

Finanzbericht 2017

Geschäftsjahr 2017 – wesentliche Kennzahlen

AUF EINEN BLICK

		2017	2016
Finanzielle Kennzahlen			
Umsatz	Millionen €	887,8	834,4
Bereinigtes EBITDA	Millionen €	372,9	347,6
Bereinigtes EBIT	Millionen €	235,5	222,0
Ergebnis nach Steuern	Millionen €	132,9	104,5
Funds From Operations	Millionen €	228,4	217,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	Millionen €	210,1	209,9
Bilanzielle Kennzahlen			
Langfristige Vermögenswerte	Millionen €	5.734,5	5.264,0
Kurzfristige Vermögenswerte	Millionen €	195,5	174,3
Eigenkapital	Millionen €	1.750,9	1.731,9
Langfristige Schulden	Millionen €	3.636,9	3.370,0
Kurzfristige Schulden	Millionen €	542,2	336,4
Bilanzsumme	Millionen €	5.930,0	5.438,3
Verkehrswert des Immobilienbestandes	Millionen €	7.918,7	7.109,9
Net Asset Value	Millionen €	4.082,3	3.692,7
Verschuldungsgrad (LTV)	in %	48,4	48,1
Sachinvestitionen	Millionen €	446,5	265,8
Finanzinvestitionen	Millionen €	105,1	0,4
Portfolio			
Wohn- und Gewerbeeinheiten	Anzahl	121.863	120.893
Monatliche Nettokaltmiete	€/m ²	5,48	5,31
Leerstandsquote Wohneinheiten	in %	2,7	2,7
(davon nachfragebedingt)	in %	(1,3)	(1,4)
Technische Ausgaben für den Immobilienbestand	€/m ²	26,79	23,74
Belegschaft			
Mitarbeiter (zum Stichtag)	Anzahl	2.132	2.114
(davon Auszubildende)	Anzahl	(120)	(134)
Vollzeitäquivalente	FTE	2.050	2.037

 **VIVAWEST** 2017

Finanzbericht 2017 der Vivawest GmbH

INHALT

4 Bericht des Aufsichtsrates

7 Konzernlagebericht

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

37 Konzernabschluss

- 38 Gewinn- und Verlustrechnung Vivawest-Konzern
 - 39 Gesamterfolgsrechnung Vivawest-Konzern
 - 40 Bilanz Vivawest-Konzern
 - 42 Eigenkapitalveränderungsrechnung Vivawest-Konzern
 - 43 Kapitalflussrechnung Vivawest-Konzern
 - 44 Anhang
-

99 Weitere Informationen

- 100 Organe
 - 102 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
 - 107 Impressum
-

Bericht des Aufsichtsrates der Vivawest GmbH

Der Aufsichtsrat der Vivawest GmbH hat im zurückliegenden Geschäftsjahr 2017 die ihm nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung des Aufsichtsrates obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Er hat sich im Geschäftsjahr in drei 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 zweimal getagt, der Prüfungs- und Investitionsausschuss fünfmal. 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 2017 geprüft. Die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, hat den von der Geschäftsführung vorgelegten Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 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 14. März bzw. am 17. April 2018 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 2017 und nimmt den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 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 2017 121.200.000,00 € an die Gesellschafter entsprechend ihrem Anteil am Stammkapital auszuschütten und 89.389.036,85 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Die Herren Patrick Heße und Markus Pliska wurden durch Beschluss des Amtsgerichtes Essen mit Wirkung zum 19. Januar 2017 für die ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Herrn Volker Möller und Herrn Hagen Kühn als Vertreter der Arbeitnehmer in den Aufsichtsrat der Vivawest GmbH bestellt. Herr Kurt Hay hat sein Mandat als Mitglied des Aufsichtsrates mit Ablauf des 30. April 2017 niedergelegt. Ebenfalls durch Beschluss des Amtsgerichtes Essen wurde mit Wirkung zum 15. Mai 2017 Herr Alexander Bercht als Aufsichtsratsmitglied der Arbeitnehmer und Vertreter der Gewerkschaft in den Aufsichtsrat der Vivawest GmbH bestellt.

Bedingt durch die personellen Veränderungen im Aufsichtsrat haben sich auch Veränderungen in der personellen Besetzung der Ausschüsse ergeben. Frau Natalie Frase wurde in Nachfolge von Herrn Hagen Kühn zum Mitglied des Präsidiums und des Ausschusses für Geschäftsführungsangelegenheiten gewählt. Da Frau Natalie Frase in diesem Zuge ihre bisherige Mitgliedschaft im Prüfungs- und Investitionsausschuss beendet hat, wurde Herr Markus Pliska zum Mitglied des Prüfungs- und Investitionsausschusses gewählt. In Nachfolge von Herrn Kurt Hay wurde Herr Alexander Bercht zum Mitglied des Prüfungs- und Investitionsausschusses gewählt. Durch die Mandatsniederlegung von Herrn Volker Möller wurde eine Ersatzwahl in den Vermittlungsausschuss erforderlich. Herr Patrick Heße wurde von Seiten der Arbeitnehmervertreter zum Mitglied des Vermittlungsausschusses gewählt.

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

In der ordentlichen Gesellschafterversammlung vom 25. April 2017 wurde den Mitgliedern der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates Entlastung für das Geschäftsjahr 2016 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 2018



Dr. Helmut Linssen
(Vorsitzender)

Konzernlagebericht 2017 der Vivawest GmbH

INHALT

- 8 1. Grundlagen des Konzerns
 - 10 2. Wirtschaftsbericht
 - 27 3. Hinweis auf wesentliche Chancen
und Risiken der künftigen Entwicklung
 - 33 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 mehr als 120.000 Wohnungen und gewerbliche Einheiten und gibt unter dem Motto „Wohnen, wo das Herz schlägt.“ rund 300.000 Menschen in fast 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, 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 höher-

wertigen 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 Vorgängergesellschaften sowie ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter über eine hohe Kompetenz rund ums Wohnen. Der Fokus 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. Mit diesem Anspruch wurde die bestehende Struktur der Kundencenter im Geschäftsjahr 2017 optimiert. Seit dem 1. Januar 2018 erfolgt die persönliche Betreuung der Mieter in acht Kundencentern mit insgesamt 15 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-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 deutlichen

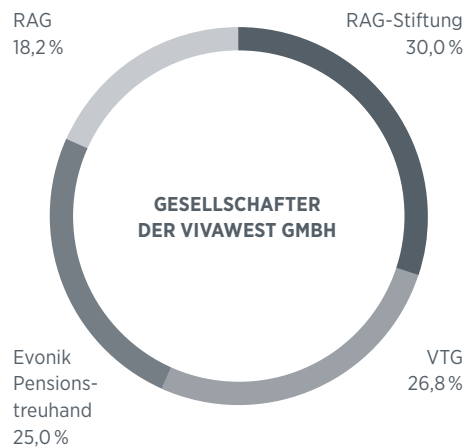
Wandel unterzogen sind, entwickelt VIVAWEST das Leistungsbündel Wohnen zukunftsorientiert weiter, um es an die veränderten Bedürfnisse der Kunden anzupassen. Als integrierter Konzern bietet VIVAWEST ihren Mietern die eigentliche Hauptleistung Wohnungsnutzung sowie die wesentlichen Nebenleistungen aus einer Hand an. Diese werden von vier konzern-eigenen 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 Restabwicklung von bestehenden und vollständig bilanzierten Verpflichtungen aus der Zeit der aktiven Steinkohleförderung in der Region Aachen-Heinsberg, deren 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 2017 halten unverändert zum Vorjahr die RAG-Stiftung (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.



Konzernstruktur zum 31. Dezember 2017

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 2017 neben der Vivawest GmbH insgesamt 21 (Vorjahr: 19) Immobilienbestand haltende Gesellschaften, die zusammen mit der Vivawest Wohnen und drei (Vorjahr: vier) weiteren Gesellschaften das Segment Immobilien bilden, sowie fünf Immobiliendienstleistungsgesellschaften nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) vollständig einbezogen. Mit Wirkung zum 26. Juli 2017 hat die Vivawest GmbH die Mehrheit der Geschäftsanteile an der Wohnungsbau-gesellschaft für das Rheinische Braunkohlenrevier Gesellschaft mit beschränkter Haftung (WBG), Köln, und an der GSG Wohnungsbau Braunkohle GmbH (GSG), Köln, erworben. Ein bisheriges Konzernunternehmen ist nach Austritt des Mitgeschafters auf die Vivawest GmbH angewachsen. 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 2017 umfasst somit neben der Vivawest GmbH insgesamt 30 Tochterunternehmen (Vorjahr: 29 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 für 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 Entwicklung von Quartieren.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

Der operative Geschäftsbetrieb des Vivawest-Konzerns ist im Geschäftsjahr 2017 wiederum sehr erfolgreich verlaufen. Getragen durch die stabilen und erneut gestiegenen Erträge aus dem Bestandsmanagement – ergänzt um deutlich gesteigerte Erlös- und Ergebnisbeiträge aus dem Immobilienvertrieb – konnten die finanziellen Erwartungen an das Segment Immobilien abermals übertroffen werden.

Bei einer anhaltend guten Vermietungsleistung in Verbindung mit einer weiter rückläufigen Fluktuationsquote konnte die Leerstandsquote zum Jahresende mit 2,7 Pro-

zent konstant gehalten werden, wobei sich die nachfragebedingten Leerstände weiter auf 1,3 Prozent (Vorjahr: 1,4 Prozent) reduzierten. Die hierdurch vermiedenen Erlösausfälle und die deutlich verbesserte Mietentwicklung infolge der erfolgreichen Akquisition von Bestandsimmobilien sowie der konsequenten Ausnutzung von Mietsteigerungspotenzialen hat VIVAWEST für eine nochmalige Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen zur Stärkung der Bestandsqualität nutzen können.

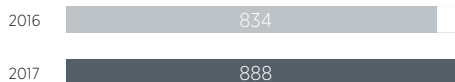
Zusammen mit den Ergebnisbeiträgen aus dem Verkauf von Immobilien, die von einer ganzjährig hohen Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie nach unbebauten Grundstücken, aber insbesondere auch von einem nicht geplanten Paketverkauf von 808 Wohneinheiten in Mehrfamilienhausbeständen profitierten, wurde für das Segment Immobilien ein bereinigtes EBITDA von 353 Millionen € erzielt, das sowohl den Vorjahreswert (329 Millionen €) als auch die im Konzernlagebericht 2016 enthaltene Prognose (333 Millionen €) deutlich übertrifft. Die Umsatzerlöse des Segments Immobilien lagen mit 855 Millionen € aufgrund des Paketverkaufs ebenfalls über dem prognostizierten Wert von 808 Millionen €.

Das Segment Immobiliendienstleistungen hat im Geschäftsjahr einen angemessenen Beitrag zur Konzernentwicklung erwirtschaftet. Mit einem bereinigten EBITDA von 19 Millionen € wurde der Prognosewert moderat übertroffen und liegt damit auf dem Niveau des durch die konzernweite Ausstattung des Immobilienbestandes mit Rauchwarnmeldern begünstigten Vorjahreswertes.

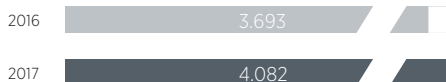
Zusammen mit den planmäßigen Aufwendungen für die Abwicklung der Verpflichtungen im Segment Bergbaufolgemanagement beendete der Vivawest-Konzern bei Umsatzerlösen von 888 Millionen € das Geschäftsjahr 2017 mit einem bereinigten EBITDA von insgesamt 373 Millionen €. Beide Kennzahlen übertrafen damit nicht nur ihre Vorjahreswerte (834 Millionen € bzw. 348 Millionen €), sondern auch das im Konzernlagebericht 2016 prognostizierte Niveau (838 Millionen € bzw. 350 Millionen €) deutlich.

Umsatz

in Millionen €

**Net Asset Value (NAV)**

in Millionen €

**Bereinigtes EBITDA**

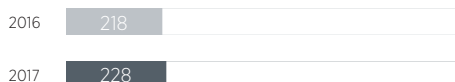
in Millionen €



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 228 Millionen € sowohl über dem prognostizierten Wert (219 Millionen €) als auch über dem Vorjahreswert in Höhe von 218 Millionen €.

Funds From Operations (FFO)

in Millionen €



Mit 4.082 Millionen € erhöhte sich der Net Asset Value (NAV) zum 31. Dezember 2017 um 389 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.

