungen.

Der Vivawest-Konzern setzt aktive latente Steuern in dem Umfang an, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein künftiges zu versteuerndes Einkommen zur Verfügung steht, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können. Der Bilanzansatz der latenten Steuerforderungen belief sich zum Jahresende auf 5 Millionen € (Vorjahr: 6 Millionen €). Darüber hinaus waren latente Steuerverbindlichkeiten in Höhe von 76 Millionen € zu passivieren, die infolge der geringeren planmäßigen Abschreibungen deutlich oberhalb des Vorjahresniveaus lagen (Vorjahr: 47 Millionen €).

Die zum Bilanzstichtag bilanzierten Vorräte erhöhten sich aufgrund gestiegener unfertiger Leistungen und des Aufbaus der Lagerbestände im Segment Immobiliendienstleistungen auf 54 Millionen € (Vorjahr: 51 Millionen €), während die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen einschließlich der sonstigen Forderungen aufgrund von Grundstücksverkäufen zum Jahresende, deren Zahlungseingang erst Anfang des Jahres 2025 erwartet wird, auf 42 Millionen € (Vorjahr: 39 Millionen €) leicht anstiegen.

Die Kapitalseite der Bilanz ist durch langfristige Schulden in Höhe von 5.647 Millionen € (Vorjahr: 5.458 Millionen €) und Eigenkapital von 1.708 Millionen € (Vorjahr: 1.720 Millionen €) geprägt. Zur langfristigen Finanzierung der Immobilienbestände werden neben Kapitalmarktdarlehen auch zinsgünstige Mittel der öffentlichen Hand (im Wesentlichen NRW.BANK und KfW) mit einem Restkapital von 1.581 Millionen € (Vorjahr: 1.524 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 212 Millionen € (Vorjahr: 211 Millionen €) passiviert und werden ratierlich aufgelöst.

Die von Kreditinstituten gewährten Darlehen in Höhe von 5.065 Millionen € (Vorjahr: 4.850 Millionen €) unterliegen zumeist der branchenüblichen Zinsbindung von zehn bis fünfzehn Jahren und sind überwiegend grundpfandrechtlich besichert. Das Volumen der kurzfristigen Kredite beträgt 481 Millionen € (Vorjahr: 412 Millionen €). Der Vivawest-Konzern hat Neuaufnahmen und Prolongationen von Darlehen mit planmäßigen Zinsbindungsausläufen im Wesentlichen langfristig (re-)finanziert. Aufgrund des deutlichen Zinsanstiegs insbesondere im Jahr 2023 sind benötigte Darlehen teilweise zunächst variabel verzinslich vereinbart worden. Diese Darlehen profitierten im Berichtsjahr überproportional von den Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank. Daneben wurden weiterhin Förderdarlehen aufgenommen, deren Zins frühzeitig gesichert werden konnte. Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr – wie auch bereits im Vorjahr – derivative Zinssicherungsmaßnahmen in Form von Forward Starting Payer Swaps durchgeführt. Durch diese Maßnahmen konnte der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz der Finanzverbindlichkeiten – trotz der seit dem Jahr 2022 massiv steigenden Langfristzinsen – mit 1,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr konstant gehalten werden. VIVAWEST strebt weiterhin eine ausgewogene Kreditgeberstruktur an. So sind neben den Groß- und Förderbanken auch lokale Sparkassen, Volksbanken und überregionale Kapitalsammelstellen wichtige Finanzierungspartner des Konzerns.

Im Rahmen der Diskussion um die Erreichung der Klimaziele bleibt das Thema „Grüne Finanzierungen“ relevant. 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 ihr soziales Engagement bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen seit vielen Jahrzehnten mithilfe von Landesfördermitteln, die im Gegenzug zur Gewährung von Mietpreis- und Belegungsbindungen über die NRW.BANK ausgereicht werden. Neben den Tilgungsnachlässen gewinnen zinsgünstige Förderdarlehen vor dem Hintergrund stark gestiegener Kapitalmarktzinsen zunehmend an Bedeutung. Insbesondere die Landesförderung nahm daher im Berichtsjahr einen hohen Stellenwert ein.

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

Von den Rückstellungen in Höhe von insgesamt 577 Millionen € (Vorjahr: 586 Millionen €) entfallen 439 Millionen € (Vorjahr: 441 Millionen €) auf Pensionsverpflichtungen. Darüber hinaus bestehen Verpflichtungen für Bergbaufolgelasten (33 Millionen €), für Absatz und Beschaffung (18 Millionen €), gegenüber der Belegschaft (32 Millionen €) sowie für eine Vielzahl weiterer gesetzlicher oder faktischer Verpflichtungen (55 Millionen €), die sich aus dem laufenden Geschäftsbetrieb ergeben.

Zum 31. Dezember 2024 beträgt das bilanzierte Eigenkapital 1.708 Millionen € und liegt damit um 12 Millionen € unter dem Bilanzausweis zum Vergleichsstichtag. Bei gestiegener Bilanzsumme liegt die bilanzielle Eigenkapitalquote bei 21 Prozent. Aufgrund der gewählten Folgebewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten wird die Wertentwicklung des Immobilienportfolios in der Konzernbilanz nur unzureichend abgebildet. Unter Berücksichtigung der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien ergibt sich zum Bilanzstichtag ein wirtschaftliches Eigenkapital (NAV) von 6.982 Millionen €, das aufgrund der gestiegenen Marktwerte des Immobilienbestandes infolge verbesserter Vermietungssituation und höherer Objektqualitäten sowie werthaltiger Investitionen über dem Vorjahresendwert von 6.558 Millionen € liegt.

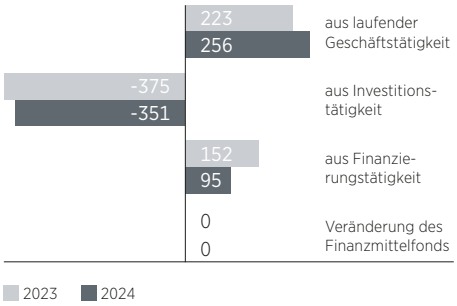
Bilanzstruktur

in Millionen €

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug im Berichtszeitraum 256 Millionen € (Vorjahr: 223 Millionen €). Er umfasst neben dem Einzahlungsüberschuss aus dem operativen Geschäft auch die Auszahlungen für Zinsen und Steuern und ist repräsentativ für die Finanzkraft des Konzerns. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit als Saldo des Mittelzu- und -abflusses aus der Investitions- und Desinvestitionstätigkeit beläuft sich auf -351 Millionen € (Vorjahr: -375 Millionen €) und enthält neben den Investitionen auch die Einzahlungen aus den Immobilienverkäufen. Die Auszahlungen an die Gesellschafter sowie die Aufnahmen, Tilgungen und Umschuldungen von Finanzschulden führten per Saldo zu einem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von 95 Millionen € (Vorjahr: 152 Millionen €). Zum 31. Dezember 2024 wird ein Finanzmittelfonds von 62 Millionen € (Vorjahr: 62 Millionen €) ausgewiesen. Neben den flüssigen Mitteln stehen dem Konzern als zentrale Liquiditätsvorsorge Kreditlinien in Höhe von insgesamt 544 Millionen € zur Verfügung, die zum Bilanzstichtag mit 384 Millionen € in Anspruch genommen waren.

Cashflow

in Millionen €



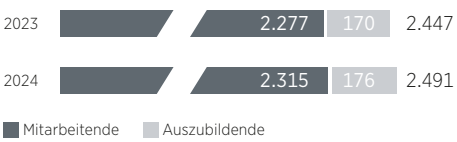
2.5 WESENTLICHE NICHTFINANZIELLE THEMEN

2.5.1 MITARBEITENDE

Zum Geschäftsjahresende waren im Konzern 2.491 Mitarbeitende einschließlich 176 Auszubildenden tätig. Die Gesamtzahl der Beschäftigten hat sich im Vergleich zum letzten Bilanzstichtag leicht erhöht und verteilt sich etwa hälftig auf die Segmente Immobilien und Immobiliendienstleistungen. Dem Segment Bergbaufolgemanagement sind 11 Mitarbeitende zuzurechnen.

Belegschaft

Anzahl



Im Segment Immobilien ist die Anzahl der weiblichen und männlichen Beschäftigten nach wie vor annähernd gleich, während im Segment Immobiliendienstleistungen aufgrund der überwiegend handwerklich geprägten Tätigkeiten die männlichen Mitarbeiter rund 83 Prozent der Belegschaft ausmachen. Das durchschnittliche Lebensalter der Mitarbeitenden einschließlich der Auszubildenden und Trainees beträgt rund 43,7 Jahre (Vorjahr: 43,7 Jahre).

Durchschnittliches Lebensalter

in Jahren

Arbeitswelt bei VIVAWEST

Zum dritten Mal in Folge hat die Plattform kununu VIVAWEST auf Basis von Mitarbeiterbewertungen mit dem Siegel „Top Company“ ausgezeichnet. Das Deutsche Innovationsinstitut für Nachhaltigkeit und Digitalisierung (diind) zeichnete VIVAWEST zudem mit dem Award „Arbeitgeber der Zukunft“ aus, da das Unternehmen modern, digital und innovativ aufgestellt ist und zeitgemäße Arbeitsbedingungen bietet.

Im Rahmen des Projekts „Zukunftssicherung des Geschäftsmodells (ZsG)“ wurde zum Jahresbeginn 2024 das Kundenmanagement neu aufgestellt, indem die bisherigen Rollen „Vermietung“ und „Kundenberatung“ zu einer Rolle „Kundenservice“ zusammengefasst wurden. Die mehr als 500 betroffenen Mitarbeitenden haben dabei ein hohes Maß an Flexibilität und Veränderungsbereitschaft bewiesen – wesentliche Eigenschaften in der heutigen schnelllebigen Arbeitswelt. Begleitet wurde die Reorganisation von einer Vielzahl von Schulungen, die durch eine digitale Lernwelt ergänzt wurden. Damit ist sichergestellt, dass alle notwendigen Informationen zu Systemen und Prozessen allen Mitarbeitenden zur Verfügung stehen.

Um das Zusammengehörigkeitsgefühl der Mitarbeitenden der verschiedenen Konzerngesellschaften untereinander weiter zu stärken und das Zusammenwachsen im Konzern zu fördern, hat VIVAWEST im Jahr 2024 damit begonnen, die Regelwerke im Konzern zu harmonisieren. Sowohl auf betrieblicher Ebene als auch in Zusammenarbeit mit dem Tarifpartner IGBCE konnten bereits einige Regelungen vereinheitlicht werden.

Der unternehmensinterne Podcast „Hausgeplauder“, der seit März 2023 über das Soziale Intranet ausgestrahlt wird, gibt regelmäßig informative berufliche und persönliche Einbli-

cke in den Arbeitsalltag von Kolleginnen und Kollegen aus verschiedenen Bereichen des Konzerns und wird auch von der Geschäftsführung, den Führungskräften und den Betriebsräten als weiteres Kommunikationsmedium zu verschiedenen Themen genutzt. Er trägt so zur Vernetzung und zu einer offenen Unternehmenskultur bei.

Vernetzung ist auch das Stichwort für das Netzwerkkonzept „Vernetzt bei VIVAWEST“, das im Jahr 2023 ins Leben gerufen wurde, um einen Beitrag zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu leisten und veraltete Rollenbilder aufzubrechen. Verschiedene Maßnahmen fördern die Vielfalt bei VIVAWEST, um somit Entwicklungswege für engagierte Mitarbeitende zu gestalten und langfristig ein attraktiver Arbeitgeber in allen Lebensphasen zu sein.

Personal- und Führungskräfteentwicklung

Die kontinuierliche Weiterentwicklung der Mitarbeitenden hat bei VIVAWEST einen hohen Stellenwert. Ein zentrales Entwicklungsinstrument ist dabei das jährliche Mitarbeitergespräch. Seit dem Berichtsjahr werden die Mitarbeitergespräche im Segment Immobilien in einem neuen Format mit digitaler Vorbereitung und Dokumentation geführt und beinhalten eine strukturierte Kompetenzeinschätzung. Die Mitarbeitergespräche ermöglichen eine gezielte Personalentwicklung und Nachfolgeplanung.

Über 80 Prozent der Weiterbildungsmaßnahmen im Rahmen der Personal- und Führungskräfteentwicklung fanden im Jahr 2024 in Form von internen Seminaren und Workshops sowie individuellen Unterstützungsprozessen in Form von Coachings statt. Den Schwerpunkt bildeten 23 gesellschafts- und bereichsübergreifende Veranstaltungen für Führungskräfte und Teamleiter. Konzernweit wurden 15 Veranstaltungen digital durchgeführt.

Die themen- und zielgruppenspezifischen externen Veranstaltungen (Fachtagungen, Kongresse, Lehrgänge und Seminare) zur gezielten fachlichen Weiterbildung der Mitarbeitenden sowie der Führungskräfte wurden im Berichtsjahr zu rund 75 Prozent in Präsenz und zu rund 25 Prozent in digitaler Form durchgeführt. Darüber hinaus unterstützte VIVAWEST auch im Berichtsjahr die persönliche und fachliche Entwicklung ihrer Mitarbeitenden durch die Finanzierung von insgesamt 52 berufsbegleitenden Fortbildungsmaßnahmen, Studien- und Lehrgängen.

Über den aktuellen Stand des Projekts „Zukunftssicherung des Geschäftsmodells“ und die wesentlichen Erkenntnisse der Strategieklausur informierten sich rund 100 Führungskräfte und Vertreter der Mitbestimmung auf dem ManagementFORUM 2024 in Essen. In verschiedenen Formaten wurden die Maßnahmen und Projekte sowie die notwendige Veränderungsbereitschaft im Rahmen der identifizierten Maßnahmen diskutiert.

Auch im Rahmen des Führungskräfte-Curriculums „Führen im Change“ wurden Konzernführungskräfte mit den Herausforderungen des Change-Managements und den Maßnahmen der Change-Begleitung vertraut gemacht. Führungskräfte und Teamleitungen nahmen zudem an einer Trainingsreihe zum Thema „Wertschätzende Gesprächsführung“ teil.

Ausbildung

Die Ausbildung stellt im Konzern weiterhin ein wichtiges Instrument zur nachhaltigen und vorausschauenden Fachkräftesicherung dar. Zum Geschäftsjahresende lag die konzernweite Ausbildungsquote bei 7,1 Prozent. Im Jahr 2024 bildete der Konzern in 17 Berufsbildern aus. Zum Ausbildungsstart im August 2024 wurden insgesamt 72 neue Auszubildende in zehn verschiedenen Ausbildungsberufen eingestellt. Konzernweit konnten 48 Auszubildende im Jahr 2024 ihre Ausbildung erfolgreich abschließen.

Im Berichtsjahr wurden die Handlungsfelder aus dem konzernweiten Ausbildungskonzept weiterverfolgt. Unter anderem wurden neue betriebliche Ausbilder- und Azubiworkshops und -schulungen zu unterschiedlichen Themen flankierend zum Ausbildungsrahmenplan und zum Rahmenlehrplan durchgeführt. Darüber hinaus wurde die Modernisierung der

Beurteilungssystematik für die Entwicklungswege der Auszubildenden im Rahmen von Pilotverfahren fortgeführt. Beide Maßnahmenschwerpunkte tragen dazu bei, die Ausbildung bei VIVAWEST an die aktuellen und zukünftigen Rahmenbedingungen und Herausforderungen anzupassen.

Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagement

Neben den inzwischen etablierten Regelangeboten wurde ein Schwerpunkt auf Zielgruppenanalysen und zielgruppenspezifische Maßnahmen gelegt. Insbesondere die präventiven Gesundheitsangebote wurden priorisiert und um neue Maßnahmen erweitert. Das Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagementsystem wurde wissenschaftlich begutachtet und eine neue Evaluationsgrundlage zur Überprüfung der Wirksamkeit der Maßnahmen geschaffen.

