

Finanzbericht 2018

Geschäftsjahr 2018 – wesentliche Kennzahlen

AUF EINEN BLICK

		2018	2017
Finanzielle Kennzahlen			
Umsatz	Millionen €	1.016,6	887,8
Bereinigtes EBITDA	Millionen €	476,8	372,9
Bereinigtes EBIT	Millionen €	335,3	235,5
Ergebnis nach Steuern	Millionen €	211,5	132,9
Funds From Operations	Millionen €	241,3	228,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	Millionen €	285,0	203,3
Bilanzielle Kennzahlen			
Langfristige Vermögenswerte	Millionen €	6.057,9	5.734,5
Kurzfristige Vermögenswerte	Millionen €	271,5	195,5
Eigenkapital	Millionen €	1.832,9	1.750,9
Langfristige Schulden	Millionen €	3.840,4	3.636,9
Kurzfristige Schulden	Millionen €	656,1	542,2
Bilanzsumme	Millionen €	6.329,4	5.930,0
Verkehrswert des Immobilienbestandes	Millionen €	8.498,5	7.918,7
Net Asset Value	Millionen €	4.325,0	4.082,3
Verschuldungsgrad (LTV)	in %	49,1	48,4
Sachinvestitionen	Millionen €	553,9	446,5
Finanzinvestitionen	Millionen €	4,2	105,1
Portfolio			
Wohn- und Gewerbeeinheiten	Anzahl	118.925	121.863
Monatliche Nettokaltmiete	€/m ²	5,65	5,48
Leerstandsquote Wohneinheiten	in %	2,9	2,7
(davon nachfragebedingt)	in %	(1,3)	(1,3)
Technische Ausgaben für den Immobilienbestand	€/m ²	29,28	26,79
Belegschaft			
Mitarbeiter (zum Stichtag)	Anzahl	2.125	2.132
(davon Auszubildende)	Anzahl	(110)	(120)
Vollzeitäquivalente	FTE	2.044	2.052

 **VIVAWEST** 2018

Finanzbericht 2018 der Vivawest GmbH

INHALT

4 Bericht des Aufsichtsrates

7 Konzernlagebericht

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

39 Konzernabschluss

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

107 Weitere Informationen

- 108 Organe
 - 110 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
 - 115 Impressum
-

Bericht des Aufsichtsrates der Vivawest GmbH

Der Aufsichtsrat der Vivawest GmbH hat im zurückliegenden Geschäftsjahr 2018 die ihm nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung des Aufsichtsrates obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Er hat sich im Geschäftsjahr in vier Sitzungen, in Einzelgesprächen mit der Geschäftsführung sowie durch zeitnahe und umfassende Berichterstattung der Gesellschaft regelmäßig und eingehend über die Lage des Unternehmens informiert sowie die Geschäftsführung kontinuierlich überwacht und beratend begleitet. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates wurde zudem von den Geschäftsführern über alle wichtigen Geschäftsvorfälle unverzüglich unterrichtet.

Der Ausschuss für Geschäftsführungsangelegenheiten des Aufsichtsrates der Vivawest GmbH hat im Geschäftsjahr dreimal getagt, der Prüfungs- und Investitionsausschuss viermal. Der Vorsitzende des Ausschusses für Geschäftsführungsangelegenheiten und die Vorsitzende des Prüfungs- und Investitionsausschusses haben dem Plenum über die Beratungen und Beschlüsse der jeweiligen Ausschüsse berichtet. Das Präsidium und der Vermittlungsausschuss wurden nicht einberufen.

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

Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, hat den von der Geschäftsführung vorgelegten Jahresabschluss der Vivawest GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, hat den von der Geschäftsführung vorgelegten Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 21. März bzw. am 9. April 2019 umfassend behandelt. Dies geschah in Gegenwart der Abschlussprüfer, die über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfungen – einschließlich der vom Prüfungs- und Investitionsausschuss beschlossenen Prüfungsschwerpunkte – berichteten und für ergänzende Auskünfte zur Verfügung standen. Der Aufsichtsrat folgt den Empfehlungen des Prüfungs- und Investitionsausschusses und erhebt gegen die Ergebnisse der Prüfung des Jahres- und des Konzernabschlusses sowie des Konzernlageberichts keine Einwände. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom

1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und nimmt den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 121.200.000,00 € an die Gesellschafter entsprechend ihrem Anteil am Stammkapital auszuschütten und 186.762.077,15 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Die Amtszeit der Mitglieder des Aufsichtsrates der Vivawest GmbH endete mit der ordentlichen Gesellschafterversammlung am 17. April 2018, die über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder für das Geschäftsjahr 2017 beschlossen hat.

Durch anschließenden Beschluss der außerordentlichen Gesellschafterversammlung am 17. April 2018 wurden auf Vorschlag der RAG-Stiftung Frau Bärbel Bergerhoff-Wodopia und Herr Dr. Helmut Linssen, auf Vorschlag der Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft der Industriegewerkschaft Bergbau und Energie mit beschränkter Haftung (VTG) die Herren Frank Faulhaber und Michael Vassiliadis, auf Vorschlag des Evonik Pensionstreuhand e.V. die Herren Dr. Ludger Diestelmeier und Thomas Wessel sowie auf Vorschlag der RAG AKTIENGESELLSCHAFT die Herren Prof. Dr. Peter Schörner und Peter Schrimpf in den Aufsichtsrat der Vivawest GmbH gewählt. Die Wahl erfolgte bis zur Beendigung der Gesellschafterversammlung im Jahre 2022, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 beschließt. Nach den Vorschriften des Mitbestimmungsgesetzes von 1976 wurden für die neue Amtszeit des Aufsichtsrates Frau Natalie Frase sowie die Herren Alexander Bercht, Michael Groll, Patrick Heße, Ralf Leidag, Markus Pliska, Jörg Schneidinger und Harald Sikorski durch die am 27. und 28. Februar 2018 erfolgte Wahl der Arbeitnehmervertreter in den Aufsichtsrat gewählt. Frau Christiane Kunze und Herr Peter Hausmann sind mit Ablauf der Amtszeit des bisherigen Aufsichtsrates aus diesem Gremium ausgeschieden.

In der sich anschließenden konstituierenden Aufsichtsratssitzung am 17. April 2018 wurden auf Vorschlag der RAG-Stiftung Herr Dr. Helmut Linssen zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates und auf Vorschlag der Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie (IG BCE) Herr Alexander Bercht zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt. Zu Mitgliedern des Präsidiums und des Ausschusses für Geschäftsführungsangelegenheiten wurden – zu den geborenen Mitgliedern, Herrn Dr. Helmut Linssen (Ausschussvorsitzender) und Herrn Alexander Bercht – Frau Natalie Frase sowie die Herren Frank Faulhaber, Ralf Leidag und Thomas Wessel zu Mitgliedern des Präsidiums und des Ausschusses für Geschäftsführungsangelegenheiten gewählt. Zu Mitgliedern des Prüfungs- und Investitionsausschusses wurden Frau Bärbel Bergerhoff-Wodopia (Ausschussvorsitzende) und die Herren Frank Faulhaber, Dr. Ludger Diestelmeier, Markus Pliska, Jörg Schneidinger und Harald Sikorski gewählt. Die Aufsichtsratsmitglieder der Anteilseigner haben – zu den Herren Dr. Helmut Linssen (Ausschussvorsitzender) und Alexander Bercht als geborenen Mitgliedern – Frau Bärbel Bergerhoff-Wodopia zum Mitglied des Vermittlungsausschusses gewählt. Die Aufsichtsratsmitglieder der Arbeitnehmer haben Herrn Patrick Heße zum Mitglied des Vermittlungsausschusses gewählt.

Herr Ralf Giesen ist mit Ablauf des 31. Juli 2018 aus der Geschäftsführung der Vivawest GmbH ausgeschieden. Aus satzungrechtlichen Gründen wurde Herr Dr. Stephan Schmidt interimweise mit Wirkung ab dem 1. August 2018 zum Mitglied der Geschäftsführung der Vivawest GmbH bestellt. Darüber hinaus wurden Frau Claudia Goldenbeld mit Wirkung ab dem 1. August 2018 zu ihren bisherigen Aufgaben kommissarisch die Aufgaben aus dem bisherigen Geschäftsbereich von Herrn Ralf Giesen entsprechend dem Geschäftsverteilungsplan übertragen. Ferner wurde Frau Claudia Goldenbeld mit Wirkung ab dem 1. Oktober 2018 zur Sprecherin der Geschäftsführung der Vivawest GmbH ernannt. Herr Dr. Ralf Brauksiepe wurde ab dem 1. November 2018 zum Geschäftsführer und Arbeitsdirektor der Vivawest GmbH bestellt. Die zusätzlichen Aufgaben, die Frau Claudia Goldenbeld nach dem Ausscheiden von Herrn Ralf Giesen übernommen hatte, gingen zum Zeitpunkt der organschaftlichen Bestellung von Herrn Dr. Ralf Brauksiepe auf diesen über. Zugleich endete zu diesem Zeitpunkt die Bestellung von Herrn Dr. Stephan Schmidt zum Mitglied der Geschäftsführung.

Den aus Aufsichtsrat und Geschäftsführung ausgeschiedenen Mitgliedern dankt der Aufsichtsrat für ihren Einsatz und ihre Leistungen zum Wohle des Unternehmens.

In der ordentlichen Gesellschafterversammlung vom 17. April 2018 wurde den Mitgliedern der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates Entlastung für das Geschäftsjahr 2017 erteilt.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführung, den Betriebsräten, dem Sprecherausschuss sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Der Aufsichtsrat

Gelsenkirchen, im April 2019



Dr. Helmut Linssen
(Vorsitzender)

Konzernlagebericht 2018 der Vivawest GmbH

INHALT

- 8 1. Grundlagen des Konzerns
 - 10 2. Wirtschaftsbericht
 - 31 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 Vermieter in Deutschland rund 120.000 Wohnungen und gewerbliche Einheiten und gibt unter dem Motto „Wohnen, wo das Herz schlägt.“ etwa 300.000 Menschen in circa 100 Städten zwischen Aachen und Ahlen ein Zuhause. Von der Singlewohnung bis zum geräumigen Heim für die ganze Familie verfügt VIVAWEST über ein breites Angebot an Wohnungen für unterschiedliche Ansprüche und Lebensphasen. Der Konzern, dessen Unternehmenszentrale sich auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Nordstern in Gelsenkirchen befindet, bietet mehr als 2.000 Beschäftigten, von denen rund die Hälfte in wohnungswirtschaftsnahen Dienstleistungsgesellschaften tätig sind, 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 von Wohngebäuden im Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement zur Generierung nachhaltiger und stabiler Cashflows aus Mieterlösen. VIVAWEST bietet

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

In der Immobilienwirtschaft verfügt VIVAWEST dank der langjährigen Erfahrungen ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter über eine hohe Kompetenz rund ums Wohnen. Die Konzentration auf die Rhein-Ruhr-Region führt zu einem herausragenden Marktverständnis und positiven Skaleneffekten mit entsprechenden Vorteilen in der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes. Ziel des Vivawest-Konzerns ist es, sich durch eine ausgeprägte Kundenorientierung und ein angemessenes Preis-Leistungs-Verhältnis nachhaltig positiv im Wettbewerbsumfeld zu positionieren. Die Zufriedenheit der Mieter ist der wichtigste Maßstab für einen dauerhaften Erfolg. VIVAWEST legt hierbei sehr viel Wert auf die räumliche Nähe zu ihren Kunden. Aus diesem Grund erfolgt die persönliche Betreuung der Mieter in acht 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 allen Mietern einen 24-Stunden-Online-Service an sieben Tagen in der Woche.

Der Fokus des unternehmerischen Handelns liegt auf der Erfüllung der Kundenbedürfnisse im Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement, auf die sämtliche Aktivitäten auch

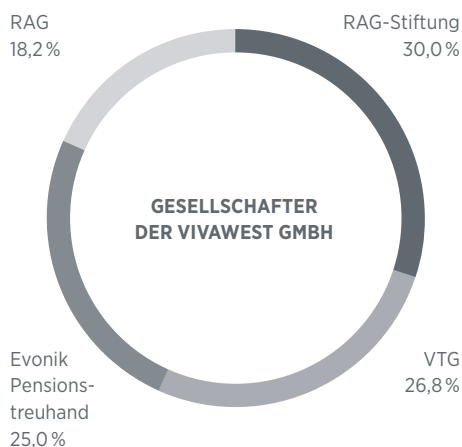
der anderen Geschäftsfelder ausgerichtet sind. Da die Erwartungen der Kunden einem permanenten Wandel unterliegen, entwickelt VIVAWEST das Leistungsbündel Wohnen zukunftsorientiert weiter, um es an die veränderten Bedürfnisse der Kunden anzupassen. Als integrierter Konzern bietet VIVAWEST ihren Mietern die eigentliche Hauptleistung Wohnungsnutzung sowie die wesentlichen Nebenleistungen aus einer Hand an. Diese werden von konzerneigenen Dienstleistungsunternehmen in den Geschäftsfeldern Grünflächenmanagement (HVG Grünflächenmanagement GmbH (HVG)), Handwerksdienstleistungen (RHZ Handwerks-Zentrum GmbH (RHZ)), Multimediaversorgung (Marienfeld Multimedia GmbH (Marienfeld)) und Mess- und Abrechnungsdienste (SKIBATRON Mess- und Abrechnungssysteme GmbH (SKIBATRON)) erbracht.

Zudem 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

Ein stabiles Fundament für eine erfolgreiche Zukunft des Konzerns mit seinem nachhaltigen Geschäftsmodell ist die Eigentümerstruktur von VIVAWEST. Die Gesellschafter zeichnen sich aus durch regionale Verbundenheit, Kontinuität und Verlässlichkeit. Zum 31. Dezember 2018 halten unverändert zum Vorjahr die RAG-Stiftung, Essen, 30,0 Prozent, die Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft der Industriegewerkschaft Bergbau und Energie mit beschränkter Haftung (VTG), Hannover, 26,8 Prozent, der Evonik Pensionstreuhand e.V. (Evonik Pensionstreuhand), Essen, 25,0 Prozent und die RAG AKTIENGESELLSCHAFT (RAG), Essen, 18,2 Prozent der Geschäftsanteile an der Konzernobergesellschaft Vivawest GmbH. Die Geschäftsanteile der VTG sind der Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie (IG BCE), Hannover, zuzurechnen.



Konzernstruktur zum 31. Dezember 2018

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 2018 neben der Vivawest GmbH insgesamt 22 (Vorjahr: 21) 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. Ein bislang nicht voll konsolidiertes Konzernunternehmen wurde mit Ausweitung seiner Immobilienprojektentwicklung im Berichtsjahr in den Konsolidierungskreis aufgenommen. Die Vivawest GmbH und deren Tochterunternehmen EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung (EBV), Hückelhoven, verantworten darüber hinaus Aktivitäten, die im Segment Bergbaufolgemanagement berichtet werden. Der Konsolidierungskreis zum 31. Dezember 2018 umfasst somit neben der Vivawest GmbH insgesamt 31 (Vorjahr: 30) 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 Nutzung von Neuerungen und Technologien, welche auf die Steigerung der Energieeffizienz und damit auch auf die Senkung von CO₂-Emissionen gerichtet sind, sowie in der ganzheitlichen Entwicklung von Quartieren.

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. Im Jahr 2018 wurden 71 PropTechs einer Erstsichtung und -einschätzung unterzogen. 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 Rollout zu evaluieren. Dieses Vorgehen leistet einen Beitrag zur Etablierung der im Zuge der Digitalisierung erforderlichen Trial-and-Error-Kultur und erhöht die Innovationsfähigkeit von VIVAWEST.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

Der Vivawest-Konzern hat seine positive Geschäftsentwicklung der vergangenen Jahre im Geschäftsjahr 2018 weiter fortsetzen können. Die gute Entwicklung im Segment Immobilien wird dabei getragen durch die stabilen und erneut gestiegenen Erträge aus dem Kerngeschäftsfeld Bestandsmanagement, ergänzt um die im Zuge einer intensivierten Portfolioumschichtung deutlich gesteigerten Erlös- und Ergebnisbeiträge aus dem Immobilienvertrieb. Gemeinsam mit dem Segment Immobiliendienstleistungen konnten die erfolgswirtschaftlichen Erwartungen an den Konzern abermals deutlich übertroffen werden.

Bei einer anhaltend guten Vermietungsleistung in Verbindung mit einer konstanten Fluktuationsquote konnte die nachfragebedingte Leerstandsquote zum Jahresende auf dem niedrigen Niveau von 1,3 Prozent gehalten werden, während sich die maßnahmebedingten Leerstände infolge von Modernisierungs- sowie vertriebsvorbereitenden Maßnahmen auf 1,6 Prozent (Vorjahr: 1,4 Prozent) erhöhten. Die gute Bewirtschaftungssituation und eine deutlich verbesserte Mietentwicklung infolge der erfolgreichen Akquisition von Bestandsimmobilien sowie der konsequenten Ausnutzung von Mietsteigerungspotenzialen hat VIVAWEST für eine nochmalige Erhöhung der Aufwendungen zur Stärkung der Bestandsqualität nutzen können.

Zusammen mit den Ergebnisbeiträgen aus dem Verkauf von Immobilien, die von einer ganzjährig hohen Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie nach unbebauten Grundstücken, aber insbesondere auch von einem nicht geplanten Paketverkauf von mehr als 3.750 Wohneinheiten in Mehrfamilienhausbeständen profitierten, wurde im Segment Immobilien ein bereinigtes EBITDA von 455 Millionen € erzielt, das sowohl den Vorjahreswert (353 Millionen €) als auch die im Konzernlagebericht 2017 enthaltene Prognose (353 Millionen €) deutlich übertrifft. Die

Umsatzerlöse des Segments Immobilien lagen mit 983 Millionen € aufgrund des Paketverkaufs ebenfalls über dem prognostizierten Wert von 862 Millionen €.

Das Segment Immobiliendienstleistungen hat im Geschäftsjahr einen angemessenen Beitrag zur Konzernentwicklung erwirtschaftet. Mit einem bereinigten EBITDA von 21 Millionen € wurden sowohl der Prognose- als auch der Vorjahreswert übertroffen.

Zusammen mit den planmäßigen Aufwendungen für die Abwicklung der Verpflichtungen im Segment Bergbaufolgemanagement beendete der Vivawest-Konzern bei Umsatzerlösen von 1.017 Millionen € das Geschäftsjahr 2018 mit einem bereinigten EBITDA von insgesamt 477 Millionen €. Beide Kennzahlen übertrafen damit nicht nur ihre Vorjahreswerte (888 Millionen € bzw. 373 Millionen €), sondern auch das im Konzernlagebericht 2017 prognostizierte Niveau (889 Millionen € bzw. 372 Millionen €) deutlich.

Umsatz

in Millionen €



Bereinigtes EBITDA

in Millionen €



Auch die branchentypische Kennzahl Funds From Operations (FFO), die als finanzwirtschaftliche Größe den Erfolg aus dem Bestandsgeschäft nach gezahlten Zinsen und Steueraufwand sowie ohne Buchgewinne aus der Veräußerung von Bestandsimmobilien misst, lag mit 241 Millionen € aufgrund der verbesserten Bewirtschaftungssituation und optimierter Zinsposition sowohl über dem prognostizierten Wert (227 Millionen €) als auch über dem Vorjahreswert in Höhe von 228 Millionen €.

Funds From Operations (FFO)

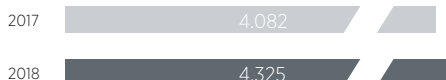
in Millionen €



Mit 4.325 Millionen € erhöhte sich der Net Asset Value (NAV) zum 31. Dezember 2018 um 243 Millionen € gegenüber dem Vorjahresendwert. Der NAV berücksichtigt neben dem Marktwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien die Nettofinanzschulden des Konzerns zum Rückzahlungswert sowie die langfristigen Rückstellungen für Pensionen und Verpflichtungen aus dem Segment Bergbaufolgemanagement. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Marktwertentwicklung des Immobilienbestandes infolge der verbesserten Bewirtschaftungssituation sowie dem Ergebnis aus wertsteigernden Investitionen und zielgerichteten Desinvestitionen. Die positive Entwicklung wurde darüber hinaus durch die marktbedingte Absenkung des bei der Immobilienbewertung angesetzten Diskontierungszinssatzes begünstigt.

Net Asset Value (NAV)

in Millionen €



2.2 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2018 um 1,4 Prozent höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit im neunten Jahr in Folge gewachsen, wobei das Wachstum aber zuletzt an Schwung verloren hat. Die positiven Wachstumsimpulse kamen auch diesmal vor allem aus dem Inland: Sowohl die privaten als auch die staatlichen

Konsumausgaben trugen zu dieser Entwicklung bei. Die Zuwächse fielen jedoch deutlich niedriger aus als in den Jahren 2015 bis 2017. Mit einem Wachstum von 1,5 Prozent fällt die nordrhein-westfälische Wirtschaftsleistung gegenüber dem Vorjahreszeitraum ebenfalls leicht zurück.

Im Jahresdurchschnitt 2018 waren rund 44,8 Millionen Personen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes lag die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2018 um 562.000 Personen oder 1,3 Prozent höher als im Vorjahr. Im Jahresdurchschnitt verzeichnete die Bundesagentur für Arbeit mit rund 2,3 Millionen Arbeitslosen 193.000 weniger als in 2017, was einer Arbeitslosenquote von 5,2 Prozent entspricht. In NRW lag die Zahl der Erwerbstätigen im Jahresdurchschnitt bei rund 9,5 Millionen, das waren 126.000 Personen bzw. 1,3 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Die Arbeitslosenquote in NRW lag durchschnittlich bei 6,8 Prozent.

2.2.2 WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der Aufschwung am Investmentmarkt hat auch im abgelaufenen Jahr 2018 angehalten und geht 2019 damit ins zehnte Jahr. Insgesamt summiert sich das gehandelte Transaktionsvolumen für Wohnportfolios auf 18,6 Milliarden €, was ein Plus im Vergleich zum Vorjahr von 18,5 Prozent bedeutet. 137.400 Wohneinheiten wechselten dabei im Jahr 2018 den Eigentümer (+4,2 Prozent zu 2017). Aktuell müssen für Wohninvests etwa 142.000 € pro Einheit bzw. 2.200 € pro Quadratmeter und damit fast 20 Prozent mehr als im Vorjahr bezahlt 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. Bis zum Jahr 2030 wird in

Deutschland wegen der fortwährenden Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße mit einer Zunahme der Haushalte um 2,1 Prozent gerechnet. In NRW wird die Zahl der Privathaushalte bis zum Jahr 2040 Prognosen zufolge um 5,3 Prozent zunehmen.

Die Nettokaltmieten für Wohnraum entwickeln sich bei den Bestandsmieten weiterhin moderat; das Statistische Bundesamt rechnet mit einer Steigerung von 1,5 Prozent. Der Index inserierter Mieten steigt im Neubau kontinuierlich an. Im Jahresvergleich beträgt der deutschlandweite Anstieg 2,9 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 den Großstädten und Ballungszentren deutlich gestiegen. Insbesondere lässt sich dieses in den sogenannten Schwarmstädten beobachten, die durch hohe Wanderungsbewegungen und Zuzüge junger Altersgruppen gekennzeichnet sind.

In Deutschland wird weiter viel gebaut und renoviert. Von Januar bis November 2018 wurde der Neu- oder Umbau von 315.200 Wohnungen genehmigt. Das waren 0,5 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Bei Neubauvorhaben gab es ein Plus von 1,3 Prozent auf rund 274.600 Wohnungen. Um die große 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 2018 wird mit insgesamt rund 300.000 neu gebauten Wohnungen in Deutschland gerechnet.

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.

2.3 ENTWICKLUNGEN DER SEGMENTE

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



2.3.1 IMMOBILIEN

Fortführung des erfolgreichen Bestandsmanagements

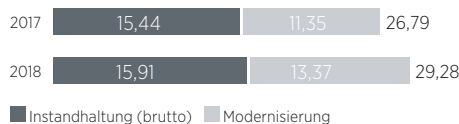
Im Fokus des Kerngeschäftsfelds Bestandsmanagement innerhalb des Segments Immobilien steht für VIVAWEST die nachhaltige Bewirtschaftung und Entwicklung des Wohnungsbestandes zur Vermietung an private Haushalte. Zum 31. Dezember 2018 wurden 118.603 (31.12.2017: 121.504) eigene Wohneinheiten bewirtschaftet. Zudem wurden am Stichtag 322 Gewerbeeinheiten sowie 38.630 Garagen und Stellplätze angeboten. Regionale Schwerpunkte sind das Ruhrgebiet, die „Rheinschiene“ Düsseldorf-Köln-Bonn und der Raum Aachen. Die zehn größten Standorte im Wohnimmobilienportfolio sind Duisburg mit 9.843 Wohneinheiten (WE), Essen (9.092 WE), Dortmund (8.880 WE), Lünen (7.361 WE), Moers (6.856 WE), Gelsenkirchen (5.753 WE), Bottrop (5.242 WE), Leverkusen (5.024 WE), Köln (4.417 WE) und Marl (4.380 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 der zentralen Kundenberatung werden der unmittelbare Mieterkontakt und eine hohe Service- und Beratungsqualität sichergestellt.

Das Segment Immobilien verfolgt das Konzept einer nachhaltigen Bewirtschaftung, bei

der die kontinuierliche Instandhaltung des Wohnungsbestandes sowie wertsteigernde Investitionen hohe Priorität haben. Auf diese Weise können die Attraktivität der Wohnungen und in der Folge auch die Mieteinnahmen langfristig gesichert und gesteigert werden. Mit 29,28 € pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche lagen die technischen Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienbestandes erneut über den Vorjahresvergleichswerten von 26,79 € (2017) bzw. 23,74 € (2016). Die kontinuierliche Erhöhung der technischen Ausgaben in den Bestand über Jahre hinweg zeigt, welch hohen Stellenwert die nachhaltige Optimierung der vermieteten Immobilien im Vivawest-Konzern genießt.

Technische Ausgaben

in € pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche



Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete aller Wohneinheiten am Bilanzstichtag konnte von 5,48 € pro Quadratmeter im Vorjahr auf 5,65 € pro Quadratmeter erhöht werden. Insgesamt wurde für alle Vermietungseinheiten im Geschäftsjahr 2018 nach Abzug von Erlösschmälerungen eine Istmiete von 535 Millionen € (Vorjahr: 516 Millionen €) erzielt. Dabei lag die Erlösschmälerungsquote auf einem Niveau von 3,7 Prozent und damit erwartungsgemäß über dem sehr guten Vergleichswert des Vorjahres (3,4 Prozent).

