

Finanzbericht 2025

Geschäftsjahr 2025 – wesentliche Kennzahlen

AUF EINEN BLICK

		2025	2024
Finanzielle Kennzahlen			
Umsatz	Millionen €	960,1	932,0
Bereinigtes EBITDA	Millionen €	455,1	452,0
Bereinigtes EBIT	Millionen €	302,2	290,0
Ergebnis nach Steuern	Millionen €	195,3	135,6
Funds From Operations	Millionen €	284,6	277,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	Millionen €	285,9	255,9
Bilanzielle Kennzahlen			
Langfristige Vermögenswerte	Millionen €	8.328,2	7.933,4
Kurzfristige Vermögenswerte	Millionen €	156,8	159,9
Eigenkapital	Millionen €	1.780,0	1.707,5
Langfristige Schulden	Millionen €	5.916,9	5.647,4
Kurzfristige Schulden	Millionen €	788,1	738,4
Bilanzsumme	Millionen €	8.485,0	8.093,3
Verkehrswert des Immobilienbestandes	Millionen €	13.717,5	12.900,5
Net Asset Value	Millionen €	7.509,7	6.982,4
Verschuldungsgrad (LTV)	in %	45,3	45,9
Verschuldungsgrad (LTV) exklusive Rückstellungen	in %	42,1	42,3
Sachinvestitionen	Millionen €	591,5	435,8
Finanzinvestitionen	Millionen €	0,3	0,2
Portfolio			
Wohn- und Gewerbeeinheiten	Anzahl	118.656	118.899
Monatliche Nettokaltmiete	€/m ²	7,15	6,92
Leerstandsquote Wohneinheiten	in %	2,0	2,1
(davon nachfragebedingt)	in %	(0,8)	(1,0)
Technische Ausgaben für den Immobilienbestand	€/m ²	49,76	48,13
Belegschaft			
Mitarbeiter (zum Stichtag)	Anzahl	2.492	2.491
(davon Auszubildende)	Anzahl	(180)	(176)
Vollzeitäquivalente	FTE	2.394	2.389

 **VIVAWEST** 2025

Finanzbericht 2025 der Vivawest GmbH

INHALT

4 Bericht des Aufsichtsrates

7 Konzernlagebericht

- 8 1 Grundlagen des Konzerns
 - 11 2 Wirtschaftsbericht
 - 30 3 Chancen- und Risikobericht
 - 37 4 Prognosebericht
-

39 Konzernabschluss

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

109 Weitere Informationen

- 110 Organe
 - 112 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
 - 117 Impressum
-

Bericht des Aufsichtsrates der Vivawest GmbH

Der Aufsichtsrat der Vivawest GmbH hat im Geschäftsjahr 2025 die ihm nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung des Aufsichtsrates obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Er hat sich in vier Sitzungen, in regelmäßigen Einzelgesprächen mit der Geschäftsführung sowie durch zeitnahe und umfassende Berichterstattung der Gesellschaft eingehend über die Lage des Unternehmens informiert sowie die Geschäftsführung kontinuierlich überwacht und beratend begleitet. Die Vorsitzende des Aufsichtsrates wurde zudem von den Mitgliedern der Geschäftsführung über alle wichtigen Geschäftsvorfälle zeitnah unterrichtet.

Der Ausschuss für Geschäftsführungsangelegenheiten hat im Geschäftsjahr 2025 dreimal getagt, der Prüfungs- und Investitionsausschuss viermal. 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 wenigen, gut begründeten Ausnahmen 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. Trotz des herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfeldes konnte der Aufsichtsrat zahlreiche erfolgversprechende Neubauprojekte beschließen. Der Aufsichtsrat wurde zudem über die Chancen und Risiken aus dem sogenannten EK 02 ausführlich informiert und hat beschlossen, die Entscheidung über die weitere Verfolgung der Steuererstattungsansprüche der betroffenen Vivawest-Konzerngesellschaften im Zusammenhang mit in der Vergangenheit zwangsbesteuerten Leistungen aus dem EK 02 der Gesellschafterversammlung zur Entscheidung vorzulegen.

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 2025 geprüft. Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, hat den von der Geschäftsführung vorgelegten Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 24. März bzw. am 23. April 2026 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 2025 gebilligt und den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie den Konzernlagebericht zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat hat sich dem Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung angeschlossen und der Gesellschafterversammlung empfohlen, aus dem Gewinnvortrag und dem Jahresüberschuss der Vivawest GmbH zum 31. Dezember 2025 149 Millionen Euro an die Gesellschafter entsprechend ihrem Anteil am Stammkapital auszuschütten und 17 Millionen Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

Jörg Schneidinger hat sein Mandat als Mitglied des Aufsichtsrates zum 31. Dezember 2025 niedergelegt. Johannes Maas, der bei der Wahl der Arbeitnehmervertreter im Februar 2022 für ihn als Ersatzmitglied mitgewählt wurde, hat auf sein Mandat verzichtet. Durch Beschluss des Amtsgerichts Essen wurde Bertold Mrosek-Baischer zum 1. Januar 2026 als nachfolgendes Mitglied in den Aufsichtsrat bestellt. Der Aufsichtsrat dankt Jörg Schneidinger für seinen Einsatz und seine Leistungen zum Wohle des Unternehmens.

Uwe Eichner hat sein Mandat als Mitglied und Vorsitzender der Geschäftsführung mit Ablauf des 31. Dezember 2025 niedergelegt. Der Aufsichtsrat dankt Uwe Eichner für seine herausragenden Leistungen sowie sein engagiertes und erfolgreiches Wirken in der Führung des Unternehmens. Sandra Wehrmann wurde ab dem 1. Januar 2026 zum Mitglied der Geschäftsführung bestellt und ab dem gleichen Zeitpunkt zur Vorsitzenden der Geschäftsführung ernannt.

In der ordentlichen Gesellschafterversammlung vom 8. Mai 2025 wurde den Mitgliedern der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates Entlastung für das Geschäftsjahr 2024 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 April 2026



Bärbel Bergerhoff-Wodopia
(Vorsitzende)

Konzernlagebericht 2025 der Vivawest GmbH

INHALT

8	1 Grundlagen des Konzerns
11	2 Wirtschaftsbericht
30	3 Chancen- und Risikobericht
37	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 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 der Konzern über ein breites Angebot an Wohnraum für unterschiedliche Ansprüche und Lebensphasen. VIVAWEST, deren Konzernzentrale 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 ist, attraktive und zukunftsfähige Arbeitsplätze.

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

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 konnten zahlreiche Optimierungsansätze umgesetzt werden, um fortlaufend ein noch höheres Maß an Effektivität und Effizienz im Konzern zu realisieren und damit die erfolgreiche Umsetzung des nachhaltigen Geschäftsmodells von VIVAWEST langfristig zu gewährleisten.

Auch unter den weiterhin schwierigen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen hält VIVAWEST an dem erfolgreichen Entwicklungspfad des qualitativen Wachstums fest. Der Zweck des Geschäftsfelds Bestandsentwicklung ist es aus Sicht der Geschäftsführung, die Struktur sowie die Qualität des Immobilienbestandes fortlaufend zu verbessern und dadurch dessen Wert kontinuierlich zu steigern. 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 unterstützt. Auf diese Weise wird die langfristige Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes gewährleistet 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 Vor-

teilen in der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes. Ziel des Vivawest-Konzerns ist es, sich durch eine ausgeprägte Kundenorientierung und ein angemessenes Preis-Leistungs-Verhältnis langfristig positiv im Wettbewerbsumfeld zu positionieren.

Die Zufriedenheit der Kunden ist die wichtigste Voraussetzung für den dauerhaften Erfolg. Deshalb legt VIVAWEST großen Wert auf die räumliche Nähe zu ihren Kunden. Aus diesem Grund erfolgt die persönliche Betreuung aus sieben regional verteilten Kundencentern mit insgesamt zwölf 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 Akti-

vitäten 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 nach Ansicht der Geschäftsführung 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 2025 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., Essen, und die Evonik Operations GmbH, Essen, (zusammen Evonik) jeweils 7,5 Prozent der Geschäftsanteile an der Konzernobergesellschaft.

Konzernstruktur zum 31. Dezember 2025

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 2025 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 vom International Accounting Standards Board herausgegebenen IFRS® Accounting Standards 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 2025 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 vielfäl-

tige 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 wurden in insgesamt drei Reallaboren Handlungsfelder zum Thema „Quartier der Zukunft 2030+“ untersucht. 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 336 PropTechs einer Ersteinschätzung unterzogen. Davon entfallen 41 Prüfungen auf das Jahr 2025. 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.

- Grundlagen des Konzerns
- Wirtschaftsbericht

2 WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

Geschäftsverlauf

Der Vivawest-Konzern konnte seine positive Geschäftsentwicklung auch im Geschäftsjahr 2025 trotz der aktuell schwierigen gesamtwirtschaftlichen und (geo-)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 Portfoliumschichtung erzielten Erlös- und Ergebnisbeiträge aus dem Immobilienvertrieb. Zusammen mit dem Segment Immobiliendienstleistungen konnten die prognostizierten finanziellen Erwartungen an den Konzern deutlich übertroffen werden.

Bei einer guten Vermietungsleistung in Verbindung mit einer moderaten Fluktuationsrate lag die nachfragebedingte Leerstandsquote zum Jahresende mit 0,8 Prozent (Vorjahr: 1,0 Prozent) weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Zusammen mit den maßnahmebedingten Leerständen infolge von Modernisierungs- sowie vertriebsvorbereitenden Maßnahmen, die zum Jahresende mit 1,2 Prozent leicht über dem Vorjahreswert (1,1 Prozent) lagen, wird zum Bilanzstichtag ein Gesamt leerstand von 2,0 Prozent (Vorjahr: 2,1 Prozent) ausgewiesen. VIVAWEST konnte die anhaltend gute Bewirtschaftungssituation und die 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 935 Millionen € ein bereinigtes EBITDA von 429 Millionen € erzielt. Beide Kennzahlen lagen damit

über den Vergleichswerten des Vorjahres (909 Millionen € (angepasst) bzw. 428 Millionen €).

Das Segment Immobiliendienstleistungen leistete auch im Geschäftsjahr 2025 einen angemessenen Beitrag zum Konzernergebnis. Mit 25 Millionen € lag das bereinigte EBITDA auf dem Niveau des Vorjahres (24 Millionen €).

Einschließlich der Ergebnisse aus der Abwicklung der Verpflichtungen im Segment Bergbaufolgemanagement erzielte der Vivawest-Konzern im Geschäftsjahr 2025 bei Umsatzerlösen von 960 Millionen € ein bereinigtes EBITDA von insgesamt 455 Millionen €. Beide Kennzahlen lagen aufgrund der guten Geschäftsentwicklung im Segment Immobilien über dem im Konzernlagebericht 2024 prognostizierten Niveau (957 Millionen € (angepasst) bzw. 437 Millionen €) und über den Vergleichswerten des Vorjahres (932 Millionen € (angepasst) bzw. 452 Millionen €).

Umsatz

in Millionen €



Vorjahreszahl angepasst.

Bereinigtes EBITDA

in Millionen €



Der Konzernjahresüberschuss lag mit 195 Millionen € trotz gestiegener Zinsaufwendungen aufgrund der guten Geschäftsentwicklung und außerordentlichen Steuererträge deutlich über dem Vorjahreswert (136 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 285 Millionen € ebenfalls deutlich über dem prognostizierten Wert (244 Mil-

lionen €) und über dem Vorjahreswert in Höhe von 278 Millionen €.

Funds From Operations (FFO)

in Millionen €



Mit 7.510 Millionen € lag der Net Asset Value (NAV) zum 31. Dezember 2025 um 528 Millionen € über dem Wert zum Ende des Vorjahres. Der NAV berücksichtigt neben dem Marktwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auch die Nettofinanzschulden des Konzerns zum Rückzahlungswert sowie die Rückstellungen für Pensionen und langfristige Verpflichtungen aus dem Segment Bergbaufolgemanagement. Die Zunahme resultiert im Wesentlichen 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

Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,2 Prozent höher als im Vorjahr.

Die Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2025 insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt

lag sie um 0,1 Prozent niedriger als im Vorjahr. Im Verarbeitenden Gewerbe wurde im dritten Jahr in Folge weniger erwirtschaftet. Vor allem große Bereiche wie die Automobilindustrie und der Maschinenbau hatten Einbußen zu verzeichnen. Beide Branchen sahen sich stärkerer Konkurrenz auf den weltweiten Absatzmärkten ausgesetzt. In der Chemieindustrie und anderen energieintensiven Industriezweigen unterschritt die wirtschaftliche Aktivität das niedrige Niveau der Vorjahre nochmals leicht. Auch für das Baugewerbe war das Jahr 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Anhaltend hohe Baupreise bremsen insbesondere den Hochbau und das Ausbaugewerbe deutlich aus. Besser war die Lage im Tiefbau: Der Neubau und die Instandsetzung etwa von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen sorgten dafür, dass das Vorjahresniveau leicht übertroffen wurde. Im Dienstleistungsbereich zeigte sich ein gemischtes Bild: So sank die preisbereinigte Bruttowertschöpfung der Unternehmensdienstleister im Vorjahresvergleich (-0,8 Prozent). Die sonstigen Dienstleister, etwa für Sport, Unterhaltung und Erholung, mussten ebenfalls Einbußen hinnehmen (-0,3 Prozent). Im Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung dagegen an (+1,2 Prozent). Hierzu trug insbesondere der Einzelhandel bei. Das Gastgewerbe erwirtschaftete hingegen weniger als im Vorjahr. Im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit wuchs die Wertschöpfung erneut (+1,4 Prozent).

Sowohl die privaten als auch die staatlichen Konsumausgaben stiegen im Jahr 2025 preisbereinigt deutlich gegenüber dem Vorjahr. Die preisbereinigten privaten Konsumausgaben nahmen insgesamt um 1,4 Prozent zu. Besonders für Gesundheit gaben die privaten Haushalte mehr Geld aus als im Vorjahr (+3,8 Prozent). Auch die Ausgaben für Mobilität nahmen zu (+2,7 Prozent). Dazu trugen vor allem gestiegene Pkw-Käufe bei. Weniger als im Vorjahr gaben die privaten Haushalte dagegen erneut für Gastronomie und Beherbergung aus (-0,6 Prozent).

Der Staatskonsum stieg im Jahr 2025 mit einem preisbereinigten Zuwachs von 1,5 Prozent noch etwas stärker als der private Konsum. Hauptursache für den Anstieg war, dass die Sozialversicherung mehr Geld für Krankenhaus- und Arztbehandlungen, Medikamente sowie Pflege ausgeben musste. Auch das vom Staat gezahlte Arbeitnehmerentgelt erhöhte sich weiter.

Die Bruttoanlageinvestitionen sanken insgesamt um 0,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 Prozent zurück und damit das fünfte Mal in Folge. Anhaltend hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten wie Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude. Die Investitionen in Ausrüstungen – also Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – nahmen im Jahr 2025 noch stärker ab als die Bauinvestitionen. Preisbereinigt lagen sie im Vergleich zum Vorjahr um 2,3 Prozent niedriger. Deutlich gestiegene investive Ausgaben des Staates, vor allem für Verteidigung, glichen dabei das Minus bei den gewerblichen Ausrüstungsinvestitionen nicht aus.

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren rund 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes stieg die jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 5.000 Personen (+0,0 Prozent). Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung sind im Jahr 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich gestiegen. Die Arbeitskräftenachfrage war einerseits zu schwach, um das zunehmende Arbeitsangebot aufzunehmen, andererseits passten die Profile der Arbeitslosen oftmals nicht zur Nachfrage. Dadurch sind die Chancen, durch Beschäftigungsaufnahme die Arbeitslosigkeit zu beenden, rückläufig und liegen auf einem historisch niedrigen Niveau. So erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2.948.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 Prozent.

Die Zahl der Erwerbstätigen in NRW bewegte sich im Jahresdurchschnitt 2025 mit rund 9,8 Millionen auf einem weiterhin hohen Niveau. Insgesamt waren 15.500 Personen (+0,2 Prozent) mehr erwerbstätig als im Vorjahr. Die Arbeitslosenquote in NRW lag im Jahresdurchschnitt bei 7,8 Prozent.

2.2.2 WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Trotz einer höheren Marktaktivität fällt das Investmentvolumen am institutionellen Wohnungsmarkt im Jahr 2025 niedriger aus als im Vorjahr. Die vollzogenen Transaktionen summieren sich auf 8,9 Milliarden €, rund eine Milliarde € weniger als im Jahr 2024 (9,8 Milliarden €). Insgesamt wurden im vergangenen Jahr 259 Transaktionen registriert und damit 7 Prozent mehr als im Vorjahr (242 Transaktionen). Die Anzahl der gehandelten Wohneinheiten ging allerdings von 63.000 auf rund 55.700 zurück.

Die Nachfrage nach Wohnraum steht in direktem Zusammenhang mit der Zahl der Privathaushalte und deren verfügbarem Einkommen. Nach Berechnungen des Statistischen Landesamtes NRW wird bis zum Jahr 2034 weiterhin von einer Zunahme der Haushalte ausgegangen. Bei Einpersonenhaushalten wird bis zum Jahr 2044 mit einer Erhöhung um 2,7 Prozent und bei Zweipersonenhaushalten bis zum Jahr 2031 mit einer Erhöhung um 1,6 Prozent gerechnet. Anschließend soll ein Rückgang einsetzen, sodass im Jahr 2044 wieder das Ausgangsniveau erreicht werden könnte. In kleinen Haushalten bleiben ältere Menschen ab 60 Jahren die größte nachfragende Personengruppe.

Die Nettokaltmieten im Bestand sind nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2025 erneut um 2,1 Prozent gestiegen und lagen damit knapp unter der Gesamtteuerung. Der Index der inserierten Mieten stieg im Neubau deutlich an. Im Jahresvergleich beträgt der Anstieg deutschlandweit 4,0 Prozent. In den letzten zehn Jahren sind die Neubaumieten damit um 55,0 Prozent gestiegen. Die Preise für Energieprodukte sind im Jahr 2025

um 2,4 Prozent gesunken, wobei der Preis für Haushaltsenergie um 2,3 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.