2.2 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2017 gekennzeichnet durch ein kräftiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2017 um 2,2 Prozent über dem Vorjahreswert. Die deutsche Wirtschaft ist damit das achte Jahr in Folge gewachsen. Positive Wachstumsimpulse kamen 2017 primär aus dem Inland: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2,0 Prozent höher als ein Jahr zuvor, während die staatlichen Konsumausgaben mit 1,4 Prozent dagegen unterdurchschnittlich stiegen. Für 2017 geht das RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung e. V., Essen, von einer Steigerung der nordrhein-westfälischen Wirtschaftsleistung (BIP) um 2,4 Prozent aus; 0,2 Prozentpunkte mehr als im Bund.

Auf dem inländischen Arbeitsmarkt hält der positive Trend weiter an. Im Jahr 2017 waren rund 44,3 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Im Jahresdurchschnitt verzeichnete die Bundesagentur für Arbeit mit rund 2,5 Millionen Arbeitslosen 158.000 weniger als in 2016, was einer Arbeitslosenquote von 5,7 Prozent entspricht. In NRW lag die Zahl der Erwerbstätigen im Jahresdurchschnitt bei rund 9,4 Millionen, das waren 125.000 Personen bzw. 1,3 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Die Arbeitslosenquote in NRW lag durchschnittlich bei 7,4 Prozent.

2.2.2 WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der deutsche Wohnungsmarkt hat sich 2017 weiter stabil entwickelt. Das anhaltend niedrige Zinsniveau, das für günstige Immobilienkredite sorgt, bleibt nach wie vor eine wesentliche Triebfeder für den Anlagebedarf institutioneller Investoren. Mit 15,7 Milliarden € lag das Transaktionsvolumen auf dem Wohninvestmentmarkt um fast 15 Prozent höher als 2016 und erreicht damit nach 2015 und 2013 den dritthöchsten Wert innerhalb der letzten zehn Jahre. Trotz des um rund 2 Milliarden € höheren Transaktionsvolumens wechselten mit etwa 129.200 Wohnungen rund 8.000 Wohnungen weniger den Eigentümer als noch 2016, was auf einen deutlichen Preisanstieg der gehandelten Portfolios hindeutet.

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 letzten 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 1,7 Prozent. Der Index inserierter Mieten klettert im Neubau kontinuierlich nach oben. Im Jahresvergleich beträgt der deutschlandweite Anstieg 3,4 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 so-

genannten Schwarmstädten beobachten, die durch hohe Wanderungsbewegungen und Zuzüge junger Altersgruppen gekennzeichnet sind.

Von Januar bis November 2017 wurden in Deutschland 7,8 Prozent oder 26.400 Neubauwohnungen weniger genehmigt als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Damit zeichnet sich bereits jetzt ab, dass es 2017 zum ersten Mal seit 2008 wieder einen Rückgang bei der Zahl der genehmigten Wohnungen geben wird. Insgesamt ließen sich Bauherren 313.700 Wohnungsbaumaßnahmen von den zuständigen Ämtern bewilligen.

Entsprechend zeitverzögert zu den Baugenehmigungen entwickeln sich die Baufertigstellungen. Im Jahr 2017 wurden in Deutschland rund 300.000 neue Wohneinheiten fertiggestellt. Um den Wohnungsbedarf zu befriedigen, müssten je nach Hochrechnung pro Jahr jedoch 360.000 bis 400.000 Wohnungen neu errichtet werden.

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.

VIVAWEST-KONZERN

Segmente:

Immobilien

Immobilien-
dienstleistungen

Bergbaufolge-
management

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 2017 wurden 121.504 (31.12.2016: 120.498) eigene Wohneinheiten bewirtschaftet. Zudem wurden am Stichtag 359 Gewerbeeinheiten sowie 38.287 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 10.315 Wohneinheiten (WE), Essen (9.299 WE), Dortmund (8.971 WE), Lünen (7.640 WE), Moers (6.878 WE), Gelsenkirchen (6.321 WE), Bottrop (5.316 WE), Marl (4.547 WE), Leverkusen (4.448 WE) und Köln (4.319 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 26,79 € pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche lagen die technischen Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienbestandes erneut über den Vorjahresvergleichswerten von 23,74 € (2016) bzw. 21,80 € (2015). 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



■ Instandhaltung (brutto) ■ Modernisierung

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete aller Wohneinheiten am Bilanzstichtag konnte von 5,31 € pro Quadratmeter im Vorjahr auf 5,48 € pro Quadratmeter erhöht werden. Insgesamt wurde für alle Vermietungseinheiten im Geschäftsjahr 2017 nach Abzug von Erlösschmälerungen eine Istmiete von 516 Millionen € (Vorjahr: 502 Millionen €) erzielt. Dabei lag die Erlösschmälerungsquote auf einem Niveau von 3,4 Prozent und damit erneut unter dem Vergleichswert des Vorjahres (3,6 Prozent).

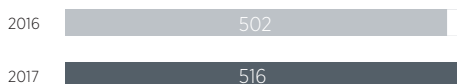
Durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete

in € pro Quadratmeter



Istmiete

in Millionen €



Am Jahresende entsprach die Leerstandsquote mit 2,7 Prozent dem Vorjahresendwert, wobei sich der nachfragebedingte Leerstand auf 1,3 Prozent (Vorjahr: 1,4 Prozent) verringerte.

Leerstandsquote



■ nachfragebedingt ■ maßnahmenbedingt

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 Wohneinheiten für einen nachhaltigen Vermietungserfolg. Ziel ist eine konsequente qualitative Weiterentwicklung des Portfolios in Regionen mit positiven soziodemografischen Prognosen sowie der Ausbau der Marktpositionen in attraktiven Zukunftsmärkten über eine zielgerichtete Investitionsallokation bei Modernisierungen, Neubauten und Erwerben. 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 91 Millionen € wurde das im Berichtsjahr durchgeführte Modernisierungsvolumen gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres (74 Millionen €) abermals deutlich gesteigert. Insgesamt wurden 1.978 Wohnungen im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen energetisch saniert und auf einen zeitgemäßen Wohnstandard gebracht. 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 wird der Energieverbrauch der Gebäude und somit deren CO₂-Emission 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 Köln-Buchheim beispielsweise modernisierte VIVAWEST zwischen Februar 2016 und September 2017 insgesamt 148 Wohneinheiten. Neben der Dämmung der Fassaden und Geschossdecken, dem Einbau neuer Fenster und der Sanierung der Balkone wurden die Wohnungen mit neuen Eingangstüren ausgestattet. Gegensprechanlagen sorgen nun für eine erhöhte Sicherheit. Die Treppenhäuser, Kellerräume sowie die Außenanlagen wurden ebenfalls aufgewertet. Das Investitionsvolumen für diese Maßnahme belief sich auf 9,1 Millionen €.

Seit August 2015 läuft die Modernisierung von insgesamt 267 Wohneinheiten in der Siedlung „Am Alfredspark“ im Essener Stadtteil Holsterhausen. Das Quartier hat durch die Modernisierung energetisch und optisch deutlich gewonnen. Die zwei- bis fünfgeschossigen Gebäude aus den Baujahren 1956 bis 1960 leuchten jetzt in hellen und freundlichen Farben. Sie erhielten neue Fenster und Dächer sowie größere Balkone. Die Fassaden, Kellerdecken sowie die obersten Geschossdecken wurden wärme gedämmt, die Treppenhäuser gestrichen sowie die Wohnungseingangstüren ausgetauscht. Insgesamt investiert VIVAWEST rund 9,5 Millionen € in diese Quartiersentwicklung in Essen.

VIVAWEST ist ein erfahrener Quartiersent-

wickler, der seine Investitionen stets mit Blick auf die gesamthafte 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 164 Millionen € mehr als doppelt so hoch wie im Vorjahr (80 Millionen €). In diesem Rahmen wurde das Immobilienportfolio des Vivawest-Konzerns in 2017 um 408 im Neubau errichtete, hochwertige Wohnungen sowie zwei Gewerbeeinheiten ergänzt. Darüber hinaus befanden sich zum Jahresende insgesamt mehr als 1.100 Wohneinheiten im Bau, während zahlreiche weitere Projekte die Konzeptionierungsphase in enger Abstimmung mit den Kommunen, mit denen VIVAWEST vertrauensvoll zusammenarbeitet, durchlaufen. Bis zum Jahr 2022 wird VIVAWEST insgesamt mehr als 4.400 neue Woh-

nungen errichten. Hiervon entfallen etwa 20 Prozent auf öffentlich geförderten Wohnraum, sodass VIVAWEST ihrer sozialen Verantwortung auch in diesem Bereich gerecht wird.

Seit 2004 entwickelt VIVAWEST eine circa 4,7 Hektar große Fläche an der ehemaligen Galopprennbahn in Gelsenkirchen-Horst zu einem modernen Mehrgenerationenquartier. Bisher wurden in vier Bauabschnitten insgesamt 156 Wohneinheiten errichtet. Im Geschäftsjahr 2017 konnte zusätzlich der V. Bauabschnitt mit 27 Wohneinheiten fertiggestellt werden. Die Gebäude wurden im KfW-70-Standard errichtet und 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 Friedrich-Ebert-Straße/Tulpenstraße in Moers-Kapellen hat VIVAWEST im Berichtsjahr zwei Mehrfamilienhäuser mit 41 Wohnungen als kompakte viergeschossige Haustypen fertiggestellt. Die Wohnungen wurden als barrierearme Zwei-, Drei- und Vier-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 41 und 94 Quadratmetern im KfW-70-Standard errichtet.

Im Geschäftsjahr 2017 hat VIVAWEST darüber hinaus in Dortmund-Alt-Scharnhorst vier Mehrfamilienhäuser mit jeweils vier Geschossen errichtet. Die 46 öffentlich geförderten Neubauwohnungen wurden im KfW-70-Standard in barrierearmen Mehrgenerationenhäusern erbaut und weisen einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard auf. In den Jahren 2008 bis 2012 wurden auf der Fläche bereits acht Mehrfamilienhäuser mit 76 öffentlich geförderten Wohneinheiten im I. und II. Bauabschnitt errichtet.

Über Neubauprojekte auf eigenen Grundstücken hinaus wurde auch der Markt für schlüsselfertige Neubauprojekte weiter sondiert.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte VIVAWEST ein weiteres schlüsselfertiges Neubauprojekt am Standort Mönchengladbach erwerben. Direkt am Grünareal des Vitusparks entstehen sieben Mehrfamilienhäuser mit 63 freifinanzierten Wohnungen und rund 5.145 Quadratmetern Wohnfläche. Ein breiter Mix aus Zwei- bis Vier-Raum-Wohnungen mit Grundrissen zwischen 57 und 102 Quadratmetern spricht sowohl Singles als auch Paare und Familien an. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über eigene Gärten und Terrassen. In den Obergeschossen werden die Wohnungen mit Balkonen ausgestattet. Für die barrierearmen Wohnungen sind zudem 63 Tiefgaragenstellplätze vorgesehen. Die Wohnungen werden den KfW-Effizienzhaus-55-Standard erfüllen und voraussichtlich Ende 2018 fertiggestellt sein.

Mit zwei Grundstücksankäufen in Brühl hat sich VIVAWEST in 2017 einen neuen Standort für ihr Immobilienportfolio erschlossen. Ein rund 8.300 Quadratmeter großes Projektareal im Brühler Stadtbezirk Mitte im Bereich Bergerstraße/Weisser Straße bietet Potenzial zum Bau von 125 Mietwohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von knapp 10.000 Quadratmetern, wovon bis zu 30 Prozent im öffentlich geförderten Wohnungsbau realisiert werden sollen. Geplant ist eine ausgewogene Mischung von Zweieinhalb-, Dreieinhalb- und Viereinhalb-Raum-Wohnungen. Knapp vier Kilometer entfernt im Stadtteil Pingsdorf befindet sich das zweite Grundstück, das VIVAWEST in Brühl erworben hat. Das rund 10.800 Quadratmeter große Projektareal im Bereich Pehler Hülle/Badorfer Straße bietet Potenzial zum Bau von 84 Mietwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 7.550 Quadratmetern. Zwölf Einheiten sollen als Doppelhaushälften ausgeführt werden. Außerdem sind 72 Tiefgaragenstellplätze sowie zwölf oberirdische Stellplätze vorgesehen. Auch hier plant VIVAWEST eine Mischung von unterschiedlichen Wohnungsgrößen, um eine breite Zielgruppe ansprechen zu können. Beide Neu-

baugebiete befinden sich in innenstadtnaher Lage und haben eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung. Auch Köln und Bonn sind innerhalb einer halben Stunde zu erreichen.