Die Durchführung und Auswertung erster Belastungs- und Beanspruchungsanalysen im Segment Immobiliendienstleistungen ermöglichte es, tätigkeitsbezogene körperliche Langzeitfolgen durch Beanspruchungen zu erkennen und auf dieser Grundlage einen Katalog von Schutzmaßnahmen sowie entsprechende Gegensteuerungsmaßnahmen abzuleiten.

Des Weiteren wurde das Aufgabenfeld „Mentale Gesundheit“ inhaltlich und personell aufgebaut, um der zunehmenden Belastung der Mitarbeitenden Rechnung zu tragen. In diesem Rahmen wurde beispielsweise eine Gesundheitsbefragung zur Identifikation psychischer Belastungsfaktoren in operativen Geschäftsfeldern durchgeführt, um systematisch und fundiert Maßnahmen zur Reduktion dieser Belastungen umsetzen und evaluieren zu können.

Um die Führungskräfte für die hohe Relevanz der Themen Arbeitsschutz und psychische Gefährdungsbeurteilung weiter zu sensibilisieren, sind drei FührungskräfteDIALOGe durchgeführt worden. Hierbei stand mit Blick auf die gesunde und lebensphasenorientierte Führung insbesondere das Führen von Gesundheits-/Krankenrückkehrgesprächen im Fokus.

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 und bedarfsgerecht weiterentwickelt wird. Heute ist das Nachhaltigkeitsmanagement fest in der Organisationsstruktur verankert. Die Gesamtverantwortung für alle unternehmerischen Aktivitäten in diesem 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 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 gestiegenen 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 gemäß des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) durch. Aufgrund der aktuellen Ausrichtung auf die Anforderungen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), die für VIVAWEST voraussichtlich ab dem Berichtsjahr 2025 relevant sein werden, werden die Ergebnisse aus der Wesentlichkeitsanalyse aus dem Berichtsjahr 2022 zunächst unverändert fortgeschrieben.

Seit dem Geschäftsjahr 2015 ist die Berichterstattung zum Thema Nachhaltigkeit expliziter Bestandteil der Jahrespublikation, welche seit dem Berichtsjahr 2022 in einem gesonderten Nachhaltigkeitsbericht ausschließlich online veröffentlicht wird. Ergänzend dazu 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. Ab dem Berichtsjahr 2025 wird der Nachhaltigkeitsbericht gemäß den Anforderungen der CSRD voraussichtlich in den Konzernlagebericht integriert werden.

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 zuvor 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 gesellschaftlicher 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 betrug im Geschäftsjahr 2024 rund 0,8 Millionen €.

Die Schwerpunkte der Vivawest Stiftung lagen im Berichtsjahr auf der Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität in den Quartieren, der Förderung von Nachbarschaften, der Bereitstellung von Räumlichkeiten für das Gemeinwohl, der Stärkung des ehrenamtlichen Engagements und der Unterstützung von Kinderferienfreizeiten. Insgesamt werden 58 Gemeinschaftsräume und Nachbarschaftstreffs in 44 VIVAWEST-Quartieren gefördert. Darüber hinaus wird die Arbeit von Vereinen und ehrenamtlich engagierten Mietern unterstützt. Daneben hat die Vivawest Stiftung vielfältige Erfahrungen in Integrations- und Bildungsprojekten 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, veranstaltet VIVAWEST traditionell jährlich einen „Tag des Ehrenamtes“, der im Berichtsjahr mit einer Beteiligung von rund 300 Personen stattfand.

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

2.5.3 KLIMASCHUTZSTRATEGIE

Die Bewältigung der Klimakrise und die ökologische Transformation sind nicht zuletzt durch die deutliche Verschärfung der Gesetzgebung zum beherrschenden Thema geworden. Die durch den Ukrainekrieg ausgelöste und in Teilen noch spürbare Energiekrise sowie die weiterhin hohe Inflation erhöhen die Herausforderungen für die Unternehmen, diesen Anforderungen gerecht zu werden, immens.

Dennoch ist sich VIVAWEST ihrer Verantwortung im Sinne ihres nachhaltigen wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells bewusst und strebt weiterhin einen klimaneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2045 an. Den Weg dorthin beschreibt die im Jahr 2021 verabschiedete Klimaschutzstrategie.

Die drei größten Hebel zur Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestandes sind die Intensivierung der energetischen Modernisierung, die Errichtung energieeffizienter Neubauten sowie die Dekarbonisierung der Energieversorgung. 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 Berücksichtigung finden.

In diesem Zusammenhang beschäftigt sich VIVAWEST sehr intensiv mit dezentralen Energieversorgungskonzepten, die neben der regenerativen, lokalen Wärmeerzeugung 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, wurde aber vor dem Hintergrund der geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen erneut einer Überprüfung unterzogen. Ergänzend wurden 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 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM IM VIVAWEST-KONZERN

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

Die Grundlagen 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 eine unternehmerische Tätigkeit untrennbar mit dem Eingehen von Risiken verbunden ist, folgt der Konzern einer auf Sicherheit bedachten Risikopolitik, die das Eingehen von existenzbedrohenden Risiken sowie von Risiken jenseits des nachhaltigen Geschäftsmodells untersagt. Das Risiko einer Handlung oder Unterlassung sowie der

daraus erwartete Vorteil müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

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 Akteur des Risikomanagementsystems ist das Risikokomitee. Es steht unter der Leitung der Geschäftsführung der Konzernobergesellschaft und setzt sich neben dem Risikomanagementbeauftragten und weiteren Funktionsträgern im Rahmen der Corporate Governance aus den Verantwortlichen der für das Risikomanagement bedeutsamen operativen 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).

Einen Schwerpunkt des Risikomanagementprozesses stellt die turnusgemäße Prüfung und Aktualisierung des Risikoinventars dar, deren Ergebnisse standardisiert dokumentiert und nachgehalten werden.

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

Die anschließende Risikobewertung erfolgt nach einheitlichen Maßstäben, bei denen die beiden Kriterien Eintrittswahrscheinlichkeit und mögliche Auswirkung zugrunde gelegt werden. 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. 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 zu ermitteln. Dieser wird der Risikotragfähigkeit des Konzerns als dem maximalen Risikoausmaß, welches das Unternehmen ohne Gefährdung seines Fortbestands tragen kann, gegenübergestellt.

Im Vorgriff auf die künftigen Anforderungen aus der CSRD sind im Berichtsjahr wesentliche Schritte für die Verzahnung von Nachhaltigkeitsberichterstattung und Risikomanagement erfolgt.

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

das Ziel, einen fairen Wettbewerb zu gewährleisten. Bei VIVAWEST sind die intern wie extern maßgeblichen Ge- und Verbote in übergeordneten Richtlinien wie dem Verhaltenskodex für Geschäftsverkehr, Ethik und Compliance, der Richtlinie zum Umgang mit Zuwendungen und dem Verhaltenskodex für Lieferanten 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 des Hinweisgeberschutzgesetzes und des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes (LkSG) ein digitales Hinweisgebersystem im Intranet und auf der Homepage von VIVAWEST zur Abgabe von Hinweisen zur Verfügung gestellt.

Seit dem 1. Januar 2024 unterliegt VIVAWEST den Anforderungen des LkSG. Mit dem Ziel, menschenrechtliche und umweltbezogene Risiken in der Lieferkette zu identifizieren und zu minimieren, wurde ein Risikomanagement eingerichtet, das unter anderem die Analyse dieser Risikobereiche, die Verabschiedung der Grundwerteerklärung, die Bestellung einer Menschenrechtsbeauftragten und die Entwicklung von Präventions- und Abhilfemaßnahmen beinhaltet.

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. Grundlage der Bewertung sind auf Basis einer risikoorientierten Prüfungsplanung erfolgende Prüfungen in den unterschiedlichen Bereichen des Konzerns. Der gegenseitige Informationsaustausch zwischen der Internen Revision und den mit der Abschlussprüfung beauftragten Wirtschaftsprüfungsgesellschaften sowie die kontinuierliche Kommunikation zwischen den Funktionsträgern im Rahmen der Corporate Governance sind 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

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

Strategische Risiken

Als aktiver Bestandshalter 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 werden ergänzend sowohl die Aufbau- als auch die Ablauforganisation im Sinne der angestrebten operativen Exzellenz und einer attraktiven Arbeitswelt kontinuierlich weiterentwickelt. Aus dieser 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 Energien (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.

Eine wachsende Bedeutung erfährt auch die strategische Personalplanung vor dem Hintergrund des durch einen zunehmenden Fachkräftemangel geprägten Arbeitsmarktes. In einer über den Prognosezeitraum hinausgehenden Betrachtung kann sich die erschwerte Nachbesetzung von Schlüssel- und Fachkräften zu einem bedeutenden Risiko entwickeln. Diesem Risiko begegnet VIVAWEST neben der Ausbildung eigener Nachwuchskräfte und dem Recruiting an Hochschulen insbesondere durch diverse Maßnahmen zur Erhöhung der Arbeitgeberattraktivität. Hierzu zählen flexible Arbeitszeitmodelle, eine leistungsorientierte Vergütung, Weiterbildungen und Laufbahnplanungen sowie vielfältige Angebote im Rahmen des Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagements.

Markt- und Umfeldrisiken

Wie in den Vorjahren bestehen die Markt- und Umfeldrisiken im Wesentlichen in einer möglichen Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. In den zurückliegenden Jahren 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 zunehmender Fachkräftemangel und ein deutlicher Anstieg des Zinsniveaus an den Kapitalmärkten.

Eine darüber hinausgehende weitere Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung würde die finanzielle Belastung privater Haushalte weiter verstärken und 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 lokalen Wohnungsmärkte in NRW würde dies die Ertragslage zunächst nur geringfügig beeinflussen. In einer über den Prognosezeitraum hinausgehenden Betrachtung könnte sich dieses Risiko jedoch als bedeutend erweisen und würde dann zu einem angepassten Investitionsverhalten führen.

Eine bedeutende Belastung könnte zudem entstehen, wenn die bisher im Rahmen der Betriebskostenabrechnung bestehende Umlagefähigkeit der Grundsteuer entfallen sollte.

Die seitens der Politik zur Erreichung der erhöhten Klimaschutzziele ergriffenen und vorgesehenen regulatorischen Maßnahmen wie etwa die Anhebung der CO_2-Preise 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 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 Bedarf das Risiko zusätzlicher Mietminderungen weiter zu verringern. 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 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 weitgehend 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 in den Vorjahren 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 erbringen, Leistungen sich verzögern oder sogar ganz ausfallen. Diesen Risiken wird durch eine Standardisierung von Leistungsinhalten bei den technischen Maßnahmen, durch den Abschluss von Rahmenverträgen und damit verbundenen Einkaufsvorteilen sowie durch den Rückgriff auf einen Lieferantenpool entgegengetreten, 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 Entwicklungspfades „qualitatives Wachstum“ ein aktives Portfoliomanagement, um den mit einer unzureichenden Portfoliosteuerung verbundenen Risiken entgegenzuwirken, Veränderungen bei der Wohnungsnachfrage erfolgreich zu begegnen, die 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 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 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 und die dabei gewonnenen Erkenntnisse in künftige Investitionsrechnungen einfließen zu lassen.

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 trägt zudem der Mietwohnungsneubau zur Optimierung des Wohnungsportfolios bei. Für den Neubau greift VIVAWEST zum einen auf vorhandene unbebaute Grundstücksflächen im Bestand des Konzerns zurück oder erwirbt geeignete Grundstücke von Dritten. Zum anderen identifiziert der Konzern im Rahmen der Quartiersanalysen regelmäßig Nachverdichtungs- sowie Abrissmöglichkeiten, um so in den Quartieren neue Wohnungsangebote zu schaffen und dadurch 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 anderen 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 die voranschreitende Verzahnung mit dem Segment Immobilien besteht die Chance, zusätzliche Erträge in diesem Segment zu generieren.

Im Segment Bergbaufolgemanagement 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 und überwiegend dinglich besichert sind, haben in der Regel eine zehn- bis fünfzehnjährige Zinsbindung. Ein mittel- bis langfristiger Anstieg des Zinsniveaus, der über das in der Mittelfristplanung antizipierte Niveau hinausgehen würde, hätte jedoch erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen sowie negative Implikationen auf die Wirtschaftlichkeit geplanter Investitionen und würde den Finanzierungsspielraum für deren Realisierung deutlich einkürzen. Hiermit wäre ein verändertes Investitionsverhalten in Verbindung mit dem verfolgten qualitativen Wachstum verbunden.

Ein mittelfristig weiter steigendes Zinsniveau könnte bei einer Betrachtung über den Prognosezeitraum hinaus zudem ein Risiko für die Bewertung des Immobilienportfolios darstellen und 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 Risiko, dass sich die Zinsen über das antizipierte Niveau erhöhen, und das damit verbundene Risiko der Veränderung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden als niedrig eingestuft.

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.

3.3 GESAMTEINSCHÄTZUNG

Die Einschätzung der Risikolage insbesondere 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.

4 PROGNOSEBERICHT

Erreichung der Prognosen für das Jahr 2024

Auch wenn das Jahr 2024 weiterhin durch eine negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung geprägt war, konnte VIVAWEST ihre für das abgelaufene Jahr gesteckten finanziellen Ziele übererfüllen.

Im Konzernlagebericht 2023 war für das Jahr 2024 ein Außenumsatz in Höhe von 982 Millionen € prognostiziert worden. Dieses Umsatzziel wurde mit erreichten 1.015 Millionen € übertroffen. Das bereinigte EBITDA des Jahres 2024 in Höhe von 452 Millionen € lag ebenfalls deutlich über dem prognostizierten Wert von 442 Millionen €. Die Kennzahl FFO, für die ein Wert von 259 Millionen € erwartet worden war, betrug am Jahresende 278 Millionen €.

Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr 2025

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 2025 ein stabiler Geschäftsverlauf erwartet. Die Konzernplanung unterstellt, dass sich die positive operative 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. Ergänzend werden 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.

Bei einem gegenüber dem Vorjahr nahezu gleichbleibenden Personalbestand wird für das Geschäftsjahr 2025 ein Außenumsatz von insgesamt 1.054 Millionen € erwartet.

Darüber hinaus sieht die Konzernplanung für das Geschäftsjahr 2025 ein bereinigtes EBITDA von 437 Millionen € vor. Die Kennzahl FFO als vereinfachte finanzwirtschaftliche Erfolgsgröße aus dem Bestandsgeschäft wird im Geschäftsjahr 2025 voraussichtlich 244 Millionen € betragen. Die Entwicklung der Kennzahlen gegenüber dem Vorjahr ist

im Wesentlichen geprägt durch zunehmende Modernisierungsaufwendungen sowie durch steigende Zinsaufwendungen infolge des erhöhten Zinsniveaus.

Bezüglich der Wertentwicklung wird erwartet, dass sowohl die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien als auch das wirtschaftliche Eigenkapital des Konzerns, der NAV, im Geschäftsjahr 2025 ansteigen werden.