Von Januar bis November 2025 wurden deutschlandweit Baugenehmigungen für rund 215.000 Wohnungen erteilt. Das waren 11,3 Prozent oder rund 21.900 mehr als im gleichen Vorjahreszeitraum. Dennoch dürfte sich die Krise im Wohnungsbau noch weiter verstärken: Nach knapp 252.000 Fertigstellungen im Vorjahr wird für das Jahr 2025 nur mit rund 235.000 neuen Wohnungen gerechnet. Laut Bundesbauministerium gibt es bundesweit rund 760.000 genehmigte, aber nicht gebaute Wohnungen. Diese Zahl gilt als Symbol der Wohnungsbaukrise: Genehmigungen liegen vor, aber die Finanzierung scheitert an steigenden Zinsen, hohen Baukosten und fehlender Förderung. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt führt dies zu einer weiter zunehmenden Anspannung.

Die Verknappung von Wohnraum hat sich angesichts hoher Baukosten in Zeiten von gestiegenen Finanzierungszinsen, unsicheren Förderbedingungen, komplexen Bauvorschriften und aufwendigen Planungsverfahren weiter verstetigt und trifft insbesondere strukturstarke Regionen. Zwar zeichnet sich in einigen Bereichen eine gewisse Entspannung ab, aber eine Trendumkehr oder gar ein Abbau des Nachfrageüberhangs ist derzeit nicht absehbar. Ein Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“), durch das eine Vereinfachung des Planungsrechts und beschleunigte Genehmigungen im Wohnungsneubau erreicht werden sollen, wurde im Oktober 2025 verabschiedet.

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.



2.3.1 IMMOBILIEN

Erfolgreiches Bestandsmanagement

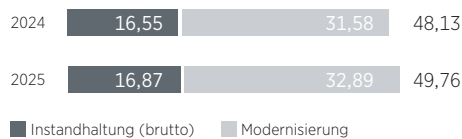
Im Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement innerhalb des Segments Immobilien konzentriert sich VIVAWEST auf die nachhaltige Bewirtschaftung und Entwicklung des Wohnungsbestandes zur Vermietung an private Haushalte. Zum 31. Dezember 2025 wurden 118.282 eigene Wohneinheiten (WE) bewirtschaftet (31.12.2024: 118.549 WE). Darüber hinaus wurden zum Stichtag 374 Gewerbeeinheiten sowie 44.705 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 (9.841 WE), Dortmund (9.715 WE), Duisburg (9.179 WE), Lünen (7.132 WE), Moers (6.628 WE), Gelsenkirchen (5.632 WE), Leverkusen (4.975 WE), Köln (4.874 WE), Bottrop (4.532 WE) und Marl (4.217 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 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 sollen 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 49,76 € pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche erneut über den Vergleichswerten der Vorjahre von 48,13 € (2024) bzw. 43,82 € (2023). 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

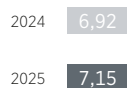
in € pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche



Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete aller Wohneinheiten am Bilanzstichtag konnte von 6,92 € pro Quadratmeter im Vorjahr auf 7,15 € pro Quadratmeter erhöht werden. Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2025 für alle Vermietungseinheiten eine Istmiete nach Abzug von Erlösschmälerungen in Höhe von 679 Millionen € (Vorjahr: 656 Millionen €) erzielt. Dabei lag die Erlösschmälerungsquote mit 3,1 Prozent leicht unter dem Niveau des Vorjahres (3,2 Prozent).

Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete

in € pro Quadratmeter Wohnfläche



Istmiete

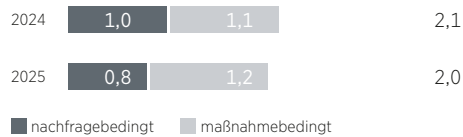
in Millionen €



Die Leerstandsquote betrug zum Jahresende 2,0 Prozent (Vorjahr: 2,1 Prozent), wobei der nachfragebedingte Leerstand zum Stichtag bei 0,8 Prozent (Vorjahr: 1,0 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 daher 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 unterstützt 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 188 Millionen € liegt das Modernisierungsvolumen im Berichtsjahr auf etwa gleichem Niveau wie im Vorjahr (195 Millionen €). Damit wurden Gebäude mit insgesamt 1.462 Wohneinheiten energetisch saniert und darüber hinaus 442 Wohnungen auf einen zeitgemäßen Wohnstandard gebracht. Im Zuge von Mieterwechseln wurden zudem weitere 1.093 Wohnungen modernisiert, deren Kosten aufwandswirksam erfasst wurden. Darüber hinaus wurden in weiteren Gebäuden mit insgesamt 610 Wohnungen fossile Heizungsanlagen durch moderne Wärmepumpen ersetzt.

Zu den wichtigsten Modernisierungsarbeiten im Rahmen der energetischen Optimierung zählen 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 dieser Investitionen erfolgt überwiegend mit zinsgünstigen Mitteln der KfW Förderbank (KfW) bzw. den Sanierungszuschüssen des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Durch diese Modernisierungsinvestitionen werden der Energieverbrauch der Gebäude und damit die Treibhausgasemissionen nachhaltig gesenkt. Begleitende Maßnahmen wie die Neugestaltung der Außenanlagen, die Aufwertung der Hauseingangsbereiche und Treppenhäuser oder die Sanierung und der Anbau von Balkonen steigern zudem den Wohnwert der Bestandsimmobilien und leisten gleichzeitig einen Beitrag zur Quartiersentwicklung.

In Bottrop modernisiert VIVAWEST seit August 2023 insgesamt 338 Wohneinheiten, davon 236 Wohneinheiten unter Inanspruchnahme von Landesfördermitteln. Der erste Bauabschnitt der Quartiersentwicklung wurde im Dezember 2025 fertiggestellt. 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. Bei den viergeschossigen Gebäuden im Quartier wird durch den erstmaligen Anbau von Aufzügen eine deutliche Komfortsteigerung und Reduzierung von Barrieren erreicht. Das Projektvolumen für diese Maßnahmen betrug 35,7 Millionen €.

Im Oktober 2025 konnte die Modernisierung von insgesamt 140 Wohneinheiten in Dormagen mit einem Projektvolumen von 25,4 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 1954 bis 1963 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 sechs Jahre angelegten Projekt „Modellquartier Bergmannsgrün“ in Dortmund-Huckarde wurden im Februar 2025 die Arbeiten für die Modernisierung und Dachaufstockung von 29 Gebäuden abgeschlossen. VIVAWEST investiert hier mehr als 140 Millionen € in ein zukunftsfähiges Wohnquartier. Von den insgesamt 384 Wohnungen im Quartier werden 266 in die Baumaßnahmen einbezogen. Der erste Bauabschnitt beinhaltete die energetische Modernisierung von 122 Wohnungen inklusive der Erweiterung um 61 Neubauwohnungen durch Dachaufstockungen. Im zweiten Bauabschnitt plant VIVAWEST den Neubau von 199 Wohneinheiten, davon mehr als 30 Prozent öffentlich gefördert, die dem wachsenden Bedarf an familien- und seniorengerechtem Wohnraum gerecht werden sollen. Zusammen mit den Dachaufstockungen erhöht sich die Wohnungsanzahl von 266 auf 382. Hinzu kommen ein Quartierszentrum mit 53 Mikroapartments, ein Parkhaus mit etwa 200 Stellplätzen, Dienstleistungsangebote sowie ein Nachbarschaftstreff. An einem weiteren Standort im Quartier wurde im Juli 2025 der Neubau einer Kindertagesstätte begonnen.

Ebenfalls im Juli 2025 wurde das Energieträgerwechselprojekt in Düsseldorf-Gerresheim mit 128 Wohnungen und einem Projektvolumen von 2,8 Millionen € fertiggestellt. Dabei wurde die Wärmeversorgung der in den Jahren 1973 bis 1976 errichteten und bereits im Jahr 2009 energetisch sanierten Gebäude von Ölzentralheizungen auf Luft-Wasser-Wärmepumpen umgestellt, um die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung zu erreichen.

Portfoliauffrischung 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, beispielsweise entlang der Rheinschne, in Münster und Aachen oder in urbanen Lagen des Ruhrgebiets.

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.

Mit einem Volumen von 351 Millionen € konnten die Neubauinvestitionen im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr (215 Millionen €) deutlich gesteigert werden. Damit wurde das Immobilienportfolio des Vivawest-Konzerns im Jahr 2025 um 525 attraktive und hochwertige Neubauwohnungen sowie zwei ergänzende Kindertagesstätten erweitert. Darüber hinaus befanden sich zum Jahresende mehr als 2.200 Wohneinheiten im Bau.

Die im Jahr 2015 begonnene Neubauentwicklung in Essen-Altenessen im Bereich Schürenfeld nähert sich mit der im Jahr 2025

erfolgten Fertigstellung des fünften Bauabschnittes mit 40 frei finanzierten Wohneinheiten sowie dem Baubeginn des sechsten und letzten Bauabschnittes mit weiteren 60 frei finanzierten Wohneinheiten ihrer Vollendung. Mit der geplanten Fertigstellung im Jahr 2027 wird VIVAWEST am Standort insgesamt 290 Wohneinheiten neu errichtet haben.

Nach dem Abbruch nicht mehr marktfähiger Bestände konnten im Jahr 2025 zudem 92 frei finanzierte Wohneinheiten in Dortmund-Brechten und 54 frei finanzierte Wohneinheiten in Oer-Erkenschwick fertiggestellt werden.

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

Unter anderem hat VIVAWEST ein unbebautes Grundstück im Dortmunder Stadtbezirk Innenstadt-Nord erworben. Hier sollen 157 Wohneinheiten, davon 47 öffentlich gefördert, sowie 82 Tiefgaragenstellplätze entstehen. Die Gebäude werden die Anforderungen des Effizienzhausstandards-40 erfüllen und folgen damit der Klimaschutzstrategie von VIVAWEST. Der Baubeginn ist für Ende 2027 geplant, die Fertigstellung für Ende 2029.

Ein weiteres Grundstück hat VIVAWEST in Köln-Urbach akquiriert. Es bietet das Potenzial für die Errichtung von 151 frei finanzierten und 70 öffentlich geförderten Wohneinheiten, einer Kindertagesstätte sowie einer zusätzlichen Gewerbeeinheit im Effizienzhausstandard-40 (Wärmeversorgung über Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie Photovoltaik). Außerdem sind 142 Tiefgaragen- und 566 Fahrradstellplätze geplant. Der Baubeginn ist für Mitte 2026 vorgesehen, die Fertigstellung für Anfang 2029.

Auch im beliebten Stadtteil Köln-Rodenkirchen konnte VIVAWEST ein schlüsselfertiges Neubauprojekt erwerben. Bis Mitte 2029 sollen dort 158 frei finanzierte und 51 öffentlich geförderte Wohneinheiten sowie 136 Tiefgaragenstellplätze im Effizienzhausstandard-40 entstehen.

Darüber hinaus hat VIVAWEST ein weiteres schlüsselfertiges Neubauprojekt im Kölner Stadtteil Merheim erworben. In unmittelbarer Nähe zum zukünftigen Gesundheitscampus werden aktuell 120 frei finanzierte Wohneinheiten sowie 63 Tiefgaragenstellplätze im Effizienzhausstandard-55 errichtet. Die Fertigstellung ist für Mitte 2028 geplant.

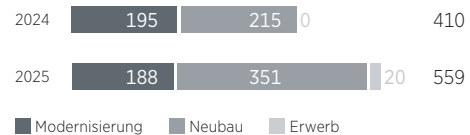
Arrondierung des Immobilienportfolios

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 ab. Dabei spielt auch der Erwerb attraktiver Wohnungsbestände eine Rolle. Im Berichtsjahr wurde eine Vielzahl von Erwerbsoportunitäten einer umfassenden qualitativen und ökonomischen Bewertung unterzogen und auf die Möglichkeit einer nachhaltigen Bewirtschaftung in Verbindung mit einer angemessenen Rendite geprüft.

Im Rahmen des Ankaufs von Bestandsgebäuden wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt 20 Millionen € investiert. Dabei konnte VIVAWEST ein attraktives Immobilienportfolio in Düsseldorf-Oberbilk erwerben, welches im vierten Quartal in die Bewirtschaftung übernommen wurde. Die im Jahr 2018 errichteten Gebäude umfassen insgesamt 98 öffentlich geförderte Wohneinheiten. Bei den Objekten handelt es sich um qualitativ hochwertige und barrierearme Drei- bis Fünfgeschosser im Effizienzhausstandard-55. Das Portfolio umfasst zudem eine Tiefgarage mit 76 Stellplätzen und eine Gewerbeeinheit.

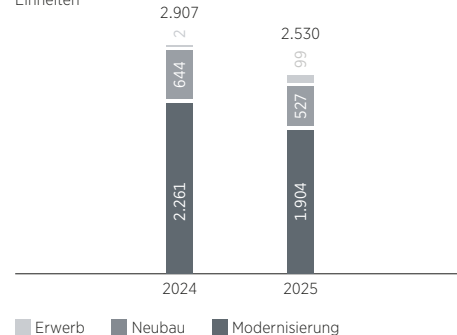
Investitionen

in Millionen €



Investitionen

Einheiten



Trotz des gestiegenen Zinsniveaus hat die Nachfrage beim Verkauf von Wohnimmobilien nicht spürbar nachgelassen. Daher hat sich der Konzern im Berichtsjahr von weiteren Wohnungsbeständen getrennt, die nicht mehr zur Portfoliostrategie passen. Im Zuge dieser Portfoliobereinigung wurden im Berichtsjahr insgesamt 790 Wohn- und Gewerbeeinheiten überwiegend im Rahmen der Privatisierung von Ein- und Zweifamilienhäusern veräußert (Vorjahr: 838 Wohn- und Gewerbeeinheiten). Die Veräußerungserlöse lagen mit 73 Millionen € im Jahr 2025 auf dem Niveau des Vorjahres (74 Millionen €).

2.3.2 IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Die Dienstleistungsgesellschaften des integrierten Vivawest-Konzerns erbringen umfassende Leistungen zur Bewirtschaftung und Erhaltung der eigenen Immobilien sowie zur Stärkung der Kundenorientierung. Ein Teil des Leistungsspektrums wird auch externen, überwiegend wohnungswirtschaftlich orientierten Auftraggebern angeboten.

Im Geschäftsfeld Grünflächenmanagement erbringt HVG mit 444 Beschäftigten sämtliche Leistungen im Bereich der Grün- und Verkehrsflächen, im Baumservice und in

der Verkehrssicherung wohnungswirtschaftlicher, gewerblicher und industrieller Liegenschaften. Im Geschäftsjahr 2025 wurde bei einer Gesamtleistung von 77 Millionen € (Vorjahr: 74 Millionen €) ein EBITDA von 10 Millionen € (Vorjahr: 8 Millionen €) erzielt. Zum Geschäftsjahresende wurden rund 12,1 Millionen Quadratmeter Pflegeflächen im Wohnumfeld sowie rund 2,2 Millionen Quadratmeter Industrieflächen von HVG gepflegt. Im Bereich der Verkehrssicherung werden rund 464.000 Bäume, circa 21 Millionen Quadratmeter Freiflächen sowie rund 1.700 Spielplätze regelmäßig kontrolliert und in einem verkehrssicheren Zustand gehalten.

Im Geschäftsfeld Handwerksdienstleistungen fokussiert sich RHZ mit 617 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 Quartiermeister. Als weitere Dienstleistungen übernimmt RHZ für VIVAWEST die gesetzlich vorgeschriebene regelmäßige Überprüfung des Trinkwassers. Die Gesamtleistung erhöhte sich im Berichtsjahr um 4 Millionen € auf 77 Millionen €. Das EBITDA lag bei 1 Million € (Vorjahr: 3 Millionen €). RHZ hat im Berichtsjahr rund 118.000 Schäden behoben, 14.200 Heizungswartungen sowie 3.000 Kanalsanierungen und -dichtigkeitsprüfungen durchgeführt. Darüber hinaus wurden rund 860 Wohnungen im VIVAWEST-Bestand modernisiert.

SKIBATRON ist der Spezialist für Mess- und Abrechnungsdienste im Vivawest-Konzern. Die Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit liegen in der Vermietung und Ablesung von Verteil- und Messgeräten sowie der Verbrauchsabrechnung in der Wohnungswirtschaft. Derzeit betreut SKIBATRON für VIVAWEST und Drittkunden rund 1 Million installierte Erfassungsgeräte und erstellt jährlich wiederkehrend die Heiz- und Betriebskostenabrechnungen für rund 171.000 Wohneinheiten. Dabei hat Transparenz für die Kunden höchste Priorität. Moderne Geräte mit internem Speicher und Funksender erfassen

die Verbrauchsdaten der Mieter weitgehend ohne Zutritt zur Wohnung. Bei einer Gesamtleistung von 19 Millionen € (Vorjahr: 18 Millionen €) erzielte SKIBATRON im Geschäftsjahr 2025 ein EBITDA von 7 Millionen € (Vorjahr: 7 Millionen €).