Im Berichtsjahr konnte VIVAWEST darüber hinaus in Münster-Kinderhaus ein schlüsselfertiges Neubauprojekt mit insgesamt 161 Wohneinheiten, einer Kindertagesstätte sowie 130 Tiefgaragen- und 29 Außenstellplätzen erwerben, das voraussichtlich im Sommer 2020 bezogen werden kann. Der Projektstandort an der Regina-Protmann-Straße liegt rund vier Kilometer nördlich der Innenstadt. Die drei- bzw. viergeschossig geplanten Gebäude entsprechen dem KfW-Effizienzhaus-55-Standard und werden in Massivbauweise mit Verblendmauerwerk errichtet. Die barrierearmen Zwei- bis Vier-Raum-Wohnungen verfügen über 55 bis 103 Quadratmeter Wohnfläche und sprechen sowohl Singles als auch Paare und Familien an. 50 dieser neuen Wohnungen werden öffentlich gefördert errichtet. Alle Wohnungen verfügen über Abstellräume und Balkone oder Terrassen.

Im Herbst 2017 hat der Vivawest-Konzern durch den Erwerb der Artemis StadtSanierungsgesellschaft Objekt Benrath mbH & Co. KG (Artemis), Essen, ein Neubauprojekt in attraktiver Lage in Düsseldorf-Benrath akquiriert. Der Stadtteil Benrath liegt rund zehn Kilometer südöstlich der Düsseldorfer Innenstadt und erfreut sich wachsender Beliebtheit. Das Stadtteilzentrum von Benrath liegt 700 Meter entfernt. Das gesamte Gelände mit rund 31.500 Quadratmetern Fläche wurde bis 2004 industriell genutzt und von der Stadt Düsseldorf und Artemis im Rahmen eines von der Landeshauptstadt durchgeführten Gutachterverfahrens im intensiven Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern zu einem neuen Stadtquartier entwickelt. Es entstehen qualitativ hochwertige Vier- bis Fünfgeschosser nach dem KfW-Effizienzhaus-55-Standard mit attraktiven und barrierearmen Eineinhalb- bis Fünf-Raum-Wohnungen zwischen 42 und 137 Quadratmetern Wohnfläche für Singles, Paare und Familien. Zudem sind 302 Tiefgaragenstellplätze und zwei Kindertagespflegeeinrichtungen mit jeweils 100 Quadratmetern

Nutzfläche vorgesehen. Rund ein Viertel der Wohnungen wird öffentlich gefördert oder preisgedämpft errichtet.

Arrondierung des Immobilienportfolios

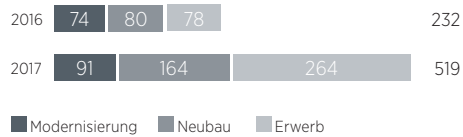
Der Entwicklungspfad des qualitativen Wachstums des Vivawest-Konzerns zielt unter anderem auf den Ausbau der Marktposition in attraktiven Zukunftsmärkten mit einhergehender Verbesserung der Portfolioqualität. Dabei spielt der Ankauf von attraktiven Wohnungsbeständen eine maßgebliche Rolle. Eine Vielzahl von Erwerbsoportunitäten 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 264 Millionen € investiert und 2.708 Wohneinheiten in attraktiven Quartieren überwiegend an der Rheinschiene in die laufende Bewirtschaftung übernommen. Weit über die Hälfte der Erwerbe entfällt auf die mehrheitliche Übernahme der Geschäftsanteile an den Kölner Wohnungsgesellschaften WBG und GSG. Sie bewirtschaften rund 1.800 eigene Wohnungen, eine Gewerbeeinheit und rund 1.200 Garagen bzw. Stellplätze. Mehr als 75 Prozent des Bestandes verteilen sich auf Köln bzw. auf das direkte Umland von Köln. Der Wohnungsbestand der WBG/GSG weist eine überdurchschnittliche Objektqualität auf und befindet sich in überdurchschnittlich guten Lagen. Mehr als die Hälfte der Wohneinheiten verfügt über drei Zimmer. Unter Berücksichtigung des attraktiven Wohnungsmixes und einer breiten Mietspanne bieten die Wohnungen sowohl Familien mit Kindern als auch Single- bzw. Paarhaushalten aller Altersgruppen und sozialen Schichten ein schönes Zuhause. Die Gesellschaften wurden im Sommer 2017 in den Konsolidierungskreis aufgenommen. Die Bewirtschaftung der Immobilien durch die Vivawest Wohnen erfolgte zum Jahresbeginn 2018.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2017 zwei weitere Immobilienportfolios in Kerpen, Düren, Leverkusen und anderen Kommunen mit insgesamt etwa 1.200 Wohneinheiten erworben, deren wirtschaftlicher Übergang erst im Jahr 2018 erfolgen wird. Durch diese Ankäufe erweitert VIVAWEST ihr Bestandsportfolio entlang der Rheinschiene noch einmal deutlich.

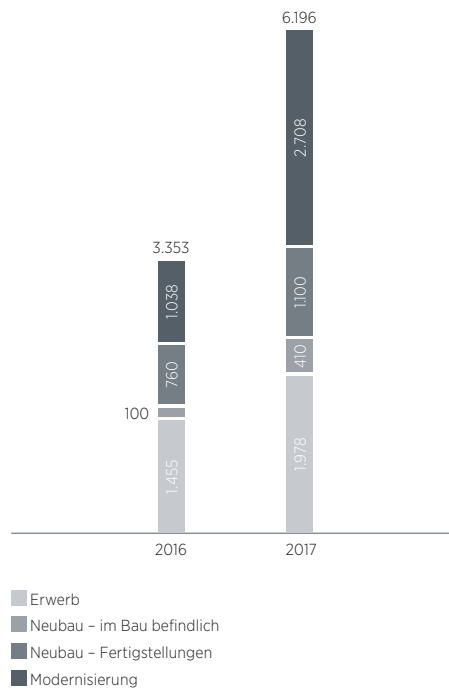
Investitionen

in Millionen €



Investitionen

Einheiten



Insbesondere die erfolgreiche Akquisition von Bestandsimmobilien hat der Konzern im Berichtsjahr genutzt, um den Verkauf von Mehrfamilienhäusern mit Bewirtschaftungsrisiken zu forcieren. So wurde ein Paket von rund 800 Wohneinheiten in Hagen, Herten und Baesweiler im Berichtsjahr an einen langfristigen Investor veräußert. Im Zuge der Portfoliobereinigung wurden im Berichtsjahr insgesamt

1.781 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowohl im Rahmen der Privatisierung von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch aus dem Bestand an Mehrfamilienhäusern veräußert (Vorjahr: 979 Wohn- und Gewerbeeinheiten). Die Veräußerungserlöse lagen mit 84 Millionen € deutlich über dem Niveau des Vergleichswertes für das Geschäftsjahr 2016 von 54 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 2017 konnte HVG ihre Gesamtleistung in fast allen Geschäftsbereichen steigern. Der Leistungszuwachs war in den Bereichen Freiflächenservice und Projektgeschäft durch erhöhte Winterdienst- und Bauleistungen – maßgeblich für wohnungswirtschaftliche Kunden – begründet. Im Baumservice wurden reduzierte Leistungen in der Forst- und Haldenbewirtschaftung durch zusätzliche Baumpflegeleistungen kompensiert. Zum Geschäftsjahresende wurden von HVG rund 11,5 Millionen Quadratmeter Grün- und Freiflächen im Wohnimmobilienbereich sowie rund 3 Millionen Quadratmeter Industrieflächen betreut. Im Bereich der Verkehrssicherung werden rund 470.000 Bäume, circa 42 Millionen Quadratmeter Freifläche sowie rund 2.500 Spielplätze regelmäßig begutachtet und verkehrssicher gehalten.

Im Geschäftsfeld Handwerksdienstleistungen fokussiert sich RHZ nahezu ausschließlich auf die Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen des Vivawest-Konzerns. Die im

Vorjahr begonnene Konsolidierung und Fokussierung auf das Konzerngeschäft wurde in 2017 fortgesetzt. Die eingeleiteten Maßnahmen zur Verschlankeung von Prozessen und Reduzierung von Schnittstellen sowohl in den operativen als auch den administrativen Bereichen wirken sich zunehmend positiv auf die Leistungs- und Ergebnisentwicklung aus. 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 135.000 Schäden behoben, 16.400 Heizungswartungen sowie 2.200 Kanalsanierungen und TV-Untersuchungen 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. Das in den Vorjahren stark gewachsene Geschäft mit der Ausstattung von Wohnungsbeständen mit Rauchwarnmeldern hat sich in NRW nach Ablauf der gesetzlichen Ausstattungsfrist zum 31. Dezember 2016 beruhigt. SKIBATRON konnte jedoch seine Kompetenz bei der Versorgung großer Bestände innerhalb kurzer Fristen in 2017 über die Landesgrenzen hinaus erfolgreich nutzen.

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 2017 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.

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

2.4 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die für den Vivawest-Konzern bedeutsamen sowie die weiteren relevanten Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

in Millionen €	2017	2016
BEDEUTSAME LEISTUNGSINDIKATOREN		
Umsatz	887,8	834,4
Bereinigtes EBITDA	372,9	347,6
Funds From Operations ¹⁾	228,4	217,6
Net Asset Value (zum Stichtag) ¹⁾	4.082,3	3.692,7
Mitarbeiter (zum Stichtag)	2.132	2.114
WEITERE KENNZAHLEN		
Bereinigtes EBIT	235,5	222,0
Bereinigungen	10,0	-1,7
Ergebnis vor Ertragsteuern	151,6	119,5
Investitionen ²⁾	446,5	265,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	210,1	209,9

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

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

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 €	2017	2016
► Ergebnis vor Ertragsteuern	151,6	119,5
Zinsergebnis	93,9	100,8
Bereinigungen	-10,0	1,7
► Bereinigtes EBIT	235,5	222,0
Abschreibungen, Wertminderungen/ Wertaufholungen	137,4	125,6
► Bereinigtes EBITDA	372,9	347,6

2.4.1 ERTRAGSLAGE

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2017 von insgesamt 888 Millionen € (Vorjahr: 834 Millionen €) werden mit 855 Millionen € (Vorjahr: 803 Millionen €) bestimmt durch das Segment Immobilien. Hiervon entfallen 515 Millionen € (Vorjahr: 501 Millionen €) auf die um Erlösschmälerungen und Mietverzichte verminderten Sollmieten, sodass sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2017 eine Steigerung der Istmiete um 14 Millionen € ergibt. Im Einklang mit den Mieterlösen erhöhte sich die monatliche Nettokaltmiete je Quadratmeter im Jahresendvergleich von 5,31 € auf 5,48 €. Die Erlöse aus Betriebskosten, die für den Konzern überwiegend einen durchleitenden Charakter haben, lagen mit 215 Millionen € oberhalb des Vorjahreswertes von 209 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 808 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 96 Millionen € deutlich höhere Erlöse als im Vorjahr (63 Millionen €) erzielt werden. Die Verkaufserlöse des Bauträgergeschäfts betragen zusammen mit anderen Immobilienverkäufen aus dem Umlaufvermögen im gleichen Zeitraum 19 Millionen € (Vorjahr: 18 Millionen €).

Im Segment Immobiliendienstleistungen wurden im Geschäftsjahr 2017 mit 126 Milli-

onen € Umsatzerlöse auf Vorjahresniveau (Vorjahr: 127 Millionen €) erzielt, die, gemindert um die Erlöse aus konzerninternen Geschäftsbeziehungen, mit insgesamt 33 Millionen € zum Konzernumsatz beitrugen (Vorjahr: 31 Millionen €).

Die sonstigen betrieblichen Erträge von insgesamt 62 Millionen € (Vorjahr: 45 Millionen €) umfassen im Berichts- wie im Vorjahreszeitraum unter anderem geschäftstypische Erträge in Höhe von insgesamt 34 Millionen € (Vorjahr: 31 Millionen €) aus Erstattungen von Mietern oder Versicherungen, aus der Auflösung von Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten sowie aus Teilschulderlassen. Zudem erhöhten im Berichtsjahr die zahlungsunwirksamen Erträge aus der Auflösung des passivischen Unterschiedsbetrages im Rahmen der erstmaligen Aufnahme von WBG und GSG in den Konsolidierungskreis in Höhe von 23 Millionen € die sonstigen betrieblichen Erträge. Des Weiteren werden unter dieser Position im Berichtsjahr Erträge aus Wertaufholungen von 4 Millionen € (Vorjahr: 14 Millionen €) für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, denen wiederum Wertminderungen in nahezu gleicher Höhe gegenüberstehen, ausgewiesen.