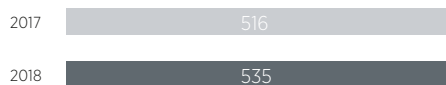
Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete

in € pro Quadratmeter



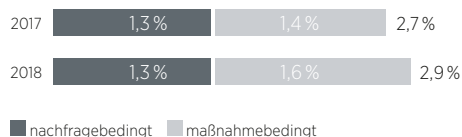
Istmiete

in Millionen €



Insbesondere aufgrund laufender und anstehender Modernisierungsvorhaben sowie vertriebsvorbereitender Maßnahmen erhöhte sich die Leerstandsquote zum Jahresende leicht auf 2,9 Prozent (Vorjahr: 2,7 Prozent), wobei der nachfragebedingte Leerstand zum Stichtag mit 1,3 Prozent weiterhin auf Höhe des sehr guten Vorjahreswerts lag.

Leerstandsquote



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. Im Fokus steht hierbei die Umsetzung des qualitativen Wachstums von VIVAWEST. Wesentliche Kriterien sind dabei die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit der Quartiere sowie die Qualität der Gebäude und Wohnungen für einen nachhaltigen Vermietungserfolg. Ziele sind eine konsequente qualitative Weiterentwicklung des Portfolios in Regionen mit positiven soziodemografischen Prognosen sowie der Ausbau der Marktpositionen in attraktiven Zukunftsmärkten über Investitionen in Modernisierung, Neubau und Erwerb. Gleichzeitig werden Wohnungsbestände identifiziert, bei denen Bewirtschaftungsrisiken eine Entwicklungsperspektive verhindern, um diese sukzessive zu veräußern. Grundsätzlich steht bei den Verkaufsaktivitäten der Einzelverkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern des Althausbestandes im Vordergrund, der durch den selektiven Verkauf von Mehrfamilienhäusern ergänzt wird. Auf diese Weise sichert VIVAWEST im Einklang mit den Inhalten und Zielen ihres nachhaltigen

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

Quartiersentwicklung durch Modernisierung

Mit Modernisierungsinvestitionen von 105 Millionen € wurde das im Berichtsjahr durchgeführte Modernisierungsvolumen gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres (91 Millionen €) abermals gesteigert. Hiermit wurden Gebäude mit insgesamt 1.546 Wohneinheiten im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen energetisch saniert und 489 Wohnungen auf einen zeitgemäßen Wohnstandard gebracht. Darüber hinaus wurden im Zuge von Mieterwechseln weitere 1.025 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. Hierbei hat die Einhaltung der Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) Priorität. Die Finanzierung der Investitionen erfolgt im Wesentlichen mit zinsgünstigen Mitteln der KfW Förderbank (KfW). Mit diesen Modernisierungsinvestitionen werden der Energieverbrauch der Gebäude und somit deren CO₂-Emissionen 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 Düsseldorf-Eller beispielsweise modernisierte VIVAWEST zwischen Februar 2016 und Mai 2018 insgesamt 117 Wohneinheiten. Neben der Dämmung der Fassaden und Geschossdecken, dem Einbau neuer Fenster und der Sanierung der Balkone wurden die Wohnungen mit neuen Eingangstüren ausgestattet. Zur Redu-

zierung von Barrieren erfolgte der erstmalige Anbau von Aufzügen bei den viergeschossigen Objekten. Gegensprechanlagen sorgen nun für eine erhöhte Sicherheit. Die Treppenhäuser, Kellerräume sowie die Außenanlagen wurden ebenfalls aufgewertet. Abschließbare Multifunktionsboxen bieten eine sichere Abstellmöglichkeit für Fahrräder. Das Investitionsvolumen für diese Maßnahme belief sich auf 6,6 Millionen €.

Seit November 2016 läuft die Modernisierung von insgesamt 206 Wohneinheiten in der Aldenhofsiedlung im Gelsenkirchener Stadtteil Feldmark. Wärme gedämmte Dächer, Fassaden und Kellerdecken sowie neue Fenster tragen jetzt bei den Mehrfamilienhäusern aus den Baujahren 1963 bis 1965 zu deutlich besseren energetischen Eigenschaften bei. Neue Haustüren, Briefkasten- und Gegensprechanlagen sowie der Einbau von Rollläden im Erdgeschoss sorgen zudem für einen höheren Komfort und mehr Sicherheit. Um die Wohnungen in der beliebten Wohnsiedlung auch weiterhin zu bezahlbaren Mieten anbieten zu können, erfolgt die Finanzierung mit Modernisierungsdarlehen des Landes NRW in Höhe von 5,3 Millionen €. Insgesamt investiert VIVAWEST rund 11,1 Millionen € in diese Quartiersentwicklung in Gelsenkirchen.

Im Quartier Recklinghausen-Stadtmitte-Süd wurde im Sommer 2017 ein viel beachtetes Pilotprojekt gestartet: Neben der energetischen Modernisierung von 60 Wohnungen hat VIVAWEST im Zuge einer Dachgeschossaufstockung neuen Wohnraum geschaffen. Dabei wurden die vorhandenen Satteldächer der Gebäude komplett abgebrochen und anschließend neue Mansarddächer aufgebaut. So sind 25 zusätzliche, moderne Dachgeschosswohnungen entstanden. Zusätzlichen Komfort im Wohnumfeld brachte den Mietern außerdem die Neugestaltung der Außenanlagen. Mit dieser Maßnahme konnte die ganzheitliche Quartiersentwicklung zusammen mit der benachbarten Wohnsiedlung „Neue Stadtgärten“, die in den vergangenen Jahren vollumfänglich modernisiert wurde, abgerundet und abgeschlossen werden.

Rund 50 Millionen € investiert VIVAWEST in die Sanierung der Großsiedlung „Eicker Wiesen“ in Moers mit rund 600 Wohnungen aus den 1970er Jahren. Seit dem Frühjahr 2018 wird das beliebte, aber in die Jahre gekommene Quartier in drei Bauabschnitten bis voraussichtlich 2020 modernisiert und für die Zukunft fit gemacht. So werden bei den Mehrfamilienhäusern Bäder, Dächer, Fenster und Türen erneuert, Außenwände gedämmt und die Installationen auf den neuesten Stand gebracht. Mehr Wohnkomfort für die Mieter entsteht außerdem durch größere Balkone sowie ein abgestimmtes Farbkonzept für ein helles und freundliches Erscheinungsbild in den Häusern sowie im Quartier. Darüber hinaus entstehen neue barrierearme Eingangsbereiche, die Platz für Fahrräder, Kinderwagen und Rollatoren bieten. Mit der Großmodernisierung „Eicker Wiesen“ beteiligt sich VIVAWEST am Pilotprojekt „Audit generationengerechtes Wohnen im Quartier“, das u. a. vom Land NRW, der NRW. BANK, dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. sowie der Bertelsmann Stiftung initiiert worden ist. Die Projektpartner wollen damit Quartiere im Sozialraum fördern und weiterentwickeln.

In der größten zusammenhängenden Seniorenwohnanlage mit Betreuungsangebot des VIVAWEST-Bestands im Bochumer Stadtteil Wiemelhausen aus den 1970er Jahren werden derzeit 214 Wohnungen und ein Gemeinschaftszentrum umfassend modernisiert. VIVAWEST investiert dafür insgesamt 18 Millionen €. Bis zum Jahr 2020 werden alle Wohnungen vollständig barrierefrei sein, indem die Bäder saniert, Badewannen durch bodengleiche Duschen ersetzt und die Stufen zu den Balkonen entfernt werden. Außerdem werden die Fahrstühle und Dächer erneuert, die Fassaden und Kellerdecken gedämmt, die Außenanlagen neu konzipiert und der Brandschutz auf den neuesten Stand gebracht. Da die Komplettmodernisierung die Herrichtung der Wohnungen in unbewohntem Zustand verlangt und die Bewohner ein hohes Durchschnittsalter haben, begleitet VIVAWEST das Projekt mit einer individuellen Mieterkommunikation und einem aktiven Umzugsmanage-

ment sehr eng. Im November 2018 wurde der erste Bauabschnitt mit 56 Wohnungen fertiggestellt und die Senioren konnten in ihre neuen alten Wohnungen zurückziehen.

VIVAWEST ist ein erfahrener Quartiersentwickler, der seine Investitionen stets mit Blick auf die ganzheitliche Wirkung in seinen Quartieren allokiert. Damit werden sowohl die Lebensräume und Adressen unserer Mieter aufgewertet als auch die Zufriedenheit unserer Kunden gesteigert mit gleichzeitig positiven Auswirkungen auf den langfristigen Vermietungserfolg sowie die Wertentwicklung des Wohnungsbestandes.

Neubau für die Zukunft

Mehr denn je sind barrierearme und generationenübergreifende Wohnkonzepte gefragt, um den gesellschaftlichen Nachfragetrends des demografischen Wandels aktiv zu begegnen. Die Anforderungen aus der demografischen Entwicklung und aus der Energiewende berücksichtigt der Konzern nicht nur bei Modernisierungen, sondern insbesondere auch bei seinen Neubauvorhaben. Der Neubau für den eigenen Bestand, teilweise auch nach Abriss wirtschaftlich nicht mehr sanierungsfähiger Gebäude, trägt in gewachsenen Quartieren zur Aufwertung ganzer Stadtteile bei. Darüber hinaus leistet der Neubau auf angekauften Grundstücksflächen einen Beitrag dazu, den Wohnungsbestand in attraktiven Lagen, etwa entlang der Rheinschiene, in Münster oder in urbanen Lagen des Ruhrgebietes, zu erhöhen. Der Neubau bildet einen wesentlichen Bestandteil innerhalb des Geschäftsmodells von VIVAWEST und trägt maßgeblich zur nachhaltigen Steigerung der Portfolioqualität bei.

Dieser strategischen Ausrichtung folgend war das Investitionsvolumen im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 272 Millionen € noch einmal erheblich höher als im Vorjahr (164 Millionen €). In diesem Rahmen wurde das Immobilienportfolio des Vivawest-Konzerns im Jahr 2018 um 561 attraktive, hochwertige Neubauwohnungen ergänzt. Darüber hinaus befanden sich zum Jahresende insgesamt rund 2.500 Wohneinheiten im Bau, während zahlreiche weitere Projekte die Konzeptionierungsphase in enger

Abstimmung mit den Kommunen, mit denen VIVAWEST vertrauensvoll zusammenarbeitet, durchlaufen. Bis zum Jahr 2023 wird VIVAWEST insgesamt etwa 5.700 neue Wohnungen errichten. Hiervon entfallen etwa 20 Prozent auf öffentlich geförderten Wohnraum, sodass VIVAWEST ihrer sozialen Verantwortung auch in diesem Bereich gerecht wird.

Am Dortmunder Phoenixsee konnte VIVAWEST im April 2018 den Neubau von 51 hochwertigen Mietwohnungen fertigstellen. Die Gebäude weisen eine gehobene und funktionale Ausstattung unter anderem mit Parkettböden, elektrischen Rollläden, Aufzügen sowie Balkonen oder Terrassen auf. Das breite Spektrum der Wohnungsgrößen bietet eine große Auswahl für verschiedene Haushaltsgrößen, Platzansprüche und Lebensphasen.

Am Standort Brassertstraße in Hückelhoven hat VIVAWEST im Berichtsjahr das erste Gebäude mit 33 Wohnungen der insgesamt drei Mehrfamilienhäuser mit 87 Wohnungen als kompakte dreigeschossige Haustypen fertiggestellt. Die Wohnungen wurden als barrierearme Zwei-, Drei- und Fünf-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 43 und 127 Quadratmetern im KfW-55-Standard errichtet. Die übrigen 54 Wohnungen werden sukzessive im ersten Quartal 2019 fertiggestellt.

Im begehrten Essener Stadtteil Rütten-scheid hat VIVAWEST im Berichtsjahr 46 hochwertige und barrierearme Wohnungen verteilt auf zwei viergeschossige Gebäude errichtet, die bereits mit Fertigstellung vollständig vermietet werden konnten. Die klar strukturierten Grundrisse der Zwei- bis Drei-Raum-Wohnungen variieren zwischen 50 und 104 Quadratmetern und sprechen sowohl Singles als auch Paare aller Altersgruppen sowie Familien an. Alle Wohnräume wurden mit Echtholz-Parkettböden und Fußbodenheizung ausgestattet. Die Wände und Decken waren zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe bereits tapeziert und gestrichen. Zur zeitlosen, gehobenen Ausstattung gehören zudem elektrische Rollläden an den Fenstern, geflieste Bäder mit bodengleichen Duschen und Handtuchheizkörper sowie eine Video-Gegensprechanlage. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über eine

Terrasse mit eigenem Gartenanteil. Alle Wohnungen in den Obergeschossen haben Balkone und zu den Wohnungen im Staffelgeschoss gehören großzügige Dachterrassen. Ein Aufzug ermöglicht den stufenlosen Zugang zu allen Wohnungen, Kellerräumen und Tiefgaragenstellplätzen.

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 ein schlüsselfertiges Neubauprojekt am Standort Dortmund erwerben. Auf dem Projektareal im südlichen Kreuzviertel in Dortmund-Mitte entstehen derzeit bis Ende 2020 neun hochwertige Mehrfamilienhäuser mit einer Gewerbeeinheit. Neben den 222 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von etwa 16.500 Quadratmetern und der Gewerbeeinheit mit rund 700 Quadratmetern werden 135 Tiefgaragenplätze und sieben Außenstellplätze errichtet. Die Grundrissflächen der Wohnungen liegen zwischen 53 und 129 Quadratmetern und verteilen sich auf zwei bis vier Zimmer. Singles, Paare, Familien sowie Senioren werden hier zukünftig ein Zuhause finden. Zur Ausstattung der barrierearmen Wohnungen gehören Aufzugsanlagen in allen Gebäuden, elektrische Rollläden, Terrassen bei den Erdgeschosswohnungen, Balkone oder Loggien mit ebenerdigen Zugängen ab dem ersten Obergeschoss sowie eine Fußbodenheizung.

Durch die Akquisition von zwei weiteren schlüsselfertigen Neubauprojekten wird der Vivawest-Konzern seinen Bestand auch am Standort Essen in den nächsten Jahren weiter ausbauen. Im Mai 2018 hat VIVAWEST zunächst vier Baufelder der Projektentwicklung Parc Dunant an der Henri-Dunant-Straße in Essen-Rüttenscheid erworben. Der schlüsselfertige Ankauf umfasst 144 Mietwohnungen mit etwa 11.500 Quadratmetern Wohnfläche, wovon 102 Wohneinheiten öffentlich gefördert errichtet werden. Insgesamt verteilen sich die Wohnungen auf 14 Mehrfamilienhäuser, die als qualitativ hochwertige Drei- und Viergeschoss mit Staffelgeschoss konzipiert und barrierearm

sowie nach dem KfW-55-Standard errichtet werden. Im Dezember 2018 konnte VIVAWEST ein weiteres Baufeld auf diesem Projektareal mit 41 frei finanzierten Wohnungen und einer Fläche von rund 3.400 Quadratmetern erwerben. Das Quartier ist zentral und unweit des Essener Stadtteilzentrums Rüttenscheid gelegen. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. In etwa 400 Metern Entfernung besteht Anschluss an die Autobahn. Darüber hinaus ist der Standort sehr gut an den öffentlichen Nah- und Regionalverkehr angebunden.

Auch in Münster hat VIVAWEST im Berichtsjahr ein schlüsselfertiges Neubauprojekt mit 282 Wohnungen im Zentrum Nord erworben und schafft damit weiteren neuen attraktiven Wohnraum in Münster. Das von VIVAWEST erworbene rund 15.200 Quadratmeter große Projektgrundstück liegt etwa 1,3 Kilometer nordöstlich der Münsteraner Innenstadt. Alle Wohnungen werden barrierearm im KfW-55-Standard errichtet. Außerdem sehen die Planungen eine Kindertagesstätte vor, die über rund 1.100 Quadratmeter verfügen wird. Die Infrastruktur für die Deckung des alltäglichen Bedarfs und der Gesundheitsvorsorge ist gegeben. Die verkehrstechnische Anbindung ist ebenfalls günstig.

In Bochum wird der Vivawest-Konzern seine Präsenz ebenfalls weiter ausbauen und den Bestand durch attraktive Neubauwohnungen ergänzen. Im Mai 2018 hat VIVAWEST 84 noch schlüsselfertig zu errichtende Wohnungen im „Dichterviertel“ erworben. Bis Ende 2020 werden sechs qualitativ hochwertige viergeschossige Mehrfamilienhäuser in dem beliebten Stadtparkviertel gebaut. Die barrierearmen Wohnungen weisen Grundrisse zwischen 41 und 152 Quadratmetern auf, die sich auf ein bis vier Räume verteilen. 50 Prozent der entstehenden Mietwohnungen werden aus Drei-Raum-Wohnungen mit durchschnittlich 93 Quadratmetern bestehen, die vor allem Paare aller Altersklassen, Familien, aber auch Singles ansprechen sollen. Zur gehobenen Ausstattung der Wohnungen gehören elektrische Rollläden, Terrassen oder Balkone mit

ebenerdigen Zugängen, Fußbodenheizung sowie eine Video-Gegensprechanlage. Alle Gebäude verfügen über Aufzugsanlagen. Das Projektgrundstück liegt knapp einen Kilometer nördlich der Bochumer Innenstadt. Durch diese zentrale Lage sind Einrichtungen des täglichen Bedarfs fußläufig zu erreichen.

Zudem konnte im Geschäftsjahr ein Grundstück in Köln-Porz in unmittelbarer Rheinnähe erworben werden. Das Grundstück bietet nach ersten Planungen das Potenzial für den Bau von 125 Mieteinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 8.500 Quadratmetern. 38 Wohnungen sollen öffentlich gefördert entstehen. Auf dem Nachbargrundstück hat VIVAWEST im Jahr 2013 bereits 112 Wohneinheiten fertiggestellt. Durch dieses und andere Projekte erweitert VIVAWEST ihr Bestandsportfolio entlang der Rheinschiene noch einmal deutlich.

Arrondierung des Immobilienportfolios

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

Im Rahmen dieser strategischen Ausrichtung wurden im vergangenen Jahr insgesamt 161 Millionen € investiert und 1.622 Wohn- und Gewerbeeinheiten in attraktiven Quartieren überwiegend an der Rheinschiene in die laufende Bewirtschaftung übernommen.

Einen wesentlichen Beitrag hierzu leistete ein Off-Market-Deal mit mehreren privaten Eigentümern, durch den der Vivawest-Konzern seine Präsenz entlang der Rheinschiene weiter ausbauen und mehrere neue Standorte erschließen konnte. Das von VIVAWEST erworbene Immobilienpaket umfasst 420 Wohneinheiten, davon 369 Wohneinheiten öffentlich gefördert. Insgesamt wurden über 30.000 Quadratmeter Wohnfläche erworben. 215 die-

ser Wohneinheiten befinden sich in Bonn und 57 in Köln. Die weiteren 148 Wohnungen verteilen sich auf die Städte Bornheim, Alfter, Hennef, Swisttal, Erftstadt, Rheinbach, Niederkassel, Wesseling und Siegburg. Die Objekte stammen aus den Baujahren 1984 bis 2012 und weisen eine baujahrestypisch gute Qualität auf.

Bereits im Geschäftsjahr 2017 hatte VIVAWEST ein Immobilienportfolio in Kerpen mit 262 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von etwa 22.800 Quadratmetern erworben, das zum 1. Januar 2018 in die Bewirtschaftung übernommen wurde. Die Wohnungen verteilen sich auf 18 hochwertige viergeschossige Mehrfamilienhäuser aus den Baujahren 2004 und 2005. Die Objekte sind infrastrukturell gut angebunden und verfügen über einen attraktiven Mix aus Zwei- bis Fünf-Raum-Wohnungen mit einer Grundrissgröße von 51 bis 114 Quadratmetern. Mit Besitzübergang im ersten Quartal 2018 hat VIVAWEST ein weiteres Immobilienpaket mit 934 Wohnungen in 71 Mehrfamilienhäusern überwiegend in Leverkusen und Düren erworben. Die Häuser stammen aus den Baujahren 1925 bis 1975 und wurden in den vergangenen Jahren modernisiert. Neben den sehr gepflegten Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 60.500 Quadratmetern gehören auch 346 Stellplätze und Garagen zu dem Portfolio. Mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 65 Quadratmetern decken die Wohnungen ein breites Wohn- und Zielgruppenspektrum ab.

Darüber hinaus konnte VIVAWEST im Rahmen eines strukturierten Bieterverfahrens ein Immobilienportfolio mit insgesamt 12 Mehrfamilienhäusern in Dortmund erwerben, das zum 1. Januar 2019 in die Bewirtschaftung übernommen wurde. Das Paket setzt sich aus insgesamt drei Teilportfolios zusammen, die sich auf die Stadtteile Unionviertel, Gartenstadt und Körne verteilen. Das Portfolio umfasst 206 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 12.119 Quadratmetern, 71 Wohneinheiten sind öffentlich gefördert. Die Objekte stammen aus den Jahren 1954 bis 1982 und weisen eine baujahrestypisch gute bauliche Qualität auf.

Investitionen

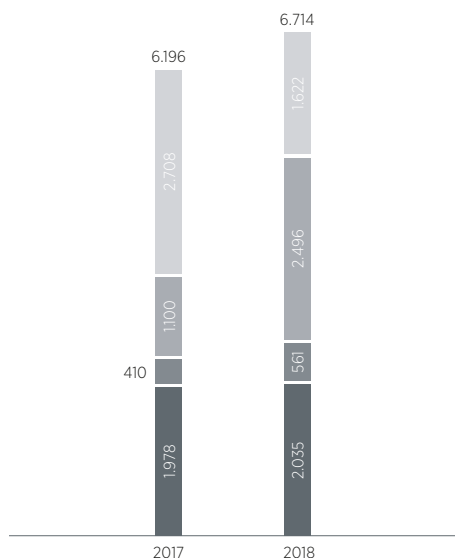
in Millionen €



■ Modernisierung ■ Neubau ■ Erwerb

Investitionen

Einheiten



■ Erwerb
■ Neubau - im Bau befindlich
■ Neubau - Fertigstellungen
■ Modernisierung

Insbesondere die hohe Nachfrage nach vermieteten Wohnimmobilien hat der Konzern im Berichtsjahr genutzt, um den Verkauf von Mehrfamilienhäusern in Streubesitz, die nicht mehr zur Portfoliostrategie passten, zu forcieren. So wurde im Berichtsjahr ein Paket von 3.757 Wohn- und 31 Gewerbeeinheiten, das sich auf insgesamt 19 Kommunen verteilt, an einen Investor veräußert. Im Zuge der Portfolioberichtigung wurden im Berichtsjahr insgesamt 4.472 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowohl im Rahmen der Privatisierung von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch aus dem Bestand an Mehrfamilienhäusern veräußert (Vorjahr: 1.781 Wohn- und Gewerbeeinheiten). Die Veräußerungserlöse lagen mit 251 Millionen € infolge des Paketverkaufs deutlich über dem Niveau des Vergleichswertes für das Geschäftsjahr 2017 (84 Millionen €).

2.3.2 IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Die Dienstleistungsgesellschaften im integrierten Vivawest-Konzern erbringen umfassende Serviceleistungen 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 seit über 25 Jahren sämtliche Serviceleistungen im Bereich der Grün- und Verkehrsflächen, im Baumservice und in der Verkehrssicherung wohnungswirtschaftlicher, gewerblicher und industrieller Liegenschaften und entwickelt nachhaltige Funktionskonzepte für das immobiliennahe Umfeld. Im Geschäftsjahr 2018 konnte HVG ihre Gesamtleistung steigern. Der Leistungszuwachs war in den Bereichen Freiflächenservice und Projektgeschäft durch erhöhte Winterdienst- und Bauleistungen – maßgeblich für wohnungswirtschaftliche Kunden – begründet. Im Baumservice waren die Leistungen in der Forst- und Haldenbewirtschaftung weiter rückläufig, wurden jedoch durch zusätzliche Baumpflegeleistungen und Leistungen im Zusammenhang mit einem Sturmereignis deutlich überkompensiert. Zum Geschäftsjahresende wurden von HVG rund 11,5 Millionen Quadratmeter Grün- und Freiflächen im Wohnimmobilienbereich sowie rund 3,5 Millionen Quadratmeter Industrieflächen gepflegt. Im Bereich der Verkehrssicherung werden rund 545.000 Bäume, circa 18 Millionen Quadratmeter Freifläche sowie rund 2.600 Spielplätze regelmäßig begutachtet und in verkehrssicherem Zustand gehalten.

Im Geschäftsfeld Handwerksdienstleistungen fokussiert sich RHZ ausschließlich auf die Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen des Vivawest-Konzerns. Die im Jahr 2016 begonnene Konsolidierung und Fokussierung auf das Konzerngeschäft führte im Jahr 2018 zu dem erwarteten Erfolg. Die eingeleiteten Maßnahmen zur Verschlankeung von Prozessen und Reduzierung von Schnittstellen sowohl in den operativen als auch den administrativen Bereichen werden mit dem Ziel weiterer

Verbesserungen in der Leistungs- und Ergebnisentwicklung fortgesetzt. Im Rahmen der Mieterbefragung erhielten die Handwerkerleistungen der RHZ von der Schadensmeldung über die Terminvereinbarung bis zur Reparaturdurchführung erneut gute Bewertungen. Im Berichtsjahr hat RHZ etwa 123.000 Schäden behoben, 16.000 Heizungswartungen sowie 2.150 Kanalsanierungen und -dichtigkeitsprüfungen durchgeführt. Darüber hinaus wurden rund 640 Einzelmodernisierungsmaßnahmen 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 stellt nach den Wohnungsbeständen von VIVAWEST auch die Bestände von Drittkunden sukzessive auf funkbasierte Geräte um. Das Angebot für die Wohnungsunternehmen soll künftig neben der Walk-by-Ablesung auch die Fernablesung der Daten mit der Möglichkeit der stichtagsbezogenen Erfassung und Abrechnung beinhalten. Die damit einhergehende Digitalisierung der Wohnungsbestände treibt SKIBATRON gemeinsam mit Marienfeld voran. SKIBATRON betreut derzeit 1,3 Millionen installierte Erfassungsgeräte und erstellt für über 200.000 Wohneinheiten jährlich wiederkehrend die Heiz- und Betriebskostenabrechnungen. SKIBATRON hat auch im abgeschlossenen Geschäftsjahr weitere Wohnungsbestände außerhalb von NRW mit Rauch- und CO-Warntmeldern ausgestattet und für bereits ausgestattete Bestände Wartungsleistungen erbracht. Insgesamt hat SKIBATRON inzwischen rund 600.000 Warntmelder in den Beständen von VIVAWEST und Dritten installiert.