Im Geschäftsfeld Multimediansversorgung stellt Marienfeld in den Liegenschaften von VIVAWEST eine moderne Kabelnetzinfrastruktur zur Verfügung. Infolge der Novellierung des Telekommunikationsgesetzes haben im Berichtsjahr Kunden von der sogenannten Opt-Out-Möglichkeit Gebrauch gemacht und ihren Kabelanschluss gekündigt. Demgegenüber 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 2025 fortgesetzt, was die Attraktivität des Multimediaangebotes für die Mieter von VIVAWEST belegt. Darüber hinaus erbringt Marienfeld Planungs-, Montage- und Servicedienstleistungen für den Konzern und den Drittmarkt in NRW. Insgesamt versorgt Marienfeld rund 116.400 Wohneinheiten. Im Geschäftsjahr 2025 wurde bei einer Gesamtleistung von 16 Millionen € (Vorjahr: 17 Millionen €) ein EBITDA von 6 Millionen € (Vorjahr: 6 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 bedeutsamsten Leistungsindikatoren sowie weitere Kennzahlen stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

in Millionen €	2025	2024
BEDEUTSAMSTE LEISTUNGSINDIKATOREN		
Bereinigtes EBITDA	455,1	452,0
Funds From Operations *)	284,6	277,7
Net Asset Value (zum Stichtag) *)	7.509,7	6.982,4
Mitarbeiter (zum Stichtag)	2.492	2.491
WEITERE KENNZAHLEN		
Umsatz **)	960,1	932,0
Bereinigtes EBIT	302,2	290,0
Bereinigungen *)	-2,0	-1,7
Ergebnis vor Ertragsteuern	176,1	171,2
Sachinvestitionen *)	591,5	435,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	285,9	255,9

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

**) Vorjahreszahl angepasst.

Von den im Vivawest-Konzern verwendeten bedeutsamsten 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 €	2025	2024
► Ergebnis vor Ertragsteuern	176,1	171,2
Zinsergebnis	124,1	117,1
Bereinigungen	2,0	1,7
► Bereinigtes EBIT	302,2	290,0
Abschreibungen, Wertminderungen/ Wertaufholungen	152,9	162,0
► Bereinigtes EBITDA	455,1	452,0

2.4.1 ERTRAGSLAGE

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von insgesamt 960 Millionen € (Vorjahr: 932 Millionen €) sind mit 935 Millionen € (Vorjahr: 909 Millionen €) durch das Segment Immobilien geprägt. Davon entfallen 677 Millionen € (Vorjahr: 654 Millionen €) auf die um Erlösschmälerungen und Mietverzichte verminderten Sollmieten, sodass sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2024 ein Anstieg der Istmiete um 23 Millionen € ergibt. Im Einklang mit den Mieterlösen erhöhte sich die monatliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche im Jahresendvergleich von 6,92 € auf 7,15 €. Die Erlöse aus Betriebskosten, die für den Konzern überwiegend einen durchleitenden Charakter haben, lagen mit 224 Millionen € nahezu auf dem Vorjahreswert. Die ertragswirksam erfassten Zinsvorteile aus Förderdarlehen der öffentlichen Hand, die die bestehenden Mietpreisbeschränkungen aus-

gleichen und daher unter den Umsatzerlösen ausgewiesen werden, lagen mit 5 Millionen € leicht über dem Vorjahresniveau (4 Millionen €).

Die Verkaufserlöse des Bauträgergeschäfts betragen zusammen mit anderen Immobilienverkäufen aus dem Umlaufvermögen im gleichen Zeitraum 13 Millionen € (Vorjahr: 13 Millionen €). Seit dem Geschäftsjahr 2025 werden die Erlöse aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien mit dem jeweiligen Buchwertabgang verrechnet und der daraus resultierende Saldo innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge ausgewiesen.

Im Segment Immobiliendienstleistungen wurden im Berichtsjahr Umsatzerlöse in Höhe von 189 Millionen € erzielt, die leicht über dem Vorjahr lagen (Vorjahr: 182 Millionen €) und nach Abzug der Erlöse aus konzerninternen Geschäftsbeziehungen mit insgesamt 25 Millionen € (Vorjahr: 23 Millionen €) zum Konzernumsatz beitragen.

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von insgesamt 134 Millionen € (Vorjahr: 131 Millionen €) entfallen im Berichtsjahr wie im Vorjahr 59 Millionen € auf Erträge aus dem Abgang von 790 (Vorjahr: 838) Wohn- und Gewerbeeinheiten, die zuvor als Finanzinvestition gehalten wurden. Aus diesen Verkäufen wurden im Jahr 2025 Erlöse von insgesamt 79 Millionen € erzielt. Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen im Berichtsjahr wie im Vorjahreszeitraum darüber hinaus geschäftsübliche Erträge in Höhe von insgesamt 48 Millionen € (Vorjahr: 42 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 betragen im Berichtsjahr 15 Millionen € (Vorjahr: 23 Millionen €). Des Weiteren werden unter dieser Position Erträge aus Wertaufholungen von 8 Millionen € (Vorjahr: 4 Millionen €) ausgewiesen, die überwiegend die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betreffen und denen Wertminderungen in Höhe von 4 Millionen € (Vorjahr: 17 Millionen €) gegenüberstehen. Aus dem

Haldenmanagement des Segments Bergbaufolgemanagement wurden Erträge in Höhe von 4 Millionen € (Vorjahr: 3 Millionen €) erzielt.

Der Materialaufwand in Höhe von 384 Millionen € (Vorjahr: 370 Millionen €) enthält die branchentypischen Aufwendungen für Betriebskosten (169 Millionen €) und Instandhaltungen (137 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 206 Millionen € bzw. 26,04 € pro Quadratmeter und lag damit um 19 Millionen € bzw. 2,48 € pro Quadratmeter oberhalb des Vorjahreswertes. Zudem werden unter dem Materialaufwand die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke des Bauträgergeschäfts von 3 Millionen € (Vorjahr: 16 Millionen €) erfasst.

Der Personalaufwand des Geschäftsjahres 2025 liegt aufgrund der gestiegenen Anzahl der Beschäftigten im Konzern sowie der Auswirkungen aus den Tarifabschlüssen und höheren Sozialversicherungsaufwendungen mit insgesamt 200 Millionen € über dem Vorjahresniveau (Vorjahr: 187 Millionen €).

Der Aufwand aus Abschreibungen und Wertminderungen beträgt für den Berichtszeitraum 161 Millionen € (Vorjahr: 168 Millionen €) und ist trotz der anhaltend hohen Investitionstätigkeit aufgrund geringerer Wertminderungen in Summe leicht zurückgegangen. So erhöhten sich die planmäßigen Abschreibungen auf 149 Millionen € (Vorjahr: 144 Millionen €). Den auf notwendige Buchwertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfassten Wertminderungen in Höhe von 4 Millionen € (Vorjahr: 17 Millionen €) standen Wertaufholungen von 8 Millionen € gegenüber, die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen werden. Der Saldo aus Wertminderungen und Wertaufholungen resultiert aus Änderungen der Einschätzung des künftigen Vermietungserfolgs bzw. des Objektzustandes einschließlich der im Geschäftsjahr getroffenen Ent-

scheidungen zum Abriss einzelner Immobilien sowie im Vorjahr 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 unverändert auf dem niedrigen Vorjahresniveau lagen (Vorjahr: 6 Millionen €).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 92 Millionen € (Vorjahr: 93 Millionen €) enthalten überwiegend Verwaltungsaufwendungen in Höhe von insgesamt 53 Millionen € (Vorjahr: 49 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 24 Millionen € (Vorjahr: 25 Millionen €) betragen. Darüber hinaus sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen Vertriebskosten in Höhe von 2 Millionen € (Vorjahr: 3 Millionen €), Aufwendungen für unbebaute Grundstücke in Höhe von 1 Million € (Vorjahr: 1 Million €) sowie Abbruchkosten in Höhe von 2 Millionen € (Vorjahr: 4 Millionen €) enthalten.

Das Finanzergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -119 Millionen € (Vorjahr: -113 Millionen €) wird durch die Finanzierungskosten in Höhe von 109 Millionen € (Vorjahr: 101 Millionen €) bestimmt. Darüber hinaus enthält das Finanzergebnis die zunächst zahlungsunwirksame Aufzinsung langfristiger Verpflichtungen in Höhe von 15 Millionen € (Vorjahr: 15 Millionen €), die im Wesentlichen aus der Anpassung der bestehenden Pensionsverpflichtungen resultiert. Aus Gewinnausschüttungen und Aufwendungen für übrige Beteiligungen wurde insgesamt ein Ertrag in Höhe von 5 Millionen € (Vorjahr: 4 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 einschließlich Steuererstattungen für Vorjahre in Höhe von +2 Millionen € (Vorjahr: -11 Millionen €) erwartet. Auf aperiodische Sachverhalte entfallen davon +9 Millionen € (Vorjahr: -5 Millionen €). Die latenten Steuererträge in Höhe von 17 Millionen € (Vorjahr: 25 Millionen € Steueraufwand) resultieren, neben der konsequenten Nutzung von Vorteilen aus steuerlichen Mehrabschreibungen und Veräußerungsgewinnen bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Berichtsjahr, aus der Berücksichtigung der sukzessiven Absenkung des Körperschaftsteuersatzes ab dem Jahr 2028. Im Vorjahr hatte sich der latente Steueraufwand 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 455 Millionen € (Vorjahr: 452 Millionen €) und entfällt mit 429 Millionen € (Vorjahr: 428 Millionen €) im Wesentlichen auf das Segment Immobilien und mit 25 Millionen € (Vorjahr: 24 Millionen €) auf das Segment Immobiliendienstleistungen. Der Beitrag des Segments Immobilien bestimmt mit 293 Millionen € ebenfalls das bereinigte EBIT des Konzerns von insgesamt 302 Millionen € (Vorjahr: 290 Millionen €).

Unter Berücksichtigung der Bereinigungen liegt das Konzernergebnis vor Steuern mit 176 Millionen € trotz höherer Zinsaufwendungen aufgrund der verbesserten Bewirtschaftungsperformance und aufgrund der geringeren Wertminderungen über dem Vorjahreswert von 171 Millionen €. Zusammen mit dem von Sondereffekten geprägten Ertragsteuerertrag endet die Konzerngewinn- und -verlustrechnung mit einem Ergebnis nach Steuern in Höhe von 195 Millionen € und damit 59 Millionen € über dem Vorjahreswert.

2.4.2 VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Vermögens- und Finanzlage des Konzerns ist aus Sicht der Geschäftsführung geordnet, die Zahlungsfähigkeit weiterhin gewährleistet. Gegenüber dem 31. Dezember 2024 hat sich die Bilanzsumme im Wesentlichen aufgrund der Investitionen in den Immobilienbestand und deren Finanzierung um rund 390 Millionen € auf 8.485 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 8.092 Millionen € (Vorjahr: 7.701 Millionen €) geprägt. Zum Bilanzstichtag wurde für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ein beizulegender Zeitwert im Sinne des IAS 40 in Höhe von 13.718 Millionen € (Vorjahr: 12.901 Millionen €) ermittelt.

Von den Sachinvestitionen in Höhe von 591 Millionen € (Vorjahr: 436 Millionen €) entfielen 566 Millionen € auf das Segment Immobilien und betrafen im Wesentlichen Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Weitere 25 Millionen € der Sachinvestitionen entfielen auf das Segment Immobiliendienstleistungen.

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

Der Vivawest-Konzern setzt aktive latente Steuern in dem Umfang an, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein künftiges zu versteuernes Einkommen zur Verfügung steht, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können. Der Bilanzansatz der latenten Steuerforderungen belief sich zum Jahresende auf 4 Millionen € (Vorjahr: 5 Millionen €). Darüber hinaus waren latente Steuerverbindlichkeiten in Höhe von 71 Millionen € zu passivieren (Vorjahr: 76 Millionen €).

Die zum Bilanzstichtag bilanzierten Vorräte verringerten sich durch Umgliederungen von Immobilienbeständen ins Anlagevermögen und den Verkauf von Bauträgereinheiten

auf 33 Millionen € (Vorjahr: 54 Millionen €), gleichzeitig gingen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Forderungen aufgrund von Grundstücksverkäufen zum Jahresende, deren Zahlungseingang erst Anfang des Jahres 2026 erwartet wird, leicht zurück. Zum Bilanzstichtag wurden insgesamt 20 Millionen € Forderungen aus Teilschulderlassen aktiviert (Vorjahr: 0 Millionen €). Hierdurch erhöhte sich der Forderungsbestand auf 60 Millionen € deutlich (Vorjahr: 42 Millionen €).

Die Kapitalseite der Bilanz ist durch langfristige Schulden in Höhe von 5.917 Millionen € (Vorjahr: 5.647 Millionen €) und Eigenkapital in Höhe von 1.780 Millionen € (Vorjahr: 1.708 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 1.623 Millionen € (Vorjahr: 1.581 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 187 Millionen € (Vorjahr: 212 Millionen €) passiviert und werden ratierlich aufgelöst.

Die von Kreditinstituten gewährten Darlehen in Höhe von 5.378 Millionen € (Vorjahr: 5.065 Millionen €) unterliegen zumeist der branchenüblichen Zinsbindung von zehn bis fünfzehn Jahren und sind überwiegend grundpfandrechtlich besichert. Das Volumen der kurzfristigen Kredite beträgt 498 Millionen € (Vorjahr: 481 Millionen €). Der Vivawest-Konzern hat Neuaufnahmen und Prolongationen von Darlehen mit planmäßigen Zinsbindungsaufläufen im Wesentlichen langfristig (re-) finanziert. Aufgrund des deutlichen Zinsanstiegs sind Darlehen teilweise zunächst variabel verzinslich vereinbart worden. Diese Darlehen profitierten im Berichtsjahr von den

weiteren Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank und der Normalisierung der Zinsstrukturkurve. Daneben wurden weiterhin Förderdarlehen aufgenommen, deren Zins frühzeitig gesichert werden konnte. Durch diese Maßnahmen konnte der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz der Finanzverbindlichkeiten – trotz der am Kapitalmarkt seit dem Jahr 2022 massiv gestiegenen Langfristzinsen – mit 1,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr (1,7 Prozent) nahezu konstant gehalten werden. Im Berichtsjahr wurden – im Gegensatz zu den Vorjahren – keine neuen derivativen Zinssicherungsmaßnahmen in Form von Forward Starting Payer Swaps durchgeführt. 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“ grundsätzlich 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 auch im Berichtsjahr einen hohen Stellenwert ein.

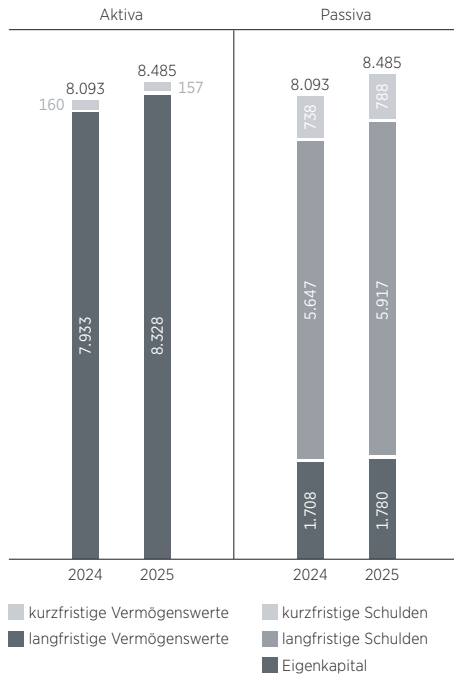
Das langfristig gebundene Vermögen des Vivawest-Konzerns ist weit überwiegend durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Von den Rückstellungen in Höhe von insgesamt 562 Millionen € (Vorjahr: 577 Millionen €) entfallen 404 Millionen € (Vorjahr: 439 Millionen €) auf Pensionsverpflichtungen. Darüber hinaus bestehen Verpflichtungen für Bergbaufolgelasten (30 Millionen €), für Absatz und Beschaffung (26 Millionen €), gegenüber der Belegschaft (35 Millionen €) sowie für eine Vielzahl weiterer gesetzlicher oder faktischer Verpflichtungen (67 Millionen €), die sich aus dem laufenden Geschäftsbetrieb ergeben.

Zum 31. Dezember 2025 beträgt das bilanzierte Eigenkapital 1.780 Millionen € und liegt damit um 72 Millionen € über dem Bilanzausweis zum Vergleichsstichtag. Bei gesteigerter Bilanzsumme liegt die bilanzielle Eigenkapitalquote unverändert 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 7.510 Millionen €, das aufgrund der gestiegenen Marktwerte des Immobilienbestandes infolge verbesserter Vermietungssituation und höherer Objektqualitäten sowie werthaltiger Investitionen über dem Vorjahresendwert von 6.982 Millionen € liegt.

Bilanzstruktur

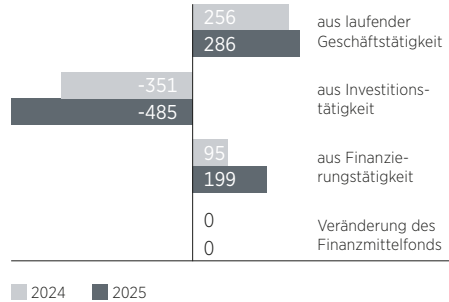
in Millionen €



Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug im Berichtszeitraum 286 Millionen € (Vorjahr: 256 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 -485 Millionen € (Vorjahr: -351 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 199 Millionen € (Vorjahr: 95 Millionen €). Zum 31. Dezember 2025 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 538 Millionen € zur Verfügung, die zum Bilanzstichtag mit 285 Millionen € in Anspruch genommen waren.

Cashflow

in Millionen €



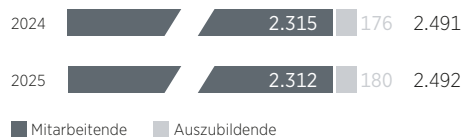
2.5 WESENTLICHE NICHT-FINANZIELLE THEMEN

2.5.1 MITARBEITENDE

Zum Geschäftsjahresende waren im Konzern 2.492 Mitarbeitende einschließlich 180 Auszubildenden tätig. Die Gesamtzahl der Beschäftigten blieb im Vergleich zum letzten Bilanzstichtag nahezu unverändert und verteilt sich etwa hälftig auf die Segmente Immobilien und Immobiliendienstleistungen. Dem Segment Bergbaufolgemanagement sind 10 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 84 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 vierten Mal in Folge hat die Plattform kununu VIVAWEST auf Basis der Bewertungen von Mitarbeitenden mit dem Siegel „Top Company“ und darüber hinaus erstmalig mit dem Siegel „Gehaltszufriedenheit“ für überdurchschnittliche Gehaltszahlungen und Sozialleistungen ausgezeichnet. Mit der Re-Zertifizierung im Audit „berufundfamilie“ bescheinigte die aus der Hertie-Stiftung hervorgegangene berufundfamilie Service GmbH VIVAWEST bereits zum fünften Mal Familienfreundlichkeit und eine lebensphasenbewusste Personalpolitik. Erstmals wurde das Zertifikat nicht nur an die Vivawest Wohnen, sondern an den gesamten Vivawest-Konzern verliehen.