Der Materialaufwand von 343 Millionen € (Vorjahr: 313 Millionen €) enthält die branchentypischen Aufwendungen für Betriebskosten (149 Millionen €) und Instandhaltungen (86 Millionen €), die jeweils um die konzerninternen Leistungen der Dienstleistungsunternehmen gekürzt ausgewiesen werden. Der Bruttoinstandhaltungsaufwand unter Berücksichtigung der Beiträge des Segments Immobiliendienstleistungen betrug im Berichtsjahr 123 Millionen € bzw. 15,44 € pro Quadratmeter und lag damit um 9 Millionen € bzw. 1,04 € pro Quadratmeter oberhalb des Vorjahreswertes. Zudem werden unter dem Materialaufwand die Buchwertabgänge der veräußerten Bestandsimmobilien in Höhe von 42 Millionen € (Vorjahr: 26 Millionen €) sowie Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke des Bauträgergeschäfts von 11 Millionen € (Vorjahr: 16 Millionen €) erfasst.

Der Personalaufwand des Geschäftsjahres 2017 erhöhte sich im Saldo auf 151 Millionen €

(Vorjahr: 142 Millionen €). Zu der Erhöhung haben neben der Umsetzung des Tarifabschlusses insbesondere die Übernahme der Belegschaft der WBG ab August 2017 sowie die Berücksichtigung von Sozialplanaufwendungen in diesem Zusammenhang beigetragen.

Die Summe aus Abschreibungen und Wertminderungen beträgt für den Berichtszeitraum 150 Millionen € (Vorjahr: 140 Millionen €). Die neben den planmäßigen Abschreibungen von 129 Millionen € (Vorjahr: 122 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 -3 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 Herstellungskosten wirken sich die gegenläufigen werterhöhenden Sachverhalte überwiegend nicht im Ergebnis aus, sondern sind einzig in der positiven Entwicklung der Zeitwerte dieser Immobilien ablesbar.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 68 Millionen € (Vorjahr: 71 Millionen €) enthalten überwiegend Verwaltungsaufwendungen in Höhe von insgesamt 32 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 22 Millionen € (Vorjahr: 23 Millionen €) betragen. Zudem werden unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Wesentlichen Vertriebskosten in Höhe von 1 Million € (Vorjahr: 2 Millionen €), Aufwendungen für unbebaute Grundstücke in gegenüber dem Vorjahr unveränderter Höhe von 2 Millionen € sowie Abbruchkosten in Höhe von 2 Millionen € (Vorjahr: 1 Million €)

erfasst. In den letzten beiden Geschäftsjahren war zudem die Anpassung einer Rückstellung für Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Museumsbetrieb am Standort Nordstern erforderlich.

Das Finanzergebnis des Geschäftsjahres von -90 Millionen € (Vorjahr: -97 Millionen €) wird bestimmt durch die Finanzierungskosten in Höhe von 86 Millionen € (Vorjahr: 90 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 gesenkt werden. Darüber hinaus enthält das Finanzergebnis die zunächst zahlungsunwirksamen Aufzinsungsbeträge langfristiger Verpflichtungen in Höhe von 9 Millionen € (Vorjahr: 11 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 6 Millionen € (Vorjahr: 5 Millionen €) erwartet. Die latenten Steueraufwendungen in Höhe von 13 Millionen € (Vorjahr: 10 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 373 Millionen € (Vorjahr: 348 Millionen €) und entfällt mit 353 Millionen € (Vorjahr: 329 Millionen €) im Wesentlichen auf das Segment Immobilien sowie mit 19 Millionen € (Vorjahr: 19 Millionen €) auf das Segment Immobiliendienstleistungen. Der

Beitrag des Segments Immobilien bestimmt mit 228 Millionen € ebenfalls das bereinigte EBIT des Konzerns von insgesamt 236 Millionen € (Vorjahr: 222 Millionen €).

Unter Berücksichtigung der Bereinigungen liegt das Konzernergebnis vor Steuern mit 152 Millionen € aufgrund der Ergebnissteigerungen im Kerngeschäft und im Finanzergebnis, aber auch aufgrund des Ertrages im Rahmen der Erstkonsolidierungen der WBG und GSG, deutlich über dem Vorjahreswert von 120 Millionen €. Bei relativ konstanten laufenden Ertragsteueraufwendungen und unter Berücksichtigung der zahlungsunwirksamen latenten Steueraufwendungen endet die Konzerngewinn- und -verlustrechnung des Geschäftsjahres 2017 mit einem Ergebnis nach Steuern in Höhe von 133 Millionen € und damit um 28 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 2016 hat sich die Bilanzsumme im Wesentlichen aufgrund der verstärkten Investitionstätigkeit in den Immobilienbestand und deren Finanzierung um etwa eine halbe Milliarde € auf 5.930 Millionen € erhöht.

Die Bilanzstruktur ist auf der Vermögensseite weiterhin von den als Finanzinvestition gehaltenen und zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewerteten Immobilien in Höhe von 5.428 Millionen € (Vorjahr: 4.956 Millionen €) gekennzeichnet. Zum Bilanzstichtag wurde für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ein Marktwert im Sinne des IAS 40 in Höhe von 7.919 Millionen € (Vorjahr: 7.110 Millionen €) ermittelt.

Von den Sachinvestitionen in Höhe von 447 Millionen € (Vorjahr: 266 Millionen €) entfallen 433 Millionen € auf das Segment Immobilien, die im Wesentlichen Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sowie den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betreffen. Die Finanzinvestitionen von 105 Millionen € betreffen vornehmlich die Immobilien, die mit der Mehrheit der Geschäftsanteile an WBG und GSG erworben wurden.

Insgesamt wurden die investiven Ausgaben für das qualitative Wachstum des Immobilienbestandes gegenüber dem Vorjahr erneut erheblich gesteigert und die Investitionsziele für das Segment deutlich übertroffen. Weitere 14 Millionen € der Sachinvestitionen entfallen auf das Segment Immobiliendienstleistungen und betreffen überwiegend die Geschäftsfelder Multimedaversorgung sowie Mess- und Abrechnungsdienste.

Die im Konzern bilanzierten finanziellen Vermögenswerte von 79 Millionen € (Vorjahr: 48 Millionen €) umfassen überwiegend Beteiligungen und für die Sicherung von Altersteilzeitguthaben der Berechtigten verpfändete Wertpapiere. Der Zugang gegenüber dem Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus dem Erwerb einer Projektentwicklung in Düsseldorf und deren Finanzierung.

Der Vivawest-Konzern setzt aktive latente Steuern grundsätzlich 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 57 Millionen €. Die Forderungen aus laufenden Ertragsteueransprüchen in Höhe von 53 Millionen € (Vorjahr: 31 Millionen €) resultieren überwiegend aus geleisteten Kapitalertragsteuerzahlungen im Zusammenhang mit Gewinnausschüttungen und vororganschaflichen Mehrabführungen.

Die Kapitalseite der Bilanz ist durch langfristige Schulden in Höhe von 3.637 Millionen € (Vorjahr: 3.370 Millionen €) und Eigenkapital von 1.751 Millionen € (Vorjahr: 1.732 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 1.079 Millionen € (Vorjahr: 967 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 Rechnungs-

abgrenzungsposten unter den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 216 Millionen € (Vorjahr: 236 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 inländischen Kreditinstituten in Höhe von 2.926 Millionen € (Vorjahr: 2.544 Millionen €) unterliegen zumeist der branchenüblichen Zinsbindung von ursprünglich zehn bis 15 Jahren und sind grundpfandrechtlich gesichert. Das Volumen der kurzfristigen Kredite beläuft sich auf 301 Millionen € (Vorjahr: 123 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 2017 rund 2,0 Prozent (Vorjahr: 2,3 Prozent).

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

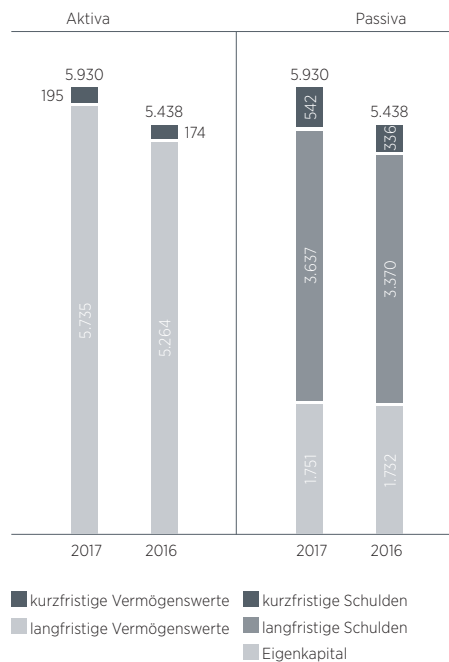
Von den Rückstellungen von insgesamt 610 Millionen € (Vorjahr: 578 Millionen €) entfallen 456 Millionen € (Vorjahr: 445 Millionen €) auf Verbindlichkeiten aus Pensionsverpflichtungen. Darüber hinaus bestehen Verpflichtungen in Form von Bergbaufolgelasten (42 Millionen €), für Absatz und Beschaffung (38 Millionen €), gegenüber der Belegschaft (37 Millionen €) und für eine Vielzahl weiterer gesetzlicher oder faktischer Verpflichtungen (36 Millionen €), die der gewöhnliche Geschäftsbetrieb mit sich bringt.

Das bilanzierte Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2017 1.751 Millionen € und liegt im Saldo um insgesamt 19 Millionen € über dem Bilanzausweis zum Vergleichsstichtag. Bei erheblich gestiegener Bilanzsumme verminderte sich die bilanzielle Eigenkapitalquote

von 32 auf 30 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 4.082 Millionen €, das im Wesentlichen infolge der gestiegenen Marktwerte des Immobilienbestandes aufgrund der besseren Vermietungssituation und Objektqualität, werthaltiger Investitionen, aber auch aufgrund der Absenkung des durchschnittlichen Diskontierungszinssatzes deutlich oberhalb des Vorjahresendwertes von 3.693 Millionen € liegt.

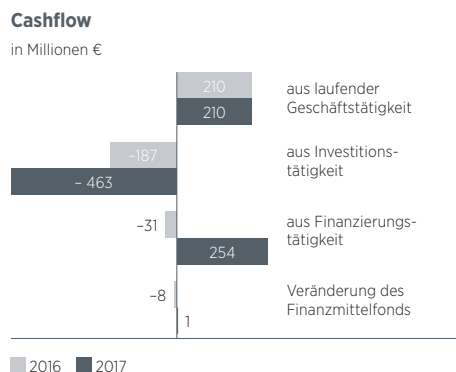
Bilanzstruktur

in Millionen €



Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug im Berichtszeitraum 210 Millionen € (Vorjahr: 210 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. Eine über den Bilanzstichtag ausstehende Steuererstattung in Höhe von rund 20 Millio-

nen € verzerrt die Aussagekraft im Berichtsjahr. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit als Saldo des operativen Mittelabflusses aus der Investitions- und Desinvestitionstätigkeit beläuft sich auf -463 Millionen €. Die Auszahlungen an die Gesellschafter sowie die planmäßigen Aufnahmen, Tilgungen und Umschuldungen von Finanzschulden führten im Saldo zu einem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von +254 Millionen € (Vorjahr: -31 Millionen €). Per 31. Dezember 2017 wird ein Finanzmittelfonds von 62 Millionen € (Vorjahr: 61 Millionen €) ausgewiesen. Neben den flüssigen Mitteln stehen dem Konzern als zentrale Liquiditätsvorsorge Kreditlinien in Höhe von insgesamt 377 Millionen € zur Verfügung, die zum Bilanzstichtag mit 245 Millionen € in Anspruch genommen wurden.

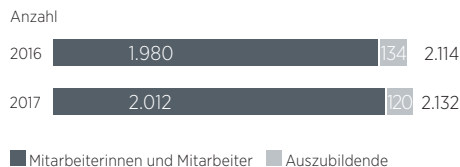


2.5 WESENTLICHE NICHTFINANZIELLE THEMEN

2.5.1 MITARBEITER

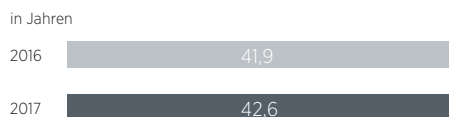
Zum Geschäftsjahresende waren im Konzern 2.132 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einschließlich 120 Auszubildenden tätig. Die Gesamtzahl der Beschäftigten blieb im Vergleich zum letzten Bilanzstichtag nahezu konstant und verteilt sich nach wie vor hälftig auf die Segmente Immobilien und Immobiliendienstleistungen. Dem Segment Bergbaufolgemana- gement sind 14 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zuzurechnen.

Belegschaft



Die Anzahl von 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 81 Prozent der Belegschaft stellen. Das durchschnittliche Lebensalter beträgt bei den aktiven Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unter Einbeziehung der Auszubildenden rund 42,6 Jahre (Vorjahr: 41,9 Jahre).