Im Geschäftsfeld Multimediaversorgung ist Marienfeld im Konzern zuständig für die zukunftsfähige multimediale Versorgung der Immobilienbestände. 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 2018 fortgesetzt. Die weiter hohen Teilnahmequoten belegen die Attraktivität des Multimediaangebots für die Mieter von VIVAWEST. Für den Drittmarkt in NRW übernimmt Marienfeld zudem Planungs- und Montage- sowie Servicedienstleistungen.

2.3.3 BERGBAUFOLGEMANAGEMENT

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

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

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

2.4 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

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

in Millionen €	2018	2017
BEDEUTSAME LEISTUNGSINDIKATOREN		
Umsatz	1.016,6	887,8
Bereinigtes EBITDA	476,8	372,9
Funds From Operations ¹⁾	241,3	228,4
Net Asset Value (zum Stichtag) ¹⁾	4.325,0	4.082,3
Mitarbeiter (zum Stichtag)	2.125	2.132
WEITERE KENNZAHLEN		
Bereinigtes EBIT	335,3	235,5
Bereinigungen	-3,2	10,0
Ergebnis vor Ertragsteuern	236,2	151,6
Investitionen ²⁾	553,9	446,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ³⁾	285,0	203,3

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

²⁾ In immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

³⁾ Vorjahreszahl angepasst.

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

in Millionen €	2018	2017
► Ergebnis vor Ertragsteuern	236,2	151,6
Zinsergebnis	95,9	93,9
Bereinigungen	3,2	-10,0
► Bereinigtes EBIT	335,3	235,5
Abschreibungen, Wertminderungen/ Wertaufholungen	141,5	137,4
► Bereinigtes EBITDA	476,8	372,9

2.4.1 ERTRAGSLAGE

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2018 von insgesamt 1.017 Millionen € (Vorjahr: 888 Millionen €) werden mit 983 Millionen € (Vorjahr: 855 Millionen €) bestimmt durch das Segment Immobilien. Hiervon entfallen 534 Millionen € (Vorjahr: 515 Millionen €) auf die um Erlösschmälerungen und Mietverzichtes verminderten Sollmieten, sodass sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2017 eine Steigerung der Istmiete um 19 Millionen € ergibt. Im Einklang mit den Mieterlösen erhöhte sich die monatliche Nettokaltmiete je Quadratmeter im Jahresendvergleich von 5,48 € auf 5,65 €. Die Erlöse aus Betriebskosten, die für den Konzern überwiegend einen durchleitenden Charakter haben, lagen mit 161 Millionen € allein aufgrund der erstmaligen Anwendung des IFRS 15 deutlich unterhalb des Vorjahreswertes von 215 Millionen €. Aus der sich hieraus ergebenden Nettodarstellung für bestimmte Betriebskostenarten verminderten sich die Umsatzerlöse sowie der korrespondierende Materialaufwand

um jeweils 58 Millionen €. Die ertragswirksam erfassten Zinsvorteile aus Förderdarlehen der öffentlichen Hand, die die bestehenden Mietpreisbeschränkungen ausgleichen und daher unter den Umsatzerlösen ausgewiesen werden, lagen wie im Vorjahr bei 8 Millionen €.

Aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien einschließlich unbebauter Grundstücke konnten innerhalb der Berichtsperiode infolge des Paketverkaufs von 3.757 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 259 Millionen € deutlich höhere Erlöse als im Vorjahr (96 Millionen €) erzielt werden. Die Verkaufserlöse des Bauträgergeschäfts betragen zusammen mit anderen Immobilienverkäufen aus dem Umlaufvermögen im gleichen Zeitraum 19 Millionen € (Vorjahr: 19 Millionen €).

Im Segment Immobiliendienstleistungen wurden im Geschäftsjahr 2018 mit 135 Millionen € Umsatzerlöse oberhalb des Vorjahres (Vorjahr: 126 Millionen €) erzielt, die, gemindert um die Erlöse aus konzerninternen Geschäftsbeziehungen, mit insgesamt 34 Millionen € zum Konzernumsatz beitrugen (Vorjahr: 33 Millionen €).

Die sonstigen betrieblichen Erträge von insgesamt 47 Millionen € (Vorjahr: 62 Millionen €) umfassen im Berichts- wie im Vorjahreszeitraum unter anderem geschäftstypische Erträge in Höhe von insgesamt 39 Millionen € (Vorjahr: 34 Millionen €) aus Erstattungen von Mietern oder Versicherungen, aus der Auflösung von Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten sowie aus Teilschulderlassen. Im Vorjahr erhöhten die zahlungsunwirksamen Erträge aus der Auflösung des passivischen Unterschiedsbetrages im Rahmen der erstmaligen Aufnahme zweier Gesellschaften in den Konsolidierungskreis in Höhe von 23 Millionen € die sonstigen betrieblichen Erträge. Des Weiteren werden unter dieser Position im Berichtsjahr Erträge aus Wertaufholungen von 6 Millionen € (Vorjahr: 3 Millionen €) für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, denen Wertminderungen in Höhe von 2 Millionen € (Vorjahr: 6 Millionen €) gegenüberstehen, ausgewiesen.

Der Materialaufwand von 354 Millionen € (Vorjahr: 343 Millionen €) enthält die branchentypischen Aufwendungen für Betriebskosten (91 Millionen €) und Instandhaltungen (83 Millionen €), die jeweils um die konzerninternen Leistungen der Dienstleistungsunternehmen gekürzt ausgewiesen werden. Der Bruttoinstandhaltungsaufwand unter Berücksichtigung der Beiträge des Segments Immobiliendienstleistungen betrug im Berichtsjahr 124 Millionen € bzw. 15,91 € pro Quadratmeter und lag damit um 1 Million € bzw. 0,47 € pro Quadratmeter oberhalb des Vorjahreswertes. Zudem werden unter dem Materialaufwand die Buchwertabgänge der veräußerten Bestandsimmobilien in Höhe von 111 Millionen € (Vorjahr: 42 Millionen €) sowie Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke des Bauträgergeschäfts von 10 Millionen € (Vorjahr: 11 Millionen €) erfasst.

Der Personalaufwand des Geschäftsjahres 2018 erhöhte sich im Saldo leicht auf 153 Millionen € (Vorjahr: 151 Millionen €). Zu der Erhöhung haben neben der Umsetzung der Tarifabschlüsse insbesondere höhere Altersversorgungsaufwendungen beigetragen, die zusammen die im Vorjahr erfassten Sozialplanaufwendungen leicht überstiegen.

Die Summe aus Abschreibungen und Wertminderungen beträgt für den Berichtszeitraum 149 Millionen € (Vorjahr: 150 Millionen €). Die neben den infolge der erhöhten Investitionstätigkeit gestiegenen planmäßigen Abschreibungen von 140 Millionen € (Vorjahr: 129 Millionen €) erfassten Wertminderungen entfallen auf notwendige Buchwertanpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die in Verbindung mit den unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesenen Wertaufholungen zu beurteilen sind. Der Saldo aus Wertminderungen und Wertaufholungen von 4 Millionen € 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 Herstel-

lungskosten wirken sich die werterhöhenden Sachverhalte überwiegend nicht im Ergebnis aus, sondern sind einzig in der positiven Entwicklung der Zeitwerte dieser Immobilien ablesbar.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 82 Millionen € (Vorjahr: 68 Millionen €) enthalten überwiegend Verwaltungsaufwendungen in Höhe von insgesamt 35 Millionen € (Vorjahr: 32 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 23 Millionen € (Vorjahr: 22 Millionen €) betragen. Zudem werden unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Wesentlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Verkauf des Immobilienpakets in Höhe von 10 Millionen € (Vorjahr: keine), Vertriebskosten in Höhe von 1 Million € (Vorjahr: 1 Million €), Aufwendungen für unbebaute Grundstücke in Höhe von 1 Million € (Vorjahr: 2 Millionen €) sowie Abbruchkosten in Höhe von 3 Millionen € (Vorjahr: 2 Millionen €) erfasst.

Das Finanzergebnis des Geschäftsjahres von -92 Millionen € (Vorjahr: -90 Millionen €) wird bestimmt durch die Finanzierungskosten in Höhe von 86 Millionen € (Vorjahr: 86 Millionen €). Insbesondere durch die konsequente Umschuldung höherverzinslicher Darlehen und Neuvaluierungen unter Nutzung des derzeit günstigen Marktzinsniveaus konnten die Zinsaufwendungen trotz der Aufnahme neuer Finanzierungsmittel im Zusammenhang mit dem gestiegenen Investitionsvolumen gegenüber dem Vorjahr konstant gehalten werden. Darüber hinaus enthält das Finanzergebnis die zunächst zahlungsunwirksamen Aufzinsungsbeträge langfristiger Verpflichtungen in Höhe von 8 Millionen € (Vorjahr: 9 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 12 Millionen € (Vorjahr: 6 Millionen €) erwartet. Die latenten Steueraufwendungen in Höhe von 13 Millionen € (Vorjahr: 13 Millionen €) resultieren im Wesentlichen aus der konsequenten Nutzung der Vorteile aus steuerlichen Mehrabschreibungen für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Das um einmalige Aufwendungen und Erträge außerhalb der operativen Geschäftstätigkeit bereinigte EBITDA des Konzerns beträgt für das Berichtsjahr 477 Millionen € (Vorjahr: 373 Millionen €) und entfällt mit 455 Millionen € (Vorjahr: 353 Millionen €) im Wesentlichen auf das Segment Immobilien sowie mit 21 Millionen € (Vorjahr: 19 Millionen €) auf das Segment Immobiliendienstleistungen. Der Beitrag des Segments Immobilien bestimmt mit 327 Millionen € ebenfalls das bereinigte EBIT des Konzerns von insgesamt 335 Millionen € (Vorjahr: 236 Millionen €).

Unter Berücksichtigung der Bereinigungen liegt das Konzernergebnis vor Steuern mit 236 Millionen € aufgrund der Ergebnissteigerungen im Kerngeschäft, aber insbesondere aufgrund der erhöhten Veräußerungsgewinne deutlich über dem Vorjahreswert von 152 Millionen €. Bei leicht erhöhten laufenden Ertragsteueraufwendungen und unter Berücksichtigung der zahlungsunwirksamen latenten Steueraufwendungen endet die Konzerngewinn- und -verlustrechnung des Geschäftsjahres 2018 mit einem Ergebnis nach Steuern in Höhe von 212 Millionen € und damit um 79 Millionen € über dem Vorjahreswert.

2.4.2 VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Vermögens- und Finanzlage des Konzerns ist geordnet, die Zahlungsfähigkeit weiterhin gesichert. Im Vergleich zum 31. Dezember 2017 hat sich die Bilanzsumme im Wesentlichen aufgrund der verstärkten Investitionstätigkeit

in den Immobilienbestand und deren Finanzierung um etwa 400 Millionen € auf 6.329 Millionen € erhöht.

Die Bilanzstruktur ist auf der Vermögenseite weiterhin von den als Finanzinvestition gehaltenen und zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewerteten Immobilien in Höhe von 5.773 Millionen € (Vorjahr: 5.428 Millionen €) gekennzeichnet. Zum Bilanzstichtag wurde für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ein Marktwert im Sinne des IAS 40 in Höhe von 8.499 Millionen € (Vorjahr: 7.919 Millionen €) ermittelt.

Von den Sachinvestitionen in Höhe von 554 Millionen € (Vorjahr: 447 Millionen €) entfallen 546 Millionen € auf das Segment Immobilien, die im Wesentlichen Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sowie den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betreffen. Insgesamt wurden die investiven Ausgaben für das qualitative Wachstum des Immobilienbestandes gegenüber dem Vorjahr erneut gesteigert und die Investitionsziele für das Segment deutlich übertroffen. Weitere 8 Millionen € der Sachinvestitionen entfallen auf das Segment Immobiliendienstleistungen.

Die im Konzern bilanzierten finanziellen Vermögenswerte von 43 Millionen € (Vorjahr: 79 Millionen €) umfassen überwiegend Beteiligungen und für die Sicherung von Altersteilzeitguthaben der Berechtigten verpfändete Wertpapiere. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus der erstmaligen Vollkonsolidierung einer Projektgesellschaft.

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. Infolge der konsequenten Nutzung der bestehenden Steuervorteile reduzierte sich der Bilanzansatz auf 46 Millionen €. Durch die im Berichtsjahr erfolgten Veranlagungen verringerten sich die Forderungen aus laufenden Ertragsteueransprüchen, die überwiegend aus geleisteten Kapitalertragsteuerzahlungen im Zusammenhang mit Gewinnausschüttungen und vororganschaftli-

chen Mehrabführungen resultierten, deutlich auf 2 Millionen € (Vorjahr: 53 Millionen €).

Gegenläufig erhöhten sich die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Wesentlichen aufgrund ausstehender Kaufpreiszahlungen im Zusammenhang mit dem Immobilienpaketverkauf um 155 Millionen € auf 169 Millionen €. Die ausstehenden Mittel waren am Bilanzstichtag vollständig auf Notaranderkonten hinterlegt und sind dem Konzern überwiegend Anfang Januar 2019 zugeflossen.

Die Kapitalseite der Bilanz ist durch langfristige Schulden in Höhe von 3.840 Millionen € (Vorjahr: 3.637 Millionen €) und Eigenkapital von 1.833 Millionen € (Vorjahr: 1.751 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 1.069 Millionen € (Vorjahr: 1.079 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 201 Millionen € (Vorjahr: 216 Millionen €) passiviert und werden ratierlich aufgelöst. Die gleichartigen Nachteile der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden im Rahmen von Erstkonsolidierungen bei der Bewertung der Immobilienbestände berücksichtigt und daher nicht passiviert.

Die Kredite von Kreditinstituten in Höhe von 3.240 Millionen € (Vorjahr: 2.926 Millionen €) unterliegen zumeist der branchenüblichen Zinsbindung von ursprünglich zehn bis fünfzehn Jahren und sind weit überwiegend grundpfandrechtlich gesichert. Das Volumen der kurzfristigen Kredite beläuft sich auf 408 Millionen € (Vorjahr: 301 Millionen €). Der Vivawest-Konzern hat die anhaltend günstige Zinsentwicklung weiter genutzt und neben der Prolongation von Darlehen mit planmäßigen Zinsbindungsausläufen auch höherverzinsliche

und entschädigungsfrei ablösbare Finanzschulden langfristig refinanziert. Der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz der Finanzverbindlichkeiten beträgt zum 31. Dezember 2018 rund 1,8 Prozent (Vorjahr: 2,0 Prozent). Darüber hinaus strebt VIVAWEST eine ausgewogene Finanzierungsstruktur auch in Bezug auf die Arten der Kreditgeber an. So konnte im Berichtsjahr ein Kreditvertrag über 100 Millionen € mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) abgeschlossen werden. Er bietet VIVAWEST neben der weiteren Diversifizierung der Gläubigerstruktur ein langfristiges und unbesichertes Darlehen zu attraktiven Konditionen und wird für den Bau von rund 900 Wohneinheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als 250 Millionen € nach dem KfW-55-Standard verwandt. Für die EIB war dieser Vertrag die erste Finanzierung für energieeffiziente Neubauten mit einem Wohnungsunternehmen in Deutschland.

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

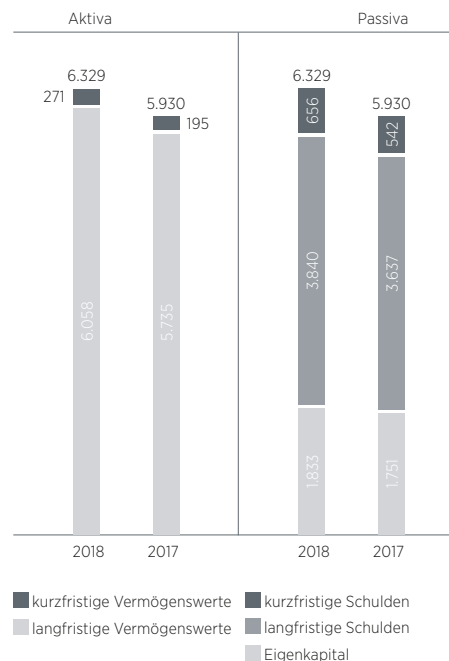
Von den Rückstellungen von insgesamt 627 Millionen € (Vorjahr: 610 Millionen €) entfallen 473 Millionen € (Vorjahr: 456 Millionen €) auf Pensionsverpflichtungen. Darüber hinaus bestehen Verpflichtungen in Form von Bergbaufolgelasten (41 Millionen €), für Absatz und Beschaffung (34 Millionen €), gegenüber der Belegschaft (36 Millionen €) und für eine Vielzahl weiterer gesetzlicher oder faktischer Verpflichtungen (43 Millionen €), die der gewöhnliche Geschäftsbetrieb mit sich bringt.

Das bilanzierte Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2018 1.833 Millionen € und liegt im Saldo um insgesamt 82 Millionen € über dem Bilanzausweis zum Vergleichsstichtag. Bei erheblich gesteigener Bilanzsumme verminderte sich die bilanzielle Eigenkapitalquote nur leicht von 30 auf 29 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 4.325 Millionen €, das im Wesentlichen infolge der gestiegenen Marktwerte des Immobilienbestandes aufgrund der besseren Vermietungssituation und Objektqualitäten, werthaltiger Investitionen, aber auch aufgrund der Absenkung des durchschnittlichen Diskontierungszinssatzes deutlich oberhalb des Vorjahresendwertes von 4.082 Millionen € liegt.

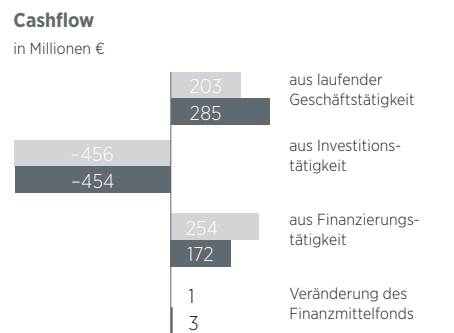
Bilanzstruktur

in Millionen €



Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug im Berichtszeitraum 285 Millionen € (Vorjahr: 203 Millionen €). Er enthält neben dem positiven Einzahlungsüberschuss aus dem operativen Geschäft auch die Auszahlungen für Zinsen und Steuern und ist grundsätzlich repräsentativ für die Finanzkraft des Konzerns. Die Einzahlungen von Ertragsteuerforderungen in Höhe von rund 45 Millionen € verzerren jedoch die Aussagekraft im Berichtsjahr. Der Cashflow

aus Investitionstätigkeit als Saldo des operativen Mittelabflusses aus der Investitions- und Desinvestitionstätigkeit beläuft sich auf –454 Millionen € (Vorjahr: –456 Millionen €). Die Auszahlungen an die Gesellschafter sowie die planmäßigen Aufnahmen, Tilgungen und Umschuldungen von Finanzschulden führten im Saldo zu einem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von +172 Millionen € (Vorjahr: +254 Millionen €). Per 31. Dezember 2018 wird ein Finanzmittelfonds von 65 Millionen € (Vorjahr: 62 Millionen €) ausgewiesen. Neben den flüssigen Mitteln stehen dem Konzern als zentrale Liquiditätsvorsorge Kreditlinien in Höhe von insgesamt 526 Millionen € zur Verfügung, die zum Bilanzstichtag mit 350 Millionen € in Anspruch genommen wurden.



Vorjahreszahlen angepasst.

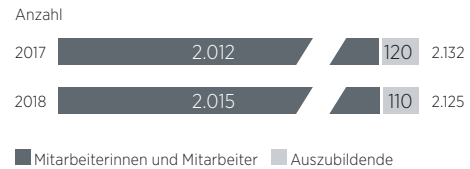
■ 2017 ■ 2018

2.5 WESENTLICHE NICHTFINANZIELLE THEMEN

2.5.1 MITARBEITER

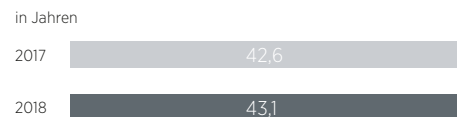
Zum Geschäftsjahresende waren im Konzern 2.125 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einschließlich 110 Auszubildender tätig. Die Gesamtzahl der Beschäftigten blieb im Vergleich zum letzten Bilanzstichtag nahezu konstant und verteilt sich nach wie vor ungefähr hälftig auf die Segmente Immobilien und Immobiliendienstleistungen. Dem Segment Bergbaufolgemanagement sind 14 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zuzurechnen.

Belegschaft



Die Anzahl an Frauen und Männern ist im Segment Immobilien weiterhin nahezu gleich verteilt, während im Segment Immobiliendienstleistungen aufgrund der vornehmlich handwerklich geprägten Geschäftstätigkeiten die männlichen Mitarbeiter rund 80 Prozent der Belegschaft stellen. Das durchschnittliche Lebensalter beträgt bei den aktiven Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unter Einbeziehung der Auszubildenden rund 43,1 Jahre (Vorjahr: 42,6 Jahre).

Durchschnittliches Lebensalter



Zweite konzernweite Mitarbeiterbefragung

Die hohe Verbundenheit der Mitarbeiter mit dem Vivawest-Konzern zeigt sich an der weiterhin niedrigen Fluktuationsquote von 2,3 Prozent und der mit 93 Prozent außergewöhnlich hohen Beteiligungsquote bei der zweiten konzernweiten Mitarbeiterbefragung. Im Ergebnis der Befragung fühlen sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter überdurchschnittlich stark mit VIVAWEST verbunden und halten VIVAWEST für einen sehr attraktiven Arbeitgeber. So befindet sich die Aussage „Mein Arbeitgeber ist attraktiv für mich“ unter den fünf Fragen mit den höchsten Zustimmungswerten (84 Prozent). Der sogenannte „Commitment-Index“, der die Intensität von Verbundenheit und Engagement aus der Unternehmensperspektive widerspiegelt, ist im Vergleich zur ersten Befragung im Jahr 2014 noch einmal gestiegen. Ungeachtet des sehr positiven Feedbacks gilt es, im laufenden Nachfeldprozess die Antworten auf Team- und

Unternehmensebene zu analysieren sowie in einem nächsten Schritt Handlungsfelder zu identifizieren, bei Bedarf individuelle Maßnahmen abzuleiten und diese nachhaltig umzusetzen, um VIVAWEST in Zukunft als attraktiven Arbeitgeber noch weiterzuentwickeln.

Gesundheit und Arbeitsschutz

Innerhalb des Entwicklungspfades „attraktive Arbeitswelt“ ist das Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagement ein fester Teil der Unternehmensstrategie von VIVAWEST. Es zielt darauf ab, die Beschäftigungsfähigkeit langfristig zu erhalten, Krankheiten am Arbeitsplatz vorzubeugen, Gesundheitspotenziale zu stärken und das Wohlbefinden am Arbeitsplatz zu festigen.

Die Angebote zum Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagement hatten im Jahr 2018 den Themenschwerpunkt Prävention. Eine Kooperation mit der Deutsche Arzt AG ermöglicht den Mitarbeitern fortan einen Zugang zu allen Gesundheitsangeboten von VIVAWEST. Auf der Plattform „mein GesundheitsTicket“ finden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eine große Auswahl an Angeboten aus den Bereichen Bewegung, Ernährung, Vorsorge und Arbeitsschutz. In den Kantinen wurde eine gesundheitsbewusste VIVAfit-Linie eingeführt. Am Campus Nordstern wird im VIVAfit-Raum ein abwechslungsreiches Kursprogramm angeboten.

Um das Thema Arbeitsschutz und Arbeitssicherheit im Konzern weiter zu stärken, wurden im Berichtsjahr erneut verschiedene Maßnahmen durchgeführt. Ein digitales Verbandbuch ermöglicht nunmehr die zeitnahe Erfassung von Unfällen, sodass erforderliche Maßnahmen schnellstmöglich eingeleitet werden. Im Segment Immobiliendienstleistungen, in dem ein Großteil der Belegschaft körperliche Tätigkeiten ausführt und daher deutlich höheren Unfallgefahren ausgesetzt ist, werden Unfallrückkehrgespräche geführt, um zukünftige Unfälle zu vermeiden und die Sensibilität für Gefahrensituationen weiter zu erhöhen. Unmittelbar zu Ausbildungsbeginn erhalten alle neuen Auszubildenden im Konzern eine

Sicherheitsunterweisung, in der sie auf die Unfall- oder Gesundheitsgefahren am Arbeitsplatz hingewiesen werden und in der ihnen Wissen zum Schutz der eigenen Gesundheit vermittelt wird. Verpflichtende Sicherheitsunterweisungen werden jährlich im gesamten Konzern mit allen betroffenen Mitarbeitern durchgeführt. Die Mitarbeiter erhalten zudem regelmäßig das Angebot von Bildschirmarbeitsplatzuntersuchungen.

Personal- und Führungskräfteentwicklung

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

Hierzu hat VIVAWEST ein internes Entwicklungsprogramm mit verschiedenen Formaten im Konzern entwickelt und erfolgreich etabliert. Dazu zählen das ManagementFORUM, der FührungskräfteDIALOG, die Führungswerkstatt und das ImmobilienKOLLEG. Sie stellen eine Plattform für den bereichs- und segmentübergreifenden Austausch zu organisationsrelevanten Themen dar und tragen im Rahmen der beschriebenen Entwicklungspfade dazu bei, die fortlaufende Optimierung der Prozesse sowie eine enge Verzahnung aller Geschäftsfelder und Funktionsbereiche im Sinne des integrierten Konzerns zu erreichen.