Die offene Auseinandersetzung mit der Unternehmenskultur und ihre Weiterentwicklung stehen im Zeichen des Projektes VIVAWEST SPIRIT, das im Berichtsjahr ins Leben gerufen wurde. Ziel ist es, die vorhandene Unternehmenskultur fit zu machen für die Herausforderungen der Zukunft. Dazu wurde ein Manifest erarbeitet, das den Idealzustand der Zusammenarbeit abbildet. Neue Arbeitswelten mit zwei Projektflächen zur Verbesserung der internen Kommunikation und zur Stärkung der Zusammenarbeit von Mitarbeitenden unterschiedlicher Bereiche wurden geschaffen und tragen ihren Teil zu einer modernen und offenen Unternehmenskultur bei.

Um das Zusammengehörigkeitsgefühl der Mitarbeitenden der verschiedenen Konzerngesellschaften weiter zu stärken und das Zusammenwachsen im Konzern zu fördern, hat VIVAWEST im Jahr 2025 zudem weiter daran gearbeitet, die Regelwerke im Konzern zu harmonisieren.

Ebenfalls im Berichtsjahr ist die neue Arbeitgeberkampagne gestartet, die hervorhebt: Arbeiten bei VIVAWEST ist echt mehr als ein Job und so vielfältig wie die Menschen, die für

den Konzern arbeiten. Es wird deutlich, dass VIVAWEST als Arbeitgeber für Sicherheit und Verlässlichkeit, für soziales Gespür und Verantwortung sowie für Qualität und Beständigkeit steht.

Das bereits im Jahr 2023 ins Leben gerufene Netzwerkkonzept „Vernetzt bei VIVAWEST“ ist mit verschiedenen Maßnahmen wie Quartiersspaziergängen und einem Barcamp fortgeführt worden, leistet damit weiterhin einen wichtigen Beitrag zur Förderung der Vielfalt bei VIVAWEST und trägt langfristig dazu bei, ein attraktiver Arbeitgeber in allen Lebensphasen zu sein.

Personal- und Führungskräfteentwicklung

Die kontinuierliche Weiterentwicklung der Mitarbeitenden hat bei VIVAWEST nach wie vor einen hohen Stellenwert. Ein zentrales Entwicklungsinstrument ist dabei das jährliche Mitarbeitergespräch, das eine strukturierte Kompetenzeinschätzung beinhaltet, um eine gezielte Personalentwicklung und Nachfolgeplanung zu ermöglichen.

Über 86 Prozent der Weiterbildungsmaßnahmen im Rahmen der Personal- und Führungskräfteentwicklung fanden im Jahr 2025 in Form von internen Seminaren und Workshops sowie individuellen Unterstützungsprozessen in Form von Coachings statt. Den Schwerpunkt bildeten 19 gesellschafts- und bereichsübergreifende Veranstaltungen für Führungskräfte und Teamleiter. Konzernweit wurden 12 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 70 Prozent in Präsenz und zu rund 30 Prozent in digitaler Form durchgeführt. Darüber hinaus unterstützte VIVAWEST auch im Berichtsjahr die persönliche und fachliche Entwicklung ihrer Mitarbeitenden durch die Finanzierung von insgesamt 55 berufs begleitenden Fortbildungsmaßnahmen, Studien- und Lehrgängen.

Der im Jahr 2025 eingeführte Trainingskatalog zur bedarfsorientierten Personal- und Führungskräfteentwicklung im Konzern wurde infolge der im Vorjahr geführten Mitarbeitergespräche gut angenommen und bestätigt den Konzern dabei, das selbstgesteuerte Lernen weiter fortzuführen und auszubauen.

Zu den aktuellen Herausforderungen bei VIVAWEST sowie der Weiterentwicklung der Digitalisierungsstrategie, der Dekarbonisierung und Wertsteigerung des Portfolios unter den aktuellen Rahmenbedingungen und der Entwicklung der Strategie VIVAWEST 2035 informierten sich rund 100 Führungskräfte und Vertreter der Mitbestimmung auf dem ManagementFORUM 2025 in Essen und entwickelten Inhalte gemeinsam weiter. In innovativen Formaten diskutierten Führungskräfte über die aktuellen Entwicklungen und kulturellen Veränderungen im Zuge von VIVAWEST SPIRIT als wichtigen Faktor zur Mitarbeiterbindung und -motivation im Rahmen des Projekts zur Zukunftssicherung des Geschäftsmodells (ZsG).

Zudem nahmen die Führungskräfte an anschließenden Workshops teil, um VIVAWEST SPIRIT voranzutreiben und in die Teams und den Unternehmensalltag zu integrieren.

Ausbildung

Die Ausbildung stellt im Konzern weiterhin ein wichtiges Instrument zur nachhaltigen und vorausschauenden Fachkräftesicherung dar. Zum Geschäftsjahresende lag die konzernweite Ausbildungsquote bei 7,2 Prozent. Im Jahr 2025 bildete der Konzern in 16 Berufsbildern aus. Zum Ausbildungsstart im August 2025 wurden insgesamt 68 neue Auszubildende in elf verschiedenen Ausbildungsberufen eingestellt. Konzernweit konnten 46 Auszubildende im Jahr 2025 ihre Ausbildung erfolgreich abschließen.

Im Berichtsjahr wurden die Handlungsfelder aus dem konzernweiten Ausbildungskonzept weiterverfolgt. Unter anderem wurden weitere betriebliche Ausbilder- und Azubiworkshops und -schulungen zu unterschiedlichen Themen flankierend zum Ausbil-

dungsrahmenplan und zum Rahmenlehrplan durchgeführt. Darüber hinaus wurde die Modernisierung des Bewerbungsverfahrens in der Ausbildung umgesetzt. Beide Maßnahmen-schwerpunkte tragen dazu bei, die Ausbildung bei VIVAWEST an die aktuellen und zukünftigen Rahmenbedingungen und Herausforderungen anzupassen.

Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagement

Die Förderung von Gesundheit und Beschäftigungsfähigkeit im Vivawest-Konzern konzentriert sich mit einem klaren Schwerpunkt auf Prävention. Neben etablierten Angeboten werden regelmäßig neue Maßnahmen entwickelt und umgesetzt. Im Berichtsjahr standen neun fortlaufende Maßnahmen zur Verfügung, die 1.781 Mal genutzt wurden, sowie elf projektbasierte Maßnahmen mit einer Durchdringung von 52,4 Prozent. Ergänzend wurde das System zur Wirksamkeitsprüfung weiterentwickelt, um die Qualität und den Nutzen der Angebote nachhaltig sicherzustellen.

Die Durchführung und Auswertung erster Belastungs- und Beanspruchungsanalysen im Vorjahr als Pilotprojekt im Segment Immobiliendienstleistungen ermöglichte es, tätigkeitsbezogene körperliche Langzeitfolgen durch Beanspruchungen zu erkennen und auf dieser Grundlage einen Katalog von Schutzmaßnahmen sowie entsprechende Gegensteuerungsmaßnahmen abzuleiten. Es folgt ein im Berichtsjahr gestartetes umfassendes wissenschaftliches Ergonomieprojekt in Kooperation mit der IST-Hochschule für Management, welches weitere Belastungsprofile identifiziert und die abgeleiteten Maßnahmen mit Interventionsstudien evaluiert.

Des Weiteren wurde das Aufgabenfeld „Mentale Gesundheit“ angesichts zunehmender komplexer Arbeitsanforderungen, globaler Unsicherheiten und gesellschaftlicher Erwartungen weiter ausgebaut, um Mitarbeitende zu unterstützen und ihre langfristige Leistungsfähigkeit sowie Bindung zu sichern. In diesem Rahmen wurde beispielsweise eine konzernweite Gesundheitsbefragung zur Identifikation

psychischer Belastungsfaktoren durchgeführt, um systematisch und fundiert Maßnahmen zur Reduktion dieser Belastungen umsetzen und evaluieren zu können.

An zwei Gesundheitstagen wurden die Führungsverantwortlichen im Konzern gezielt für das Thema „Gesunde Führung“ sensibilisiert. Im Rahmen der Gesundheitstage, die in enger Kooperation mit externen Dienstleistern stattfanden, standen vor allem Wissensvermittlung und Selbsterfahrung im Mittelpunkt. Es ist VIVAWEST ein besonderes Anliegen, ihre Führungsverantwortlichen als Multiplikatoren und direkte Ansprechpartner für die Mitarbeitenden zu gesundheitlichen Themen aufzuklären und zu sensibilisieren.

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 Werte „verlässlich“, „tatkräftig“, „authentisch“ und „innovativ“ geprägt und in einer internen 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. 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.

Um ihren Stakeholdern ein umfassendes und transparentes Bild über die nachhaltigkeitsbezogenen Themen zu geben, veröffentlicht VIVAWEST bereits seit dem Berichtsjahr 2013 freiwillig einen Nachhaltigkeitsbericht auf Basis der Anforderungen des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK), in welchen auch ausgewählte Standards aus der Global Reporting Initiative (GRI) eingeflossen sind.

Mit der seitens der Europäischen Union (EU) erfolgten Einführung der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) wird – vorbehaltlich der in Deutschland noch nicht final verabschiedeten Regelungen im Zusammenhang mit dem CSRD-Umsetzungsgesetz – VIVAWEST als großes, nicht kapitalmarkt-orientiertes Unternehmen voraussichtlich ab dem Berichtsjahr 2027 verpflichtet werden, einen Nachhaltigkeitsbericht aufzustellen. Im Zuge dessen wird der Nachhaltigkeitsbericht anforderungskonform voraussichtlich in den Konzernlagebericht integriert werden.

Im Sinne der Fortführung der Transparenz in Bezug auf nachhaltigkeitsbezogene Themen wird VIVAWEST bis dahin weiterhin einen separaten Nachhaltigkeitsbericht auf freiwilliger Basis veröffentlichen und diesen vorbereitend auf die künftige Berichtspflicht in Anlehnung an die European Sustainability Reporting Standards (ESRS) mit Stand vom 10. Juli 2025 (Exposure Drafts 1.6) und der EU-Taxonomie vom 4. Juli 2025 erstellen.

Zur Bestimmung der Relevanz von Nachhaltigkeitsthemen aus Sicht des Konzerns und

der jeweiligen Stakeholder führt VIVAWEST eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse gemäß CSRD durch, welche in regelmäßigen Abständen aktualisiert wird.

Zur Steuerung der Umweltaktivitäten greift VIVAWEST auf ein nach der europäischen Norm EMAS (Eco-Management and Audit Scheme) III zertifiziertes Umweltmanagementsystem zurück. In diesem Zuge wird die Erreichung der ökologischen Ziele jährlich über einen externen Gutachter im Rahmen eines Umweltmanagement-Audits geprüft. In der jährlichen Umwelterklärung nach EMAS werden zudem alle relevanten Informationen, Maßnahmen und Kennzahlen sowie die Umweltpolitik von VIVAWEST veröffentlicht, die 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 2025 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 59 Gemeinschaftsräume und Nachbarschaftstreffs in 43 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“, an dem im Berichtsjahr rund 300 Personen teilnehmen.

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 erhöht 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 (Heizung und Warmwasser) 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. Vor dem Hintergrund der enormen Herausforderungen wurde bereits im Jahr 2021 ausschließlich der Dekarbonisierungspfad als maßgebliche Zielvorgabe ausgewählt und findet seitdem in den Modernisierungs- und Neubauprogrammen konsequent Berücksichtigung. Im Jahr 2025 wurde der Dekarbonisierungspfad aktualisiert und

mit dem Anspruch einer höheren Granularität weiterentwickelt.

VIVAWEST beschäftigt sich darüber hinaus 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 aufgrund der volatilen Strompreisentwicklung sowie der dynamischen regulatorischen Rahmenbedingungen zunächst zurückgestellt, konnte nun aber zum 1. Januar 2026 in die operative Umsetzung gebracht werden. 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 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

3.1 CHANCEN- UND RISIKO-MANAGEMENTSYSTEM IM VIVAWEST-KONZERN

Der Vivawest-Konzern verfügt über ein Risiko- und Chancenmanagementsystem, das wesentliche oder bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig erkennt und adäquate Steuerungsmaßnahmen auslöst. Es 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,

- Wirtschaftsbericht
- Chancen- und Risikobericht

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) 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 der Konzern ohne Gefährdung seines Fortbestands tragen kann, gegenübergestellt.

Im Vorgriff auf mögliche künftige 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 Konzernerfolg 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.

Hinsichtlich des Hinweisgeberschutzgesetzes und des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes (LkSG) existiert ein digitales Hinweisgebersystem im Intranet und auf der Homepage von VIVAWEST zur Abgabe von Hinweisen.

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 Be-

stellung einer Menschenrechtsbeauftragten und die Entwicklung von Präventions- und Abhilfemaßnahmen beinhaltet.

Das Tax CMS soll als innerbetriebliches Kontrollsystem für Steuern die Erfüllung steuerlicher Pflichten sicherstellen. 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 Sicher-

stellung 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 Geschäftsführung aus ihrer Sicht insgesamt in der Lage, Risiken im Konzern bzw. im Konzernumfeld 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 Bestandhalter von Wohnimmobilien verfolgt VIVAWEST ein nachhaltiges Geschäftsmodell mit dem Ziel, ökonomische und ökologische Effizienz mit sozialer Verantwortung zu verbinden. Neben der permanenten Portfoliooptimierung im Rahmen eines qualitativen Wachstums 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 bedeutenden 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 verfolgt VIVAWEST bereits seit Jahren eine ganzheitliche Klimaschutzstrategie zur systematischen Erreichung der ambitionierten Klimaschutzziele und der Klimaneutralität im Gebäudebestand bis zum Jahr 2045.

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 Beschäftigungs-fähigkeitsmanagements.

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 CO₂-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 Konzerns 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 Sozialberater – 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 der 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 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 über eine Gebäudeversicherung abgesichert.

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 konzernerneigene Handwerker betreut wird, sind deren Produktivität sowie die Qualität in der Ausführung von besonderer Bedeutung. Aufgrund der 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 Bodenverschie-

bungen 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.

Im Bereich der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag besteht bei einer Tochtergesellschaft eine Unsicherheit hinsichtlich der Veranlagung vergangener Jahre. Hintergrund ist ein im Berichtsjahr ergangenes BFH-Urteil, das zugunsten der Gesellschaft entschieden, jedoch bislang von der Finanzverwaltung nicht umgesetzt wurde. Aus der abschließenden steuerlichen Würdigung dieses Vorgangs können sich im Prognosezeitraum sowohl gravierende positive Effekte als auch Belastungen ergeben. Die Höhe und der Zeitpunkt etwaiger Auswirkungen sind derzeit nicht verlässlich quantifizierbar.

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.

- Chancen- und Risikobericht
- Prognosebericht

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 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 2025

Auch wenn das Jahr 2025 weiterhin durch schwierige gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen geprägt war, konnte VIVAWEST ihre für das abgelaufene Jahr gesteckten finanziellen Ziele übererfüllen.

Im Konzernlagebericht 2024 war für das Jahr 2025 ein Umsatz in Höhe von 957 Millionen € (angepasst) prognostiziert worden. Dieses Ziel wurde bei nahezu unverändertem Personalbestand mit erreichten 960 Millionen € leicht übertroffen. Das bereinigte EBITDA des Jahres 2025 in Höhe von 455 Millionen € lag dagegen deutlich über dem prognostizierten Wert von 437 Millionen €. Die Kennzahl FFO, für die ein Wert von 244 Millionen € erwartet worden war, betrug am Jahresende 285 Millionen €.

Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr 2026

Für das Jahr 2026 wird von einer moderaten konjunkturellen Erholung der deutschen Wirtschaft ausgegangen. Die Bundesregierung

erwartet einen Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts um rund 1,0 Prozent und damit eine leichte Belebung, getragen insbesondere von einer zunehmenden Binnennachfrage und fiskalischen Impulsen. Die wirtschaftliche Entwicklung bleibt jedoch durch geopolitische Unsicherheiten, schwachen Welthandel sowie strukturelle Herausforderungen gedämpft.

Für den Wohnimmobilienmarkt in NRW wird im Jahr 2026 eine stabile bis leicht positive Marktentwicklung erwartet. In urbanen Zentren führen strukturell hohe Nachfrage und begrenzte Neubautätigkeit voraussichtlich zu leichten Preissteigerungen, während in peripheren Regionen eher von einer verhaltenen Entwicklung auszugehen ist. Insgesamt ergibt sich damit ein überwiegend stabiles Prognosebild.

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 2026 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 2026 ein Umsatz von insgesamt 970 Millionen € erwartet.

Darüber hinaus sieht die Konzernplanung für das Geschäftsjahr 2026 ein bereinigtes EBITDA von 441 Millionen € vor. Die Kennzahl FFO als vereinfachte finanzwirtschaftliche Erfolgsgröße aus dem Bestandsgeschäft wird im Geschäftsjahr 2026 voraussichtlich 243 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 2026 moderat ansteigen werden.

Essen, 20. Februar 2026

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 2025 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 Ermessensentscheidungen und Schätzungsunsicherheiten
64	5 Veränderungen im Konzern
68	6 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
74	7 Erläuterungen zur Bilanz
88	8 Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung
90	9 Erläuterungen zur Segmentberichterstattung
94	10 Weitere Angaben
107	11 Angaben nach nationalen Vorschriften

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VIVAWEST-KONZERN

in Millionen €	Anhang	Geschäftsjahr	
		2025	2024
Umsatzerlöse	6.1	960,1	932,0
Bestandsveränderung der Erzeugnisse und Leistungen		- 7,7	5,6
Andere aktivierte Eigenleistungen		46,4	33,6
Sonstige betriebliche Erträge	6.2	133,8	131,0
Materialaufwand	6.3	- 383,6	- 370,1
Personalaufwand	6.4	- 200,3	- 187,5
Abschreibungen und Wertminderungen	6.5	- 161,1	- 167,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.6	- 92,4	- 92,9
► Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern		295,2	284,1
Zinserträge	6.7	2,2	1,5
Zinsaufwendungen	6.7	- 126,3	- 118,6
Sonstiges Finanzergebnis	6.8	5,0	4,2
Finanzergebnis		- 119,1	- 112,9
► Ergebnis vor Ertragsteuern		176,1	171,2
Ertragsteuern	6.9	19,2	- 35,6
► Ergebnis nach Steuern		195,3	135,6
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		8,6	4,8
Gesellschafter der Vivawest GmbH (Konzernergebnis)		186,7	130,8

Vorjahreszahlen angepasst.

