

# Finanzbericht 2020

# Geschäftsjahr 2020 – wesentliche Kennzahlen

AUF EINEN BLICK

		2020	2019
<b>Finanzielle Kennzahlen</b>			
Umsatz	Millionen €	833,7	927,0
Bereinigtes EBITDA	Millionen €	383,6	451,7
Bereinigtes EBIT	Millionen €	219,3	300,3
Ergebnis nach Steuern	Millionen €	101,2	168,4
Funds From Operations	Millionen €	245,4	244,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	Millionen €	247,4	225,9
<b>Bilanzielle Kennzahlen</b>			
Langfristige Vermögenswerte	Millionen €	6.854,6	6.395,6
Kurzfristige Vermögenswerte	Millionen €	110,4	230,1
Eigenkapital	Millionen €	1.732,1	1.822,2
Langfristige Schulden	Millionen €	4.634,1	4.217,5
Kurzfristige Schulden	Millionen €	598,8	586,0
Bilanzsumme	Millionen €	6.965,0	6.625,7
Verkehrswert des Immobilienbestandes	Millionen €	10.289,7	9.158,6
Net Asset Value	Millionen €	5.369,2	4.658,0
Verschuldungsgrad (LTV)	in %	47,8	49,1
Sachinvestitionen	Millionen €	631,1	494,3
Finanzinvestitionen	Millionen €	2,4	7,2
<b>Portfolio</b>			
Wohn- und Gewerbeeinheiten	Anzahl	118.044	117.180
Monatliche Nettokaltmiete	€/m <sup>2</sup>	6,05	5,82
Leerstandsquote Wohneinheiten	in %	3,0	2,8
(davon nachfragebedingt)	in %	(1,4)	(1,2)
Technische Ausgaben für den Immobilienbestand	€/m <sup>2</sup>	35,01	32,87
<b>Belegschaft</b>			
Mitarbeiter (zum Stichtag)	Anzahl	2.281	2.218
(davon Auszubildende)	Anzahl	(140)	(112)
Vollzeitäquivalente	FTE	2.193	2.134

 **VIVAWEST** 2020



# Finanzbericht 2020 der Vivawest GmbH

## INHALT

---

### **4 Bericht des Aufsichtsrates**

---

### **7 Konzernlagebericht**

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

### **39 Konzernabschluss**

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

### **103 Weitere Informationen**

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

# Bericht des Aufsichtsrates der Vivawest GmbH

Der Aufsichtsrat der Vivawest GmbH hat im Geschäftsjahr 2020 die ihm nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung des Aufsichtsrates obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Er hat sich in fünf Sitzungen, in Einzelgesprächen mit der Geschäftsführung sowie durch zeitnahe und umfassende Berichterstattung der Gesellschaft regelmäßig und eingehend über die Lage des Unternehmens informiert sowie die Geschäftsführung kontinuierlich überwacht und beratend begleitet. Die Vorsitzende des Aufsichtsrates wurde zudem von den Mitgliedern der Geschäftsführung über alle wichtigen Geschäftsvorfälle unverzüglich unterrichtet.

Der Ausschuss für Geschäftsführungsangelegenheiten hat im Geschäftsjahr 2020 dreimal getagt, der Prüfungs- und Investitionsausschuss viermal. Die Vorsitzenden der beiden Ausschüsse haben dem Plenum über die Beratungen und Beschlüsse der jeweiligen Ausschüsse berichtet. Das Präsidium und der Vermittlungsausschuss wurden nicht einberufen.

Die Sitzungen des Aufsichtsrates und der Ausschüsse fanden aufgrund der Corona-Pandemie überwiegend als Telefon- oder Videokonferenzen statt; die Mitglieder des Aufsichtsrates und der Ausschüsse haben sich mit diesem Verfahren jeweils ausdrücklich einverstanden erklärt.

Regelmäßige Themen der Aufsichtsratssitzungen waren die Berichterstattung über die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, aktuelle Projekte und Maßnahmen, die operative und wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft sowie Personalthemen. Der Aufsichtsrat hat sich intensiv mit allen für das Unternehmen relevanten Fragen der Planung und der Geschäftsentwicklung einschließlich der Risikolage und des internen Kontrollsystems befasst. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für das Unternehmen eingebunden und hat über die nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung des Aufsichtsrates zur Prüfung und Zustimmung vorgelegten Geschäfte entsprechende Beschlüsse gefasst.

Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, hat den von der Geschäftsführung vorgelegten Jahresabschluss der Vivawest GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, hat den von der Geschäftsführung vorgelegten Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die Abschlussprüfer haben festgestellt, dass die gesetzlichen Vorschriften eingehalten wurden, und dem Jahres- und dem Konzernabschluss jeweils den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gemäß § 322 HGB erteilt.

Der Jahresabschluss, der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht sowie die Prüfungsberichte lagen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates vor und wurden in den Sitzungen des Prüfungs- und Investitionsausschusses sowie des Aufsichtsrates am 9. März bzw. am 24. März 2021 umfassend behandelt. Dies geschah in Gegenwart der Abschlussprüfer, die über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfungen einschließlich der vom Prüfungs- und Investitionsausschuss beschlossenen Prüfungsschwerpunkte berichteten und für ergänzende Auskünfte zur Verfügung standen. Der Aufsichtsrat folgt den Empfehlungen des Prüfungs- und Investitionsausschusses und erhebt gegen die Ergebnisse der Prüfungen des Jahres- und des Konzernabschlusses sowie des Konzernlageberichts keine Einwände. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und nimmt den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie den Konzernlagebericht zustimmend zur Kenntnis. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung an und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, aus dem Bilanzgewinn der Vivawest GmbH zum 31. Dezember 2020 139.000.000,00 € an die Gesellschafter entsprechend ihrem Anteil am Stammkapital auszuschütten und 39.119.038,30 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Im Geschäftsjahr 2020 hat sich eine personelle Veränderung im Aufsichtsrat ergeben. Herr Dr. Ludger Diestelmeier hat sein Mandat als Mitglied des Aufsichtsrates mit Ablauf des 31. März 2020 niedergelegt. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Dr. Ludger Diestelmeier für sein langjähriges engagiertes Wirken in den Aufsichtsgremien der Gesellschaft. In Nachfolge von Herrn Dr. Ludger Diestelmeier wurde Herr Hans-Jürgen Best durch Gesellschafterbeschluss mit Wirkung ab dem 1. April 2020 zum Mitglied des Aufsichtsrates gewählt. Bedingt durch die personelle Veränderung im Aufsichtsrat hat sich auch eine Veränderung in der Besetzung des Prüfungs- und Investitionsausschusses ergeben. Der Aufsichtsrat wählte Herrn Hans-Jürgen Best in Nachfolge von Herrn Dr. Ludger Diestelmeier mit Wirkung ab dem 1. April 2020 zum Mitglied des Prüfungs- und Investitionsausschusses.

Im Geschäftsjahr 2020 haben sich zudem personelle Veränderungen in der Geschäftsführung ergeben. Herr Haluk Serhat wurde mit Wirkung ab dem 1. Juni 2020 zum Mitglied der Geschäftsführung bestellt. Frau Claudia Goldenbeld hat ihr Mandat als Mitglied und Sprecherin der Geschäftsführung mit Ablauf des 30. November 2020 niedergelegt. Der Aufsichtsrat dankt Frau Claudia Goldenbeld für ihr engagiertes und erfolgreiches Wirken in der Führung des Unternehmens. Herr Uwe Eichner wurde ab dem 1. Januar 2021 zum Mitglied der Geschäftsführung bestellt und ab dem gleichen Zeitpunkt zum Vorsitzenden der Geschäftsführung ernannt.

In der ordentlichen Gesellschafterversammlung vom 24. März 2020 wurde den Mitgliedern der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates Entlastung für das Geschäftsjahr 2019 erteilt.

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

#### **Der Aufsichtsrat**

Gelsenkirchen, im März 2021



Bärbel Bergerhoff-Wodopia  
(Vorsitzende)



# Konzernlagebericht 2020 der Vivawest GmbH

## INHALT

---

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

## 1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

### 1.1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND KONZERNSTRUKTUR

#### 1.1.1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

VIVAWEST bewirtschaftet als einer der führenden Wohnungsanbieter in Nordrhein-Westfalen (NRW) und als einer der größten Vermietler in Deutschland rund 118.000 Wohnungen und gewerbliche Einheiten und gibt unter dem Motto „Wohnen, wo das Herz schlägt.“ etwa 300.000 Menschen in circa 100 Kommunen zwischen Aachen und Ahlen ein Zuhause. Von der Singlewohnung bis zum geräumigen Heim für die ganze Familie verfügt VIVAWEST über ein breites Angebot an Wohnraum für unterschiedliche Ansprüche und Lebensphasen. Der Konzern, dessen Unternehmenszentrale sich auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Nordstern in Gelsenkirchen befindet, bietet rund 2.300 Beschäftigten, von denen rund die Hälfte in wohnungsnahen Dienstleistungsgesellschaften tätig ist, attraktive und zukunftsfähige Arbeitsplätze.

Gemäß der Strategie VIVAWEST 2025 verfolgt der Konzern die Vision, die erste Adresse für gutes Wohnen zu sein. Die Grundlage hierfür bildet das nachhaltige und auf Langfristigkeit ausgerichtete wohnungswirtschaftliche Geschäftsmodell, das ökonomischen Erfolg mit der gleichzeitigen Übernahme von ökologischer und sozialer Verantwortung verbindet. Der Weg zur Erreichung der Konzernziele lässt sich anhand 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 nachhaltiger und stabiler Cashflows aus Mieterlösen. VIVAWEST bietet bezahlbaren Wohnraum für alle Einkommensgruppen. Durch gezielte Erwerbe und Verkäufe von Wohnungen sowie insbesondere durch attraktive Neubauprojekte und Modernisierungsmaßnahmen auch zur Steigerung der Energieeffizienz wird im Geschäftsfeld Portfoliomanagement sichergestellt, dass die Struktur sowie die Qualität des Immobilienbestandes fortlaufend verbessert werden und dadurch dessen Wert kontinuierlich gesteigert wird. Auf diese Weise wird die Vermietbarkeit des Bestandes langfristig sichergestellt und das Fundament für die finanzielle Entwicklung des Konzerns gelegt.

In der Immobilienwirtschaft verfügt VIVAWEST dank der langjährigen Erfahrungen ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter über eine hohe Kompetenz rund um das Thema Wohnen. Die Konzentration auf die Rhein-Ruhr-Region führt zu einem guten regionalen Marktverständnis und zu Vorteilen in der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes. Ziel des Vivawest-Konzerns ist es, sich durch eine ausgeprägte Kundenorientierung und ein angemessenes Preis-Leistungs-Verhältnis nachhaltig positiv im Wettbewerbsumfeld zu positionieren. Die Zufriedenheit der Mieter ist der wichtigste Maßstab für einen dauerhaften Erfolg. VIVAWEST legt hierbei Wert auf die räumliche Nähe zu ihren Kunden. Aus diesem Grund erfolgt die persönliche Betreuung der Mieter in acht regional verteilten Kundencentern mit insgesamt fünfzehn Standorten vor Ort. Ergänzend sorgen zwei zentrale Serviceeinheiten in den Segmenten Immobilien und Immobiliendienstleistungen für einen kompetenten und effizienten Kundenservice sowie eine gute telefonische Erreichbarkeit. Zudem bietet das Kundenportal von VIVAWEST, für das auch hybride Applikationen (Android und iOS) verfügbar sind, allen Mietern einen 24-Stunden-Online-Service an sieben Tagen in der Woche.

Zur Messung der Kundenzufriedenheit führt VIVAWEST in regelmäßigen Abständen modular aufgebaute Zufriedenheitsbefragungen durch. Dies ermöglicht eine zeitnahe Identifikation von Verbesserungspotenzialen sowie die Ableitung konkreter Maßnahmen zu deren Realisierung.

Als integrierter Konzern bietet VIVAWEST ihren Mietern die eigentliche Hauptleistung Wohnungsnutzung sowie die wesentlichen Nebenleistungen aus einer Hand an. Diese werden von konzernerneigenen Dienstleistungsunternehmen in den Geschäftsfeldern Grünflächenmanagement (HVG Grünflächenmanagement GmbH (HVG)), Handwerksdienstleistungen (RHZ Handwerks-Zentrum GmbH (RHZ)), Multimediaversorgung (Marienfeld Multimedia GmbH (Marienfeld)) und Mess- und Abrechnungsdienste (SKIBATRON Mess- und Abrechnungssysteme GmbH (SKIBATRON)) erbracht.

Der Fokus des unternehmerischen Handelns liegt auf der Erfüllung der Kundenbedürfnisse im Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement, auf die sämtliche Aktivitäten aller Geschäftsfelder ausgerichtet sind. Da die Erwartungen und Bedarfe der Kunden vor allem durch den Megatrend Digitalisierung einem permanenten Wandel unterliegen, entwickelt VIVAWEST das Leistungsbündel Wohnen zukunftsorientiert weiter, um es an die veränderten Bedürfnisse der Kunden anzupassen.

Vor diesem Hintergrund baut VIVAWEST das Angebot an innovativen Zusatzleistungen, wie beispielsweise VIVAWEST Ökostrom, konsequent weiter aus. So konnten im Geschäftsjahr 2020 Kooperationen mit den Unternehmen mymovingpartner GmbH (Umzugsservice) und WaschMal GmbH (mobiler Wäscheservice) abgeschlossen werden, deren Leistungen im VIVAWEST-Kundenportal zur Verfügung stehen.

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

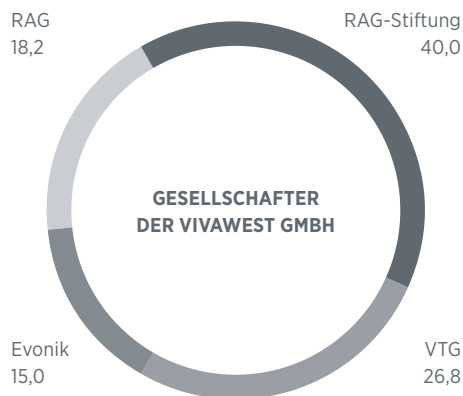
## 1.1.2 KONZERNSTRUKTUR

### Stabile Eigentümerstruktur

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

#### Eigentümerstruktur

in Prozent



Zum 31. Dezember 2020 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 Pensions-treuhand e. V. und die Evonik Operations GmbH, Essen, (zusammen Evonik) jeweils 7,5 Prozent der Geschäftsanteile an der Konzernobergesellschaft. Die Geschäftsanteile der VTG sind der Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie (IG BCE), Hannover, zuzurechnen.

#### Konzernstruktur zum 31. Dezember 2020

Der Vivawest-Konzern in seiner heutigen Struktur entstand aus der Zusammenführung der Immobilienaktivitäten der Evonik Industries AG, Essen, mit denen der THS GmbH (THS), Essen, unter der Vivawest GmbH als Konzernobergesellschaft in den Jahren 2012/2013. Seither

wird die operative Bewirtschaftung sämtlicher Immobilienbestände des Konzerns durch die Managementgesellschaft Vivawest Wohnen GmbH (Vivawest Wohnen), Essen, wahrgenommen.

In den Konzernabschluss werden zum 31. Dezember 2020 neben der Vivawest GmbH insgesamt 23 Immobilienbestand haltende Gesellschaften, die zusammen mit der Vivawest Wohnen und drei weiteren Gesellschaften das Segment Immobilien bilden, sowie fünf Immobiliendienstleistungsgesellschaften nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) vollständig einbezogen. Die Vivawest GmbH und ihr Tochterunternehmen EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung (EBV), Hückelhoven, verantworten darüber hinaus Aktivitäten, die im Segment Bergbaufolgermanagement berichtet werden. Der Konsolidierungskreis zum 31. Dezember 2020 umfasst somit wie im Vorjahr neben der Vivawest GmbH insgesamt 32 Tochterunternehmen.

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

## 1.2 FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Branchenüblich werden im Unternehmensverbund keine nennenswerten Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten mit eigenem Personal durchgeführt. Es bestehen jedoch vielfältige Netzwerkaktivitäten und Kooperationen mit Hochschulen, Branchenverbänden und Kommunen, aus denen heraus Produkt- und Prozessinnovationen auf ihre Einsetzbarkeit im betrieblichen Alltag und damit auf die Eignung zur strategiekonformen Weiterentwicklung des Konzerns und seiner Leistungen überprüft werden. Schwerpunkte liegen hierbei in der ganzheitlichen Entwicklung von Quartieren sowie in der Nutzung von Neuerungen und Technologien, welche auf die Steigerung der Energieeffizienz und damit auch auf die Senkung oder Vermeidung von Treibhausgasemissionen gerichtet sind.

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 120 PropTechs einer Erstsichtung und -einschätzung unterzogen, davon entfallen 27 Prüfungen auf das Jahr 2020. Einige der innovativen Ansätze wurden in Pilotprojekten getestet, um im Umgang mit den neuen Technologien erste Erfahrungen zu sammeln und deren Mehrwert im Hinblick auf einen bestandsweiten Roll-out zu evaluieren. Dieses Vorgehen leistet zudem einen Beitrag zur Etablierung der im Zuge der Digitalisierung erforderlichen Trial-and-Error-Kultur und erhöht die Innovationsfähigkeit von VIVAWEST.

In Vorbereitung auf die Entwicklung der Strategie VIVAWEST 2030, die pandemiebedingt auf das Jahr 2021 verschoben werden musste, wurde im Berichtsjahr in Zusammenarbeit mit dem Unternehmensverbund Universal Home das Projekt „Smart Living – Future Insights 2030“ erfolgreich abgeschlossen. Im Zuge umfassender Research- und Trendanalysen wurden vier Zukunftsszenarien für das Jahr 2030 entwickelt. Die identifizierten Schlüsselfaktoren und Projektionen unterliegen einem fortlaufenden Prämissencontrolling.

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 CORONA-PANDEMIE

Im März 2020 hat die Weltgesundheitsorganisation WHO die Atemwegserkrankung COVID-19, verursacht durch eine Infektion mit dem bis dahin unbekanntem Coronavirus SARS-CoV-2, offiziell zu einer globalen Pandemie erklärt. Die Corona-Pandemie hat im Jahr 2020 zu erheblichen Beeinträchtigungen in der Weltwirtschaft, im öffentlichen sowie im privaten Leben geführt. Viele Menschen sind weltweit an dem neuartigen Virus erkrankt und auch an bzw. mit ihm verstorben.

VIVAWEST hat frühzeitig umfassende und umfangreiche Maßnahmen ergriffen, um ihre Kunden, Belegschaft und Geschäftspartner zu schützen. Bereits Ende Februar hat VIVAWEST einen konzernweiten Krisenstab einberufen, der neben der Geschäftsführung und Mitbestimmungsvertretern aus insgesamt 13 ständigen Mitgliedern besteht und im Berichtsjahr in 47 Sitzungen über die Auswirkungen des Infektionsgeschehens für den Konzern beraten hat. Zeitnah wurde ein umfassender Pandemieplan mit einem entsprechenden Maßnahmenkatalog aufgestellt, verabschiedet und umgesetzt. Hierzu gehörten beispielsweise die Implementierung eines regelmäßigen Störfallreportings, die Erarbeitung und Umsetzung von Hygienekonzepten einschließlich des Erwerbs und der Verteilung von Schutzmasken, aber auch die zeitnahe Veröffentlichung von zielgerichteten Informationen in Form von Intranetbeiträgen oder Newslettern an die Führungskräfte und die Belegschaft.

VIVAWEST hat im Rahmen ihrer sozialen Verantwortung in kürzester Zeit ein Maßnahmenpaket geschnürt, das die drohenden Folgen durch die tiefen ökonomischen Einschnitte für betroffene Mieter abmildern sollte. Neben der Vereinbarung von Ratenzahlungen und Stundungen sowie dem temporären Aussetzen von Mieterhöhungen verzichtete VIVAWEST auf Kündigungen sowie Räumungen infolge von Mietrückständen, die ihre Ursache in der Corona-Krise hatten, sowie auf eine Gewerbenettomiete bei den von der Schließung im ersten Lockdown besonders betroffenen Gewerbemietern. Ergänzend wurde das Budget der Vivawest Stiftung um 1 Million € auf knapp 2 Millionen € für Ad-hoc-Hilfen im Zusammenhang mit der Pandemie erhöht.

Darüber hinaus wurden umfangreiche Maßnahmen und Vorkehrungen getroffen, um die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an den jeweiligen Standorten bzw. ihren Arbeitsumgebungen vor einer Infektion zu schützen, sowie pragmatische Lösungen geschaffen, um beispielsweise die Betreuung von Kindern oder pflegebedürftigen Angehörigen bestmöglich zu unterstützen. An den Verwaltungsstandorten wurden nahezu sämtliche Beschäftigte in die Lage versetzt, mobil arbeiten zu können, was zusammen mit den Stufen des Pandemieplans flexible und adäquate Reaktionen auf die Entwicklung des pandemischen Infektionsgeschehens erlaubt.

Die anfänglichen Befürchtungen, dass sich die Pandemie nachteilig auf die Geschäftsentwicklung des Vivawest-Konzerns auswirken würde, sind erfreulicherweise bislang nicht eingetreten.

## 2.2 GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

Bei allen Herausforderungen im Zusammenhang mit der Pandemie hat der Vivawest-Konzern seine positive Geschäftsentwicklung der vergangenen Jahre im Geschäftsjahr 2020 weiter fortsetzen können. Signifikante Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Finanzkennzahlen des Konzerns sind nach wie vor nicht erkennbar. Die gute Entwicklung im Segment Immobilien wird dabei getragen durch die stabilen Erträge aus dem Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement, ergänzt um die im Zuge der laufenden Portfolioumschichtung angefallenen Erlös- und Ergebnisbeiträge aus dem Immobilienvertrieb. Gemeinsam mit dem Segment Immobiliendienstleistungen konnten die finanziellen Erwartungen an den Konzern abermals übertroffen werden.

Die nachfragebedingte Leerstandsquote ist zum Jahresende leicht auf 1,4 Prozent (Vorjahr: 1,2 Prozent) angestiegen, während die maßnahmebedingten Leerstände infolge von Modernisierungs- sowie vertriebsvorbereitenden Maßnahmen auf dem Vorjahresniveau von 1,6 Prozent liegen. Die unverändert gute Bewirtschaftungssituation und eine deutlich verbesserte Mietentwicklung insbesondere infolge der erfolgreichen Investitionen hat VIVAWEST in großen Teilen wiederum für eine Erhöhung der Aufwendungen zur Verbesserung der Bestandsqualität nutzen können.

Zusammen mit den Ergebnisbeiträgen aus dem Verkauf von Immobilien, die trotz der Pandemie von einer unverändert hohen Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie nach unbebauten Grundstücken profitierten, wurde im Segment Immobilien ein bereinigtes EBITDA von 362 Millionen € erzielt. Dieses Ergebnis liegt zwar unter dem durch höhere Veräußerungsgewinne begünstigten Vorjahreswert (427 Millionen €), übertrifft aber die im Konzernlagebericht 2019 enthaltene Prognose (348 Millionen €) deutlich. Die Umsatzerlöse des Segments Immobilien lagen mit 808 Millionen € ebenfalls über dem prognostizierten Wert von 785 Millionen €.

Das Segment Immobiliendienstleistungen hat auch im Geschäftsjahr 2020 einen angemessenen Beitrag zum Konzernergebnis geleistet. Mit einem bereinigten EBITDA von 21 Millionen € wurde der durch den Verkauf einer Beteiligung begünstigte Vorjahreswert erwartungsgemäß nicht erreicht, der Prognosewert für das Jahr 2020 aber dennoch übertroffen.

Zusammen mit den Ergebnissen aus der Abwicklung der Verpflichtungen im Segment Bergbaufolgemanagement erzielte der Vivawest-Konzern im Geschäftsjahr 2020 bei Umsatzerlösen von 834 Millionen € ein bereinigtes EBITDA von insgesamt 384 Millionen €. Beide Kennzahlen liegen vertriebsbedingt unter den Vorjahreswerten, übertrafen aber das im Konzernlagebericht 2019 prognostizierte Niveau (811 Millionen € bzw. 366 Millionen €).

#### Umsatz

in Millionen €



#### Bereinigtes EBITDA

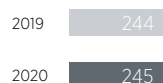
in Millionen €



Die branchentypische Kennzahl Funds From Operations (FFO), die als finanzwirtschaftliche Größe den Erfolg aus der Bestandsbewirtschaftung nach gezahlten Zinsen und Steueraufwand sowie ohne Buchgewinne aus der Veräußerung von Bestandsimmobilien misst, lag mit 245 Millionen € auch aufgrund der verbesserten Zinsposition sowohl über dem prognostizierten Wert (233 Millionen €) als auch über dem Vorjahreswert in Höhe von 244 Millionen €.

#### Funds From Operations (FFO)

in Millionen €



Mit 5.369 Millionen € erhöhte sich der Net Asset Value (NAV) zum 31. Dezember 2020 um 711 Millionen € gegenüber dem Vorjahresendwert. Der NAV berücksichtigt neben dem Marktwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien die Nettofinanzschulden des Konzerns zum Rückzahlungswert sowie die Rückstellungen für Pensionen und langfristigen Verpflichtungen aus dem Segment Bergbaufolgemanagement. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus dem Saldo aus wertsteigernden Investitionen und zielgerichteten Desinvestitionen, aus der marktbedingten Absenkung des bei der Immobilienbewertung angesetzten Diskontierungszinssatzes sowie aus der Marktwertentwicklung des Immobilienbestandes infolge der verbesserten Bewirtschaftungsperformance.

#### Net Asset Value (NAV)

in Millionen €



## 2.3 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.3.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war im Jahr 2020 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 5,0 Prozent niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Anders als seinerzeit, als der gesamte Konsum die Wirtschaft stützte, gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6,0 Prozent zurück und damit so stark wie noch nie. Die Konsumausgaben des Staates wirkten dagegen mit einem preisbereinigten Anstieg von 3,4 Prozent auch in der Corona-Krise stabilisierend.

Im Jahresdurchschnitt 2020 waren rund 44,8 Millionen Personen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes lag die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2020 um 477.000 Personen oder 1,1 Prozent niedriger als im Vorjahr. Im Jahr 2019 hatte die Zuwachsrate noch 0,9 Prozent betragen. Damit endete mit der Corona-Krise der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland. Im Jahresdurchschnitt verzeichnete die Bundesagentur für Arbeit mit rund 2,7 Millionen Arbeitslosen 430.000 mehr als im Jahr 2019, was einer Arbeitslosenquote von durchschnittlich 5,9 Prozent entspricht. In NRW lag die Zahl der Erwerbstätigen im Jahresdurchschnitt bei rund 9,6 Millionen, das waren 96.600 Personen bzw. 1,0 Prozent weniger als ein Jahr zuvor. Die Arbeitslosenquote in NRW lag durchschnittlich bei 7,5 Prozent.