Durchschnittliches Lebensalter



Konzernweites Gesundheits- und Beschäftigungsfähigkeitsmanagement

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

Im Mittelpunkt der GBM-Aktivitäten im Geschäftsjahr 2017 stand die Motivierung der Mitarbeiter, mehr Bewegung in ihren Alltag zu integrieren. So beteiligten sich beispielsweise rund 480 Mitarbeiter aktiv an einem konzernweiten Schrittzähler-Wettbewerb. An verschiedenen Aktionstagen wurde das weitere Schwerpunktthema „Ernährung“ auf informative und unterhaltsame Weise beleuchtet mit dem Ziel, Informationen und Tipps bereitzustellen, um das eigene Ernährungsverhalten überprüfen und optimieren zu können.

VIVAWEST unterstützt als verantwortungsvoller Arbeitgeber die Vereinbarkeit von Beruf und Familie und bietet von flexiblen Arbeitszeitmodellen bis zur Spontan- und Ferienbetreuung eine Reihe Maßnahmen an. Davon profitieren Belegschaft und Unternehmen gleichermaßen. Denn eine individuell ausgewogene Vereinbarkeit von Beruf und Familie ist eine entscheidende Grundlage für die Motivation der Mitarbeiter und trägt maßgeblich zum Erhalt der Beschäftigungsfähigkeit bei.

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.

Die konzernweiten Formate der Personal- und Führungskräfteentwicklung 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.

Das ImmobilienKOLLEG hat sich als fester Bestandteil der Personal- und Führungskräfteentwicklung im Vivawest-Konzern etabliert. Drei Jahre nach der Premiere der ersten Kollegmaßnahmen ging im Geschäftsjahr 2017 das

zweite ImmobilienKOLLEG mit 24 Junior- bzw. Nachwuchskräften an den Start. Mit den ersten Präsenzmodulen und dem Beginn der Projektarbeiten richtet sich der Fokus dieser Maßnahmen erneut darauf, die erforderlichen Kompetenzen für den Konzern langfristig sicherzustellen.

Ergänzend zu den kollektiven Maßnahmen der Personal- und Führungskräfteentwicklung wurden auch im Geschäftsjahr 2017 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 2017 besuchten 296 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 stand beispielsweise in den internen Workshops für die Mitarbeiter des Bestandsmanagements die operative Exzellenz im Kundenkontakt im Mittelpunkt der internen Weiterbildungsangebote.

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 50 Mitarbeiter ein berufsbegleitendes Studium bzw. eine Fortbildungsmaßnahme. 9 Mitarbeiter begannen in 2017 eine berufsbegleitende Fortbildung oder ein Studium; insgesamt 15 Mitarbeiter haben erfolgreich eine Fortbildung bzw. ein Studium abgeschlossen.

Betriebliche Ausbildung

Die qualifizierte Ausbildung junger Nachwuchskräfte hatte auch 2017 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.

Insgesamt wurden zum Geschäftsjahresende konzernweit 120 Auszubildende in 14 Ausbildungsberufen beschäftigt. Die Ausbildungsquote lag damit bei rund 6 Prozent. Im Jahr 2017 haben 31 junge Menschen ihre Ausbildung im Vivawest-Konzern begonnen. 42 Auszubildende schlossen die Ausbildung erfolgreich ab. Erneut wurden Ausgebildete von VIVAWEST durch die Industrie- und Handelskammer (IHK), die Kreishandwerkerschaft Emscher-Lippe-West oder den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. für ihre hervorragenden Prüfungsleistungen ausgezeichnet.

Um engagierte junge Menschen als neue Auszubildende zu gewinnen, kooperiert VIVAWEST mit Schulen, unterstützt Initiativen wie Ausbildungsmessen und Veranstaltungen der IHK. Dabei sind die Auszubildenden die Experten und besten Botschafter für einen Berufsstart bei VIVAWEST.

2.5.2 NACHHALTIGKEITSMANAGEMENT

Als aktiver Bestandshalter von Wohnimmobilien verfolgt VIVAWEST ein nachhaltiges Geschäftsmodell, in dem das gesamte unternehmerische Handeln auf einen langfristigen ökonomischen Erfolg mit der Generierung von stabilen Cashflows und einer dauerhaft positiven Wertentwicklung des 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 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 in 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 2017 wurden die Ergebnisse der in 2016 durchlaufenen We-

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

sentlichkeitsanalyse bestätigt. In 2018 wird diese im Sinne des Zwei-Jahres-Rhythmus erneut durchgeführt werden.

Seit dem Geschäftsjahr 2015 erfolgt eine komprimierte Berichterstattung zum Thema Nachhaltigkeit in einem gesonderten Kapitel der Jahrespublikation. Ergänzend zur Berichterstattung in der Jahrespublikation gibt VIVAWEST jährlich die Entsprechenserklärung zum DNK und dessen wohnungswirtschaftlicher Ergänzung ab. Für das Geschäftsjahr 2016 hat VIVAWEST als erstes deutsches Wohnungsunternehmen die Entsprechenserklärung zum DNK abgegeben und auf der Website des Rates für Nachhaltige Entwicklung (RNE) publiziert. Darüber hinaus veröffentlicht der Konzern mit Bezug auf die ökologische Dimension jährlich eine Umwelterklärung nach EMAS (Eco-Management and Audit Scheme).

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 2017 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 Treffpunkte in 47 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 2017 wiederum um 100.000 € aufgestockt. Die zusätzlichen Mittel sind als Soforthilfe für Vereine oder Initiativen in den Quartieren gedacht, die Unterstützung für konkrete integrationsfördernde Hilfsmaßnahmen unbürokratisch beantragen können. In Kooperation mit der Deutschlandstiftung wurden zum Beispiel

unter dem Projektnamen „Ich spreche deutsch!“ Sprachkurse für Flüchtlinge in Duisburg-Vierlinden sowie quartiersunterstützende Arbeit im Dichterviertel Duisburg-Hamborn angeboten. Die Vivawest Stiftung hat viele Erfahrungen aus Projekten der Integration und aus 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.

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. Gleiches gilt 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 Prozessteilnehmer, die einzelnen Prozessschritte sowie deren Umsetzung dokumentiert.

Ein weiterer zentraler Bestandteil des Risikomanagementsystems ist das Risikokomitee. Es steht unter der Leitung eines Mitglieds 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 Controllingssystemen, dem Compliance-Management-System (CMS) und dem rechnungslegungsbezogenen Internen Kontrollsystem (IKS) eng verknüpft.

Turnusgemäß wurde im Geschäftsjahr 2017 das gesamte Risikoinventar überprüft und aktualisiert. Die Ergebnisse werden standardisiert dokumentiert.

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 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 Risikoauswirkung 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

• Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

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.
- ▶ Das Vier-Augen-Prinzip, die Funktionstrennung und analytische Prüfungshandlungen sind zentrale Elemente im Rechnungslegungsprozess.
- ▶ Der Rechnungslegungsprozess wird IT-seitig durch Standardsoftware unterstützt. Die IT-Berechtigungen bilden die in den Richtlinien festgelegten Befugnisse ab.
- ▶ Es bestehen eine integrierte zentrale Buchführung sowie ein zentrales Controlling, die sämtliche Konzerngesellschaften umfassen.
- ▶ Die konzerneinheitlichen Bilanzierungs-, Kontierungs- und Bewertungsvorgaben werden regelmäßig geprüft und aktualisiert.

Die Interne Revision berichtet mindestens einmal jährlich auf Basis des Revisionsstandards Nr. 2 des Deutschen Instituts für Interne Revision an die Geschäftsführung über die Sicherstellung und Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems im weiteren Sinne. 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 (Nettobetrachtung) 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 Mieterfluktuation nicht zeitnah nachvermietet werden können sowie eine verminderte Bonität der Mieter zu erhöhten Mietausfällen führen kann. Dies kann insgesamt zu geringeren Nettomietserlösen führen. 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 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 rückständige und 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 können. 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 sind 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 Nettomietserlöse 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 weiterentwickelt und angepasst 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 ebenso ein zukünftig noch intensiverer Bestandsneubau sowie die Akquisition attraktiver Wohnungsbestände 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 Neubauinvestitionen 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 Erwartungshaltung der Kunden an die Qualität des Wohnungsangebots und zum anderen aus in der Vergangenheit verarbeiteten Baustoffen, die aktuell oder zukünftig als schädlich ein-

gestuft 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 wetterbedingten 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 Bergbaufolgemanagement werden bergbauinduzierte Risiken (u. a. bergbaubedingte Bodenverschiebungen und Umweltrisiken sowie Risiken in Zusammenhang mit Schachtsicherungsmaßnahmen) im Rahmen eines umfassenden Risikomanagementsystems gesteuert, das sich auch der Expertise externer Gutachter bedient. Damit wird gewährleistet, dass grundsätzlich nicht ausschließbare bergbauinduzierte Risiken frühzeitig erkannt werden und kurzfristig Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können. Auf Grundlage der derzeitigen gutachterlichen Erkenntnisse und der getroffenen Vorsorge-

maßnahmen 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 15-jährige 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 Betriebs-einrichtungen. 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 für das Jahr 2018 ausgegangen wird.

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

4. PROGNOSEBERICHT

Im Mittelpunkt des Geschäftsmodells des Vivawest-Konzerns steht weiterhin die nachhaltige Bewirtschaftung und Entwicklung des Bestandsportfolios. Damit verbunden sind die Zielsetzungen der kontinuierlichen Verbesserung der laufenden Bewirtschaftungsperformance sowie die sukzessive Optimierung des Immobilienportfolios zur Realisierung nachhaltiger Wertsteigerungen.

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

Insgesamt wird für das Geschäftsjahr 2018 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 stabile Ergebnisbeiträge aus der Veräußerung sowohl von bebauten als auch unbebauten, nicht für die Bebauung von Bestandswohnungen geeigneten Grundstücken erwartet.

Für das Segment Immobiliendienstleistungen wird eine stabile Entwicklung erwartet. Hierbei werden die Fokussierung auf das Konzerngeschäft und die noch engere Verzahnung

mit dem Segment Immobilien die Ergebnissituation positiv beeinflussen.

Die Abwicklung der Verpflichtungen im Segment Bergbaufolgemangement wird auch im Geschäftsjahr 2018 planmäßig fortgesetzt und zu entsprechenden Aufwendungen führen.

Für das Geschäftsjahr 2018 wird im Konzern ein Außenumsatz von insgesamt 889 Millionen € erwartet, wovon 862 Millionen € auf das Segment Immobilien entfallen werden. Aufgrund der branchentypischen Behandlung 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. Infolge der erstmaligen Anwendung des Rechnungslegungsstandards IFRS 15 wird sich der Außenumsatz aufgrund der künftigen Nettodarstellung bestimmter Betriebskostenarten ohne Auswirkung auf die Ertragslage um voraussichtlich einen mittleren zweistelligen Millionen-€-Betrag verringern. 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 2018 ein bereinigtes EBITDA von insgesamt 372 Millionen € vor, wovon 353 Millionen € auf das Segment Immobilien und 19 Millionen € auf das Segment Immobiliendienstleistungen entfallen werden. Da der Konzern die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet, können sich Abweichungen bezogen auf das EBITDA 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 2018 voraussichtlich 227 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. Durch die effiziente Bewirtschaftungsorganisation, die vorgesehenen Investitionen und Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass sich die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auch im Geschäftsjahr 2018 im Einklang mit den relevanten Cashflows positiv entwickeln werden. Die Konzernplanung geht daher davon aus, dass sich der Nettovermögenswert des Konzerns (NAV) durchschnittlich um mindestens 2 Prozent erhöhen wird.