- Gewinn- und Verlustrechnung
- Gesamterfolgsrechnung

GESAMTERFOLGSRECHNUNG VIVAWEST-KONZERN

in Millionen €	Anhang	Geschäftsjahr	
		2025	2024
► Ergebnis nach Steuern		195,3	135,6
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		8,6	4,8
Gesellschafter der Vivawest GmbH (Konzernergebnis)		186,7	130,8
► Erfolgsbestandteile, die künftig in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden		2,5	0,3
Marktbewertung von Finanzinstrumenten in Sicherungsbeziehungen		2,8	1,6
Latente Steuern		-0,3	-1,3
► Erfolgsbestandteile, die nicht in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden		30,1	7,1
Neubewertungsergebnisse aus leistungsorientierten Plänen		43,7	10,0
Latente Steuern		-13,6	-2,9
► Andere Erfolgsbestandteile nach Steuern	7,9	32,6	7,4
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		0,1	-
Gesellschafter der Vivawest GmbH		32,5	7,4
► Gesamterfolg		227,9	143,0
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		8,7	4,8
Gesellschafter der Vivawest GmbH		219,2	138,2

BILANZ VIVAWEST-KONZERN

in Millionen €	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
Immaterielle Vermögenswerte	7.1	72,9	72,5
Sachanlagen	7.2	126,4	120,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.3	8.092,0	7.701,5
Finanzielle Vermögenswerte	7.4	33,1	33,2
Latente Steuern	7.14	3,7	5,4
Sonstige Forderungen	7.6	0,1	0,4
► Langfristige Vermögenswerte		8.328,2	7.933,4
Vorräte	7.5	32,5	54,2
Laufende Ertragsteueransprüche	7.14	2,0	1,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.6	15,5	20,0
Sonstige Forderungen	7.6	44,1	21,8
Finanzielle Vermögenswerte	7.4	0,4	0,4
Flüssige Mittel	7.7	62,3	62,1
		156,8	159,9
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	7.8	-	-
► Kurzfristige Vermögenswerte		156,8	159,9
► Summe Vermögenswerte		8.485,0	8.093,3

in Millionen €	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
Gezeichnetes Kapital		150,3	150,3
Rücklagen		1.555,3	1.485,1
Anteile der Gesellschafter der Vivawest GmbH		1.705,6	1.635,4
Anteile anderer Gesellschafter		74,4	72,1
► Eigenkapital	7.9	1.780,0	1.707,5
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.10	404,5	439,2
Sonstige Rückstellungen	7.11	42,4	43,8
Latente Steuern	7.14	70,6	75,6
Finanzielle Verbindlichkeiten	7.12	5.179,9	4.846,2
Sonstige Verbindlichkeiten	7.13	219,5	242,6
► Langfristige Schulden		5.916,9	5.647,4
Sonstige Rückstellungen	7.11	115,6	93,8
Laufende Ertragsteuerschulden	7.14	36,5	34,9
Finanzielle Verbindlichkeiten	7.12	506,2	490,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Vermietung	7.13	85,3	78,5
Sonstige Verbindlichkeiten	7.13	44,5	40,8
► Kurzfristige Schulden		788,1	738,4
► Summe Eigenkapital und Schulden		8.485,0	8.093,3

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG VIVAWEST-KONZERN

ANHANG 7.9

in Millionen €	Rücklagen				Anteile der Gesellschafter der Vivawest GmbH	Anteile anderer Gesellschafter	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Angesammelte Ergebnisse	Angesammelte andere Erfolgs- bestandteile			
► 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
► Stand 01.01.2025	150,3	1.134,8	353,8	- 3,5	1.635,4	72,1	1.707,5
Ausschüttung			- 149,0		- 149,0	- 6,4	- 155,4
Ergebnis nach Steuern			186,7		186,7	8,6	195,3
Andere Erfolgsbestandteile nach Steuern			30,0	2,5	32,5	0,1	32,6
Gesamterfolg der Berichtsperiode			216,7	2,5	219,2	8,7	227,9
► Stand 31.12.2025	150,3	1.134,8	421,5	- 1,0	1.705,6	74,4	1.780,0

- Eigenkapitalveränderungsrechnung
- Kapitalflussrechnung

KAPITALFLUSSRECHNUNG VIVAWEST-KONZERN

in Millionen €	Anhang	Geschäftsjahr	
		2025	2024
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern		295,2	284,1
Abschreibungen, Wertminderungen/Wertaufholungen langfristiger Vermögenswerte		146,3	157,3
Ergebnis aus dem Abgang langfristiger Vermögenswerte		-59,4	-59,0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		-17,8	-25,6
Veränderung der Vorräte		9,0	-1,9
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		0,7	-2,2
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Vermietung und der kurzfristigen erhaltenen Kundenanzahlungen		6,4	17,0
Veränderung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		-5,7	-5,6
Veränderung der sonstigen Rückstellungen		15,0	0,8
Veränderung der übrigen Vermögenswerte/Schulden		-17,8	-14,2
Zinsauszahlungen		-95,7	-93,9
Zinseinzahlungen		1,2	1,5
Dividendeneinzahlungen		5,5	4,7
Auszahlungen für Ertragsteuern		-37,8	-40,9
Einzahlungen für Ertragsteuern		40,8	33,8
► Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.1	285,9	255,9
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-577,0	-436,8
Auszahlungen für Investitionen in Unternehmensbeteiligungen		-	0,2
Einzahlungen aus Veräußerungen von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen, Bestandsimmobilien		92,0	85,9
Ein-/Auszahlungen für Wertpapiere, Geldanlagen und Ausleihungen		0,1	-0,1
► Cashflow aus Investitionstätigkeit	8.2	-484,9	-350,8
Auszahlungen an andere Gesellschafter		-1,3	-1,3
Auszahlungen an Gesellschafter der Vivawest GmbH *)		-155,4	-155,4
Aufnahme der Finanzschulden		590,4	428,2
Tilgung der Finanzschulden		-234,5	-176,0
► Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	8.3	199,2	95,5
► Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel		0,2	0,6
► Flüssige Mittel zum Geschäftsjahresbeginn		62,1	61,5
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel		0,2	0,6
► Flüssige Mittel zum Geschäftsjahresende	7.7	62,3	62,1

*) einschließlich Garantiedividende an RAG AKTIENGESELLSCHAFT, Essen

ANHANG

1 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG VIVAWEST-KONZERN

NACH OPERATIVEN SEGMENTEN

ANHANG 9.1

in Millionen €	Immobilien		Immobilienleistungen		Summe berichtspflichtige Segmente	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Außenumsatz	935,5	909,2	24,6	22,8	960,1	932,0
Innenumsatz	0,3	0,3	164,8	158,8	165,1	159,1
Gesamtumsatz	935,8	909,5	189,4	181,6	1.125,2	1.091,1
Materialaufwand	-445,4	-438,3	-69,0	-65,4	-514,4	-503,7
Bereinigtes EBITDA	429,2	427,8	24,7	24,0	453,9	451,8
Abschreibungen	-133,8	-129,1	-15,7	-14,9	-149,5	-144,0
Bereinigtes EBIT	293,3	280,9	7,8	8,9	301,1	289,8
Bereinigungen	-1,9	-1,5	-0,1	-0,2	-2,0	-1,7
Zinserträge	2,5	3,1	0,4	0,4	2,9	3,5
Zinsaufwendungen	-124,8	-116,9	-2,2	-2,6	-127,0	-119,5
Ergebnis vor Ertragsteuern	169,1	165,5	5,9	6,6	175,0	172,1
Sachinvestitionen	566,5	418,8	25,0	17,0	591,5	435,8
Finanzinvestitionen	0,3	0,2	-	-	0,3	0,2
Funds From Operations	262,1	255,1	21,3	22,4	283,4	277,5
Net Asset Value (zum Stichtag)	7.610,8	7.080,5	-50,9	-45,2	7.559,9	7.035,3
Andere wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-50,5	-58,3	-11,5	-9,9	-62,0	-68,2
Mitarbeiter (zum Stichtag)	1.223	1.199	1.259	1.281	2.482	2.480

Vorjahreszahlen angepasst.

Anhang:
• Segmentberichterstattung

Bergbaufolgemanagement		Konsolidierung		Summe Konzern	
2025	2024	2025	2024	2025	2024
-	-	-	-	960,1	932,0
-	-	-165,1	-159,1	-	-
0,0	0,0	-165,1	-159,1	960,1	932,0
-	-	130,8	133,6	-383,6	-370,1
1,2	0,2	-	-	455,1	452,0
-	-	-	-	-149,5	-144,0
1,1	0,2	-	-	302,2	290,0
-	-	-	-	-2,0	-1,7
0,9	-	-1,6	-2,0	2,2	1,5
-0,9	-1,1	1,6	2,0	-126,3	-118,6
1,1	-0,9	-	-	176,1	171,2
-	-	-	-	591,5	435,8
-	-	-	-	0,3	0,2
1,2	0,2	-	-	284,6	277,7
-50,2	-52,9	-	-	7.509,7	6.982,4
-0,5	-0,3	-	-	-62,5	-68,5
10	11	-	-	2.492	2.491

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 2025 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 2026 aufgestellt.

3 GRUNDLAGEN DER ABSCHLUSSAUFSTELLUNG

3.1 ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN IFRS

Der vorliegende Konzernabschluss wurde in Anwendung des § 315e Abs. 3 HGB nach den IFRS® Accounting Standards aufgestellt und stimmt mit diesen überein. Die IFRS® Accounting Standards umfassen die vom International

Accounting Standards Board (IASB), London, verabschiedeten Standards (IFRS® Accounting Standards, IAS® Standards) und die Interpretationen (IFRIC® Interpretations, SIC® Interpretations) des IFRS Interpretations Committee, 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 2025 und wird in Euro aufgestellt. Alle Beträge werden, soweit nicht anders vermerkt, gerundet in Millionen Euro (Millionen €) angegeben.

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

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

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

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

In der Eigenkapitalveränderungsrechnung werden die Veränderungen des gezeichneten Kapitals und der Rücklagen, die den Gesellschaftern der Vivawest GmbH zustehen, sowie

Anhang:

- Allgemeine Informationen
- Grundlagen der Abschlussaufstellung

die Veränderungen der Anteile anderer Gesellschafter für die Berichtsperiode gezeigt.

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

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

3.3 NEUE RECHNUNGSLEGUNGS-VORSCHRIFTEN

Erstmalig anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Standard/Interpretation	Titel des Standards/der Interpretation bzw. der Änderung	Anwendungspflicht	
		gemäß IASB	gemäß EU
IAS 21	Auswirkungen von Wechselkursänderungen (Klarstellung zur Bestimmung des Wechselkurses bei langfristig fehlender Umtauschbarkeit in eine andere Währung)	01.01.2025	01.01.2025

Diese erstmalig anzuwendende Rechnungslegungsvorschrift hatte keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder auf den Umfang der Anhangangaben im Geschäftsjahr 2025.

Noch nicht verpflichtend anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Das IASB hat weitere Rechnungslegungsvorschriften (IFRS® Accounting Standards, IAS® Standards) und Interpretationen (IFRIC® Interpretations, SIC® Interpretations) verabschiedet, die im Geschäftsjahr 2025 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren bzw. von der Europäischen Union noch nicht in europäisches Recht übernommen wurden.

Standard/Interpretation	Titel des Standards/der Interpretation bzw. der Änderung	Anwendungspflicht	
		gemäß IASB	gemäß EU
► Übernahme in europäisches Recht erfolgt			
IFRS 9 und IFRS 7	Änderungen an der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten	01.01.2026	01.01.2026
IFRS 9 und IFRS 7	Änderungen in Bezug auf Verträge, die sich auf naturabhängigen Strom beziehen	01.01.2026	01.01.2026
Annual Improvements Nr. 11	Änderungen an IFRS 1 (Bilanzierung von Sicherungsgeschäften durch einen 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	01.01.2026
IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	01.01.2027	01.01.2027
► Übernahme in europäisches Recht noch ausstehend			
IFRS 19	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht – Angaben mit Änderungen ab August 2025	01.01.2027	-
IAS 21	Änderungen in Bezug auf die Umrechnung in eine hochinflationäre Darstellungswährung	01.01.2027	-

IFRS 18 „Darstellung und Angaben im Abschluss“ wird den IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ ersetzen und soll die Vergleichbarkeit und Relevanz von Finanzinformationen verbessern. Der IFRS 18 führt die folgenden wesentlichen neuen Anforderungen ein:

- Alle Erträge und Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung sind künftig zwingend in die neuen Kategorien „Operativ“, „Investition“, „Finanzierung“ sowie die unverändert bestehenden Kategorien „Ertragsteuern“ und „aufgegebene Geschäftsbereiche“ zu klassifizieren und es wird eine neue verpflichtende Zwischensumme „Operatives Ergebnis“ eingeführt. Auswirkungen auf das Konzernergebnis nach Steuern ergeben sich dadurch nicht.
- In einer gesonderten Anhangangabe sind spezifische Informationen über vom Management definierte Performance-Kennzahlen (Management-defined Performance Measures (MPMs)) offenzulegen.
- Es werden erweiterte Hinweise gegeben, wie Informationen in den Finanzberichten zu gruppieren sind.
- In der Kapitalflussrechnung ist die Zwischensumme „Operatives Ergebnis“ zwingend als Ausgangspunkt für die Ermittlung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit nach der indirekten Methode zu verwenden.

Vivawest analysiert weiterhin die Auswirkungen des neuen Standards auf den Konzernabschluss, insbesondere in Bezug auf die Struktur der Gewinn- und Verlustrechnung, die Auswirkungen der Gruppierungsanforderungen, die Kapitalflussrechnung und die zusätzlichen Anhangangaben. Der Konzern plant die Anwendung des neuen Standards ab dem 1. Januar 2027.

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.

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 des Vorratsvermögens erfasst. Darüber hinaus werden Umsätze aus wohnungsnahen Dienstleistungen generiert.

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

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

Der Konzern erwirtschaftet in geringem Umfang Erlöse aus dem Verkauf von Bauträgermaßnahmen, die grundsätzlich zeitraumbezogen erfasst werden. 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 Erlöse aus Dienstleistungsgeschäften betreffen überwiegend wohnungsnah Dienstleistungen. Diese werden bei Vorliegen der allgemeinen Voraussetzungen zeitraumbezogen erfasst, da dem Kunden der Nutzen aus der Leistung grundsätzlich unmittelbar zufließt. Die vertraglichen Modalitäten bestimmen den Transaktionspreis, beispielsweise leistungsbezogene Pauschalen bzw. Stundensätze, und dessen Fälligkeit. Zum Leistungsumfang vgl. Anhangziffer 9.1.

(b) Andere Erträge

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

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

Immaterielle Vermögenswerte

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

(a) Geschäfts- oder Firmenwerte

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

(b) Sonstige immaterielle**Vermögenswerte**

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

Sachanlagen

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

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

Abschreibungen erfolgen linear über die erwartete Nutzungsdauer der Vermögenswerte:

in Jahren

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

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

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

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Immobilien, die als Finanzinvestition zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden, werden mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert und linear über ihre Nutzungsdauer von 10 bis 80 Jahren planmäßig abgeschrieben. Die Nutzungsdauern der Wohngebäude liegen 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. Im Rahmen der Einführung des Modells hat eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft 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 einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft überprüft.

Ist der Verkauf der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 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 Nut-

zungswert 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. Anhangsziffern 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. Anhangsziffer 3.5 unter „Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes“).

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 zurechen-

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

Flüssige Mittel

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Bewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen erfolgt nach dem in IAS 19 „Employee Benefits“ vorgeschriebenen 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 rechnerisch erwarteten und den tatsächlich ermittelten Pensionsverpflichtungen sowie aus Abweichungen zwischen dem zum Jahresende erwarteten und dem tatsächlich festgestellten Zeitwert des Planvermögens.

Neuentstandene 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 Erstattungs-

ansprüche (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. In dem am 19. Juli 2025 in Kraft getretenen Gesetz für ein steuerliches Investitionssofortprogramm zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Deutschland wurde eine stufenweise Absenkung des derzeitigen Körperschaftsteuersatzes von 15 Prozent um einen Prozentpunkt jährlich beginnend ab dem Veranlagungszeitraum 2028 auf 10 Prozent ab dem Veranlagungszeitraum 2032 beschlossen. Angesichts des langfristigen Charakters temporärer Differenzen, insbesondere bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Pensionsrückstellungen, bewertet der Vivawest-Konzern latente Steuern seit Juli 2025 mit dem ab dem Jahr 2032 geltenden Körperschaftsteuersatz von 10 Prozent. Hieraus resultiert im Geschäftsjahr ein latenter Steuerertrag in Höhe von 40,0 Millionen € sowie eine Veränderung der angesammelten anderen Erfolgsbestandteile in Höhe von 3,2 Millionen €, vgl. Anhangziffer 6.1. 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 11 Prozent (Vorjahr: 16 Prozent) berechnet; dies entspricht der Körperschaftsteuer zuzüglich des Solidaritätszuschlags. Bei den übrigen Gesellschaften kommt ein Steuersatz in Höhe von 25 Prozent (Vorjahr: 30 Prozent) zum Tragen. Hierbei werden neben der Körperschaftsteuer von 10 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 an-

gesetzt, sobald die Eintrittswahrscheinlichkeit höher als 50 Prozent ist. Bilanzierte unsichere Ertragsteuerpositionen werden mit dem wahrscheinlichsten Wert angesetzt.