### 2.3.2 WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Mit einem Transaktionsvolumen von circa 21,7 Milliarden € und rund 164.500 Einheiten hat der deutsche gewerbliche Wohninvestmentmarkt im Jahr 2020 das zweithöchste Transaktionsvolumen nach 2015 erreicht. Damit konnte nicht nur im fünften Jahr in Folge ein Zuwachs am Wohninvestmentmarkt registriert werden, sondern neben dem Plus gegenüber dem Vorjahr (9 Prozent) und dem Fünfjahresdurchschnitt (16 Prozent) auch die Prognose vom Jahresanfang (18,7 Milliarden €) übertroffen werden.

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

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

Die Nettokaltmieten für Wohnraum entwickelten sich bei den Bestandsmieten weiterhin moderat; das Statistische Bundesamt rechnet mit einer Steigerung von 1,4 Prozent. Der Index inserierter Mieten steigt im Neubau kontinuierlich an. Im Jahresvergleich beträgt der deutschlandweite Anstieg 3,9 Prozent. Der Mietwohnungsmarkt in Deutschland entwickelt sich allerdings stark unterschiedlich. Während in einigen ländlichen und strukturschwachen Regionen die Märkte stagnieren, ist die Nachfrage nach Wohnungen in Großstädten und Ballungszentren nach wie vor hoch.

Mit 331.900 Baugenehmigungen im Zeitraum von Januar bis November 2020 befindet sich die Zahl der zum Neu- oder Umbau genehmigten Wohnungen im längeren Zeitvergleich weiter auf einem hohen Niveau, das entspricht einem Anstieg um 3,9 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Um die unverändert hohe Nachfrage nach Wohnungen zu decken, müssten nach Einschätzung von Politik und Bauwirtschaft jährlich 350.000 bis 400.000 Wohnungen in Deutschland entstehen. Entsprechend zeitverzögert zu den Baugenehmigungen entwickeln sich die Baufertigstellungen. Für das abgelaufene Jahr 2020 rechnen die Bauspitzenverbände erneut mit rund 300.000 neu gebauten Wohnungen.

Insgesamt günstige Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung des deutschen Wohnungsmarktes sind eine steigende Anzahl von Einwohnern und vor allem Haushalten, stabile Einkommen und eine steigende Anzahl von Erwerbstätigen, anhaltend niedrige Finanzierungskosten, die staatlichen Programme zur Gebäudesanierung und für den Neubau von Wohnungen sowie eine hohe Wohnungsnachfrage in den prosperierenden Regionen. Diese Rahmenbedingungen blieben bislang von den Auswirkungen der Corona-Pandemie weitestgehend unbeeinflusst.

Infolge der stark gestiegenen Immobilienpreise ist der Wohnungsmarkt immer mehr in den Fokus der Politik gerückt. In den großen Städten und prosperierenden Ballungsräumen Deutschlands ist bezahlbarer Wohnraum zu einer wichtigen sozialen Frage geworden, auf die die Politik bereits mit einer Verschärfung der regulatorischen Rahmenbedingungen reagiert hat. Da mietrechtliche Regulierungen sich unmittelbar auf die Geschäftstätigkeit auswirken, verfolgt VIVAWEST geplante Gesetzesänderungen mit großer Aufmerksamkeit.

## 2.4 ENTWICKLUNGEN DER SEGMENTE

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



### 2.4.1 IMMOBILIEN

#### Erfolgreiches Bestandsmanagement

Im Fokus des Kerngeschäftsfelds Bestandsmanagement innerhalb des Segments Immobilien steht für VIVAWEST die nachhaltige Bewirtschaftung und Entwicklung des Wohnungsbestandes zur Vermietung an private Haushalte. Zum 31. Dezember 2020 wurden 117.716 eigene Wohneinheiten (WE) bewirtschaftet (31.12.2019: 116.859 WE). Zudem wurden am Stichtag 328 Gewerbeeinheiten sowie 41.074 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 Duisburg (9.719 WE), Essen (9.376 WE), Dortmund (9.229 WE), Lünen (7.287 WE), Moers (6.747 WE), Gelsenkirchen (5.664 WE), Bottrop (5.099 WE), Leverkusen (5.020 WE), Köln (4.406 WE) und

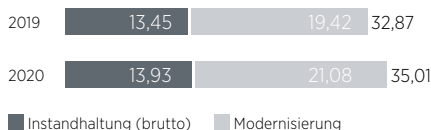


Marl (4.314 WE). Die immobilienwirtschaftliche Kompetenz und Erfahrung sowie die starke regionale Verankerung machen VIVAWEST zu einem verlässlichen Partner für Kunden und Kommunen. Durch die Präsenz vor Ort in Verbindung mit dem zentralen Kundenservice Immobilien werden der unmittelbare Mieterkontakt und eine hohe Service- und Beratungsqualität sichergestellt.

VIVAWEST verfolgt im Segment Immobilien das Konzept einer nachhaltigen Bewirtschaftung, bei der die kontinuierliche Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie wertsteigernde Investitionen hohe Priorität haben. Auf diese Weise können die Attraktivität der Wohnungen und in der Folge auch die Mieteinnahmen langfristig gesichert und gesteigert werden. Mit 35,01 € pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche lagen die technischen Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienbestandes erneut über den Vorjahresvergleichswerten von 32,87 € (2019) bzw. 29,28 € (2018). Die kontinuierliche Erhöhung der technischen Ausgaben in den Bestand über Jahre hinweg unterstreicht den hohen Stellenwert der nachhaltigen Optimierung der vermieteten Immobilien im Vivawest-Konzern.

#### Technische Ausgaben

in € pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche



Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete aller Wohneinheiten am Bilanzstichtag konnte von 5,82 € pro Quadratmeter im Vorjahr auf 6,05 € pro Quadratmeter erhöht werden. Insgesamt wurde für alle Vermietungseinheiten im Geschäftsjahr 2020 nach Abzug von Erlösschmälerungen eine Istmiere von 555 Millionen € (Vorjahr: 540 Millionen €) erzielt. Dabei lag die Erlösschmälerungsquote mit 3,9 Prozent leicht über dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 3,7 Prozent).

#### Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete

in € pro Quadratmeter



#### Istmiere

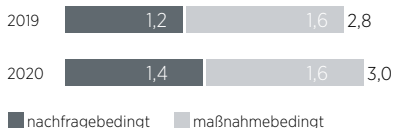
in Millionen €



Die Leerstandsquote zum Jahresende betrug 3,0 Prozent (Vorjahr: 2,8 Prozent), wobei der nachfragebedingte Leerstand zum Stichtag mit 1,4 Prozent unter anderem aufgrund der anlaufbedingten Leerstände bei fertiggestellten Neubauten leicht über dem sehr guten Vorjahreswert (1,2 Prozent) lag.

#### Leerstandsquote

in Prozent



Der Schutz der Kunden und der Belegschaft hat für VIVAWEST höchste Priorität. Auch wenn die Kundencenter und Servicebüros wegen der Pandemie für Besucher bis auf Weiteres geschlossen wurden, halten die Kunden- und Sozialberater, Vermieter und Bestandstechniker engen Kontakt per Telefon oder E-Mail zu den Mietern und Interessenten. Viele Anliegen können auch online im Kundenportal erledigt werden. Aber auch notwendige persönliche Terminvereinbarungen im Quartier waren und sind unter Wahrung der nötigen Abstands- und Hygieneregeln sowie unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben möglich.

Da die Corona-Krise für einige Kunden Herausforderungen hinsichtlich der Zahlung der Miete darstellen kann, bietet VIVAWEST ihnen eine wohlwollende Prüfung mit dem Ziel an, gemeinsam eine einvernehmliche Lösung für die jeweilige Situation zu finden.

### **Nachhaltige Steigerung der Portfolioqualität durch aktives Portfoliomanagement**

Zur nachhaltigen Absicherung des Kerngeschäftsfeldes Bestandsmanagement ist das Geschäftsmodell von VIVAWEST auf die stetige Verbesserung der Portfoliostruktur und -qualität ausgerichtet. Dazu werden sämtliche Quartiere mit ihrem Wohnungsbestand im Rahmen eines aktiven Portfoliomanagements kontinuierlich analysiert. Wesentliche Kriterien, die einen nachhaltigen Vermietungserfolg gewährleisten, sind die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit der Quartiere sowie die Qualität der Gebäude und Wohnungen. Ziele sind eine konsequente qualitative Weiterentwicklung des Portfolios sowie der Ausbau der Marktpositionen in attraktiven Zukunftsmärkten über Investitionen in Modernisierung, Neubau und Erwerb. Gleichzeitig werden Wohnungsbestände mit deutlich unterdurchschnittlicher Entwicklungsperspektive identifiziert, um diese sukzessive zu veräußern. Grundsätzlich steht bei den Verkaufstätigkeiten der Einzelverkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern des nicht modernisierten Althausbestandes im Vordergrund, der durch den selektiven Verkauf von Mehrfamilienhäusern ergänzt wird. Auf diese Weise sichert VIVAWEST im Einklang mit den Inhalten und Zielen ihres nachhaltigen Geschäftsmodells die langfristige Wertentwicklung des Immobilienportfolios und die kontinuierliche Ergebnisentwicklung für die Zukunft ab.

### **Quartiersentwicklung durch Modernisierung**

Mit Modernisierungsinvestitionen von 135 Millionen € wurde das im Berichtsjahr durchgeführte Modernisierungsvolumen gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres (125 Millionen €) abermals gesteigert. Hiermit wurden Gebäude mit insgesamt 1.603 Wohneinheiten energetisch saniert und darüber hinaus 924 Wohnungen auf einen zeitgemäßen Wohnstandard gebracht. Zudem wurden im Zuge von Mieterwechseln weitere 1.137 Wohnungen modernisiert, deren Kosten aufwandswirksam erfasst wurden. Die wichtigsten Modernisierungsarbeiten sind im Rahmen der energetischen Optimierung das

Aufbringen einer Fassaden-, Kellerdecken- und Dachisolierung, der Einbau von wärmeschutzverglasten Fenstern, die Verbesserung der Sanitär- und Elektroinstallation sowie der Einbau moderner Heizungsanlagen. Die Finanzierung der Investitionen erfolgt im Wesentlichen mit zinsgünstigen Mitteln der KfW Förderbank (KfW). Mit diesen Modernisierungsinvestitionen werden der Energieverbrauch der Gebäude und somit deren Treibhausgasemissionen dauerhaft gesenkt. Durch begleitend umgesetzte Maßnahmen wie die Neugestaltung der Außenanlagen, die Aufwertung der Hauseingangsbereiche und Treppenhäuser oder die Sanierung und Anbringung von Balkonen wird zudem der Wohnwert der Bestandsimmobilien deutlich gesteigert und gleichzeitig ein Beitrag zur Weiterentwicklung der Quartiere geleistet.

In Gelsenkirchen-Resse beispielsweise modernisierte VIVAWEST zwischen April 2018 und November 2020 insgesamt 136 Wohneinheiten. Neben der Dämmung der Fassaden und Geschossdecken, dem Einbau neuer Fenster und der Sanierung der Balkone wurden die Wohnungen mit neuen Eingangstüren ausgestattet. Gegensprechanlagen sorgen nun für eine erhöhte Sicherheit. Die Treppenhäuser, Kellerräume sowie die Außenanlagen wurden ebenfalls aufgewertet. Das Investitionsvolumen für diese Maßnahme belief sich auf 9,9 Millionen €.

Seit Juni 2019 läuft die Modernisierung von insgesamt 170 Wohneinheiten in der Hirschkampfsiedlung in Waltrop. Wärme gedämmte Dächer, Fassaden und Kellerdecken, neue Fenster sowie eine neue Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung tragen bei den Mehrfamilienhäusern aus den Baujahren 1931 bzw. 1952 zu jetzt deutlich besseren energetischen Eigenschaften bei. Neue Haustüren, Briefkästen- und Gegensprechanlagen sowie der Einbau von Rollläden in allen Geschossen sorgen zudem für einen höheren Komfort und mehr Sicherheit. Zudem wurden alle Bäder im bewohnten Zustand erneuert und mit bodengleichen Duschen ausgestattet. Um die Wohnungen auch weiterhin zu bezahlbaren Mieten anbieten zu können, erfolgte die Finanzierung mit einem Modernisierungsdar-

lehen des Landes NRW. Insgesamt investiert VIVAWEST rund 15,1 Millionen € in diese Quartiersentwicklung in Waltrop.

Im Quartier Unna-Zentrum erfolgte zwischen Juli 2019 und Dezember 2020 bei 120 Wohneinheiten durch den erstmaligen Anbau von Balkonen eine nachfragegerechte Aufwertung der Bestände. In Verbindung mit neuen Dächern, frischen Fassadenfarben und neu gestalteten Außenanlagen erstrahlt die Siedlung nun in neuem Glanz. Das Investitionsvolumen für diese Maßnahme belief sich auf 6,9 Millionen €.

Bereits im Jahr 2018 startete mit den Eicker Wiesen in Moers die bislang größte Quartiersentwicklung von VIVAWEST. Sie umfasst insgesamt 614 Wohneinheiten und ein Investitionsvolumen von 74,7 Millionen €. Ziele dieser Maßnahme sind die Aufwertung des gesamten Wohnumfeldes, die Optimierung der Energieeffizienz sowie eine deutliche Reduzierung der Barrieren im Quartier. Die Modernisierung der Gebäude und Außenanlagen ist trotz der zeitweiligen pandemiebedingten Einschränkungen im vergangenen Geschäftsjahr weitestgehend planmäßig vorangeschritten. So konnten bis Ende 2020 insgesamt 354 Wohnungen fertiggestellt werden. Das zukünftige Quartiersbild ist inzwischen gut erkennbar: Nachdem bereits zahlreiche Fassaden und Hauseingangsbereiche in den Eicker Wiesen ein neues und attraktives Gesicht bekommen haben, ist die vormals herrschende 1970er-Jahre-Tristesse und Uniformität längst vergessen. Alle Gebäude erhalten nun mit ihren weithin sichtbaren, großen Hausnummern ihren eigenen Platz innerhalb des Quartiers. Die aufwendig und großzügig gestalteten Eingangsbereiche der Häuser schaffen darüber hinaus eine unmittelbare Anbindung an das Wohnumfeld, dessen neue, parkähnliche Freiräume schon jetzt zum Aufenthalt einladen.

### Neubau für die Zukunft

Mehr denn je sind barrierearme und generationenübergreifende Wohnkonzepte gefragt, um den gesellschaftlichen Nachfragetrends im Rahmen des demografischen Wandels aktiv zu begegnen. Die Anforderungen aus der demografischen Entwicklung und aus der Energie-

wende berücksichtigt VIVAWEST nicht nur bei Modernisierungen, sondern insbesondere auch bei seinen Neubauvorhaben. Der Neubau für den eigenen Bestand, teilweise auch nach Abriss wirtschaftlich nicht mehr sanierungsfähiger Gebäude, trägt in gewachsenen Quartieren zur Aufwertung ganzer Stadtteile bei. Darüber hinaus leistet der Neubau auf angekauften Grundstücksflächen einen Beitrag dazu, den Wohnungsbestand in attraktiven Lagen, etwa entlang der Rheinschiene, in Münster und Aachen oder in urbanen Lagen des Ruhrgebietes, zu erhöhen. Der Neubau ist ein wesentlicher Bestandteil des Geschäftsmodells von VIVAWEST und trägt maßgeblich zur nachhaltigen Steigerung der Portfolioqualität im Zuge des qualitativen Wachstums des Konzerns bei.

Insgesamt lag das Neubauinvestitionsvolumen im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 412 Millionen € erneut erheblich über dem Vorjahr (337 Millionen €). So wurde das Immobilienportfolio des Vivawest-Konzerns im Jahr 2020 um 1.974 attraktive, hochwertige Neubauwohnungen mit elf arrondierenden Gewerbeeinheiten ergänzt. Darüber hinaus befanden sich zum Jahresende insgesamt rund 2.400 Wohneinheiten im Bau, während zahlreiche weitere Projekte die Konzeptionierungsphase in enger Abstimmung mit den Kommunen durchlaufen. Bis zum Jahr 2025 wird VIVAWEST insgesamt etwa 6.500 neue Wohnungen errichten. Hier von entfallen rund 20 Prozent auf öffentlich geförderten Wohnraum, sodass VIVAWEST ihrer sozialen Verantwortung auch in diesem Bereich gerecht wird.

Im Essener Stadtteil Altenessen-Nord konnte VIVAWEST im Geschäftsjahr 2020 den Neubau von insgesamt 54 Mietwohnungen fertigstellen, die den KfW-55-Standard erfüllen. Das breite Spektrum der Wohnungsgrößen bietet eine große Auswahl für verschiedene Haushaltsgößen, Platzansprüche und Lebensphasen.

Am Standort Walkmühlenweg im Dortmunder Stadtteil Huckarde hat VIVAWEST im Zuge einer Nachverdichtung zwei Mehrfamilienhäuser mit 27 Wohnungen als kompakte dreigeschossige Haustypen fertiggestellt. Die Wohnungen wurden als barrierearme Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 63 und 82 Quadratmetern errichtet.

Im März 2020 wurde im Lünener Geistviertel nach Abbruch nicht mehr marktfähiger Bestände mit dem Neubau von 54 seniorengerechten Zwei-Zimmer-Wohnungen und 27 Mieteinfamilienhäusern für junge Familien begonnen. Die kontinuierliche Aufwertung dieses Quartiers durch Modernisierungen sowie die nachfragegerechte Ergänzung des Wohnungsangebotes durch Neubau haben zur Bildung einer guten Adressqualität mit anhaltend hoher Nachfrage geführt.

Über den Neubau von Bestandswohnungen auf eigenen Grundstücken hinaus wurden im Berichtsjahr auch bei der Akquisition schlüsselfertiger Neubauprojekte weitere Erfolge erzielt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte VIVAWEST unter anderem ein schlüsselfertiges Neubauprojekt mit 71 Wohnungen in Essen-Heisingen erwerben und so den Bestand durch attraktive Neubauwohnungen ergänzen. Die acht Baukörper mit insgesamt 6.039 Quadratmeter Wohnfläche sind als qualitativ hochwertige Viergeschossiger inklusive Staffelgeschoss konzipiert und werden barrierearm mit Aufzügen errichtet. Darüber hinaus beinhaltet die Projektentwicklung insgesamt 71 Tiefgaragenstellplätze und eine Kindertagesstätte mit rund 650 Quadratmeter Nutzfläche. Der Baubeginn wird im Sommer 2021 erfolgen. Die Baufertigstellung wird für den Dezember 2023 erwartet. Das Angebot reicht von Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit Größen zwischen 62 und 113 Quadratmetern. Der Standort im südöstlichen Essener Stadtteil Heisingen verfügt über eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine sehr gute Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Die Standortqualität wird durch das Naherholungsgebiet Baldeneysee abgerundet.

Durch die Akquisition weiterer Neubauprojekte wird der Vivawest-Konzern seinen Bestand auch im Rheinland ausbauen. In Bergisch Gladbach hat VIVAWEST ein schlüsselfertiges Neubauprojekt mit 123 Mietwohnungen und 123 Tiefgaragenstellplätzen erworben. 21 Wohnungen hiervon werden öffentlich gefördert errichtet. Verteilt auf eine Gesamtwohnfläche von rund 10.000 Quadratmetern entsteht ein breiter Mix aus Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit Grundrissen zwischen 61 und 123 Quadratmetern. Die Wohnungen verfügen über Terrassen im Erdgeschoss und über Balkone in den übrigen Etagen. Zu den Ausstattungsmerkmalen der barrierearmen Wohnungen zählen zudem Aufzüge, elektrische Rollläden, hochwertige Bodenbeläge und Glasduschtrennwände. Die Wohnungen werden voraussichtlich Ende des Jahres 2023 fertiggestellt. Die Infrastruktur für die Deckung des täglichen Bedarfs und der Gesundheitsvorsorge ist gegeben. Die verkehrstechnische Anbindung, insbesondere an die Stadt Köln, ist ebenfalls sehr günstig.

Neben der Akquisition schlüsselfertiger Neubauprojekte erfolgte im Berichtsjahr die Planung weiterer Grundstücksentwicklungen.

Im Rhein-Erft-Kreis konnte der Vivawest-Konzern mit Brühl in den letzten Jahren einen weiteren Standort für sich erschließen. Hierzu hat VIVAWEST unter anderem ein Erbbaugrundstück im Brühler Stadtzentrum erworben. Auf demselben Projektareal hatte VIVAWEST im Jahr 2019 bereits eine schlüsselfertige Neubaumaßnahme mit 140 Wohneinheiten erworben, die Ende des Jahres 2021 fertiggestellt wird. Das Erbbaugrundstück bietet Potenzial für weitere 140 hochwertige Wohnungen. Die 81 freifinanzierten und die 59 öffentlich geförderten Wohnungen werden eine Gesamtwohnfläche von rund 10.800 Quadratmetern haben. Hinzu kommen 144 Tiefgaragenstellplätze. Die Grundrissflächen der Wohnungen liegen durchschnittlich bei 77 Quadratmetern und verteilen sich auf zwei bis fünf Zimmer. Auf dem Projektareal entsteht somit bis zum Jahr 2023 ein VIVAWEST-Quartier mit insgesamt 280 Wohneinheiten und rund 21.800 Quadratmeter Wohnfläche.

Zudem konnte im Geschäftsjahr 2020 ein weiteres Grundstück in Brühl-Schwadorf erworben werden. Das Grundstück bietet nach ersten Planungen das Potenzial für den Bau von 67 Mieteinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 5.300 Quadratmetern und 67 Tiefgaragenstellplätzen.

Auch in Rheinbach hat VIVAWEST ein rund 10.700 Quadratmeter großes Grundstück erworben. Auf dem Gelände der ehemaligen Majolika-Fabrik, rund 300 Meter nördlich der Innenstadt, sollen nach dem aktuellen Planungsstand 192 Mietwohnungen mit rund 12.000 Quadratmeter Wohnfläche entstehen. Das Projektvorhaben soll zudem zwei Wohngruppen für 20 Personen mit insgesamt 1.000 Quadratmeter Nutzfläche, eine Tagespflegeeinrichtung mit 500 Quadratmeter Nutzfläche sowie 200 Tiefgaragenstellplätze umfassen. Die Projektplanung sieht eine Baufertigstellung für das Jahr 2024 vor. Die Nahversorgung ist insbesondere durch die Anbindung an eine gut funktionierende Innenstadt mit lebendiger Urbanität sehr gut gewährleistet. Rheinbach punktet sowohl als funktionaler Standort aufgrund der Nähe zu Bonn als auch als attraktiver Wohnort.

#### **Arrondierung des Immobilienportfolios**

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

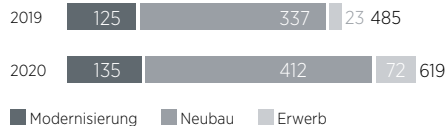
Im Rahmen dieser strategischen Ausrichtung wurden im vergangenen Geschäftsjahr insgesamt 72 Millionen € in den Erwerb von Bestandsgebäuden investiert und 142 Wohn- und Gewerbeeinheiten in die laufende Bewirtschaftung übernommen.

Dabei konnte VIVAWEST im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens ein attraktives Immobilienportfolio in Essen-Holsterhausen erwerben, das zum 1. August 2020 in die Bewirtschaftung übernommen wurde. Das unter dem Namen Cranachhöfe bekannte und im Jahr 2019 errichtete Areal umfasst insgesamt 71 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 4.612 Quadratmetern. 42 Wohneinheiten hiervon sind öffentlich gefördert. Bei den Objekten handelt es sich um qualitativ hochwertige, energieeffiziente und barrierearme Vier- und Fünfgeschosser. Das Portfolio umfasst zudem eine doppelstöckige Tiefgarage mit 269 Stellplätzen und neun Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 9.916 Quadratmetern, die sich auf Einzelhandels-, Gastronomie- und Büroflächen sowie eine Kindertagesstätte verteilen.

Mit Besitzübergang zum 1. April 2020 konnte VIVAWEST ein weiteres attraktives Bestandsimmobilienportfolio in Niederkassel-Lülsdorf erwerben. Die Gebäude wurden in den Jahren 1958, 1967 und 1968 in drei- und viergeschossiger Bauweise errichtet und weisen eine für die Baujahre gute bauliche Qualität auf. Das Portfolio umfasst insgesamt 61 Wohneinheiten mit 4.117 Quadratmeter Wohnfläche und eine Gewerbeeinheit mit 100 Quadratmeter Büro- und Lagerfläche sowie 12 Garagen und 31 Pkw-Außenstellplätze. Im Jahr 2018 wurden bei einem Teil der Objekte durch einen Dachgeschossausbau insgesamt acht Wohneinheiten mit je 40 Quadratmeter Wohnfläche neu geschaffen.

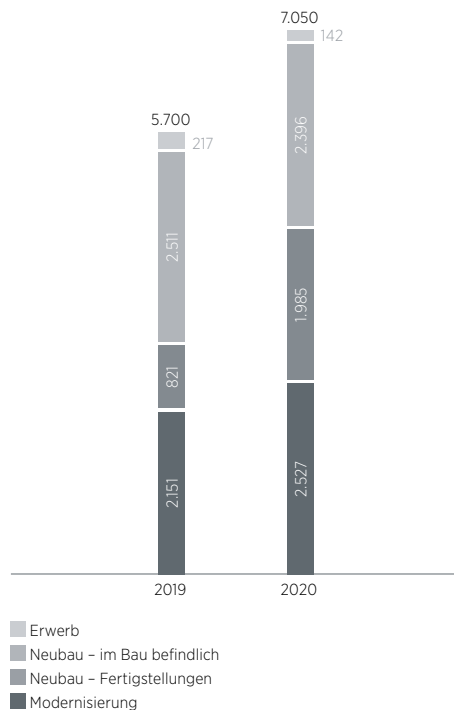
### Investitionen

in Millionen €



### Investitionen

Einheiten



Insbesondere die trotz der Pandemie anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien hat der Konzern im Berichtsjahr weiter genutzt, um Wohnungsbestände, die nicht mehr zur Portfoliostrategie passen, zu verkaufen. Im Zuge der Portfoliobereinigung wurden im Berichtsjahr insgesamt 656 Wohn- und Gewerbeinheiten überwiegend im Rahmen der Privatisierung von Ein- und Zweifamilienhäusern veräußert und damit deutlich weniger als im Vorjahr. Im Jahr 2019 wurde unter anderem ein Immobilienportfolio von 2.010 Wohn- und Gewerbeinheiten an einen Investor veräußert. Die Veräußerungserlöse lagen mit 51 Millionen € daher im Jahr 2020 deutlich unterhalb des Niveaus des Vergleichswertes für das Geschäftsjahr 2019 (156 Millionen € bei 2.596 Wohn und Gewerbeinheiten).