Essen, 20. Februar 2025

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 2024 der Vivawest GmbH, Essen

INHALT

40 Gewinn- und Verlustrechnung Vivawest-Konzern
41 Gesamterfolgsrechnung Vivawest-Konzern
42 Bilanz Vivawest-Konzern
44 Eigenkapitalveränderungsrechnung Vivawest-Konzern
45 Kapitalflussrechnung Vivawest-Konzern
46 Anhang
46 1 Segmentberichterstattung Vivawest-Konzern
48 2 Allgemeine Informationen
48 3 Grundlagen der Abschlussaufstellung
62 4 Diskussion zu Annahmen und Schätzungsunsicherheiten
63 5 Veränderungen im Konzern
67 6 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
72 7 Erläuterungen zur Bilanz
86 8 Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung
88 9 Erläuterungen zur Segmentberichterstattung
92 10 Weitere Angaben
105 11 Angaben nach nationalen Vorschriften

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VIVAWEST-KONZERN

		Geschäftsjahr	
in Millionen €	Anhang	**2024**	2023
Umsatzerlöse	6.1	1.015,4	993,7
Bestandsveränderung der Erzeugnisse und Leistungen		5,6	18,2
Andere aktivierte Eigenleistungen		33,6	29,8
Sonstige betriebliche Erträge	6.2	72,4	60,4
Materialaufwand	6.3	– 394,9	– 394,7
Personalaufwand	6.4	– 187,5	– 187,0
Abschreibungen und Wertminderungen	6.5	– 167,6	– 214,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.6	– 92,9	– 91,0
▸ **Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern**		**284,1**	**214,8**
Zinserträge	6.7	1,5	0,9
Zinsaufwendungen	6.7	– 118,6	– 104,6
Sonstiges Finanzergebnis	6.8	4,2	5,9
Finanzergebnis		– 112,9	– 97,8
▸ **Ergebnis vor Ertragsteuern**		**171,2**	**117,0**
Ertragsteuern	6.9	– 35,6	– 25,7
▸ **Ergebnis nach Steuern**		**135,6**	**91,3**
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		4,8	4,9
Gesellschafter der Vivawest GmbH (Konzernergebnis)		130,8	86,4

GESAMTERFOLGSRECHNUNG VIVAWEST-KONZERN

in Millionen €	Anhang	Geschäftsjahr 2024	2023
▸ **Ergebnis nach Steuern**		**135,6**	**91,3**
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		4,8	4,9
Gesellschafter der Vivawest GmbH (Konzernergebnis)		130,8	86,4
▸ **Erfolgsbestandteile, die künftig in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden**		**0,3**	**– 3,8**
Marktbewertung von Finanzinstrumenten in Sicherungsbeziehungen		1,6	– 5,4
Latente Steuern		– 1,3	1,6
▸ **Erfolgsbestandteile, die nicht in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden**		**7,1**	**– 26,2**
Neubewertungsergebnisse aus leistungsorientierten Plänen		10,0	– 36,8
Latente Steuern		– 2,9	10,6
▸ **Andere Erfolgsbestandteile nach Steuern**	7.9	**7,4**	**– 30,0**
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		–	– 0,2
Gesellschafter der Vivawest GmbH		7,4	– 29,8
▸ **Gesamterfolg**		**143,0**	**61,3**
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		4,8	4,7
Gesellschafter der Vivawest GmbH		138,2	56,6

BILANZ VIVAWEST-KONZERN

in Millionen €	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
Immaterielle Vermögenswerte	7.1	72,5	72,8
Sachanlagen	7.2	120,4	119,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.3	7.701,5	7.447,8
Finanzielle Vermögenswerte	7.4	33,2	33,1
Latente Steuern	7.14	5,4	6,0
Sonstige Forderungen	7.6	0,4	0,1
▸ Langfristige Vermögenswerte		**7.933,4**	**7.679,4**
Vorräte	7.5	54,2	51,4
Laufende Ertragsteueransprüche	7.14	1,4	3,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.6	20,0	18,4
Sonstige Forderungen	7.6	21,8	20,3
Finanzielle Vermögenswerte	7.4	0,4	2,1
Flüssige Mittel	7.7	62,1	61,5
		159,9	**157,4**
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	7.8	–	2,9
▸ Kurzfristige Vermögenswerte		**159,9**	**160,3**
▸ Summe Vermögenswerte		**8.093,3**	**7.839,7**

in Millionen €	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
Gezeichnetes Kapital		150,3	150,3
Rücklagen		1.485,1	1.495,9
Anteile der Gesellschafter der Vivawest GmbH		1.635,4	1.646,2
Anteile anderer Gesellschafter		72,1	73,3
▸ **Eigenkapital**	7.9	**1.707,5**	**1.719,5**
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.10	439,2	441,0
Sonstige Rückstellungen	7.11	43,8	41,9
Latente Steuern	7.14	75,6	47,4
Finanzielle Verbindlichkeiten	7.12	4.846,2	4.702,7
Sonstige Verbindlichkeiten	7.13	242,6	225,0
▸ **Langfristige Schulden**		**5.647,4**	**5.458,0**
Sonstige Rückstellungen	7.11	93,8	103,6
Laufende Ertragsteuerschulden	7.14	34,9	33,3
Finanzielle Verbindlichkeiten	7.12	490,4	427,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Vermietung	7.13	78,5	61,6
Sonstige Verbindlichkeiten	7.13	40,8	36,0
▸ **Kurzfristige Schulden**		**738,4**	**662,2**
▸ **Summe Eigenkapital und Schulden**		**8.093,3**	**7.839,7**

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG VIVAWEST-KONZERN

ANHANG 7.9

in Millionen €	Gezeichnetes Kapital	Rücklagen: Kapitalrücklage	Rücklagen: Angesammelte Ergebnisse	Rücklagen: Angesammelte andere Erfolgsbestandteile	**Anteile der Gesellschafter der Vivawest GmbH**	Anteile anderer Gesellschafter	**Summe Eigenkapital**
▸ **Stand 01.01.2023**	**150,3**	**1.134,8**	**453,5**	**0,0**	**1.738,6**	**74,6**	**1.813,2**
Ausschüttung			– 149,0		**– 149,0**	– 6,0	**– 155,0**
Ergebnis nach Steuern			86,4		**86,4**	4,9	**91,3**
Andere Erfolgsbestandteile nach Steuern			– 26,0	– 3,8	**– 29,8**	– 0,2	**– 30,0**
Gesamterfolg der Berichtsperiode			60,4	– 3,8	**56,6**	4,7	**61,3**
▸ **Stand 31.12.2023**	**150,3**	**1.134,8**	**364,9**	**– 3,8**	**1.646,2**	**73,3**	**1.719,5**
▸ **Stand 01.01.2024**	**150,3**	**1.134,8**	**364,9**	**– 3,8**	**1.646,2**	**73,3**	**1.719,5**
Ausschüttung			– 149,0		**– 149,0**	– 6,0	**– 155,0**
Ergebnis nach Steuern			130,8		**130,8**	4,8	**135,6**
Andere Erfolgsbestandteile nach Steuern			7,1	0,3	**7,4**		**7,4**
Gesamterfolg der Berichtsperiode			137,9	0,3	**138,2**	4,8	**143,0**
▸ **Stand 31.12.2024**	**150,3**	**1.134,8**	**353,8**	**– 3,5**	**1.635,4**	**72,1**	**1.707,5**

KAPITALFLUSSRECHNUNG VIVAWEST-KONZERN

		Geschäftsjahr	
in Millionen €	Anhang	**2024**	2023
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern		284,1	214,8
Abschreibungen, Wertminderungen/Wertaufholungen langfristiger Vermögenswerte		157,3	200,0
Ergebnis aus dem Abgang langfristiger Vermögenswerte		– 59,0	– 60,8
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		– 25,6	– 13,1
Veränderung der Vorräte		– 1,9	– 17,5
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		– 2,2	0,8
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Vermietung und der kurzfristigen erhaltenen Kundenanzahlungen		17,0	– 2,0
Veränderung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		– 5,6	– 4,1
Veränderung der sonstigen Rückstellungen		0,8	– 0,6
Veränderung der übrigen Vermögenswerte/Schulden		– 14,2	– 13,3
Zinsauszahlungen		– 93,9	– 78,8
Zinseinzahlungen		1,5	0,8
Dividendeneinzahlungen		4,7	4,6
Auszahlungen für Ertragsteuern		– 40,9	– 35,7
Einzahlungen für Ertragsteuern		33,8	27,7
▸ Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.1	**255,9**	**222,8**
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		– 436,8	– 444,5
Auszahlungen für Investitionen in Unternehmensbeteiligungen		0,2	– 1,9
Einzahlungen aus Veräußerungen von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen, Bestandsimmobilien		85,9	71,3
Ein-/Auszahlungen für Wertpapiere, Geldanlagen und Ausleihungen		– 0,1	– 0,2
▸ Cashflow aus Investitionstätigkeit	8.2	**– 350,8**	**– 375,3**
Auszahlungen an andere Gesellschafter		– 1,3	– 1,3
Auszahlungen an Gesellschafter der Vivawest GmbH *)		– 155,4	– 155,4
Aufnahme der Finanzschulden		428,2	478,3
Tilgung der Finanzschulden		– 176,0	– 169,8
▸ Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	8.3	**95,5**	**151,8**
▸ Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel		**0,6**	**– 0,7**
▸ Flüssige Mittel zum Geschäftsjahresbeginn		**61,5**	**62,2**
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel		0,6	– 0,7
▸ Flüssige Mittel zum Geschäftsjahresende	7.7	**62,1**	**61,5**

*) einschließlich Garantiedividende an RAG AKTIENGESELLSCHAFT, Essen

ANHANG

1 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG VIVAWEST-KONZERN

NACH OPERATIVEN SEGMENTEN

ANHANG 9.1

	Immobilien		Immobiliendienstleistungen		**Summe berichtspflichtige Segmente**	
in Millionen €	**2024**	2023	**2024**	2023	**2024**	2023
Außenumsatz	992,6	971,7	22,8	21,9	**1.015,4**	993,6
Innenumsatz	0,3	0,3	158,8	143,5	**159,1**	143,8
Gesamtumsatz	992,9	972,0	181,6	165,4	**1.174,5**	1.137,4
Materialaufwand	–463,1	–456,7	–65,4	–58,3	**–528,5**	–515,0
Bereinigtes EBITDA	427,8	403,9	24,0	28,8	**451,8**	432,7
Abschreibungen	–129,1	–173,8	–14,9	–13,1	**–144,0**	–186,9
Bereinigtes EBIT	280,9	211,2	8,9	15,5	**289,8**	226,7
Bereinigungen	–1,5	–4,3	–0,2	–1,8	**–1,7**	–6,1
Zinserträge	3,1	2,0	0,4	0,7	**3,5**	2,7
Zinsaufwendungen	–116,9	–102,3	–2,6	–2,0	**–119,5**	–104,3
Ergebnis vor Ertragsteuern	165,5	106,5	6,6	12,5	**172,1**	119,0
Sachinvestitionen	418,8	406,4	17,0	15,6	**435,8**	422,0
Finanzinvestitionen	0,2	0,5	–	–	**0,2**	0,5
Funds From Operations	255,1	242,9	22,4	23,8	**277,5**	266,7
Net Asset Value (zum Stichtag)	7.080,5	6.653,8	–45,2	–40,5	**7.035,3**	6.613,3
Andere wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	–58,3	–55,5	–9,9	–10,3	**–68,2**	–65,8
Mitarbeiter (zum Stichtag)	1.199	1.198	1.281	1.237	**2.480**	2.435

	Bergbaufolgemanagement		Konsolidierung		**Summe Konzern**	
	2024	2023	**2024**	2023	**2024**	2023
	–	0,1	–	–	**1.015,4**	993,7
	–	–	– 159,1	– 143,8	**–**	–
	0,0	0,1	– 159,1	– 143,8	**1.015,4**	993,7
	–	–	133,6	120,3	**– 394,9**	– 394,7
	0,2	0,1	–	–	**452,0**	432,8
	–	–	–	–	**– 144,0**	– 186,9
	0,2	0,1	–	–	**290,0**	226,8
	–	–	–	–	**– 1,7**	– 6,1
	–	–	– 2,0	– 1,8	**1,5**	0,9
	– 1,1	– 2,1	2,0	1,8	**– 118,6**	– 104,6
	– 0,9	– 2,0	–	–	**171,2**	117,0
	–	–	–	–	**435,8**	422,0
	–	–	–	–	**0,2**	0,5
	0,2	–	–	–	**277,7**	266,7
	– 52,9	– 55,2	–	–	**6.982,4**	6.558,1
	– 0,3	– 0,2	–	–	**– 68,5**	– 66,0
	11	12	–	–	**2.491**	2.447

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 2024 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 (kleinster und größter Konsolidierungskreis). Der Konzernabschluss wird im Unternehmensregister (www.unternehmensregister.de) veröffentlicht.

Der vorliegende Konzernabschluss der Vivawest GmbH und ihrer Tochterunternehmen – zusammen „Vivawest“ oder „Konzern“ – wird gemäß § 290 HGB aufgestellt und ebenfalls im Unternehmensregister veröffentlicht. Die Geschäftsführung hat den vorliegenden Konzernabschluss der Vivawest GmbH am 20. Februar 2025 final aufgestellt.

3 GRUNDLAGEN DER ABSCHLUSSAUFSTELLUNG

3.1 ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN IFRS

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

3.2 DARSTELLUNG DER ABSCHLUSSBESTANDTEILE

Der Konzernabschluss umfasst das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 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 Gesell-

schaftern der Vivawest GmbH zustehen, sowie die Veränderungen der Anteile anderer Gesellschafter für die Berichtsperiode gezeigt.

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

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

3.3 NEUE RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

Erstmalig anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Im Geschäftsjahr 2024 waren verschiedene überarbeitete bzw. neu verabschiedete Rechnungslegungsvorschriften und Klarstellungen erstmalig anzuwenden. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Vivawest-Konzern.

		Anwendungspflicht	
Standard/Interpretation	Titel des Standards/der Interpretation bzw. der Änderung	gemäß IASB	gemäß EU
IFRS 16	Leasingverhältnisse (Klarstellung der Folgebewertung von Sale-and-lease-back-Transaktionen durch einen Verkäufer-Leasingnehmer)	01.01.2024	01.01.2024
IAS 1	Darstellung des Abschlusses (Klarstellung zur Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig)	01.01.2024	01.01.2024
IAS 1	Darstellung des Abschlusses (Klarstellung zur Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig) – Verschiebung des Erstanwendungszeitpunkts	01.01.2024	01.01.2024
IAS 1	Darstellung des Abschlusses (Klarstellung zur Klassifizierung von langfristigen Schulden mit Nebenbedingungen)	01.01.2024	01.01.2024
IAS 7 und IFRS 7	Kapitalflussrechnungen, Finanzinstrumente: Angaben (Reverse-Factoring-Vereinbarungen)	01.01.2024	01.01.2024

Noch nicht verpflichtend anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Das International Accounting Standards Board (IASB) hat weitere Rechnungslegungsvorschriften (IFRS, IAS) und Interpretationen (IFRIC, SIC) verabschiedet, die im Geschäftsjahr 2024 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren bzw. von der Europäischen Union noch nicht in europäisches Recht übernommen wurden.