Essen, 22. Februar 2018

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 2017 der Vivawest GmbH, Essen

INHALT

38	Gewinn- und Verlustrechnung Vivawest-Konzern
39	Gesamterfolgsrechnung Vivawest-Konzern
40	Bilanz Vivawest-Konzern
42	Eigenkapitalveränderungsrechnung Vivawest-Konzern
43	Kapitalflussrechnung Vivawest-Konzern
44	Anhang
44	1. Segmentberichterstattung Vivawest-Konzern
46	2. Allgemeine Informationen
46	3. Grundlagen der Aufstellung
58	4. Diskussion zu Annahmen und Schätzungsunsicherheiten
60	5. Veränderungen im Konzern
64	6. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
70	7. Erläuterungen zur Bilanz
84	8. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung
85	9. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung
89	10. Weitere Angaben
97	11. Angaben nach nationalen Vorschriften

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VIVAWEST-KONZERN

in Millionen €	Anhang	2017	2016
Umsatzerlöse	6.1	887,8	834,4
Bestandsveränderung der Erzeugnisse und Leistungen		-0,5	-1,3
Andere aktivierte Eigenleistungen		5,1	4,6
Sonstige betriebliche Erträge	6.2	61,6	44,6
Materialaufwand	6.3	-342,8	-312,9
Personalaufwand	6.4	-150,7	-142,2
Abschreibungen und Wertminderungen	6.5	-150,3	-139,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.6	-68,4	-71,4
► Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern		241,8	216,2
Zinserträge	6.7	1,7	1,0
Zinsaufwendungen	6.7	-95,6	-101,7
Sonstiges Finanzergebnis	6.8	3,7	4,0
Finanzergebnis		-90,2	-96,7
► Ergebnis vor Ertragsteuern		151,6	119,5
Ertragsteuern	6.9	-18,7	-15,0
► Ergebnis nach Steuern		132,9	104,5
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		-3,1	-2,8
Gesellschafter der Vivawest GmbH (Konzernergebnis)		136,0	107,3

GESAMTERFOLGSRECHNUNG VIVAWEST-KONZERN

in Millionen €	Anhang	2017	2016
► Ergebnis nach Steuern		132,9	104,5
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		-3,1	-2,8
Gesellschafter der Vivawest GmbH (Konzernergebnis)		136,0	107,3
► Erfolgsbestandteile, die künftig in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden		-0,1	0,0
Marktbewertung der zur Veräußerung verfügbaren Wertpapiere		-0,1	0,1
Latente Steuern		-	-0,1
► Erfolgsbestandteile, die nicht in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden		-1,0	-23,9
Neubewertungsergebnisse aus leistungsorientierten Plänen		-1,6	-36,1
Latente Steuern		0,6	12,2
► Andere Erfolgsbestandteile nach Steuern	7,9	-1,1	-23,9
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		-	-0,1
Gesellschafter der Vivawest GmbH (Konzernergebnis)		-1,1	-23,8
► Gesamterfolg		131,8	80,6
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		-3,1	-2,9
Gesellschafter der Vivawest GmbH (Konzernergebnis)		134,9	83,5

BILANZ VIVAWEST-KONZERN

in Millionen €	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
Immaterielle Vermögenswerte	7.1	66,7	66,0
Sachanlagen	7.2	131,9	121,1
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.3	5.427,8	4.956,1
Finanzielle Vermögenswerte	7.4	50,6	45,8
Latente Steuern	7.14	57,3	74,8
Sonstige Forderungen	7.6	0,2	0,2
► Langfristige Vermögenswerte		5.734,5	5.264,0
Vorräte	7.5	22,1	23,6
Laufende Ertragsteueransprüche	7.14	53,2	30,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.6	14,0	14,6
Sonstige Forderungen	7.6	14,7	20,5
Finanzielle Vermögenswerte	7.4	28,0	2,4
Flüssige Mittel	7.7	62,1	61,3
		194,1	152,9
Zur Veräußerung vorgesehene Vermögenswerte	7.8	1,4	21,4
► Kurzfristige Vermögenswerte		195,5	174,3
► Summe Vermögenswerte		5.930,0	5.438,3

in Millionen €	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
Gezeichnetes Kapital		150,3	150,3
Rücklagen		1.513,0	1.499,3
Anteile der Gesellschafter der Vivawest GmbH		1.663,3	1.649,6
Anteile anderer Gesellschafter		87,6	82,3
► Eigenkapital	7.9	1.750,9	1.731,9
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.10	455,9	445,1
Sonstige Rückstellungen	7.11	50,2	51,9
Latente Steuern	7.14	-	1,2
Finanzielle Verbindlichkeiten	7.12	2.937,4	2.659,1
Sonstige Verbindlichkeiten	7.13	193,4	212,7
► Langfristige Schulden		3.636,9	3.370,0
Sonstige Rückstellungen	7.11	103,4	80,8
Laufende Ertragsteuerschulden	7.14	23,7	26,1
Finanzielle Verbindlichkeiten	7.12	324,9	145,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.13	23,9	21,9
Sonstige Verbindlichkeiten	7.13	66,3	61,9
► Kurzfristige Schulden		542,2	336,4
► Summe Eigenkapital und Schulden		5.930,0	5.438,3

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG VIVAWEST-KONZERN

ANHANG 7.9

in Millionen €	Rücklagen				Anteile der Gesellschafter der Vivawest GmbH	Anteile anderer Gesellschafter	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Angesammelte Ergebnisse	Angesam- melte andere Erfolgs- bestandteile			
► Stand 01.01.2016	150,3	1.134,8	405,2	-0,9	1.689,4	85,0	1.774,4
Ausschüttung	-	-	-121,2	-	-121,2	-	-121,2
Zugang Konsolidierungskreis	-	-	-	-	0,0	0,2	0,2
Ergebnis nach Steuern	-	-	107,3	-	107,3	-2,8	104,5
Andere Erfolgsbestandteile nach Steuern	-	-	-23,8	-	-23,8	-0,1	-23,9
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-	-	83,5	-	83,5	-2,9	80,6
Sonstige Veränderungen	-	-	-2,1	-	-2,1	-	-2,1
► Stand 31.12.2016	150,3	1.134,8	365,4	-0,9	1.649,6	82,3	1.731,9
► 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

KAPITALFLUSSRECHNUNG VIVAWEST-KONZERN

in Millionen €	Anhang	2017	2016
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern		241,8	216,2
Abschreibungen, Wertminderungen/Wertaufholungen langfristiger Vermögenswerte		131,9	121,0
Ergebnis aus dem Abgang langfristiger Vermögenswerte		-55,2	-37,4
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		-23,4	-
Veränderung der Vorräte		2,2	4,4
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		0,1	-2,3
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der kurzfristigen erhaltenen Kundenanzahlungen		4,3	-2,8
Veränderung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		-1,2	-2,4
Veränderung der sonstigen Rückstellungen		5,8	2,2
Veränderung der übrigen Vermögenswerte/Schulden		4,2	-8,7
Zinsauszahlungen		-74,4	-76,1
Zinseinzahlungen		0,7	1,3
Dividendeneinzahlungen		3,6	3,5
Ein-/Auszahlungen für Ertragsteuern		-30,3	-9,0
► Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.1	210,1	209,9
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-434,3	-262,8
Auszahlungen für Investitionen in Unternehmensbeteiligungen		-101,4	0,4
Einzahlungen aus Veräußerungen von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen, Bestandsimmobilien		95,4	65,4
Ein-/Auszahlungen für Wertpapiere, Geldanlagen und Ausleihungen		-22,5	10,1
► Cashflow aus Investitionstätigkeit	8.2	-462,8	-186,9
Auszahlungen an andere Gesellschafter		-1,3	-1,3
Auszahlungen an Gesellschafter der Vivawest GmbH		-127,2	-127,2
Aufnahme der Finanzschulden		609,4	306,3
Tilgung der Finanzschulden		-227,4	-209,1
► Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	8.3	253,5	-31,3
► Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel		0,8	-8,3
► Flüssige Mittel zum Geschäftsjahresbeginn		61,3	69,6
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel		0,8	-8,3
► Flüssige Mittel zum Geschäftsjahresende	7.7	62,1	61,3

ANHANG

1. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG VIVAWEST-KONZERN

NACH OPERATIVEN SEGMENTEN

ANHANG 9.1

in Millionen €	Immobilien		Immobilienleistungen		Summe berichtspflichtige Segmente	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Außenumsatz	854,7	803,4	32,8	31,0	887,5	834,4
Innenumsatz	0,2	2,5	92,8	96,4	93,0	98,9
Gesamtumsatz	854,9	805,9	125,6	127,4	980,5	933,3
Bereinigtes EBITDA	353,4	328,8	18,9	19,0	372,3	347,8
Abschreibungen	-116,6	-111,7	-11,9	-10,6	-128,5	-122,3
Bereinigtes EBIT	228,0	213,9	7,0	8,4	235,0	222,3
Bereinigungen	10,5	-1,6	-0,5	-0,1	10,0	-1,7
Zinserträge	2,0	1,4	-	-	2,0	1,4
Zinsaufwendungen	-94,2	-99,9	-0,9	-1,1	-95,1	-101,0
Ergebnis vor Ertragsteuern	146,2	113,7	5,6	7,2	151,8	120,9
Sachinvestitionen	432,8	242,1	13,7	23,7	446,5	265,8
Finanzinvestitionen	105,1	0,4	-	-	105,1	0,4
Funds From Operations	211,6	202,3	16,5	15,6	228,1	217,9
Net Asset Value (zum Stichtag)	4.217,3	3.820,6	-67,0	-66,2	4.150,3	3.754,4
Andere wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-53,3	-43,8	-10,4	-11,9	-63,7	-55,7
Mitarbeiter (zum Stichtag)	1.086	1.066	1.032	1.032	2.118	2.098

Anhang:
 ▶ Segmentberichterstattung

Bergbaufolgemanagement		Konsolidierung		Summe Konzern	
2017	2016	2017	2016	2017	2016
0,3	-	-	-	887,8	834,4
-	-	-93,0	-98,9	-	-
0,3	0,0	-93,0	-98,9	887,8	834,4
0,6	-0,2	-	-	372,9	347,6
-	-	-	-	-128,5	-122,3
0,5	-0,3	-	-	235,5	222,0
-	-	-	-	10,0	-1,7
0,1	-	-0,4	-0,4	1,7	1,0
-0,9	-1,1	0,4	0,4	-95,6	-101,7
-0,2	-1,4	-	-	151,6	119,5
-	-	-	-	446,5	265,8
-	-	-	-	105,1	0,4
0,3	-0,3	-	-	228,4	217,6
-68,0	-72,6	-	10,9	4.082,3	3.692,7
-1,6	-1,6	-	-	-65,3	-57,3
14	16	-	-	2.132	2.114

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 2017 halten unverändert zum Vorjahr die RAG-Stiftung (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 2017 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

Anhang:
 ▶ Allgemeine Informationen
 ▶ Grundlagen der Abschlusssaufstellung

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

Erstmals angewendete Rechnungslegungsvorschriften

Im Geschäftsjahr 2017 waren verschiedene überarbeitete bzw. neu verabschiedete Rech-

nungslegungsvorschriften und Klarstellungen erstmalig anzuwenden, die jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss hatten.

Noch nicht verpflichtend anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Das IASB hat weitere Rechnungslegungsvorschriften verabschiedet, die im Geschäftsjahr 2017 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 15 Revenue from Contracts with Customers

a: 28.05.2014
 b: 01.01.2018
 c: 01.01.2018
 d: 29.10.2016

IFRS 15 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 nun nach einheitlichen Kriterien zu unterscheiden, ob eine Leistungsverpflichtung zeitpunkt- oder zeitraumbezogen zu erfassen ist. Durch den neuen Standard werden die folgenden geltenden Vorschriften ersetzt: IAS 11, IAS 18, IFRIC 13, IFRIC 15, IFRIC 18 und SIC-31. Vivawest wendet IFRS 15 ab dem 01.01.2018, dem Erstanwendungszeitpunkt des neuen Standards, entsprechend der modifizierten retrospektiven Methode an. Etwaige Auswirkungen aus der Anwendung von IFRS 15 werden im Eröffnungssaldo der „angesammelten Ergebnisse“ (Gewinnrücklagen) zum 01.01.2018 erfasst. Eine Verschiebung des Umsatzrealisierungszeitpunktes kann unter anderem aus der Identifikation einer zusätzlichen Leistungsverpflichtung, einer Änderung der Einschätzung, ob ein Umsatz zeitpunkt- bzw. zeitraumbezogen realisiert wird oder hinsichtlich des Zeitpunktes des Kontrollübergangs resultieren. Wenn IFRS 15 bereits in 2017 angewendet worden wäre, wäre der Konzernumsatz um einen mittleren zweistelligen Millionen-€-Betrag geringer. Dies ist Folge der Einschätzung, dass Vivawest hinsichtlich der abgerechneten Betriebskostenpositionen Kaltwasser, Entwässerung und Straßenreinigung als Agent tätig ist, und der damit verbundenen Nettodarstellung der Umsatzerlöse und Aufwendungen. Auswirkungen auf die Ertragslage ergeben sich nicht. Darüber hinaus wird sich die Anwendung des IFRS 15 auf die Angaben im Konzernanhang auswirken.