### 2.4.2 IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

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

Im Geschäftsfeld Grünflächenmanagement erbringt HVG mit rund 400 Beschäftigten sämtliche Leistungen im Bereich der Grün- und Verkehrsflächen, im Baumservice und in der Verkehrssicherung wohnungswirtschaftlicher, gewerblicher und industrieller Liegenschaften. Im Geschäftsjahr 2020 lag die Gesamtleistung bei 51 Millionen € (Vorjahr: 53 Millionen €). Bei einem verbesserten Deckungsbeitrag aus dem Projektgeschäft konnten geringere Ergebnisbeiträge aus ausgebliebenen Winterdienstleistungen und einem rückläufigen Drittkundengeschäft nicht vollständig kompensiert werden. Im Vergleich zum Vorjahr lag das EBITDA mit 3 Millionen € gut 2 Millionen € unter dem Vorjahr, wobei die Abweichung nahezu vollständig auf den im Vorjahr enthaltenen Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf einer Beteiligung entfällt. Zum Geschäftsjahresende wurden von HVG rund 11,8 Millionen Quadratmeter Pflegeflächen im Wohnumfeld sowie rund 2,8 Millionen Quadratmeter Industrieflächen gepflegt. Im Bereich der Verkehrssicherung werden rund 560.000 Bäume, circa 18 Millionen Quadratmeter Freifläche sowie rund 2.500 Spielplätze regelmäßig begutachtet und in einem verkehrssicheren Zustand gehalten.

Im Geschäftsfeld Handwerksdienstleistungen fokussiert sich RHZ mit rund 470 Beschäftigten nahezu ausschließlich auf die Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen des Vivawest-Konzerns. Hierzu gehört auch die Überprüfung der Verkehrssicherheit der Gebäude, die Wartung von Heizungsanlagen sowie die Betreuung ausgewählter Siedlungsbereiche durch Quartiersmeister. Die in den Vorjahren eingeleiteten Maßnahmen zur Verschlankeung von Prozessen und Reduzierung von Schnittstellen führten auch im Berichtsjahr zu einer verbesserten Leistungs- und Ergebnisentwicklung, wenngleich die Arbeitsabläufe im Reparaturdienst durch die Corona-Pandemie zeitweise stark gestört waren. So erhöhte sich die Gesamtleistung um 4 Millionen € auf 53 Millionen €. Das EBITDA lag bei 3 Millionen € (Vorjahr: 3 Millionen €). Im Berichtsjahr hat RHZ rund 116.500 Schäden behoben, 15.400 Heizungswartungen sowie 3.100 Kanalsanierungen und -dichtigkeitsprüfungen durchgeführt. Darüber hinaus wurden 725 Wohnungsmodernisierungen im VIVAWEST-Bestand ausgeführt.

SKIBATRON ist der Spezialist für Mess- und Abrechnungsdienste im Vivawest-Konzern. Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit sind die Vermietung und Ablesung von Verteil- und Messgeräten sowie die Verbrauchsabrechnung in der Wohnungswirtschaft. SKIBATRON betreut derzeit für VIVAWEST und Drittkunden 1,2 Millionen installierte Erfassungsgeräte und erstellt für über 200.000 Wohneinheiten jährlich wiederkehrend die Heiz- und Betriebskostenabrechnungen. Transparenz für die Kunden hat dabei oberste Priorität. Geräte modernster Technik sind mit internem Speicher und Funksender ausgerüstet und erfassen die Verbrauchsdaten der Mieter zum Großteil ohne Zugang zur Wohnung. Als weitere Dienstleistung übernimmt SKIBATRON für VIVAWEST die gesetzlich vorgeschriebene, regelmäßige Überprüfung des Trinkwassers und die Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern. Bei einer Gesamtleistung von 17 Millionen € erzielte SKIBATRON im Geschäftsjahr 2020 ein EBITDA von 8 Millionen € (Vorjahr: 8 Millionen €).

Im Geschäftsfeld Multimediaversorgung stellt Marienfeld in den Liegenschaften von VIVAWEST eine hochmoderne Kabelnetzinfrastruktur zur Verfügung und baut diese weiter aus. Der Trend, dass Mieter zusätzlich zu der von Marienfeld bereitgestellten Versorgung Zusatzleistungen in den Bereichen Pay-TV, Internet und Telefonie von Dienstleistungspartnern in Anspruch nehmen, hat sich auch im Geschäftsjahr 2020 fortgesetzt. Die weiter hohe Inanspruchnahme belegt die Attraktivität des Multimediaangebots für die Mieter von VIVAWEST. Für den Konzern und den Drittmarkt in NRW übernimmt Marienfeld zudem Planungs- und Montage- sowie Servicedienstleistungen. Insgesamt versorgt Marienfeld rund 166.000 Wohneinheiten. Im Geschäftsjahr 2020 wurde bei einer Gesamtleistung von 20 Millionen € ein EBITDA von 8 Millionen € erzielt (Vorjahr: 8 Millionen €).

#### 2.4.3 BERGBAUFOLGEMANAGEMENT

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

Im Konzernergebnis wirken sich im Wesentlichen die Organisationskosten der mit der Abwicklung betrauten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie die Aufzinsung der Verpflichtungen aus, die im Berichtsjahr erneut durch Erträge aus dem Haldenmanagement kompensiert wurden.

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



## 2.5 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

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

in Millionen €	2020	2019
<b>BEDEUTSAME LEISTUNGSINDIKATOREN</b>		
Umsatz	833,7	927,0
Bereinigtes EBITDA	383,6	451,7
Funds From Operations <sup>1)</sup>	245,4	244,3
Net Asset Value (zum Stichtag) <sup>1)</sup>	5.369,2	4.658,0
Mitarbeiter (zum Stichtag)	2.281	2.218
<b>WEITERE KENNZAHLEN</b>		
Bereinigtes EBIT	219,3	300,3
Bereinigungen	-6,8	-0,3
Ergebnis vor Ertragsteuern	123,4	207,2
Investitionen <sup>2)</sup>	631,1	494,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	247,4	225,9

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

<sup>2)</sup> In immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

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

in Millionen €	2020	2019
► <b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>123,4</b>	<b>207,2</b>
Zinsergebnis	89,1	92,8
Bereinigungen	6,8	0,3
► <b>Bereinigtes EBIT</b>	<b>219,3</b>	<b>300,3</b>
Abschreibungen, Wertminderungen/ Wertaufholungen	164,3	151,4
► <b>Bereinigtes EBITDA</b>	<b>383,6</b>	<b>451,7</b>

### 2.5.1 ERTRAGSLAGE

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2020 von insgesamt 834 Millionen € (Vorjahr: 927 Millionen €) werden mit 808 Millionen € (Vorjahr: 896 Millionen €) bestimmt durch das Segment Immobilien. Hiervon entfallen 554 Millionen € (Vorjahr: 539 Millionen €) auf die um Erlöschmälerungen und Mietverzichte verminderten Sollmieten, sodass sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2019 eine Steigerung der Istmiete um 15 Millionen € ergibt. Im Einklang mit den Mieterlösen erhöhte sich die monatliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche im Jahresendvergleich von 5,82 € auf 6,05 €. Die Erlöse aus Betriebskosten, die für den Konzern überwiegend einen durchleitenden Charakter haben, lagen mit 167 Millionen € leicht oberhalb des Vorjahreswertes von 166 Millionen €. Die ertragswirksam erfassten Zinsvorteile aus Förderdarlehen der öffentlichen Hand, die die bestehenden Mietpreisbeschränkungen aus-



gleichen und daher unter den Umsatzerlösen ausgewiesen werden, lagen mit 6 Millionen € nahezu auf dem Vorjahreswert (7 Millionen €).

Aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien einschließlich unbebauter Grundstücke wurden innerhalb der Berichtsperiode mit insgesamt 59 Millionen € deutlich geringere Erlöse als im Vorjahr (169 Millionen €) erzielt. Dies ist weit überwiegend auf das geringere Volumen von Verkäufen aus dem Mehrfamilienhausbestand zurückzuführen. Gegenüber dem Vorjahr wurden im Geschäftsjahr 2020 mit 656 Wohn- und Gewerbeeinheiten insgesamt 1.940 Einheiten weniger veräußert. Die Verkaufserlöse des Bauträgergeschäfts betrug zusammen mit anderen Immobilienverkäufen aus dem Umlaufvermögen im gleichen Zeitraum 19 Millionen € (Vorjahr: 12 Millionen €).

Im Segment Immobiliendienstleistungen wurden im Geschäftsjahr 2020 mit 141 Millionen € Umsatzerlöse nahezu auf Vorjahresniveau erzielt (Vorjahr: 139 Millionen €), die, gemindert um die Erlöse aus konzerninternen Geschäftsbeziehungen, mit insgesamt 26 Millionen € zum Konzernumsatz beitrugen (Vorjahr: 31 Millionen €).

Die sonstigen betrieblichen Erträge von insgesamt 49 Millionen € (Vorjahr: 57 Millionen €) umfassen im Berichts- wie im Vorjahreszeitraum unter anderem geschäftstypische Erträge in Höhe von insgesamt 41 Millionen € (Vorjahr: 48 Millionen €) aus Erstattungen von Mietern oder Versicherungen, aus dem Abgang von Vermögenswerten, aus der Auflösung von Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten sowie aus Teilschulderlassen. Des Weiteren werden unter dieser Position im Berichtsjahr Erträge aus Wertaufholungen von 4 Millionen € (Vorjahr: 4 Millionen €) überwiegend für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, denen Wertminderungen in Höhe von 7 Millionen € (Vorjahr: 3 Millionen €) gegenüberstehen, ausgewiesen. Aus dem Haldenmanagement des Segments Bergbaufolgemanagement wurden Erträge in Höhe von 4 Millionen € (Vorjahr: 5 Millionen €) erzielt.

Der Materialaufwand von 272 Millionen € (Vorjahr: 301 Millionen €) enthält die branchentypischen Aufwendungen für Betriebskosten (95 Millionen €) und Instandhaltungen (87 Millionen €), die jeweils um die konzerninternen Leistungen der Dienstleistungsunternehmen gekürzt ausgewiesen werden. Der Bruttoinstandhaltungsaufwand unter Berücksichtigung der Beiträge des Segments Immobiliendienstleistungen betrug im Berichtsjahr 139 Millionen € bzw. 17,79 € pro Quadratmeter und lag damit um 6 Millionen € bzw. 0,86 € pro Quadratmeter oberhalb des Vorjahreswertes. Zudem werden unter dem Materialaufwand die Buchwertabgänge der veräußerten Bestandsimmobilien in Höhe von 20 Millionen € (Vorjahr: 50 Millionen €) sowie Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke des Bauträgergeschäfts von 15 Millionen € (Vorjahr: 12 Millionen €) erfasst.

Der Personalaufwand des Geschäftsjahres 2020 erhöhte sich auf 166 Millionen € (Vorjahr: 156 Millionen €). Zu der Erhöhung haben neben Auswirkungen aus der Umsetzung der Tarifabschlüsse und der erhöhten Mitarbeiterzahl im Konzern insbesondere einmalige Altersversorgungsaufwendungen im Zusammenhang mit Veränderungen in der Geschäftsführung beigetragen.

Der Aufwand aus Abschreibungen und Wertminderungen beträgt für den Berichtszeitraum 168 Millionen € (Vorjahr: 156 Millionen €) und ist insbesondere infolge der anhaltend hohen Investitionstätigkeit angestiegen. So erhöhten sich die planmäßigen Abschreibungen auf 156 Millionen € (Vorjahr: 146 Millionen €). Den auf notwendige Buchwertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfassten Wertminderungen in Höhe von 7 Millionen € standen Wertaufholungen in Höhe von 3 Millionen € gegenüber, die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen werden. Der Saldo aus Wertminderungen und Wertaufholungen ist das Ergebnis von Veränderungen in der Einschätzung des künftigen Vermietungserfolgs oder der Objektzustände einschließlich der im Berichtsjahr getroffenen Entscheidungen zum Abriss

einzelner Immobilien. Aufgrund der Folgebewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten wirken sich die werterhöhenden Sachverhalte jedoch überwiegend nicht im Konzernergebnis aus, sondern sind einzig in der positiven Entwicklung der Zeitwerte dieser Immobilien ablesbar. Weitere Wertminderungen in Höhe von 5 Millionen € entfielen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die damit trotz der Corona-Pandemie leicht unter dem Vorjahreswert von 6 Millionen € lagen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 75 Millionen € (Vorjahr: 82 Millionen €) enthalten überwiegend Verwaltungsaufwendungen in Höhe von insgesamt 33 Millionen € (Vorjahr: 34 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 26 Millionen € (Vorjahr: 25 Millionen €) betragen. Darüber hinaus werden unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen Vertriebskosten in Höhe von 2 Millionen € (Vorjahr: 2 Millionen €), Aufwendungen für unbebaute Grundstücke in Höhe von 1 Million € (Vorjahr: 1 Million €) sowie Abbruchkosten in Höhe von 2 Millionen € (Vorjahr: 6 Millionen €) erfasst. Im Vorjahr enthielt diese Position zudem Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Verkauf eines Immobilienpakets in Höhe von 5 Millionen €.

Das Finanzergebnis des Geschäftsjahres von –85 Millionen € (Vorjahr: –89 Millionen €) wird bestimmt durch die Finanzierungskosten in Höhe von 82 Millionen € (Vorjahr: 84 Millionen €). Insbesondere durch die konsequente Umschuldung höherverzinslicher Darlehen und Neuvaluierungen unter Nutzung des anhaltend günstigen Marktzinsniveaus lagen die Zinsaufwendungen trotz der Aufnahme neuer Finanzierungsmittel im Zusammenhang mit dem gestiegenen Investitionsvolumen leicht unter dem Vorjahr. Darüber hinaus enthält das Finanzergebnis die zunächst zahlungsunwirksamen Aufzinsungsbeträge langfristiger Verpflichtungen

in Höhe von 7 Millionen € (Vorjahr: 10 Millionen €), die vornehmlich auf die Anpassung der bestehenden Pensionsverpflichtungen entfielen. Aus Gewinnausschüttungen und Aufwendungen für übrige Beteiligungen entstand in Summe ein Ertrag von 4 Millionen € (Vorjahr: 4 Millionen €).

Zwischen der Vivawest GmbH und ihren Tochterunternehmen bestehen durchgängige Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge, sodass die Voraussetzungen für die ertragsteuerliche Organschaft mit allen wesentlichen Konzerngesellschaften vorliegen. Für das Berichtsjahr werden laufende Ertragsteuern von 16 Millionen € (Vorjahr: 11 Millionen €) erwartet. Die latenten Steueraufwendungen in Höhe von 6 Millionen € (Vorjahr: 28 Millionen €) resultieren im Wesentlichen aus der konsequenten Nutzung der Vorteile aus steuerlichen Mehrabschreibungen und Veräußerungsgewinnen für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Das um einmalige Aufwendungen und Erträge außerhalb der operativen Geschäftstätigkeit bereinigte EBITDA des Konzerns beträgt für das Berichtsjahr 384 Millionen € (Vorjahr: 452 Millionen €) und entfällt mit 362 Millionen € (Vorjahr: 427 Millionen €) im Wesentlichen auf das Segment Immobilien sowie mit 21 Millionen € (Vorjahr: 23 Millionen €) auf das Segment Immobiliendienstleistungen. Der Beitrag des Segments Immobilien bestimmt mit 209 Millionen € ebenfalls das bereinigte EBIT des Konzerns von insgesamt 219 Millionen € (Vorjahr: 300 Millionen €).

Unter Berücksichtigung der Bereinigungen liegt das Konzernergebnis vor Steuern mit 123 Millionen € aufgrund der geringeren Veräußerungsgewinne unter dem Vorjahreswert von 207 Millionen €. Bei höheren laufenden Ertragsteueraufwendungen und unter Berücksichtigung der zahlungsunwirksamen latenten Steueraufwendungen endet die Konzerngewinn- und -verlustrechnung des Geschäftsjahres 2020 mit einem Ergebnis nach Steuern in Höhe von 101 Millionen € und damit 67 Millionen € unter dem Vorjahreswert.

## 2.5.2 VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Vermögens- und Finanzlage des Konzerns ist geordnet, die Zahlungsfähigkeit weiterhin gesichert. Im Vergleich zum 31. Dezember 2019 hat sich die Bilanzsumme im Wesentlichen aufgrund der Investitionen in den Immobilienbestand und deren Finanzierung um etwa 340 Millionen € auf 6.965 Millionen € erhöht.

Die Bilanzstruktur ist auf der Vermögenseite weiterhin durch die als Finanzinvestition gehaltenen und zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewerteten Immobilien in Höhe von 6.568 Millionen € (Vorjahr: 6.114 Millionen €) gekennzeichnet. Zum Bilanzstichtag wurde für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ein Marktwert im Sinne des IAS 40 in Höhe von 10.290 Millionen € (Vorjahr: 9.159 Millionen €) ermittelt.

Von den Sachinvestitionen in Höhe von 631 Millionen € (Vorjahr: 494 Millionen €) entfallen 621 Millionen € auf das Segment Immobilien, die im Wesentlichen Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sowie den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betreffen. Insgesamt haben die investiven Ausgaben für das qualitative Wachstum des Immobilienbestandes die Investitionsziele für das Segment abermals deutlich übertroffen und erreichten einen neuen Höchststand seit dem Start von VIVAWEST vor acht Jahren. Weitere 10 Millionen € der Sachinvestitionen entfallen auf das Segment Immobiliendienstleistungen.

Die im Konzern bilanzierten finanziellen Vermögenswerte von 34 Millionen € (Vorjahr: 37 Millionen €) umfassen überwiegend Beteiligungen. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus der Verschmelzung einer zuvor nicht konsolidierten Gesellschaft.

Der Vivawest-Konzern setzt aktive latente Steuern mit der Maßgabe an, dass ein künftiges zu versteuerndes Einkommen wahrscheinlich ist, mit dem die temporären Differenzen genutzt werden können. Insbesondere infolge der weiteren Absenkung des Diskontierungszinssatzes für die Pensionsverpflichtungen erhöhte sich der Bilanzansatz der latenten Steuerforderungen auf 56 Millionen € (Vorjahr: 42 Millionen €).

Die zum Bilanzstichtag bilanzierten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen einschließlich der sonstigen Forderungen von insgesamt 26 Millionen € haben sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Zahlungseingänge aus einem Paketverkauf zum Geschäftsjahresbeginn deutlich reduziert (Vorjahr: 139 Millionen €). So werden zum 31. Dezember 2020 Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von lediglich 2 Millionen € ausgewiesen (Vorjahr: 114 Millionen €).

Die Kapitalseite der Bilanz ist durch langfristige Schulden in Höhe von 4.634 Millionen € (Vorjahr: 4.218 Millionen €) und Eigenkapital von 1.732 Millionen € (Vorjahr: 1.822 Millionen €) geprägt. Zur langfristigen Finanzierung der Immobilienbestände werden neben Kapitalmarktdarlehen zinsgünstige Mittel der öffentlichen Hand (im Wesentlichen NRW.BANK und KfW Förderbank) mit einem Restkapital von 1.254 Millionen € (Vorjahr: 1.164 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 176 Millionen € (Vorjahr: 178 Millionen €) passiviert und werden rätierlich aufgelöst.

Die Kredite von Kreditinstituten in Höhe von 3.851 Millionen € (Vorjahr: 3.481 Millionen €) unterliegen zumeist der branchenüblichen Zinsbindung von zehn bis fünfzehn Jahren und sind überwiegend grundpfandrechtlich gesichert. Das Volumen der kurzfristigen Kredite beläuft sich auf 377 Millionen € (Vorjahr: 361 Millionen €). Der Vivawest-Konzern hat die anhaltend günstige Zinsentwicklung weiter genutzt und neben der Prolongation von Darlehen mit planmäßigen Zinsbindungsausläufen auch höherverzinsliche und entschädigungsfrei ablösbare Finanzschulden langfristig refinanziert. Der durchschnittliche Fremdkapitalzinsatz der Finanzverbindlichkeiten beträgt zum 31. Dezember 2020 rund 1,5 Prozent (Vorjahr:

1,7 Prozent). Darüber hinaus strebt VIVAWEST eine ausgewogene Kreditgeberstruktur an. So sind neben Groß- und Förderbanken auch lokale Sparkassen und Volksbanken wichtige Finanzierungspartner für den Konzern.

Im Rahmen der Diskussion zur Erreichung der Klimaziele gewinnt auch das Thema „Grüne Finanzierungen“ zunehmend an Bedeutung. VIVAWEST nutzt bereits seit vielen Jahren Finanzierungsinstrumente, die zur Unterstützung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen angeboten werden, die über die gesetzlichen Mindestanforderungen für Energieeffizienz hinausgehen. Neben den Förderdarlehen der KfW hat VIVAWEST in diesem Zusammenhang bereits im Jahr 2018 mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) die deutschlandweit erste Finanzierung an Wohnungsunternehmen für energieeffiziente Neubauten unterzeichnet. Seither setzt VIVAWEST EIB-Mittel für den Bau von mehr als 3.600 Wohneinheiten nach dem KfW-55-Standard in verschiedenen Kommunen in NRW ein, teilweise auch zur Kofinanzierung von öffentlich gefördertem und preisgedämpftem Wohnraum. Die Struktur dieser unbesicherten Finanzierungen bietet VIVAWEST ein Höchstmaß an Flexibilität zu günstigen Konditionen.

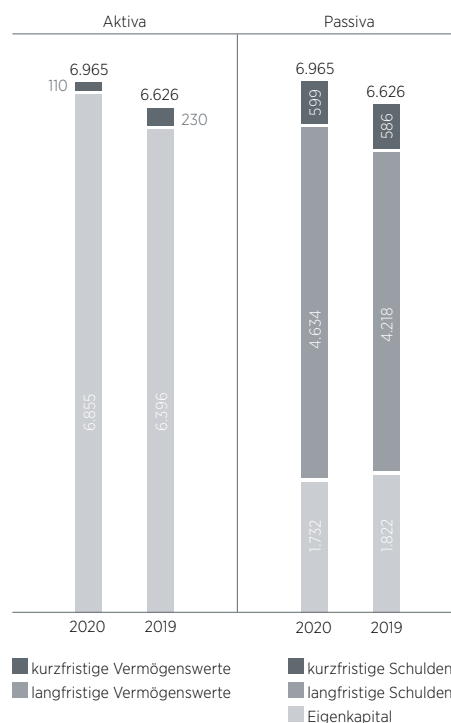
Das langfristig gebundene Vermögen (ohne latente Steuerforderungen) des Vivawest-Konzerns ist weit überwiegend durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Von den Rückstellungen von insgesamt 783 Millionen € (Vorjahr: 707 Millionen €) entfallen 640 Millionen € (Vorjahr: 562 Millionen €) auf Pensionsverpflichtungen. Darüber hinaus bestehen Verpflichtungen in Form von Bergbaufolgelasten (41 Millionen €), für Absatz und Beschaffung (32 Millionen €), gegenüber der Belegschaft (26 Millionen €) und für eine Vielzahl weiterer gesetzlicher oder faktischer Verpflichtungen (44 Millionen €), die der gewöhnliche Geschäftsbetrieb mit sich bringt.

Zum 31. Dezember 2020 beträgt das bilanzierte Eigenkapital 1.732 Millionen € und liegt im Saldo um insgesamt 90 Millionen € unter dem Bilanzausweis zum Vergleichsstichtag. Bei erheblich gestiegener Bilanzsumme verminderte sich die bilanzielle Eigenkapitalquote von 28 auf 25 Prozent. Aufgrund der gewählten Folgebewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten spiegeln sich die Wertsteigerungen im Immobilienportfolio nur unzureichend in der Konzernbilanz wider. Unter Berücksichtigung der Zeitwerte der Immobilien ergibt sich ein wirtschaftliches Eigenkapital (NAV) zum Bilanzstichtag von 5.369 Millionen €, das im Wesentlichen infolge der gestiegenen Marktwerte des Immobilienbestandes aufgrund der besseren Vermietungssituation und höheren Objektqualitäten, werthaltiger Investitionen, aber auch aufgrund der Absenkung des durchschnittlichen Diskontierungszinssatzes deutlich oberhalb des Vorjahresendwertes von 4.658 Millionen € liegt.

**Bilanzstruktur**

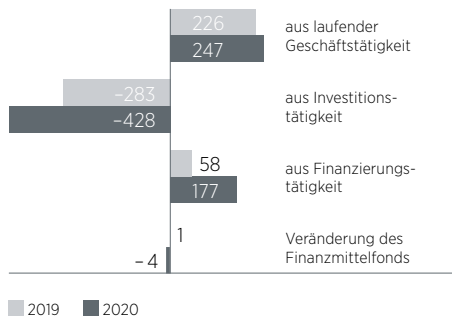
in Millionen €



Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug im Berichtszeitraum 247 Millionen € (Vorjahr: 226 Millionen €). Er enthält neben dem positiven 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 operativen Mittelabflusses aus der Investitions- und Desinvestitionstätigkeit beläuft sich auf –428 Millionen € (Vorjahr: –283 Millionen €) und enthält wie im Vorjahr erhebliche Mittelzuflüsse aus den Paketverkäufen der jeweiligen Vorjahre. Die Auszahlungen an die Gesellschafter sowie die planmäßigen Aufnahmen, Tilgungen und Umschuldungen von Finanzschulden führten im Saldo zu einem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von +177 Millionen € (Vorjahr: +58 Millionen €). Per 31. Dezember 2020 wird ein Finanzmittelfonds von 62 Millionen € (Vorjahr: 66 Millionen €) ausgewiesen. Neben den flüssigen Mitteln stehen dem Konzern als zentrale Liquiditätsvorsorge Kreditlinien in Höhe von insgesamt 500 Millionen € zur Verfügung, die zum Bilanzstichtag mit 283 Millionen € in Anspruch genommen wurden.

#### Cashflow

in Millionen €



## 2.6 WESENTLICHE NICHTFINANZIELLE THEMEN

### 2.6.1 MITARBEITER

Zum Geschäftsjahresende waren im Konzern 2.281 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einschließlich 140 Auszubildenden tätig. Die Gesamtzahl der Beschäftigten ist im Vergleich zum letzten Bilanzstichtag leicht gestiegen und verteilt sich nach wie vor nahezu hälftig auf die Segmente Immobilien und Immobiliendienstleistungen. Dem Segment Bergbaufolgemanagement sind 14 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zuzurechnen.

#### Belegschaft

Anzahl



Die Anzahl an Frauen und Männern ist im Segment Immobilien weiterhin nahezu gleich verteilt, während im Segment Immobiliendienstleistungen aufgrund der vornehmlich handwerklich geprägten Tätigkeiten die männlichen Mitarbeiter rund 82 Prozent der Belegschaft stellen. Das durchschnittliche Lebensalter beträgt bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unter Einbeziehung der Auszubildenden und Trainees rund 43,2 Jahre (Vorjahr: 43,2 Jahre).

#### Durchschnittliches Lebensalter

in Jahren



### **Veränderte Arbeitswelten**

Die Corona-Pandemie hatte von Beginn an erhebliche Auswirkungen auf die Arbeitswelten bei VIVAWEST. Zunächst wurde an den Verwaltungsstandorten gruppenweise und im wöchentlichen Wechsel zur Hälfte mobil von zu Hause und zur anderen Hälfte in den Büros gearbeitet, um das Ansteckungsrisiko zu minimieren sowie Standortschließungen im Falle von Infektionen zu vermeiden. Im Zuge der Gruppentrennung wie auch in der nachfolgenden Phase der Einzelbürobelegung, die seit dem Sommer andauert, ist die mobile Arbeit für viele Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, unterstützt durch eine geeignete technische Ausstattung und mobile Zugänge zum Firmennetz, rasch Alltag geworden. Die konzernweite Einführung der Plattform Microsoft Teams ermöglicht Besprechungen mittels Videotelefonie und etablierte sich schnell als notwendige Alternative zu persönlichen Besprechungen.

Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Außendienst kam mobile Arbeit aufgrund ihrer Tätigkeit nur teilweise infrage. Der erforderliche Kundenkontakt oder die Quartiers-, Wohnungs- und Baustellenbegehungen sowie die gewerblichen Tätigkeiten machten eine Präsenz der VIVAWEST-Mitarbeiter unumgänglich. Hygienemaßnahmen, Abstandsregeln und das Tragen von Masken sorgten auch in Hochzeiten der Pandemie für funktionierende, wenn auch zeitweilig eingeschränkte Betriebsabläufe vor Ort.

### **Personal- und Führungskräfteentwicklung**

Auch im Rahmen der Personal- und Führungskräfteentwicklung wurden im Jahr 2020 interne Seminare und Workshops sowie individuelle Unterstützungsprozesse als Business-Coaching oder als Training on the Job methodisch-didaktisch neu konzipiert und fanden überwiegend im virtuellen Raum statt, um die Sicherheit der Teilnehmer zu gewährleisten. Die themen- und zielgruppenspezifischen externen Weiterbildungsveranstaltungen wurden größtenteils verschoben oder ebenfalls digital durchgeführt.

Die im Vivawest-Konzern etablierten Formate zur Personal- und Führungskräfteentwicklung ManagementFORUM, FührungskräfteDIALOG und FührungsWERKSTATT wurden pandemiebedingt im Jahr 2020 nicht angeboten.

Die Tendenz zu den digitalen Veranstaltungsformaten war auch in den Weiterbildungsveranstaltungen erkennbar: Von 145 externen Veranstaltungen im Segment Immobilien wurden 55 Prozent in digitaler Form durchgeführt. Bei den Inhouse-Veranstaltungen konnten rund 44 Prozent der insgesamt 71 Maßnahmen als Online-Seminare umgesetzt werden.

Mit einem individuell angepassten Hygienekonzept startete im August 2020 das 3. ImmobilienKOLLEG. Als ein bewährtes Format der Personal- und Führungskräfteentwicklung richtet sich das ImmobilienKOLLEG an die Potenzial- und Leistungsträger im Vivawest-Konzern. 25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden für die Teilnahme am Junior- und NachwuchskräfteKOLLEG benannt. Aufgrund der pandemischen Entwicklung wurde das Format im Dezember 2020 aber auch auf Stand-by gesetzt. Sobald sicher möglich, sollen die Präsenzmodule fortgesetzt werden.

Mit berufsbegleitenden Fortbildungsmaßnahmen, Studiengängen und Lehrgängen unterstützte VIVAWEST die persönliche und berufliche Entwicklung ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auch im Geschäftsjahr 2020.

### **Ausbildung**

Ausbildung hat im Vivawest-Konzern seit jeher Tradition und einen hohen Stellenwert, um den Nachwuchs und somit die Zukunft des Unternehmens zu sichern. Im August starteten die Auszubildenden unter den an die Herausforderungen der Pandemie angepassten Bedingungen. So fand die Begrüßung der Auszubildenden des Segments Immobilien unter freiem Himmel im nahegelegenen Amphitheater des Nordsternparks statt. An fünf Stationen informierten sich die Nachwuchs-Immobilienkaufleute in Kleingruppen zu verschiedenen Themen rund um die Ausbildung. Im Segment Immobiliendienstleistungen fanden Begrüßung und Einführung in der Ausbildungswerkstatt am Standort Bergmannsglück statt. Durch die

Erhöhung der Ausbildungsplätze im Segment Immobiliendienstleistungen und durch zwei neue Berufsbilder begann das Ausbildungsjahr 2020 mit insgesamt 66 jungen Menschen in insgesamt elf Ausbildungsberufen.

Die Anzahl der eingegangenen Bewerbungen bei VIVAWEST für das Ausbildungsjahr 2021 war mit 1.564 noch einmal höher als im Vorjahr.

Online-Unterricht, E-Learning, mobile Arbeit, Projektarbeiten und Seminare über Microsoft Teams sowie verschobene Prüfungstermine stellten die Auszubildenden vor große Herausforderungen. Die gute technische Ausstattung ermöglichte ihnen die Teilnahme am digitalen Unterricht. Die Ausbildungsverantwortlichen und -beauftragten in den Fachbereichen hielten regelmäßig Kontakt zu den Auszubildenden, unterstützten intensiver als sonst den Lernprozess, verkürzten die Intervalle für die Lernzielüberprüfung, wirkten Verunsicherungen entgegen und ermutigten zum Durchhalten. Trotz der außergewöhnlichen Bedingungen haben 35 Auszubildende im Jahr 2020 ihre Ausbildung erfolgreich abschließen können.

#### **Angepasstes Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagement**

Die Gesundheits- und Sportkurse an den Standorten konnten durch die vielen Einschränkungen zur Eindämmung des Coronavirus nicht in gewohnter Form stattfinden. VIVAWEST stellte daher ein umfangreiches Angebot in Form von Webinaren, Tipps, Online-Empfehlungen und digitalen Gesundheitskursen mit dem Ziel zusammen, die Corona-Zeit und den veränderten Alltag gesund und fit zu bewältigen.

Zur Stärkung der Wahrnehmung der Führungsverantwortung fand in kleinen virtuellen Dialogrunden ein Austausch zum Thema „Gesundheitskultur“ statt.

#### **2.6.2 NACHHALTIGKEITSMANAGEMENT**

Als aktiver Bestandhalter von Wohnimmobilien verfolgt VIVAWEST ein nachhaltiges Geschäftsmodell, in dem das gesamte unternehmerische Handeln auf einen langfristigen ökonomischen Erfolg mit der Generierung von stabilen Cashflows und einer dauerhaft positiven Wertentwicklung des Immobilienbestan-

des ausgerichtet ist. Darüber hinaus nimmt VIVAWEST im Rahmen ihres wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells ein hohes Maß an ökologischer und sozialer Verantwortung gegenüber ihren Stakeholdern wahr. Das Fundament hierfür liegt in dem Selbstverständnis, das durch die Unternehmenswerte „Verlässlichkeit“, „Tatkraft“, „Authentizität“ und „Kreativität“ geprägt und in einer konzerninternen Verfassung niedergeschrieben ist.

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

Im Zuge der Entwicklung der Strategie VIVAWEST 2025 wurden konkrete Nachhaltigkeitsziele entlang der drei Dimensionen Ökonomie, Ökologie und Soziales erarbeitet. Diese wurden im Rahmen des Nachhaltigkeitsmanagements in ein ganzheitliches Nachhaltigkeitsprogramm überführt, in dem die jeweiligen Ziele in die erforderlichen Umsetzungsmaßnahmen heruntergebrochen sind. Das Nachhaltigkeitsprogramm von VIVAWEST wird jährlich fortgeschrieben. Zur Bestimmung der Relevanz von Nachhaltigkeitsthemen aus Sicht des Konzerns und der jeweiligen Stakeholder führt VIVAWEST alle zwei Jahre eine Wesentlichkeitsanalyse durch. Hierfür setzt VIVAWEST ein Verfahren unter Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher und konzernspezifischer Besonderheiten ein, in dem ausgewählte Experten im Konzern zur Relevanz unterschiedlicher



Nachhaltigkeitskriterien befragt werden. Im Geschäftsjahr 2020 wurden demnach insgesamt 38 Kriterien systematisch einer wiederholten Wesentlichkeitsanalyse unterzogen.

Seit dem Geschäftsjahr 2015 erfolgt die Berichterstattung zum Thema Nachhaltigkeit in einem eigenen Kapitel der Jahrespublikation. Ergänzend zu dieser Berichterstattung gibt VIVAWEST jährlich die DNK-Erklärung nach den Anforderungen des CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes ab, die auf der Website des Rates für Nachhaltige Entwicklung (RNE) publiziert wird.

Zur Steuerung der Umweltaktivitäten greift VIVAWEST auf ein nach der europäischen Norm EMAS (Eco-Management and Audit Scheme) III zertifiziertes Umweltmanagementsystem zurück. Daher wird die Erreichung der ökologischen Ziele jährlich über einen externen Gutachter im Rahmen eines Umweltmanagement-Audits geprüft. Die daraus resultierenden Ergebnisse werden in einer Umwelterklärung nach EMAS veröffentlicht.

#### **Vivawest Stiftung**

Die nicht konsolidierte Vivawest Stiftung gemeinnützige GmbH (Vivawest Stiftung), Gelsenkirchen, steht mit ihren Aktivitäten beispielhaft für die nachhaltige Wahrnehmung der gesellschaftlichen Verantwortung von VIVAWEST. Sie trägt dazu bei, dass der Anspruch „Wohnen, wo das Herz schlägt.“ in den Quartieren mit Leben gefüllt wird. Vor dem Hintergrund der besonderen Herausforderungen aus der Corona-Pandemie hat VIVAWEST das Projekt- und Spendenvolumen der Vivawest Stiftung im Geschäftsjahr 2020 um 1 Million € auf knapp 2 Millionen € nahezu verdoppelt. Die zusätzlichen Mittel sind als Soforthilfe für Vereine oder Initiativen in den Quartieren gedacht, die Unterstützung für konkrete Hilfsmaßnahmen beantragen können.

Daneben lag der Fokus der Vivawest Stiftung im Geschäftsjahr auf der Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität vor Ort, der Förderung von Nachbarschaften, der Überlassung von Räumlichkeiten für das Gemeinwohl und der Ausweitung des Ehrenamtes. Insgesamt 60 Gemeinschaftsräume in

40 VIVAWEST-Quartieren werden gefördert sowie die Arbeit von Vereinen und ehrenamtlich engagierten Mietern unterstützt. Die Vivawest Stiftung hat darüber hinaus viele Erfahrungen aus Projekten der Integration und Bildung und ist mit einer Vielzahl von Kooperationspartnern vernetzt. Sie unterstützt rund 300 Ehrenamtliche, die sich vor Ort in den Quartieren – zum Beispiel als Spielplatzpaten – engagieren.

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

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

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

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

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

In der Konzernrichtlinie zum Risikomanagement sind risikopolitische Grundsätze formuliert, die als materielle Leitlinien für den Umgang mit Risiken dienen. Ausgehend von dem Grundverständnis, dass unternehmerische Tätigkeit



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

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 zueinanderstehen.

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

Ein weiterer zentraler Bestandteil des Risikomanagementsystems ist das Risikokomitee. Es steht unter der Leitung der Geschäftsführung der Konzernobergesellschaft und setzt sich neben dem Risikomanagementbeauftragten des Konzerns aus den Verantwortlichen der für das Risikomanagement bedeutsamen Bereiche zusammen. Aufgaben des Risikokomitees sind im Wesentlichen die Unterstützung des Risikomanagementbeauftragten bei der Überwachung des kontinuierlichen Risikomanagementprozesses, die Validierung der konzernweiten Risikosituation (unter anderem die Sicherstellung der vollständigen Erfassung und einheitlichen Bewertung der Risiken sowie die Verifizierung der angemessenen Berücksichtigung von Risiken im internen und externen Berichtswesen) sowie die Abstimmung von Maßnahmen zur Risikosteuerung, die der Geschäftsführung zur Entscheidung vorgelegt werden.

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

Zentrales Element des Risikomanagements ist die turnusgemäße Prüfung und Aktualisierung des Risikoinventars, deren Ergebnisse standardisiert dokumentiert werden.

Die Identifikation von Risiken ist der Ausgangspunkt des Risikomanagementprozesses. Hierbei werden die Risiken verschiedenen Kategorien, die in einem Risikokatalog 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. Quantitative Risiken werden stufenweise mit einer Beeinträchtigung des Ergebnisses nach Steuern von mehr als 5 Millionen € bei einer Eintrittswahrscheinlichkeit größer 75 Prozent bis hin zu einer Ergebnisbeeinflussung von mehr als 100 Millionen € bei einer Eintrittswahrscheinlichkeit kleiner 10 Prozent als gravierend eingestuft. Die entsprechenden Grenzen für die Kategorie niedrig liegen zwischen einer Ergebnisbeeinträchtigung von unter 0,6 Millionen € bei einer Eintrittswahrscheinlichkeit größer 75 Prozent bis hin zu 10 Millionen € bei einer Eintrittswahrscheinlichkeit kleiner 10 Prozent.

Mit dem Ausbruch der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 und angesichts der Unsicherheit über deren Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung wurden im Rahmen des Risikomanagements zusätzliche Analysen der Risikosituation vorgenommen, um die möglichen Auswirkungen auf den Konzern zu erfassen. Ergänzend wurde ein engmaschiges Reporting zur noch intensiveren Beobachtung relevanter Größen in verkürzten Intervallen sowie zur Steuerung von Störungen in den betrieblichen Abläufen implementiert.

Das CMS von VIVAWEST ist auf die Vermeidung, Aufdeckung und Sanktionierung von Rechts- und Regelverstößen ausgerichtet. Es soll materielle Verluste und Imageschäden von VIVAWEST abwenden, die Übereinstimmung des unternehmerischen Geschäftsgebarens mit gesellschaftlichen Wertvorstellungen sicherstellen und den Unternehmenserfolg fördern. Im Fokus des CMS stehen unter anderem die Verhinderung von Korruption sowie das Ziel, einen fairen Wettbewerb zu gewährleisten. Bei VIVAWEST sind die intern wie extern maßgeblichen Ge- und Verbote in übergeordneten Richtlinien wie dem Verhaltenskodex für Geschäftsverkehr, Ethik und Compliance, der Richtlinie zum Umgang mit Zuwendungen und dem Lieferantenkodex dokumentiert. Getragen wird das CMS wesentlich durch einen eigens hierfür bestehenden Fachbereich Compliance sowie eine Compliance-Beauftragte für den Gesamtkonzern.

Im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess ist es Ziel des IKS, die Geschäftsvorfälle entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen richtig und vollständig zu erfassen und darzustellen. Dazu hat VIVAWEST unter Beachtung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und branchenüblichen Standards ein IKS eingerichtet, das Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Rechnungslegung umfasst. Die wesentlichen Merkmale des 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 Vier-Augen-Prinzip, die Funktionstrennung und analytische Prüfungshandlungen sind zentrale Elemente im Rechnungslegungsprozess.
- ▶ Der Rechnungslegungsprozess wird IT-seitig durch Standardsoftware unterstützt. Die IT-Berechtigungen bilden die in den Richtlinien festgelegten Befugnisse ab.

- ▶ Es bestehen eine integrierte zentrale Buchführung sowie ein zentrales Controlling, die sämtliche Konzerngesellschaften umfassen.
- ▶ Die konzerneinheitlichen Bilanzierungs-, Kontierungs- und Bewertungsvorgaben werden regelmäßig geprüft und aktualisiert.

Die Interne Revision berichtet mindestens einmal jährlich auf Basis des Revisionsstandards Nr. 2 des Deutschen Instituts für Interne Revision an die Geschäftsführung über die Sicherstellung und Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems im weiteren Sinne und damit über die vorgenannten Komponenten. Hierbei wird die Effektivität des Risikomanagementsystems und der Steuerungs- bzw. Überwachungsprozesse mit einem systematischen und zielgerichteten Ansatz bewertet. Der gegenseitige Informationsaustausch zwischen der Internen Revision und den mit der Abschlussprüfung beauftragten Wirtschaftsprüfungsgesellschaften ist gewährleistet.

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

### 3.2 CHANCEN UND RISIKEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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

#### **Strategische Risiken**

Als aktiver Bestandshalter von Wohnimmobilien verfolgt VIVAWEST ein nachhaltiges Geschäftsmodell mit dem Ziel, langfristigen ökonomischen Erfolg mit der gleichzeitigen Übernahme von ökologischer und sozialer Verantwortung zu verbinden. Neben der permanenten Portfoliooptimierung im Rahmen eines qualitativen Wachstums wird ergänzend die Aufbau- und Ablauforganisation im Sinne der angestrebten operativen Exzellenz kontinuierlich weiterentwickelt und optimiert. Aus dieser Strategie heraus ergeben sich in der kurzen Sicht keine bedeutsamen Risiken.

• Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

In einer längerfristigen Perspektive ergibt sich jedoch insbesondere die strategische Herausforderung, den zunehmenden Anforderungen an die Steigerung der Energieeffizienz sowie die Umstellung auf erneuerbare Energieträger (Dekarbonisierung) zur Erreichung der Klimaschutzziele zu entsprechen, ohne dabei den wirtschaftlichen Erfolg und die Sozialverträglichkeit zu vernachlässigen. Neben der bereits erfolgenden Umsetzung einzelner energetischer Handlungsfelder entwickelt VIVAWEST daher eine ganzheitliche Klimaschutzstrategie zur systematischen Erreichung der Klimaschutzziele und damit einhergehend Klimaneutralität im Gebäudebestand bis zum Jahr 2050.

### Markt- und Umfeldrisiken

Wie in den Vorjahren bestehen die Markt- und Umfeldrisiken im Wesentlichen in einer möglichen Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Dies kann mittelfristig 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 Nettomieterlöhse resultieren. Schlechtere gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen können zudem rückläufige Verkaufserlöse bewirken. Im Betrachtungszeitraum wird dieses Risiko jedoch als niedrig eingestuft.

Darüber hinaus könnte die Entwicklung der Mieterlöhse durch weitere Restriktionen im Mietrecht oder sonstige regulatorische Eingriffe eingeschränkt werden. In der kurzfristigen Sicht und angesichts der Heterogenität der Wohnungsmärkte in NRW würde dies die Ertragslage zunächst nur geringfügig beeinflussen. In einer über den Prognosezeitraum hinausgehenden Betrachtung könnte sich dieses Risiko jedoch als bedeutend erweisen und würde dann zu einem angepassten Investitionsverhalten führen.

Eine bedeutende Ergebnisbelastung könnte zudem durch die aktuelle Reform der Grundsteuer insbesondere dann entstehen, wenn die bisher im Rahmen der Betriebskostenabrech-

nung bestehende Umlagemöglichkeit zukünftig entfallen sollte. Gleiches gilt für die bislang mögliche Umlage der Kosten von Breitbandanschlüssen auf die Nutzer, sofern diese im Zuge der Novellierung des Telekommunikationsgesetzes zukünftig eingeschränkt werden sollte.

Die zur Erreichung der erhöhten Klimaschutzziele vorgesehenen regulatorischen Maßnahmen wie die Einführung einer CO<sub>2</sub>-Bepreisung mit einer gleichzeitigen Einschränkung der Umlagefähigkeit, die Auflegung von Förderprogrammen für ganzheitliche Sanierungen und energetische Einzelmaßnahmen oder die Erhöhung des Wohngelds werden im kurzfristigen Prognosezeitraum zwar nur geringe Auswirkungen haben, in einer mittel und langfristigen Betrachtung jedoch könnten sich diese veränderten Rahmenbedingungen als bedeutend erweisen und würden voraussichtlich zu einem angepassten Investitionsverhalten führen.

Die derzeitige Marktlage an den relevanten Standorten und Quartieren des Unternehmens lässt aktuell für den Betrachtungszeitraum keine kritischen Tendenzen im Hinblick auf das für VIVAWEST als Vermieter grundsätzlich bestehende Leerstands- und Mietminderungsrisiko erkennen, die die Ertragslage des Konzerns im Prognosezeitraum insgesamt spürbar beeinträchtigen könnten. 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 von zusätzlichen Mietminderungen weiter zu minimieren. Darüber hinaus betreibt VIVAWEST ein aktives Portfoliomanagement, um ihr Angebot an Wohnraum an die sich ändernde Nachfrage anzupassen.

Die Anzahl der Haushalte und damit die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum werden tendenziell weiter wachsen. Diese beobachtbare Entwicklung wird durch die anhaltende Zuwanderung verstärkt, sodass die Chance besteht, die Nettomieterlöhse 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 pandemiebedingte Einkommensausfälle der Mieter ist zwar potenziell gegeben, jedoch in der Praxis bislang ausgeblieben. Durch ein intensives Forderungsmanagement – unterstützt durch eigene Sozialarbeiter – wird gewährleistet, dass problematische Mietverhältnisse schnell erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen ergriffen werden. Darüber hinaus trägt die Mieterstruktur dazu bei, dass keine Abhängigkeit von einzelnen Kunden gegeben ist. Das Mietausfallrisiko ist gegenüber dem Vorjahr konstant gering geblieben. Auch für das Folgejahr geht VIVAWEST von einer stabilen Entwicklung des Mietausfalls ohne spürbare Auswirkungen auf die zentralen Kennzahlen aus.

Die Wirtschaftlichkeit als wesentliches Entscheidungskriterium für Investitionsmaßnahmen wird verstärkt von der Entwicklung der Baukosten beeinflusst. Es besteht das Risiko, dass aufgrund einer zunehmend stärkeren Auslastung in der Baubranche die Kosten der für die laufende Bewirtschaftung erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen sowie für die umfangreich geplanten Neubau- und Modernisierungsinvestitionen steigen. Dem Risiko von Preissteigerungen bei den Baukosten wird durch eine stärkere Standardisierung von Leistungsinhalten bei den technischen Maßnahmen sowie durch den Abschluss von Rahmenverträgen und damit verbundenen Einkaufsvorteilen entgegengetreten, sodass die hieraus resultierenden Risiken als niedrig eingestuft werden.

#### **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 Bau-

stoffen, 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 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, 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 ausnahmslos alle geplanten Investitionen vor Umsetzung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung mit definierten Renditeanforderungen unterworfen. Darüber hinaus erfolgt im Rahmen des Projektcontrollings eine Ex-post-Betrachtung der bereits durchgeführten Investitionen, um den Erfolg der Maßnahmen zu messen.

Die kontinuierliche Fortführung der umfangreichen Modernisierungstätigkeit ist ein wichtiges Instrument, um potenziellen Leerstandsrisiken frühzeitig entgegenzuwirken. Neben der kontinuierlichen Modernisierung des Wohnungsbestandes tragen die Akquisition attraktiver Wohnungsbestände und insbesondere ein zukünftig noch intensiverer Mietwohnungsneubau zur Optimierung des Wohnungsportfolios bei. Für den Neubau greift VIVAWEST zum einen auf vorhandene unbebaute Grundstücksflächen im Bestand des Konzerns zurück

oder erwirbt geeignete Grundstücke von Dritten. Zum anderen identifiziert der Konzern im Rahmen der Quartiersanalysen regelmäßig Nachverdichtungs- sowie Abrissmöglichkeiten, um so in den Quartieren neue Wohnungsangebote zu schaffen und dadurch ihre Attraktivität für die Kunden zu erhöhen. Auch dies trägt zur Minderung von Leerstandsrisiken und von Mieterlösrisiken bei, deren Eintrittswahrscheinlichkeit damit insgesamt als niedrig anzusehen ist.

Für die kommenden Jahre wird auf den Wohnungsmärkten ein deutlicher Anstieg der Bautätigkeit prognostiziert. Über das aktive Portfoliomanagement im Zusammenhang mit dem eingeschlagenen Weg des qualitativen Wachstums ergibt sich für VIVAWEST die Chance, die Nettomieterlöse über zusätzliche Neubauinvestitionen für den eigenen Bestand zu steigern.

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

Auch im Segment Immobiliendienstleistungen ist VIVAWEST im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt, die insbesondere witterungsbedingten Arbeitsausfall, Auftragsrückgänge und die eingeschränkte Möglichkeit der Weitergabe von Preissteigerungen an Kunden betreffen. Durch organisatorische Sicherungsmaßnahmen und interne Kontrollsysteme wird gezielt die Bewahrung bestehender und die Realisierung künftiger Erfolgspotenziale gewährleistet, sodass diese Risiken als niedrig einzustufen sind. Ferner ist ein signifikanter Anteil der Gesamtleistung im Segment Immobiliendienstleistungen durch langfristig laufende Verträge abgesichert.

Durch die konsequente Ausschöpfung des Leistungsspektrums im Segment Immobiliendienstleistungen für das Konzerngeschäft sowie die fortwährende Optimierung der Arbeitsprozesse insbesondere durch eine noch engere Verzahnung mit dem Segment Immobilien besteht die Chance, zusätzliche Erträge in diesem Segment zu generieren.

Im Segment Bergbaufolgemanagement werden bergbauinduzierte Risiken (unter anderem bergbaubedingte Bodenverschiebungen und Umweltrisiken sowie Risiken im Zusammenhang mit Schachtsicherungsmaßnahmen) im Rahmen eines umfassenden Risikomanagementsystems gesteuert, das sich auch der Expertise externer Gutachter bedient. Damit wird gewährleistet, dass grundsätzlich nicht auszuschließende bergbauinduzierte Risiken frühzeitig erkannt werden und kurzfristige 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 das Folgejahr sehr begrenzt. Die mittel- bis langfristige Entwicklung des Zinsniveaus bleibt abzuwarten. Die Darlehen, die zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit aufgenommen werden, haben in der Regel eine zehn- bis fünfzehnjährige Zinsbindung und sind überwiegend dinglich besichert. Das Liquiditätsrisiko wird im Zuge einer rollierenden Liquiditätsplanung laufend überwacht und ist angesichts der vorhandenen Liquidität sowie bestehender Kreditlinien und Beleihungsreserven als niedrig einzuschätzen. Einem etwaigen Bankenausfallrisiko begegnet der Vivawest-Konzern auf der Aktiv-

seite durch die Einhaltung bestimmter Limits je Kreditinstitut sowie auf der Passivseite durch eine breite Streuung des Kreditportfolios auf eine Vielzahl finanzierender Banken und sonstiger Kreditgeber, sodass auch dieses Risiko als niedrig eingeschätzt wird.

Auch die Risiken eines fehlerhaften Zahlungsverkehrs oder unrichtiger Buchungen im Rechnungswesen sowie unzureichender oder irreführender Informationen an das Management werden aufgrund des installierten rechnungslegungsbezogenen IKS als niedrig eingeschätzt.

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

### 3.3 GESAMTEINSCHÄTZUNG

Die Einschätzung der Risikolage unter dem besonderen Einfluss der Corona-Pandemie hat keine gänzlich neuartigen Risiken hervorgebracht. Gleichwohl hat sich die Bewertung bei einzelnen Risiken dahingehend verändert, dass die Eintrittswahrscheinlichkeiten respektive die möglichen Auswirkungen erhöht wurden. Dennoch ist die Gesamtbeurteilung der Risikolage gegenüber den Vorjahren weitestgehend unverändert.

In der Gesamtbewertung sieht die Geschäftsführung weiterhin keine gravierenden oder gar bestandsgefährdenden Risiken für den Konzern. Die aufgezeigten Risiken sind weitestgehend als niedrig einzustufen, sodass auch im Hinblick auf die beschriebenen Chancen weiterhin von einer stabilen Entwicklung ausgegangen wird.

## 4. PROGNOSEBERICHT

Im Mittelpunkt des Geschäftsmodells des Vivawest-Konzerns 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.