So fand unter dem Motto „Zukunft gemeinsam gestalten“ das ManagementFORUM 2018 für VIVAWEST-Führungskräfte in Dortmund statt. Aus dem Konzern nahmen 95 Führungskräfte an der Veranstaltung teil, in der sich die

Teilnehmer unter anderem über den Umsetzungsstand der Unternehmensstrategie informierten und über die Herausforderungen diskutierten, die aus der Portfolioumschichtung resultieren. Das zweite ImmobilienKOLLEG für identifizierte Potenzial- und Leistungsträger im Konzern wurde mit 22 Teilnehmern fortgeführt. Ob im Präsenztraining oder in Projektstrukturen zur Umsetzung von komplexeren Aufgabenstellungen galt es hier, das etablierte Format zu nutzen, um die gut ausgebildeten und engagierten Nachwuchskräfte und Junioren innerhalb des Konzerns zu vernetzen und vorhandene Kompetenzen weiterzuentwickeln.

Im Zuge ihrer Digitalisierungsstrategie hat VIVAWEST Handlungsfelder zur Sicherstellung der erfolgreichen digitalen Transformation definiert. Hierzu zählt unter anderem die Entwicklung von Mitarbeiterkompetenzen und des Digital Leadership, das heißt der Aufbau neuer und die Weiterentwicklung bestehender (digitaler) Kompetenzen von allen Beschäftigten, aber auch die Anpassung des Führungsverständnisses sowie der Führungskompetenzen an eine zunehmend digitalisierte Welt. Im Rahmen eines FührungskräfteDIALOGs informierten sich die Führungskräfte in verschiedenen Veranstaltungen über die Digitalisierungsstrategie des Unternehmens.

Die Etablierung von Teamleitungen im Jahr 2018 im Segment Immobilien, die im Zusammenhang mit der Reorganisation im Bestandsmanagement stand, wurde durch ein modular aufgebautes Seminarprogramm unterstützt. Dieses diente der Rollenschärfung und stellte Werkzeuge zur Teamführung, Kommunikation und zum Zeit- und Selbstmanagement zur Verfügung. Ergänzend nahmen die Teamleiter an den Trainings zum neu strukturierten Mitarbeitergespräch teil. Im April 2018 ging es in den Führungswerkstätten um das Mitarbeitergespräch auf der Grundlage der harmonisierten Betriebsvereinbarung und Informationen über das Angebot und die Unterstützung des Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagements. Im Segment Immobiliendienstleistungen wurden für die operativen Gesellschaften zielgruppenspezifische Trainings insbesondere zur Förderung der Führungskultur

durchgeführt. In den praxisorientierten Follow-up-Trainings ging es um die Stärkung der Professionalität bei der Wahrnehmung der Führungsverantwortung und um die Auseinandersetzung mit der eigenen Führungsrolle.

Ergänzend zu den kollektiven Maßnahmen der Personal- und Führungskräfteentwicklung wurden auch im Geschäftsjahr 2018 zahlreiche zielgruppenspezifische und individuelle Entwicklungsmaßnahmen zur Stärkung der Fach- und Methodenkompetenz sowie der persönlichen und sozialen Kompetenzen in Form von Managementseminaren bzw. Coachings angeboten. Im Geschäftsjahr 2018 besuchten 249 Mitarbeiter und Führungskräfte flankierende externe Seminare, Lehrgänge, Fachtagungen, Kongresse und Workshops zur gezielten und kontinuierlichen fachlichen Weiterbildung. Daneben wurden themen- und zielgruppenspezifische hausinterne Veranstaltungen mit einem engen Bezug zur beruflichen Praxis angeboten. So hatte beispielsweise der Fachbereich Zentrale Bewirtschaftung (ZBW) die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu einem fachbereichsübergreifenden Teamworkshop „Wir sind EINS in der ZBW“ eingeladen, um die „Marke“ Zentrale Bewirtschaftung weiterzuentwickeln, das Selbstverständnis für die Kooperation und Kommunikation zu stärken und die Zusammenarbeit aufgrund der Schnittstellen zu verbessern. Ein vergleichbarer Workshop für das Team im Zentralen Kundenservice Dienstleistungen stand unter der Überschrift „Kommunizieren und Kontakte managen – wertschätzend, verbindlich und selbstbewusst“.

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr zeigten die Mitarbeiter ein hohes individuelles Interesse und Engagement für berufsbegleitende Maßnahmen zur Qualifikations- und Kompetenzentwicklung. Maßnahmen, die im betrieblichen Interesse lagen, wurden auf der Grundlage bestehender individueller Fortbildungsvereinbarungen gefördert. So absolvierten am Ende des Berichtsjahres 48 Mitarbeiter ein berufsbegleitendes Studium bzw. eine Fortbildungsmaßnahme. 16 Mitarbeiter begannen im Jahr 2018 eine berufsbegleitende Fortbildung oder ein Studium; insgesamt 15 Mitar-

beiter haben erfolgreich eine Fortbildung bzw. ein Studium abgeschlossen.

Im Jahr 2018 nahmen über 1.040 Mitarbeiter von Vivawest Wohnen an 98 internen Veranstaltungen teil. Der überwiegende Teil der Informationsveranstaltungen hatte die Anwendung und Umsetzung der EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) zum Thema.

Betriebliche Ausbildung

Die qualifizierte Ausbildung junger Nachwuchskräfte hatte auch 2018 im Vivawest-Konzern einen hohen Stellenwert und ist ein wichtiger Baustein der Personalentwicklung, um Nachwuchskräfte und damit künftige Mitarbeiter für das Unternehmen zu gewinnen. VIVAWEST bildet in kaufmännischen und handwerklichen Berufen aus. Während des Ausbildungsprozesses werden die vielseitigen Inhalte der unterschiedlichen Berufsbilder und die wesentlichen Aspekte der Segmente Immobilien und Immobiliendienstleistungen vermittelt. Eigenmotivation, Engagement und Flexibilität sind erforderlich, um die betrieblichen und schulischen Anforderungen zu bewältigen. Unterstützung erhalten die Auszubildenden durch Fachvorträge, Seminare und zusätzlichen betrieblichen Unterricht. Die regelmäßig guten Prüfungsergebnisse belegen die hohe Leistungsbereitschaft der Auszubildenden und die Güte der Ausbildung bei VIVAWEST. Vor dem Hintergrund des zunehmenden Fachkräftemangels wird VIVAWEST in Zukunft grundsätzlich alle erfolgreichen Ausbildungsabsolventen unmittelbar nach der Ausbildung in ein unbefristetes Beschäftigungsverhältnis übernehmen.

Zum Bilanzstichtag werden im Segment Immobilien 49 junge Menschen in zwei Ausbildungsberufen und im Segment Immobiliendienstleistungen 61 Personen in zwölf Ausbildungsberufen ausgebildet. Die Ausbildungsquote lag damit bei rund 6 Prozent.

Im Berichtsjahr wurde das Recruiting für die Besetzung der Ausbildungsplätze auf ein Online-Verfahren umgestellt, die Aktivitäten des Ausbildungsmarketings erweitert und im

Segment Immobilien das Bewerbungsverfahren durch den Einsatz eines neuen Eignungstestverfahrens angepasst.

2.5.2 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 eine dauerhaft positive Wertentwicklung des Immobilienbestandes ausgerichtet ist. Darüber hinaus nimmt VIVAWEST im Rahmen ihres wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells ein hohes Maß an ökologischer und sozialer Verantwortung gegenüber ihren Stakeholdern wahr. Das Fundament hierfür liegt in dem eigenen Selbstverständnis begründet, das durch vier Unternehmenswerte geprägt ist und in einer konzerninternen Verfassung niedergeschrieben ist.

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 Vivawest GmbH. Eine Nachhaltigkeitsbeauftragte bündelt und koordiniert die Aktivitäten rund um das Thema Nachhaltigkeit für den Gesamtkonzern. Das zentrale Steuerungsgremium ist der Konzernlenkungskreis Nachhaltigkeit, der sich aus Führungskräften aller relevanten Bereiche 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 auf die erforderlichen Umsetzungsmaßnahmen heruntergebrochen sind. Zur Bestimmung der Relevanz von Nachhaltigkeitsthemen aus Sicht des Konzerns und der jeweiligen Stakeholder führt VIVAWEST alle zwei Jahre eine Wesentlichkeitsanalyse durch. Hierfür setzt VIVAWEST ein Verfahren unter Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher und konzernspezifischer Besonderheiten ein, in dem ausgewählte Experten im Konzern zur Relevanz unterschiedlicher Nachhaltigkeitskriterien befragt werden. Im Geschäftsjahr 2018 wurden dieser Vorgehensweise folgend insgesamt 37 Kriterien systematisch einer wiederholten Wesentlichkeitsanalyse unterzogen.

Seit dem Geschäftsjahr 2015 erfolgt eine komprimierte Berichterstattung zum Thema Nachhaltigkeit in einem gesonderten Kapitel der Jahrespublikation. Ergänzend zu dieser Berichterstattung gibt VIVAWEST jährlich die DNK-Erklärung nach den Anforderungen des CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes ab, welche auf der Website des Rates für Nachhaltige Entwicklung (RNE) publiziert wird. Darüber hinaus veröffentlicht der Konzern mit Bezug auf die ökologische Dimension jährlich eine Umwelterklärung nach EMAS (Eco-Management and Audit Scheme).

Bei einer von Deutschland Test im Jahr 2018 durchgeführten Studie zum Thema Nachhaltigkeit erreichte VIVAWEST im Sektor Dienstleistungen den ersten Platz und ist damit unter Deutschlands wertvollsten Unternehmen Branchensieger. Darüber hinaus hat VIVAWEST Platz fünf in der Liste „Juwelen der deutschen Wirtschaft“ erreicht, welche von Faktenkontor, einer PR-Beratung für Unternehmens- und Vertriebskommunikation, ermittelt wurde. Beide Studien wurden durch das Hamburgische WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) wissenschaftlich begleitet.

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. Auch im Geschäftsjahr 2018 lag ihr Fokus auf der Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität vor Ort, der Förderung von Nachbarschaften, der Überlassung von Räumlichkeiten für das Gemeinwohl und der Ausweitung des Ehrenamtes. Insgesamt 60 Gemeinschaftsräume in 40 VIVAWEST-Quartieren werden gefördert sowie die Arbeit von Vereinen und ehrenamtlich engagierten Mietern unterstützt.

Vor dem Hintergrund der Herausforderungen aus der Integration von Schutzsuchenden hat VIVAWEST das Projekt- und Spendenvolumen der Vivawest Stiftung im Geschäftsjahr 2018 wiederum um 50 Tausend € ergänzt. Die zusätzlichen Mittel sind als Soforthilfe für Vereine oder Initiativen in den Quartieren gedacht, die Unterstützung für konkrete integrationsfördernde Hilfsmaßnahmen unbürokratisch beantragen können. Die Vivawest Stiftung hat viele Erfahrungen aus Projekten der Integration und Bildungsangeboten und ist mit einer Reihe von Kooperationspartnern vernetzt. Sie unterstützt rund 300 Ehrenamtliche, die sich vor Ort in den Quartieren zum Beispiel als Spielplatzpaten gemeinnützig engagieren.

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

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

3. HINWEIS AUF WESENTLICHE CHANCEN UND RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

3.1 CHANCEN- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM IM VIVAWEST-KONZERN

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

Die Grundzüge des Risikomanagementsystems sind in einer Konzernrichtlinie zum Risikomanagement festgelegt und werden in einem ergänzenden Risikomanagement-Handbuch näher erläutert. Die Förderung der Risikokultur und einer offenen Kommunikation von Chancen und Risiken bildet dabei einen wichtigen Baustein, um auf allen Konzernebenen einen bewussten und zielorientierten Umgang mit den Chancen und Risiken sicherzustellen. Dabei liegt die Verantwortung für die Realisierung von Chancen und die Handhabung von Risiken in den jeweiligen operativen Bereichen.

In der Konzernrichtlinie zum Risikomanagement sind risikopolitische Grundsätze formuliert, die als materielle Leitlinien für den Umgang mit Risiken dienen. Ausgehend von dem Grundverständnis, dass unternehmerische Tätigkeit untrennbar mit dem Eingehen von Risiken verbunden ist, folgt der Konzern einer auf Sicherheit bedachten Risikostrategie, die das Eingehen von existenzbedrohenden Risiken sowie von Risiken jenseits des nachhaltigen Geschäftsmodells untersagt. Das Risiko einer Handlung oder Unterlassung sowie der

daraus erwartete Vorteil müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Dieses Gebot der Verhältnismäßigkeit gilt gleichermaßen auch für die Signifikanz eines Risikos und die Intensität der zu ergreifenden Gegenmaßnahmen.

Die Wahrnehmung der operativen Aufgaben des Risikomanagements obliegt dem Risikomanagementbeauftragten für den Gesamtkonzern, der die Strukturen des Risikomanagementsystems festlegt und die Anforderungen an die 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 Sprecherin der Geschäftsführung der Konzernobergesellschaft und setzt sich neben dem Risikomanagementbeauftragten des Konzerns aus den Verantwortlichen der für das Risikomanagement bedeutsamen Bereiche zusammen. Aufgaben des Risikokomitees sind im Wesentlichen die Unterstützung des Risikomanagementbeauftragten bei der Überwachung des kontinuierlichen Risikomanagementprozesses, die Validierung der konzernweiten Risikosituation (u. a. die Sicherstellung der vollständigen Erfassung und einheitlichen Bewertung der Risiken sowie die Verifizierung der angemessenen Berücksichtigung von Risiken im internen und externen Berichtswesen) sowie die Abstimmung von Maßnahmen zur Risikosteuerung, die der Geschäftsführung zur Entscheidung vorgelegt werden.

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

Der Risikomanagementprozess umfasst unverändert den Regelkreis der Risikoidentifikation, der Risikoanalyse und -bewertung, der Risikosteuerung, der Risikoüberwachung sowie der Risikoberichterstattung. Der Risikomanagementprozess ist mit den Controllingsystemen, 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. Zur Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeit sowie der Auswirkung auf die Unternehmenskennzahlen wird jeweils eine fünf- bzw. zehnstufige Skala verwendet, die eine Bewertung sowohl nach quantitativen als auch nach qualitativen Kriterien unterstützt. Die Kombination von Eintrittswahrscheinlichkeit und 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.

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

Im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess ist es Ziel des IKS, die Geschäftsvorfälle entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen richtig und vollständig zu erfassen und darzustellen. Dazu hat VIVAWEST unter Beachtung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und branchenüblichen Standards ein IKS eingerichtet, das Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Rechnungslegung umfasst. Die wesentlichen Merkmale des Internen Kontrollsystems im Hinblick auf den (Konzern-) Rechnungslegungsprozess können wie folgt zusammengefasst werden:

- ▶ VIVAWEST verfügt über eine klare und transparente Organisations- sowie Kontroll- und Steuerungsstruktur.
- ▶ Die Aufgaben im Rechnungslegungsprozess sind eindeutig definiert.

• Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

- ▶ Das Vier-Augen-Prinzip, die Funktions-trennung und analytische Prüfungs-handlungen 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 Buch-führung sowie ein zentrales Controlling, die sämtliche Konzerngesellschaften umfassen.
- ▶ Die konzerneinheitlichen Bilanzierungs-, Kontierungs- und Bewertungsvorgaben werden regelmäßig geprüft und aktualisiert.

Die Interne Revision berichtet mindestens einmal jährlich auf Basis des Revisionsstandards Nr. 2 des Deutschen Instituts für Interne Revision an die Geschäftsführung über die Sicherstellung und Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems im weiteren Sinne. Der gegenseitige Informationsaustausch zwischen der Internen Revision und den mit der Abschlussprüfung beauftragten Wirtschaftsprüfungsgesellschaften ist gewährleistet.

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.

Im Segment Immobilien bestehen die Risiken wie in den Vorjahren im Wesentlichen in einer möglichen Verschlechterung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Im Rahmen der betrieblichen Risiken kann dies mittelfristig dazu führen, dass geplante Mietsteigerungen am Markt nicht durchgesetzt oder die Wohnungen im Zuge der Mieterfluk-

tuation nicht zeitnah nachvermietet werden können. Zudem kann eine verminderte Bonität der Mieter zu erhöhten Mietausfällen führen. Hieraus können insgesamt geringere Nettomieterlöse resultieren. Schlechtere gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen können zudem rückläufige Verkaufserlöse bewirken. Im Betrachtungszeitraum wird dieses Risiko jedoch als niedrig eingestuft.

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

Als Vermieter unterliegt der Vivawest-Konzern einem Mietausfallrisiko. Hauptursache für verspätete oder gänzlich ausbleibende Mietzahlungen sind wachsende Verschuldung, Arbeitslosigkeit und familiäre Probleme unserer Kunden. Durch ein intensives Forderungsmanagement – unterstützt durch eigene Sozialarbeiter – wird gewährleistet, dass problematische Mietverhältnisse schnell erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen ergriffen werden. Darüber hinaus trägt die Mieterstruktur dazu bei, dass keine Abhängigkeit von Einzelmietern gegeben ist. Das Mietausfallrisiko ist gegenüber dem Vorjahr konstant gering geblieben. Auch für das Folgejahr geht VIVAWEST von einer stabilen Entwicklung des Mietausfalls ohne spürbare Auswirkungen auf die zentralen Leistungsindikatoren aus.

Ergänzend wird die Aufbau- und Ablauforganisation im Sinne der angestrebten operativen Exzellenz kontinuierlich weiterentwickelt

und optimiert. Insbesondere die zum Jahresbeginn 2018 erfolgte Reorganisation der Außenorganisation, aber auch die stark voranschreitende Verzahnung der Aktivitäten in den Segmenten Immobilien und Immobiliendienstleistungen sowie deren stringente Ausrichtung an den Bedürfnissen der Mieter waren und sind auch weiterhin wichtige Bausteine zur kontinuierlichen Verbesserung der Bewirtschaftungsperformance.

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

Der Vivawest-Konzern betreibt 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 unserer Quartiere weiter ausgebaut wurde. In strukturierten Prozessen werden einmal jährlich die Strategien 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 der Ausführung 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 Umsetzung zu messen und zu steuern.

Die kontinuierliche Fortführung der umfangreichen Modernisierungstätigkeit ist ein wichtiges Instrument, um einem potenziellen Leerstandsrisiko frühzeitig entgegenzuwirken. Neben der kontinuierlichen Modernisierung des Wohnungsbestandes tragen die Akquisition attraktiver Wohnungsbestände und ins-

besondere ein zukünftig noch intensiverer Bestandsneubau zur Optimierung des Wohnungsportfolios bei. Für den Bestandsneubau 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 die Attraktivität der Quartiere 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 ein deutlicher Anstieg der Bautätigkeit im Wohnungsbau prognostiziert. Über das aktive Portfoliomanagement im Zusammenhang mit dem eingeschlagenen Weg des qualitativen Wachstums ergibt sich für VIVAWEST die Chance, die Nettomieterlöse über zusätzliche Neubaulinvestitionen für den eigenen Bestand zu steigern.

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 – soweit möglich – durch den Abschluss von Rahmenverträgen und damit verbundenen Einkaufsvorteilen entgegengetreten, sodass die hieraus resultierenden Risiken als niedrig eingestuft werden.

In einer über den Prognosezeitraum hinausgehenden Betrachtung könnte sich das Risiko ansteigender Instandhaltungskosten als bedeutend erweisen, die sich ergeben können zum einen aus einer generell steigenden

• Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Erwartungshaltung der Kunden an die Qualität des Wohnungsangebots und zum anderen aus in der Vergangenheit verarbeiteten Baustoffen, die aktuell oder zukünftig als schädlich eingestuft werden. Diesem Risiko begegnet VIVAWEST einerseits durch die strenge Orientierung an festgelegten Qualitätsstandards, objektbezogenen Kosten-Nutzen-Abwägungen und einer Priorisierung der geplanten Instandhaltung sowie andererseits durch die gezielte Untersuchung der hinsichtlich etwaiger Schadstoffe kritischen Baujahre und den Abschluss von entsprechenden Rahmenverträgen für möglicherweise erforderliche Sanierungen.

Im Segment Immobiliendienstleistungen sind die dort tätigen Gesellschaften im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt: Sie betreffen insbesondere witterungsbedingten Arbeitsausfall, Auftragsrückgänge und die eingeschränkte Möglichkeit der Weitergabe von Preissteigerungen an Kunden. 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 Bergbaufolgemangement werden bergbauinduzierte Risiken (u. a. bergbaubedingte Bodenverschiebungen und Umweltrisiken sowie Risiken in Zusammenhang mit Schachtsicherungsmaßnahmen) im Rahmen eines umfassenden Risikomanagements gesteuert, das sich auch der Expertise externer Gutachter bedient. Damit wird gewährleistet, dass grundsätzlich nicht aus-

schließbare bergbauinduzierte Risiken frühzeitig erkannt werden und kurzfristig Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können. Auf Grundlage der derzeitigen gutachterlichen Erkenntnisse und der getroffenen Vorsorgemaßnahmen werden diese Risiken als niedrig eingeschätzt.

Die finanzwirtschaftlichen Risiken im Vivawest-Konzern umfassen im Wesentlichen Zinsänderungs-, Bonitäts- und Liquiditätsrisiken. Diese Risiken werden durch das zentrale Finanzmanagement des Vivawest-Konzerns permanent beobachtet. Bei der gegebenen Liquiditäts- und Finanzmarktlage sowie dem langfristigen Charakter der Fremdfinanzierungen sind die kurzfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen möglicher Zinsänderungen für das Folgejahr sehr begrenzt. Die mittel- bis langfristige Entwicklung des Zinsniveaus bleibt abzuwarten. Ferner ist das Angebotsverhalten der KfW zu beobachten, da sowohl die Programme zum Neubau als auch zur Modernisierung des Wohnungsbestandes des Vivawest-Konzerns zu einem erheblichen Teil über die zinsgünstigen Mittel der KfW finanziert werden. Die Darlehen, die zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit aufgenommen werden, haben in der Regel eine zehn- bis fünfzehnjährige Zinsbindung und sind grundsätzlich dinglich besichert. Das Liquiditätsrisiko wird im Zuge einer rollierenden Liquiditätsplanung laufend überwacht und ist angesichts der vorhandenen Liquidität sowie bestehender Kreditlinien und Beleihungsreserven als niedrig einzuschätzen. Einem etwaigen Bankenausfallrisiko begegnet der Vivawest-Konzern auf der Aktivseite durch die Einhaltung bestimmter Limits je Kreditinstitut sowie auf der Passivseite durch eine breite Streuung des Kreditportfolios auf eine Vielzahl finanzierender Banken und sonstiger Kreditgeber, sodass auch dieses Risiko als niedrig eingeschätzt wird.

Auch die Risiken eines fehlerhaften Zahlungsverkehrs oder unrichtiger Buchungen im Rechnungswesen 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.

Im Rahmen der operativen Geschäftsprozesse denkbare Risiken wie etwa der Ausfall von IT-Systemen, Datenverlust, -missbrauch oder -diebstahl werden angesichts der ergriffenen Vorsorge- und Schutzmaßnahmen als niedrig eingestuft. Diese Einschätzung gilt aufgrund bestehender Gegenmaßnahmen auch für Risiken aus dem möglichen Ausfall der sonstigen Gebäudetechnik bzw. Infrastruktur in den Verwaltungsstandorten oder anderen Betriebseinrichtungen. Darüber hinaus sind nicht nur die eigengenutzten Gebäude, sondern der gesamte Immobilienbestand des Vivawest-Konzerns Gegenstand einer Gebäudeversicherung.

3.3 GESAMTEINSCHÄTZUNG

In der Gesamtbewertung sieht die Geschäftsführung keine gravierenden oder gar bestandsgefährdenden Risiken für den Konzern. Die aufgezeigten Risiken sind weitestgehend als niedrig einzustufen und weisen wie auch die beschriebenen Chancen keine nennenswerten Veränderungen gegenüber dem Vorjahr auf, sodass 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.

Als Basis hierfür sieht die Geschäftsführung die effizienten und sich stetig weiter verbessernden Bewirtschaftungsstrukturen, die im Jahr 2018 insbesondere durch die Neuaufstellung der Flächenorganisation eine nochmalige Optimierung erfahren haben. 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 Neubauminvestitionen. Darüber hinaus wird die kontinuierliche Optimierung der Bestandsstruktur durch selektive Akquisitionen attraktiver Wohnungsbestände in prosperierenden bzw. stabilen Quartieren sowie durch gezielte Veräußerungen aus dem Althausbestand unterstützt.

Insgesamt wird für das Geschäftsjahr 2019 ein positiver Geschäftsverlauf erwartet. Die Konzernplanung unterstellt, dass das 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. Ergänzend werden Ergebnisbeiträge aus der kontinuierlichen Veräußerung sowohl von bebauten als auch unbebauten, nicht für die Bebauung von Bestandswohnungen geeigneten Grundstücken erwartet.

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

Für das Segment Immobiliendienstleistungen wird die stabile Entwicklung mit einem angemessenen Ergebnisbeitrag fortgesetzt. Im Rahmen der Fokussierung auf das Konzerngeschäft wird die operative Verzahnung mit dem Segment Immobilien weiter vorangetrieben und die Ergebnissituation positiv beeinflussen.

Die Abwicklung der Verpflichtungen im Segment Bergbaufolgemanagement wird auch im Geschäftsjahr 2019 planmäßig fortgesetzt und zu entsprechenden Aufwendungen führen.

Für das Geschäftsjahr 2019 wird im Konzern ein Außenumsatz von insgesamt 879 Millionen € erwartet, wovon 851 Millionen € auf das Segment Immobilien entfallen werden. Aufgrund der branchentypischen Behandlung eines Großteils der mit den Mietern abzurechnenden Betriebs- und Heizkostenaufwendungen als Umsatzerlöse können sich in Abhängigkeit von der Kostenentwicklung dieser Positionen Abweichungen ergeben, die sich allerdings nur unwesentlich auf die Ertragslage auswirken würden. In Abhängigkeit von der Intensität konzerninterner Leistungsbeziehungen können sich zudem Verschiebungen zwischen Innen- und Außenumsatzerlösen ergeben, die ebenfalls nur unwesentliche Auswirkungen auf die Ertragslage des Konzerns hätten.

Darüber hinaus sieht die Konzernplanung für das Geschäftsjahr 2019 ein bereinigtes EBITDA von insgesamt 370 Millionen € vor, das im Vorjahresvergleich aufgrund des im Jahr 2018 enthaltenen Gewinns aus dem Verkauf des Immobilienpakets niedriger ausfallen wird. Hiervon entfallen 352 Millionen € auf das Segment Immobilien und 19 Millionen € auf das Segment Immobiliendienstleistungen. Da der Konzern die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet, können sich bezogen auf das EBITDA Abweichungen aus der Veräußerung des Desinvestitionsbestandes ergeben, da die Vertriebsaktivitäten im Konzern wertorientiert nach beizulegenden Zeitwerten gesteuert werden und die Verkaufsobjekte im Voraus nicht exakt bestimmbar sind.