		Anwendungspflicht	
Standard/Interpretation	Titel des Standards/der Interpretation bzw. der Änderung	gemäß IASB	gemäß EU
▸ Übernahme in europäisches Recht erfolgt			
IAS 21	Auswirkungen von Wechselkursänderungen (Klarstellung zur Bestimmung des Wechselkurses bei langfristig fehlender Umtauschbarkeit in eine andere Währung)	01.01.2025	01.01.2025
▸ Übernahme in europäisches Recht noch ausstehend			
IFRS 9 und IFRS 7	Änderungen an der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten	01.01.2026	–
Annual Improvements Nr. 11	Änderungen an IFRS 1 (Bilanzierung von Sicherungsgeschäften durch den Erstanwender), IFRS 7 (Gewinn oder Verlust aus der Ausbuchung, Angabe bei Abweichungen zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Transaktionspreis, Angaben zum Kreditrisiko), IFRS 9 (Ausbuchung von Leasingverbindlichkeiten, Transaktionspreis), IFRS 10 (Bestimmung eines „de facto Agenten"), IAS 7 (Anschaffungskostenmethode)	01.01.2026	–
IFRS 9 und IFRS 7	Änderungen in Bezug auf Verträge, die sich auf naturabhängigen Strom beziehen	01.01.2026	–
IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	01.01.2027	–

IFRS 18 „Darstellung und Angaben im Abschluss" wird sich wesentlich auf die Darstellung in der Gewinn- und Verlustrechnung, der Kapitalflussrechnung und im Anhang auswirken. Bei den weiteren neuen Regelungen sind wesentliche Auswirkungen auf die laufende oder auf künftige Berichtsperioden sowie auf absehbare künftige Transaktionen nicht erkennbar, werden aber ebenfalls fortlaufend analysiert. Auf eine vorzeitige freiwillige Anwendung wird verzichtet.

3.4 KONSOLIDIERUNGSKREIS UND -METHODEN

Konsolidierungskreis

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

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

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

Der Konsolidierungskreis wird unter der Anhangziffer 5.1 dargestellt.

Konsolidierungsmethoden

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

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

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

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

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

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

3.5 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Ertragsrealisierung

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

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

Umsatzerlöse und andere Erträge werden wie im Folgenden beschrieben realisiert:

(a) Umsatzerlöse

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

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

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

bezogen 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 wohnungsnahe 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. Dividendenerträge werden erfasst, sobald das Recht auf den Empfang der Zahlung entsteht.

Immaterielle Vermögenswerte

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

(a) Geschäfts- oder Firmenwerte

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

(b) Sonstige immaterielle Vermögenswerte

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

Sachanlagen

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

Anschaffungskosten beinhalten die Ausgaben, die direkt dem Erwerb zurechenbar

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

Abschreibungen erfolgen linear über die erwartete Nutzungsdauer der Vermögenswerte:

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

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. Die Nutzungsdauern der Wohngebäude liegen nunmehr in der oberen Bandbreite. 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. 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 Mengengerüstes 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.

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 Immobilienunternehmens (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“ vor-

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

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

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

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

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

Sonstige Rückstellungen

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

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

Latente Steuern, laufende Ertragsteuern

Latente Steuern werden nach IAS 12 „Income Taxes“ für temporäre Ansatz- und Bewertungsunterschiede von Vermögenswerten und Schulden zwischen der Steuerbilanz und der IFRS-Bilanz gebildet. Des Weiteren können aktive latente Steuern auf Verlustvorträge ausgewiesen werden, sofern deren Nutzung wahrscheinlich ist. Aktive latente Steuern sind grundsätzlich mit der Maßgabe angesetzt, dass ein künftiges zu versteuerndes Einkommen wahrscheinlich ist, mit dem die temporären Differenzen genutzt werden können. Soweit die Realisierung aktiver latenter Steuern unwahrscheinlich ist, erfolgt eine Wertberichtigung. Der Vivawest-Konzern bewertet die latenten Steuern unter der Beachtung, dass 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 31.12. 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 31.12. weisen diese Tochterunternehmen temporäre Differenzen auf, auf die latente Steuern gebildet wurden. Daneben weisen sie Verlustvorträge aus, auf die – sofern die Verlustvorträge für nutzbar gehalten werden – ebenfalls latente Steuern gebildet wurden. Auf die vorhandenen Verlustvorträge, die als nicht nutzbar eingestuft werden, können keine latenten Steuern gebildet werden.

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

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

Für die finanziellen Vermögenswerte im Anwendungsbereich der Wertminderungsvorschriften wird bei Zugang grundsätzlich der erwartete Ausfall berechnet, welcher sich auf die nächsten 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 erfül-

len. Dies betrifft zum aktuellen Bilanzstichtag sämtliche Ausleihungen, die sonstigen finanziellen Vermögenswerte sowie flüssige Mittel. Bei einer signifikanten Erhöhung des Kreditrisikos wird der erwartete Ausfall berechnet, welcher sich auf die Gesamtlaufzeit des Vertrags bezieht. Zur Berechnung des erwarteten Verlusts werden insbesondere die Ausfallwahrscheinlichkeit sowie die Ausfallkredithöhe herangezogen. In die Ermittlung der Ausfallwahrscheinlichkeit fließen auch zukunftsgerichtete Informationen ein.

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

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

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

(b) Derivative Finanzinstrumente

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

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

Die Bilanzierung von Sicherungs- und zugehörigen Grundgeschäften im Rahmen des Hedge Accounting ist an bestimmte Kriterien geknüpft. Das Hedge Accounting setzt insbesondere eine ausführliche Dokumentation der Sicherungsbeziehung und einen Nachweis der erwarteten sowie der tatsächlichen Sicherungseffektivität voraus. Es ist dann zu beenden, wenn die Voraussetzungen nicht mehr erfüllt sind. Bei Cashflow-Hedges ist eine Beendigung des Hedge Accounting auch dann erforderlich, wenn der Eintritt der vorhergesehenen Transaktion nicht mehr wahrscheinlich ist. In diesem Falle ist der in den angesammelten anderen Erfolgsbestandteilen erfasste Betrag ergebniswirksam in die Gewinn- und Verlustrechnung umzubuchen.

Leasing

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

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

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

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

Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte und mit diesen im Zusammenhang stehende Schulden

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

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

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

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

Zuwendungen der öffentlichen Hand

Zuwendungen der öffentlichen Hand im Zusammenhang mit als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und sonstige Aufwandszuschüsse werden unter den sonstigen

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

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

Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts

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

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

Eventualschulden, Eventualforderungen und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

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

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 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 Einschätzungen beruhen auf Erfahrungswerten und Planungen, die unter anderem Annahmen bezüglich wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, Branchenentwicklungen bzw. Kundenbonitäten beinhalten. Sofern sich Annahmen oder Umstände wesentlich verändern, ist eine Neubeurteilung der Einschätzungen notwendig, die zu einer Wertminderung des betroffenen Vermögenswerts führen kann.

Im Rahmen der jährlichen Überprüfung der Restnutzungsdauern der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden diese zum 1. Januar 2024 an die des für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes genutzten Bewertungsverfahrens, vgl. Anhangziffer 7.3, angepasst. Die hiermit verbundene Neueinschätzung führte im Berichtsjahr zu einer Verminderung der planmäßigen Abschreibungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien um 50,3 Millionen €, vgl. Anhangziffer 6.5, die

in den Folgejahren bezogen auf den derzeitigen Immobilienbestand sukzessive (jährlich um 0,6 Millionen € im Durchschnitt der nächsten 5 Jahre) zurückgehen wird. Die Neueinschätzung wirkt sich prospektiv aus.

(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 7,1 Millionen € (Vorjahr: 7,3 Millionen €) führen. Umgekehrt würde eine Erhöhung des Abzinsungssatzes um einen zehntel Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern eine Verminderung der DBO um 6,9 Millionen € (Vorjahr: 7,1 Millionen €) bewirken. Eine Verminderung der verwendeten konzernweiten künftigen Entgeltsteigerung um einen Prozentpunkt würde zu einer Verminderung der DBO um 6,4 Millionen € (Vorjahr: 6,7 Millionen €) führen. Umgekehrt würde eine Erhöhung der verwendeten konzernweiten künftigen Entgeltsteigerung um einen Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern eine Erhöhung der DBO um 7,3 Millionen € (Vorjahr: 7,8 Millionen €) bewirken.

Eine Verminderung der verwendeten konzernweiten künftigen Rentensteigerung um einen Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern würde zu einer Verminderung der DBO um 37,1 Millionen € (Vorjahr: 36,4 Millionen €) führen. Umgekehrt würde eine Erhöhung der verwendeten konzernweiten künftigen Rentensteigerung um einen Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern eine Erhöhung der DBO um 44,2 Millionen € (Vorjahr: 43,2 Millionen €) bewirken.

Eine Verminderung der Sterblichkeit in der Rentenbezugsphase um 20 Prozent bei sonst unveränderten Parametern würde zu einer Erhöhung der DBO um 29,6 Millionen € (Vorjahr: 28,2 Millionen €) führen.

(e) Bewertung von sonstigen Rückstellungen

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

5 VERÄNDERUNGEN IM KONZERN

5.1 KONSOLIDIERUNGSKREIS UND ANTEILSBESITZLISTE

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

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

Der Konsolidierungskreis blieb im Geschäftsjahr 2024 unverändert:

Anzahl	
Vivawest GmbH und konsolidierte Tochterunternehmen	
01.01.2024 / **31.12.2024**	**34**

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

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

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

Folgende Unternehmen sind als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

Konsolidierte Unternehmen

			Kapitalanteil in %	
Name des Unternehmens	Hauptgeschäft	Sitz	**31.12.2024**	31.12.2023
Aachener Bergmannssiedlungsgesellschaft mbH [1]	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Hückelhoven	100,00	100,00
Artemis Stadtsanierungsgesellschaft Objekt Benrath mbH & Co. KG [2]	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Essen	94,90	94,90
Bauverein Glückauf GmbH [1]	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Ahlen	94,90	94,90
EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung [1]	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Hückelhoven	100,00	100,00
GSG Wohnungsbau Braunkohle GmbH [1]	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Köln	94,90	94,90
Heinrich Schäfermeyer GmbH [1]	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Hückelhoven	100,00	100,00
HVG Grünflächenmanagement GmbH [1]	Immobiliendienstleistungen	Gelsenkirchen	100,00	100,00
Lünener Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung [1]	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Lünen	94,90	94,90
Marienfeld Multimedia GmbH [1]	Immobiliendienstleistungen	Gelsenkirchen	100,00	100,00
PG AC 2 GmbH	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Gelsenkirchen	100,00	100,00
Rhein Lippe Holding GmbH [1]	Weitere Gesellschaft	Essen	100,00	100,00
Rhein Lippe Wohnen Gesellschaft mit beschränkter Haftung [1]	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Duisburg	94,84	94,84
RHZ Handwerks-Zentrum GmbH [1]	Immobiliendienstleistungen	Gelsenkirchen	100,00	100,00
Siedlung Niederrhein Gesellschaft mit beschränkter Haftung [1]	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Duisburg	100,00	100,00
SKIBATRON Mess- und Abrechnungssysteme GmbH [1]	Immobiliendienstleistungen	Gelsenkirchen	100,00	100,00
THS GmbH [1]	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Essen	94,90	94,90
THS Rheinland Beteiligungs GmbH & Co. KG [2]	Weitere Gesellschaft	Essen	94,12	94,12
THS Rheinland GmbH [1]	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Leverkusen	100,00	100,00
THS Westfalen GmbH [1]	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Lünen	100,00	100,00
Vestische Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung [1]	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Herne	94,90	94,90
Vestisch-Märkische Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung [1]	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Recklinghausen	100,00	100,00
Vivawest Dienstleistungen GmbH [1]	Immobiliendienstleistungen	Gelsenkirchen	100,00	100,00
Vivawest Pensionen GmbH [1]	Weitere Gesellschaft	Essen	100,00	100,00

			Kapitalanteil in %	
Name des Unternehmens	Hauptgeschäft	Sitz	**31.12.2024**	31.12.2023
Vivawest Projektentwicklungsgesellschaft mbH [1]	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Düsseldorf	100,00	100,00
Vivawest Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. Heidequartier oHG [2]	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Gelsenkirchen	100,00	100,00
Vivawest Ruhr GmbH [1]	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Essen	100,00	100,00
Vivawest Westfalen GmbH [1]	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Dortmund	94,90	94,90
Vivawest Wohnen GmbH [1]	Managementgesellschaft	Essen	100,00	100,00
Walsum Immobilien GmbH [1]	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Duisburg	94,90	94,90
Wohnbau Auguste Victoria GmbH [1]	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Marl	100,00	100,00
Wohnbau Westfalen GmbH [1]	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Dortmund	100,00	100,00
Wohnungsbaugesellschaft für das Rheinische Braunkohlenrevier Gesellschaft mit beschränkter Haftung [1]	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Köln	94,90	94,90
Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung „Glückauf“ [1]	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Moers	100,00	100,00

[1] Inanspruchnahme von Erleichterungen nach § 264 Abs. 3 HGB. [2] Inanspruchnahme von Erleichterungen nach § 264b HGB.

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

	Anzahl der 100-prozentigen Tochterunternehmen		Anzahl der nicht 100-prozentigen Tochterunternehmen	
Hauptgeschäft	**31.12.2024**	31.12.2023	**31.12.2024**	31.12.2023
Immobilienbestand haltende Gesellschaft	14	14	10	10
Immobiliendienstleistungen	5	5	–	–
Managementgesellschaft	1	1	–	–
Weitere Gesellschaft	2	2	1	1
	22	**22**	**11**	**11**

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

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

Nicht konsolidierte Tochterunternehmen

Name des Unternehmens	Sitz	Kapitalanteil in %
GSB Gesellschaft zur Sicherung von Bergmannswohnungen mit beschränkter Haftung	Essen	68,75
Nordsternturm 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

	2024		2023	
in Millionen €	**insgesamt**	**davon IFRS 15**	insgesamt	davon IFRS 15
▸ **Erlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**	**894,9**	**176,4**	**874,5**	**177,1**
Erlöse aus Sollmieten	677,9	–	654,2	–
Erlösschmälerungen Sollmieten und Mietverzichte	–24,1	–	–22,7	–
Erlöse aus Betriebskosten	225,1	164,7	236,4	174,7
Andere Erlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	11,7	11,7	2,4	2,4
Zinsvorteil niedrig verzinslicher Darlehen	4,3	–	4,2	–
▸ **Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien**	**96,3**	**96,3**	**95,4**	**95,4**
Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (Bauträger)	12,9	12,9	11,6	11,6
Erlöse aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien	83,4	83,4	83,8	83,8
▸ **Erlöse aus Dienstleistungen**	**22,2**	**22,2**	**21,3**	**21,3**
▸ **Sonstige Erlöse**	**2,0**	**0,7**	**2,5**	**1,2**
	1.015,4	**295,6**	**993,7**	**295,0**

Von den im Geschäftsjahr 2024 gemäß IFRS 15 „Revenue from Contracts with Customers“ ausgewiesenen Umsatzerlösen entfallen 212,2 Millionen € (Vorjahr: 211,2 Millionen €) auf zeitraumbezogene und 83,4 Millionen € (Vorjahr: 83,8 Millionen €) auf zeitpunktbezogene Umsätze.

Sämtliche Umsatzerlöse wurden in Deutschland erzielt.

6.2 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in Millionen €	2024	2023
Erträge aus Wertaufholungen auf Vermögenswerte	4,1	8,5
Erträge aus der Auflösung von Rechnungsabgrenzungsposten	9,6	9,1
Erträge aus Teilschulderlassen (KfW)	23,1	11,4
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	3,9	1,2
Erträge aus dem Abgang von Vermögenswerten	0,5	0,5
Erträge aus Weiterbelastungen	6,9	6,9
Erträge aus Versicherungserstattungen	14,9	14,9
Erträge aus Haldenmanagement	2,8	2,7
Übrige Erträge	6,6	5,2
	72,4	**60,4**

Von den Erträgen aus Wertaufholungen auf Vermögenswerte entfallen nach IAS 36 „Impairment of Assets“ 3,8 Millionen € (Vorjahr: 8,2 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 0,2 Millionen € auf sonstige Forderungen. Nach IFRS 9 „Financial Instruments“ entfallen 0,3 Millionen € (Vorjahr: 0,1 Millionen €) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die Erträge aus dem Abgang von Vermögenswerten beinhalten mit 0,5 Millionen € (Vorjahr: 0,5 Millionen €) Erträge aus dem Abgang von Sachanlagen.