Die grundlegende Basis hierfür sind die effizienten und sich stetig verbessernden Bewirtschaftungsstrukturen. Hinzu kommen die konsequente Nutzung aller Facetten des auf Nachhaltigkeit angelegten Geschäftsmodells und eine zentral gesteuerte, zielorientierte Investitionstätigkeit, die das Portfolio des Vivawest-Konzerns qualitativ verbessert und ausbaut. Von herausragender Bedeutung sind hierbei die umfangreichen Neubauinvestitionen. Darüber hinaus wird die kontinuierliche Optimierung der Bestandsstruktur durch selektive Akquisition attraktiver Wohnungsbestände in prosperierenden bzw. stabilen Quartieren sowie durch gezielte Veräußerungen aus dem Althausbestand unterstützt.

Insgesamt wird für das Geschäftsjahr 2021 ein stabiler Geschäftsverlauf erwartet. Die Konzernplanung unterstellt, dass im Segment Immobilien das Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement die kontinuierlich positive Entwicklung der Vorjahre fortsetzen wird. Im laufenden Jahr sind weiterhin steigende Mieterlöse aufgrund von allgemeinen und auf die Situation in den einzelnen Quartieren angepassten Mieterhöhungen sowie aufgrund der Umsetzung von Investitionsvorhaben absehbar. Diesen Mehrerlösen stehen unterproportional zunehmende Organisationskosten gegenüber.



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

Ergänzend werden im Geschäftsfeld Portfolio-management Ergebnisbeiträge aus der kontinuierlichen Veräußerung erwartet, sowohl von bebauten Grundstücken vorrangig des Altbau-bestandes als auch von unbebauten Grundstücken, die für eine Bebauung mit Bestandswoh-nungen nicht geeignet sind.

Für das Segment Immobiliendienstleis-tungen wird die stabile Entwicklung mit einem angemessenen Ergebnisbeitrag fortgesetzt. Die im Rahmen der Fokussierung auf das Kon-zerngeschäft stetig zunehmende operative Ver-zahnung mit dem Segment Immobilien wird die Ergebnissituation weiter positiv beeinflussen.

Die Abwicklung der Verpflichtungen im Segment Bergbaufolgemanagement wird auch im Geschäftsjahr 2021 planmäßig fortgesetzt und zu entsprechenden Aufwendungen führen.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird im Konzern ein Außenumsatz von insgesamt 853 Millionen € erwartet, wovon 833 Millionen € auf das Seg-ment Immobilien entfallen. Aufgrund der bran-chentypischen Behandlung eines Großteils der mit den Mietern abzurechnenden Betriebs- und Heizkostenaufwendungen als Umsatzerlöse können sich in Abhängigkeit von der Kosten-entwicklung dieser Positionen Abweichungen ergeben, die sich allerdings nur unwesentlich auf die Ertragslage auswirken würden.

Darüber hinaus sieht die Konzernplanung für das Geschäftsjahr 2021 ein bereinigtes EBITDA von insgesamt 391 Millionen € vor. Hier-von entfallen 374 Millionen € auf das Segment Immobilien und 18 Millionen € auf das Segment Immobiliendienstleistungen. Da der Konzern die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstel-lungskosten bewertet, können sich bezogen auf das EBITDA Abweichungen aus der Veräuße-rung des Desinvestitionsbestandes ergeben, da die Vertriebsaktivitäten im Konzern wertorien-tiert nach beizulegenden Zeitwerten gesteuert werden und die konkreten Verkaufsobjekte im Voraus nicht exakt bestimmbar sind. Die Kenn-zahl FFO als vereinfachte finanzwirtschaftliche Erfolgsgröße aus dem Bestandsgeschäft wird im Geschäftsjahr 2021 voraussichtlich 255 Mil-lionen € betragen.

Insgesamt erwartet die Geschäftsführung für das laufende Geschäftsjahr eine erneut positive Geschäftsentwicklung, die mit einem gegen-über den Vorjahren leicht erhöhten Personal-bestand erbracht wird. Aufgrund der effizienten Bewirtschaftungsorganisation sowie der vorge-sehene Investitionen wird sich dies entspre-chend in den beizulegenden Zeitwerten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auch im Geschäftsjahr 2021 im Einklang mit den rele-vanten Cashflows positiv niederschlagen. Die Konzernplanung geht daher davon aus, dass sich das wirtschaftliche Eigenkapital des Kon-zerns, der NAV, spürbar erhöhen wird.

Wenngleich die Corona-Pandemie bislang keine negativen Auswirkungen auf die wirt-schaftliche Entwicklung des Vivawest-Konzerns hatte, lässt sich das gesamte Ausmaß der Pan-demie, die für einen wirtschaftlichen Einbruch der globalisierten Weltwirtschaft gesorgt hat, nicht abschätzen; zumal es inzwischen weniger wahrscheinlich ist, dass die Pandemie schnell überwunden sein wird. Die Prognosefähigkeit für das laufende Geschäftsjahr wird insbeson-dere auch durch die außergewöhnliche Unsi-cherheit aufgrund der nicht absehbaren Auf-hebung der politischen Maßnahmen zur Abfla-chung der Infektionszahlen beeinträchtigt, die sowohl vielschichtige Auswirkungen auf die Lebens- und wirtschaftliche Situation der Kun-den, aber auch auf die Betriebsabläufe im Kon-zern haben. VIVAWEST wird die pandemische Entwicklung weiterhin sorgfältig beobachten, bewerten und in diesem Zusammenhang not-wendige Entscheidungen zeitnah treffen, wobei der Infektionsschutz der Kunden, der Beleg-schaft und der Geschäftspartner stets höchste Priorität genießt.

#### Essen, 19. Februar 2021

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





# Konzernabschluss 2020 der Vivawest GmbH, Essen

## INHALT

---

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

---

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VIVAWEST-KONZERN

in Millionen €	Anhang	2020	2019
Umsatzerlöse	6.1	833,7	927,0
Bestandsveränderung der Erzeugnisse und Leistungen		- 0,1	2,8
Andere aktivierte Eigenleistungen		7,4	4,5
Sonstige betriebliche Erträge	6.2	49,0	57,1
Materialaufwand	6.3	- 272,1	- 301,1
Personalaufwand	6.4	- 166,5	- 156,1
Abschreibungen und Wertminderungen	6.5	- 168,2	- 155,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.6	- 74,7	- 82,2
<b>► Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern</b>		<b>208,5</b>	<b>296,3</b>
Zinserträge	6.7	1,2	4,7
Zinsaufwendungen	6.7	- 90,3	- 97,5
Sonstiges Finanzergebnis	6.8	4,0	3,7
Finanzergebnis		- 85,1	- 89,1
<b>► Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>123,4</b>	<b>207,2</b>
Ertragsteuern	6.9	- 22,2	- 38,8
<b>► Ergebnis nach Steuern</b>		<b>101,2</b>	<b>168,4</b>
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		0,9	2,8
Gesellschafter der Vivawest GmbH (Konzernergebnis)		100,3	165,6

## GESAMTERFOLGSRECHNUNG VIVAWEST-KONZERN

in Millionen €	Anhang	2020	2019
<b>► Ergebnis nach Steuern</b>		<b>101,2</b>	<b>168,4</b>
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		0,9	2,8
Gesellschafter der Vivawest GmbH (Konzernergebnis)		100,3	165,6
<b>► Erfolgsbestandteile, die nicht in den Gewinn oder Verlust umgliedert werden</b>		<b>- 46,3</b>	<b>- 57,9</b>
Neubewertungsergebnisse aus leistungsorientierten Plänen		- 65,4	- 81,9
Latente Steuern		19,1	24,0
<b>► Andere Erfolgsbestandteile nach Steuern</b>	7,9	<b>- 46,3</b>	<b>- 57,9</b>
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		- 0,2	- 0,1
Gesellschafter der Vivawest GmbH		- 46,1	- 57,8
<b>► Gesamterfolg</b>		<b>54,9</b>	<b>110,5</b>
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		0,7	2,7
Gesellschafter der Vivawest GmbH		54,2	107,8

## BILANZ VIVAWEST-KONZERN

in Millionen €	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Immaterielle Vermögenswerte	7.1	66,3	66,1
Sachanlagen	7.2	131,5	137,9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.3	6.568,0	6.114,1
Finanzielle Vermögenswerte	7.4	33,0	35,0
Latente Steuern	7.14	55,7	42,3
Sonstige Forderungen	7.6	0,1	0,2
<b>► Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>6.854,6</b>	<b>6.395,6</b>
Vorräte	7.5	19,0	21,6
Laufende Ertragsteueransprüche	7.14	1,1	1,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.6	10,1	123,3
Sonstige Forderungen	7.6	15,4	15,3
Finanzielle Vermögenswerte	7.4	1,3	1,8
Flüssige Mittel	7.7	61,8	66,0
		<b>108,7</b>	<b>229,1</b>
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	7.8	1,7	1,0
<b>► Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>110,4</b>	<b>230,1</b>
<b>► Summe Vermögenswerte</b>		<b>6.965,0</b>	<b>6.625,7</b>

in Millionen €	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Gezeichnetes Kapital		150,3	150,3
Rücklagen		1.505,0	1.589,8
Anteile der Gesellschafter der Vivawest GmbH		1.655,3	1.740,1
Anteile anderer Gesellschafter		76,8	82,1
<b>► Eigenkapital</b>	<b>7.9</b>	<b>1.732,1</b>	<b>1.822,2</b>
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.10	640,4	562,0
Sonstige Rückstellungen	7.11	48,2	49,4
Finanzielle Verbindlichkeiten	7.12	3.776,6	3.446,9
Sonstige Verbindlichkeiten	7.13	168,9	159,2
<b>► Langfristige Schulden</b>		<b>4.634,1</b>	<b>4.217,5</b>
Sonstige Rückstellungen	7.11	94,5	95,6
Laufende Ertragsteuerschulden	7.14	21,8	23,6
Finanzielle Verbindlichkeiten	7.12	390,6	381,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Vermietung	7.13	50,1	48,4
Sonstige Verbindlichkeiten	7.13	41,8	36,9
<b>► Kurzfristige Schulden</b>		<b>598,8</b>	<b>586,0</b>
<b>► Summe Eigenkapital und Schulden</b>		<b>6.965,0</b>	<b>6.625,7</b>

## EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG VIVAWEST-KONZERN

ANHANG 7.9

in Millionen €	Rücklagen			Anteile der Gesellschafter der Vivawest GmbH	Anteile anderer Gesellschafter	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Angesammelte Ergebnisse			
<b>► Stand 01.01.2019</b>	<b>150,3</b>	<b>1.134,8</b>	<b>468,4</b>	<b>1.753,5</b>	<b>79,4</b>	<b>1.832,9</b>
Ausschüttung	-	-	- 121,2	- 121,2	-	- 121,2
Ergebnis nach Steuern	-	-	165,6	165,6	2,8	168,4
Andere Erfolgsbestandteile nach Steuern	-	-	- 57,8	- 57,8	- 0,1	- 57,9
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-	-	107,8	107,8	2,7	110,5
<b>► Stand 31.12.2019</b>	<b>150,3</b>	<b>1.134,8</b>	<b>455,0</b>	<b>1.740,1</b>	<b>82,1</b>	<b>1.822,2</b>
<b>► Stand 01.01.2020</b>	<b>150,3</b>	<b>1.134,8</b>	<b>455,0</b>	<b>1.740,1</b>	<b>82,1</b>	<b>1.822,2</b>
Ausschüttung	-	-	- 139,0	- 139,0	- 6,0	- 145,0
Ergebnis nach Steuern	-	-	100,3	100,3	0,9	101,2
Andere Erfolgsbestandteile nach Steuern	-	-	- 46,1	- 46,1	- 0,2	- 46,3
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-	-	54,2	54,2	0,7	54,9
<b>► Stand 31.12.2020</b>	<b>150,3</b>	<b>1.134,8</b>	<b>370,2</b>	<b>1.655,3</b>	<b>76,8</b>	<b>1.732,1</b>

## KAPITALFLUSSRECHNUNG VIVAWEST-KONZERN

in Millionen €	Anhang	2020	2019
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern		208,5	296,3
Abschreibungen, Wertminderungen/Wertaufholungen langfristiger Vermögenswerte		160,6	146,3
Ergebnis aus dem Abgang langfristiger Vermögenswerte		- 38,3	- 121,3
Veränderung der Vorräte		3,8	- 1,5
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1,4	1,9
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Vermietung und der kurzfristigen erhaltenen Kundenanzahlungen		3,6	3,5
Veränderung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		7,5	- 1,0
Veränderung der sonstigen Rückstellungen		- 11,9	- 4,2
Veränderung der übrigen Vermögenswerte/Schulden		0,4	- 10,2
Zinsauszahlungen		- 75,0	- 72,5
Zinseinzahlungen		1,2	2,9
Dividendeneinzahlungen		3,9	3,8
Ein-/Auszahlungen für Ertragsteuern		- 18,3	- 18,1
<b>► Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>8.1</b>	<b>247,4</b>	<b>225,9</b>
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		- 600,4	- 500,5
Auszahlungen für Investitionen in Unternehmensbeteiligungen		- 2,0	- 6,6
Einzahlungen aus Veräußerungen von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen, Bestandsimmobilien		173,7	217,3
Einzahlungen aus Veräußerungen von Unternehmensbeteiligungen		-	2,2
Ein-/Auszahlungen für Wertpapiere, Geldanlagen und Ausleihungen		0,1	4,5
<b>► Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>8.2</b>	<b>- 428,6</b>	<b>- 283,1</b>
Auszahlungen an andere Gesellschafter		- 1,3	- 1,3
Auszahlungen an Gesellschafter der Vivawest GmbH		- 145,4	- 127,6
Aufnahme der Finanzschulden		575,9	443,9
Tilgung der Finanzschulden		- 252,2	- 256,7
<b>► Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>8.3</b>	<b>177,0</b>	<b>58,3</b>
<b>► Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel</b>		<b>- 4,2</b>	<b>1,1</b>
<b>► Flüssige Mittel zum Geschäftsjahresbeginn</b>		<b>66,0</b>	<b>64,9</b>
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel		- 4,2	1,1
<b>► Flüssige Mittel zum Geschäftsjahresende</b>	<b>7.7</b>	<b>61,8</b>	<b>66,0</b>

## ANHANG

**1. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG VIVAWEST-KONZERN**

NACH OPERATIVEN SEGMENTEN

ANHANG 9.1

in Millionen €	Immobilien		Immobilienleistungen		Summe berichtspflichtige Segmente	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Außenumsatz	808,1	896,0	25,6	31,0	<b>833,7</b>	927,0
Innenumsatz	0,2	0,2	115,9	108,1	<b>116,1</b>	108,3
Gesamtumsatz	808,3	896,2	141,5	139,1	<b>949,8</b>	1.035,3
Bereinigtes EBITDA	361,7	427,3	21,3	23,0	<b>383,0</b>	450,3
Abschreibungen	-144,1	-134,0	-12,1	-12,4	<b>-156,2</b>	-146,4
Bereinigtes EBIT	209,5	288,3	9,3	10,5	<b>218,8</b>	298,8
Bereinigungen	-6,6	-0,3	-0,2	-	<b>-6,8</b>	-0,3
Zinserträge	1,4	3,3	-	-	<b>1,4</b>	3,3
Zinsaufwendungen	-88,7	-94,8	-0,6	-0,7	<b>-89,3</b>	-95,5
Ergebnis vor Ertragsteuern	115,6	196,5	8,5	9,8	<b>124,1</b>	206,3
Sachinvestitionen	621,3	481,9	9,8	12,4	<b>631,1</b>	494,3
Finanzinvestitionen	2,4	7,2	-	-	<b>2,4</b>	7,2
Funds From Operations	226,9	222,6	18,0	20,3	<b>244,9</b>	242,9
Net Asset Value (zum Stichtag)	5.501,7	4.796,7	-59,0	-64,8	<b>5.442,7</b>	4.731,9
Andere wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-43,2	-40,8	-8,9	-5,6	<b>-52,1</b>	-46,4
Mitarbeiter (zum Stichtag)	1.117	1.096	1.150	1.108	<b>2.267</b>	2.204



Anhang:  
 ▶ Segmentberichterstattung

Bergbaufolgemanagement		Konsolidierung		Summe Konzern	
2020	2019	2020	2019	2020	2019
-	-	-	-	<b>833,7</b>	927,0
-	-	-116,1	-108,3	-	-
-	-	-116,1	-108,3	<b>833,7</b>	927,0
0,6	1,4	-	-	<b>383,6</b>	451,7
-	-	-	-	<b>-156,2</b>	-146,4
0,5	1,5	-	-	<b>219,3</b>	300,3
-	-	-	-	<b>-6,8</b>	-0,3
-	1,6	-0,2	-0,2	<b>1,2</b>	4,7
-1,2	-2,2	0,2	0,2	<b>-90,3</b>	-97,5
-0,7	0,9	-	-	<b>123,4</b>	207,2
-	-	-	-	<b>631,1</b>	494,3
-	-	-	-	<b>2,4</b>	7,2
0,5	1,4	-	-	<b>245,4</b>	244,3
-73,5	-73,9	-	-	<b>5.369,2</b>	4.658,0
-1,3	-2,7	-	-	<b>-53,4</b>	-49,1
14	14	-	-	<b>2.281</b>	2.218

## 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 2020 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 und die Evonik Operations GmbH, Essen, sowie der Evonik Pensionstreuhand e.V., Essen, jeweils 7,5 Prozent der Geschäftsanteile an der Vivawest GmbH.

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

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

## 3. GRUNDLAGEN DER ABSCHLUSSAUFSTELLUNG

### 3.1 ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN IFRS

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

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

### 3.2 DARSTELLUNG DER ABSCHLUSSBESTANDTEILE

Der Konzernabschluss umfasst das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 und wird in Euro aufgestellt. Alle Beträge werden, soweit nicht anders vermerkt, gerundet in Millionen Euro (Millionen €) angegeben.

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

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

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

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

In der Eigenkapitalveränderungsrechnung werden die Veränderungen des gezeichneten Kapitals und der Rücklagen, die den Gesellschaftern der Vivawest GmbH zustehen, sowie die Veränderungen der Anteile anderer Gesellschafter für die Berichtsperiode gezeigt.

Die Kapitalflussrechnung stellt Informationen über die Zahlungsströme des Konzerns

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

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

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ergaben sich bislang sowohl auf die Bilanzierung und die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden einschließlich der relevanten Annahmen und Schätzungen als auch auf die wesentlichen Finanzkennzahlen des Konzerns keine Auswirkungen.

### 3.3 NEUE RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

#### Erstmals angewendete

##### Rechnungslegungsvorschriften

Im Geschäftsjahr 2020 waren verschiedene überarbeitete bzw. neu verabschiedete Rechnungslegungsvorschriften und Klarstellungen erstmalig anzuwenden. Diese sind allerdings alle für Vivawest unwesentlich.

#### Noch nicht verpflichtend anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Das IASB hat weitere Rechnungslegungsvorschriften und Interpretationen verabschiedet, die im Geschäftsjahr 2020 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren bzw. von der Europäischen Union noch nicht in europäisches Recht übernommen wurden (Klarstellungen zu IFRS 3: „Definition of a Business“ und „Reference to the Conceptual Framework“, IAS 1 und IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7: „Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2“, IAS 1: „Classification of Liabilities as Current or Non-current“, IAS 16: „Proceed before use“, IAS 37: „Onerous Contracts – Cost to fulfilling a contract“ und

„Annual Improvements 2018–2020“ mit weiteren Klarstellungen zu IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 und IAS 41). Wesentliche Auswirkungen dieser neuen Regelungen auf die laufende oder auf künftige Berichtsperioden sind nicht absehbar, werden aber 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 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.

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

über hinaus in geringem Umfang Erlöse aus dem Verkauf von Bauträgermaßnahmen, die grundsätzlich zeitraumbezogen erfasst werden.

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

#### **(b) Andere Erträge**

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

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

#### **Immaterielle Vermögenswerte**

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

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

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

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

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

#### **Sachanlagen**

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

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

Abschreibungen erfolgen linear über die erwartete Nutzungsdauer der Vermögenswerte:

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

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

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

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

#### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Immobilien, die als Finanzinvestition zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden, werden mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert und linear über ihre Nutzungsdauer von 10 bis 80 Jahren planmäßig abgeschrieben. 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 2020 („White Book“), wurde die Bewertung durch Abzinsung der zu erwartenden zukünftigen Einnahmeüberschüsse nach dem DCF-Verfahren vorgenommen. Diese erfolgt jährlich durch interne Gutachter mithilfe eines EDV-gestützten Bewertungsmodells. PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC), Berlin, hat im Rahmen der Einführung des Modells bestätigt, dass das Bewertungsverfahren geeignet ist, den beizulegenden Zeitwert gemäß IFRS zu ermitteln. Darüber hinaus wird die Angemessenheit des Immobilienwerts als Market Value gemäß IVS sowie als beizulegender Zeitwert gemäß IFRS jährlich von PwC überprüft. Die Prüfungshandlungen von PwC umfassten die Prüfung des Mengengerüsts für den Bewertungsgegen-

stand, der Angemessenheit des angewandten Bewertungsverfahrens sowie der Zuverlässigkeit der Objektdaten und der Bewertungsparameter zum Bewertungsstichtag.

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

#### Werthaltigkeitsprüfung

Die Werthaltigkeitsprüfung nach IAS 36 „Impairment of Assets“ wird für immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien bei der Vermutung eines Wertminderungsbedarfs durchgeführt. Die Überprüfung dieser Vermögenswerte erfolgt überwiegend für eine zahlungsmittelgenerierende Einheit (Cash Generating Unit, CGU), die die kleinste identifizierbare Gruppe von Vermögenswerten mit abgrenzbaren Mittelzuflüssen darstellt, oder für eine Gruppe von CGUs. Der Geschäfts- oder Firmenwert wird dem Segment Immobilien – also einer Gruppe von CGUs – zugeordnet. Geschäfts- oder Firmenwerte und sonstige immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmbarer Nutzungsdauer werden mindestens einmal jährlich auf ihre Werthaltigkeit überprüft. Der Stichtag für diese Überprüfung ist der 30. September.

Im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung wird der erzielbare Betrag dem Buchwert der CGU/Gruppe von CGUs gegenübergestellt. Der erzielbare Betrag wird bestimmt als der höhere Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten (Marktwert) und Nutzungswert der CGU/Gruppe von CGUs. Eine Wertminderung ist vorzunehmen, wenn der erzielbare Betrag der CGU/Gruppe von CGUs niedriger ist als ihr Buchwert. Soweit der Grund



für den Wertminderungsbedarf entfallen ist, werden – außer beim Geschäfts- oder Firmenwert – ergebniswirksame Zuschreibungen bis maximal zu den fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vorgenommen.

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

Die erwarteten Cashflows werden mit den gewichteten Kapitalkosten (Weighted Average Cost of Capital) nach Steuern abgezinst. Die Kapitalkosten werden auf Basis von kapitalmarktorientierten Modellen als gewichteter Durchschnitt der Eigen- und Fremdkapitalkosten berechnet. Die Eigenkapitalkosten werden durch die Komponenten risikoloser Zinssatz und Risikozuschlag bestimmt. Der risikolose Zinssatz wird im Berichtsjahr mit 0,00 Prozent (Vorjahr: 0,10 Prozent) angesetzt. Der Risikozuschlag ergibt sich durch die Multiplikation des Beta-Faktors mit der Marktrisikoprämie. Der Beta-Faktor wird aus dem Kapitalmarkt entsprechend den Werten vergleichbarer Unter-

nehmen (Peergroup) abgeleitet und berechnet. Die Fremdkapitalkosten werden mit ihrem tatsächlichen Satz zugrunde gelegt. Der Werthaltigkeitsprüfung wird somit im Berichtsjahr ein risikoadjustierter Abzinsungssatz in Höhe von 2,64 Prozent (Vorjahr: 2,14 Prozent) zugrunde gelegt. Im Fall der ewigen Rente wird ein Wachstumsabschlag von 1,00 Prozent (Vorjahr: 1,00 Prozent) unterstellt. Der Buchwert des Geschäfts- oder Firmenwerts entfällt wie im Vorjahr vollständig auf das Segment Immobilien.

### **Vorräte**

Vorräte werden zum niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert angesetzt, wobei die historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten die Wertobergrenze darstellen. Der Nettoveräußerungswert entspricht dem im normalen Geschäftsverlauf erzielbaren Verkaufserlös abzüglich der bis zum Verkauf noch anfallenden Aufwendungen für Fertigung und Vertrieb. Die Kosten von Vorräten, die von ähnlicher Beschaffenheit oder Verwendung sind, werden einheitlich auf Basis der Durchschnittsmethode bestimmt. Die Herstellungskosten fertiger und unfertiger Erzeugnisse umfassen die Kosten für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, direkte Personalkosten, andere direkte Kosten und der Herstellung zurechenbare Gemeinkosten (basierend auf Normalauslastung). Die Kosten für Vorräte können auch Fremdkapitalkosten im Falle eines qualifizierten Vermögenswerts beinhalten. Ein qualifizierter Vermögenswert liegt vor, wenn ein Zeitraum von mehr als einem Jahr erforderlich ist, diesen in seinen beabsichtigten verkaufsfähigen Zustand zu versetzen, und es sich nicht um in hoher Anzahl regelmäßig hergestellte Vorräte handelt.

### **Flüssige Mittel**

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



### Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Bewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen erfolgt nach dem in IAS 19 „Employee Benefits“ vorgeschriebenen Anwartschaftsbarwertverfahren für Leistungszusagen (Defined Benefits) auf Altersversorgung. Bei diesem Verfahren werden neben den am Bilanzstichtag bekannten Renten und erworbenen Anwartschaften auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt. Die Bewertung basiert auf den biometrischen Grundlagen der „Richttafeln 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.

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

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

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

### Sonstige Rückstellungen

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

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

### Latente Steuern, laufende Ertragsteuern

Latente Steuern werden nach IAS 12 „Income Taxes“ für temporäre Ansatz- und Bewertungsunterschiede von Vermögenswerten und Schulden zwischen der Steuerbilanz und der IFRS-Bilanz gebildet. Des Weiteren können aktive latente Steuern auf Verlustvorträge ausgewiesen werden, sofern deren Nutzung wahrscheinlich ist. Aktive latente Steuern sind grundsätzlich mit der Maßgabe angesetzt, dass ein künftiges zu versteuerndes Einkommen wahrscheinlich ist, mit dem die temporären Differenzen genutzt werden können. Soweit die Realisierung aktiver latenter Steuern unwahrscheinlich ist, erfolgt eine Wertberichtigung. Der Vivawest-Konzern bewertet die latenten Steuern unter der Beachtung, dass zum 31. Dezember 2020 ein einheitlicher ertragsteuerlicher Organkreis besteht.

Vivawest folgt im Rahmen dieser Betrachtung der „formalen Methode“, das heißt, alle latenten Steuern, aktiv wie passiv, die aus dem sich am 31. Dezember 2020 abzeichnenden ertragsteuerlichen Organkreis gespeist werden, werden auf der Ebene des Organträgers Vivawest GmbH beurteilt und erfasst. Weiterhin befinden sich Tochterunternehmen im Konsolidierungskreis, die nicht dem ertragsteuerlichen Organkreis der Vivawest GmbH angehören. Zum 31. Dezember 2020 weisen diese Tochterunternehmen keine temporären Differenzen und zwar Verlustvorträge auf, auf die aber keine latenten Steuern angesetzt werden können.