Die Kennzahl FFO als vereinfachte finanzwirtschaftliche Erfolgsgröße aus dem Bestandsgeschäft wird im Geschäftsjahr 2019 voraussichtlich 233 Millionen € betragen.

Insgesamt erwartet die Geschäftsführung für das laufende Geschäftsjahr eine erneut positive Geschäftsentwicklung, die mit einem gegenüber den Vorjahren leicht erhöhten Personalbestand erbracht wird. Aufgrund der effizienten Bewirtschaftungsorganisation, der vorgesehenen Investitionen sowie der Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass sich die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auch im Geschäftsjahr 2019 im Einklang mit den relevanten Cashflows positiv entwickeln werden. Die Konzernplanung geht daher davon aus, dass sich der NAV des Konzerns um 2 Prozent erhöhen wird.

Essen, 22. Februar 2019

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

Konzernabschluss 2018 der Vivawest GmbH, Essen

INHALT

40	Gewinn- und Verlustrechnung Vivawest-Konzern
41	Gesamterfolgsrechnung Vivawest-Konzern
42	Bilanz Vivawest-Konzern
44	Eigenkapitalveränderungsrechnung Vivawest-Konzern
45	Kapitalflussrechnung Vivawest-Konzern
46	Anhang
46	1. Segmentberichterstattung Vivawest-Konzern
48	2. Allgemeine Informationen
48	3. Grundlagen der Abschlusserstellung
64	4. Diskussion zu Annahmen und Schätzungsunsicherheiten
65	5. Veränderungen im Konzern
69	6. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
75	7. Erläuterungen zur Bilanz
90	8. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung
92	9. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung
96	10. Weitere Angaben
104	11. Angaben nach nationalen Vorschriften

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VIVAWEST-KONZERN

in Millionen €	Anhang	2018	2017
Umsatzerlöse	6.1	1.016,6	887,8
Bestandsveränderung der Erzeugnisse und Leistungen		-3,4	-0,5
Andere aktivierte Eigenleistungen		5,9	5,1
Sonstige betriebliche Erträge	6.2	46,9	61,6
Materialaufwand	6.3	-353,7	-342,8
Personalaufwand	6.4	-153,2	-150,7
Abschreibungen und Wertminderungen	6.5	-149,0	-150,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.6	-82,0	-68,4
► Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern		328,1	241,8
Zinserträge	6.7	2,6	1,7
Zinsaufwendungen	6.7	-98,6	-95,6
Sonstiges Finanzergebnis	6.8	4,1	3,7
Finanzergebnis		-91,9	-90,2
► Ergebnis vor Ertragsteuern		236,2	151,6
Ertragsteuern	6.9	-24,7	-18,7
► Ergebnis nach Steuern		211,5	132,9
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		-6,1	-3,1
Gesellschafter der Vivawest GmbH (Konzernergebnis)		217,6	136,0

GESAMTERFOLGSRECHNUNG VIVAWEST-KONZERN

in Millionen €	Anhang	2018	2017
► Ergebnis nach Steuern		211,5	132,9
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		-6,1	-3,1
Gesellschafter der Vivawest GmbH (Konzernergebnis)		217,6	136,0
► Erfolgsbestandteile, die künftig in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden		0,0	-0,1
Marktbewertung der zur Veräußerung verfügbaren Wertpapiere		-	-0,1
Latente Steuern		-	-
► Erfolgsbestandteile, die nicht in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden		-6,3	-1,0
Neubewertungsergebnisse aus leistungsorientierten Plänen		-8,2	-1,6
Latente Steuern		1,9	0,6
► Andere Erfolgsbestandteile nach Steuern	7,9	-6,3	-1,1
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		-0,1	-
Gesellschafter der Vivawest GmbH		-6,2	-1,1
► Gesamterfolg		205,2	131,8
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		-6,2	-3,1
Gesellschafter der Vivawest GmbH		211,4	134,9

BILANZ VIVAWEST-KONZERN

in Millionen €	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
Immaterielle Vermögenswerte	7.1	66,5	66,7
Sachanlagen	7.2	131,9	131,9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.3	5.772,8	5.427,8
Finanzielle Vermögenswerte	7.4	40,4	50,6
Latente Steuern	7.14	46,1	57,3
Sonstige Forderungen	7.6	0,2	0,2
► Langfristige Vermögenswerte		6.057,9	5.734,5
Vorräte	7.5	17,4	22,1
Laufende Ertragsteueransprüche	7.14	1,6	53,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.6	168,9	14,0
Sonstige Forderungen	7.6	15,9	14,7
Finanzielle Vermögenswerte	7.4	2,8	28,0
Flüssige Mittel	7.7	64,9	62,1
		271,5	194,1
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	7.8	-	1,4
► Kurzfristige Vermögenswerte		271,5	195,5
► Summe Vermögenswerte		6.329,4	5.930,0

in Millionen €	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
Gezeichnetes Kapital		150,3	150,3
Rücklagen		1.603,2	1.513,0
Anteile der Gesellschafter der Vivawest GmbH		1.753,5	1.663,3
Anteile anderer Gesellschafter		79,4	87,6
► Eigenkapital	7.9	1.832,9	1.750,9
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.10	473,0	455,9
Sonstige Rückstellungen	7.11	45,4	50,2
Finanzielle Verbindlichkeiten	7.12	3.142,6	2.937,4
Sonstige Verbindlichkeiten	7.13	179,4	193,4
► Langfristige Schulden		3.840,4	3.636,9
Sonstige Rückstellungen	7.11	109,0	103,4
Laufende Ertragsteuerschulden	7.14	31,2	23,7
Finanzielle Verbindlichkeiten	7.12	433,6	324,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Vermietung	7.13	46,5	46,7
Sonstige Verbindlichkeiten	7.13	35,8	43,5
► Kurzfristige Schulden		656,1	542,2
► Summe Eigenkapital und Schulden		6.329,4	5.930,0

Vorjahreszahlen angepasst.

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	Angesammel- te andere Erfolgs- bestandteile			
► Stand 01.01.2017	150,3	1.134,8	365,4	-0,9	1.649,6	82,3	1.731,9
Ausschüttung	-	-	-121,2	-	-121,2	-	-121,2
Zugang Konsolidierungskreis	-	-	-	-	0,0	8,4	8,4
Ergebnis nach Steuern	-	-	136,0	-	136,0	-3,1	132,9
Andere Erfolgsbestandteile nach Steuern	-	-	-1,0	-0,1	-1,1	-	-1,1
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-	-	135,0	-0,1	134,9	-3,1	131,8
Sonstige Veränderungen	-	-	-	-	0,0	-	0,0
► Stand 31.12.2017	150,3	1.134,8	379,2	-1,0	1.663,3	87,6	1.750,9
Anpassungen gem. IAS 8	-	-	-1,0	1,0	0,0	-	0,0
► Stand 01.01.2018	150,3	1.134,8	378,2	0,0	1.663,3	87,6	1.750,9
Ausschüttung	-	-	-121,2	-	-121,2	-	-121,2
Zugang Konsolidierungskreis	-	-	-	-	0,0	-	0,0
Ergebnis nach Steuern	-	-	217,6	-	217,6	-6,1	211,5
Andere Erfolgsbestandteile nach Steuern	-	-	-6,2	-	-6,2	-0,1	-6,3
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-	-	211,4	0,0	211,4	-6,2	205,2
Sonstige Veränderungen	-	-	-	-	0,0	-2,0	-2,0
► Stand 31.12.2018	150,3	1.134,8	468,4	0,0	1.753,5	79,4	1.832,9

KAPITALFLUSSRECHNUNG VIVAWEST-KONZERN

in Millionen €	Anhang	2018	2017
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern		328,1	241,8
Abschreibungen, Wertminderungen/Wertaufholungen langfristiger Vermögenswerte		136,2	131,9
Ergebnis aus dem Abgang langfristiger Vermögenswerte		-149,9	-55,2
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		0,1	-23,4
Veränderung der Vorräte		5,1	2,2
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1,6	0,1
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Vermietung und der kurzfristigen erhaltenen Kundenanzahlungen		-4,1	4,3
Veränderung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1,0	-1,2
Veränderung der sonstigen Rückstellungen		-0,3	5,8
Veränderung der übrigen Vermögenswerte/Schulden		-12,2	-2,6
Zinsauszahlungen		-73,5	-74,4
Zinseinzahlungen		3,2	0,7
Dividendeneinzahlungen		3,9	3,6
Ein-/Auszahlungen für Ertragsteuern		45,8	-30,3
► Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.1	285,0	203,3
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-559,0	-427,5
Auszahlungen für Investitionen in Unternehmensbeteiligungen		-3,4	-101,4
Einzahlungen aus Veräußerungen von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen, Bestandsimmobilien		102,9	95,4
Einzahlungen aus Veräußerungen von Unternehmensbeteiligungen		3,0	-
Ein-/Auszahlungen für Wertpapiere, Geldanlagen und Ausleihungen		2,9	-22,5
► Cashflow aus Investitionstätigkeit	8.2	-453,6	-456,0
Auszahlungen an andere Gesellschafter		-1,3	-1,3
Auszahlungen an Gesellschafter der Vivawest GmbH		-127,2	-127,2
Aufnahme der Finanzschulden		514,2	609,4
Tilgung der Finanzschulden		-214,3	-227,4
► Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	8.3	171,4	253,5
► Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel		2,8	0,8
► Flüssige Mittel zum Geschäftsjahresbeginn		62,1	61,3
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel		2,8	0,8
► Flüssige Mittel zum Geschäftsjahresende	7.7	64,9	62,1

Vorjahreszahlen angepasst.

ANHANG

1. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG VIVAWEST-KONZERN

NACH OPERATIVEN SEGMENTEN

ANHANG 9.1

in Millionen €	Immobilien		Immobilienleistungen		Summe berichtspflichtige Segmente	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Außenumsatz	982,5	854,7	34,1	32,8	1.016,6	887,5
Innenumsatz	0,2	0,2	100,6	92,8	100,8	93,0
Gesamtumsatz	982,7	854,9	134,7	125,6	1.117,4	980,5
Bereinigtes EBITDA	455,2	353,4	20,6	18,9	475,8	372,3
Abschreibungen	-126,5	-116,6	-13,7	-11,9	-140,2	-128,5
Bereinigtes EBIT	327,4	228,0	7,0	7,0	334,4	235,0
Bereinigungen	-2,9	10,5	-0,3	-0,5	-3,2	10,0
Zinserträge	2,9	2,0	-	-	2,9	2,0
Zinsaufwendungen	-97,4	-94,2	-0,7	-0,9	-98,1	-95,1
Ergebnis vor Ertragsteuern	230,0	146,2	6,0	5,6	236,0	151,8
Sachinvestitionen	545,8	432,8	8,1	13,7	553,9	446,5
Finanzinvestitionen	4,2	105,1	-	-	4,2	105,1
Funds From Operations	222,4	211,6	18,0	16,5	240,4	228,1
Net Asset Value (zum Stichtag)	4.450,0	4.217,3	-60,6	-67,0	4.389,4	4.150,3
Andere wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-43,4	-33,7	-7,9	-10,4	-51,3	-44,1
Mitarbeiter (zum Stichtag)	1.067	1.086	1.044	1.032	2.111	2.118

Vorjahreszahlen angepasst.

Anhang:
 ▶ Segmentberichterstattung

Bergbaufolgemanagement		Konsolidierung		Summe Konzern	
2018	2017	2018	2017	2018	2017
-	0,3	-	-	1.016,6	887,8
-	-	-100,8	-93,0	-	-
0,0	0,3	-100,8	-93,0	1.016,6	887,8
1,0	0,6	-	-	476,8	372,9
-	-	-	-	-140,2	-128,5
0,9	0,5	-	-	335,3	235,5
-	-	-	-	-3,2	10,0
-	0,1	-0,3	-0,4	2,6	1,7
-0,8	-0,9	0,3	0,4	-98,6	-95,6
0,2	-0,2	-	-	236,2	151,6
-	-	-	-	553,9	446,5
-	-	-	-	4,2	105,1
0,9	0,3	-	-	241,3	228,4
-64,4	-68,0	-	-	4.325,0	4.082,3
-1,4	-1,6	-	-	-52,7	-45,7
14	14	-	-	2.125	2.132

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 2018 halten unverändert zum Vorjahr die RAG-Stiftung, Essen, 30,0 Prozent, die Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft der Industriegewerkschaft Bergbau und Energie mit beschränkter Haftung (VTG), Hannover, 26,8 Prozent, der Evonik Pensionstreuhand e.V. (Evonik Pensionstreuhand), Essen, 25,0 Prozent und die RAG AKTIENGESELLSCHAFT (RAG), Essen, 18,2 Prozent der Geschäftsanteile an der Vivawest GmbH.

Die Vivawest GmbH wird mit ihren Tochterunternehmen auf oberster Ebene in den HGB-Konzernabschluss der RAG-Stiftung als at Equity bilanziertes Unternehmen einbezogen. Der Konzernabschluss wird im Bundesanzeiger (www.bundesanzeiger.de) veröffentlicht.

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

3. GRUNDLAGEN DER ABSCHLUSSAUFSTELLUNG

3.1 ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN IFRS

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

Weitere Angaben erfolgen nach nationalen Vorschriften gemäß § 315e Abs. 1 HGB.

3.2 DARSTELLUNG DER ABSCHLUSSBESTANDTEILE

Der Konzernabschluss umfasst das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 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.

3.3 NEUE RECHNUNGSLEGUNGS- VORSCHRIFTEN

Erstmalig angewendete

Rechnungslegungsvorschriften

Im Geschäftsjahr 2018 waren verschiedene überarbeitete bzw. neu verabschiedete Rechnungslegungsvorschriften und Klarstellungen erstmalig anzuwenden. Im Folgenden werden nur die Rechnungslegungsvorschriften erläutert, die für Vivawest wesentlich sind.

Erstmalige Anwendung von IFRS 15

Vivawest wendet IFRS 15 „Revenue from Contracts with Customers“ erstmalig zum 1. Januar 2018 entsprechend der modifizierten retrospektiven Methode an. Der Standard regelt die Erfassung von Umsatzerlösen aus Verträgen mit Kunden branchenübergreifend und umfassend neu. In einem Fünf-Schritte-Modell werden detaillierte Vorgaben unter anderem zur Identifizierung separater Leistungsverpflichtungen, zur Höhe der erwarteten Gegenleistung unter Berücksichtigung variabler Preisbestandteile und zur Verteilung der erwarteten Gegenleistung auf die identifizierten Leistungsverpflichtungen gegeben. Darüber hinaus ist nach einheitlichen Kriterien zu unterscheiden, ob eine Leistungsverpflichtung zeitpunkt- oder zeitraumbezogen zu erfassen ist. Auswirkung auf die Realisierung der Erträge aus der Vermietung ergeben sich hieraus nicht, da diese nicht unter IFRS 15 „Revenue from Contracts with Customers“, sondern als

Leasing unter IAS 17 „Leases“ bzw. zukünftig unter IFRS 16 „Leases“ fallen.

Bei den umlegbaren Betriebskosten wurden einzelne Sachverhalte (Kaltwasser, Entwässerung und Straßenreinigung) identifiziert, bei denen sich Vivawest nach IFRS 15 „Revenue from Contracts with Customers“ als Agent qualifiziert. Aus der Nettodarstellung vermindern sich die Umsatzerlöse und der korrespondierende Materialaufwand um jeweils 58,4 Millionen €. Einzelne umlegbare Betriebskostenarten werden für Vivawest als Leasinggeber als Bestandteil der Gegenleistung der Leasingkomponente unter den Erlösen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien innerhalb der Umsatzerlöse ausgewiesen.

Im Zuge der Einführung von IFRS 15 „Revenue from Contracts with Customers“ wurden unter Anpassung des Vorjahres die Überschüsse aus den erhaltenen Betriebskostenvorauszahlungen in die Verbindlichkeiten aus Vermietung umgegliedert. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis mit 22,8 Millionen € unter den sonstigen Verbindlichkeiten, vgl. Anhangziffer 7.13.

Erstmalige Anwendung von IFRS 9

Seit dem 1. Januar 2018 wendet Vivawest erstmalig IFRS 9 „Financial Instruments“ an. Den Übergangsbestimmungen des IFRS 9 „Financial Instruments“ entsprechend wurden Vergleichszahlen nicht angepasst. Nach dem Standard bestimmt sich die Klassifizierung und Bewertung finanzieller Vermögenswerte nach dem Geschäftsmodell des Unternehmens und den Zahlungsstrombedingungen des jeweiligen finanziellen Vermögenswerts. Das neue Wertminderungsmodell stellt auf die erwarteten Kreditverluste ab.

Die zum 1. Januar 2018 gehaltenen übrigen Beteiligungen, welche unter IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“ der Kategorie „Zur Veräußerung verfügbar (Available-for-Sale)“ zugeordnet und zu Anschaffungskosten bewertet wurden, werden unter IFRS 9 „Financial Instruments“ der Kategorie „Erfolgswirksam zum beizulegenden

Zeitwert (At Fair Value through Profit or Loss)“ zugeordnet, da das Wahlrecht zur erfolgsneutralen Erfassung nicht in Anspruch genommen wird. Die Anschaffungskosten stellen die beste Schätzung des beizulegenden Zeitwerts dar, sodass sich aus der neuen Kategorisierung kein wesentlicher Effekt ergibt.

Zum Erstanwendungszeitpunkt ergaben sich darüber hinaus Veränderungen bei der Bewertung der Wertpapiere, die das Zahlungsstromkriterium, bei dem Cashflows ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen, nicht erfüllen. Diese wurden bisher der Kategorie „Zur Veräußerung verfügbar (Available-for-Sale)“ zugeordnet, in der die Veränderun-

gen des beizulegenden Zeitwerts in den anderen Erfolgsbestandteilen erfasst wurden. Nach IAS 32 „Financial Instruments: Presentation“ in Verbindung mit IFRS 9 „Financial Instruments“ sind diese nunmehr als Fremdkapitalinstrumente auszuweisen, deren Änderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam erfasst werden.

Zum Erstanwendungszeitpunkt ergaben sich durch den Übergang von IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“ auf IFRS 9 „Financial Instruments“ die folgenden Auswirkungen auf finanzielle Vermögenswerte:

in Millionen €	IAS 39 zum 31.12.2017		IFRS 9 zum 01.01.2018	
	Bewertungskategorie	Buchwert	Bewertungskategorie	Buchwert
► Finanzielle Vermögenswerte		78,6		78,6
Übrige Beteiligungen	A-f-S	41,1	FVPL	41,1
Ausleihungen	L. a. R.	1,9	AC	1,9
Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche	A-f-S	7,6	FVPL	7,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	L. a. R.	28,0	AC	28,0
► Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		14,0		14,0
Forderungen aus Vermietung	L. a. R.	3,8	AC	3,8
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	L. a. R.	2,8	AC	2,8
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	L. a. R.	7,4	AC	7,4
► Flüssige Mittel	L. a. R.	62,1	AC	62,1

A-f-S: Available-for-Sale - Zur Veräußerung verfügbar

L. a. R.: Loans and Receivables - Ausleihungen und Forderungen

AC: At amortised Cost - Zu fortgeführten Anschaffungskosten

FVPL: At Fair Value through Profit or Loss - Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert

Die Klassifizierung und Bewertung finanzieller Verbindlichkeiten bleibt dagegen im Wesentlichen unverändert zu den bisherigen Regelungen des IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“. Es ergaben sich keine Auswirkungen zum Erstanwendungszeitpunkt.

Insgesamt ergaben sich durch die erstmalige Anwendung folgende Auswirkungen auf das Eigenkapital:

in Millionen €	Angesammelte Ergebnisse	Angesammelte andere Erfolgsbestandteile
Stand 31.12.2017	379,2	-1,0
Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche	-1,0	1,0
► Stand 01.01.2018	378,2	0,0

Die angesammelten anderen Erfolgsbestandteile in Höhe von -1,0 Millionen € enthielten im Vorjahr Verluste aus der Marktwertänderung der zur Veräußerung verfügbaren Wertpapiere, die nicht über die Gewinn- und Verlustrechnung – also ergebnisneutral – erfasst wurden. Im Zuge der Einführung des IFRS 9 „Financial Instruments“ wurden diese Wertpapiere in die Kategorie „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (At Fair Value through Profit or Loss)“ umklassifiziert, sodass Marktwertänderungen künftig in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen werden. Infolgedessen wurden die in den angesammelten anderen Erfolgsbestandteilen erfassten Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts in die angesammelten Ergebnisse umgegliedert, vgl. Eigenkapitalveränderungsrechnung Vivawest-Konzern.

Die bilanzielle Vorsorge für erwartete Kreditverluste nach IFRS 9 „Financial Instruments“ wendet Vivawest wie folgt an: Für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird der vereinfachte Ansatz angewendet, der auf die erwarteten Ausfälle über die Gesamtlaufzeit abstellt. Es werden dabei auf Basis historischer und prognostizierter Daten kalkulierte Verlustraten zugrunde gelegt, die grundsätzlich das Geschäftsmodell, das jeweilige Kundenrisiko und das ökonomische Umfeld berücksichtigen.

Für alle anderen finanziellen Vermögenswerte, die dem allgemeinen Wertminderungs-

ansatz unterliegen (Ausleihungen, sonstige finanzielle Vermögenswerte und flüssige Mittel) und bereits am 1. Januar 2018 im Bestand waren, wurde festgestellt, dass zwischen erstmaligem Ansatz und dem 1. Januar 2018 kein signifikanter Anstieg des Ausfallrisikos stattgefunden hat. Für diese Instrumente wird die Risikovorsorge deshalb auf Basis der erwarteten 12-Monats-Verluste gebildet.

Die neuen Wertminderungs Vorschriften wurden auf bereits zum 1. Januar 2018 im Bestand befindliche finanzielle Vermögenswerte angewendet. Wesentliche Effekte bei der Anwendung der neuen Wertminderungs Vorschriften ergaben sich nicht. Ebenso ergaben sich keine Effekte aus einer Neukategorisierung.

Noch nicht verpflichtend anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Das IASB hat weitere Rechnungslegungsvorschriften und Interpretationen verabschiedet, die im Geschäftsjahr 2018 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren bzw. von der Europäischen Union noch nicht in europäisches Recht übernommen wurden. Im Folgenden werden die Rechnungslegungsvorschriften aufgeführt, die für den Konzernabschluss von Bedeutung sind. Diese werden voraussichtlich zum Zeitpunkt ihres Inkrafttretens erstmalig angewendet.