IFRS 9 Financial Instruments

a: 24.07.2014
 b: 01.01.2018
 c: 01.01.2018
 d: 29.11.2016

IFRS 9 ist der Nachfolgestandard von IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“. Die wesentlichen Änderungen des IFRS 9 gegenüber dem alten IAS 39 bestehen in der Einführung vollständig neuer Klassifizierungs- und Bewertungsvorschriften für finanzielle Vermögenswerte, der Einführung eines neuen Impairment-Modells, das zu einer frühzeitigeren Erfassung von Verlusten führen soll, einer Erweiterung der zulässigen Grundgeschäfte und einer modifizierten Effektivitätsbeurteilung für Hedge-Accounting-Beziehungen sowie erweiterten Anhangangaben. Vivawest wendet den IFRS 9 ab dem 01.01.2018, dem Erstanwendungszeitpunkt des neuen Standards, an. Vom Wahlrecht zur Anpassung der Vergleichsperioden macht Vivawest keinen Gebrauch. Die Abweichungen zwischen dem früheren Buchwert nach IAS 39 und dem Buchwert nach IFRS 9 zu Beginn des Geschäftsjahres 2018 werden im Eröffnungssaldo der „angesammelten Ergebnisse“ (Gewinnrücklagen) zum 01.01.2018 erfasst. Die neuen Klassifizierungs- und Bewertungsvorschriften haben im Vivawest-Konzern Auswirkungen auf übrige Beteiligungen, die in den Anwendungsbereich des IFRS 9 fallen, und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Übrige Beteiligungen waren bisher der Kategorie „zur Veräußerung verfügbar“ zugeordnet und die Bewertung erfolgte bei börsennotierten Instrumenten mit ihrem beizulegenden Wert, bei nicht börsennotierten Instrumenten zum Teil vereinfachend zu Anschaffungskosten. Künftig erfolgt die Klassifizierung und Bewertung grundsätzlich auf Basis von Einzelfallentscheidungen entweder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (FVPL) oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert (FVOCI) ohne Recycling. Zum 01.01.2018 werden alle bilanzierten Eigenkapitalinstrumente mit einem Gesamtbuchwert von 41,1 Millionen € der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (FVPL)“ zugeordnet. Bei Wertpapieren, die der Sicherung von Altersteilzeitverpflichtungen dienen, erfolgt eine Zuordnung zur Kategorie „erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert (FVOCI) ohne Recycling“. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die bis zu ihrem Ausgleich gehalten werden, werden künftig der Bewertungskategorie „zu fortgeführten Anschaffungskosten“ zugeordnet. Die Analyse der weiteren finanziellen Vermögenswerte ergab keinen wesentlichen Umstellungsbedarf. Der erfolgsneutrale Umstellungseffekt aus den neuen Klassifizierungs- und Bewertungsvorschriften des IFRS 9 liegt voraussichtlich im unteren einstelligen Millionen-€-Bereich. Das neue Wertminderungsmodell für erwartete Forderungsausfälle führt aufgrund der kurzen Laufzeit sowie der hohen Qualität der finanziellen Vermögenswerte im Vivawest-Konzern zum 01.01.2018 zu keiner wesentlichen Erhöhung der Risikoversorge.

Vorschrift

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

IFRS 16 Leases

a: 13.01.2016
 b: 01.01.2019
 c: 01.01.2019
 d: 09.11.2017

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.

Das von Vivawest begonnene konzernweite Einführungsprojekt zur Umsetzung des neuen Leasingstandards befindet sich zurzeit in der Vertragssammlungs- und Analysephase. Eine vorläufige Analyse auf Basis der Zahlen des Geschäftsjahres 2016 zeigt nur unwesentliche Auswirkungen auf die Höhe der Vermögenswerte und das bereinigte EBITDA. Die unter die Neuregelung fallenden wesentlichen Vermögenswerte betreffen angemietete Büroräume, eingeräumte Erbbaurechte und geleaste Kfz. Allerdings können sich diese Ergebnisse noch verändern, weil z. B. die finalen Auswirkungen noch von der Bestimmung der implizit im Leasing enthaltenen Zinssätze bzw. der Grenzfremdkapitalzinssätze abhängig sind.

Das aktuelle Nominalvolumen der Leasingnehmerverpflichtungen aus Operating Leasing wird unter Anhangziffer 10.3 dargestellt.

Klarstellungen zu IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers

a: 12.04.2016
 b: 01.01.2018
 c: 01.01.2018
 d: 09.11.2017

Die Klarstellungen betreffen die Themenbereiche: Identifikation von Leistungsverpflichtungen und Prüfung der Separierbarkeit im Vertragskontext, Klassifizierung als Prinzipal oder Agent sowie Umsatzerlöse aus Lizenzen. Zudem wurden zwei weitere Erleichterungsvorschriften für die Erstanwendung des Standards aufgenommen. Zu den Auswirkungen des IFRS 15 auf den Konzernabschluss wird auf die Ausführungen in der Tabelle weiter oben verwiesen.

IFRIC Interpretation 23 Uncertainty over Income Tax Treatments

a: 07.06.2017
 b: 01.01.2019
 c: offen
 d: offen

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.

Klarstellungen zu IFRS 9 Financial Instruments: Prepayment Features with Negative Compensation

a: 12.10.2017
 b: 01.01.2019
 c: offen
 d: offen

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.

Annual Improvement Process (IFRSs 2015 – 2017 Cycle)

a: 12.12.2017
 b: 01.01.2019
 c: offen
 d: offen

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 bereits im Konzernabschluss angewendet werden.

Änderungen an IAS 19 Plan Amendment, Curtailment or Settlement

a: 07.02.2018
 b: 01.01.2019
 c: offen
 d: offen

Durch die Änderungen an IAS 19 wird zukünftig zwingend verlangt, dass bei einer Änderung, Kürzung oder Abgeltung eines leistungsorientierten Versorgungsplans der laufende Dienstzeitaufwand und die Nettoszinsen für das restliche Geschäftsjahr neu zu ermitteln sind, die zur erforderlichen Neubewertung der Nettoschuld (Vermögenswert) verwendet wurden. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden zurzeit geprüft.

Gegenstand der Vorschrift – Voraussichtliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss

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 zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen bilanziert.

Der Konsolidierungskreis wird unter der Anhangziffer 5.1 dargestellt.

Konsolidierungsmethoden

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

Im Erwerbszeitpunkt erfolgt die Kapitalkonsolidierung durch Verrechnung der Beteiligungsbuchwerte mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen. Anschaffungsnebenkosten sind nicht im Beteiligungsbuchwert, sondern als Aufwand in

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

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

Mit dem Zeitpunkt, in dem die Beherrschung über ein Tochterunternehmen endet, ist das Tochterunternehmen nicht mehr in den Konzernabschluss einzubeziehen. Im Rahmen der Entkonsolidierung werden das Reinvermögen des Tochterunternehmens und die Anteile anderer Gesellschafter (anteiliges Reinvermögen am Tochterunternehmen) ausgebucht. Der Veräußerungsgewinn bzw. -verlust ist aus Konzernsicht zu ermitteln. Er ergibt sich als Differenz aus dem Veräußerungserlös (Veräußerungspreis abzüglich Veräußerungskosten) und dem abgehenden anteiligen Reinvermögen am Tochterunternehmen (inklusive verbliebener stiller Reserven und Lasten sowie eines zuzuordnenden Geschäfts- oder Firmenwerts). Die Anteile, die Vivawest am ehemaligen Tochterunternehmen behält, werden mit dem zum Zeitpunkt des Beherrschungsverlusts beizulegenden Zeitwert neu angesetzt. Alle hieraus resultierenden Gewinne und Verluste sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. Aufwendungen zu erfassen. Darüber hinaus werden Beträge, die im Eigenkapital unter den angesammelten sonstigen Erfolgsbestandteilen erfasst sind, ebenfalls in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht, soweit nicht eine andere Rechnungslegungsvorschrift eine direkte Übertragung in die Gewinnrücklagen verlangt.

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

3.5 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Ertragsrealisierung

Umsatzerlöse aus dem Verkauf und der Vermietung von Immobilien sowie Dienstleistungen, die im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit anfallen, und andere Erträge werden wie folgt 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. Die zum Verkauf bestimmten Immobilien werden in das Vorratsvermögen umgegliedert, sofern dem Verkauf eine Entwicklungsmaßnahme vorausgeht. Abrechenbare Leistungen aus Betriebs- und Heizkosten werden mit den von den Mietern für diese Leistungen erhaltenen Abschlagszahlungen verrechnet und sofort als Umsatz realisiert.

Die Höhe der Umsatzerlöse ist grundsätzlich zwischen den Parteien vertraglich festgelegt. Sie bemisst sich nach dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen oder zu beanspruchenden Gegenleistung abzüglich gegebenenfalls anfallender Umsatzsteuer. Allgemeine Voraussetzungen für die Erfassung von Erlösen sind, dass die Höhe der Erlöse und die Höhe der hiermit im Zusammenhang stehenden Kosten verlässlich bestimmt werden können. Des Weiteren ist der Nutzenzufluss als hinreichend wahrscheinlich einzustufen.

Erlöse aus der Vermietung von Immobilien werden monatlich mit der Leistungserbringung (Bereitstellung des Wohnraums) erfasst.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden bei Vorliegen der allgemeinen Voraussetzungen erfasst, wenn Eigentum und Risiken aus dem Verkauf auf den Kunden übergegangen sind. Allgemeine Risiken aus dem Verkaufsgeschäft werden auf Basis von Erfahrungswerten durch entsprechende Rückstellungen abgebildet.

Erlöse aus Dienstleistungsgeschäften werden bei Vorliegen der allgemeinen Voraussetzungen erfasst, wenn der Fertigstellungsgrad des Geschäfts verlässlich bestimmt werden kann. Grundsätzlich werden sie in dem Geschäftsjahr erfasst, in dem die Dienstleistungen erbracht wurden. Bei der periodenübergreifenden Erbringung von Dienstleistungen wird der Umsatz im Verhältnis von erbrachten zu insgesamt zu erbringenden Dienstleistungen ermittelt.

(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 fünf bis zehn 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 Aktiengesellschaft 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 Ge-

schäftstätigkeit 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: 0,50 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 3,57 Prozent (Vorjahr: 3,06 Prozent) zugrunde gelegt. Im Fall der ewigen Rente wird ein Wachstumsabschlag von 1,00 Prozent (Vorjahr: 1,00 Prozent) unterstellt. Der Buch-

wert 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 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. 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 2017 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 2017 abzeichnenden ertragsteuerlichen Organkreis gespeist werden, werden auf der Ebene des Organträgers Vivawest GmbH beurteilt und erfasst.

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

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

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

Finanzinstrumente

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

Beim erstmaligen Ansatz werden Finanzinstrumente mit ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich direkt zuordenbarer Transaktions-

kosten bewertet. Transaktionskosten von Finanzinstrumenten, die „ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert (At Fair Value through Profit or Loss)“ bewertet werden, sind direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Nicht marktgerecht verzinste langfristige Finanzinstrumente werden bewertet, indem die erwarteten Cashflows mit dem effektiven Zinssatz auf den Zeitpunkt der Anschaffung diskontiert werden (Barwert). Der effektive Zinssatz berücksichtigt alle zurechenbaren Gebühren mit Zinscharakter. Die Folgebewertung richtet sich nach der Kategorisierung der Finanzinstrumente.

(a) Originäre Finanzinstrumente

Im Konzern werden Finanzinstrumente als finanzielle Vermögenswerte den Kategorien „Ausleihungen und Forderungen (Loans and Receivables)“ oder „zur Veräußerung verfügbar (Available-for-Sale)“ zugeordnet. Die erstmalige Erfassung dieser Vermögenswerte erfolgt zum Erfüllungstag. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, 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. Im Konzern lagen keine Fälle vor, in denen übertragene finanzielle Vermögenswerte nach Maßgabe eines anhaltenden Engagements weiterhin in der Bilanz erfasst wurden.

Originäre Finanzinstrumente als finanzielle Verbindlichkeiten werden der Kategorie „zu fortgeführten Anschaffungskosten (At amortised Cost)“ zugeordnet. Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn sie getilgt sind, das heißt, wenn die Verpflichtung beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen ist.

Im Folgenden werden die im Konzern verwendeten Kategorien dargestellt:

Die Kategorie „Ausleihungen und Forderungen“ umfasst insbesondere Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Ausleihungen. Die Vermögenswerte dieser Kategorie werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Zeigen objektive Hin-

weise, die auf historischen Erfahrungswerten beruhen, dass die fälligen Erfüllungsbeträge im Rahmen der üblichen Bedingungen nicht vollständig einbringlich sind, wird eine Wertminderung vorgenommen. Die Höhe bemisst sich als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem auf Basis des Effektivzinssatzes ermittelten Barwert der geschätzten zukünftigen Einzahlungen. Wertminderungen werden ergebniswirksam erfasst. Soweit der Grund für den Wertminderungsbedarf entfallen ist, werden ergebniswirksame Zuschreibungen bis zur Höhe der fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen.