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

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

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

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

### **Finanzinstrumente**

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

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

#### **(a) Originäre Finanzinstrumente**

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

Im Konzern bilanzierte originäre finanzielle Vermögenswerte fallen in die Bewertungskategorien „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 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 konsolidierte verbundene Unternehmen in der Folge erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert. Hat die Geschäftsführung des Konzerns das bedingte Wahlrecht dahingehend ausgeübt, Effekte aus der Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Eigenkapitalinstrumenten im sonstigen Ergebnis darzustellen, erfolgt nach Ausbuchung des Instruments keine spätere Umgliederung

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

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

Für die finanziellen Vermögenswerte im Anwendungsbereich der Wertminderungsvorschriften wird bei Zugang grundsätzlich der erwartete Ausfall berechnet, welcher sich auf die nächsten 12 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 Ausfallwahrscheinlichkeit sowie die Ausfallkredithöhe herangezogen.

In die Ermittlung der Ausfallwahrscheinlichkeit fließen auch zukunftsgerichtete Informationen ein.

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

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

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

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

Derivative Finanzinstrumente (Derivate) können zur Absicherung von Risiken aus Zins-

änderungen eingesetzt werden. Die erstmalige Erfassung erfolgt zum Handelstag. Existiert für das Derivat kein Börsen- oder Marktpreis auf einem aktiven Markt, wird der beizulegende Zeitwert mittels finanzmathematischer Methoden ermittelt. Die Zinsderivate werden durch Abzinsung zukünftiger Cashflows bewertet.

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

#### **Leasing**

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

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

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

recht 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.

Dies sind bei Vivawest hauptsächlich:

- IAS 2 „Inventories“,
- IAS 12 „Income Taxes“,
- IAS 19 „Employee Benefits“ und
- IFRS 9 „Financial Instruments“.

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 pas-

siven Rechnungsabgrenzungspostens für die Dauer der Vorteilsgewährung über die sonstigen betrieblichen Erträge.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Die Überprüfung der Werthaltigkeit von Geschäfts- oder Firmenwerten erfordert auch Annahmen und Schätzungen bezüglich künftiger Cashflows, erwarteter Wachstumsraten, Währungskurse und Abzinsungssätze. Die hierzu getroffenen Annahmen können Änderungen unterliegen, die zu Wertminderungen in zukünftigen Perioden führen würden. Eine relative Erhöhung des gewichteten Kapitalkostensatzes nach Steuern um 10 Prozent aufgrund etwaiger Veränderungen des Zinsniveaus am Kapitalmarkt würde zu keinem Wertminderungsbedarf führen.

#### **(b) Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern**

Aktive latente Steuern dürfen nur insoweit angesetzt werden, wie es hinreichend wahrscheinlich ist, dass zukünftig ausreichend zu versteuernde Jahresergebnisse verfügbar sein werden. Die Berechnung latenter Steuern erfolgt auf Basis der Steuersätze, die nach der derzeitigen Rechtslage zu dem Zeitpunkt gelten, in dem sich die nur vorübergehenden Differenzen wieder ausgleichen werden. Werden diese Erwartungen nicht erfüllt, so wäre eine Wertberichtigung der aktiven latenten Steuern vorzunehmen.

#### **(c) Werthaltigkeit von sonstigen Vermögenswerten**

Sonstige immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Beteiligungen sowie Forderungen und Ausleihungen unterliegen Einschätzungen hinsichtlich ihrer Nutzungsdauer, Abschreibungsverläufe und Werthaltigkeit. Diese Einschätzungen beruhen auf Erfahrungswerten und Planungen, die unter anderem Annahmen bezüglich wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, Branchenentwicklungen bzw. Kundenbonitäten beinhalten. Sofern sich Annahmen oder Umstände wesentlich verändern, ist eine Neubeurteilung der Einschätzungen notwendig, die zu einer Wertminderung des betroffenen Vermögenswerts führen kann.

#### **(d) Bewertung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen**

Der Bewertung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen liegen unter anderem Annahmen über Abzinsungssätze, zukünftig erwartete Gehalts- und Rentensteigerungen sowie Sterbetafeln zugrunde. Diese Annahmen können aufgrund veränderter wirtschaftlicher Bedingungen oder einer veränderten Marktlage von den tatsächlichen Daten abweichen. Eine Verminderung des verwendeten konzernweiten Abzinsungssatzes um einen zehntel Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern würde zu einer Erhöhung des Barwerts der Pensionsverpflichtungen (Defined Benefit Obligation, DBO) um 14,3 Millionen € (Vorjahr Verminderung um einen viertel Prozentpunkt: 30,4 Millionen €) führen. Umgekehrt würde eine Erhöhung des Abzinsungssatzes um einen zehntel Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern eine Verminderung der DBO um 13,9 Millionen € (Vorjahr Erhöhung um einen viertel Prozentpunkt: 28,1 Millionen €) bewirken. Eine Verminderung der verwendeten konzernweiten künftigen Entgeltsteigerung um einen Prozentpunkt würde zu einer Verminderung der DBO um 16,9 Millionen € (Vorjahr: 16,0 Millionen €) führen. Umgekehrt würde eine Erhöhung der verwendeten konzernweiten künftigen Entgeltsteigerung um einen Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern eine Erhöhung der DBO um 19,7 Millionen € (Vorjahr: 18,5 Millionen €) bewirken.

Eine Verminderung der verwendeten konzernweiten künftigen Rentensteigerung um einen Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern würde zu einer Verminderung der DBO um 65,4 Millionen € (Vorjahr: 58,4 Millionen €) führen. Umgekehrt würde eine Erhöhung der verwendeten konzernweiten künftigen Rentensteigerung um einen Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern eine Erhöhung der DBO um 80,2 Millionen € (Vorjahr: 71,2 Millionen €) bewirken.

Eine Verminderung der Sterblichkeit in der Rentenbezugsphase um 20 Prozent bei sonst unveränderten Parametern würde zu einer Erhöhung der DBO um 56,0 Millionen € (Vorjahr: 46,4 Millionen €) führen.

#### (e) Bewertung von sonstigen Rückstellungen

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

## 5. VERÄNDERUNGEN IM KONZERN

### 5.1 KONSOLIDIERUNGSKREIS UND ANTEILSBESITZLISTE

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

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 2020 unverändert:

Anzahl	
Vivawest GmbH und konsolidierte Tochterunternehmen	
01.01.2020	33
<b>► 31.12.2020</b>	<b>33</b>

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

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

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



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

Folgende Unternehmen sind als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

### Konsolidierte Unternehmen

Name des Unternehmens	Hauptgeschäft	Sitz	Kapitalanteil in %	
			31.12.2020	31.12.2019
Aachener Bergmannsiedlungsgesellschaft mbH <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Hückelhoven	100,00	100,00
Artemis Stadtanierungsgesellschaft Objekt Benrath mbH & Co. KG <sup>2)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Essen	94,90	94,90
Bauverein Glückauf GmbH <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Ahlen	94,90	94,90
EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Hückelhoven	100,00	100,00
GSG Wohnungsbau Braunkohle GmbH <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Köln	94,90	94,90
Heinrich Schäfermeyer GmbH <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Hückelhoven	100,00	100,00
HVG Grünflächenmanagement GmbH <sup>1)</sup>	Immobilien dienstleistungen	Gelsenkirchen	100,00	100,00
Lünener Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Lünen	94,90	94,90
Marienfeld Multimedia GmbH <sup>1)</sup>	Immobilien dienstleistungen	Gelsenkirchen	100,00	100,00
PG AC 2 GmbH	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Aachen	100,00	100,00
Projektgesellschaft Tannenstraße mbH <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Düsseldorf	100,00	100,00
Rhein Lippe Holding GmbH <sup>1)</sup>	Weitere Gesellschaft	Essen	100,00	100,00
Rhein Lippe Wohnen Gesellschaft mit beschränkter Haftung <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Duisburg	94,84	94,84
RHZ Handwerks-Zentrum GmbH <sup>1)</sup>	Immobilien dienstleistungen	Gelsenkirchen	100,00	100,00
Siedlung Niederrhein Gesellschaft mit beschränkter Haftung <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Duisburg	100,00	100,00
SKIBATRON Mess- und Abrechnungssysteme GmbH <sup>1)</sup>	Immobilien dienstleistungen	Gelsenkirchen	100,00	100,00
THS GmbH <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Essen	94,90	94,90
THS Rheinland Beteiligungs GmbH & Co. KG <sup>2)</sup>	Weitere Gesellschaft	Essen	94,12	94,12
THS Rheinland GmbH <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Leverkusen	100,00	100,00
THS Westfalen GmbH <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Lünen	100,00	100,00
Vestische Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Herne	94,90	94,90
Vestisch-Märkische Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Recklinghausen	100,00	100,00
Vivawest Dienstleistungen GmbH <sup>1)</sup>	Immobilien dienstleistungen	Gelsenkirchen	100,00	100,00
Vivawest Pensionen GmbH <sup>1)</sup>	Weitere Gesellschaft	Essen	100,00	100,00
Vivawest Ruhr GmbH <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Essen	100,00	100,00
Vivawest Westfalen GmbH <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Dortmund	94,90	94,90
Vivawest Wohnen GmbH <sup>1)</sup>	Managementgesellschaft	Essen	100,00	100,00
Walsum Immobilien GmbH <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Duisburg	94,90	94,90
Wohnbau Auguste Victoria GmbH <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Marl	100,00	100,00
Wohnbau Westfalen GmbH <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Dortmund	100,00	100,00
Wohnungsbaugesellschaft für das Rheinische Braunkohlenrevier Gesellschaft mit beschränkter Haftung <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Köln	94,90	94,90
Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung „Glückauf“ <sup>1)</sup>	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Moers	100,00	100,00

<sup>1)</sup> Inanspruchnahme von Erleichterungen nach § 264 Abs. 3 HGB. <sup>2)</sup> Inanspruchnahme von Erleichterungen nach § 264b HGB.

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

	Anzahl der 100-prozentigen Tochterunternehmen		Anzahl der nicht 100-prozentigen Tochterunternehmen	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Hauptgeschäft				
Immobilienbestand haltende Gesellschaft	13	13	10	10
Immobilienleistungen	5	5	-	-
Managementgesellschaft	1	1	-	-
Weitere Gesellschaft	2	2	1	1
	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>11</b>	<b>11</b>

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

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

#### Nicht konsolidierte Tochterunternehmen

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

#### Gemeinschaftsunternehmen (nicht at Equity bilanziert)

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

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

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

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

## 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 €	2020		2019	
	insgesamt	davon IFRS 15	insgesamt	davon IFRS 15
<b>► Erlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>	<b>728,4</b>	<b>127,1</b>	<b>713,1</b>	<b>124,4</b>
Erlöse aus Sollmieten	578,3	-	561,5	-
Erlösschmälerungen Sollmieten und Mietverzichte	-24,5	-	-22,4	-
Erlöse aus Betriebskosten	167,4	125,9	166,4	123,7
Andere Erlöse aus Hausbewirtschaftung	1,2	1,2	0,7	0,7
Zinsvorteil niedrig verzinsliche Darlehen	6,0	-	6,9	-
<b>► Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien</b>	<b>78,2</b>	<b>78,2</b>	<b>181,2</b>	<b>181,2</b>
Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (Bauträger)	19,3	19,3	11,9	11,9
Erlöse aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien	58,9	58,9	169,3	169,3
<b>► Erlöse aus Dienstleistungen</b>	<b>25,0</b>	<b>25,0</b>	<b>30,3</b>	<b>30,3</b>
<b>► Sonstige Erlöse</b>	<b>2,1</b>	<b>0,8</b>	<b>2,4</b>	<b>1,0</b>
	<b>833,7</b>	<b>231,1</b>	<b>927,0</b>	<b>336,9</b>

Von den im Geschäftsjahr 2020 gemäß IFRS 15 „Revenue from Contracts with Customers“ ausgewiesenen Umsatzerlösen entfallen 172,2 Millionen € (Vorjahr: 167,6 Millionen €) auf zeitraumbezogene und 58,9 Millionen €

(Vorjahr: 169,3 Millionen €) auf zeitpunktbezogene Umsätze.

Sämtliche Umsatzerlöse wurden in Deutschland erzielt.

## 6.2 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in Millionen €	2020	2019
Erträge aus Wertaufholungen auf Vermögenswerte	3,9	4,3
Erträge aus der Auflösung von Rechnungsabgrenzungsposten	6,8	5,5
Erträge aus Teilschulderlassen (KfW)	5,5	6,7
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	3,8	6,4
Erträge aus dem Abgang von Vermögenswerten	0,2	2,5
Erträge aus Weiterbelastungen	5,8	6,9
Erträge aus Versicherungserstattungen	11,9	12,6
Erträge aus Haldenmanagement	3,8	4,9
Übrige Erträge	7,3	7,3
	<b>49,0</b>	<b>57,1</b>

Von den Erträgen aus Wertaufholungen auf Vermögenswerte entfallen nach IAS 36 „Impairment of Assets“ 2,6 Millionen € (Vorjahr: 3,2 Millionen €) Wertaufholungen aufgrund Veränderungen des Marktwertes auf Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden und die wie im Vorjahr vollständig dem Segment Immobilien zugeordnet werden. Zudem entfallen 0,6 Millionen € (Vorjahr: 0,1 Millionen €) auf sonstige Forderungen sowie nach IFRS 9

„Financial Instruments“ 0,7 Millionen € (Vorjahr: 1,0 Millionen €) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die Erträge aus dem Abgang von Vermögenswerten beinhalten mit 0,2 Millionen € (Vorjahr: 0,3 Millionen €) Erträge aus dem Abgang von Sachanlagen. Im Vorjahr wurden 2,2 Millionen € Erträge aus der Veräußerung von übrigen Beteiligungen ausgewiesen.

## 6.3 MATERIALAUFWAND

in Millionen €	2020	2019
Betriebskosten	95,0	96,8
Instandhaltungskosten	86,6	84,5
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	6,3	7,6
Buchwertabgang der Bestandsimmobilien	20,5	50,4
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	15,3	12,2
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (RHB)	16,7	15,5
Übrige Aufwendungen	31,7	34,1
	<b>272,1</b>	<b>301,1</b>

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

lifiziert. Aus der Nettodarstellung vermindern sich der Materialaufwand und die korrespondierenden Umsatzerlöse um jeweils 59,3 Millionen € (Vorjahr: 59,0 Millionen €).

Anhang:  
 ▶ Erläuterungen zur Gewinn- und  
 Verlustrechnung

Der Bruttoinstandhaltungsaufwand unter Berücksichtigung der Leistungen des Segments Immobiliendienstleistungen betrug im Berichtsjahr 139,0 Millionen € (Vorjahr: 132,9 Millionen €) bzw. 17,79 € (Vorjahr: 16,93 €) pro Quadratmeter.

#### 6.4 PERSONALAUFWAND

in Millionen €	2020	2019
Löhne und Gehälter	121,3	121,0
Aufwendungen für soziale Abgaben	23,3	22,1
Pensionsaufwendungen	20,9	12,1
Sonstige Personalaufwendungen	1,0	0,9
	<b>166,5</b>	<b>156,1</b>

In den Aufwendungen für Löhne und Gehälter sind Zuführungen zur Rückstellung aus Altersteilzeitverpflichtungen in Höhe von 0,1 Millionen € (Vorjahr: 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 €	2020	2019
Abschreibungen	156,2	146,4
Wertminderungen	12,0	9,3
	<b>168,2</b>	<b>155,7</b>

#### ABSCHREIBUNGEN

Die Abschreibungen verteilen sich auf folgende Gruppen von Vermögenswerten:

in Millionen €	2020	2019
Immaterielle Vermögenswerte	1,4	1,4
Sachanlagen	16,8	17,3
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	138,0	127,7
	<b>156,2</b>	<b>146,4</b>

#### WERTMINDERUNGEN

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

in Millionen €	2020	2019
<b>▶ Wertminderungen nach IAS 36</b>	<b>7,2</b>	<b>3,2</b>
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	-	0,1
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7,1	3,0
Sonstige Forderungen	0,1	0,1
<b>▶ Wertminderungen nach IFRS 9</b>	<b>4,8</b>	<b>6,1</b>
Finanzinstrumente	4,8	6,1
	<b>12,0</b>	<b>9,3</b>

#### (a) Wertminderungen nach IAS 36

Die Wertminderungen nach IAS 36 „Impairment of Assets“ entfallen mit 7,1 Millionen € (Vorjahr: 3,0 Millionen €) auf das Segment Immobilien und wurden für Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden, im Rahmen der jährlichen Überprüfung der Marktwertveränderungen erfasst. Diesen Wertminderungen stehen Wertaufholungen in Höhe von 2,6 Millionen € (Vorjahr: 3,2 Millionen €) gegenüber, die wie im Vorjahr vollständig dem Segment Immobilien zuzuordnen sind. Zur Bewertung der beizulegenden Zeitwerte vgl. Anhangziffer 7.3.

Der erzielbare Betrag für Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden, für die im Berichtsjahr Wertminderungen vorgenommen wurden, beträgt 8,9 Millionen € (Vorjahr: 11,4 Millionen €) und 119,7 Millionen € (Vorjahr: 130,8 Millionen €) für diejenigen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, für die im Berichtsjahr Wertaufholungen vorgenommen wurden.

#### (b) Wertminderungen nach IFRS 9

Die Wertminderungen auf Finanzinstrumente, die grundsätzlich nach IFRS 9 „Financial Instruments“ ermittelt wurden, entfallen mit 4,8 Millionen € (Vorjahr: 6,1 Millionen €) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

## 6.6 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in Millionen €	2020	2019
Kfz-Aufwendungen und Reisekosten	4,2	4,7
Verwaltungsaufwendungen	22,2	23,5
Vertriebsaufwendungen	1,6	1,5
Vertriebs- und Abwicklungsaufwendungen im Zusammenhang mit dem Verkauf eines Immobilienpaketes	-	4,5
IT-Fremdleistungen	6,5	6,1
Abbruchkosten	2,4	6,4
Aufwand aus sonstigen Steuern	25,5	24,6
Freiwillige soziale Aufwendungen	2,2	1,3
Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	1,3	1,3
Spenden	1,4	1,2
Übrige Aufwendungen	7,4	7,1
	<b>74,7</b>	<b>82,2</b>

Der Aufwand aus sonstigen Steuern umfasst Sach- und Objektsteuern, davon mit 23,3 Millionen € (Vorjahr: 23,5 Millionen €) Grundsteuern.

Anhang:  
 ▶ Erläuterungen zur Gewinn- und  
 Verlustrechnung

## 6.7 ZINSERGEBNIS

in Millionen €	2020	2019
Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten	0,1	0,2
Sonstige zinsähnliche Erträge	1,1	4,5
<b>▶ Zinserträge</b>	<b>1,2</b>	<b>4,7</b>
Zinsaufwendungen aus Finanzverbindlichkeiten	-82,2	-83,7
Sonstige zinsähnliche Aufwendungen	-1,4	-4,2
Nettozinsaufwand aus Pensionen	-5,6	-8,2
Zinsaufwendungen aus Aufzinsung der sonstigen Rückstellungen	-1,1	-1,4
<b>▶ Zinsaufwendungen</b>	<b>-90,3</b>	<b>-97,5</b>
	<b>-89,1</b>	<b>-92,8</b>

Die Zinsaufwendungen aus Finanzverbindlichkeiten enthalten Aufwendungen aus der Aufzinsung zinsvergünstigter Förderdarlehen in Höhe von 13,7 Millionen € (Vorjahr: 13,2 Millionen €).

Fremdkapitalkosten wurden in Höhe von 2,7 Millionen € (Vorjahr: 2,5 Millionen €) für Neubauprojekte aktiviert. Der zugrunde gelegte Finanzierungskostensatz betrug im Durchschnitt 0,75 Prozent (Vorjahr: 0,75 Prozent).

## 6.8 SONSTIGES FINANZERGEBNIS

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

## 6.9 ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

in Millionen €	2020	2019
Laufende Ertragsteuern	16,4	11,0
(davon periodenfremd)	(-0,5)	(-2,6)
Latente Steuern	5,8	27,8
(davon periodenfremd)	(2,0)	(8,8)
	<b>22,2</b>	<b>38,8</b>

Die steuerliche Überleitungsrechnung zeigt die Entwicklung von den erwarteten zu den effektiven Ertragsteuern der Gewinn- und Verlustrechnung. Die erwarteten Ertragsteuern basieren wie im Vorjahr auf einem Gesamtsteuersatz von 30 Prozent. Dieser setzt sich aus der Körperschaftsteuer mit 15 Prozent, dem Solidaritätszuschlag von 5,5 Prozent sowie der durchschnittlichen Gewerbesteuer von circa

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

in Millionen €	2020	2019
<b>► Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>123,4</b>	<b>207,2</b>
Hierauf erwartete Ertragsteuern	37,0	62,2
Abweichung durch die Bemessungsgrundlage für die Gewerbesteuer	- 11,0	- 7,6
Effekte aus Abweichungen vom durchschnittlichen latenten Steuersatz	- 9,7	- 22,4
Effekte aus Verlustvorträgen des laufenden Jahres	- 1,8	- 1,9
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	3,6	5,0
Steuerfreie Erträge	- 1,1	- 1,8
Periodenfremde Steuern	1,5	6,2
Sonstige	3,7	- 0,9
<b>► Effektive Ertragsteuern</b>	<b>22,2</b>	<b>38,8</b>
<b>► Effektiver Steuersatz (in Prozent)</b>	<b>18,0</b>	<b>18,7</b>

Die Überleitungsposition „Sonstige“ enthält im Berichtsjahr im Wesentlichen die Anpassung von latenten Steuern aus Zuschreibungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in

Höhe von 2,0 Millionen € sowie die steuerliche bilanzielle Anpassung an die Betriebsprüfung 2013 bis 2015 der Vivawest GmbH in Höhe von 1,8 Millionen €.



Anhang:  
 ▶ Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung  
 ▶ Erläuterungen zur Bilanz

## 7. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### 7.1 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

in Millionen €	Geschäfts- oder Firmenwerte	Sonstige immaterielle Vermögenswerte	Geleistete Anzahlungen	Gesamt
<b>ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN</b>				
▶ <b>Stand 01.01.2019</b>	<b>70,3</b>	<b>8,3</b>	<b>0,6</b>	<b>79,2</b>
Zugänge	-	1,5	0,1	1,6
Abgänge	-	-0,2	-	-0,2
Umbuchungen	-	-0,2	-0,3	-0,5
▶ <b>Stand 31.12.2019</b>	<b>70,3</b>	<b>9,4</b>	<b>0,4</b>	<b>80,1</b>
Zugänge	-	1,5	0,1	1,6
Abgänge	-	-0,1	-	-0,1
Umbuchungen	-	0,4	-0,4	0,0
▶ <b>Stand 31.12.2020</b>	<b>70,3</b>	<b>11,2</b>	<b>0,1</b>	<b>81,6</b>
<b>ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN</b>				
▶ <b>Stand 01.01.2019</b>	<b>6,8</b>	<b>5,9</b>	<b>0,0</b>	<b>12,7</b>
Abschreibungen	-	1,4	-	1,4
Wertminderungen	-	0,1	-	0,1
Abgänge	-	-0,2	-	-0,2
Umbuchungen	-	-	-	0,0
▶ <b>Stand 31.12.2019</b>	<b>6,8</b>	<b>7,2</b>	<b>0,0</b>	<b>14,0</b>
Abschreibungen	-	1,4	-	1,4
Wertminderungen	-	-	-	0,0
Abgänge	-	-0,1	-	-0,1
Umbuchungen	-	-	-	0,0
▶ <b>Stand 31.12.2020</b>	<b>6,8</b>	<b>8,5</b>	<b>0,0</b>	<b>15,3</b>
▶ <b>Buchwerte 31.12.2019</b>	<b>63,5</b>	<b>2,2</b>	<b>0,4</b>	<b>66,1</b>
▶ <b>Buchwerte 31.12.2020</b>	<b>63,5</b>	<b>2,7</b>	<b>0,1</b>	<b>66,3</b>

## 7.2 SACHANLAGEN

in Millionen €	Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Gebäude	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	Gesamt
<b>ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN</b>					
► Stand 01.01.2019	109,9	41,8	69,8	2,6	224,1
Zugänge	4,2	1,9	6,6	1,3	14,0
Abgänge	-2,7	-1,6	-3,0	-	-7,3
Umbuchungen	1,0	0,3	0,6	-2,2	-0,3
► Stand 31.12.2019	112,4	42,4	74,0	1,7	230,5
Zugänge	1,0	1,7	7,4	1,3	11,4
Abgänge	-0,1	-0,7	-2,4	-0,2	-3,4
Umbuchungen	-0,9	0,6	0,6	-1,2	-0,9
► Stand 31.12.2020	112,4	44,0	79,6	1,6	237,6
<b>ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN</b>					
► Stand 01.01.2019	23,9	20,6	36,8	0,0	81,3
Abschreibungen	3,8	4,0	9,5	-	17,3
Abgänge	-1,6	-1,5	-2,9	-	-6,0
Umbuchungen	-	-	-	-	0,0
► Stand 31.12.2019	26,1	23,1	43,4	0,0	92,6
Abschreibungen	3,9	3,8	9,1	-	16,8
Abgänge	-	-0,6	-2,4	-	-3,0
Umbuchungen	-0,3	-	-	-	-0,3
► Stand 31.12.2020	29,7	26,3	50,1	0,0	106,1
► Buchwerte 31.12.2019	86,3	19,3	30,6	1,7	137,9
► Buchwerte 31.12.2020	82,7	17,7	29,5	1,6	131,5

Der Buchwert der Sachanlagen, die zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten dienen, beträgt 12,6 Millionen € (Vorjahr: 13,7 Millionen €).