Vorschrift

a: Veröffentlichung Vorschrift durch IASB
 b: Anwendungszeitpunkt gem. IASB
 c: Anwendungszeitpunkt gem. EU
 d: Veröffentlichung im Amtsblatt der EU

Gegenstand der Vorschrift – voraussichtliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss

IFRS 16 Leases	a: 13.01.2016 b: 01.01.2019 c: 01.01.2019 d: 09.11.2017	<p>Der neue Standard wird weitreichende Auswirkungen auf die Bilanzierung von Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer haben. War nach IAS 17 für die bilanzielle Erfassung eines Leasingverhältnisses beim Leasingnehmer die Übertragung wesentlicher Chancen und Risiken am Leasingobjekt entscheidend, so ist künftig grundsätzlich jedes Leasingverhältnis beim Leasingnehmer in Form eines Nutzungsrechts am Leasinggegenstand und einer korrespondierenden Leasingverbindlichkeit in der Bilanz zu erfassen. Für Leasinggeber sind die Bilanzierungsvorschriften, insbesondere im Hinblick auf die weiterhin erforderliche Klassifizierung von Leasingverhältnissen, dagegen weitgehend unverändert geblieben. IFRS 16 ersetzt IAS 17 sowie die dazugehörigen Interpretationen IFRIC 4, SIC-15 und SIC-27.</p> <p>Das von Vivawest begonnene konzernweite Einführungsprojekt zur Umsetzung des neuen Leasingstandards befindet sich zurzeit in der Qualitätssicherungs- und Datenmigrationsphase. Vivawest hat folgende wichtige Entscheidungen zur erstmaligen oder fortlaufenden Anwendung des Standards getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anwendung der Erleichterungsvorschrift, die Leasingdefinition nicht neu zu beurteilen, • Anwendung der modifizierten retrospektiven Methode, das heißt keine Anpassung von Vorjahreszahlen, • Bewertung der Nutzungsrechte in Höhe der Leasingverbindlichkeit, • Anwendung der Erleichterungsvorschriften bezüglich kurzfristiger Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse über geringwertige Vermögenswerte. <p>Zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung des Standards ergeben sich voraussichtlich folgende quantitative Auswirkungen auf den Konzernabschluss und bestimmte Kennzahlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Vermögenswerte in Form der neuen Nutzungsrechte sowie die Verschuldung in Form der Leasingverbindlichkeiten werden um ca. 43 Millionen € steigen, • das bereinigte EBITDA wird um ca. 1 Million € steigen, • es ergeben sich keine nennenswerten Auswirkungen auf das EBT und die Cashflows. <p>Neben den Erlösen aus Sollmieten werden einzelne umlegbare Betriebskostenarten für Vivawest als Leasinggeber als Bestandteil der Gegenleistung der Leasingkomponente unter den Erlösen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien innerhalb der Umsatzerlöse ausgewiesen.</p> <p>Das aktuelle Nominalvolumen der Leasingnehmerverpflichtungen aus Operating-Leasing wird unter Anhangziffer 10.3 dargestellt.</p>
IFRIC Interpretation 23 Uncertainty over Income Tax Treatments	a: 07.06.2017 b: 01.01.2019 c: 01.01.2019 d: 24.10.2018	<p>Mit IFRIC 23 wird die Bilanzierung von Unsicherheit in Bezug auf Ertragsteuern klargestellt. Die Interpretation setzt Entscheidungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) zum Ansatz und zur Bewertung von Steuerrisikopositionen um und schließt damit eine in IAS 12 vorhandene Regelungslücke. Nach der Interpretation sind steuerliche Risiken zu berücksichtigen, wenn die Steuerbehörden den steuerlichen Sachverhalt wahrscheinlich (probable) nicht akzeptieren werden. Die Gefahr einer möglichen Entdeckung (Entdeckungsrisiko) durch die Steuerbehörden wird bei dieser Betrachtung ausgeklammert. Die steuerlichen Risiken können mit dem wahrscheinlichsten Wert oder mit dem Erwartungswert bewertet werden. Nach der Interpretation soll die Bewertungsmethode verwendet werden, die das bestehende Risiko am besten abbildet. Aktuell ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.</p>
Klarstellungen zu IFRS 9 Financial Instruments: Prepayment Features with Negative Compensation	a: 12.10.2017 b: 01.01.2019 c: 01.01.2019 d: 26.03.2018	<p>Die Klarstellung soll eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten bzw. erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert (FVOCI) auch für solche finanziellen Vermögenswerte mit vorzeitiger Rückzahlungsoption ermöglichen, bei denen eine Partei bei Kündigung eine angemessene Entschädigung erhält oder zahlt, obwohl eine solche Entschädigungszahlung das Zahlungsstromkriterium des IFRS 9 nicht erfüllt. Die Klarstellung hat aktuell keine Relevanz für den Konzernabschluss.</p>
Klarstellungen zu IAS 28 Long-term Interests in Associates and Joint Ventures	a: 12.10.2017 b: 01.01.2019 c: 01.01.2019 d: 11.02.2019	<p>Langfristige Anteile, die dem wirtschaftlichen Gehalt nach einen Teil der Nettoinvestition in ein nach der Equity-Methode bilanziertes Unternehmen darstellen, sind nach IFRS 9 zu bilanzieren und zu bewerten. Es bleibt jedoch nach wie vor bei der Regelung des IAS 28.38, derartige Anteile bei der Verlustzuordnung im Rahmen der Anwendung der Equity-Methode auf den Wert von Beteiligungen mit zu berücksichtigen. Die Klarstellung hat aktuell keine Relevanz für den Konzernabschluss.</p>
Annual Improvement Process (IFRSs 2015–2017 Cycle)	a: 12.12.2017 b: 01.01.2019 c: offen d: offen	<p>Das Projekt „Annual Improvements to IFRSs 2015–2017 Cycle“ beinhaltet Änderungen an IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 sowie IAS 23. Es handelt sich um Verbesserungen und Klarstellungen bestehender Regelungen, die aktuell keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.</p>
Klarstellungen zu IAS 19 Employee Benefits: Plan Amendment, Curtailment or Settlement	a: 07.02.2018 b: 01.01.2019 c: offen d: offen	<p>Die Änderungen an IAS 19 betreffen Planänderungen, -kürzungen und -abgeltungen, für die künftig eine Neubewertung der Nettoschuld aus leistungsorientierten Versorgungsplänen unter Berücksichtigung aktueller versicherungsmathematischer Annahmen vorzunehmen ist. Ebenfalls auf Basis der aktualisierten versicherungsmathematischen Annahmen sind der laufende Dienstzeitaufwand und der Nettozinsaufwand für den Zeitraum nach dem Eingriff zu ermitteln. Zudem ist die neu bewertete Nettoschuld (unter Berücksichtigung der angepassten Leistungen, wie sie sich aus dem Eingriff ergeben) für die Bestimmung des Nettozinsaufwands nach dem Eingriff heranzuziehen. Die Klarstellung hat aktuell keine Auswirkung für den Konzernabschluss.</p>
Klarstellungen zu IFRS 3 Business Combinations	a: 22.10.2018 b: 01.01.2020 c: offen d: offen	<p>Die Klarstellung beinhaltet eine Präzisierung der Definition eines Geschäftsbetriebs und soll Unternehmen die Beurteilung erleichtern, ob eine Transaktion als Unternehmenserwerb oder als Erwerb von Vermögenswerten zu bilanzieren ist. Die Klarstellung ist prospektiv anzuwenden. Wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss sind nicht absehbar.</p>

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 Trans-

aktionen 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 Gegenlei-

stung 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 Wohnungen, aus dem Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern für Dritte sowie 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 IAS 17 „Leases“ bzw.

zukünftig unter IFRS 16 „Leases“. Die Erlöse aus dem Operating-Leasing werden periodengerecht über die Vertragslaufzeit, reduziert um Erlösschmälerungen und Mietverzicht, 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 darüber hinaus in geringem Umfang Erlöse aus dem Verkauf von Bauträgermaßnahmen, die grundsätzlich zeitraumbezogen erfasst werden.

Die Erlöse aus Dienstleistungsgeschäften betreffen 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

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

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

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

In Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS), Eleventh Edition (2017) („White Book“) wurde die Bewertung durch Abzinsung der zu erwartenden zukünftigen Einnahmeüberschüsse nach dem DCF-Verfahren vorgenommen. Diese erfolgt jährlich durch interne Gutachter mit Hilfe eines EDV-gestützten Bewertungsmodells. PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC), Berlin, hat im Rahmen der Einführung des Modells bestätigt, dass das Bewertungsverfahren geeignet ist, den beizulegenden Zeitwert gemäß IFRS zu ermitteln. Darüber hinaus wird die Angemessenheit des Immobilienwerts als Market Value gemäß IVS sowie als beizulegender Zeitwert gemäß IFRS jährlich von PwC überprüft. Die Prüfungshandlungen von PwC umfassten die Prüfung des Mengengerüsts für den Bewertungsgegenstand, der Angemessenheit des angewandten Bewertungsverfahrens sowie der Zuverlässigkeit der Objektdaten und der Bewertungsparameter zum Bewertungsstichtag.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit unter Umsatzerlösen und die Abgänge der Buchwerte unter Materialaufwendungen erfasst. Sofern dem Verkauf eine Entwicklungsmaßnahme vorausgeht, erfolgt

zuvor eine Umgliederung in das Vorratsvermögen. Ist der Verkauf zum Stichtag sehr wahrscheinlich, erfolgt grundsätzlich ein Ausweis unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten. Einzahlungen aus dem Verkauf der Immobilien werden in der Kapitalflussrechnung im Cashflow aus Investitionstätigkeit gezeigt.

Werthaltigkeitsprüfung

Die Werthaltigkeitsprüfung nach IAS 36 „Impairment of Assets“ wird für immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien bei der Vermutung eines Wertminderungsbedarfs durchgeführt. Die Überprüfung dieser Vermögenswerte erfolgt überwiegend für eine zahlungsmittelgenerierende Einheit (Cash Generating Unit, CGU), die die kleinste identifizierbare Gruppe von Vermögenswerten mit abgrenzbaren Mittelzuflüssen darstellt, oder für eine Gruppe von CGUs. Der Geschäfts- oder Firmenwert wird dem Segment Immobilien – also einer Gruppe von CGUs – zugeordnet. Geschäfts- oder Firmenwerte und sonstige immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmbarer Nutzungsdauer werden mindestens einmal jährlich auf ihre Werthaltigkeit überprüft. Der Stichtag für diese Überprüfung ist der 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 Zeitwertes“). 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 1,25 Prozent (Vorjahr: 1,25 Prozent) angesetzt. Der Risikozuschlag ergibt sich durch die Multiplikation des Beta-Faktors mit der Marktrisikoprämie. Der Beta-Faktor wird aus dem Kapitalmarkt entsprechend den Werten vergleichbarer Unternehmen (Peergroup) abgeleitet und berechnet. Die Fremdkapitalkosten werden mit ihrem tatsächlichen Satz zugrunde gelegt. Der Werthaltigkeitsprüfung wird somit im Berichtsjahr ein risikoadjustierter Abzinsungssatz in Höhe von 2,96 Prozent (Vorjahr: 3,57 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“ (Vorjahr: „Richttafeln 2005 G“) von Klaus Heubeck.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste in den Verpflichtungen und Vermögenserträge auf das Planvermögen (ohne Zinsertrag) ergeben sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den zum Jahresende 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 2018 ein einheitlicher ertragsteuerlicher Organkreis besteht. Vivawest folgt im Rahmen dieser Betrachtung der „formalen Methode“, d.h., alle latenten Steuern, aktiv wie passiv, die aus dem sich am 31. Dezember 2018 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 2018 weisen diese Tochterunternehmen keine temporären Differenzen sowie Verlustvorträge auf, auf die latente Steuern angesetzt werden könnten.

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

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

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

Finanzinstrumente

Als Finanzinstrumente werden vertraglich vereinbarte Rechte und Verpflichtungen bilanziert, aus denen ein Zu- oder Abfluss von

finanziellen Vermögenswerten oder die Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten resultiert. Sie werden in originäre und derivative Finanzinstrumente unterteilt und in der Bilanz unter den finanziellen Vermögenswerten bzw. Verbindlichkeiten sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bzw. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Vermietung ausgewiesen.

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

(a) Originäre Finanzinstrumente

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

Im Konzern bilanzierte originäre finanzielle Vermögenswerte fallen in die 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 in der Folge erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert. Hat die Geschäftsführung des Konzerns entschieden, Effekte aus der Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Eigenkapitalinstrumenten im sonstigen Ergebnis darzustellen, erfolgt nach Ausbuchung des Instruments keine spätere Umgliederung der Fair-Value-Gewinne und -Verluste in den Gewinn oder Verlust. Bei Vivawest werden der Kategorie „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (At Fair Value through Profit or Loss)“ Eigenkapitalinstrumente zugeordnet, die nicht konsolidiert oder at Equity bilanziert werden. Der beizulegende Zeitwert entspricht bei diesen Eigenkapitalinstrumenten im Wesentlichen den Anschaffungskosten, da diese die beste Schätzung des beizulegenden Zeitwerts darstellen. Vivawest stuft diese Beteiligungen als langfristige, strategische Investitionen ein. Bei den dieser Kategorie zugeordneten Fremdkapitalinstrumenten handelt es sich um Wertpapiere, die das Zahlungs-

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

Freistehende derivative Finanzinstrumente gehören der Kategorie „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (At Fair Value through Profit or Loss)“ an. Finanzinstrumente dieser Kategorie werden an jedem Bilanzstichtag zum

beizulegenden Zeitwert bewertet. Ein Gewinn oder Verlust aus der Änderung des beizulegenden Zeitwerts wird ergebniswirksam erfasst.

Leasing

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

Als Finanzierungsleasing werden Leasingverhältnisse klassifiziert, bei denen der Leasingnehmer entsprechend den vertraglichen Regelungen im Wesentlichen alle Chancen und Risiken aus dem Eigentum am Leasingobjekt trägt. Operating-Leasing umfasst alle Leasingverhältnisse, bei denen es sich nicht um Finanzierungsleasing handelt. Aufwendungen und Erträge hieraus werden periodengerecht ergebniswirksam erfasst.

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

Zudem bestehen im Vivawest-Konzern betriebsübliche Verpflichtungen aus Leasingverträgen sowie Verpflichtungen aus Erbbauverträgen (Operating-Leasing), die als Aufwendungen ausgewiesen werden.

Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte und mit diesen im Zusammenhang stehende Schulden

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

Vivawest bilanziert als Finanzinvestition gehaltene Immobilien grundsätzlich als „zur Veräußerung vorgesehen“, wenn zum Bilanz-

stichtag notarielle Kaufverträge vorliegen, der Besitzübergang aber erst in der Folgeperiode erfolgen wird.

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

Dies sind bei Vivawest hauptsächlich:

- ▶ IAS 2 „Inventories“,
- ▶ IAS 12 „Income Taxes“,
- ▶ IAS 19 „Employee Benefits“ und
- ▶ IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“.

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

Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

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

Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts

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

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

Eventualschulden, Eventualforderungen und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

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

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

4. DISKUSSION ZU ANNAHMEN UND SCHÄTZUNGSUNSICHERHEITEN

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

(a) Werthaltigkeit von Geschäfts- oder Firmenwerten

Die Überprüfung der Werthaltigkeit von Geschäfts- oder Firmenwerten erfordert auch Annahmen und Schätzungen bezüglich künftiger Cashflows, erwarteter Wachstumsraten, 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 ergebniswirksame Wertberichtigung der aktiven latenten Steuern vorzunehmen.

(c) Werthaltigkeit von sonstigen Vermögenswerten

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

(d) Bewertung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Bewertung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen liegen unter anderem Annahmen über Abzinsungssätze, zukünftig erwartete Gehalts- und Rentensteigerungen sowie Sterbetafeln zugrunde. Diese Annahmen können aufgrund veränderter wirtschaftlicher Bedingungen oder einer veränderten Marktlage von den tatsächlichen Daten abweichen. Eine Verminderung des verwendeten konzernweiten Abzinsungssatzes um einen viertel Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern würde zu einer Erhöhung des Barwerts der Pensionsverpflichtungen (Defined Benefit Obligation, DBO) um 23,6 Millionen € (Vorjahr: 22,6 Millionen €) führen. Umgekehrt würde eine Erhöhung des Abzinsungssatzes um einen viertel Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern eine Verminderung der DBO um 21,9 Millionen € (Vorjahr: 21,5 Millionen €) bewirken. Eine Verminderung der verwendeten konzernweiten künftigen Entgeltsteigerung um einen Prozentpunkt würde zu einer Verminderung der DBO um 13,0 Millionen € (Vorjahr: 13,1 Millionen €) führen. Umgekehrt würde eine Erhöhung der verwendeten konzernweiten künftigen Entgeltsteigerung um einen Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern

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

eine Erhöhung der DBO um 15,1 Millionen € (Vorjahr: 15,3 Millionen €) bewirken.

Eine Verminderung der verwendeten konzernweiten künftigen Rentensteigerung um einen Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern würde zu einer Verminderung der DBO um 47,5 Millionen € (Vorjahr: 46,0 Millionen €) führen. Umgekehrt würde eine Erhöhung der verwendeten konzernweiten künftigen Rentensteigerung um einen Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern eine Erhöhung der DBO um 57,5 Millionen € (Vorjahr: 55,7 Millionen €) bewirken.

Eine Verminderung der Sterblichkeit in der Rentenbezugsphase um 20 Prozent bei sonst unveränderten Parametern würde zu einer Erhöhung der DBO um 36,2 Millionen € (Vorjahr: 36,5 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 veränderte sich im Geschäftsjahr 2018 wie folgt:

Anzahl	
Vivawest GmbH und konsolidierte Tochterunternehmen	
01.01.2018	31
Erstkonsolidierung	1
▶ 31.12.2018	32

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

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

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

Folgende Unternehmen sind als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

Konsolidierte Unternehmen

Kapitalanteil in %

Name des Unternehmens	Hauptgeschäft	Sitz	31.12.2018	31.12.2017
Aachener Bergmannsiedlungsgesellschaft mbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Hückelhoven	100,00	100,00
Artemis Stadtanierungsgesellschaft Objekt Benrath mbH & Co. KG ²⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Essen	94,90	-
Bauverein Glückauf GmbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Ahlen	94,90	94,90
EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Hückelhoven	100,00	100,00
GSG Wohnungsbau Braunkohle GmbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Köln	94,90	94,90
Heinrich Schäfermeyer GmbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Hückelhoven	100,00	100,00
HVG Grünflächenmanagement GmbH ¹⁾	Immobilienleistungen	Gelsenkirchen	100,00	100,00
Lünener Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Lünen	94,90	94,90
Mariensfeld Multimedia GmbH ¹⁾	Immobilienleistungen	Gelsenkirchen	100,00	100,00
Projektgesellschaft Tannenstraße mbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Düsseldorf	100,00	100,00
Rhein Lippe Holding GmbH ¹⁾	Weitere Gesellschaft	Essen	100,00	100,00
Rhein Lippe Wohnen Gesellschaft mit beschränkter Haftung ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Duisburg	94,84	94,84
RHZ Handwerks-Zentrum GmbH ¹⁾	Immobilienleistungen	Gelsenkirchen	100,00	100,00
Siedlung Niederrhein Gesellschaft mit beschränkter Haftung ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Duisburg	100,00	100,00
SKIBATRON Mess- und Abrechnungssysteme GmbH ¹⁾	Immobilienleistungen	Gelsenkirchen	100,00	100,00
THS GmbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Essen	94,90	94,90
THS Rheinland Beteiligungs GmbH & Co. KG ²⁾	Weitere Gesellschaft	Essen	94,12	94,12
THS Rheinland GmbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Leverkusen	100,00	100,00
THS Westfalen GmbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Lünen	100,00	100,00
Vestische Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Herne	94,90	94,90
Vestisch-Märkische Wohnungsbau-gesellschaft mit beschränkter Haftung ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Recklinghausen	100,00	100,00
Vivawest Dienstleistungen GmbH ¹⁾	Immobilienleistungen	Gelsenkirchen	100,00	100,00
Vivawest Pensionen GmbH ¹⁾	Weitere Gesellschaft	Essen	100,00	100,00
Vivawest Ruhr GmbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Essen	100,00	100,00
Vivawest Westfalen GmbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Dortmund	94,90	94,90
Vivawest Wohnen GmbH ¹⁾	Managementgesellschaft	Essen	100,00	100,00
Walsum Immobilien GmbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Duisburg	94,90	94,90
Wohnbau Auguste Victoria GmbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Marl	100,00	100,00
Wohnbau Westfalen GmbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Dortmund	100,00	100,00
Wohnungsbaugesellschaft für das Rheinische Braunkohlenrevier Gesellschaft mit beschränkter Haftung ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Köln	94,90	94,90
Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung „Glückauf“ ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Moers	100,00	100,00

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

²⁾Inanspruchnahme von Erleichterungen nach § 264b HGB.

Anhang:
 ▶ Veränderungen im Konzern

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

Hauptgeschäft	Anzahl der 100-prozentigen Tochterunternehmen		Anzahl der nicht 100-prozentigen Tochterunternehmen	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Immobilienbestand haltende Gesellschaft	12	12	10	9
Immobilienleistungen	5	5	-	-
Managementgesellschaft	1	1	-	-
Weitere Gesellschaft	2	2	1	1
	20	20	11	10

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

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

Nicht konsolidierte Tochterunternehmen

Name des Unternehmens	Sitz	Kapitalanteil in %
GSB Gesellschaft zur Sicherung von Bergmannswohnungen mit beschränkter Haftung	Essen	68,75
Nordsternturm GmbH	Gelsenkirchen	100,00
SJ Brikett- und Extrazitfabriken GmbH	Hückelhoven	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
WohnRaumGesellschaft Düsseldorf Eller mbH	München	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 i.G.	Monheim am Rhein	50,00
Landschaftsagentur Plus GmbH	Essen	50,00

Assoziierte Unternehmen (nicht at Equity bilanziert)

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

5.2 AKQUISITIONEN UND DESINVESTITIONEN

AKQUISITIONEN

Mit Kaufvertrag vom 8. September 2017 und wirtschaftlicher Wirkung zum 30. November 2017 wurden 94,9 Prozent der Kommanditanteile an der Artemis Stadtсанierungsgesellschaft Objekt Benrath mbH & Co. KG, Köln,

erworben. Der Sitz der Gesellschaft wurde im Anschluss an den Erwerb nach Essen verlegt. Ein Geschäftsbetrieb im Sinne eines Unternehmenszusammenschlusses liegt nicht vor. Die Erstkonsolidierung der Gesellschaft erfolgte zum 1. Januar 2018.

Die Akquisition wirkte sich zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung auf die Bilanz wie folgt aus:

in Millionen €	Angesetzte Zeitwerte
Langfristige Vermögenswerte	37,2
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	37,2
Kurzfristige Vermögenswerte (ohne flüssige Mittel)	1,0
davon sonstige Forderungen	1,0
Flüssige Mittel	-
Kurzfristige Schulden	-27,5
davon Ertragsteuerschulden	-1,0
davon finanzielle Verbindlichkeiten	-25,7
davon Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-0,8

Der Kaufpreis von insgesamt 10,7 Millionen €, von dem 8,7 Millionen € auf das Vorjahr entfallen, wurde mit flüssigen Mitteln beglichen.

DESINVESTITIONEN

Verkäufe (Desinvestitionen) wurden keine getätigt.

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

6. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

6.1 UMSATZERLÖSE

in Millionen €	2018		2017
	insgesamt	davon IFRS 15	
▶ Erlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	703,0	121,7	738,6
Erlöse aus Sollmieten	556,2	-	534,7
Erlösschmälerungen Sollmieten und Mietverzicht	-21,9	-	-19,9
Erlöse aus Betriebskosten	160,5	121,0	215,2
Andere Erlöse aus Hausbewirtschaftung	0,7	0,7	1,0
Zinsvorteil niedrig verzinsliche Darlehen	7,5	-	7,6
▶ Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien	277,9	277,9	114,5
Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (Bauträger)	18,7	18,7	18,5
Erlöse aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien	259,2	259,2	96,0
▶ Erlöse aus Dienstleistungen	33,4	33,4	32,4
▶ Sonstige Erlöse	2,3	0,9	2,3
	1.016,6	433,9	887,8

Von den im Geschäftsjahr 2018 gemäß IFRS 15 „Revenue from Contracts with Customers“ ausgewiesenen Umsatzerlösen entfallen 174,7 Millionen € auf zeitraumbezogene und 259,2 Millionen € auf zeitpunktbezogene Umsätze.

Die Umsatzerlöse, die nicht in den Anwendungsbereich des IFRS 15 „Revenue from Contracts with Customers“ fallen, betreffen im Wesentlichen Erlöse aus Mieten, Erlöse aus umlegbaren Betriebskosten Grundsteuer und Gebäudeversicherung sowie Zinsvorteile niedrig verzinslicher Darlehen.

Bei den umlegbaren Betriebskosten wurden einzelne Sachverhalte (Kaltwasser, Entwässerung und Straßenreinigung) identifiziert, bei denen sich Vivawest nach IFRS 15 „Revenue from Contracts with Customers“ als Agent qualifiziert. Aus der Nettodarstellung vermindern sich die Umsatzerlöse und der korrespondierende Materialaufwand um jeweils 58,4 Millionen €, vgl. Anhangziffer 6.3.

Sämtliche Umsatzerlöse wurden in Deutschland erzielt.

6.2 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in Millionen €	2018	2017
Erträge aus Wertaufholungen auf Vermögenswerte	7,5	3,8
Erträge aus der Auflösung von Rechnungsabgrenzungsposten	5,0	3,3
Erträge aus Teilschulderlassen (KfW)	2,0	1,5
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2,1	1,3
Erträge aus dem Abgang von Vermögenswerten	1,4	1,0
Erträge aus Weiterbelastungen	6,3	6,1
Erträge aus Versicherungserstattungen	12,8	12,1
Erträge aus negativen Unterschiedsbeträgen	-	23,4
Übrige Erträge	9,8	9,1
	46,9	61,6

Von den Erträgen aus Wertaufholungen auf Vermögenswerte entfallen nach IAS 36 „Impairment of Assets“ 6,4 Millionen € (Vorjahr: 3,1 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 1,0 Millionen € (Vorjahr: 0,3 Millionen €) auf sonstige Forderungen sowie nach IFRS 9 „Financial Instruments“ (Vorjahr: IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“) 0,1 Millionen € (Vorjahr: 0,4 Millionen €) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die Erträge aus dem Abgang von Vermögenswerten beinhalten mit 0,1 Millionen € (Vorjahr: 0,9 Millionen €) Erträge aus dem Abgang von Sachanlagen und mit 1,3 Millionen € (Vorjahr: keine) Erträge aus der Veräußerung von übrigen Beteiligungen. Im Vorjahr wurden Erträge aus der Veräußerung von Wertpapieren in Höhe von 0,1 Millionen € ausgewiesen.

Die Erträge aus negativen Unterschiedsbeträgen betreffen im Vorjahr vollumfänglich die Erwerbe der Wohnungsbaugesellschaft für das Rheinische Braunkohlenrevier Gesellschaft mit beschränkter Haftung (WBG), Köln, und der GSG Wohnungsbau Braunkohle GmbH (GSG), Köln.

6.3 MATERIALAUFWAND

in Millionen €	2018	2017
Betriebskosten	91,3	148,9
Instandhaltungskosten	83,0	85,7
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	7,4	7,1
Buchwertabgang der Bestandsimmobilien	110,5	41,7
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10,0	10,5
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (RHB)	14,8	14,2
Übrige Aufwendungen	36,7	34,7
	353,7	342,8

Anhang:
 ▶ Erläuterungen zur Gewinn- und
 Verlustrechnung

Bei den umlegbaren Betriebskosten wurden einzelne Sachverhalte (Kaltwasser, Entwässerung und Straßenreinigung) identifiziert, bei denen sich Vivawest nach IFRS 15 „Revenue from Contracts with Customers“ als Agent qualifiziert. Aus der Nettodarstellung vermindern sich der Materialaufwand und die korrespondierenden Umsatzerlöse um jeweils 58,4 Millionen €, vgl. Anhangziffer 6.1.

Der Bruttoinstandhaltungsaufwand unter Berücksichtigung der Leistungen des Segments Immobiliendienstleistungen betrug im Berichtsjahr 124,3 Millionen € (Vorjahr: 123,3 Millionen €) bzw. 15,91 € (Vorjahr: 15,44 €) pro Quadratmeter.

6.4 PERSONALAUFWAND

in Millionen €	2018	2017
Löhne und Gehälter	117,5	118,6
Aufwendungen für soziale Abgaben	21,1	20,2
Pensionsaufwendungen	14,0	11,3
Sonstige Personalaufwendungen	0,6	0,6
	153,2	150,7

In den Aufwendungen für Löhne und Gehälter sind Zuführungen zur Rückstellung aus Alterszeitverpflichtungen in Höhe von 1,7 Millionen € (Vorjahr: 3,7 Millionen €) enthalten. Ferner wurden im Vorjahr Zuführungen zur Rückstellung für Sozialplanleistungen in Höhe von 3,7 Millionen € ausgewiesen.

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 €	2018	2017
Abschreibungen	140,2	128,5
Wertminderungen	8,8	21,8
	149,0	150,3

ABSCHREIBUNGEN

Die Abschreibungen verteilen sich auf folgende Gruppen von Vermögenswerten:

in Millionen €	2018	2017
Immaterielle Vermögenswerte	1,3	1,2
Sachanlagen	17,9	15,0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	121,0	112,3
	140,2	128,5

WERTMINDERUNGEN

Die Wertminderungen, die bei Anzeichen eines zusätzlichen Wertminderungsbedarfs nach IAS 36 „Impairment of Assets“ bzw. nach IFRS 9 „Financial Instruments“ (Vorjahr: IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“) festgestellt wurden, entfallen auf folgende Gruppen von Vermögenswerten:

in Millionen €	2018	2017
▶ Wertminderungen nach IAS 36	3,3	16,5
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2,3	6,5
Sonstige Forderungen	1,0	10,0
▶ Wertminderungen nach IFRS 9	5,5	5,3
Finanzinstrumente	5,5	5,3
	8,8	21,8

(a) Wertminderungen nach IAS 36

Die Wertminderungen nach IAS 36 „Impairment of Assets“ entfallen mit 2,3 Millionen € (Vorjahr: 6,5 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 6,4 Millionen € (Vorjahr: 3,1 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 laufenden Berichtsjahr Wertminderungen vorgenommen wurden, beträgt 291,5 Millionen € (Vorjahr: 64,2 Millionen €) und 151,8 Millionen € (Vorjahr: 126,6 Millionen €) für diejenigen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, für die im laufenden Berichtsjahr Wertaufholungen vorgenommen wurden.