6.3 MATERIALAUFWAND

in Millionen €	**2024**	2023
Betriebskosten	158,9	165,4
Instandhaltungskosten	123,0	118,7
Andere Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	7,6	7,2
Buchwertabgang der Bestandsimmobilien	24,8	23,3
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	16,4	23,1
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (RHB)	24,2	19,6
Übrige Aufwendungen	40,0	37,4
	394,9	**394,7**

Bei den umlegbaren Betriebskosten wurden einzelne Sachverhalte (Kaltwasser, Entwässerung und Straßenreinigung) mit durchlaufendem Charakter 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 64,7 Millionen € (Vorjahr: 60,8 Millionen €).

Die Summe aus Bruttoinstandhaltungs- und Modernisierungsaufwand unter Berücksichtigung der Beiträge des Segments Immobiliendienstleistungen betrug im Berichtsjahr 186,8 Millionen € (Vorjahr: 174,1 Millionen €) bzw. 23,56 € (Vorjahr: 21,96 €) pro Quadratmeter.

6.4 PERSONALAUFWAND

in Millionen €	**2024**	2023
Löhne und Gehälter	149,0	149,9
Aufwendungen für soziale Abgaben	28,8	27,0
Pensionsaufwendungen	9,3	9,5
Sonstige Personalaufwendungen	0,4	0,6
	187,5	**187,0**

In den Aufwendungen für Löhne und Gehälter sind Zuführungen zu Rückstellungen aus Altersteilzeitverpflichtungen in Höhe von 0,2 Millionen € (Vorjahr: 0,2 Millionen €) und Sozialplanleistungen in Höhe von 2,4 Millionen € (Vorjahr: 3,8 Millionen €) enthalten.

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

6.5 ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN

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

in Millionen €	2024	2023
Abschreibungen	144,0	186,9
Wertminderungen	23,6	27,7
	167,6	**214,6**

Abschreibungen

Die Abschreibungen verteilen sich auf folgende Gruppen von Vermögenswerten:

in Millionen €	2024	2023
Immaterielle Vermögenswerte	3,8	2,5
Sachanlagen	18,2	17,8
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	122,0	166,6
	144,0	**186,9**

Hinsichtlich der Verminderung der Abschreibungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien gegenüber dem Vorjahr vgl. Anhangziffer 4 (c).

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 €	2024	2023
▸ **Wertminderungen nach IAS 36**	**17,5**	**22,5**
Sachanlagen	0,2	0,1
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17,0	21,3
Sonstige Forderungen	0,3	1,1
▸ **Wertminderungen nach IFRS 9**	**6,1**	**5,2**
Finanzinstrumente	6,1	5,2
	23,6	**27,7**

(a) Wertminderungen nach IAS 36

Die Wertminderungen nach IAS 36 „Impairment of Assets“ entfallen mit 17,0 Millionen € (Vorjahr: 21,3 Millionen €) auf das Segment Immobilien und wurden für Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden, im Rahmen der jährlichen Überprüfung der Marktwertveränderungen erfasst. Diesen Wertminderungen stehen Wertaufholungen in Höhe von 3,8 Millionen € (Vorjahr: 8,2 Millionen €) gegenüber, die wie im Vorjahr vollständig dem Segment Immobilien zuzuordnen sind. Zur Bewertung der beizulegenden Zeitwerte vgl. Anhangziffer 7.3.

Der erzielbare Betrag für Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden, für die im Berichtsjahr Wertminderungen vorgenommen wurden, beträgt 58,1 Millionen € (Vorjahr: 64,1 Millionen €) und 96,3 Millionen € (Vorjahr: 51,4 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 6,1 Millionen € (Vorjahr: 5,2 Millionen €) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

6.6 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in Millionen €	2024	2023
Kfz-Aufwendungen und Reisekosten	5,8	6,3
Verwaltungsaufwendungen	33,8	32,3
Vertriebsaufwendungen	2,5	2,5
IT-Fremdleistungen	9,3	9,4
Abbruchkosten	4,2	4,3
Aufwand aus sonstigen Steuern	24,8	24,8
Freiwillige soziale Aufwendungen	2,0	2,3
Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	1,4	1,5
Spenden	1,1	1,2
Übrige Aufwendungen	8,0	6,4
	92,9	**91,0**

Der Aufwand aus sonstigen Steuern umfasst Sach- und Objektsteuern, davon mit 24,8 Millionen € (Vorjahr: 25,1 Millionen €) Grundsteuern.

6.7 ZINSERGEBNIS

in Millionen €	2024	2023
Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten	0,6	0,4
Sonstige zinsähnliche Erträge	0,9	0,4
Zinserträge aus Abzinsung der sonstigen Rückstellungen	–	0,1
▸ **Zinserträge**	**1,5**	**0,9**
Zinsaufwendungen aus Finanzverbindlichkeiten	– 101,5	– 87,2
Sonstige zinsähnliche Aufwendungen	– 2,5	– 1,7
Nettozinsaufwand aus Pensionen	– 13,9	– 14,3
Zinsaufwendungen aus Aufzinsung der sonstigen Rückstellungen	– 0,7	– 1,4
▸ **Zinsaufwendungen**	**– 118,6**	**– 104,6**
	– 117,1	**– 103,7**

Die Zinsaufwendungen aus Finanzverbindlichkeiten enthalten Aufwendungen aus der Aufzinsung zinsvergünstigter Förderdarlehen in Höhe von 14,7 Millionen € (Vorjahr: 13,4 Millionen €).

Fremdkapitalkosten wurden in Höhe von 4,1 Millionen € (Vorjahr: 5,3 Millionen €) für Neubauprojekte aktiviert. Der zugrunde gelegte Finanzierungskostensatz betrug im Durchschnitt 1,50 Prozent (Vorjahr: 1,50 Prozent).

6.8 SONSTIGES FINANZERGEBNIS

Im sonstigen Finanzergebnis werden Erträge und Aufwendungen aus übrigen Beteiligungen in Höhe von insgesamt 4,2 Millionen € (Vorjahr: 5,9 Millionen €) ausgewiesen.

6.9 ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

in Millionen €	2024	2023
Laufende Ertragsteuern	11,0	14,4
(davon periodenfremd)	(5,1)	(4,8)
Latente Steuern	24,6	11,3
(davon periodenfremd)	(– 0,1)	(– 0,6)
	35,6	**25,7**

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

in Millionen €	2024	2023
▸ Ergebnis vor Ertragsteuern	**171,2**	**117,0**
Hierauf erwartete Ertragsteuern	51,4	35,1
Abweichung durch die Bemessungsgrundlage für die Gewerbesteuer	– 1,9	– 3,9
Effekte aus Abweichungen vom durchschnittlichen latenten Steuersatz	– 19,8	– 11,1
Effekte aus Verlustvorträgen des laufenden Jahres	– 0,1	– 0,5
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	3,0	3,3
Steuerfreie Erträge	– 1,3	– 1,3
Periodenfremde Steuern	5,0	4,2
Sonstige	– 0,7	– 0,1
▸ Effektive Ertragsteuern	**35,6**	**25,7**
▸ Effektiver Steuersatz (in Prozent)	**20,8**	**22,0**

7 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

7.1 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

in Millionen €	Geschäfts- oder Firmenwerte	Sonstige immaterielle Vermögenswerte	Geleistete Anzahlungen	Gesamt
ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				
▸ **Stand 01.01.2023**	**70,3**	**16,6**	**1,2**	**88,1**
Zugänge	–	1,9	2,9	**4,8**
Abgänge	–	– 0,2	–	**– 0,2**
Umbuchungen	–	0,2	– 0,2	**0,0**
▸ **Stand 31.12.2023**	**70,3**	**18,5**	**3,9**	**92,7**
Zugänge	–	3,4	0,1	**3,5**
Abgänge	–	– 0,2	–	**– 0,2**
Umbuchungen	–	3,9	– 3,9	**0,0**
▸ **Stand 31.12.2024**	**70,3**	**25,6**	**0,1**	**96,0**
ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN				
▸ **Stand 01.01.2023**	**6,8**	**10,7**	**0,0**	**17,5**
Abschreibungen	–	2,5	–	**2,5**
Abgänge	–	– 0,1	–	**– 0,1**
Umbuchungen	–	–	–	**0,0**
▸ **Stand 31.12.2023**	**6,8**	**13,1**	**0,0**	**19,9**
Abschreibungen	–	3,8	–	**3,8**
Abgänge	–	– 0,2	–	**– 0,2**
Umbuchungen	–	–	–	**0,0**
▸ **Stand 31.12.2024**	**6,8**	**16,7**	**0,0**	**23,5**
▸ **Buchwerte 31.12.2023**	**63,5**	**5,4**	**3,9**	**72,8**
▸ **Buchwerte 31.12.2024**	**63,5**	**8,9**	**0,1**	**72,5**

7.2 SACHANLAGEN

in Millionen €	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Gebäude	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	**Gesamt**
ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN					
▸ **Stand 01.01.2023**	**115,9**	**49,9**	**77,1**	**1,5**	**244,4**
Zugänge	0,3	4,1	8,5	1,9	**14,8**
Abgänge	– 1,0	– 0,8	– 6,1	–	**– 7,9**
Umbuchungen	– 0,3	0,6	0,7	– 1,3	**– 0,3**
▸ **Stand 31.12.2023**	**114,9**	**53,8**	**80,2**	**2,1**	**251,0**
Zugänge	4,0	2,9	10,5	1,9	**19,3**
Abgänge	– 0,4	– 1,4	– 3,9	–	**– 5,7**
Umbuchungen	0,6	0,4	1,3	– 1,9	**0,4**
▸ **Stand 31.12.2024**	**119,1**	**55,7**	**88,1**	**2,1**	**265,0**
ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN					
▸ **Stand 01.01.2023**	**36,6**	**32,3**	**51,4**	**0,0**	**120,3**
Abschreibungen	4,0	4,8	9,0	–	**17,8**
Wertminderungen	–	–	0,1	–	**0,1**
Abgänge	–	– 0,6	– 6,1	–	**– 6,7**
Umbuchungen	– 0,1	–	–	–	**– 0,1**
▸ **Stand 31.12.2023**	**40,5**	**36,5**	**54,4**	**0,0**	**131,4**
Abschreibungen	3,8	4,9	9,5	–	**18,2**
Wertminderungen	–	–	0,2	–	**0,2**
Abgänge	– 0,2	– 1,3	– 3,9	–	**– 5,4**
Umbuchungen	0,2	–	–	–	**0,2**
▸ **Stand 31.12.2024**	**44,3**	**40,1**	**60,2**	**0,0**	**144,6**
▸ **Buchwerte 31.12.2023**	**74,4**	**17,3**	**25,8**	**2,1**	**119,6**
▸ **Buchwerte 31.12.2024**	**74,8**	**15,6**	**27,9**	**2,1**	**120,4**

Der Buchwert der Sachanlagen, die zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten dienen, beträgt 7,7 Millionen € (Vorjahr: 7,7 Millionen €).

7.3 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

in Millionen €	Grundstücke, grundstücks-gleiche Rechte	Gebäude	Anlagen im Bau	Gesamt
ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				
▸ Stand 01.01.2023	**2.329,8**	**6.587,1**	**439,9**	**9.356,8**
Zugänge	28,9	222,1	151,4	**402,4**
Umgliederungen nach IFRS 5	– 1,8	– 2,6	–	**– 4,4**
Abgänge	– 0,2	– 4,9	– 1,7	**– 6,8**
Umbuchungen	7,6	147,2	– 188,5	**– 33,7**
▸ Stand 31.12.2023	**2.364,3**	**6.948,9**	**401,1**	**9.714,3**
Zugänge	26,7	222,0	164,3	**413,0**
Umgliederungen nach IFRS 5	–	–	–	**0,0**
Abgänge	– 0,5	– 3,1	– 3,3	**– 6,9**
Umbuchungen	14,4	148,0	– 198,6	**– 36,2**
▸ Stand 31.12.2024	**2.404,9**	**7.315,8**	**363,5**	**10.084,2**
ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN				
▸ Stand 01.01.2023	**6,3**	**2.093,6**	**0,4**	**2.100,3**
Abschreibungen	0,8	165,6	0,2	**166,6**
Wertminderungen	–	3,9	17,4	**21,3**
Wertaufholungen	–	– 8,2	–	**– 8,2**
Umgliederungen nach IFRS 5	–	– 1,5	–	**– 1,5**
Abgänge	–	– 2,6	–	**– 2,6**
Umbuchungen	–	– 9,4	–	**– 9,4**
▸ Stand 31.12.2023	**7,1**	**2.241,4**	**18,0**	**2.266,5**
Abschreibungen	0,9	120,9	0,2	**122,0**
Wertminderungen	1,5	12,9	2,6	**17,0**
Wertaufholungen	–	– 3,8	–	**– 3,8**
Umgliederungen nach IFRS 5	–	–	–	**0,0**
Abgänge	–	– 2,7	– 2,8	**– 5,5**
Umbuchungen	– 0,1	– 13,4	–	**– 13,5**
▸ Stand 31.12.2024	**9,4**	**2.355,3**	**18,0**	**2.382,7**
▸ Buchwerte 31.12.2023	**2.357,2**	**4.707,5**	**383,1**	**7.447,8**
▸ Buchwerte 31.12.2024	**2.395,5**	**4.960,5**	**345,5**	**7.701,5**

In den Zugängen sind nachträgliche Ausgaben von 191,5 Millionen € (Vorjahr: 171,5 Millionen €) enthalten.

Die Umbuchungen beinhalten im Wesentlichen Übertragungen in die Vorräte.

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt 12.900,5 Millionen € (Vorjahr: 12.266,1 Millionen €). Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der positiven Mietpreisentwicklung, dem Ergebnis aus wertsteigernden Investitionen in Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen und zielgerichteten Desinvestitionen. Zinssenkungen seitens der EZB führen in Kombination mit einer abflachenden Inflation zu reduzierten Unsicherheiten im Immobilienmarkt, daher bleibt der bei der Immobilienbewertung angesetzte Diskontierungszinssatz gegenüber dem Vorjahr unverändert.

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 marktbasierte, der kostenbasierte und der einkommensbasierte Ansatz infrage. Mit Blick auf die am Markt beobachtbaren Informationen verwendet Vivawest einen einkommensbasierten Ansatz, das sogenannte DCF-Verfahren. Die bebauten Grundstücke, die den überwiegenden Anteil des Vivawest-Portfolios bilden, werden mittels eines DCF-Modells bewertet. Das DCF-Modell ist eine Abbildung zukünftiger Zahlungsströme, aus denen der Wert der Liegenschaften bestimmt wird. 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. Der Basisdiskontierungszinssatz liegt unverändert zum Vorjahr bei 5,65 Prozent. 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 528,6 Millionen € (Vorjahr: 563,9 Millionen €) erfasst. Auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ohne Mieteinnahmen entfallen 7,0 Millionen € (Vorjahr: 6,5 Millionen €) Aufwendungen.

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Beschränkungen hinsichtlich ihrer Veräußerbarkeit unterliegen, beläuft sich auf 4.913,1 Millionen € (Vorjahr: 4.523,7 Millionen €). Diese betreffen im Wesentlichen eingetragene Grundschulden für Darlehen, die zum Bilanzstichtag noch in Höhe von 4.160,8 Millionen € (Vorjahr: 3.881,5 Millionen €) valutierten.