## 7.3 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

in Millionen €	Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte	Gebäude	Anlagen im Bau	Gesamt
<b>ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN</b>				
<b>► Stand 01.01.2019</b>	<b>2.150,1</b>	<b>4.909,0</b>	<b>357,3</b>	<b>7.416,4</b>
Zugänge Unternehmenserwerbe	8,5	-	2,1	10,6
Zugänge	54,4	198,2	227,0	479,6
Umgliederungen nach IFRS 5	-0,7	-0,4	-	-1,1
Abgänge	-0,2	-4,4	-0,1	-4,7
Umbuchungen	-19,5	59,2	-146,3	-106,6
<b>► Stand 31.12.2019</b>	<b>2.192,6</b>	<b>5.161,6</b>	<b>440,0</b>	<b>7.794,2</b>
Zugänge Unternehmenserwerbe	-	2,1	-	2,1
Zugänge	55,8	356,4	205,9	618,1
Umgliederungen nach IFRS 5	-1,4	-0,4	-	-1,8
Abgänge	-0,8	-6,6	-0,7	-8,1
Umbuchungen	1,5	283,1	-311,3	-26,7
<b>► Stand 31.12.2020</b>	<b>2.247,7</b>	<b>5.796,2</b>	<b>333,9</b>	<b>8.377,8</b>
<b>ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN</b>				
<b>► Stand 01.01.2019</b>	<b>3,7</b>	<b>1.607,6</b>	<b>0,0</b>	<b>1.611,3</b>
Zugänge Unternehmenserwerbe	-	-	-	0,0
Abschreibungen	0,7	127,0	-	127,7
Wertminderungen	-	3,0	-	3,0
Wertaufholungen	-	-3,2	-	-3,2
Umgliederungen nach IFRS 5	-	-0,1	-	-0,1
Abgänge	-	-4,2	-	-4,2
Umbuchungen	-	-54,4	-	-54,4
<b>► Stand 31.12.2019</b>	<b>4,4</b>	<b>1.675,7</b>	<b>0,0</b>	<b>1.680,1</b>
Zugänge Unternehmenserwerbe	-	-	-	0,0
Abschreibungen	0,7	137,3	-	138,0
Wertminderungen	-	7,1	-	7,1
Wertaufholungen	-	-2,6	-	-2,6
Umgliederungen nach IFRS 5	-	-0,1	-	-0,1
Abgänge	-	-5,3	-	-5,3
Umbuchungen	-0,2	-7,2	-	-7,4
<b>► Stand 31.12.2020</b>	<b>4,9</b>	<b>1.804,9</b>	<b>0,0</b>	<b>1.809,8</b>
<b>► Buchwerte 31.12.2019</b>	<b>2.188,2</b>	<b>3.485,9</b>	<b>440,0</b>	<b>6.114,1</b>
<b>► Buchwerte 31.12.2020</b>	<b>2.242,8</b>	<b>3.991,3</b>	<b>333,9</b>	<b>6.568,0</b>

In den Zugängen sind nachträgliche Ausgaben von 133,8 Millionen € (Vorjahr: 125,1 Millionen €) enthalten.

Die Umbuchungen beinhalten im Wesentlichen Übertragungen in die Vorräte.

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt 10.289,7 Millionen € (Vorjahr: 9.158,6 Millionen €). Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Marktwertentwicklung des Immobilienbestandes infolge der verbesserten Bewirtschaftungssituation sowie dem Ergebnis aus wertsteigernden Investitionen und zielgerichteten Desinvestitionen. Die positive Entwicklung wurde im Berichtsjahr darüber hinaus durch die Absenkung des bei der Immobilienbewertung angesetzten Diskontierungszinssatzes begünstigt, aus der eine Veränderung des beizulegenden Zeitwerts von 360,1 Millionen € (Vorjahr: 140,9 Millionen €) resultiert.

Nach IFRS 13.61 ff. wendet Vivawest bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts diejenigen Bewertungstechniken an, die sachgerecht sind und für die ausreichende Daten zur Verfügung stehen. Dabei soll die Verwendung beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und die Verwendung von nicht beobachtbaren Inputfaktoren möglichst gering gehalten werden. Als Bewertungstechniken kommen generell der marktbasierter, der kostenbasierter und der einkommensbasierter Ansatz infrage. Mit Blick auf die am Markt beobachtbaren Informationen verwendet Vivawest einen einkommensbasierten Ansatz, das sogenannte DCF-Verfahren. Die bebauten Grundstücke, die den überwiegenden Anteil des Vivawest-Portfolios bilden, werden mittels eines DCF-Modells bewertet. Das DCF-Modell ist eine Abbildung zukünftiger Zahlungsströme, aus denen der Wert der Liegenschaften bestimmt wird. 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 Basisdiskontierungssatz abgeleitet wird, der durch objektspezifische Zu- und Abschläge ergänzt wird. Es handelt sich bei dem Modell

um eine ertragsbasierte Immobilienbewertung, wie sie für als Mietobjekte genutzte Wohnimmobilien üblich ist. Die Zuordnung der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgt nach Stufe 3 der dreistufigen Hierarchie. Das Verfahren umfasst einen vom Bewertungsstichtag an gerechneten Detailplanungszeitraum, in dem künftige Einnahmen und Ausgaben in den Zahlungsströmen abgebildet werden. Danach wird der Ertragsüberschuss als ewige Rente kapitalisiert. Die Bestimmung der bewertungsrelevanten Parameter erfolgt auf Ebene der Hauseingänge und entspricht somit dem Grundsatz der Einzelbewertung. Die zum Bestand der Vivawest gehörenden eigenständigen unbebauten Grundstücke werden mit einem Bodenwert angesetzt, der auf dem jeweiligen von dem zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert basiert und bedarfsweise aufgrund von besonderen Eigenschaften des Grundstücks angepasst wird.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen für Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden und Mieteinnahmen erzielen, in Höhe von 416,8 Millionen € (Vorjahr: 407,4 Millionen €) erfasst. Auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ohne Mieteinnahmen entfallen 6,7 Millionen € (Vorjahr: 7,1 Millionen €) Aufwendungen.

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Beschränkungen hinsichtlich ihrer Veräußerbarkeit unterliegen, beläuft sich auf 4.055,7 Millionen € (Vorjahr: 3.935,7 Millionen €). Diese betreffen im Wesentlichen eingetragene Grundschulden für Darlehen, die zum Bilanzstichtag noch in Höhe von 3.328,5 Millionen € (Vorjahr: 3.199,3 Millionen €) valutierten.

Verpflichtungen für den Erwerb, die Herstellung und Modernisierung von Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden, bestehen in Höhe von 513,8 Millionen € (Vorjahr: 414,3 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 künd-

bar. Es werden feste Zahlungsströme in Höhe von drei Monatsmieten erwartet. Die künftigen Mindestleasingzahlungen über die unkündbare Leasingdauer langfristiger Leasingverhältnisse haben folgende Fälligkeiten:

in Millionen €	31.12.2020	31.12.2019
Fällig bis 1 Jahr	0,4	0,4
Fällig in über 1 bis 5 Jahren	1,6	1,5
Fällig nach über 5 Jahren	0,6	1,0
	<b>2,6</b>	<b>2,9</b>

## 7.4 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in Millionen €	31.12.2020		31.12.2019	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Übrige Beteiligungen	30,5	30,5	32,3	32,3
Ausleihungen	2,0	2,0	2,2	2,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1,8	0,5	2,3	0,5
	<b>34,3</b>	<b>33,0</b>	<b>36,8</b>	<b>35,0</b>

### (a) Übrige Beteiligungen

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

### (b) Ausleihungen

Ausleihungen unterliegen einem Zinsänderungsrisiko, welches den beizulegenden Zeitwert oder die zukünftigen Zahlungsströme beeinflussen kann. Sie stellen Investitionen in Fremdkapitalinstrumente dar und werden entsprechend dem Geschäftsmodell bis zu ihrem Ausgleich gehalten. Die Bewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Bei Ausleihungen in Höhe von 2,1 Millionen € (Vorjahr: 4,2 Millionen €) waren zum 31. Dezember 2020 aufgrund objektiver Hinweise 0,1 Millionen €

(Vorjahr: 2,0 Millionen €) kumulierte Wertminderungen erfasst. Der erwartete Verlust für nicht wertgeminderte Ausleihungen ist unwesentlich. Wie im Vorjahr wurden bei den Ausleihungen keine Konditionen neu verhandelt. Es waren weiterhin keine werthaltigen Ausleihungen überfällig.

### (c) Sonstige finanzielle Vermögenswerte

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

### (d) Gegebene Sicherheiten

Bei den finanziellen Vermögenswerten bestehen keine Verfügungsbeschränkungen.

## 7.5 VORRÄTE

in Millionen €	31.12.2020	31.12.2019
Unfertige Leistungen Bauträgergeschäft	8,6	10,2
Andere unfertige Erzeugnisse und unfertige Leistungen	7,5	8,2
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (RHB)	2,9	3,2
	<b>19,0</b>	<b>21,6</b>

7.6 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN,  
SONSTIGE FORDERUNGEN

in Millionen €	31.12.2020		31.12.2019	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Forderungen aus Vermietung	3,6	-	3,9	-
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2,3	-	113,9	-
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4,2	-	5,5	-
Geleistete Anzahlungen	0,2	-	0,2	-
Übrige sonstige Forderungen	14,3	-	14,4	-
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	1,0	0,1	0,9	0,2
	<b>25,6</b>	<b>0,1</b>	<b>138,8</b>	<b>0,2</b>

Zum Bilanzstichtag waren Forderungen aus Vermietung, Grundstücksverkäufen und übrigen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 14,8 Millionen € (Vorjahr: 128,7 Millionen €) um 4,7 Millionen € (Vorjahr: 5,4 Millionen €) wertgemindert. Im Vorjahr wurden Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 113,3 Millionen €, die im Wesentlichen aus dem Verkauf eines Immobilienpakets resultierten, nicht wertgemindert, da die ausstehenden Mittel mit Fälligkeit Anfang Januar 2020 zugeflossen sind. Es waren keine werthaltigen Forderungen aus Vermietung, Grundstücksverkäufen und übrigen Lieferungen und Leistungen mit einem Zeitrahmen von mehr als einem Jahr überfällig. Im Rahmen von Verhandlungen wurden keine Konditionen von nicht fälligen Forderungen aus Vermietung, Grundstücksverkäufen und übrigen

Lieferungen und Leistungen neu verhandelt, die ansonsten überfällig oder im Wert zu mindern wären. Das maximale Ausfallrisiko der 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 folgende Bewertungsmatrix angewandt. Sie beruht auf dem vereinfachten Ansatz, der auf die erwarteten Ausfallraten abstellt. Auf Basis historischer und prognostizierter Daten werden kalkulierte Verlustraten zugrunde gelegt, die grundsätzlich das Geschäftsmodell, das jeweilige Kundenrisiko und das ökonomische Umfeld berücksichtigen.

Anhang:  
 ▶ Erläuterungen zur Bilanz

in Millionen €	Mietrückstand				31.12.2020
	≤ 1 Monats- miete	> 1 ≤ 3 Monats- mieten	> 3 Monats- mieten	Ehemalige Miet- verhältnisse	
Forderungen aus Vermietung	2,2	0,8	1,5	3,6	8,1
Wertberichtigung (in Prozent)	1,0	25,0	50,0	100,0	
Wertberichtigung	-	0,2	0,7	3,6	4,5

in Millionen €	Mietrückstand				31.12.2019
	≤ 1 Monats- miete	> 1 ≤ 3 Monats- mieten	> 3 Monats- mieten	Ehemalige Miet- verhältnisse	
Forderungen aus Vermietung	2,4	1,0	1,6	4,0	9,0
Wertberichtigung (in Prozent)	1,0	25,0	50,0	100,0	
Wertberichtigung	-	0,3	0,8	4,0	5,1

## 7.7 FLÜSSIGE MITTEL

Unter den flüssigen Mitteln in Höhe von 61,8 Millionen € (Vorjahr: 66,0 Millionen €) sind Guthaben bei Kreditinstituten sowie Schecks und Kassenbestände erfasst.

## 7.8 ZUR VERÄUSSERUNG VORGESEHENE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerte enthalten in Höhe von 1,7 Millionen € (Vorjahr: 1,0 Millionen €) Immobilien, für die zum Bilanzstichtag bereits notarielle Kaufverträge vorliegen.

## 7.9 EIGENKAPITAL

### (a) Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Stammkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag unverändert 150.273.497 €. Das Stammkapital halten mit 40,0 Prozent RAG-Stiftung, mit 26,8 Prozent VTG, mit 18,2 Prozent RAG sowie mit jeweils 7,5 Prozent Evonik Operations GmbH und Evonik Pensionstreuhand e. V.

### (b) Kapitalrücklage

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

### (c) Angesammelte Ergebnisse

Die angesammelten Ergebnisse in Höhe von 370,2 Millionen € (Vorjahr: 455,0 Millionen €) enthalten das im laufenden Geschäftsjahr erzielte Konzernergebnis, die in der Vergangenheit erzielten Konzernergebnisse sowie das Neubewertungsergebnis aus leistungsorientierten Plänen. Das Ergebnis nach Steuern entspricht dem in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Konzernergebnis des laufenden Geschäftsjahres, das den Gesellschaftern der Vivawest GmbH zuzurechnen ist.

### (d) Anteile anderer Gesellschafter

Unter den Anteilen anderer Gesellschafter in Höhe von 76,8 Millionen € (Vorjahr: 82,1 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 seines ruhegeldfähigen Einkommens angemeldet wird. Die maßgeblichen Leistungsbeträge werden vom Verband von Zeit zu Zeit an die wirtschaftliche Entwicklung angepasst.

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

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

Daneben bestehen weitere verschiedene Versorgungspläne. Die zwischen den Betriebsparteien geschlossenen Vereinbarungen beinhalten eine Direktzusage auf betriebliche Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenversorgung mit einem Rechtsanspruch gegenüber der Gesellschaft. Die Ermittlung erfolgt jeweils unter Berücksichtigung der regelmäßigen Vergütung der letzten 12 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	31.12.2020	31.12.2019
Abzinsungssatz	0,50	1,00
Künftige Entgeltsteigerungen	2,50	2,50
Künftige Rentensteigerungen	1,75	1,75

Die Ermittlung des Rechnungszinses basiert auf einer Zinsstrukturkurve der Renditen hochrangiger auf Euro lautender Unternehmensanleihen, für die Indexwerte (Kuponrenditen) der iBoxx € Corporates AA Subindices für verschiedene Laufzeitklassen als Datenbasis herangezogen werden. Die so gewonnenen Stützstellen dienen zur Bestimmung eines Polynoms, das zunächst eine Zinsstruktur für Kuponrenditen widerspiegelt. Nach Umrechnung in eine Kurve für Nullkuponrenditen stehen nun laufzeitadäquate Diskontierungssätze zur Zinsbestimmung zur Verfügung. Ab der Duration des letzten iBoxx-Subindex (Laufzeitklasse 10 und mehr Jahre) wird auf die weitere Entwicklung der Zinsstrukturkurve für (fiktive) Nullkuponanleihen ohne Kreditausfallrisiko (Quelle: Deutsche Bundesbank) zurückgegriffen. Ab einer Laufzeit von 30 Jahren wird die verwendete Zinsstrukturkurve konstant gehalten.

Der Rechnungszins ergibt sich als einheitlicher Ersatzzins, der den oben genannten Zinsinformationen unter Berücksichtigung der erwarteten künftigen Zahlungsströme entspricht. Die Ermittlung des Ersatzzinses wurde mithilfe des Zahlungsstromvektors eines Musterbestands aus Anwärtern und Rentnern mit einer typischen Pensionszusage durchgeführt, das heißt auf Basis eines Bestands mit (annähernd) gleicher Duration wie der vorliegende Zusagenbestand. Zum 31. Dezember 2020 wurde die bisherige Rundung von 25 Basispunkten auf 10 Basispunkte geändert, was der gängigen Praxis anderer Unternehmen entspricht. Der Rechnungszins hätte vor Anpassung der bisherigen Rundung ebenfalls 0,50 Prozent betragen. Im Vergleich zur bisherigen Rundung sind sowohl beim Barwert der leistungsorientierten Verpflichtungen zum 31. Dezember 2020 sowie bei den Nettozinsen im Geschäftsjahr 2021 keine Veränderungen zu verzeichnen.

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

in Millionen €	2020	2019
<b>► Barwert aller leistungsorientierten Verpflichtungen zum 01.01.</b>	<b>562,2</b>	<b>473,3</b>
Laufender Dienstzeitaufwand	16,3	12,1
Zinsaufwand	5,6	8,2
Beiträge der Arbeitnehmer	0,9	0,8
Versicherungsmathematische Gewinne (-) und Verluste (+)	65,4	81,8
davon Auswirkungen von Parameteränderungen	64,8	78,2
davon erfahrungsbedingte Anpassungen	0,6	3,6
Gezahlte Leistungen	-14,2	-13,6
Nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand	4,6	-
Zugang konzernextern	0,1	-
Zahlungen zur Planabgeltung	-0,3	-0,4
<b>► Barwert aller leistungsorientierten Verpflichtungen zum 31.12.</b>	<b>640,6</b>	<b>562,2</b>

Die gewichtete Laufzeit der Verpflichtungen beträgt 22,1 Jahre (Vorjahr: 20,7 Jahre).

Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens beträgt 0,2 Millionen € (Vorjahr: 0,2 Millionen €) und besteht aus Kassenvermögen.

Von dem Barwert aller leistungsorientierten Verpflichtungen zum Bilanzstichtag waren

640,1 Millionen € (Vorjahr: 561,7 Millionen €) ungedeckt und 0,5 Millionen € (Vorjahr: 0,5 Millionen €) ganz oder teilweise durch Vermögenswerte gedeckt.

Die Pensionsrückstellungen entwickelten sich wie folgt:

in Millionen €	2020	2019
<b>► In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen zum 01.01.</b>	<b>562,0</b>	<b>473,0</b>
Laufender Dienstzeitaufwand	16,3	12,1
Nettozinsen	5,5	8,2
Beiträge der Arbeitnehmer	0,9	0,8
Ergebnisneutrale Veränderungen gegen das OCI	65,4	81,8
davon Auswirkungen von Parameteränderungen	64,8	78,2
davon erfahrungsbedingte Anpassungen	0,6	3,6
davon Änderungen des Planvermögens	-	-
Gezahlte Leistungen	-14,2	-13,6
Nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand	4,6	-
Zugang konzernextern	0,1	-
Zahlungen zur Planabgeltung	-0,2	-0,3
<b>► In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen zum 31.12.</b>	<b>640,4</b>	<b>562,0</b>

Die erwarteten Rentenzahlungen für das Folgejahr betragen 14,3 Millionen € (Vorjahr: 13,6 Millionen €). Die erwarteten Beiträge der Arbeitnehmer für das Folgejahr betragen 0,8 Millionen € (Vorjahr: 0,7 Millionen €).

Auf das Segment Bergbaufolgemanagement entfallen Pensionsrückstellungen in Höhe von 41,0 Millionen € (Vorjahr: 41,5 Millionen €). Die Zahlungen zur Planabgeltung betreffen Abfindungen von Energiebeihilfeansprüchen und entfallen vollständig auf dieses Segment.

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

Darüber hinaus wurden für beitragsorientierte staatliche Pläne (gesetzliche Rentenversicherung) 10,1 Millionen € (Vorjahr: 9,6 Millionen €) aufgewandt. Diese sind im Personalaufwand unter den Aufwendungen für soziale Abgaben ausgewiesen.

## 7.11 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen betreffen:

in Millionen €	31.12.2020		31.12.2019	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Bergbaufolgelasten	40,5	33,9	41,0	33,9
Absatz und Beschaffung	32,5	0,6	22,8	0,6
Personal	25,9	4,7	32,0	6,2
Übrige Verpflichtungen	43,8	9,0	49,2	8,7
	<b>142,7</b>	<b>48,2</b>	<b>145,0</b>	<b>49,4</b>

Die Rückstellungen für Bergbaufolgelasten umfassen eine Gruppe bergbauüblicher Folgeverpflichtungen aus der ehemaligen Steinkohlenförderung der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hückelhoven, und gleichartiger übernommener Verpflichtungen der ehemaligen Sophia-Jacoba GmbH, Hückelhoven. Diese bestehen überwiegend in der Beseitigung von Bergschäden und der Rekultivierung ehemals bergbaulich genutzter Flächen. Die Auszahlungen des langfristigen Teils werden mehrheitlich nach 2025 erwartet.

Die Rückstellungen für Absatz und Beschaffung betreffen insbesondere noch nicht in Rechnung gestellte Leistungen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie noch anfal-

lende Baukosten für veräußerte Eigentumsobjekte und Gewährleistungsverpflichtungen. Die Rückstellungen werden größtenteils im Folgejahr in Anspruch genommen, ein geringfügiger Teil der Mittelabflüsse erfolgt bis Ende 2025.

Rückstellungen für Personal werden für eine Vielzahl unterschiedlicher Sachverhalte gebildet. Hierzu zählen unter anderem Tantiemen und variable Vergütungen, Altersteilzeitregelungen und andere betriebliche Vorruhestandsvereinbarungen, Sozialplanleistungen, Urlaubsrückstände, Lebensarbeitszeitregelungen sowie Jubiläumsverpflichtungen. Es wird erwartet, dass diese Verpflichtungen fast vollständig innerhalb von fünf Jahren zu Auszahlungen führen.

Die Rückstellungen für übrige Verpflichtungen betreffen vor allem Reparaturen, die aufgrund externer Verpflichtungen durchgeführt werden müssen, aber auch Prüfungsaufwendungen, Prozessrisiken sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit Aufbewahrungsverpflichtungen,

Erschließungsmaßnahmen und Verkaufsverpflichtungen. Die mit den Rückstellungen für übrige Verpflichtungen verbundenen Auszahlungen erfolgen mehrheitlich im Folgejahr.

Die sonstigen Rückstellungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2020 wie folgt:

in Millionen €	Bergbau- folgelasten	Absatz, Beschaffung	Personal	Übrige Verpflichtungen	Gesamt
<b>► Stand 01.01.2020</b>	<b>41,0</b>	<b>22,8</b>	<b>32,0</b>	<b>49,2</b>	<b>145,0</b>
Zuführungen	1,2	26,1	18,5	27,0	72,8
Inanspruchnahmen	-2,5	-14,2	-20,7	-26,4	-63,8
Auflösungen	-	-2,6	-4,0	-8,7	-15,3
Aufzinsung/ Zinssatzänderung	0,8	-	0,1	0,2	1,1
Übrige Bewegungen	-	0,4	-	2,5	2,9
<b>► Stand 31.12.2020</b>	<b>40,5</b>	<b>32,5</b>	<b>25,9</b>	<b>43,8</b>	<b>142,7</b>

## 7.12 FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in Millionen €	31.12.2020		31.12.2019	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.851,4	3.474,4	3.480,7	3.120,1
Kredite von Nichtbanken	196,5	188,3	237,0	225,6
Verbindlichkeiten aus Leasing	56,9	55,2	41,6	40,5
Verbindlichkeiten aus Garantiedividenden	2,7	1,0	3,0	1,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	59,7	57,7	66,1	59,4
	<b>4.167,2</b>	<b>3.776,6</b>	<b>3.828,4</b>	<b>3.446,9</b>

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

Verzinsliche Verbindlichkeiten unterliegen einem Zinsänderungsrisiko. Dieses Risiko kann die zukünftigen Zahlungsströme beeinflussen. Die Mehrheit der Darlehen, die zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit aufgenommen werden, ist in der Regel mit zehn- bis fünfzehnjähriger Zinsbindung ausgestattet und grundsätzlich dinglich besichert.

In den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten sind Optionsverträge mit den Minderheitsgesellschaftern der Tochterunternehmen Bauverein Glückauf GmbH, Ahlen, Lünener Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Lünen, Rhein Lippe Wohnen Gesell-

schaft mit beschränkter Haftung, Duisburg, Walsum Immobilien GmbH, Duisburg, und Artemis Stadtsanierungsgesellschaft Objekt Benrath mbH & Co. KG, Essen, in Höhe von 34,1 Millionen € (Vorjahr: 34,0 Millionen €) enthalten.

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

in Millionen €	31.12.2020		31.12.2019	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23,7	-	20,9	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	26,4	-	27,5	-
Erhaltene Kundenanzahlungen	12,3	-	8,3	-
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	5,6	0,2	4,9	0,2
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	192,8	168,7	182,9	159,0
	<b>260,8</b>	<b>168,9</b>	<b>244,5</b>	<b>159,2</b>

Der Konzern verrechnet 214,3 Millionen € (Vorjahr: 217,2 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 Aus-

nahmeregelung 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 176,2 Millionen € (Vorjahr: 178,0 Millionen €) abgegrenzte Zuwendungen der öffentlichen Hand in Höhe des Vorteils aus zinsvergünstigten Förderdarlehen öffentlicher Banken, vgl. Anhangziffer 7.12.

## 7.14 LATENTE STEUERN, LAUFENDE ERTRAGSTEUERN

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

in Millionen €	31.12.2020		31.12.2019	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Aktive latente Steuern	55,7	52,6	42,3	38,0
Laufende Ertragsteueransprüche	1,1	-	1,1	-
Passive latente Steuern	-	-	-	-
Laufende Ertragsteuerschulden	21,8	-	23,6	-

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	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>VERMÖGENSWERTE</b>				
Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	72,0	78,0	131,5	123,4
Finanzielle Vermögenswerte	0,3	0,3	9,6	9,6
Vorräte	64,5	65,3	-	-
Forderungen, sonstige Vermögenswerte	0,7	1,0	0,3	0,2
<b>SCHULDEN</b>				
Rückstellungen	142,1	117,0	16,2	11,8
Verbindlichkeiten	38,1	38,3	94,0	95,9
Sonderposten mit Rücklageanteil (nach nationalem Recht)	-	-	10,4	16,7
Verlustvorträge	-	-	-	-
<b>► Latente Steuern (brutto)</b>	<b>317,7</b>	<b>299,9</b>	<b>262,0</b>	<b>257,6</b>
Wertberichtigungen	-	-	-	-
Saldierungen	-262,0	-257,6	-262,0	-257,6
<b>► Latente Steuern (netto)</b>	<b>55,7</b>	<b>42,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Anhang:  
 ▶ Erläuterungen zur Bilanz  
 ▶ Erläuterungen zur  
 Kapitalflussrechnung

Zu versteuernde temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Tochterunternehmen, für die keine latenten Steuern angesetzt wurden, betragen 13,4 Millionen € (Vorjahr: 13,3 Millionen €). Vivawest ist in der Lage, den zeitlichen Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen zu steuern. Die Umkehrung

der temporären Differenzen in absehbarer Zukunft ist nicht wahrscheinlich.

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

in Millionen €	Körperschaftsteuer		Gewerbesteuer	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Unbegrenzt	-	-	28,9	125,1

## 8. ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

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

### 8.1 CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

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

### 8.2 CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT

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

Neben den Ein- und Auszahlungen aus der operativen Investitions- und Desinvestitionstätigkeit enthält der Cashflow aus Investitionstätigkeit im Berichtszeitraum im Wesentlichen eine Kaufpreisanpassung auf den Erwerb der Kommanditanteile an der Artemis Stadtsanierungsgesellschaft Objekt Benrath mbH & Co. KG, Essen, in Höhe von 2,0 Millionen € (Vorjahr: 2,0 Millionen €).