(b) Wertminderungen nach IFRS 9

Die Wertminderungen auf Finanzinstrumente, die grundsätzlich nach IFRS 9 „Financial Instruments“ (Vorjahr: IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“) ermittelt wurden, entfallen mit 5,5 Millionen € (Vorjahr: 5,3 Millionen €) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

6.6 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in Millionen €	2018	2017
Kfz-Aufwendungen und Reisekosten	4,5	4,4
Verwaltungsaufwendungen	24,8	21,5
Vertriebsaufwendungen	1,3	1,3
Vertriebs- und Abwicklungsaufwendungen im Zusammenhang mit dem Verkauf eines Immobilienpakets	9,5	-
IT-Fremdleistungen	5,9	6,1
Verluste aus dem Abgang von Vermögenswerten	2,8	1,6
Aufwand aus sonstigen Steuern	22,8	22,3
Freiwillige soziale Aufwendungen	1,2	1,1
Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	1,4	1,6
Spenden	1,2	1,4
Zuführung zur Rückstellung Museumsbetrieb Nordstern	0,1	0,6
Übrige Aufwendungen	6,5	6,5
	82,0	68,4

Die Verluste aus dem Abgang von Vermögenswerten beinhalten mit 2,7 Millionen € (Vorjahr: 1,6 Millionen €) Abbruchkosten von Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten

wurden. Der Aufwand aus sonstigen Steuern umfasst Sach- und Objektsteuern, davon mit 22,5 Millionen € (Vorjahr: 22,1 Millionen €) Grundsteuern.

Anhang:
 ▶ Erläuterungen zur Gewinn- und
 Verlustrechnung

6.7 ZINSERGEBNIS

in Millionen €	2018	2017
Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten	0,1	0,3
Sonstige zinsähnliche Erträge	2,5	1,4
▶ Zinserträge	2,6	1,7
Zinsaufwendungen aus Finanzverbindlichkeiten	-85,9	-85,7
Sonstige zinsähnliche Aufwendungen	-4,6	-1,9
Nettozinsaufwand aus Pensionen	-7,9	-7,7
Zinsaufwendungen aus Aufzinsung der sonstigen Rückstellungen	-0,2	-0,3
▶ Zinsaufwendungen	-98,6	-95,6
	-96,0	-93,9

Die Zinsaufwendungen aus Finanzverbindlichkeiten enthalten Aufwendungen aus der Aufzinsung zinsvergünstigter Förderdarlehen in Höhe von 13,8 Millionen € (Vorjahr: 12,1 Millionen €).

Fremdkapitalkosten wurden in Höhe von 1,6 Millionen € (Vorjahr: 0,7 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 4,1 Millionen € (Vorjahr: 3,7 Millionen €) ausgewiesen.

6.9 ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

in Millionen €	2018	2017
Laufende Ertragsteuern	11,7	5,8
(davon periodenfremd)	(0,5)	(-0,9)
Latente Steuern	13,0	12,9
(davon periodenfremd)	(-13,5)	(-2,9)
	24,7	18,7

Die steuerliche Überleitungsrechnung zeigt die Entwicklung von den erwarteten zu den effektiven Ertragsteuern der Gewinn- und Ver-

lustrechnung. 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 €	2018	2017
► Ergebnis vor Ertragsteuern	236,2	151,6
Hierauf erwartete Ertragsteuern	70,9	45,5
Abweichung durch die Bemessungsgrundlage für die Gewerbesteuer	-7,9	-7,2
Effekte aus Abweichungen vom durchschnittlichen latenten Steuersatz	-24,9	-12,2
Effekte aus Verlustvorträgen des laufenden Jahres	-0,9	2,0
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	2,4	2,2
Steuerfreie Erträge	-1,7	-8,0
Periodenfremde Steuern	-13,0	-3,8
Sonstige	-0,2	0,2
► Effektive Ertragsteuern	24,7	18,7
► Effektiver Steuersatz (in Prozent)	10,5	12,3

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
ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				
▶ Stand 01.01.2017	70,3	5,7	0,2	76,2
Zugänge Unternehmenserwerbe	-	0,2	-	0,2
Zugänge	-	1,7	0,1	1,8
Abgänge	-	-0,1	-	-0,1
▶ Stand 31.12.2017	70,3	7,5	0,3	78,1
Zugänge	-	0,7	0,4	1,1
Umbuchungen	-	0,1	-0,1	0,0
▶ Stand 31.12.2018	70,3	8,3	0,6	79,2
ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN				
▶ Stand 01.01.2017	6,8	3,4	0,0	10,2
Zugänge Unternehmenserwerbe	-	-	-	0,0
Abschreibungen	-	1,2	-	1,2
Abgänge	-	-	-	0,0
▶ Stand 31.12.2017	6,8	4,6	0,0	11,4
Abschreibungen	-	1,3	-	1,3
Umbuchungen	-	-	-	0,0
▶ Stand 31.12.2018	6,8	5,9	0,0	12,7
▶ Buchwerte 31.12.2017	63,5	2,9	0,3	66,7
▶ Buchwerte 31.12.2018	63,5	2,4	0,6	66,5

7.2 SACHANLAGEN

in Millionen €	Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Gebäude	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	Gesamt
ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN					
► Stand 01.01.2017	69,2	39,6	59,6	9,3	177,7
Zugänge Unternehmenserwerbe	-	-	0,1	-	0,1
Zugänge	1,1	1,3	8,2	15,3	25,9
Abgänge	-0,2	-0,1	-3,7	-	-4,0
Umbuchungen	-	0,1	2,5	-2,6	0,0
► Stand 31.12.2017	70,1	40,9	66,7	22,0	199,7
Zugänge	6,7	1,8	6,2	1,7	16,4
Abgänge	-0,9	-1,0	-4,6	-	-6,5
Umbuchungen	23,1	0,1	1,5	-21,1	3,6
► Stand 31.12.2018	99,0	41,8	69,8	2,6	213,2
ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN					
► Stand 01.01.2017	17,2	13,5	25,9	0,0	56,6
Zugänge Unternehmenserwerbe	-	-	-	-	0,0
Abschreibungen	2,4	3,9	8,7	-	15,0
Abgänge	-0,1	-0,2	-3,5	-	-3,8
Umbuchungen	-	-	-	-	0,0
► Stand 31.12.2017	19,5	17,2	31,1	0,0	67,8
Abschreibungen	3,2	4,4	10,3	-	17,9
Abgänge	-0,5	-1,0	-4,6	-	-6,1
Umbuchungen	1,7	-	-	-	1,7
► Stand 31.12.2018	23,9	20,6	36,8	0,0	81,3
► Buchwerte 31.12.2017	50,6	23,7	35,6	22,0	131,9
► Buchwerte 31.12.2018	75,1	21,2	33,0	2,6	131,9

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

7.3 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

in Millionen €	Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte	Gebäude	Anlagen im Bau	Gesamt
ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				
► Stand 01.01.2017	2.029,5	4.263,5	108,1	6.401,1
Zugänge Unternehmenserwerbe	61,6	120,5	6,2	188,3
Zugänge	37,0	193,3	188,5	418,8
Umgliederungen nach IFRS 5	-0,5	-0,7	-	-1,2
Abgänge	-	-1,7	-0,2	-1,9
Umbuchungen	-12,0	42,3	-57,6	-27,3
► Stand 31.12.2017	2.115,6	4.617,2	245,0	6.977,8
Zugänge Unternehmenserwerbe	1,5	0,3	35,7	37,5
Zugänge	47,5	273,2	215,7	536,4
Abgänge	-0,1	-2,4	-0,2	-2,7
Umbuchungen	-46,7	20,7	-138,9	-164,9
► Stand 31.12.2018	2.117,8	4.909,0	357,3	7.384,1
ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN				
► Stand 01.01.2017	5,2	1.439,8	0,0	1.445,0
Zugänge Unternehmenserwerbe	-	-	-	0,0
Abschreibungen	-	112,3	-	112,3
Wertminderungen	0,5	5,5	0,5	6,5
Wertaufholungen	-	-3,1	-	-3,1
Umgliederungen nach IFRS 5	-0,4	-	-	-0,4
Abgänge	-	-1,0	-0,2	-1,2
Umbuchungen	-1,5	-7,3	-0,3	-9,1
► Stand 31.12.2017	3,8	1.546,2	0,0	1.550,0
Zugänge Unternehmenserwerbe	-	-	-	0,0
Abschreibungen	-	121,0	-	121,0
Wertminderungen	-	2,3	-	2,3
Wertaufholungen	-	-6,4	-	-6,4
Abgänge	-	-2,0	-	-2,0
Umbuchungen	-0,1	-53,5	-	-53,6
► Stand 31.12.2018	3,7	1.607,6	0,0	1.611,3
► Buchwerte 31.12.2017	2.111,8	3.071,0	245,0	5.427,8
► Buchwerte 31.12.2018	2.114,1	3.301,4	357,3	5.772,8

In den Zugängen sind nachträgliche Ausgaben von 104,4 Millionen € (Vorjahr: 93,1 Millionen €) enthalten.

Die Umbuchungen beinhalten im Wesentlichen Übertragungen in die Vorräte.

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt 8.498,5 Millionen € (Vorjahr: 7.918,7 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 124,7 Millionen € (Vorjahr: 113,8 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 marktbasiertere, der kostenbasiertere und der einkommensbasiertere Ansatz infrage. Mit Blick auf die am Markt beobachtbaren Informationen verwendet Vivawest einen einkommensbasierten Ansatz, das sogenannte DCF-Verfahren. Die bebauten Grundstücke, die den überwiegenden Anteil des Vivawest-Portfolios bilden, werden mittels eines DCF-Modells bewertet. Das DCF-Modell ist eine Abbildung zukünftiger Zahlungsströme, aus denen der Wert der Liegenschaften bestimmt wird. Es handelt sich bei dem Modell um eine ertragsbasierte Immobilienbewertung, wie sie für als Mietobjekte genutzte Wohnimmobilien üblich ist. Die Zuordnung der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgt nach Stufe 3 der dreistufigen Hierarchie. Das Verfahren umfasst einen vom Bewertungsstichtag an gerechne-

ten 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 394,4 Millionen € (Vorjahr: 447,6 Millionen €) erfasst. Auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ohne Mieteinnahmen entfallen 6,1 Millionen € (Vorjahr: 7,4 Millionen €) Aufwendungen. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Saldierung des Materialaufwandes mit den Umsatzerlösen gemäß IFRS 15 „Revenue from Contracts with Customers“ für die Betriebskostenarten, bei denen Vivawest als Agent tätig ist.

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Beschränkungen hinsichtlich ihrer Veräußerbarkeit unterliegen, beläuft sich auf 3.962,3 Millionen € (Vorjahr: 3.810,7 Millionen €). Diese betreffen im Wesentlichen eingetragene Grundschulden für Darlehen, die zum Bilanzstichtag noch in Höhe von 3.282,0 Millionen € (Vorjahr: 3.124,4 Millionen €) valutierten.

Verpflichtungen für den Erwerb, die Herstellung und Modernisierung von Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden, bestehen in Höhe von 516,8 Millionen € (Vorjahr: 169,5 Millionen €). Darüber hinaus bestehen vertragliche Verpflichtungen bezüglich gesetzlicher Bestimmungen für Reparaturen, Instandhaltungen und Verbesserungen aus den bestehenden Mietverträgen.

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

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

in Millionen €	31.12.2018	31.12.2017
Fällig bis 1 Jahr	0,5	0,6
Fällig in über 1 bis 5 Jahren	1,6	1,7
Fällig nach über 5 Jahren	1,4	1,8
	3,5	4,1

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

7.4 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in Millionen €	31.12.2018		31.12.2017	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Übrige Beteiligungen	33,3	33,3	41,1	41,1
Ausleihungen	2,0	2,0	1,9	1,9
Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche	4,6	4,6	7,6	7,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3,3	0,5	28,0	-
	43,2	40,4	78,6	50,6

(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 4,0 Millionen € (Vorjahr: 3,9 Millionen €) waren zum 31. Dezember 2018 aufgrund objektiver Hinweise 2,0 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) Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche

Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche unterliegen einem Zinsänderungsrisiko, welches den beizulegenden Zeitwert oder die zukünftigen Zahlungsströme beeinflussen kann. Es handelt sich um Investitionen in Fremdkapitalinstrumente. Sie werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und mit dem Börsenkurs bilanziert. Börsennotierte Wertpapiere sind dem Marktpreisrisiko unterworfen. Im Berichtsjahr wurde der Wertpapierbestand in Teilen veräußert.

(d) 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.

(e) Gegebene Sicherheiten

Die ausgewiesenen Wertpapiere und wertpapierähnlichen Ansprüche sind wie im Vorjahr vollumfänglich als Sicherung für bestehende Altersteilzeitverpflichtungen verpfändet worden. Darüber hinaus bestehen weiterhin keine Verfügungsbeschränkungen bei finanziellen Vermögenswerten.

7.5 VORRÄTE

in Millionen €	31.12.2018	31.12.2017
Unfertige Leistungen Bauträgersgeschäft	6,2	10,8
Andere unfertige Erzeugnisse und unfertige Leistungen	7,7	7,4
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,1	0,3
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (RHB)	3,4	3,6
	17,4	22,1

7.6 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN, SONSTIGE FORDERUNGEN

in Millionen €	31.12.2018		31.12.2017	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Forderungen aus Vermietung	4,5	-	3,8	-
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	157,5	-	2,8	-
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6,9	-	7,4	-
Geleistete Anzahlungen	0,2	-	0,1	-
Übrige sonstige Forderungen	14,5	-	13,3	-
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	1,4	0,2	1,5	0,2
	185,0	0,2	28,9	0,2

Zum Bilanzstichtag waren Forderungen aus Vermietung, Grundstücksverkäufen und übrigen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 175,4 Millionen € (Vorjahr: 20,1 Millionen €) um 6,5 Millionen € (Vorjahr: 6,1 Millionen €) wertgemindert. Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 156,7 Millionen €, die im Wesentlichen aus dem Verkauf eines Immobilienpakets resultieren, wurden nicht wertgemindert, da die Kaufpreise auf einem Notaranderkonto hinterlegt waren. Darüber hinaus waren übrige sonstige Forderungen in Höhe von 9,2 Millionen € in vollem Umfang (Vorjahr: 9,2 Millionen €) wertgemindert. Es waren keine werthaltigen Forderungen aus Vermietung, Grundstücksverkäufen und übrigen Lieferungen und Leistungen mit einem Zeitrahmen von mehr als einem Jahr überfällig. Im Rahmen von Verhandlungen wurden keine

Konditionen von nicht fälligen Forderungen aus Vermietung, Grundstücksverkäufen und übrigen Lieferungen und Leistungen neu verhandelt, die ansonsten überfällig oder im Wert zu mindern wären. Das maximale Ausfallrisiko der 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.

in Millionen €	Mietrückstand				31.12.2018
	≤ 1 Monatsmiete	> 1 ≤ 3 Monatsmieten	> 3 Monatsmieten	Ehemalige Mietverhältnisse	
Forderungen aus Vermietung	2,6	1,2	1,9	4,8	10,5
Wertberichtigung (in Prozent)	1,0	25,0	50,0	100,0	
Wertberichtigung	-	0,3	0,9	4,8	6,0

7.7 FLÜSSIGE MITTEL

Unter den flüssigen Mitteln in Höhe von 64,9 Millionen € (Vorjahr: 62,1 Millionen €) sind Guthaben bei Kreditinstituten sowie Schecks und Kassenbestände erfasst. Diese unterliegen dem Wertminderungsmodell. Aufgrund der Kurzfristigkeit sowie der guten Bonität der Finanzkontrahenten ist der erwartete Verlust jedoch unwesentlich.

7.8 ZUR VERÄUSSERUNG VORGESEHENE VERMÖGENSWERTE

Im Vorjahr enthielten die zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerte in Höhe von 1,4 Millionen € Immobilien, für die zum Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorlagen.

7.9 EIGENKAPITAL

(a) Gezeichnetes Kapital

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

(b) Kapitalrücklage

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

(c) Angesammelte Ergebnisse

Die angesammelten Ergebnisse in Höhe von 468,4 Millionen € (Vorjahr: 379,2 Millionen €) enthalten das im laufenden Geschäftsjahr

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

(d) Angesammelte andere Erfolgsbestandteile

Die angesammelten anderen Erfolgsbestandteile in Höhe von -1,0 Millionen € enthielten im Vorjahr Verluste aus der Marktwertänderung der zur Veräußerung verfügbaren Wertpapiere, die nicht über die Gewinn- und Verlustrechnung – also ergebnisneutral – erfasst wurden. Im Zuge der Einführung des IFRS 9 „Financial Instruments“ wurden diese Wertpapiere in die Kategorie „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (At Fair Value through Profit or Loss)“ umklassifiziert, sodass Marktwertänderungen künftig in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen werden. Der Saldovortrag aus Verluste aus der Marktwertänderung und der darauf entfallenden latenten Steuern wurde von angesammelte andere Erfolgsbestandteile nach angesammelte Ergebnisse umgebucht, vgl. Eigenkapitalveränderungsrechnung Vivawest-Konzern.

(e) Anteile anderer Gesellschafter

Unter den Anteilen anderer Gesellschafter in Höhe von 79,4 Millionen € (Vorjahr: 87,6 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 beigelegt ist.

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

Daneben bestehen weitere verschiedene Versorgungspläne. Die zwischen den Betriebsparteien geschlossenen Vereinbarungen beinhalten eine Direktzusage auf betriebliche Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenversorgung mit einem Rechtsanspruch gegenüber der Gesellschaft. Die Ermittlung erfolgt jeweils unter Berücksichtigung der regelmäßigen Vergütung der letzten 12 Monate sowie 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	31.12.2018	31.12.2017
Abzinsungssatz	1,75	1,75
Künftige Entgeltsteigerungen	2,50	2,50
Künftige Rentensteigerungen	1,75	1,75

Die Ermittlung des Rechnungszinses basiert auf einer Zinsstrukturkurve der Renditen hochrangiger auf Euro lautender Unternehmensanleihen, für die Indexwerte (Kuponrenditen) der iBoxx € Corporates AA Subindices für verschiedene Laufzeitklassen als Datenbasis herangezogen werden. Die so gewonnenen Stützstellen dienen zur Bestimmung eines Polynoms, das zunächst eine Zinsstruktur für Kuponrenditen widerspiegelt. Nach Umrechnung in eine Kurve

für Nullkuponrenditen stehen nun laufzeitadäquate Diskontierungssätze zur Zinsbestimmung zur Verfügung. Ab der Duration des letzten iBoxx-Subindex (Laufzeitklasse 10 und mehr Jahre) wird auf die weitere Entwicklung der Zinsstrukturkurve für (fiktive) Nullkuponanleihen ohne Kreditausfallrisiko (Quelle: Deutsche Bundesbank) zurückgegriffen. Ab einer Laufzeit von 30 Jahren wird die verwendete Zinsstrukturkurve konstant gehalten.

Der Rechnungszins ergibt sich als einheitlicher Ersatzzins, der den o. g. Zinsinformationen unter Berücksichtigung der erwarteten künftigen Zahlungsströme entspricht. Die Ermittlung des Ersatzzinses wurde mit Hilfe des Zahlungsstromvektors eines Musterbestands aus Anwärtern und Rentnern mit einer typischen

Pensionszusage durchgeführt, d. h. auf Basis eines Bestands mit (annähernd) gleicher Duration wie der vorliegende Zusagenbestand.

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

in Millionen €	2018	2017
► Barwert aller leistungsorientierten Verpflichtungen zum 01.01.	456,3	445,1
Laufender Dienstzeitaufwand	11,6	11,2
Zinsaufwand	7,9	7,7
Beiträge der Arbeitnehmer	0,6	0,6
Versicherungsmathematische Gewinne (-) und Verluste (+)	8,1	1,6
davon Auswirkungen von Parameteränderungen	-	0,1
davon Änderungen der demografischen Annahmen	4,8	-
davon erfahrungsbedingte Anpassungen	3,3	1,5
Gezahlte Leistungen	-13,5	-13,0
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	2,4	0,1
Veränderungen Konsolidierungskreis	-	3,1
Zahlungen zur Planabgeltung	-0,1	-0,1
► Barwert aller leistungsorientierten Verpflichtungen zum 31.12.	473,3	456,3

Die Änderungen der demografischen Annahmen innerhalb der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste betragen 4,8 Millionen € (Vorjahr: keine) und resultieren aus dem Übergang von den „Richttafeln 2005 G“ auf die „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck.

Die gewichtete Laufzeit der Verpflichtungen beträgt 19,3 Jahre (Vorjahr: 19,7 Jahre).

Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens beträgt 0,3 Millionen € und besteht aus

Kassenvermögen. Im Vorjahr betrug der beizulegende Zeitwert des Planvermögens 0,4 Millionen € und bestand aus sonstigen Wertpapieren, die an einem aktiven Markt notiert waren.

Von dem Barwert aller leistungsorientierten Verpflichtungen zum Bilanzstichtag waren 472,8 Millionen € (Vorjahr: 455,6 Millionen €) ungedeckt und 0,5 Millionen € (Vorjahr: 0,7 Millionen €) ganz oder teilweise durch Vermögenswerte gedeckt.

Die Pensionsrückstellungen entwickelten sich wie folgt:

in Millionen €	2018	2017
► In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen zum 01.01.	455,9	445,1
Laufender Dienstzeitaufwand	11,6	11,2
Nettozinsen	7,9	7,7
Beiträge der Arbeitnehmer	0,6	0,6
Ergebnisneutrale Veränderungen gegen das OCI	8,2	1,6
davon Auswirkungen von Parameteränderungen	-	0,1
davon Änderungen der demografischen Annahmen	4,8	-
davon erfahrungsbedingte Anpassungen	3,3	1,5
davon Änderungen des Planvermögens	0,1	-
Gezahlte Leistungen	-13,5	-13,0
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	2,4	0,1
Veränderungen Konsolidierungskreis	-	2,7
Zahlungen zur Planabgeltung	-0,1	-0,1
► In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen zum 31.12.	473,0	455,9

Die erwarteten Rentenzahlungen für das Folgejahr betragen 13,3 Millionen € (Vorjahr: 13,3 Millionen €). Die erwarteten Beiträge der Arbeitnehmer für das Folgejahr betragen 0,5 Millionen € (Vorjahr: 0,5 Millionen €).

Auf das Segment Bergbaufolgemanagement entfallen Pensionsrückstellungen in Höhe von 40,7 Millionen € (Vorjahr: 44,0 Millionen €). Die Zahlungen zur Planabgeltung betreffen Abfindungen von Energiebeihilfeansprüchen und entfallen vollständig auf dieses Segment.

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

Darüber hinaus wurden für beitragsorientierte staatliche Pläne (gesetzliche Rentenversicherung) 9,3 Millionen € (Vorjahr: 9,1 Millionen €) aufgewandt. Diese sind im Personalaufwand unter den Aufwendungen für soziale Abgaben ausgewiesen.

7.11 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen betreffen:

in Millionen €	31.12.2018		31.12.2017	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Bergbaufolgelasten	41,5	24,9	42,4	25,4
Absatz und Beschaffung	34,4	0,8	38,0	1,2
Personal	35,5	10,8	37,2	13,9
Übrige Verpflichtungen	43,0	8,9	36,0	9,7
	154,4	45,4	153,6	50,2

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 2023 erwartet.

Die Rückstellungen für Absatz und Beschaffung betreffen insbesondere noch nicht in Rechnung gestellte Leistungen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie noch anfallende Baukosten für veräußerte Eigentumsobjekte und Gewährleistungsverpflichtungen. Die Rückstellungen werden größtenteils im Folgejahr in Anspruch genommen, ein geringfügiger Teil der Mittelabflüsse erfolgt bis Ende 2023.

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

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

Anhang:
 ▶ Erläuterungen zur Bilanz

Die sonstigen Rückstellungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2018 wie folgt:

in Millionen €	Bergbau- folgelasten	Absatz, Beschaffung	Personal	Übrige Verpflichtungen	Gesamt
► Stand 01.01.2018	42,4	38,0	37,2	36,0	153,6
Zuführungen	1,4	27,1	20,0	30,8	79,3
Inanspruchnahmen	-2,3	-28,2	-20,9	-18,1	-69,5
Auflösungen	-	-2,5	-0,8	-5,9	-9,2
Aufzinsung/ Zinssatzänderung	-	-	-	0,2	0,2
Veränderungen Konsolidierungskreis	-	-	-	-	0,0
Übrige Bewegungen	-	-	-	-	0,0
► Stand 31.12.2018	41,5	34,4	35,5	43,0	154,4

7.12 FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in Millionen €	31.12.2018		31.12.2017	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.239,5	2.831,8	2.926,1	2.625,0
Kredite von Nichtbanken	259,5	248,1	253,6	243,4
Verbindlichkeiten aus Garantiedividenden	9,4	1,7	13,3	6,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	67,8	61,0	69,3	63,0
	3.576,2	3.142,6	3.262,3	2.937,4

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 Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Duisburg, Walsum Immobilien GmbH, Duisburg, und Artemis Stadtсанierungsgesellschaft Objekt Benrath mbH & Co. KG, Essen, in Höhe von 33,8 Millionen € (Vorjahr: 33,4 Millionen €) enthalten.

7.13 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN SOWIE VERMIETUNG, SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

in Millionen €	31.12.2018		31.12.2017	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15,5	-	16,4	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31,0	-	30,3	-
Erhaltene Kundenanzahlungen	4,7	-	6,3	-
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	5,9	0,3	10,8	0,3
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	204,6	179,1	219,8	193,1
	261,7	179,4	283,6	193,4

Vorjahreszahlen angepasst.