Verpflichtungen für den Erwerb, die Herstellung und Modernisierung von Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden, bestehen in Höhe von 528,5 Millionen € (Vorjahr: 420,2 Millionen €). Darüber hinaus bestehen vertragliche Verpflichtungen bezüglich ge-

setzlicher 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 €	**31.12.2024**	31.12.2023
Fällig bis 1 Jahr	0,4	0,4
Fällig in über 1 bis 5 Jahren	0,6	1,0
Fällig nach über 5 Jahren	–	–
	1,0	**1,4**

7.4 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

	31.12.2024		31.12.2023	
in Millionen €	**Gesamt**	**davon langfristig**	Gesamt	davon langfristig
Übrige Beteiligungen	30,5	30,5	30,5	30,5
Ausleihungen	1,8	1,8	1,9	1,9
Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche	0,4	0,4	0,2	0,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0,9	0,5	2,6	0,5
	33,6	**33,2**	**35,2**	**33,1**

(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 1,9 Millionen € (Vorjahr: 2,0 Millionen €) waren zum 31. Dezember 2024 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) Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche

Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche unterliegen einem Zinsänderungsrisiko, welches den beizulegenden Zeitwert oder die zukünftigen Zahlungsströme beeinflussen kann. Es handelt sich um Investitionen in Fremdkapitalinstrumente. Sie werden

erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und mit dem Börsenkurs bilanziert. Börsennotierte Wertpapiere sind dem Marktpreisrisiko unterworfen. Im Berichtsjahr wurden weitere Wertpapiere erworben.

(d) Sonstige finanzielle Vermögenswerte

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

(e) Gegebene Sicherheiten

Die ausgewiesenen Wertpapiere und wertpapierähnlichen Ansprüche sind vollumfänglich als Sicherung für bestehende Altersteilzeitverpflichtungen in ihrer Verfügung beschränkt. Darüber hinaus bestehen weiterhin keine Verfügungsbeschränkungen bei finanziellen Vermögenswerten.

7.5 VORRÄTE

in Millionen €	31.12.2024	31.12.2023
Unfertige Leistungen Bauträgergeschäft	24,3	22,6
Andere unfertige Erzeugnisse und unfertige Leistungen	18,5	19,0
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,3	–
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (RHB)	11,1	9,8
	54,2	**51,4**

7.6 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN, SONSTIGE FORDERUNGEN

	31.12.2024		31.12.2023	
in Millionen €	**Gesamt**	**davon langfristig**	Gesamt	davon langfristig
Forderungen aus Vermietung	5,0	–	4,3	–
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	12,0	–	11,8	–
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3,0	–	2,3	–
Geleistete Anzahlungen	0,4	–	0,3	–
Übrige sonstige Forderungen	19,4	–	18,6	–
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	2,4	0,4	1,5	0,1
	42,2	**0,4**	**38,8**	**0,1**

Zum Bilanzstichtag waren Forderungen aus Vermietung, Grundstücksverkäufen und übrigen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 27,0 Millionen € (Vorjahr: 24,6 Millionen €) um 7,0 Millionen € (Vorjahr: 6,2 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 For-

derungen 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.

	Mietrückstand				**31.12.2024**
in Millionen €	≤ 1 Monatsmiete	> 1 ≤ 3 Monatsmieten	> 3 Monatsmieten	Ehemalige Mietverhältnisse	
Forderungen aus Vermietung	3,1	1,1	2,3	4,5	11,0
Wertberichtigung (in Prozent)	1,0	25,0	50,0	100,0	
Wertberichtigung	–	0,3	1,2	4,5	6,0

	Mietrückstand				31.12.2023
in Millionen €	≤ 1 Monatsmiete	> 1 ≤ 3 Monatsmieten	> 3 Monatsmieten	Ehemalige Mietverhältnisse	
Forderungen aus Vermietung	2,7	1,0	1,9	4,5	10,1
Wertberichtigung (in Prozent)	1,0	25,0	50,0	100,0	
Wertberichtigung	–	0,3	1,0	4,5	5,8

7.7 FLÜSSIGE MITTEL

Unter den flüssigen Mitteln in Höhe von 62,1 Millionen € (Vorjahr: 61,5 Millionen €) sind Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestände erfasst.

7.8 ZUR VERÄUSSERUNG VORGESEHENE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerte enthalten in Höhe von 0,0 Millionen € (Vorjahr: 2,9 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 353,8 Millionen € (Vorjahr: 364,9 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. Der Bilanzgewinn des Geschäftsjah-

res 2023 der Vivawest GmbH in Höhe von 149,0 Millionen € wurde auf Grundlage des Beschlusses der Gesellschafterversammlung vom 23. April 2024 an die Gesellschafter entsprechend ihrem Anteil am Stammkapital ausgeschüttet.

(d) Angesammelte andere Erfolgsbestandteile

Die angesammelten anderen Erfolgsbestandteile enthalten Gewinne und Verluste, die nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung – also erfolgsneutral – erfasst werden. Der effektive Teil der Änderungen des beizulegenden Zeitwertes der Sicherungsinstrumente ist der einzige Bestandteil der angesammelten anderen Erfolgsbestandteile im Konzern.

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

in Millionen €	2024	2023
▸ **Stand 01.01.**	**– 3,8**	**0,0**
▸ **Andere Erfolgsbestandteile laut Gesamterfolgsrechnung**	**0,3**	**– 3,8**
im OCI erfasste Gewinne oder Verluste	2,1	– 5,4
hierauf latente Steuern	– 1,3	1,6
aus dem OCI ergebniswirksam entnommene Beträge	– 0,5	–
hierauf latente Steuern	–	–
▸ **Stand 31.12.**	**– 3,5**	**– 3,8**

(e) Anteile anderer Gesellschafter

Unter den Anteilen anderer Gesellschafter in Höhe von 72,1 Millionen € (Vorjahr: 73,3 Millionen €) werden die Anteile am gezeichneten Kapital und an den Rücklagen von einbezogenen Tochterunternehmen ausgewiesen, die nicht den Anteilseignern der Vivawest GmbH zuzurechnen sind.

7.10 RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN UND ÄHNLICHE VERPFLICHTUNGEN

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

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

Es bestehen folgende Versorgungspläne von wesentlichem Umfang:

Die „Leistungsordnung des Bochumer Verbands“ umfasst Ruhegelder (Alters-, vorgezogene Alters- und Invalidenrenten) und Hinterbliebenenbezüge. Die jeweiligen Voraussetzungen ergeben sich aus der Leistungsordnung sowie aus den gesetzlichen Bestimmungen, wie dem Gesetz zur Verbesserung der betrieblichen Altersversorgung (BetrAVG). Zur Berechnung des Ruhegelds werden Gruppen gebildet, zu denen der Angestellte in Abhängigkeit 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 Betriebsparteien geschlossenen Vereinbarungen beinhalten eine Direktzusage auf betriebliche Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenversorgung mit einem Rechtsanspruch gegenüber der Gesellschaft. Die Ermittlung erfolgt jeweils unter Berücksichtigung der regelmäßigen Vergütung der letzten zwölf Monate sowie 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	**31.12.2024**	31.12.2023
Abzinsungssatz	3,40	3,20
Künftige Entgeltsteigerungen	2,75	2,75
Künftige Rentensteigerungen	2,00	2,00

Die Ermittlung des Rechnungszinses basiert auf einer Zinsstrukturkurve der Renditen hochrangiger auf Euro lautender Unternehmensanleihen, für die Indexwerte (Kuponrenditen) der iBoxx € Corporates AA Subindices für verschiedene Laufzeitklassen als Datenbasis herangezogen werden. Die so gewonnenen Stützstellen dienen zur Bestimmung einer exponentiellen Ansatzfunktion, 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.

Der Rechnungszins ergibt sich als einheitlicher Ersatzzins, der den oben genannten Zinsinformationen unter Berücksichtigung der erwarteten künftigen Zahlungsströme entspricht, und wird auf zehn Basispunkte ge-

rundet. 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 €	2024	2023
▸ **Barwert aller leistungsorientierten Verpflichtungen zum 01.01.**	**441,1**	**394,1**
Laufender Dienstzeitaufwand	9,3	8,2
Zinsaufwand	13,9	14,3
Beiträge der Arbeitnehmer	1,2	1,0
Versicherungsmathematische Gewinne (–) und Verluste (+)	– 10,1	36,7
davon Auswirkungen von Parameteränderungen	– 14,3	33,7
davon erfahrungsbedingte Anpassungen	4,2	3,0
Gezahlte Leistungen	– 16,3	– 14,3
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	–	1,3
Zugang konzernextern	0,3	0,3
Abgang konzernextern	–	– 0,4
Zahlungen zur Planabgeltung	– 0,1	– 0,1
▸ **Barwert aller leistungsorientierten Verpflichtungen zum 31.12.**	**439,3**	**441,1**

Die gewichtete Laufzeit der Verpflichtungen beträgt 16,4 Jahre (Vorjahr: 16,7 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 439,0 Millionen € (Vorjahr: 440,7 Millionen €) ungedeckt und 0,3 Millionen € (Vorjahr: 0,4 Millionen €) teilweise durch Vermögenswerte gedeckt.

Die Pensionsrückstellungen entwickelten sich wie folgt:

in Millionen €	2024	2023
▸ **In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen zum 01.01.**	**441,0**	**394,0**
Laufender Dienstzeitaufwand	9,3	8,2
Nettozinsen	13,9	14,3
Beiträge der Arbeitnehmer	1,2	1,0
Ergebnisneutrale Veränderungen gegen das OCI	– 10,1	36,7
davon Auswirkungen von Parameteränderungen	– 14,3	33,7
davon erfahrungsbedingte Anpassungen	4,2	3,0
Gezahlte Leistungen	– 16,3	– 14,3
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	–	1,3
Zugang konzernextern	0,3	0,3
Abgang konzernextern	–	– 0,4
Zahlungen zur Planabgeltung	– 0,1	– 0,1
▸ **In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen zum 31.12.**	**439,2**	**441,0**

Die erwarteten Rentenzahlungen für das Folgejahr betragen 16,4 Millionen € (Vorjahr: 15,7 Millionen €). Die erwarteten Beiträge der Arbeitnehmer für das Folgejahr betragen 1,0 Millionen € (Vorjahr: 0,9 Millionen €).

Auf das Segment Bergbaufolgemanagement entfallen Pensionsrückstellungen in Höhe von 26,9 Millionen € (Vorjahr: 28,0 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) 11,9 Millionen € (Vorjahr: 11,2 Millionen €) aufgewandt. Diese sind im Personalaufwand unter den Aufwendungen für soziale Abgaben ausgewiesen.

7.11 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen betreffen:

	31.12.2024		31.12.2023	
in Millionen €	**Gesamt**	**davon langfristig**	Gesamt	davon langfristig
Bergbaufolgelasten	32,5	27,7	32,7	28,0
Absatz und Beschaffung	18,3	0,8	27,5	0,7
Personal	32,3	8,9	33,4	7,6
Übrige Verpflichtungen	54,5	6,4	51,9	5,6
	137,6	**43,8**	**145,5**	**41,9**

Die Rückstellungen für Bergbaufolgelasten umfassen eine Gruppe bergbauüblicher Folgeverpflichtungen aus der ehemaligen Steinkohlenförderung der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hückelhoven, und gleichartiger übernommener Verpflichtungen der ehemaligen Sophia-Jacoba GmbH, Hückelhoven. Diese bestehen überwiegend

in der Beseitigung von Bergschäden und der Rekultivierung ehemals bergbaulich genutzter Flächen. Die Auszahlungen des langfristigen Teils werden mehrheitlich nach 2029 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 2029.

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 2024 wie folgt:

in Millionen €	Bergbaufolgelasten	Absatz, Beschaffung	Personal	Übrige Verpflichtungen	**Gesamt**
▸ Stand 01.01.2024	**32,7**	**27,5**	**33,4**	**51,9**	**145,5**
Zuführungen	0,4	9,0	23,6	41,2	**74,2**
Inanspruchnahmen	– 0,7	– 15,6	– 22,6	– 29,2	**– 68,1**
Auflösungen	– 0,1	– 2,5	– 2,4	– 9,7	**– 14,7**
Aufzinsung/Zinssatzänderung	0,2	–	0,3	0,2	**0,7**
Übrige Bewegungen	–	– 0,1	–	0,1	**0,0**
▸ Stand 31.12.2024	**32,5**	**18,3**	**32,3**	**54,5**	**137,6**

7.12 FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

	31.12.2024		31.12.2023	
in Millionen €	**Gesamt**	**davon langfristig**	Gesamt	davon langfristig
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.065,3	4.584,0	4.850,0	4.437,6
Kredite von Nichtbanken	148,9	146,0	151,9	149,0
Verbindlichkeiten aus Leasing	67,6	65,4	64,7	63,2
Verbindlichkeiten aus Derivaten	1,1	0,4	5,4	–
Verbindlichkeiten aus Garantiedividenden	1,4	–	1,7	–
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	52,3	50,4	56,7	52,9
	5.336,6	**4.846,2**	**5.130,4**	**4.702,7**

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.

Die Verbindlichkeiten aus Derivaten beinhalten Zinsswaps zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken.

In den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten sind vertragliche Optionen über Anteilserwerbe 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

	31.12.2024		31.12.2023	
in Millionen €	**Gesamt**	**davon langfristig**	Gesamt	davon langfristig
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26,6	–	26,6	–
Verbindlichkeiten aus Vermietung	51,9	–	35,0	–
Erhaltene Kundenanzahlungen	2,4	–	1,8	–
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	5,1	0,7	5,3	1,3
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	275,9	241,9	253,9	223,7
	361,9	**242,6**	**322,6**	**225,0**

Der Konzern verrechnet 293,2 Millionen € (Vorjahr: 290,7 Millionen €) abrechenbare Leistungen für Betriebs- und Heizkosten mit den erhaltenen Abschlagszahlungen von Mietern, die für diese Leistungen bestimmt waren. Der Saldo ist in den Verbindlichkeiten aus Vermietung enthalten.

Die erhaltenen Kundenanzahlungen beinhalten im Wesentlichen kurzfristige vertragliche Verbindlichkeiten aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien. In Anwendung der Ausnahmeregelung gemäß IFRS 15.121 wird auf die Angabe der verbleibenden Leistungsverpflichtungen aus Verträgen mit einer erwarteten Laufzeit von maximal einem Jahr verzichtet.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet 211,6 Millionen € (Vorjahr: 211,0 Millionen €) abgegrenzte Zuwendungen der öffentlichen Hand in Höhe des Vorteils aus zinsvergünstigten Förderdarlehen öffentlicher Banken, vgl. Anhangziffer 7.12.