Finanzinstrumente

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

Beim erstmaligen Ansatz werden Finanzinstrumente mit Ausnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne signifikante Finanzierungs Komponente, die zu deren Transaktionspreis bewertet werden, mit ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich direkt 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 wer-

den 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 erfüllen. Dies betrifft zum aktuellen Bilanzstichtag sämtliche Ausleihungen, die sonstigen finanziellen Vermögenswerte sowie flüssige Mittel. Bei einer signifikanten Erhöhung des Kreditrisikos wird der erwartete Ausfall berechnet, welcher sich auf die Gesamtlaufzeit des Vertrags bezieht. Zur Berechnung des erwarteten Verlusts werden insbesondere die Ausfallwahr-

scheinlichkeit 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 ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGSUNSICHERHEITEN

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfordert das Treffen von Ermessensentscheidungen sowie Annahmen und Schätzungen, welche die Zukunft betreffen. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen können von den späteren Gegebenheiten abweichen. Schätzungsänderungen werden zum Zeitpunkt besserer Kenntnis erfolgswirksam prospektiv berücksichtigt. Wir prüfen regelmäßig, ob unsere Annahmen und Schätzungen noch zutreffend sind.

Bei der Anwendung der Rechnungslegungsmethoden sind durch das Management Ermessensentscheidungen zu treffen. Dies gilt insbesondere für nachfolgende Sachverhalte:

(a) Immobilienerwerb im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses

Die Beurteilung, ob es sich bei den im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbenen als Finanzinvestition gehaltene Immobilien um einen Geschäftsbetrieb oder um den Erwerb eines einzelnen Vermögenswerts oder einer Gruppe von Vermögenswerten handelt, kann ermessensbehaftet sein.

(b) Bewertungsmethode der als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Vivawest bewertet als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (Anschaffungskostenmodell). Hätte das Management das Modell des beizulegenden Zeitwerts, wie es IAS 40 „Investment Property“ auch vorsieht, gewählt, würden die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.

(c) Bilanzausweis der Immobilien

Bei Immobilien ist in Abhängigkeit von der Nutzungsintention zu bestimmen, ob diese dem Vorratsvermögen oder den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zuzuordnen sind.

- Anhang:
- Grundlagen der Abschlussaufstellung
 - Ermessensentscheidungen und Schätzungsunsicherheiten

(d) Eigen- und Fremdnutzung von Gebäuden

Gebäude, die Eigen- und Fremdnutzung aufweisen, sind grundsätzlich als getrennte Vermögenswerte gemäß IAS 16 „Property, Plant and Equipment“ und IAS 40 „Investment Property“ zu bilanzieren, sofern der eigengenutzte Teil nicht wesentlich ist.

Nachfolgend sind die Annahmen und Schätzungsunsicherheiten aufgeführt, durch die ein beträchtliches Risiko entstehen kann, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der Buchwerte der ausgewiesenen Vermögenswerte und Schulden, vgl. Anhangziffer 7, erforderlich ist:

(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.

(d) Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Im Rahmen der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Anlagen im Bau wurde nach Überprüfung der zugrundeliegenden Parameter der Zeitpunkt der Bewertung at fair value – in Relation zu dem projektspezifischen Fertigstellungsgrad – zum 31. Dezember 2025 angepasst, vgl. Anhangziffer 7.3. Die hiermit verbundene Adjustierung führte im Berichtsjahr zu einer Werterhöhung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um 96,3 Millionen €, welche in den Folgejahren, abhängig von der jeweiligen Bautätigkeit, voraussichtlich in ähnlicher Höhe beibehalten wird. Die Neueinschätzung wirkt sich prospektiv aus.

(e) Bewertung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Bewertung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen liegen unter

anderem Annahmen über Abzinsungssätze, zukünftig erwartete Gehalts- und Rentensteigerungen sowie Sterbetafeln zugrunde. Diese Annahmen können aufgrund veränderter wirtschaftlicher Bedingungen oder einer veränderten Marktlage von den tatsächlichen Daten abweichen. Eine Verminderung des verwendeten konzernweiten Abzinsungssatzes um einen zehntel Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern würde zu einer Erhöhung des Barwerts der Pensionsverpflichtungen (Defined Benefit Obligation, DBO) um 6,1 Millionen € (Vorjahr: 7,1 Millionen €) führen. Umgekehrt würde eine Erhöhung des Abzinsungssatzes um einen zehntel Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern eine Verminderung der DBO um 5,9 Millionen € (Vorjahr: 6,9 Millionen €) bewirken. Eine Verminderung der verwendeten konzernweiten künftigen Entgeltsteigerung um einen Prozentpunkt würde zu einer Verminderung der DBO um 5,1 Millionen € (Vorjahr: 6,4 Millionen €) führen. Umgekehrt würde eine Erhöhung der verwendeten konzernweiten künftigen Entgeltsteigerung um einen Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern eine Erhöhung der DBO um 5,9 Millionen € (Vorjahr: 7,3 Millionen €) bewirken.

Eine Verminderung der verwendeten konzernweiten künftigen Rentensteigerung um einen Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern würde zu einer Verminderung der DBO um 32,9 Millionen € (Vorjahr: 37,1 Millionen €) führen. Umgekehrt würde eine Erhöhung der verwendeten konzernweiten künftigen Rentensteigerung um einen Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern eine Erhöhung der DBO um 39,0 Millionen € (Vorjahr: 44,2 Millionen €) bewirken.

Eine Verminderung der Sterblichkeit in der Rentenbezugsphase um 20 Prozent bei sonst unveränderten Parametern würde zu einer Erhöhung der DBO um 25,5 Millionen € (Vorjahr: 29,6 Millionen €) führen.

(f) 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 Pflichtungsbewertung 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 2025 unverändert:

Anzahl	
Vivawest GmbH und konsolidierte Tochterunternehmen	
01.01.2025 / 31.12.2025	34

- Anhang:
- Ermessensentscheidungen und Schätzungsunsicherheiten
 - Veränderungen im Konzern

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

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

Die inländischen Tochterunternehmen, die von den Erleichterungen der §§ 264 Abs. 3

HGB und 264b HGB bezüglich der Gliederungsvorschriften für Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung, der Aufstellung von Anhang und Lagebericht sowie der Offenlegung des Jahresabschlusses Gebrauch gemacht haben, sind gekennzeichnet.

Folgende Unternehmen sind als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

Konsolidierte Unternehmen

Name des Unternehmens	Hauptgeschäft	Sitz	Kapitalanteil in %	
			31.12.2025	31.12.2024
Aachener Bergmannssiedlungsgesellschaft mbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Hückelhoven	100,00	100,00
Artemis Stadtanierungsgesellschaft Objekt Benrath mbH & Co. KG ²⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Essen	94,90	94,90
Bauverein Glückauf GmbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Ahlen	94,90	94,90
EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Hückelhoven	100,00	100,00
GSG Wohnungsbau Braunkohle GmbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Köln	94,90	94,90
Heinrich Schäfermeyer GmbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Hückelhoven	100,00	100,00
HVG Grünflächenmanagement GmbH ¹⁾	Immobilien dienstleistungen	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⁾	Immobilien dienstleistungen	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⁾	Immobilien dienstleistungen	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⁾	Immobilien dienstleistungen	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⁾	Immobilien dienstleistungen	Gelsenkirchen	100,00	100,00
Vivawest Pensionen GmbH ¹⁾	Weitere Gesellschaft	Essen	100,00	100,00

Name des Unternehmens	Hauptgeschäft	Sitz	Kapitalanteil in %	
			31.12.2025	31.12.2024
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:

Hauptgeschäft	Anzahl der 100-prozentigen Tochterunternehmen		Anzahl der nicht 100-prozentigen Tochterunternehmen	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Immobilienbestand haltende Gesellschaft	14	14	10	10
Immobilienleistungen	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
Nordsternturn GmbH	Gelsenkirchen	100,00
SKIBA Ingenieurgesellschaft für Gebäudetechnik mbH	Gelsenkirchen	100,00
Unterstützungseinrichtung „GSG/WBG“ Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Köln	100,00
Vivawest Stiftung gemeinnützige GmbH	Gelsenkirchen	100,00

Gemeinschaftsunternehmen (nicht at Equity bilanziert)

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

Assoziierte Unternehmen (nicht at Equity bilanziert)

Name des Unternehmens	Sitz	Kapitalanteil in %
Wohnbau Dinslaken Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Dinslaken	46,45

5.2 AKQUISITIONEN UND DESINVESTITIONEN

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

6 ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

6.1 UMSATZERLÖSE

in Millionen €	2025		2024	
	insgesamt	davon IFRS 15	insgesamt	davon IFRS 15
► Erlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	920,7	182,4	894,9	176,4
Erlöse aus Sollmieten	700,7	-	677,9	-
Erlösschmälerungen Sollmieten und Mietverzichte	-23,9	-	-24,1	-
Erlöse aus Betriebskosten	224,5	167,8	225,1	164,7
Andere Erlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	14,6	14,6	11,7	11,7
Zinsvorteil niedrig verzinslicher Darlehen	4,8	-	4,3	-
► Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien	13,4	13,4	12,9	12,9
Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (Bausträger)	13,4	13,4	12,9	12,9
Erlöse aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien *)	-	-	-	-
► Erlöse aus Dienstleistungen	24,0	24,0	22,2	22,2
► Sonstige Erlöse	2,0	0,6	2,0	0,7
	960,1	220,4	932,0	212,2

*) Vorjahreszahlen angepasst.

Die im Geschäftsjahr 2025 gemäß IFRS 15 „Revenue from Contracts with Customers“ ausgewiesenen Umsatzerlöse umfassen mit 220,4 Millionen € (Vorjahr: 212,2 Millionen €) zeitraumbezogene Umsätze.

Seit dem Geschäftsjahr 2025 verrechnet Vivawest die Erlöse aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien mit dem jeweiligen Buch-

wertabgang und weist den daraus resultierenden Saldo als Erträge aus dem Abgang von Vermögenswerten innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge aus, vgl. Anhangziffer 6.2 und 6.3. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Sämtliche Umsatzerlöse wurden in Deutschland erzielt.

Anhang:
• Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung

6.2 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in Millionen €	2025	2024
Erträge aus Wertaufholungen auf Vermögenswerte	8,2	4,1
Erträge aus der Auflösung von Rechnungsabgrenzungsposten	11,1	9,6
Erträge aus Teilschulderlassen (KfW)	15,2	23,1
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1,7	3,9
Erträge aus dem Abgang von Vermögenswerten *)	59,5	59,1
Erträge aus Weiterbelastungen	7,6	6,9
Erträge aus Versicherungserstattungen	18,1	14,9
Erträge aus Haldenmanagement	3,8	2,8
Übrige Erträge	8,6	6,6
	133,8	131,0

*) Vorjahreszahl angepasst.

Von den Erträgen aus Wertaufholungen auf Vermögenswerte entfallen nach IAS 36 „Impairment of Assets“ 7,6 Millionen € (Vorjahr: 3,8 Millionen €) auf Wertaufholungen aufgrund Veränderungen des Marktwertes auf Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden und die wie im Vorjahr vollständig dem Segment Immobilien zugeordnet werden. Nach IFRS 9 „Financial Instruments“ entfallen

0,6 Millionen € (Vorjahr: 0,3 Millionen €) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die Erträge aus dem Abgang von Vermögenswerten beinhalten mit 0,8 Millionen € (Vorjahr: 0,5 Millionen €) Erträge aus dem Abgang von Sachanlagen und mit 58,7 Millionen € (Vorjahr: 58,6 Millionen €) Erträge aus dem Abgang von Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten wurden.

6.3 MATERIALAUFWAND

in Millionen €	2025	2024
Betriebskosten	168,6	158,9
Instandhaltungskosten	136,9	123,0
Andere Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	7,5	7,6
Buchwertabgang der Bestandsimmobilien *)	-	-
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2,8	16,4
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (RHB)	24,3	24,2
Übrige Aufwendungen	43,5	40,0
	383,6	370,1

*) Vorjahreszahl angepasst.

Bei den umlegbaren Betriebskosten wurden einzelne Sachverhalte (Kaltwasser, Entwässerung und Straßenreinigung) mit durchlaufendem Charakter identifiziert, bei denen sich Vivawest nach IFRS 15 „Revenue from Con-

tracts with Customers“ als Agent qualifiziert. Aus der Nettodarstellung vermindern sich der Materialaufwand und die korrespondierenden Umsatzerlöse um jeweils 67,6 Millionen € (Vorjahr: 64,7 Millionen €).

Die Summe aus Bruttoinstandhaltungs- und Modernisierungsaufwand unter Berücksichtigung der Beiträge des Segments Immobiliendienstleistungen betrug im Berichtsjahr 206,3 Millionen € (Vorjahr: 186,8 Millionen €) bzw. 26,04 € (Vorjahr: 23,56 €) pro Quadratmeter.

6.4 PERSONALAUFWAND

in Millionen €	2025	2024
Löhne und Gehälter	158,2	149,0
Aufwendungen für soziale Abgaben	31,8	28,8
Pensionsaufwendungen	9,7	9,3
Sonstige Personalaufwendungen	0,6	0,4
	200,3	187,5

In den Aufwendungen für Löhne und Gehälter sind Zuführungen zu Rückstellungen für Sozialplanleistungen in Höhe von 0,8 Millionen € (Vorjahr: 2,4 Millionen €) enthalten. Im Vorjahr waren darüber hinaus Zuführungen zu Rückstellungen aus Altersteilzeitverpflichtungen in Höhe von 0,2 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 €	2025	2024
Abschreibungen	149,5	144,0
Wertminderungen	11,6	23,6
	161,1	167,6

Abschreibungen

Die Abschreibungen verteilen sich auf folgende Gruppen von Vermögenswerten:

in Millionen €	2025	2024
Immaterielle Vermögenswerte	4,2	3,8
Sachanlagen	18,5	18,2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	126,8	122,0
	149,5	144,0

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 €	2025	2024
► Wertminderungen nach IAS 36	5,8	17,5
Sachanlagen	0,2	0,2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4,2	17,0
Sonstige Forderungen	1,4	0,3
► Wertminderungen nach IFRS 9	5,8	6,1
Finanzinstrumente	5,8	6,1
	11,6	23,6

(a) Wertminderungen nach IAS 36

Die Wertminderungen nach IAS 36 „Impairment of Assets“ entfallen mit 3,6 Millionen € (Vorjahr: 17,0 Millionen €) auf das Segment Immobilien sowie mit 0,6 Millionen € (Vorjahr: 0,0 Millionen €) auf das Segment Immobiliendienstleistungen und wurden für Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden, im Rahmen der jährlichen Überprüfung der Marktwertveränderungen erfasst. Diesen Wertminderungen stehen Wertaufholungen in Höhe von 7,6 Millionen € (Vorjahr: 3,8 Millionen €)

Anhang:
 • Erläuterungen zur Gewinn- und
 Verlustrechnung

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 47,4 Millionen € (Vorjahr: 58,1 Millionen €) und 174,9 Millionen € (Vorjahr: 96,3 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 5,8 Millionen € (Vorjahr: 6,1 Millionen €) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

6.6 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in Millionen €	2025	2024
Kfz-Aufwendungen und Reisekosten	6,0	5,8
Verwaltungsaufwendungen	36,8	33,8
Vertriebsaufwendungen	2,5	2,5
IT-Fremdleistungen	9,7	9,3
Abbruchkosten	2,0	4,2
Aufwand aus sonstigen Steuern	24,3	24,8
Freiwillige soziale Aufwendungen	2,7	2,0
Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	1,4	1,4
Spenden	1,1	1,1
Übrige Aufwendungen	5,9	8,0
	92,4	92,9

Der Aufwand aus sonstigen Steuern umfasst Sach- und Objektsteuern, davon mit 24,7 Millionen € (Vorjahr: 24,8 Millionen €) Grundsteuern.

6.7 ZINSERGEBNIS

in Millionen €	2025	2024
Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten	0,5	0,6
Sonstige zinsähnliche Erträge	0,7	0,9
Zinserträge aus Abzinsung der sonstigen Rückstellungen	1,0	-
► Zinserträge	2,2	1,5
Zinsaufwendungen aus Finanzverbindlichkeiten	-108,5	-101,5
Sonstige zinsähnliche Aufwendungen	-2,8	-2,5
Nettozinsaufwand aus Pensionen	-14,7	-13,9
Zinsaufwendungen aus Aufzinsung der sonstigen Rückstellungen	-0,3	-0,7
► Zinsaufwendungen	-126,3	-118,6
	-124,1	-117,1

Die Zinsaufwendungen aus Finanzverbindlichkeiten enthalten Aufwendungen aus der Aufzinsung zinsvergünstigter Förderdarlehen in Höhe von 16,4 Millionen € (Vorjahr: 14,7 Millionen €).

Fremdkapitalkosten wurden in Höhe von 5,7 Millionen € (Vorjahr: 4,1 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 5,0 Millionen € (Vorjahr: 4,2 Millionen €) ausgewiesen.

6.9 ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

in Millionen €	2025	2024
Laufende Ertragsteuern	-2,0	11,0
(davon periodenfremd)	(-9,1)	(5,1)
Latente Steuern	-17,2	24,6
(davon periodenfremd)	(-)	(-0,1)
	-19,2	35,6

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

Anhang:
 • Erläuterungen zur Gewinn- und
 Verlustrechnung

in Millionen €	2025	2024
► Ergebnis vor Ertragsteuern	176,1	171,2
Hierauf erwartete Ertragsteuern	52,8	51,4
Abweichung durch die Bemessungsgrundlage für die Gewerbesteuer	-3,5	-1,9
Effekte aus Abweichungen vom durchschnittlichen latenten Steuersatz	-21,1	-19,8
Effekte aus Verlustvorträgen des laufenden Jahres	-	-0,1
Änderungen latenter Steuern aufgrund Steuersatzänderung	-40,0	-
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	2,5	3,0
Steuerfreie Erträge	-1,3	-1,3
Periodenfremde Steuern	-9,1	5,0
Sonstige	0,5	-0,7
► Effektive Ertragsteuern	-19,2	35,6
► Effektiver Steuersatz (in Prozent)	-10,9	20,8

Hinsichtlich der Änderung der latenten Steuern aufgrund der Steuersatzänderung vgl. Anhangziffer 3.5 unter „Latente Steuern, laufende Ertragsteuern“.