Der Konzern verrechnet 209,7 Millionen € (Vorjahr: 206,4 Millionen €) abrechenbare Leistungen für Betriebs- und Heizkosten mit den erhaltenen Abschlagszahlungen von Mietern, die für diese Leistungen bestimmt waren. Der Saldo ist nunmehr in den Verbindlichkeiten aus Vermietung enthalten.

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

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet 200,9 Millionen € (Vorjahr: 216,3 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 €	31.12.2018		31.12.2017	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Aktive latente Steuern	46,1	42,1	57,3	54,5
Laufende Ertragsteueransprüche	1,6	-	53,2	-
Passive latente Steuern	-	-	-	-
Laufende Ertragsteuerschulden	31,2	-	23,7	-

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	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
VERMÖGENSWERTE				
Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	86,7	97,0	105,2	95,1
Finanzielle Vermögenswerte	0,8	0,7	8,1	8,5
Vorräte	63,0	61,0	-	-
Forderungen, sonstige Vermögenswerte	1,1	1,3	-	0,3
SCHULDEN				
Rückstellungen	83,4	79,3	3,2	1,4
Verbindlichkeiten	47,1	43,0	104,0	96,8
Sonderposten mit Rücklageanteil (nach nationalem Recht)	-	-	15,5	22,9
Verlustvorträge	-	-	-	-
► Latente Steuern (brutto)	282,1	282,3	236,0	225,0
Wertberichtigungen	-	-	-	-
Saldierungen	-236,0	-225,0	-236,0	-225,0
► Latente Steuern (netto)	46,1	57,3	0,0	0,0

Es sind quasi-temporäre Differenzen in Höhe von 270,9 Millionen € (Vorjahr: 272,8 Millionen €) aus der Summe der Nettovermögen nach IFRS der verbundenen Tochterunternehmen abzüglich der Summe ihrer steuerlichen Buchwerte (sog. „outside basis differences“) vorhanden, die im Veräußerungs- oder Liquidationsfall zu einem Veräußerungsgewinn führen würden. Passive latente Steuern sind gemäß IAS 12.39 nicht zu bilden, da ausschließlich Vivawest über den Verkaufsfall entscheidet, damit den zeitlichen Verlauf der Auflösung

der temporären Differenz steuern kann und es unwahrscheinlich ist, dass sich die quasi-temporären Differenzen in absehbarer Zeit (< 2 Jahre) auflösen werden, weil das Management die Veräußerung von Beteiligungen bis auf Weiteres ausgeschlossen hat.

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

in Millionen €	Körperschaftsteuer		Gewerbesteuer	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Unbegrenzt	-	2,5	98,8	106,4

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.

Anhang:
 ▶ Erläuterungen zur Bilanz
 ▶ Erläuterungen zur
 Kapitalflussrechnung

Neben den Ein- und Auszahlungen aus der operativen Investitions- und Desinvestitionstätigkeit enthält der Cashflow aus Investitionstätigkeit im Berichtszeitraum Kaufpreiszahlungen in Höhe von 3,4 Millionen €, die im Wesentlichen auf den Erwerb der Kommanditanteile an der Artemis Stadtanierungsgesellschaft Objekt Benrath mbH & Co. KG entfallen. Im Vorjahr entfielen 101,4 Millionen € auf Unternehmenserwerbe, die im Wesentlichen auf den Erwerb der WBG und GSG zurückzuführen waren. Hinsichtlich der erworbenen Vermögenswerte und Schulden, die zum Erstkonsolidierungszeitpunkt angesetzt wurden, vgl. Anhangziffer 5.2. Flüssige Mittel wurden keine übernommen.

Aus dem Cashflow aus Investitionstätigkeit des Vorjahres wurden 6,8 Millionen € in den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit umgliedert und die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst.

8.3 CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

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

Im Folgenden ist die Entwicklung der bilanzierten finanziellen Verbindlichkeiten dargestellt:

in Millionen €	01.01.2018	Nicht zahlungswirksame Veränderungen				31.12.2018
		Zahlungs-wirksame Veränderungen	Erwerb von Unternehmen	Aufzinsungen	Sonstige Änderungen	
► Finanzielle Verbindlichkeiten	3.262,3	292,6	0,4	15,5	5,4	3.576,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.926,1	296,2	-	14,2	3,0	3.239,5
Kredite von Nichtbanken	253,6	6,0	-	-0,1	-	259,5
Verbindlichkeiten aus Garantiedividenden	13,3	-7,3	-	1,4	2,0	9,4
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	69,3	-2,3	0,4	-	0,4	67,8

in Millionen €	01.01.2017	Nicht zahlungswirksame Veränderungen				31.12.2017
		Zahlungs-wirksame Veränderungen	Erwerb von Unternehmen	Aufzinsungen	Sonstige Änderungen	
► Finanzielle Verbindlichkeiten	2.804,8	374,7	59,4	13,8	9,6	3.262,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.544,3	319,2	41,0	12,5	9,1	2.926,1
Kredite von Nichtbanken	170,7	64,5	18,4	-	-	253,6
Verbindlichkeiten aus Garantiedividenden	19,3	-7,3	-	1,3	-	13,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	70,5	-1,7	-	-	0,5	69,3

Die Zuordnung der zahlungswirksamen Veränderung innerhalb der Verbindlichkeiten aus Garantiedividenden in Höhe von -7,3 Millionen € (Vorjahr: -7,3 Millionen €) erfolgte in der Kapitalflussrechnung mit -6,0 Millionen € (Vorjahr: -6,0 Millionen €) in den Auszahlungen

an Gesellschafter der Vivawest GmbH sowie mit -1,3 Millionen € (Vorjahr: -1,3 Millionen €) in den Auszahlungen an andere Gesellschafter und ist nicht Bestandteil der Tilgung der Finanzschulden.

9. ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

9.1 BERICHTERSTATTUNG NACH OPERATIVEN SEGMENTEN

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

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

(a) Immobilien

Das Segment Immobilien bewirtschaftet – konzentriert auf Nordrhein-Westfalen (NRW) – einen Bestand von rund 120.000 Wohnungen und gewerblichen Einheiten. Damit zählt der Konzern zu den führenden privaten Wohnungsgesellschaften Deutschlands und ist einer der größten Anbieter von Wohnraum in NRW. Unternehmerischer Schwerpunkt ist die Vermietung von Wohnraum an private Haushalte, wodurch stabile und regelmäßige Cashflows erzielt werden. Darüber hinaus wird im Wohnungsbestand ein aktives Portfoliomanagement durch 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, wohnungsnaher Dienstleistungen erbringen. Das Leistungsspektrum 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, Ablesung und Abrechnung von Verteil- und Messgeräten in der Wohnungswirtschaft sowie der zukunftsfähigen multimedialen Versorgung der Immobilienbestände mit Breitbandtechnik angeboten. Des Weiteren werden Planungs- und Montageleistungen sowie Servicedienstleistungen für den Drittmarkt erbracht.

Anhang:
 ▶ Erläuterungen zur
 Kapitalflussrechnung
 ▶ Erläuterungen zur
 Segmentberichterstattung

(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 €	2018	2017
▶ Umsatz der berichtspflichtigen Segmente	1.117,4	980,5
Umsatz Bergbaufolgemanagement	-	0,3
Konsolidierungen	-100,8	-93,0
▶ Umsatz Bergbaufolgemanagement, Konsolidierung	-100,8	-92,7
▶ Umsatz des Konzerns	1.016,6	887,8

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 €	2018	2017
► Bereinigtes EBITDA	476,8	372,9
Abschreibungen, Wertminderungen/Wertaufholungen	-141,5	-137,4
► Bereinigtes EBIT	335,3	235,5
Bereinigungen	-3,2	10,0
Zinsergebnis	-95,9	-93,9
► Ergebnis vor Ertragsteuern	236,2	151,6

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 -3,2 Millionen € im Vergleich zu +10,0 Millionen € im Vorjahr. Die Bereinigungen enthalten im Berichtsjahr im Wesentlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit Veränderungen in der Geschäftsführung. Im Vorjahr wurden die Bereinigungen durch den Ertrag aus der Auflösung des negativen Unterschiedsbetrags aus der erstmaligen Einbeziehung der WBG und GSG in den Konsolidierungskreis sowie durch nachlaufende Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Ausscheiden aus dem Evonik-Konzern bestimmt.

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

in Millionen €	2018	2017
► Bereinigtes EBIT der berichtspflichtigen Segmente	334,4	235,0
► Bereinigtes EBIT Bergbaufolgemangement	0,9	0,5
► Bereinigtes EBIT des Konzerns	335,3	235,5
Bereinigungen	-3,2	10,0
Zinsergebnis	-95,9	-93,9
► Ergebnis vor Ertragsteuern	236,2	151,6

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, 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 Immobilienunterneh-

mens, 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, zahlungsmittelnahe 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 €	2018	2017
► Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Gross Asset Value)	8.498,5	7.918,7
Flüssige Mittel	64,9	62,1
Zahlungsmittelnahe Vermögenswerte	2,8	28,0
Zahlungswirksame finanzielle Verbindlichkeiten einschließlich passivischer Rechnungsabgrenzungsposten für abgegrenzte Zuwendungen der öffentlichen Hand	-3.743,2	-3.445,2
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sowie sonstige Rückstellungen für langfristige Bergbaufolgelasten	-498,0	-481,3
► Nettofinanzschulden (Net Debt)	-4.173,5	-3.836,4
► Net Asset Value (NAV)	4.325,0	4.082,3
► Verschuldungsgrad (Loan To Value) inklusive Rückstellungen	49,1 %	48,4 %
Verschuldungsgrad (Loan To Value) exklusive Rückstellungen	43,2 %	42,4 %

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

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

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

10. WEITERE ANGABEN

10.1 ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN ÜBER FINANZINSTRUMENTE

Nettoergebnisse der Finanzinstrumente

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Erträge und Aufwendungen bzw. Gewinne und Verluste aus Finanzinstrumenten sind

als Nettoergebnisse je Bewertungskategorie des IFRS 9 „Financial Instruments“ (Vorjahr: IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“) darzustellen:

in Millionen €	Bewertungskategorie					2018
	Finanzielle Vermögenswerte			Finanzielle Verbindlichkeiten		
	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	
Ergebnis aus dem Abgang	-	-	1,3	-	-	1,3
Wertminderungen/Wertaufholungen	-5,4	-	-	-	-	-5,4
Zinsergebnis	0,1	-	-	-85,9	-	-85,8
Ergebnis aus übrigen Beteiligungen	-	-	4,1	-	-	4,1
	-5,3	0,0	5,4	-85,9	0,0	-85,8

in Millionen €	Bewertungskategorie					2017
	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Ausleihungen und Forderungen	Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	Verbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert		
Wertminderungen/Wertaufholungen	-	-4,9	-	-	-	-4,9
Zinsergebnis	0,1	0,2	-85,7	-	-	-85,4
Ergebnis aus übrigen Beteiligungen	3,7	-	-	-	-	3,7
	3,8	-4,7	-85,7	0,0		-86,6

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 zugrundeliegenden 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“ (Vorjahr: IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“) 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			31.12.2018	
	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
► Finanzielle Vermögenswerte	5,3	0,0	37,9	43,2	43,2
Übrige Beteiligungen	-	-	33,3	33,3	33,3
Ausleihungen	2,0	-	-	2,0	2,0
Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche	-	-	4,6	4,6	4,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3,3	-	-	3,3	3,3
► Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	168,9	0,0	0,0	168,9	168,9
Forderungen aus Vermietung	4,5	-	-	4,5	4,5
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	157,5	-	-	157,5	157,5
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6,9	-	-	6,9	6,9
► Flüssige Mittel	64,9	-	-	64,9	64,9
	239,1	0,0	37,9	277,0	277,0

in Millionen €	Bewertungskategorie			31.12.2017	
	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Ausleihungen und Forderungen	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	
► Finanzielle Vermögenswerte	48,7	29,9	78,6	37,5	
Übrige Beteiligungen*	41,1	-	41,1	-	
Ausleihungen	-	1,9	1,9	1,9	
Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche	7,6	-	7,6	7,6	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	-	28,0	28,0	28,0	
► Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	14,0	14,0	14,0	
Forderungen aus Vermietung	-	3,8	3,8	3,8	
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	-	2,8	2,8	2,8	
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	7,4	7,4	7,4	
► Flüssige Mittel	-	62,1	62,1	62,1	
	48,7	106,0	154,7	113,6	

* Der Unterschied zwischen Buchwert und beizulegendem Zeitwert resultiert aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Beteiligungen, für welche die beizulegenden Zeitwerte nicht verlässlich bestimmbar sind.

Die folgende Übersicht zeigt die Überleitung für die finanziellen Verbindlichkeiten:

in Millionen €	Bewertungskategorie		31.12.2018	
	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
► Finanzielle Verbindlichkeiten	3.576,2	0,0	3.576,2	3.771,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.239,5	-	3.239,5	3.436,8
Kredite von Nichtbanken	259,5	-	259,5	257,8
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	77,2	-	77,2	77,2
► Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15,5	-	15,5	15,5
► Verbindlichkeiten aus Vermietung	31,0	-	31,0	31,0
	3.622,7	0,0	3.622,7	3.818,3

in Millionen €	Bewertungskategorie		31.12.2017	
	Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	Verbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
► Finanzielle Verbindlichkeiten	3.262,3	0,0	3.262,3	3.482,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.926,1	-	2.926,1	3.147,7
Kredite von Nichtbanken	253,6	-	253,6	251,9
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	82,6	-	82,6	82,6
► Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16,4	-	16,4	16,4
► Verbindlichkeiten aus Vermietung	30,3	-	30,3	30,3
	3.309,0	0,0	3.309,0	3.528,9

Vorjahreszahlen angepasst.

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	31.12.2018
► Finanzielle Vermögenswerte	4,6	0,0	33,3	37,9
Übrige Beteiligungen	-	-	33,3	33,3
Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche	4,6	-	-	4,6

Beizulegender Zeitwert ermittelt nach				
in Millionen €	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	31.12.2017
► Finanzielle Vermögenswerte	7,6	0,0	0,0	7,6
Übrige Beteiligungen	-	-	-	-
Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche	7,6	-	-	7,6

Die Finanzinstrumente der Stufe 1 sind zum aktuellen Börsenkurs angesetzt. Hierbei handelt es sich um Wertpapiere, deren Bestand im Berichtsjahr in Teilen veräußert wurde. Bei den übrigen Beteiligungen, die der Stufe 3 zugeordnet sind, handelt es sich um nicht börsennotierte Eigenkapitalinstrumente, deren Bewertung auf Basis der besten verfügbaren Informationen zum Abschlussstichtag vorgenommen wurde. Zum 31.12. stellen wie im Vorjahr die Anschaffungskosten die beste Schätzung des beizulegenden Zeitwertes 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
► Stand 31.12.2017	0,0
Erstanwendung IFRS 9	41,1
► Stand 01.01.2018	41,1
Zugänge/Abgänge	-7,8
► Stand 31.12.2018	33,3

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

Bei Ausleihungen, sonstigen finanziellen Vermögenswerten, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Krediten von Nichtbanken sowie übrigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten wird der beizulegende Zeitwert als Barwert der erwarteten zukünftigen Zahlungsmittelzu- oder -abflüsse ermittelt und ist der Stufe 2 zuzuordnen. Die Abzinsung erfolgt unter Anwendung des zum Bilanzstichtag aktuellen laufzeitadäquaten Zinssatzes unter Berücksichtigung der Bonität der Kontrahenten. Aufgrund der überwiegend kurzfristigen Laufzeiten für Forderungen 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 negative Auswirkungen aus Schwankungen der Marktzinssätze zu schützen. Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns sind branchentypisch im Wesentlichen 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. Für Neubau- und Modernisierungsinvestitionen wurden unter anderem Kredite bei der KfW Förderbank zu ebenfalls festen Konditionen aufgenommen.

(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 €	31.12.2018	Fällig in			
		Bis zu 1 Jahr	Über 1 bis 3 Jahre	Über 3 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre
► Finanzielle Verbindlichkeiten	5.141,8	514,9	311,8	323,3	3.991,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.687,2	480,8	268,6	280,3	3.657,5
Kredite von Nichtbanken	377,3	19,6	39,6	39,4	278,7
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	77,3	14,5	3,6	3,6	55,6
► Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15,5	15,5	-	-	-
► Verbindlichkeiten aus Vermietung	31,0	31,0	-	-	-

in Millionen €	31.12.2017	Fällig in			
		Bis zu 1 Jahr	Über 1 bis 3 Jahre	Über 3 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre
► Finanzielle Verbindlichkeiten	4.860,3	412,3	317,5	315,1	3.815,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.411,6	379,7	270,1	273,8	3.488,0
Kredite von Nichtbanken	366,0	19,0	38,4	38,3	270,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	82,7	13,6	9,0	3,0	57,1
► Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16,4	16,4	-	-	-
► Verbindlichkeiten aus Vermietung	30,3	30,3	-	-	-

Vorjahreszahlen angepasst.

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

(c) Ausfallrisiko

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

sikos 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 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

Als nahestehende Unternehmen gelten RAG-Stiftung, VTG, Evonik Pensionstreuhand und RAG als Gesellschafter der Vivawest GmbH sowie Schwesterunternehmen des Konzerns im RAG-Stiftung-Konzern. Die Bundesrepublik Deutschland, das Land Nordrhein-Westfalen sowie das Saarland gelten als nahestehende öffentliche Stellen. Diese öffentlichen Stellen haben aufgrund ihrer geborenen Mitgliedschaft im Kuratorium der RAG-Stiftung einen maßgeblichen Einfluss auf die RAG-Stiftung. In der Berichtsperiode zwischen Vivawest und diesen öffentlichen Stellen oder ihren Tochter- und Gemeinschaftsunternehmen getätigte Geschäfte betrafen allgemein zugängliche Zuwendungen der öffentlichen Hand und Förderdarlehen von öffentlichen Banken. Darüber hinaus bestanden gewöhnliche Geschäftsbeziehungen zum Konzern Deutsche Bahn.

Zwischen dem Konzern und nahestehenden Unternehmen bestanden nachfolgende Geschäftsbeziehungen:

in Millionen €	RAG-Stiftung 2018	VTG 2018	RAG 2018	Schwesterunter- nehmen 2018
Erbrachte Lieferungen und Leistungen	-	-	1,6	1,6
Bezogene Lieferungen und Leistungen	-	-	0,5	19,2
Sonstige Erträge	-	-	-	-
Sonstiger Aufwand	-	0,1	0,1	2,7
Forderungen zum 31.12.	-	-	0,4	0,8
Schulden zum 31.12.	-	0,4	34,8	1,1

in Millionen €	RAG-Stiftung 2017	VTG 2017	RAG 2017	Schwesterunter- nehmen 2017
Erbrachte Lieferungen und Leistungen	0,1	0,1	2,1	1,6
Bezogene Lieferungen und Leistungen	-	-	0,3	17,1
Sonstige Erträge	-	-	-	0,1
Sonstiger Aufwand	-	-	0,1	12,8
Forderungen zum 31.12.	-	1,6	0,5	0,6
Schulden zum 31.12.	-	-	37,2	0,1

Anhang:
 ▶ Weitere Angaben

Die Schulden zum 31.12. gegenüber RAG betreffen im Wesentlichen Wohnungsbaudarlehen, für die zum Bilanzstichtag 28,8 Millionen € (Vorjahr: 31,2 Millionen €) Sicherheiten gestellt wurden. Die von Schwesterunternehmen bezogenen Lieferungen und Leistungen betreffen wie auch im Vorjahr im Wesentlichen Versicherungsprämien. Im sonstigen Aufwand waren im Vorjahr im Wesentlichen nachlaufende Aufwendungen in Form von Wertberichtigungen im Zusammenhang mit dem Ausscheiden aus dem Evonik-Konzern enthalten. Ebenfalls im Vorjahr hat die Vivawest GmbH 44,9 Prozent der Geschäftsanteile an der WBG und 9,9 Prozent der Geschäftsanteile an der GSG von VTG

erworben und die Vivawest Beteiligungen GmbH & Co. KG, Essen, 5,1 Prozent der Geschäftsanteile an der Bauverein Glückauf GmbH, Ahlen, an VTG 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	
	2018	2017	2018	2017
Laufende Bezüge	1,3	1,2	0,7	0,7
Erdiente Anwartschaften auf Altersversorgung (Current Service Costs)	0,4	0,4	-	-
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	1,6	-	-	-
(davon nachzuerrechnender Diensteaufwand)	(1,6)	(-)	-	-
LTI-Pläne	0,4	0,8	-	-

Die laufenden Bezüge beinhalten erfolgsunabhängige und kurzfristige erfolgsabhängige Vergütungen. Die Pensionsverpflichtungen in Höhe ihrer Barwerte (Defined Benefit Obligations) beliefen sich für die Geschäftsführung auf 3,6 Millionen € (Vorjahr: 4,5 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.

Im Vorjahr wurde zwischen einem Mitglied der Geschäftsführung und dem Vivawest-Konzern ein Grundstückskaufvertrag über 0,3 Millionen € abgeschlossen. Ein Mitglied des Aufsichtsrates bezog im Vorjahr Lieferungen und Leistungen in Höhe von 0,2 Millionen €.

Darüber hinaus hat der Konzern keine wesentlichen Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen oder Personen unterhalten.

10.3 EVENTUALSCHULDEN UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die Eventualschulden zum Bilanzstichtag enthielten im Vorjahr Verpflichtungen aus Bürgschaften in Höhe von 5,1 Millionen €.

Darüber hinaus ergeben sich folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Die Verpflichtungen aus künftigen Mindestleasingzahlungen aufgrund von unkündbaren Operating-Leasing-Verhältnissen resultieren aus Mieten, Leasingverträgen sowie Erbbaurechtsverträgen und sind wie folgt fällig:

in Millionen €	31.12.2018	31.12.2017
Fällig bis 1 Jahr	2,0	2,6
Fällig in 1 – 5 Jahren	4,2	4,3
Fällig nach über 5 Jahren	34,0	35,5
	40,2	42,4

Im Berichtsjahr wurden insgesamt Zahlungen aus Leasingverhältnissen in Höhe von 4,1 Millionen € (Vorjahr: 3,9 Millionen €) als Aufwand erfasst. Diese Zahlen entfielen wie im Vorjahr vollständig auf Mindestleasingzahlungen. Bedingte Mietzahlungen wurden wie im Vorjahr nicht geleistet.

10.4 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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.

Anhang:
 ▶ Weitere Angaben
 ▶ Angaben nach
 nationalen Vorschriften

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

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

Anzahl	2018	2017
Immobilien	1.023	1.026
Immobilienleistungen	978	957
Bergbaufolgemanagement	13	14
	2.014	1.997

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. Herr Dr. Schmidt hat für seine übergangsweise übernommene Geschäftsführertätigkeit keine Bezüge erhalten.

Die Gesamtbezüge für frühere Mitglieder der Geschäftsführung beliefen sich für das laufende Geschäftsjahr auf 1.533 Tausend € (Vorjahr: 1.516 Tausend €). Die Pensionsverpflichtungen in Höhe ihrer Barwerte (Defined Benefit Obligations) gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 26.736 Tausend € (Vorjahr: 22.943 Tausend €).

Die Bezüge des Aufsichtsrates für das laufende Geschäftsjahr betragen 683 Tausend € (Vorjahr: 656 Tausend €).

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

Abschlussprüfer des Konzernabschlusses der Vivawest und der Einzelabschlüsse der Immobiliendienstleistungsgesellschaften ist die PricewaterhouseCoopers 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: 0,2 Millionen €) erbracht.

Essen, 22. Februar 2019

Vivawest GmbH

Die Geschäftsführung

Goldenbeld

Dr. Brauksiepe

Weitere Informationen der Vivawest GmbH

INHALT

108 Organe

110 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

115 Impressum

Organe

AUFSICHTSRAT DER VIVAWEST GMBH

Dr. Helmut Linssen

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Mitglied des Vorstandes der RAG-Stiftung

Alexander Bercht

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates (seit 17. April 2018)
Leiter des Vorstandsbüros Berlin der Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie

Peter Hausmann (bis 17. April 2018)

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates
Ehemaliges Mitglied des geschäftsführenden Hauptvorstandes
der Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie

Bärbel Bergerhoff-Wodopia

Mitglied des Vorstandes der RAG-Stiftung

Dr. Ludger Diestelmeier

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

Christiane Kunze (bis 17. April 2018)

Abteilungsleiterin Finanzen der Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie

Ralf Leidag

Stellvertretender Vorsitzender des Gesamtbetriebsrates
der Vivawest Dienstleistungen GmbH

Markus Pliska

Mitglied des Betriebsrates der Vivawest Wohnen GmbH

Jörg Schneidinger

Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft der Betriebsräte im Vivawest-Konzern

Vorsitzender des Gesamtbetriebsrates der Vivawest Dienstleistungen GmbH

Prof. Dr. Peter Schörner

Professor für Allgemeine Betriebswirtschaftslehre an der

EBZ Business School GmbH

Peter Schrimpf

Vorsitzender des Vorstandes der RAG AKTIENGESELLSCHAFT

Harald Sikorski (seit 17. April 2018)

Landesbezirksleiter Landesbezirk Westfalen der Industriegewerkschaft

Bergbau, Chemie, Energie

Michael Vassiliadis (seit 17. April 2018)

Vorsitzender der Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie

Thomas Wessel

Mitglied des Vorstandes der Evonik Industries AG

GESCHÄFTSFÜHRUNG DER VIVAWEST GMBH

Claudia Goldenbeld

Sprecherin der Geschäftsführung (seit 1. Oktober 2018)

Dr. Ralf Brauksiepe (seit 1. November 2018)**Dr. Stephan Schmidt (1. August 2018 bis 31. Oktober 2018)****Ralf Giesen (bis 31. Juli 2018)**

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 2018, der Konzerngesamterfolgsrechnung, der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 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 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 Adressaten 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 22. Februar 2019

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Joachim Gorgs ppa. Barbara Hegeler
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüferin

IMPRESSUM

Herausgeber Vivawest GmbH

Geschäftsführung Claudia Goldenbeld (Sprecherin),
Dr. Ralf Brauksiepe

Konzept, Gestaltung und Realisation

BISSINGER[+] GmbH, An der Alster 1, 20099 Hamburg

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

Litho EINSATZ Creative Production GmbH & Co. KG,
Hamburg

Druck WOESTE DRUCK + VERLAG GmbH & Co. KG,
Essen-Kettwig

Copyright © by Vivawest GmbH