7.14 LATENTE STEUERN, LAUFENDE ERTRAGSTEUERN

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

in Millionen €	**31.12.2024 Gesamt**	**31.12.2024 davon langfristig**	31.12.2023 Gesamt	31.12.2023 davon langfristig
Aktive latente Steuern	5,4	–	6,0	–
Laufende Ertragsteueransprüche	1,4	–	3,7	–
Passive latente Steuern	75,6	75,6	47,4	47,4
Laufende Ertragsteuerschulden	34,9	–	33,3	–

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

Latente Steuern entfielen auf nachstehende Bilanzposten und Sachverhalte:

	Aktive latente Steuern		Passive latente Steuern	
in Millionen €	**31.12.2024**	31.12.2023	**31.12.2024**	31.12.2023
VERMÖGENSWERTE				
Immaterielle Vermögenswerte	–	–	2,5	1,5
Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	49,3	56,1	185,3	170,0
Finanzielle Vermögenswerte	0,2	0,2	9,5	9,5
Vorräte	88,1	87,3	–	–
Forderungen, sonstige Vermögenswerte	0,5	0,6	–	0,5
SCHULDEN				
Rückstellungen	92,4	95,2	35,6	34,4
Verbindlichkeiten	66,6	66,4	123,3	122,5
Sonderposten mit Rücklageanteil (nach nationalem Recht)	–	–	11,2	8,9
Verlustvorträge	0,1	0,1	–	–
▸ Latente Steuern (brutto)	**297,2**	**305,9**	**367,4**	**347,3**
Wertberichtigungen	–	–	–	–
Saldierungen	– 291,8	– 299,9	– 291,8	– 299,9
▸ Latente Steuern (netto)	**5,4**	**6,0**	**75,6**	**47,4**

Zu versteuernde temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden, betragen 13,9 Millionen € (Vorjahr: 12,5 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 körperschaftsteuerliche nutzbare Verlustvorträge, die mit latenten Steuern belegt wurden, und gewerbesteuerliche nicht nutzbare und nicht mit latenten Steuern belegte Verlustvorträge. Diese und deren Verfallszeiten können der folgenden Tabelle entnommen werden:

	Körperschaftsteuer		Gewerbesteuer	
in Millionen €	**31.12.2024**	31.12.2023	**31.12.2024**	31.12.2023
Unbegrenzt	0,7	–	3,3	3,0

Vivawest wendet die Ausnahmeregelung für den Ausweis und die Offenlegung von Informationen über latente Steueransprüche und -verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Ertragsteuern aus der globalen Mindestbesteuerung an, die in den im Mai 2023 veröffentlichten und im November 2023 von der EU übernommenen Änderungen zu IAS 12 vorgesehen ist. Die Vivawest GmbH unterfällt als eine im Teileigentum stehende Muttergesellschaft den Regelungen des Mindeststeuergesetzes (MinStG), ohne selbst Steuerschuldnerin zu sein.

8 ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

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 enthal-

ten. 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:

			Nicht zahlungswirksame Veränderungen			
in Millionen €	**01.01.2024**	Zahlungswirksame Veränderungen	Erwerb von Unternehmen	Aufzinsungen	Sonstige Änderungen	**31.12.2024**
▸ **Finanzielle Verbindlichkeiten**	**5.130,4**	**250,5**	**0,0**	**16,9**	**–61,2**	**5.336,6**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.850,0	261,0	–	15,7	–61,4	5.065,3
Kredite von Nichtbanken	151,9	–2,8	–	–0,2	–	148,9
Verbindlichkeiten aus Leasing	64,7	–1,1	–	–	4,0	67,6
Verbindlichkeiten aus Derivaten	5,4	–	–	–	–4,3	1,1
Verbindlichkeiten aus Garantiedividenden	1,7	–1,7	–	1,4	–	1,4
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	56,7	–4,9	–	–	0,5	52,3

			Nicht zahlungswirksame Veränderungen			
in Millionen €	01.01.2023	Zahlungswirksame Veränderungen	Erwerb von Unternehmen	Aufzinsungen	Sonstige Änderungen	31.12.2023
▸ **Finanzielle Verbindlichkeiten**	**4.831,2**	**306,8**	**0,0**	**16,1**	**–23,7**	**5.130,4**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.565,5	307,2	–	14,8	–37,5	4.850,0
Kredite von Nichtbanken	149,6	2,4	–	–0,1	–	151,9
Verbindlichkeiten aus Leasing	57,8	–1,2	–	–	8,1	64,7
Verbindlichkeiten aus Derivaten	0,0	–	–	–	5,4	5,4
Verbindlichkeiten aus Garantiedividenden	2,0	–1,7	–	1,4	–	1,7
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	56,3	0,1	–	–	0,3	56,7

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 1,5 Millionen € (Vorjahr: 1,5 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 2024 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 intersegmentären Konsolidierungseffekte ausgewiesen.

9.2 ERLÄUTERUNG DER SEGMENTKENNZAHLEN

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

Im Folgenden werden die Segmentkennzahlen erläutert:

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

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

in Millionen €	2024	2023
▸ **Umsatz der berichtspflichtigen Segmente**	**1.174,5**	**1.137,4**
Umsatz Bergbaufolgemanagement	–	0,1
Konsolidierungen	– 159,1	– 143,8
▸ **Umsatz Bergbaufolgemanagement, Konsolidierung**	**– 159,1**	**– 143,7**
▸ **Umsatz des Konzerns**	**1.015,4**	**993,7**

Aufgrund der Entscheidung des International Financial Reporting Interpretations Committee zu IFRS 8 wurde als wesentlicher Ertrags- und Aufwandsposten neben dem Umsatz der Materialaufwand identifiziert. Hinsichtlich der Bestandteile des Materialaufwands, vgl. Anhangziffer 6.3.

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 €	2024	2023
▸ **Bereinigtes EBITDA**	**452,0**	**432,8**
Abschreibungen, Wertminderungen/Wertaufholungen	– 162,0	– 206,0
▸ **Bereinigtes EBIT**	**290,0**	**226,8**
Bereinigungen	– 1,7	– 6,1
Zinsergebnis	– 117,1	– 103,7
▸ **Ergebnis vor Ertragsteuern**	**171,2**	**117,0**

In den Bereinigungen werden Geschäftsvorfälle aus Sondereinflüssen berücksichtigt, die für Zwecke der internen Steuerung nach ihrem Vorkommen einmalig bzw. selten und für die Beurteilung der Ertragslage wesentlich sind. Im Berichtsjahr belaufen sich die Bereinigungen auf -1,7 Millionen € (Vorjahr: -6,1 Millionen €). Die Bereinigungen enthalten im Berichtsjahr Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Konzernprojekt zur Zukunftssicherung des

Geschäftsmodells und gegenläufig Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, die in Vorjahren unter dieser Position gebildet wurden. Im Vorjahr enthielt diese Position Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Konzernprojekt zur Zukunftssicherung des Geschäftsmodells sowie nachzuverrechnenden Dienstzeitaufwand infolge der Veränderung in der Geschäftsführung.

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

in Millionen €	2024	2023
▸ **Bereinigtes EBIT der berichtspflichtigen Segmente**	**289,8**	**226,7**
▸ **Bereinigtes EBIT Bergbaufolgemanagement**	**0,2**	**0,1**
▸ **Bereinigtes EBIT des Konzerns**	**290,0**	**226,8**
Bereinigungen	– 1,7	– 6,1
Zinsergebnis	– 117,1	– 103,7
▸ **Ergebnis vor Ertragsteuern**	**171,2**	**117,0**

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

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

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

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

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

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

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

in Millionen €	**2024**	2023
▸ **Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Gross Asset Value)**	**12.900,5**	**12.266,1**
Flüssige Mittel	62,1	61,5
Zahlungsmittelnahe Vermögenswerte	0,4	2,1
Zahlungswirksame finanzielle Verbindlichkeiten einschließlich passiver Rechnungsabgrenzungsposten für abgegrenzte Zuwendungen der öffentlichen Hand	– 5.513,7	– 5.302,6
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sowie sonstige Rückstellungen für langfristige Bergbaufolgelasten	– 466,9	– 469,0
▸ **Nettofinanzschulden (Net Debt)**	**– 5.918,1**	**– 5.708,0**
▸ **Net Asset Value (NAV)**	**6.982,4**	**6.558,1**
▸ **Verschuldungsgrad (Loan To Value) inklusive Rückstellungen**	**45,9 %**	**46,5 %**
Verschuldungsgrad (Loan To Value) exklusive Rückstellungen	42,3 %	42,7 %

Unter der Position „Andere wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge“ werden vor allem Wertminderungen, Wertaufholungen, Zuführungen zu und Auflösungen von Rückstellungen sowie Auflösungen von Rechnungsabgrenzungsposten erfasst. Die Auflösungen von Rechnungsabgrenzungsposten enthalten insbesondere die planmäßige Auflösung des passivisch abgegrenzten Zinsvorteils aus zinsvergünstigten Förderdarlehen. Diesen Auflösungen stehen Aufwendungen aus der Aufzinsung der entsprechenden finanziellen Verbindlichkeiten in gleicher Höhe gegenüber.

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

10 WEITERE ANGABEN

10.1 ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN ÜBER FINANZINSTRUMENTE

Nettoergebnisse der Finanzinstrumente

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

	Bewertungskategorie					
	Finanzielle Vermögenswerte			Finanzielle Verbindlichkeiten		
in Millionen €	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	**2024**
Wertminderungen/ Wertaufholungen	– 5,8	–	–	–	–	– 5,8
Zinsergebnis	0,6	–	–	– 101,5	–	– 100,9
Ergebnis aus übrigen Beteiligungen	–	–	4,2	–	–	4,2
	– 5,2	**0,0**	**4,2**	**– 101,5**	**0,0**	**– 102,5**

	Bewertungskategorie					
	Finanzielle Vermögenswerte			Finanzielle Verbindlichkeiten		
in Millionen €	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	2023
Wertminderungen/ Wertaufholungen	– 5,1	–	–	–	–	– 5,1
Zinsergebnis	0,4	–	–	– 87,2	–	– 86,8
Ergebnis aus übrigen Beteiligungen	–	–	5,9	–	–	5,9
	– 4,7	**0,0**	**5,9**	**– 87,2**	**0,0**	**– 86,0**

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.

Die folgende Übersicht zeigt die Überleitung für die finanziellen Vermögenswerte:

	Bewertungskategorie			31.12.2024	
in Millionen €	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	**Buchwert**	Beizulegender Zeitwert
▸ **Finanzielle Vermögenswerte**	**2,7**	**0,0**	**30,9**	**33,6**	**33,6**
Übrige Beteiligungen	–	–	30,5	30,5	30,5
Ausleihungen	1,8	–	–	1,8	1,8
Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche	–	–	0,4	0,4	0,4
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0,9	–	–	0,9	0,9
▸ **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**	**20,0**	**0,0**	**0,0**	**20,0**	**20,0**
Forderungen aus Vermietung	5,0	–	–	5,0	5,0
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	12,0	–	–	12,0	12,0
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3,0	–	–	3,0	3,0
▸ **Flüssige Mittel**	**62,1**	**–**	**–**	**62,1**	**62,1**
	84,8	**0,0**	**30,9**	**115,7**	**115,7**

	Bewertungskategorie			31.12.2023	
in Millionen €	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	**Buchwert**	Beizulegender Zeitwert
▸ **Finanzielle Vermögenswerte**	**4,5**	**0,0**	**30,7**	**35,2**	**35,2**
Übrige Beteiligungen	–	–	30,5	30,5	30,5
Ausleihungen	1,9	–	–	1,9	1,9
Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche	–	–	0,2	0,2	0,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2,6	–	–	2,6	2,6
▸ **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**	**18,4**	**0,0**	**0,0**	**18,4**	**18,4**
Forderungen aus Vermietung	4,3	–	–	4,3	4,3
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	11,8	–	–	11,8	11,8
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2,3	–	–	2,3	2,3
▸ **Flüssige Mittel**	**61,5**	**–**	**–**	**61,5**	**61,5**
	84,4	**0,0**	**30,7**	**115,1**	**115,1**

Die folgende Übersicht zeigt die Überleitung für die finanziellen Verbindlichkeiten:

	Bewertungskategorie		**31.12.2024**	
in Millionen €	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Keiner Kategorie zugeordnet	**Buchwert**	Beizulegender Zeitwert
▸ **Finanzielle Verbindlichkeiten**	**5.267,9**	**68,7**	**5.336,6**	**5.314,5**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.065,3	–	5.065,3	5.044,3
Kredite von Nichtbanken	148,9	–	148,9	147,8
Verbindlichkeiten aus Leasing	–	67,6	67,6	67,6
Verbindlichkeiten aus Derivaten	–	1,1	1,1	1,1
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	53,7	–	53,7	53,7
▸ **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**	**26,6**	**–**	**26,6**	**26,6**
▸ **Verbindlichkeiten aus Vermietung**	**51,9**	**–**	**51,9**	**51,9**
	5.346,4	**68,7**	**5.415,1**	**5.393,0**

	Bewertungskategorie		31.12.2023	
in Millionen €	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Keiner Kategorie zugeordnet	**Buchwert**	Beizulegender Zeitwert
▸ **Finanzielle Verbindlichkeiten**	**5.060,3**	**70,1**	**5.130,4**	**5.072,6**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.850,0	–	4.850,0	4.793,5
Kredite von Nichtbanken	151,9	–	151,9	150,6
Verbindlichkeiten aus Leasing	–	64,7	64,7	64,7
Verbindlichkeiten aus Derivaten	–	5,4	5,4	5,4
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	58,4	–	58,4	58,4
▸ **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**	**26,6**	**–**	**26,6**	**26,6**
▸ **Verbindlichkeiten aus Vermietung**	**35,0**	**–**	**35,0**	**35,0**
	5.121,9	**70,1**	**5.192,0**	**5.134,2**

Die derivativen Finanzinstrumente werden im Rahmen des Hedge Accounting bilanziert und sind daher keiner Bewertungskategorie zugeordnet.

Bemessung der beizulegenden Zeitwerte nach IFRS 13

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

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

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

	Beizulegender Zeitwert ermittelt nach			
in Millionen €	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	31.12.2024
Finanzielle Vermögenswerte	**0,4**	**0,0**	**30,5**	**30,9**
Übrige Beteiligungen	–	–	30,5	30,5
Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche	0,4	–	–	0,4
Finanzielle Verbindlichkeiten	**0,0**	**1,1**	**0,0**	**1,1**
Verbindlichkeiten aus Derivaten	–	1,1	–	1,1

	Beizulegender Zeitwert ermittelt nach			
in Millionen €	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	31.12.2023
Finanzielle Vermögenswerte	**0,2**	**0,0**	**30,5**	**30,7**
Übrige Beteiligungen	–	–	30,5	30,5
Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche	0,2	–	–	0,2
Finanzielle Verbindlichkeiten	**0,0**	**5,4**	**0,0**	**5,4**
Verbindlichkeiten aus Derivaten	–	5,4	–	5,4

Die Finanzinstrumente der Stufe 1 sind zum aktuellen Börsenkurs angesetzt.

Die Derivate sind zum aktuellen Bilanzstichtag der Stufe 2 zugeordnet. Es handelt sich dabei um Zinsderivate, deren beizulegender Zeitwert mithilfe der Barwertmethode bestimmt wurde.

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 Schlusssalden der beizulegenden Zeitwerte (Stufe 3):

in Millionen €	Übrige Beteiligungen
01.01.2024 / **31.12.2024**	**30,5**

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.

Hedge Accounting

Im Rahmen des Hedge Accounting bilden die derivativen Sicherungsinstrumente und die zugehörigen abzusichernden Grundgeschäfte eine bilanzielle Sicherungsbeziehung. Das Hedge Accounting setzt insbesondere eine ausführliche Dokumentation der Sicherungsbeziehung und seiner Wirksamkeit voraus. Die Effektivität der Sicherungsbeziehung wird prospektiv ermittelt. Sie berücksichtigt den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen gesichertem Grundgeschäft und Sicherungsinstrument sowie das Kreditrisiko. Das Hedge Accounting ist zu beenden, wenn die Voraussetzungen nicht mehr erfüllt sind. Während Sicherungsinstrumente mit positivem Marktwert in der Bilanzposition Sonstige finanzielle Vermögenswerte enthalten sind, werden die Sicherungsinstrumente mit negativem Marktwert in den Sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Cashflow-Hedges verfolgen den Zweck, das Risiko der Volatilität künftiger Zahlungsströme abzusichern. Dieses Risiko kann durch einen bilanzierten Vermögenswert bzw. eine Verbindlichkeit oder eine mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretende geplante Transaktion begründet sein. Der effektive Teil der Änderungen des beizulegenden Zeitwertes eines Sicherungsinstruments wird erfolgsneutral und der ineffektive Teil erfolgswirksam erfasst. Der ineffektive Teil wird bei Sicherungen des Zinsänderungsrisikos im sonstigen finanziellen Ergebnis ausgewiesen. Mögliche Ineffektivitäten ergeben sich unabhängig von der Risikokategorie aus signifikanten Änderungen des Ausfallrisikos von Vivawest oder der Gegenpartei des Derivats. Die in den Erfolgsbestandteilen der Gesamterfolgsrechnung erfassten Beträge, die künftig in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden, werden in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht, sobald das abgesicherte Grundgeschäft diese berührt. Bei einer Zinssicherung laufen diese Beträge in das Zinsergebnis. Eine Beendigung des Hedge Accountig ist erforderlich, wenn der Eintritt der vorhergesehenen Transaktion nicht mehr erwartet wird. Der in den angesammelten anderen Erfolgsbestandteilen erfasste Betrag ist dann erfolgswirksam in die Gewinn- und Verlustrechnung umzubuchen.