7 ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

7.1 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

in Millionen €	Geschäfts- oder Firmenwerte	Sonstige immaterielle Vermögenswerte	Geleistete Anzahlungen	Gesamt
ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				
► Stand 01.01.2024	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
Zugänge	-	3,1	1,4	4,5
Abgänge	-	-0,3	-	-0,3
Umbuchungen	-	0,1	-0,1	0,0
► Stand 31.12.2025	70,3	28,5	1,4	100,2
ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN				
► Stand 01.01.2024	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
Abschreibungen	-	4,2	-	4,2
Abgänge	-	-0,4	-	-0,4
Umbuchungen	-	-	-	0,0
► Stand 31.12.2025	6,8	20,5	0,0	27,3
► Buchwerte 31.12.2024	63,5	8,9	0,1	72,5
► Buchwerte 31.12.2025	63,5	8,0	1,4	72,9

Anhang:
• Erläuterungen zur Bilanz

7.2 SACHANLAGEN

in Millionen €	Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Gebäude	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	Gesamt
ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN					
► Stand 01.01.2024	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
Zugänge	1,1	7,6	13,6	2,8	25,1
Abgänge	-0,6	-0,9	-12,9	-	-14,4
Umbuchungen	0,1	0,4	1,2	-1,7	0,0
► Stand 31.12.2025	119,7	62,8	90,0	3,2	275,7
ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN					
► Stand 01.01.2024	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
Abschreibungen	3,8	4,9	9,8	-	18,5
Wertminderungen	0,2	-	-	-	0,2
Abgänge	-0,3	-0,8	-12,9	-	-14,0
Umbuchungen	-	-	-	-	0,0
► Stand 31.12.2025	48,0	44,2	57,1	0,0	149,3
► Buchwerte 31.12.2024	74,8	15,6	27,9	2,1	120,4
► Buchwerte 31.12.2025	71,7	18,6	32,9	3,2	126,4

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 01.01.2024	2.364,3	6.948,9	401,1	9.714,3
Zugänge	26,7	222,0	164,3	413,0
Abgänge *)	-16,4	-17,4	-3,3	-37,1
Umbuchungen *)	30,3	162,3	-198,6	-6,0
► Stand 31.12.2024	2.404,9	7.315,8	363,5	10.084,2
Zugänge	14,9	255,3	291,7	561,9
Abgänge	-13,1	-62,8	-0,1	-76,0
Umbuchungen	1,4	150,3	-139,3	12,4
► Stand 31.12.2025	2.408,1	7.658,6	515,8	10.582,5
ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN				
► Stand 01.01.2024	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
Abgänge *)	-	-12,2	-2,8	-15,0
Umbuchungen *)	-0,1	-3,9	-	-4,0
► Stand 31.12.2024	9,4	2.355,3	18,0	2.382,7
Abschreibungen	1,0	125,6	0,2	126,8
Wertminderungen	-	4,2	-	4,2
Wertaufholungen	-	-7,6	-	-7,6
Abgänge	-	-15,4	-	-15,4
Umbuchungen	0,6	-0,6	-0,2	-0,2
► Stand 31.12.2025	11,0	2.461,5	18,0	2.490,5
► Buchwerte 31.12.2024	2.395,5	4.960,5	345,5	7.701,5
► Buchwerte 31.12.2025	2.397,1	5.197,1	497,8	8.092,0

*) Vorjahreszahlen angepasst.

In den Zugängen sind nachträgliche Ausgaben von 186,2 Millionen € (Vorjahr: 191,5 Millionen €) enthalten.

Die Umbuchungen beinhalten im Wesentlichen Übertragungen aus den bzw. in die Vorräte.

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt 13.717,5 Millionen € (Vorjahr: 12.900,5 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 sowie stabilisierten Liegenschaftszinssätzen im Immobilienmarkt, daher bleibt der bei der Immobilienbewertung angesetzte Basiszinssatz, aus dem der Diskontierungszinssatz abgeleitet wird, 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 marktbasiertere, 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 Basis-

diskontierungszinssatz 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 des IFRS 13, vgl. Anhangziffer 3.5 unter „Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts“. 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 554,8 Millionen € (Vorjahr: 528,6 Millionen €) erfasst. Auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ohne Mieteinnahmen entfallen 7,1 Millionen € (Vorjahr: 7,0 Millionen €) Aufwendungen.

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Beschränkungen hinsichtlich ihrer Veräußerbarkeit unterliegen, beläuft sich auf 5.389,6 Millionen € (Vorjahr: 4.913,1 Millionen €). Diese betreffen im Wesentlichen eingetragene Grundschulden für Darlehen, die zum Bilanzstichtag noch in Höhe von 4.634,9 Millionen € (Vorjahr: 4.160,8 Millionen €) valuierten.

Verpflichtungen für den Erwerb, die Herstellung und Modernisierung von Immobilien,

die als Finanzinvestition gehalten werden, bestehen in Höhe von 564,8 Millionen € (Vorjahr: 528,5 Millionen €). Darüber hinaus bestehen vertragliche Verpflichtungen bezüglich gesetzlicher Bestimmungen für Reparaturen, Instandhaltungen und Verbesserungen aus den bestehenden Mietverträgen.

Vivawest vermietet als Leasinggeber im Rahmen von Operating-Leasing-Verträgen im

Wesentlichen als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. Die Mietverträge über Wohnraum sind nach den gesetzlichen Vorschriften kurzfristig kündbar. Es werden feste Zahlungsströme in Höhe von drei Monatsmieten erwartet. Die künftigen Mindestleasingzahlungen über die unkündbare Leasingdauer langfristiger Leasingverhältnisse haben folgende Fälligkeiten:

in Millionen €	31.12.2025	31.12.2024
Fällig bis 1 Jahr	0,4	0,4
Fällig in über 1 bis 5 Jahren	0,2	0,6
Fällig nach über 5 Jahren	-	-
	0,6	1,0

7.4 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in Millionen €	31.12.2025		31.12.2024	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Übrige Beteiligungen	30,5	30,5	30,5	30,5
Ausleihungen	1,9	1,9	1,8	1,8
Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche	0,2	0,2	0,4	0,4
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0,9	0,5	0,9	0,5
	33,5	33,1	33,6	33,2

(a) Übrige Beteiligungen

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

(b) Ausleihungen

Ausleihungen unterliegen einem Zinsänderungsrisiko, welches den beizulegenden Zeitwert oder die zukünftigen Zahlungsströme beeinflussen kann. Sie stellen Investitionen in Fremdkapitalinstrumente dar und werden entsprechend dem Geschäftsmodell bis zu ihrem Ausgleich gehalten. Die Bewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Bei Ausleihungen in Höhe von 2,0 Millionen € (Vorjahr:

1,9 Millionen €) waren zum 31. Dezember 2025 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 Wertpapiere teilweise veräußert.

(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 €	31.12.2025	31.12.2024
Unfertige Leistungen Bauträgersgeschäft	3,2	24,3
Andere unfertige Erzeugnisse und unfertige Leistungen	19,0	18,5
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,5	0,3
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (RHB)	9,8	11,1
	32,5	54,2

7.6 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN, SONSTIGE FORDERUNGEN

in Millionen €	31.12.2025		31.12.2024	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Forderungen aus Vermietung	5,2	-	5,0	-
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	7,2	-	12,0	-
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3,1	-	3,0	-
Geleistete Anzahlungen	0,4	-	0,4	-
Forderungen aus Teilschulderlassen	20,3	-	-	-
Übrige sonstige Forderungen	21,0	-	19,4	-
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	2,5	0,1	2,4	0,4
	59,7	0,1	42,2	0,4

Zum Bilanzstichtag waren Forderungen aus Vermietung, Grundstücksverkäufen und übrigen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 22,2 Millionen € (Vorjahr: 27,0 Millionen €) um 6,7 Millionen € (Vorjahr: 7,0 Millionen €) wertgemindert. Es waren keine werthaltigen Forderungen aus Vermietung, Grundstücks-

verkäufen 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 an-

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

Für die Ermittlung der Wertminderungen von Forderungen aus Vermietung wurde fol-

gende Bewertungsmatrix angewandt. Sie beruht auf dem vereinfachten Ansatz, der auf die erwarteten Ausfallraten abstellt. Auf Basis historischer und prognostizierter Daten werden kalkulierte Verlustraten zugrunde gelegt, die grundsätzlich das Geschäftsmodell, das jeweilige Kundenrisiko und das ökonomische Umfeld berücksichtigen.

in Millionen €	Mietrückstand				31.12.2025
	≤ 1 Monatsmiete	> 1 ≤ 3 Monatsmieten	> 3 Monatsmieten	Ehemalige Mietverhältnisse	
Forderungen aus Vermietung	3,4	1,1	2,1	4,4	11,0
Wertberichtigung (in Prozent)	1,0	25,0	50,0	100,0	
Wertberichtigung	-	0,3	1,1	4,4	5,8

in Millionen €	Mietrückstand				31.12.2024
	≤ 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

7.7 FLÜSSIGE MITTEL

Unter den flüssigen Mitteln in Höhe von 62,3 Millionen € (Vorjahr: 62,1 Millionen €) sind Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestände erfasst.

7.8 ZUR VERÄUSSERUNG VORGESEHENE VERMÖGENSWERTE

Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte lagen wie im Vorjahr nicht vor.

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 421,5 Millionen € (Vorjahr: 353,8 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. Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024 der Vivawest GmbH in Höhe von 166,7 Millionen € wurden 149,0 Millionen €

auf Grundlage des Beschlusses der Gesellschafterversammlung vom 8. Mai 2025 an die Gesellschafter entsprechend ihrem Anteil am Stammkapital ausgeschüttet und 17,7 Millionen € auf neue Rechnung vorgetragen.

(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 €	2025	2024
► Stand 01.01.	-3,5	-3,8
► Andere Erfolgsbestandteile laut Gesamterfolgsrechnung	2,5	0,3
im OCI erfasste Gewinne oder Verluste	2,9	2,1
hierauf latente Steuern	-0,3	-1,3
aus dem OCI ergebniswirksam entnommene Beträge	-0,1	-0,5
hierauf latente Steuern	-	-
► Stand 31.12.	-1,0	-3,5

(e) Anteile anderer Gesellschafter

Unter den Anteilen anderer Gesellschafter in Höhe von 74,4 Millionen € (Vorjahr: 72,1 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 beigelegt 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	31.12.2025	31.12.2024
Abzinsungssatz	4,10	3,40
Künftige Entgeltsteigerungen	2,75	2,75
Künftige Rentensteigerungen	2,00	2,00

Als biometrische Rechnungsparameter werden die „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck zugrunde gelegt.

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 gerundet. Die Ermittlung des Ersatzzinses wurde mithilfe des Zahlungsstromvektors eines Musterbestands aus Anwärtern und Rentnern mit einer typischen Pensionszusage durchge-

führt, das heißt auf Basis eines Bestands mit (annähernd) gleicher Duration wie der vorliegende Zusagebestand.

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

in Millionen €	2025	2024
► Barwert aller leistungsorientierten Verpflichtungen zum 01.01.	439,3	441,1
Laufender Dienstzeitaufwand	9,1	9,3
Zinsaufwand	14,7	13,9
Beiträge der Arbeitnehmer	1,2	1,2
Versicherungsmathematische Gewinne (-) und Verluste (+)	-43,7	-10,1
davon Auswirkungen von Parameteränderungen	-45,7	-14,3
davon erfahrungsbedingte Anpassungen	2,0	4,2
Gezahlte Leistungen	-16,7	-16,3
Nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand	0,6	-
Zugang konzernextern	-	0,3
Zahlungen zur Planabgeltung	-	-0,1
► Barwert aller leistungsorientierten Verpflichtungen zum 31.12.	404,5	439,3

Die gewichtete Laufzeit der Verpflichtungen beträgt 15,3 Jahre (Vorjahr: 16,4 Jahre).

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

Von dem Barwert aller leistungsorientierten Verpflichtungen zum Bilanzstichtag waren

404,2 Millionen € (Vorjahr: 439,0 Millionen €) ungedeckt und 0,3 Millionen € (Vorjahr: 0,3 Millionen €) teilweise durch Vermögenswerte gedeckt.

Die Pensionsrückstellungen entwickelten sich wie folgt:

in Millionen €	2025	2024
► In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen zum 01.01.	439,2	441,0
Laufender Dienstzeitaufwand	9,1	9,3
Nettozinsen	14,7	13,9
Beiträge der Arbeitnehmer	1,2	1,2
Ergebnisneutrale Veränderungen gegen das OCI	-43,7	-10,1
davon Auswirkungen von Parameteränderungen	-45,7	-14,3
davon erfahrungsbedingte Anpassungen	2,0	4,2
Gezahlte Leistungen	-16,6	-16,3
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	0,6	-
Zugang konzernextern	-	0,3
Zahlungen zur Planabgeltung	-	-0,1
► In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen zum 31.12.	404,5	439,2

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

Auf das Segment Bergbaufolgemanagement entfallen Pensionsrückstellungen in Höhe von 25,4 Millionen € (Vorjahr: 26,9 Millionen €). Die Zahlungen zur Planabgeltung betreffen Abfindungen von Energiebeihilfenansprüchen 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) 12,7 Millionen € (Vorjahr: 11,9 Millionen €) aufgewandt. Diese sind im Personalaufwand unter den Aufwendungen für soziale Abgaben ausgewiesen.

7.11 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen betreffen:

in Millionen €	31.12.2025		31.12.2024	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Bergbaufolgelasten	30,4	26,4	32,5	27,7
Absatz und Beschaffung	26,2	0,7	18,3	0,8
Personal	34,9	9,1	32,3	8,9
Übrige Verpflichtungen	66,5	6,2	54,5	6,4
	158,0	42,4	137,6	43,8

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

Anhang:
• Erläuterungen zur Bilanz

in der Beseitigung von Bergschäden und der Rekultivierung ehemals bergbaulich genutzter Flächen. Die Auszahlungen des langfristigen Teils werden mehrheitlich nach 2030 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 2030.

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 mit 44,3 Millionen € (Vorjahr: 32,4 Millionen €) vor allem Reparaturen, die aufgrund externer Verpflichtungen durchgeführt werden müssen, aber auch Prüfungsaufwendungen, Prozessrisiken sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit Aufbewahrungspflichten, Erschließungsmaßnahmen und Verkaufsverpflichtungen. Die mit den Rückstellungen für übrige Verpflichtungen verbundenen Auszahlungen erfolgen mehrheitlich im Folgejahr.

Die sonstigen Rückstellungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2025 wie folgt:

in Millionen €	Bergbau- folgelasten	Absatz, Beschaffung	Personal	Übrige Verpflichtungen	Gesamt
► Stand 01.01.2025	32,5	18,3	32,3	54,5	137,6
Zuführungen	0,3	15,7	24,3	50,6	90,9
Inanspruchnahmen	-1,6	-5,8	-19,7	-28,5	-55,6
Auflösungen	-	-2,0	-2,1	-10,2	-14,3
Aufzinsung/Zinssatzänderung	-0,8	-	0,1	0,1	-0,6
► Stand 31.12.2025	30,4	26,2	34,9	66,5	158,0

7.12 FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in Millionen €	31.12.2025		31.12.2024	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.377,5	4.879,7	5.065,3	4.584,0
Kredite von Nichtbanken	188,2	184,9	148,9	146,0
Verbindlichkeiten aus Leasing	69,3	67,6	67,6	65,4
Verbindlichkeiten aus Derivaten	0,2	-	1,1	0,4
Verbindlichkeiten aus Garantiedividenden	1,5	-	1,4	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	49,4	47,7	52,3	50,4
	5.686,1	5.179,9	5.336,6	4.846,2

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 fünf-

zehnjähriger 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 Anteils-erwerbe mit den Minderheitsgesellschaftern der Tochterunternehmen Bauverein Glückauf GmbH, Ahlen, Lünener Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Lünen, Rhein Lippe Wohnen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Duisburg, und Walsum Immobilien GmbH, Duisburg, in Höhe von 33,4 Millionen € (Vorjahr: 33,4 Millionen €) enthalten.

7.13 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN SOWIE VERMIETUNG, SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

in Millionen €	31.12.2025		31.12.2024	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25,8	-	26,6	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	59,5	-	51,9	-
Erhaltene Kundenanzahlungen	7,2	-	2,4	-
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	4,8	0,1	5,1	0,7
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	252,0	219,4	275,9	241,9
	349,3	219,5	361,9	242,6

Der Konzern verrechnet 292,1 Millionen € (Vorjahr: 293,2 Millionen €) abrechenbare Leistungen für Betriebs- und Heizkosten mit den erhaltenen Abschlagszahlungen von Mietern, die für diese Leistungen bestimmt waren. Der Saldo ist in den Verbindlichkeiten aus Vermietung enthalten.

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

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet 187,1 Millionen € (Vorjahr: 211,6 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:

Anhang:
• Erläuterungen zur Bilanz

in Millionen €	31.12.2025		31.12.2024	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Aktive latente Steuern	3,7	-	5,4	-
Laufende Ertragsteueransprüche	2,0	-	1,4	-
Passive latente Steuern	70,6	70,6	75,6	75,6
Laufende Ertragsteuerschulden	36,5	-	34,9	-

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

Latente Steuern entfielen auf nachstehende Bilanzposten und Sachverhalte:

in Millionen €	Aktive latente Steuern		Passive latente Steuern	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
VERMÖGENSWERTE				
Immaterielle Vermögenswerte	-	-	1,9	2,5
Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	28,1	49,3	142,0	185,3
Finanzielle Vermögenswerte	0,2	0,2	7,8	9,5
Vorräte	73,0	88,1	-	-
Forderungen, sonstige Vermögenswerte	0,9	0,5	-	-
SCHULDEN				
Rückstellungen	71,6	92,4	34,9	35,6
Verbindlichkeiten	48,6	66,6	95,5	123,3
Sonderposten mit Rücklageanteil (nach nationalem Recht)	-	-	7,3	11,2
Verlustvorträge	0,1	0,1	-	-
► Latente Steuern (brutto)	222,5	297,2	289,4	367,4
Wertberichtigungen	-	-	-	-
Saldierungen	-218,8	-291,8	-218,8	-291,8
► Latente Steuern (netto)	3,7	5,4	70,6	75,6

Zu versteuernde temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden, betragen 16,2 Millionen € (Vorjahr: 13,9 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 gewerbsteuerliche nicht nutzbare und nicht mit latenten Steuern belegte Verlustvorträge. Diese und deren Verfallszeiten können der folgenden Tabelle entnommen werden:

in Millionen €	Körperschaftsteuer		Gewerbsteuer	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Unbegrenzt	0,7	0,7	3,3	3,3

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-

- Anhang:
 • Erläuterungen zur Bilanz
 • Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

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:

in Millionen €	01.01.2025	Nicht zahlungswirksame Veränderungen				31.12.2025
		Zahlungs-wirksame Veränderungen	Erwerb von Unternehmen	Aufzinsungen	Sonstige Änderungen	
► Finanzielle Verbindlichkeiten	5.336,6	354,5	0,0	18,8	- 23,8	5.686,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.065,3	321,1	-	17,5	- 26,4	5.377,5
Kredite von Nichtbanken	148,9	39,5	-	- 0,2	-	188,2
Verbindlichkeiten aus Leasing	67,6	- 1,3	-	-	3,0	69,3
Verbindlichkeiten aus Derivaten	1,1	-	-	-	- 0,9	0,2
Verbindlichkeiten aus Garantiedividenden	1,4	- 1,4	-	1,5	-	1,5
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	52,3	- 3,4	-	-	0,5	49,4

in Millionen €	01.01.2024	Nicht zahlungswirksame Veränderungen				31.12.2024
		Zahlungs-wirksame Veränderungen	Erwerb von Unternehmen	Aufzinsungen	Sonstige Änderungen	
► 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

Die Zuordnung der zahlungswirksamen Veränderung innerhalb der Verbindlichkeiten aus Garantiedividenden in Höhe von -1,4 Millionen € (Vorjahr: -1,7 Millionen €) erfolgte in der Kapitalflussrechnung mit -0,1 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 1,7 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 2025 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.