### 8.3 CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

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

Im Folgenden ist die Entwicklung der bilanzier-  
ten finanziellen Verbindlichkeiten dargestellt:

in Millionen €	Nicht zahlungswirksame Veränderungen					31.12.2020
	01.01.2020	Zahlungs- wirksame Veränderungen	Erwerb von Unternehmen	Aufzinsungen	Sonstige Änderungen	
<b>► Finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>3.828,4</b>	<b>322,0</b>	<b>0,1</b>	<b>15,7</b>	<b>1,0</b>	<b>4.167,2</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.480,7	367,2	-	14,5	-11,0	3.851,4
Kredite von Nichtbanken	237,0	-40,3	-	-0,2	-	196,5
Verbindlichkeiten aus Leasing	41,6	-1,1	-	-	16,4	56,9
Verbindlichkeiten aus Garantiedividenden	3,0	-1,7	-	1,4	-	2,7
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	66,1	-2,1	0,1	-	-4,4	59,7

in Millionen €	Nicht zahlungswirksame Veränderungen					31.12.2019
	01.01.2019	Zahlungs- wirksame Veränderungen	Erwerb von Unternehmen	Aufzinsungen	Sonstige Änderungen	
<b>► Finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>3.619,4</b>	<b>179,5</b>	<b>4,1</b>	<b>15,0</b>	<b>10,4</b>	<b>3.828,4</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.239,5	213,8	2,9	14,0	10,5	3.480,7
Kredite von Nichtbanken	259,5	-23,3	1,1	-0,3	-	237,0
Verbindlichkeiten aus Leasing	43,2	-1,1	-	-	-0,5	41,6
Verbindlichkeiten aus Garantiedividenden	9,4	-7,7	-	1,3	-	3,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	67,8	-2,2	0,1	-	0,4	66,1

Die Zuordnung der zahlungswirksamen Ver-  
änderung innerhalb der Verbindlichkeiten aus  
Garantiedividenden in Höhe von -1,7 Millionen €  
(Vorjahr: -7,7 Millionen €) erfolgte in der Kapi-  
talflussrechnung mit -0,4 Millionen € (Vorjahr:

-6,4 Millionen €) in den Auszahlungen an Gesell-  
schafter der Vivawest GmbH sowie mit -1,3 Mil-  
lionen € (Vorjahr: -1,3 Millionen €) in den Aus-  
zahlungen an andere Gesellschafter und ist nicht  
Bestandteil der Tilgung der Finanzschulden.



Anhang:  
▸ Erläuterungen zur  
Kapitalflussrechnung  
▸ Erläuterungen zur  
Segmentberichterstattung

## 9. ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

### 9.1 BERICHTERSTATTUNG NACH OPERATIVEN SEGMENTEN

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

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

#### (a) Immobilien

Das Segment Immobilien bewirtschaftet – konzentriert auf Nordrhein-Westfalen (NRW) – zum 31. Dezember 2020 einen Bestand von rund 118.000 Wohnungen und gewerblichen Einheiten. Damit zählt der Konzern zu den führenden privaten Wohnungsgesellschaften Deutschlands und ist einer der größten Anbieter von Wohnraum in NRW. Unternehmerischer Schwerpunkt ist die Vermietung von Wohnraum an private Haushalte, wodurch stabile und regelmäßige Cashflows erzielt werden. Darüber hinaus wird im Wohnungsbestand ein aktives Portfoliomanagement durch Neubau, Ankäufe und Verkäufe von Wohnungseinheiten betrieben. Der regionale Fokus führt zu einem überdurchschnittlichen Marktverständnis und Vorteilen in der Bewirtschaftung des Wohnungsbestands.

#### (b) Immobiliendienstleistungen

Das Segment Immobiliendienstleistungen besteht im Konzern aus den Gesellschaften RHZ Handwerks-Zentrum GmbH, Gelsenkirchen, HVG Grünflächenmanagement GmbH, Gelsenkirchen, SKIBATRON Mess- und Abrechnungssysteme GmbH, Gelsenkirchen, sowie Marienfeld Multimedia GmbH, Gelsenkirchen, die unter dem Dach der Vivawest Dienstleistungen GmbH, Gelsenkirchen, wohnungsnah Dienstleistungen erbringen. Das Leistungspek-

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

#### (c) Bergbaufolgemanagement

Das Segment Bergbaufolgemanagement gewährleistet die ordnungsgemäße Abwicklung bestehender Verpflichtungen aus der früheren Steinkohlenförderung der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hückelhoven, sowie gleichartiger von der ehemaligen Sophia-Jacoba GmbH, Hückelhoven, übernommener Lasten in der Region Aachen-Heinsberg. Der Abbaubetrieb wurde in den Jahren 1992 bzw. 1997 eingestellt. Die vollständig passivierten Verpflichtungen beinhalten Altersversorgungszusagen gegenüber ehemaligen Bergbaubeschäftigten, bekannte und erwartete Bergschäden sowie Abbruch- und Rekultivierungsverpflichtungen.

#### (d) Konsolidierung

Hierin sind ausschließlich die intersegmentären Konsolidierungseffekte ausgewiesen.

## 9.2 ERLÄUTERUNG DER SEGMENTKENNZAHLEN

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

Im Folgenden werden die Segmentkennzahlen erläutert:

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

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

in Millionen €	2020	2019
► Umsatz der berichtspflichtigen Segmente	949,8	1.035,3
Konsolidierungen	- 116,1	- 108,3
► Umsatz des Konzerns	833,7	927,0

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

Das bereinigte EBITDA stellt die wesentliche von den jeweiligen Segmentverantwortlichen beeinflussbare Größe dar. Es beinhaltet

das operative Ergebnis vor Abschreibungen, Wertminderungen und Wertaufholungen, Zinsen, Ertragsteuern und 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 €	2020	2019
► Bereinigtes EBITDA	383,6	451,7
Abschreibungen, Wertminderungen/Wertaufholungen	- 164,3	- 151,4
► Bereinigtes EBIT	219,3	300,3
Bereinigungen	- 6,8	- 0,3
Zinsergebnis	- 89,1	- 92,8
► Ergebnis vor Ertragsteuern	123,4	207,2

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 - 6,8 Millionen € (Vorjahr: - 0,3 Millionen €). Die Bereinigungen enthalten im Berichtsjahr Aufwendungen im Zusammenhang mit Veränderungen in der Geschäftsführung und der Corona-Pandemie.

Anhang:  
 ▶ Erläuterungen zur  
 Segmentberichterstattung

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

in Millionen €	2020	2019
▶ <b>Bereinigtes EBIT der berichtspflichtigen Segmente</b>	<b>218,8</b>	<b>298,8</b>
▶ <b>Bereinigtes EBIT Bergbaufolgemanagement</b>	<b>0,5</b>	<b>1,5</b>
▶ <b>Bereinigtes EBIT des Konzerns</b>	<b>219,3</b>	<b>300,3</b>
Bereinigungen	-6,8	-0,3
Zinsergebnis	-89,1	-92,8
▶ <b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>123,4</b>	<b>207,2</b>

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

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

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

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

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

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

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

in Millionen €	2020	2019
<b>► Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Gross Asset Value)</b>	<b>10.289,7</b>	<b>9.158,6</b>
Flüssige Mittel	61,8	66,0
Zahlungsmittelnahe Vermögenswerte	1,3	1,8
Zahlungswirksame finanzielle Verbindlichkeiten einschließlich passivischer Rechnungsabgrenzungsposten für abgegrenzte Zuwendungen der öffentlichen Hand	- 4.309,3	- 3.972,5
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sowie sonstige Rückstellungen für langfristige Bergbaufolgelasten	- 674,3	- 595,9
<b>► Nettofinanzschulden (Net Debt)</b>	<b>- 4.920,5</b>	<b>- 4.500,6</b>
<b>► Net Asset Value (NAV)</b>	<b>5.369,2</b>	<b>4.658,0</b>
<b>► Verschuldungsgrad (Loan To Value) inklusive Rückstellungen</b>	<b>47,8 %</b>	<b>49,1 %</b>
Verschuldungsgrad (Loan To Value) exklusive Rückstellungen	41,3 %	42,6 %

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

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

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

- Anhang:  
 ▶ Erläuterungen zur  
 Segmentberichterstattung  
 ▶ Weitere Angaben

## 10. WEITERE ANGABEN

### 10.1 ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN ÜBER FINANZINSTRUMENTE

#### Nettoergebnisse der Finanzinstrumente

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung erfass-  
 ten Erträge und Aufwendungen bzw. Gewinne

und Verluste aus Finanzinstrumenten sind als  
 Nettoergebnisse je Bewertungskategorie des  
 IFRS 9 „Financial Instruments“ darzustellen:

in Millionen €	Bewertungskategorie						2020
	Finanzielle Vermögenswerte			Finanzielle Verbindlichkeiten			
	Zu fort- geführten Anschaf- fungskosten	Erfolgs- neutral zum beizu- legenden Zeitwert	Erfolgs- wirksam zum beizu- legenden Zeitwert	Zu fort- geführten Anschaf- fungskosten	Erfolgs- wirksam zum beizu- legenden Zeitwert		
Ergebnis aus dem Abgang	-	-	-	-	-	-	0,0
Wertminderungen/ Wertaufholungen	- 4,1	-	-	-	-	-	- 4,1
Zinsergebnis	0,1	-	-	- 82,2	-	-	- 82,1
Ergebnis aus übrigen Beteiligungen	-	-	4,0	-	-	-	4,0
	<b>- 4,0</b>	<b>0,0</b>	<b>4,0</b>	<b>- 82,2</b>	<b>0,0</b>		<b>- 82,2</b>

in Millionen €	Bewertungskategorie						2019
	Finanzielle Vermögenswerte			Finanzielle Verbindlichkeiten			
	Zu fort- geführten Anschaf- fungskosten	Erfolgs- neutral zum beizu- legenden Zeitwert	Erfolgs- wirksam zum beizu- legenden Zeitwert	Zu fort- geführten Anschaf- fungskosten	Erfolgs- wirksam zum beizu- legenden Zeitwert		
Ergebnis aus dem Abgang	-	-	2,2	-	-	-	2,2
Wertminderungen/ Wertaufholungen	- 5,1	-	-	-	-	-	- 5,1
Zinsergebnis	0,2	-	-	- 83,7	-	-	- 83,5
Ergebnis aus übrigen Beteiligungen	-	-	3,7	-	-	-	3,7
	<b>- 4,9</b>	<b>0,0</b>	<b>5,9</b>	<b>- 83,7</b>	<b>0,0</b>		<b>- 82,7</b>

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

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

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

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

Anhang:  
 ▶ Weitere Angaben

Die folgende Übersicht zeigt die Überleitung für die finanziellen Vermögenswerte:

in Millionen €	Bewertungskategorie			31.12.2020	
	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
<b>► Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>3,8</b>	<b>0,0</b>	<b>30,5</b>	<b>34,3</b>	<b>34,3</b>
Übrige Beteiligungen	-	-	30,5	30,5	30,5
Ausleihungen	2,0	-	-	2,0	2,0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1,8	-	-	1,8	1,8
<b>► Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>10,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>10,1</b>	<b>10,1</b>
Forderungen aus Vermietung	3,6	-	-	3,6	3,6
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2,3	-	-	2,3	2,3
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4,2	-	-	4,2	4,2
<b>► Flüssige Mittel</b>	<b>61,8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>61,8</b>	<b>61,8</b>
	<b>75,7</b>	<b>0,0</b>	<b>30,5</b>	<b>106,2</b>	<b>106,2</b>

in Millionen €	Bewertungskategorie			31.12.2019	
	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
<b>► Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>4,5</b>	<b>0,0</b>	<b>32,3</b>	<b>36,8</b>	<b>36,8</b>
Übrige Beteiligungen	-	-	32,3	32,3	32,3
Ausleihungen	2,2	-	-	2,2	2,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2,3	-	-	2,3	2,3
<b>► Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>123,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>123,3</b>	<b>123,3</b>
Forderungen aus Vermietung	3,9	-	-	3,9	3,9
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	113,9	-	-	113,9	113,9
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5,5	-	-	5,5	5,5
<b>► Flüssige Mittel</b>	<b>66,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>66,0</b>	<b>66,0</b>
	<b>193,8</b>	<b>0,0</b>	<b>32,3</b>	<b>226,1</b>	<b>226,1</b>

Die folgende Übersicht zeigt die Überleitung für die finanziellen Verbindlichkeiten:

	Bewertungskategorie		31.12.2020	
in Millionen €	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Keiner Kategorie zugeordnet	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
<b>► Finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>4.110,3</b>	<b>56,9</b>	<b>4.167,2</b>	<b>4.369,5</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.851,4	-	3.851,4	4.054,7
Kredite von Nichtbanken	196,5	-	196,5	195,5
Verbindlichkeiten aus Leasing	-	56,9	56,9	56,9
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	62,4	-	62,4	62,4
<b>► Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>23,7</b>	<b>-</b>	<b>23,7</b>	<b>23,7</b>
<b>► Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	<b>26,4</b>	<b>-</b>	<b>26,4</b>	<b>26,4</b>
	<b>4.160,4</b>	<b>56,9</b>	<b>4.217,3</b>	<b>4.419,6</b>

	Bewertungskategorie		31.12.2019	
in Millionen €	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Keiner Kategorie zugeordnet	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
<b>► Finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>3.786,8</b>	<b>41,6</b>	<b>3.828,4</b>	<b>4.097,8</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.480,7	-	3.480,7	3.751,1
Kredite von Nichtbanken	237,0	-	237,0	236,0
Verbindlichkeiten aus Leasing	-	41,6	41,6	41,6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	69,1	-	69,1	69,1
<b>► Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>20,9</b>	<b>-</b>	<b>20,9</b>	<b>20,9</b>
<b>► Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	<b>27,5</b>	<b>-</b>	<b>27,5</b>	<b>27,5</b>
	<b>3.835,2</b>	<b>41,6</b>	<b>3.876,8</b>	<b>4.146,2</b>



### Bemessung der beizulegenden Zeitwerte nach IFRS 13

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

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

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

Beizulegender Zeitwert ermittelt nach

in Millionen €	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	31.12.2020
► <b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>30,5</b>	<b>30,5</b>
Übrige Beteiligungen	-	-	30,5	30,5

Beizulegender Zeitwert ermittelt nach

in Millionen €	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	31.12.2019
► <b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>32,3</b>	<b>32,3</b>
Übrige Beteiligungen	-	-	32,3	32,3

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 wurden. Zum 31.12. stellen wie im Vorjahr die Anschaffungskosten die beste Schätzung des beizulegenden Zeitwerts dar. Es besteht keine Absicht zur Veräußerung dieser Beteiligungen. Während der Periode fanden keine Umgliederungen zwischen den einzelnen Stufen der Fair-Value-Hierarchie statt.

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

in Millionen €	Übrige Beteiligungen
► <b>Stand 01.01.2020</b>	<b>32,3</b>
Abgänge	-1,8
► <b>Stand 31.12.2020</b>	<b>30,5</b>

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

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

#### **Finanzwirtschaftliches Risikomanagement**

Der Konzern ist im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit finanziellen Risiken ausgesetzt. Ein wesentliches Ziel der Unternehmenspolitik ist die Begrenzung von Markt-, Liquiditäts- und Ausfallrisiken sowohl für den Unternehmenswert als auch für die Ertragskraft des Konzerns, um negative Cashflow- und Ergebnisschwankungen weitgehend einzudämmen, ohne auf Chancen aus positiven Marktentwicklungen zu verzichten. Zu diesem Zweck wurde ein systematisches Finanz- und Risikomanagement etabliert. Die Steuerung der Zinsrisiken erfolgt in Übereinstimmung mit der Finanzrichtlinie der Vivawest GmbH, wobei Handlungsrahmen, Verantwortlichkeiten und Kontrollen verbindlich festgelegt sind. Zur Reduzierung dieser Risiken können Sicherungsgeschäfte auch in Form derivativer Finanzinstrumente eingesetzt werden, wobei Derivate im Geschäftsjahr nicht vereinbart wurden.

#### **(a) Marktrisiko**

Das Marktrisiko kann grundsätzlich in Währungs- und Zinsänderungsrisiken unterteilt werden:

Aufgrund fehlender internationaler Tätigkeit existiert im Konzern kein Währungsrisiko.

Ziel des Zinsmanagements ist es, das Konzernergebnis gegen wesentliche negative Auswirkungen aus Schwankungen der Marktzinssätze zu schützen. Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns sind branchentypisch zum größten Teil mit langfristigen Zinsbindungen abgeschlossen worden. Steigerungen der Zinssätze auf den Kapitalmärkten können somit mittelfristig keine wesentlichen Auswirkungen auf das Konzernergebnis haben. Aufgrund der gegebenen Streuung innerhalb des Darlehensportfolios existieren nur geringe Risiken aus dem Zusammenfallen von auslaufenden Zinsbindungen.

#### **(b) Liquiditätsrisiko**

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

Anhang:  
 ▶ Weitere Angaben

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

in Millionen €	31.12.2020	Fällig in			
		Bis zu 1 Jahr	Über 1 bis 3 Jahre	Über 3 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre
<b>► Finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>5.612,1</b>	<b>468,1</b>	<b>327,7</b>	<b>360,2</b>	<b>4.456,1</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.207,8	448,8	292,7	325,6	4.140,7
Kredite von Nichtbanken	284,9	13,9	28,1	28,0	214,9
Verbindlichkeiten aus Leasing	56,9	1,7	3,4	3,4	48,4
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	62,5	3,7	3,5	3,2	52,1
<b>► Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>23,7</b>	<b>23,7</b>	-	-	-
<b>► Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	<b>26,4</b>	<b>26,4</b>	-	-	-

in Millionen €	31.12.2019	Fällig in			
		Bis zu 1 Jahr	Über 1 bis 3 Jahre	Über 3 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre
<b>► Finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>5.323,2</b>	<b>462,1</b>	<b>325,7</b>	<b>353,0</b>	<b>4.182,4</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.870,5	433,8	282,3	309,8	3.844,6
Kredite von Nichtbanken	341,9	18,8	37,7	37,6	247,8
Verbindlichkeiten aus Leasing	41,6	1,0	2,1	2,1	36,4
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	69,2	8,5	3,6	3,5	53,6
<b>► Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>20,9</b>	<b>20,9</b>	-	-	-
<b>► Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	<b>27,5</b>	<b>27,5</b>	-	-	-

Der Konzern verstieß in Bezug auf seine finanziellen Verbindlichkeiten nicht gegen Zahlungsvereinbarungen.

### (c) Ausfallrisiko

Im Zuge des Bonitätsrisikomanagements werden Ausfallrisiken bei Vertragsabschluss eingehend geprüft und danach laufend überwacht. Auf eine Verschlechterung der Bonität des Vertragspartners kann somit zeitnah reagiert werden. Die anfängliche Prüfung des Ausfallrisikos

beinhaltet die Bonität des Vertragspartners auf Basis eigener interner Bonitätsüberprüfungen. Soweit rechtlich zulässig, werden bei Beginn des Mietverhältnisses Mietkautionen eingefordert, um ein Ausfallrisiko zu minimieren. Im Rahmen von Immobilienverkäufen ist der vollständige Forderungseingang grundsätzlich Voraussetzung für die grundbuchrechtliche Umschreibung. Das maximale Ausfallrisiko der finanziellen Vermögenswerte entspricht wie im Vorjahr deren Buchwert.

## Kapitalmanagement

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

### 10.2 LEASINGVERHÄLTNISSE

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

in Millionen €	Zugänge 2020	Abschreibungen 2020	Buchwert 31.12.2020
<b>► Sachanlagen: Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Gebäude</b>	<b>0,3</b>	<b>0,4</b>	<b>9,7</b>
Erbbaurechtsverträge	0,1	0,1	4,6
Anmietung von Geschäftsräumen	0,2	0,3	5,1
<b>► Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien: Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte</b>	<b>16,7</b>	<b>0,6</b>	<b>47,2</b>
Erbbaurechtsverträge	16,7	0,6	47,2
	<b>17,0</b>	<b>1,0</b>	<b>56,9</b>

in Millionen €	Zugänge 2019	Abschreibungen 2019	Buchwert 31.12.2019
<b>► Sachanlagen: Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Gebäude</b>	<b>0,1</b>	<b>0,4</b>	<b>9,9</b>
Erbbaurechtsverträge	-	-	4,5
Anmietung von Geschäftsräumen	0,1	0,4	5,4
<b>► Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien: Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte</b>	<b>0,0</b>	<b>0,6</b>	<b>31,7</b>
Erbbaurechtsverträge	-	0,6	31,7
	<b>0,1</b>	<b>1,0</b>	<b>41,6</b>

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 €	2020	2019
Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse	1,1	1,1
Aufwand für Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert	2,8	2,4

Die Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert umfassen überwiegend betriebsübliche Vermögenswerte.

### 10.3 BEZIEHUNGEN ZU NAHE- STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

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

Zwischen dem Konzern und nahestehenden Unternehmen bestanden nachfolgende Geschäftsbeziehungen:

in Millionen €	VTG 2020	Evonik Operations GmbH 2020	Schwesterunter- nehmen 2020
Erbrachte Lieferungen und Leistungen	-	0,4	1,7
Bezogene Lieferungen und Leistungen	-	-	20,0
Sonstige Erträge	-	-	-
Sonstiger Aufwand	0,1	-	0,5
Forderungen zum 31.12.	-	0,1	0,1
Schulden zum 31.12.	0,4	-	31,5

in Millionen €	VTG 2019	Evonik Operations GmbH 2019	Schwesterunter- nehmen 2019
Erbrachte Lieferungen und Leistungen	-	0,9	2,1
Bezogene Lieferungen und Leistungen	-	-	20,8
Sonstige Erträge	-	-	-
Sonstiger Aufwand	0,1	-	1,0
Forderungen zum 31.12.	-	0,4	0,3
Schulden zum 31.12.	0,4	-	33,1

Die von Schwesterunternehmen bezogenen Lieferungen und Leistungen betreffen wie auch im Vorjahr im Wesentlichen Versicherungsprämien. Die Schulden zum 31.12. gegenüber Schwesterunternehmen betreffen mit 25,3 Millionen € (Vorjahr: 27,0 Millionen €) Wohnungsbaudarlehen der RAG AKTIENGESELLSCHAFT (RAG AG), Essen, für die zum Bilanzstichtag 25,2 Millionen € (Vorjahr: 26,9 Millionen €) Sicherheiten gestellt wurden. Darüber hinaus wurden im Vorjahr mit einem Schwesterunternehmen ein Grundstückskaufvertrag über 2,1 Millionen € geschlossen sowie Vermögens-

werte von 2,4 Millionen € an Schwesterunternehmen veräußert.

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

Gegenüber diesem Personenkreis wurden folgende Leistungen erbracht:

in Millionen €	Geschäftsführung der Vivawest GmbH		Aufsichtsrat der Vivawest GmbH	
	2020	2019	2020	2019
Laufende Bezüge	1,4	1,3	0,7	0,7
Erdiente Anwartschaften auf Altersversorgung (Current Service Costs)	0,6	0,6	-	-
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand (Past Service Costs)	1,9	-	-	-
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	3,2	-	-	-
(davon nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand)	(2,7)	(-)	-	-
LTI-Pläne	0,5	0,4	-	-

Die laufenden Bezüge beinhalten erfolgsunabhängige und kurzfristige erfolgsabhängige Vergütungen. Die Pensionsverpflichtungen in Höhe ihrer Barwerte (Defined Benefit Obligations) beliefen sich für die Geschäftsführung am Bilanzstichtag auf 6,5 Millionen € (Vorjahr: 5,0 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 Unternehmenswertes. Die passivierten Verpflichtungen in Höhe der beizulegenden Zeitwerte der LTI-Tranchen 2018 bis

2020 beliefen sich für die Geschäftsführung am Bilanzstichtag auf 0,4 Millionen € (Vorjahr: 0,9 Millionen €).

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

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 €	31.12.2020	31.12.2019
Fällig bis 1 Jahr	2,5	2,3
Fällig in 1 – 5 Jahren	1,8	2,4
Fällig nach über 5 Jahren	-	-
	<b>4,3</b>	<b>4,7</b>

#### 10.5 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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

## 11. ANGABEN NACH NATIONALEN VORSCHRIFTEN

### 11.1 ANGABEN ZUM ANTEILSBESITZ NACH § 313 ABS. 2 HGB

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

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

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

Anzahl	2020	2019
Immobilien	1.055	1.036
Immobilien dienstleistungen	1.052	1.017
Bergbaufolgemanagement	13	13
	<b>2.120</b>	<b>2.066</b>

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

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

Die Gesamtbezüge für frühere Mitglieder der Geschäftsführung beliefen sich für das laufende Geschäftsjahr auf 1,4 Millionen € (Vorjahr: 1,5 Millionen €). Die Pensionsverpflichtungen in Höhe ihrer Barwerte (Defined Benefit Obligations) gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 34,4 Millionen € (Vorjahr: 28,2 Millionen €).

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

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

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

Essen, 19. Februar 2021

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

Eichner (Vorsitzender)  
Dr. Brauksiepe  
Serhat



# Weitere Informationen der Vivawest GmbH

## INHALT

---

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

# Organe

## AUFSICHTSRAT DER VIVAWEST GMBH

**Bärbel Bergerhoff-Wodopia**

Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Mitglied des Vorstandes der RAG-Stiftung

**Alexander Bercht**

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Leiter der Abteilung Politik und Gesellschaft der  
Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie

**Hans-Jürgen Best (seit 1. April 2020)**

Selbstständiger Berater

**Dr. Ludger Diestelmeier (bis 31. März 2020)**

Generalbevollmächtigter der Evonik Industries AG

**Frank Faulhaber**

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

**Natalie Frase**

Vorsitzende des Betriebsrates der Vivawest Wohnen GmbH

**Michael Groll**

Bereichsleiter der Vivawest Wohnen GmbH

**Patrick Heße**

Stellvertretender Vorsitzender des Betriebsrates der Vivawest Wohnen GmbH

**Ralf Leidag**

Stellvertretender Vorsitzender des Gesamtbetriebsrates  
der Vivawest Dienstleistungen GmbH

**Markus Pliska**

Mitglied des Betriebsrates der Vivawest Wohnen GmbH

**Dr. Jürgen-Johann Rupp**

Mitglied des Vorstandes der RAG-Stiftung

**Jörg Schneidinger**

Vorsitzender des Gesamtbetriebsrates der Vivawest Dienstleistungen GmbH

**Prof. Dr. Peter Schörner**

Professor für Allgemeine Betriebswirtschaftslehre an der EBZ Business School GmbH

**Peter Schrimpf**

Vorsitzender des Vorstandes der RAG AKTIENGESELLSCHAFT

**Harald Sikorski**

Landesbezirksleiter Landesbezirk Westfalen der Industriegewerkschaft  
Bergbau, Chemie, Energie

**Michael Vassiliadis**

Vorsitzender der Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie

**Thomas Wessel**

Mitglied des Vorstandes der Evonik Industries AG

## GESCHÄFTSFÜHRUNG DER VIVAWEST GMBH

**Uwe Eichner (seit 1. Januar 2021)**

Vorsitzender der Geschäftsführung

**Claudia Goldenbeld (bis 30. November 2020)**

Sprecherin der Geschäftsführung

**Dr. Ralf Brauksiepe****Haluk Serhat (seit 1. Juni 2020)**

# 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 2020, der Konzerngesamterfolgsrechnung, der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Vivawest GmbH, Essen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

## **Grundlage für die Prüfungsurteile**

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

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

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

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

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

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

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 Adressanten beeinflussen.

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

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

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

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

Düsseldorf, den 19. Februar 2021

**PricewaterhouseCoopers GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Joachim Gorgs      ppa. Barbara Hegeler  
Wirtschaftsprüfer    Wirtschaftsprüferin

## IMPRESSUM

**Herausgeber** Vivawest GmbH

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

**Konzept, Gestaltung und Realisation**  
Bissinger+ GmbH, An der Alster 1, 20099 Hamburg

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

**Copyright** © by Vivawest GmbH