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos wurden im Berichtsjahr neben Forward Starting Payer Swaps mit einer Laufzeit vom Jahr 2025 bis zum Jahr 2035, bei denen feste Zinssätze in variable getauscht werden, ein Payer Swap mit einer Laufzeit vom Jahr 2024 bis zum Jahr 2026, bei dem feste Zinssätze in variable getauscht werden, vereinbart. Die

Bilanzierung dieser Sicherungstransaktionen erfolgt im Rahmen des Hedge Accounting. Die im Vorjahr zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos vereinbarten Forward Starting Payer Swaps mit einer Laufzeit vom Jahr 2024 bis zum Jahr 2034, bei denen feste Zinssätze in variable getauscht werden, wurden im Berichtsjahr im Rahmen eines Close-outs aufgelöst.

Bei dem abgesicherten Grundgeschäft der Forward Starting Payer Swaps handelt es sich um eine hochwahrscheinlich geplante Finanzierung gemäß der Mittelfristplanung. Das abgesicherte Grundgeschäft des Payer Swaps betrifft eine variabel verzinsliche Kredit-Tranche. Zur Ermittlung von etwaigen Ineffektivitäten wird die hypothetische derivative Methode angewendet. Da sich die bewertungsrelevanten Parameter 1:1 gegenüberstehen, entspricht der Marktwert des Grundgeschäfts spiegelbildlich dem des Sicherungsinstruments. Zum Bilanzstichtag waren daher keine Ineffektivitäten zu erfassen.

Derivate, die einen finanziellen Vermögenswert oder eine finanzielle Verbindlichkeit darstellen und lediglich unter der Bedingung einer Vertragsverletzung oder der Insolvenz eines der Vertragspartner verrechnet werden können, erfüllen die Kriterien für die Aufrechnung in der Bilanz nach IAS 32 nicht oder nur teilweise. Es bestehen zum 31. Dezember 2024 nur negative beizulegende Zeitwerte in Höhe von 1,1 Millionen € (Vorjahr: 5,4 Millionen €).

	Nominalwert gesamt zum **31.12.2024**		Buchwert zum **31.12.2024**	
in Millionen €	Gesamt	davon langfristig	Forderungen aus Derivaten	Verbindlichkeiten aus Derivaten
ZINSRISIKEN				
Zinsswaps	150,0	50,0	–	1,1
davon Cashflow-Hedge	150,0	–	–	–
	150,0	**50,0**	**0,0**	**1,1**

	Nominalwert gesamt zum 31.12.2023		Buchwert zum 31.12.2023	
in Millionen €	Gesamt	davon langfristig	Forderungen aus Derivaten	Verbindlichkeiten aus Derivaten
ZINSRISIKEN				
Zinsswaps	150,0	–	–	5,4
davon Cashflow-Hedge	150,0	–	–	5,4
	150,0	**0,0**	**0,0**	**5,4**

Zum 31. Dezember 2024 betragen die angesammelten anderen Erfolgsbestandteile -3,8 Millionen € (Vorjahr: -5,4 Millionen €). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgten -0,5 Millionen € (Vorjahr: 0,0 Millionen €) Umgliederungen aus den angesammelten anderen Erfolgsbestandteilen in die Zinsaufwendungen.

Ohne Berücksichtigung von latenten Steuern haben sich folgende Entwicklungen der angesammelten anderen Erfolgsbestandteile aus Sicherungsinstrumenten für designierte Risikokomponenten gemäß IFRS 9 ergeben:

	Designierte Risikokomponente
in Millionen €	Zinssicherung
▸ Stand 01.01.2023	**0,0**
Erfolgsneutrale Veränderung aus effektiven Sicherungsbeziehungen	– 5,4
▸ Stand 31.12.2023	**– 5,4**
Erfolgsneutrale Veränderung aus effektiven Sicherungsbeziehungen	2,1
Erfolgswirksame Reklassifizierungen aufgrund Realisierung des Grundgeschäfts	– 0,5
▸ Stand 31.12.2024	**– 3,8**

Eine Erhöhung bzw. Verminderung des Marktzinsniveaus zum 31. Dezember 2024 um 100 Basispunkte bei sonst unveränderten Parametern würde zu einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts der in Absicherung der Cashflows aus Krediten verwendeten Sicherungsinstrumenten ausschließlich innerhalb der angesammelten anderen Erfolgsbestandteile um 8,6 Millionen € (Vorjahr: 12,3 Millionen €) bzw. zu einer Verminderung um 9,7 Millionen € (Vorjahr: 13,9 Millionen €) führen.

Es hat im Geschäftsjahr ebenso wie im Vorjahr keine Reklassifizierung aufgrund vorzeitiger Beendigung einer Sicherungsbeziehung stattgefunden. Die angesammelten anderen Erfolgsbestandteile aus Cashflow-Hedges betreffen mit -2,6 Millionen € (Vorjahr: 0,0 Millionen €) beendete Sicherungsbeziehungen.

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.

(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.

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

		Fällig in			
in Millionen €	**31.12.2024**	bis zu 1 Jahr	über 1 bis 3 Jahre	über 3 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
▸ **Finanzielle Verbindlichkeiten**	**7.210,0**	**582,1**	**502,3**	**546,4**	**5.579,2**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.856,3	570,8	485,0	529,6	5.270,9
Kredite von Nichtbanken	208,0	5,5	11,0	11,0	180,5
Verbindlichkeiten aus Leasing	90,8	1,7	3,4	3,4	82,3
Verbindlichkeiten aus Derivaten	1,1	0,7	0,4	–	–
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	53,8	3,4	2,5	2,4	45,5
▸ **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**	**26,6**	**26,6**	**–**	**–**	**–**
▸ **Verbindlichkeiten aus Vermietung**	**51,9**	**51,9**	**–**	**–**	**–**

		Fällig in			
in Millionen €	31.12.2023	bis zu 1 Jahr	über 1 bis 3 Jahre	über 3 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
▸ **Finanzielle Verbindlichkeiten**	**6.902,7**	**517,5**	**428,3**	**557,2**	**5.399,7**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.536,7	499,5	411,7	540,7	5.084,8
Kredite von Nichtbanken	213,8	5,6	11,0	11,0	186,2
Verbindlichkeiten aus Leasing*)	88,3	1,5	2,9	2,9	81,0
Verbindlichkeiten aus Derivaten	5,4	5,4	–	–	–
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	58,5	5,5	2,7	2,6	47,7
▸ **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**	**26,6**	**26,6**	**–**	**–**	**–**
▸ **Verbindlichkeiten aus Vermietung**	**35,0**	**35,0**	**–**	**–**	**–**

*) Vorjahreszahlen angepasst.

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 **2024**	Abschreibungen **2024**	Buchwert **31.12.2024**
▸ **Sachanlagen: Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Gebäude**	**3,3**	**0,3**	**11,3**
Erbbaurechtsverträge	0,6	–	5,1
Anmietung von Geschäftsräumen	2,7	0,3	6,2
▸ **Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien: Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte**	**1,1**	**0,9**	**55,8**
Erbbaurechtsverträge	1,1	0,9	55,8
	4,4	**1,2**	**67,1**

in Millionen €	Zugänge 2023	Abschreibungen 2023	Buchwert 31.12.2023
▸ **Sachanlagen: Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Gebäude**	**0,0**	**0,5**	**8,5**
Erbbaurechtsverträge	–	0,1	4,5
Anmietung von Geschäftsräumen	–	0,4	4,0
▸ **Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien: Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte**	**8,0**	**0,8**	**55,8**
Erbbaurechtsverträge	8,0	0,8	55,8
	8,0	**1,3**	**64,3**

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 €	**2024**	2023
Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse	1,1	1,2
Aufwand für Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert sowie für kurzfristige Leasingverhältnisse	6,3	5,1
Zinsaufwand aus Leasingverhältnissen	0,4	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, vgl. Anhangziffer 7.12. Darüber hinaus bestanden gewöhnliche Geschäftsbeziehungen zum Konzern Deutsche Bahn Aktiengesellschaft, Berlin.

Zwischen dem Konzern und nahestehenden Unternehmen bestanden nachfolgende Geschäftsbeziehungen:

in Millionen €	RAG-Stiftung **2024**	VTG **2024**	Evonik Operations GmbH **2024**	Schwester-unternehmen **2024**
Erbrachte Lieferungen und Leistungen	–	–	0,1	1,2
Bezogene Lieferungen und Leistungen	–	–	–	0,1
Sonstige Erträge	–	–	–	–
Sonstiger Aufwand	0,1	0,1	–	0,1
Forderungen zum 31.12.	–	–	–	0,2
Schulden zum 31.12.	–	0,4	–	24,3

in Millionen €	RAG-Stiftung 2023	VTG 2023	Evonik Operations GmbH 2023	Schwester-unternehmen 2023
Erbrachte Lieferungen und Leistungen	–	–	0,5	1,1
Bezogene Lieferungen und Leistungen	–	–	–	28,2
Sonstige Erträge	–	–	–	–
Sonstiger Aufwand	0,1	0,1	–	0,6
Forderungen zum 31.12.	–	–	0,1	0,2
Schulden zum 31.12.	–	0,4	–	27,0

Die Schulden zum 31.12. gegenüber Schwesterunternehmen betreffen mit 18,3 Millionen € (Vorjahr: 21,0 Millionen €) langfristige, zinslose bzw. zinsgünstige Wohnungsbaudarlehen der RAG AKTIENGESELLSCHAFT (RAG AG), Essen, für die zum Bilanzstichtag 18,3 Millionen € (Vorjahr: 20,9 Millionen €) Sicherheiten gestellt wurden. Im Vorjahr betrafen die von Schwesterunternehmen bezogenen Lieferungen und Leistungen im Wesentlichen Versicherungsprämien.

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:

	Geschäftsführung der Vivawest GmbH		Aufsichtsrat der Vivawest GmbH	
in Millionen €	**2024**	2023	**2024**	2023
Laufende Bezüge	1,9	1,9	0,7	0,7
Erdiente Anwartschaften auf Altersversorgung (Current Service Costs)	0,8	1,1	–	–
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	–	1,3	–	–
(davon nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand)	(–)	(1,3)	–	–
LTI-Pläne	0,4	0,4	–	–

Die laufenden Bezüge der Geschäftsführung beinhalten erfolgsunabhängige und kurzfristige erfolgsabhängige Vergütungen. Der erfolgsabhängige Teil ist zum 31. Dezember 2024 in Höhe von 0,8 Millionen € (Vorjahr: 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 6,0 Millionen € (Vorjahr: 5,2 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 aus dem NAV abgeleiteten Unternehmenswertes. Die passivierten Verpflichtungen in Höhe der beizulegenden Zeitwerte der LTI-Tranchen 2022 bis 2024 beliefen sich für die Geschäftsführung am Bilanzstichtag auf 1,0 Millionen € (Vorjahr: 1,2 Millionen €).

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 der unmittelbar ausgezahlten Sitzungsgelder 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 nahestehenden Unternehmen oder Personen unterhalten.

10.4 EVENTUALSCHULDEN UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die Eventualschulden zum Bilanzstichtag enthalten Verpflichtungen aus Bürgschaften von 1,3 Millionen € (Vorjahr: 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 €	**31.12.2024**	31.12.2023
Fällig bis 1 Jahr	2,4	3,0
Fällig in 1 – 5 Jahren	2,7	2,7
Fällig nach über 5 Jahren	–	–
	5,1	**5,7**

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	2024	2023
Immobilien	1.132	1.130
Immobiliendienstleistungen	1.150	1.117
Bergbaufolgemanagement	9	11
	2.291	**2.258**

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

Hinsichtlich der Angabe der Bezüge der Geschäftsführung vgl. Anhangziffer 10.3.

Die Gesamtbezüge für frühere Mitglieder der Geschäftsführung beliefen sich für das laufende Geschäftsjahr auf 1,8 Millionen € (Vorjahr: 2,0 Millionen €). Die Pensionsverpflichtungen in Höhe ihrer Barwerte (Defined Benefit Obligations) gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 43,1 Millionen € (Vorjahr angepasst: 44,6 Millionen €).

Die Bezüge des Aufsichtsrates für das laufende Geschäftsjahr betrugen 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 0,3 Millionen € (Vorjahr: 0,3 Millionen €) und sonstige Leistungen von 0,1 Millionen € (Vorjahr: 0,1 Millionen €) erbracht.

Essen, 20. Februar 2025
Vivawest GmbH
Die Geschäftsführung

Eichner (Vorsitzender)
Erhard
Serhat

Weitere Informationen der Vivawest GmbH

INHALT

108 Organe
110 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
115 Impressum

Organe

AUFSICHTSRAT DER VIVAWEST GMBH

Bärbel Bergerhoff-Wodopia
Vorsitzende des Aufsichtsrates
Mitglied des Vorstandes der RAG-Stiftung

Alexander Bercht
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates
Mitglied des Geschäftsführenden Hauptvorstandes der IGBCE

Hans-Jürgen Best
Selbstständiger Berater

Nadine Bloemers (seit 14. Juni 2024)
Stellvertretende Landesbezirksleiterin Landesbezirk Westfalen der IGBCE

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

Michael Groll
Bereichsleiter der Vivawest Wohnen GmbH

Michael Kalthoff
Mitglied des Vorstandes der RAG AKTIENGESELLSCHAFT

Ralf Leidag
Vorsitzender des Gesamtbetriebsrates der Vivawest Dienstleistungen GmbH

Katrin Oberholz
Zweite stellvertretende Vorsitzende des Betriebsrates der Vivawest Wohnen GmbH

Markus Pliska
Vorsitzender des Betriebsrates der Vivawest Wohnen GmbH

Dr. Jürgen-Johann Rupp
Mitglied des Vorstandes der RAG-Stiftung

Jörg Schneidinger
Vorsitzender des Betriebsrates der HVG Grünflächenmanagement GmbH

Peter Schrimpf
Vorsitzender des Vorstandes der RAG AKTIENGESELLSCHAFT

Harald Sikorski (bis 15. Mai 2024)
Landesbezirksleiter Landesbezirk Bayern der IGBCE

Carsten Spaeder
Stellvertretender Vorsitzender des Betriebsrates der Vivawest Wohnen GmbH

Michael Vassiliadis
Vorsitzender der IGBCE

Thomas Wessel
Mitglied des Vorstandes der Evonik Industries AG

GESCHÄFTSFÜHRUNG DER VIVAWEST GMBH

Uwe Eichner
Vorsitzender der Geschäftsführung

Karin Erhard

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 2024, der Konzerngesamterfolgsrechnung, der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Angaben zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Vivawest GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), 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 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 Accounting Standards, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Accounting Standards, 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.

- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Teilbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, den 20. Februar 2025

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jörg Klein	ppa. Jan Romoth
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

Herausgeber Vivawest GmbH

Geschäftsführung Uwe Eichner (Vorsitzender),
Karin Erhard, Haluk Serhat

Realisation Nimm3 Werbeagentur GmbH,
Mevissenstraße 62 A, 47803 Krefeld

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

Copyright © by Vivawest GmbH