Anhang:
 • Erläuterungen zur
 Segmentberichterstattung

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 €	2025	2024
► Umsatz der berichtspflichtigen Segmente *)	1.125,2	1.091,1
Umsatz Bergbaufolgemanagement	-	-
Konsolidierungen	-165,1	-159,1
► Umsatz Bergbaufolgemanagement, Konsolidierung	-165,1	-159,1
► Umsatz des Konzerns	960,1	932,0

*) Vorjahreszahl angepasst.

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 das Ergebnis vor Ertragsteuern sowie als bedeutsamste Ergebnisgröße das bereinigte EBITDA berichtet. Des Weiteren

werden als bedeutsamste 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 €	2025	2024
► Bereinigtes EBITDA	455,1	452,0
Abschreibungen, Wertminderungen/Wertaufholungen	-152,9	-162,0
► Bereinigtes EBIT	302,2	290,0
Bereinigungen	-2,0	-1,7
Zinsergebnis	-124,1	-117,1
► Ergebnis vor Ertragsteuern	176,1	171,2

In den Bereinigungen werden Geschäftsvorfälle aus Sondereinflüssen berücksichtigt, die für Zwecke der internen Steuerung nach ihrem Vorkommen einmalig bzw. selten und für die Beurteilung der Ertragslage wesentlich sind. Im Berichtsjahr belaufen sich die Bereinigungen auf -2,0 Millionen € (Vorjahr: -1,7 Millionen €). Die Bereinigungen enthalten im Berichtsjahr Aufwendungen im Zusammenhang

mit dem Konzernprojekt zur Zukunftssicherung des Geschäftsmodells sowie infolge der Veränderung in der Geschäftsführung. Im Vorjahr enthielt diese Position 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.

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

in Millionen €	2025	2024
► Bereinigtes EBIT der berichtspflichtigen Segmente	301,1	289,8
► Bereinigtes EBIT Bergbaufolgemanagement	1,1	0,2
► Bereinigtes EBIT des Konzerns	302,2	290,0
Bereinigungen	-2,0	-1,7
Zinsergebnis	-124,1	-117,1
► Ergebnis vor Ertragsteuern	176,1	171,2

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

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

Als Sachinvestitionen werden die Zugänge der Berichtsperiode zu immateriellen Vermögenswerten (ohne Geschäfts- oder Firmen-

werte 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.

in Millionen €	2025	2024
► Bereinigtes EBITDA	455,1	452,0
Auflösung passiver Rechnungsabgrenzungsposten für abgegrenzte Zuwendungen der öffentlichen Hand	-15,8	-13,9
Ergebnisbeiträge aus Bestandsverkäufen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-62,3	-57,0
Gezahltes Zinsergebnis	-94,4	-92,4
Tatsächlicher Ertragsteueraufwand	2,0	-11,0
► Funds From Operations (FFO)	284,6	277,7

Anhang:
 • Erläuterungen zur
 Segmentberichterstattung

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 €	2025	2024
► Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Gross Asset Value)	13.717,5	12.900,5
Flüssige Mittel	62,3	62,1
Zahlungsmittelnahen Vermögenswerten	0,4	0,4
Zahlungswirksame finanzielle Verbindlichkeiten einschließlich passiver Rechnungsabgrenzungsposten für abgegrenzte Zuwendungen der öffentlichen Hand	- 5.839,6	- 5.513,7
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sowie sonstige Rückstellungen für langfristige Bergbaufolgelasten	- 430,9	- 466,9
► Nettofinanzschulden (Net Debt)	- 6.207,8	- 5.918,1
► Net Asset Value (NAV)	7.509,7	6.982,4
► Verschuldungsgrad (Loan To Value) inklusive Rückstellungen	45,3 %	45,9 %
Verschuldungsgrad (Loan To Value) exklusive Rückstellungen	42,1 %	42,3 %

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

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

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

10 WEITERE ANGABEN

10.1 ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN ÜBER FINANZINSTRUMENTE

Nettoergebnisse der Finanzinstrumente

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

in Millionen €	Bewertungskategorie					2025
	Finanzielle Vermögenswerte			Finanzielle Verbindlichkeiten		
	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	
Wertminderungen/ Wertaufholungen	- 5,2	-	-	-	-	- 5,2
Zinsergebnis	0,5	-	-	- 108,5	-	- 108,0
Ergebnis aus übrigen Beteiligungen	-	-	5,0	-	-	5,0
	- 4,7	0,0	5,0	- 108,5	0,0	- 108,2

in Millionen €	Bewertungskategorie					2024
	Finanzielle Vermögenswerte			Finanzielle Verbindlichkeiten		
	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	
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

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:

in Millionen €	Bewertungskategorie			31.12.2025	
	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
► Finanzielle Vermögenswerte	2,8	0,0	30,7	33,5	33,5
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	0,9	-	-	0,9	0,9
► Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15,5	0,0	0,0	15,5	15,5
Forderungen aus Vermietung	5,2	-	-	5,2	5,2
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	7,2	-	-	7,2	7,2
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3,1	-	-	3,1	3,1
► Flüssige Mittel	62,3	-	-	62,3	62,3
	80,6	0,0	30,7	111,3	111,3

in Millionen €	Bewertungskategorie			31.12.2024	
	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

Anhang:
• Weitere Angaben

Die folgende Übersicht zeigt die Überleitung für die finanziellen Verbindlichkeiten:

in Millionen €	Bewertungskategorie		31.12.2025	
	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Keiner Kategorie zugeordnet	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
► Finanzielle Verbindlichkeiten	5.616,6	69,5	5.686,1	5.670,6
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.377,5	-	5.377,5	5.363,0
Kredite von Nichtbanken	188,2	-	188,2	187,2
Verbindlichkeiten aus Leasing	-	69,3	69,3	69,3
Verbindlichkeiten aus Derivaten	-	0,2	0,2	0,2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	50,9	-	50,9	50,9
► Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25,8	-	25,8	25,8
► Verbindlichkeiten aus Vermietung	59,5	-	59,5	59,5
	5.701,9	69,5	5.771,4	5.755,9

in Millionen €	Bewertungskategorie		31.12.2024	
	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

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:

in Millionen €	Beizulegender Zeitwert ermittelt nach			31.12.2025
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	
▶ 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	0,2	0,0	0,2
Verbindlichkeiten aus Derivaten	-	0,2	-	0,2

in Millionen €	Beizulegender Zeitwert ermittelt nach			31.12.2024
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	
▶ 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

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 Schlussalden der beizulegenden Zeitwerte (Stufe 3):

in Millionen €	Übrige Beteiligungen
01.01.2025 / 31.12.2025	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 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 Sicherungs-

instrument 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 Accounting 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.

Die im Vorjahr zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos vereinbarten Forward Starting Payer Swaps mit einer Laufzeit vom Jahr 2025 bis zum Jahr 2035, bei denen feste Zinssätze in variable getauscht werden, wurden im Berichtsjahr im Rahmen eines Close-outs aufgelöst. Zum 31. Dezember 2025 besteht ein Payer Swap mit einer Laufzeit vom Jahr 2024 bis zum Jahr 2026, bei dem feste Zinssätze in

variable getauscht werden. Die Bilanzierung dieser Sicherungstransaktion erfolgt im Rahmen des Hedge Accounting.

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 2025 nur negative beizulegende Zeitwerte in Höhe von 0,2 Millionen € (Vorjahr: 1,1 Millionen €).

in Millionen €	Nominalwert gesamt zum 31.12.2025		Buchwert zum 31.12.2025	
	Gesamt	davon langfristig	Forderungen aus Derivaten	Verbindlichkeiten aus Derivaten
ZINSRISIKEN				
Zinsswaps	50,0	-	-	0,2
davon Cashflow-Hedge	50,0	-	-	0,2
	50,0	0,0	0,0	0,2
in Millionen €	Nominalwert gesamt zum 31.12.2024		Buchwert zum 31.12.2024	
	Gesamt	davon langfristig	Forderungen aus Derivaten	Verbindlichkeiten aus Derivaten
ZINSRISIKEN				
Zinsswaps	150,0	50,0	-	1,1
davon Cashflow-Hedge	150,0	50,0	-	1,1
	150,0	50,0	0,0	1,1

Anhang:
• Weitere Angaben

Zum 31. Dezember 2025 betragen die angesammelten anderen Erfolgsbestandteile -1,0 Millionen € (Vorjahr: -3,8 Millionen €). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgten +0,1 Millionen € (Vorjahr: -0,5 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:

in Millionen €	Designierte Risikokomponente
	Zinssicherung
► Stand 01.01.2024	- 5,4
Erfolgsneutrale Veränderung aus effektiven Sicherungsbeziehungen	2,1
Erfolgswirksame Reklassifizierungen aufgrund Realisierung des Grundgeschäfts	- 0,5
► Stand 31.12.2024	- 3,8
Erfolgsneutrale Veränderung aus effektiven Sicherungsbeziehungen	2,7
Erfolgswirksame Reklassifizierungen aufgrund Realisierung des Grundgeschäfts	0,1
► Stand 31.12.2025	- 1,0

Eine Erhöhung bzw. Verminderung des Marktzinssniveaus zum 31. Dezember 2025 um 100 Basispunkte bei sonst unveränderten Parametern würde zu keiner wesentlichen Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts der in Absicherung der Cashflows aus Krediten verwendeten Sicherungsinstrumenten ausschließlich innerhalb der angesammelten anderen Erfolgsbestandteile (Vorjahr: 8,6 Millionen €) bzw. zu keiner wesentlichen Verminderung (Vorjahr: 9,7 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 -0,8 Millionen € (Vorjahr: -2,6 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. Die Auswirkungen der gestiegenen Zinssätze auf den Kapitalmärkten sind im Prognosezeitraum antizipiert und können somit keine weiteren 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:

in Millionen €	Fällig in				
	31.12.2025	bis zu 1 Jahr	über 1 bis 3 Jahre	über 3 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
► Finanzielle Verbindlichkeiten	7.896,6	339,8	597,0	713,3	6.246,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.472,5	327,5	576,7	693,1	5.875,2
Kredite von Nichtbanken	279,3	7,2	14,6	14,6	242,9
Verbindlichkeiten aus Leasing	93,7	1,7	3,4	3,4	85,2
Verbindlichkeiten aus Derivaten	0,2	0,2	-	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	50,9	3,2	2,3	2,2	43,2
► Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25,8	25,8	-	-	-
► Verbindlichkeiten aus Vermietung	59,5	59,5	-	-	-

in Millionen €	Fällig in				
	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	-	-	-

Anhang:
• Weitere Angaben

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

in Millionen €	Zugänge 2025	Abschreibungen 2025	Buchwert 31.12.2025
► Sachanlagen: Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Gebäude	0,0	0,5	10,6
Erbbaurechtsverträge	-	0,1	5,0
Anmietung von Geschäftsräumen	-	0,4	5,6
► Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien: Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte	3,2	0,9	58,0
Erbbaurechtsverträge	3,2	0,9	58,0
	3,2	1,4	68,6

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

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 €	2025	2024
Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse	1,3	1,1
Aufwand für Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert sowie für kurzfristige Leasingverhältnisse	8,0	6,3
Zinsaufwand aus Leasingverhältnissen	0,5	0,4

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:

Anhang:
• Weitere Angaben

in Millionen €	RAG- Stiftung 2025	VTG 2025	Evonik Operations GmbH 2025	Schwester- unternehmen 2025
Erbrachte Lieferungen und Leistungen	0,1	-	0,2	0,9
Bezogene Lieferungen und Leistungen	-	-	-	-
Sonstige Erträge	-	-	-	-
Sonstiger Aufwand	-	0,1	-	0,2
Forderungen zum 31.12.	-	-	0,1	0,1
Schulden zum 31.12.	-	0,4	-	21,4

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

Die Schulden zum 31.12. gegenüber Schwesterunternehmen betreffen mit 15,4 Millionen € (Vorjahr: 18,3 Millionen €) langfristige, zinslose bzw. zinsgünstige Wohnungsbaudarlehen der RAG AKTIENGESELLSCHAFT (RAG AG), Essen, für die zum Bilanzstichtag 15,3 Millionen € (Vorjahr: 18,3 Millionen €) Sicherheiten gestellt wurden.

Als nahestehende Personen gelten die Managementmitglieder, die direkt oder indirekt für die Planung, Leitung und Überwa-

chung der Tätigkeit des Konzerns zuständig und verantwortlich sind, sowie deren nahe Familienangehörige. Im Konzern sind dies die Geschäftsführung sowie der Aufsichtsrat der Vivawest GmbH, der Vorstand und das Kuratorium der RAG-Stiftung.

Gegenüber diesem Personenkreis wurden im Konzern folgende Leistungen erbracht:

in Millionen €	Geschäftsführung der Vivawest GmbH		Aufsichtsrat der Vivawest GmbH	
	2025	2024	2025	2024
Laufende Bezüge	1,9	1,9	0,7	0,7
Erdiente Anwartschaften auf Altersversorgung (Current Service Costs)	0,9	0,8	-	-
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0,6	-	-	-
(davon nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand)	(0,6)	(-)	-	-
LTI-Pläne	0,4	0,4	-	-

Die laufenden Bezüge der Geschäftsführung beinhalten erfolgsunabhängige und kurzfristige erfolgsabhängige Vergütungen. Der erfolgsabhängige Teil ist zum 31. Dezember 2025 in Höhe von 0,8 Millionen € (Vorjahr: 0,8 Millionen €) passiviert. Der Anspruch ist mit der Tätigkeit im Berichtsjahr vollständig verdient. 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 3,4 Millionen € (Vorjahr: 6,0 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 2023 bis 2025 beliefen sich für die Geschäftsführung am Bilanzstichtag auf 1,1 Millionen € (Vorjahr: 1,0 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 €	31.12.2025	31.12.2024
Fällig bis 1 Jahr	2,9	2,4
Fällig in 1 – 5 Jahren	3,3	2,7
Fällig nach über 5 Jahren	-	-
	6,2	5,1

10.5 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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

Anhang:
 • Weitere Angaben
 • Angaben nach
 nationalen Vorschriften

11 ANGABEN NACH NATIONALEN VORSCHRIFTEN

11.1 ANGABEN ZUM ANTEILSBESITZ NACH § 313 ABS. 2 HGB

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

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

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

Anzahl	2025	2024
Immobilien	1.155	1.132
Immobilienleistungen	1.155	1.150
Bergbaufolgemanagement	8	9
	2.318	2.291

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 2,1 Millionen € (Vorjahr: 1,8 Millionen €). Die Pensionsverpflichtungen in Höhe ihrer Barwerte (Defined Benefit Obligations) gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 45,2 Millionen € (Vorjahr: 43,1 Millionen €).

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

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

Die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, hat Abschlussprüfungsleistungen zu einem Honorar von 0,3 Millionen € und sonstige Leistungen von 0,1 Millionen € erbracht. Im Vorjahr hat die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, Abschlussprüfungsleistungen zu einem Honorar von 0,3 Millionen € und sonstige Leistungen von 0,1 Millionen € erbracht.

Essen, 20. Februar 2026

Vivawest GmbH

Die Geschäftsführung

Wehrmann (Vorsitzende)

Erhard

Serhat

Weitere Informationen der Vivawest GmbH

INHALT

- 110 Organe
 - 112 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
 - 117 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

Stellvertretende Bezirksleiterin Bezirk Niederrhein 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

Vorsitzender des Vorstandes der RAG AKTIENGESELLSCHAFT

Ralf Leidag

Vorsitzender des Gesamtbetriebsrates der Vivawest Dienstleistungen GmbH

Bertold Mrosek-Baischer (seit 1. Januar 2026)

Vorsitzender des Betriebsrates der HVG Grünflächenmanagement GmbH

Katrin Oberholz

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 (bis 31. Dezember 2025)

Vorsitzender des Betriebsrates der HVG Grünflächenmanagement GmbH

Peter Schrimpf

Ehemaliger Vorsitzender des Vorstandes der RAG AKTIENGESELLSCHAFT

Carsten Spaeder

Zweiter 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

Sandra Wehrmann (seit 1. Januar 2026)

Vorsitzende der Geschäftsführung

Uwe Eichner (bis 31. Dezember 2025)

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 2025, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamterfolgsrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Vivawest GmbH, Essen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 im 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 Geschäftsbereiche 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, den 20. Februar 2026

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Rolf Künemann Andreas Wiethölter
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

Herausgeber Vivawest GmbH

Geschäftsführung Sandra Wehrmann (Vorsitzende),
Karin Erhard, Haluk Serhat

Realisation Nimm3 Werbeagentur GmbH,
Mevisenstraße 62A, 47803 Krefeld

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

Copyright © by Vivawest GmbH