Der Kategorie „zur Veräußerung verfügbar“ werden Eigenkapitalanteile zugeordnet, die nicht konsolidiert oder at Equity bilanziert werden, sowie andere Wertpapiere. Liegt der beizulegende Zeitwert solcher Vermögenswerte nicht vor oder ist er nicht verlässlich bestimmbar, wie im Falle von nicht börsennotierten Eigenkapitaltiteln, werden die Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts werden unter Berücksichtigung latenter Steuern in den anderen Erfolgsbestandteilen der Gesamterfolgsrechnung erfasst. Zu jedem Bilanzstichtag wird überprüft, ob objektive Hinweise für eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswerts vorliegen. Ein wesentlicher oder andauernder Rückgang des beizulegenden Zeitwerts unter den Buchwert wird als Hinweis für eine Wertminderung gesehen. Bei Aktien liegt ein solcher Hinweis vor, wenn der beizulegende Zeitwert um 20 Prozent unter dem Buchwert liegt. Existiert ein derartiger Hinweis, werden die in den anderen Erfolgsbestandteilen erfassten Verluste ergebniswirksam in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht. Soweit der Grund für den Wertminderungsbedarf entfallen ist, werden Zuschreibungen grundsätzlich in den anderen Erfolgsbestandteilen erfasst. Lediglich für Schuldinstrumente, die dieser Kategorie zugeordnet sind, werden Zuschreibungen bis zur Höhe der ursprünglichen Wertminderung ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt. Bei Beteiligungen und anderen finanziellen Vermögenswerten,

deren Zeitwerte nicht verlässlich bestimmt werden können, werden keine Zuschreibungen vorgenommen.

Der Kategorie „zu fortgeführten Anschaffungskosten“ sind insbesondere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Kredite zugeordnet. Die Verbindlichkeiten 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 „ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert (At Fair Value through Profit or Loss)“ an und werden als „zu Handelszwecken gehalten (Held for Trading)“ eingestuft. 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 be-

stehenden Mietverhältnisse sind als Operating-Leasing eingestuft. Vivawest tritt hierbei als Leasinggeber auf.

Zudem bestehen im Vivawest-Konzern betriebsübliche Verpflichtungen aus Leasingverträgen sowie Verpflichtungen aus Erbbau-rechtsverträgen (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 Bilanzstichtag notarielle Kaufverträge vorliegen, der Besitzübergang aber erst in der Folgeperiode erfolgen wird.

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

Dies sind bei Vivawest hauptsächlich:

- IAS 2 Inventories,
- IAS 12 Income Taxes,

- IAS 19 Employee Benefits und
- 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 vereinnahmt, sofern die niedrig verzinslichen Darlehen als Kompensation für die entgangenen Mieterträge aufgrund von Mietpreisbindung und Belegungsrechten gewährt wurden. Wurde der Zinsvorteil im Zusammenhang mit Investitionen gewährt, erfolgt die Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens für die Dauer der Vorteils gewährung 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 Vermögenswertes 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 der Abzinsungssätze. Die hierzu getroffenen Annahmen können Änderungen unterliegen, die zu Wertminderungen in zukünftigen Perioden führen wür-

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

den. 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 Ver-

minderung 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 22,6 Millionen € (Vorjahr: 21,6 Millionen €) führen. Umgekehrt würde eine Erhöhung des Abzinsungssatzes um einen viertel Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern eine Verminderung der DBO um 21,5 Millionen € (Vorjahr: 20,5 Millionen €) bewirken. Eine Verminderung der verwendeten konzernweiten künftigen Entgeltsteigerung um einen Prozentpunkt würde zu einer Verminderung der DBO um 13,1 Millionen € (Vorjahr: 14,7 Millionen €) führen. Umgekehrt würde eine Erhöhung der verwendeten konzernweiten künftigen Entgeltsteigerung um einen Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern eine Erhöhung der DBO um 15,3 Millionen € (Vorjahr: 17,1 Millionen €) bewirken.

Eine Verminderung der verwendeten konzernweiten künftigen Rentensteigerung um einen Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern würde zu einer Verminderung der DBO um 46,0 Millionen € (Vorjahr: 45,7 Millionen €) führen. Umgekehrt würde eine Erhöhung der verwendeten konzernweiten künftigen Rentensteigerung um einen Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern eine Erhöhung der DBO um 55,7 Millionen € (Vorjahr: 55,3 Millionen €) bewirken.

Eine Verminderung der Sterblichkeit in der Rentenbezugsphase um 20 Prozent bei sonst unveränderten Parametern würde zu einer Erhöhung der DBO um 36,5 Millionen € (Vorjahr: 33,9 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 Eintrittswahrschein-

lichkeit 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 zu fortgeführten Anschaffungskosten einbezogen.

Der Konsolidierungskreis veränderte sich im Geschäftsjahr 2017 wie folgt:

Anzahl	
<hr/>	
Vivawest GmbH und konsolidierte Tochterunternehmen	
01.01.2017	30
Erwerbe	2
Anwachsung	-1
► 31.12.2017	31

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

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

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

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

Folgende Unternehmen sind als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

Konsolidierte Unternehmen

Kapitalanteil in %

Name des Unternehmens	Hauptgeschäft	Sitz	31.12.2017	31.12.2016
Aachener Bergmannsiedlungsgesellschaft mbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Hückelhoven	100,00	100,00
Bauverein Glückauf GmbH ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Ahlen	94,90	100,00
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	-
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
Marienfeld 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	Dinslaken	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 Beteiligungen GmbH & Co. KG (angewachsen an Vivawest GmbH) ²⁾	Weitere Gesellschaft	Essen	-	94,90
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	-
Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung „Glückauf“ ¹⁾	Immobilienbestand haltende Gesellschaft	Moers	100,00	100,00

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

Aggregiert stellt sich das Hauptgeschäft der Tochterunternehmen der Vivawest GmbH, die

alle ihren Sitz in Deutschland haben, wie folgt dar:

Hauptgeschäft	Anzahl der 100-prozentigen Tochterunternehmen		Anzahl der nicht 100-prozentigen Tochterunternehmen	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Immobilienbestand haltende Gesellschaft	12	13	9	6
Immobilienleistungen	5	5	-	-
Managementgesellschaft	1	1	-	-
Weitere Gesellschaft	2	2	1	2
	20	21	10	8

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

Folgende Unternehmen werden aus Wesentlichkeitsgründen zu fortgeführten Anschaffungskosten in den Konzernabschluss einbezogen:

Nicht konsolidierte Tochterunternehmen (zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert)

Name des Unternehmens	Sitz	Kapitalanteil in %
Artemis Stadtsanierungsgesellschaft Objekt Benrath mbH & Co. KG	Essen	94,90
GSB Gesellschaft zur Sicherung von Bergmannswohnungen mit beschränkter Haftung	Essen	68,75
Nordsternurm 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

Gemeinschaftsunternehmen (zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert)

Name des Unternehmens	Sitz	Kapitalanteil in %
Landschaftsagentur Plus GmbH	Essen	50,00

Assoziierte Unternehmen (zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert)

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

Übrige Beteiligungen (zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert)

Name des Unternehmens	Sitz	Kapitalanteil in %
Deutsche Industrieholz GmbH	Berlin	45,00

5.2 AKQUISITIONEN UND DESINVESTITIONEN

AKQUISITIONEN

Mit wirtschaftlicher Wirkung zum 26. Juli 2017 wurden 94,9 Prozent der Geschäftsanteile an der Wohnungsbaugesellschaft für das Rheinische Braunkohlenrevier Gesellschaft mit beschränkter Haftung (WBG), Köln, sowie 24,9 Prozent der Geschäftsanteile an der GSG Wohnungsbau Braunkohle GmbH (GSG), Köln,

erworben. Da die WBG weitere 70,0 Prozent der Geschäftsanteile an der GSG hält, liegt der Kapitalanteil des Vivawest-Konzerns an dieser Gesellschaft additiv ebenfalls bei 94,9 Prozent. Die Akquisitionen führen zu einer sinnvollen Ergänzung und Optimierung des Bestandsportfolios im Segment Immobilien des Vivawest-Konzerns.

Die Akquisitionen wirkten sich zusammengefasst zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung auf die Bilanz wie folgt aus:

in Millionen €	Ange-setzte Zeitwerte
Langfristige Vermögenswerte	188,6
davon als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	188,0
Kurzfristige Vermögenswerte (ohne flüssige Mittel)	4,9
davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,8
davon sonstige Forderungen	0,2
Flüssige Mittel	3,5
Langfristige Schulden	-52,0
davon finanzielle Verbindlichkeiten	-44,7
Kurzfristige Schulden	-17,2
► Nettovermögen vor Anteile anderer Gesellschafter	127,8
Anteile anderer Gesellschafter	-8,4
► Nettovermögen	119,4
Negativer Unterschiedsbetrag	-23,4
► Anschaffungskosten (Kaufpreis)	96,0

Der Kaufpreis wurde mit flüssigen Mitteln beglichen. Die Minderheitenanteile wurden im Erwerbszeitpunkt mit dem anteiligen neu-bewerteten Nettovermögen bewertet. Der sich aus der Differenz zwischen Kaufpreis und Nettovermögen ergebende negative Unterschiedsbetrag von 23,4 Millionen € resultiert im Wesentlichen aus im Rahmen der Kaufpreisermittlung berücksichtigten künftigen Aufwendungen, die in Teilen nach den geltenden IFRS nicht bilanzierungsfähig sind. Daneben haben sich Wertentwicklungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zwischen Vertragsschluss und Transaktionszeitpunkt ausgewirkt. Der Betrag ist innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge ausgewiesen, vgl. Anhangziffer 6.2. WBG und GSG haben seit dem Erstkonsolidierungszeitpunkt Umsatzer-

löse von 5,3 Millionen € und ein bereinigtes EBITDA von 1,7 Millionen € erwirtschaftet.

Die Vivawest GmbH hat mit Vertrag vom 21. Dezember 2017 und wirtschaftlicher Wirkung zum 31. Dezember 2017, 24 Uhr, die restlichen 5,1 Prozent der Komplementäranteile an der Vivawest Beteiligungen GmbH & Co. KG, Essen, zum Kaufpreis von 1,2 Millionen € erworben. Der Kaufpreis wurde mit flüssigen Mitteln beglichen. Mit Ausscheiden des Mitgesellschafters ist die Vivawest Beteiligungen GmbH & Co. KG auf die Vivawest GmbH angewachsen.

DESINVESTITIONEN

Mit Vertrag vom 19. Dezember 2017 und sofortiger wirtschaftlicher Wirkung hat die Vivawest Beteiligungen GmbH & Co. KG, Essen, 5,1 Prozent der Geschäftsanteile an der Bauverein

Glückauf GmbH, Ahlen, zu einem Kaufpreis von 1,6 Millionen € veräußert. Der Kaufpreis wurde nach Ablauf des Berichtszeitraumes mit flüssigen Mitteln beglichen.

6. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**6.1 UMSATZERLÖSE**

in Millionen €	2017	2016
► Erlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	738,6	719,9
Erlöse aus Sollmieten	534,7	520,7
Erlösschmälerungen Sollmieten und Mietverzichte	-19,9	-20,1
Erlöse aus Betriebskosten	215,2	208,7
Andere Erlöse aus Hausbewirtschaftung	1,0	2,6
Zinsvorteil niedrig verzinsliche Darlehen	7,6	8,0
► Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien	114,5	81,2
Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (Bauträger)	18,5	17,9
Erlöse aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien	96,0	63,3
► Erlöse aus Dienstleistungen	32,4	31,0
► Sonstige Erlöse	2,3	2,3
	887,8	834,4

Sämtliche Umsatzerlöse wurden in Deutschland erzielt.

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

6.2 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in Millionen €	2017	2016
Erträge aus Wertaufholungen auf Vermögenswerte	3,8	14,0
Erträge aus der Auflösung von Rechnungsabgrenzungsposten	3,3	4,6
Erträge aus Teilschulderlassen (KfW)	1,5	1,0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1,3	1,8
Erträge aus dem Abgang von Vermögenswerten	1,0	0,1
Erträge aus Weiterbelastungen	6,1	5,6
Erträge aus Vermietung und Verpachtung (Nebengeschäft)	-	0,2
Erträge aus Versicherungserstattungen	12,1	8,9
Erträge aus negativen Unterschiedsbeträgen	23,4	-
Übrige Erträge	9,1	8,4
	61,6	44,6

Von den Erträgen aus Wertaufholungen auf Vermögenswerte entfallen nach IAS 36 „Impairment of Assets“ 3,1 Millionen € (Vorjahr: 13,2 Millionen €) Wertaufholungen aufgrund Veränderungen des Marktwertes auf Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden und die vollständig (Vorjahr: 13,1 Millionen €) dem Segment Immobilien zugeordnet werden. Im Vorjahr waren ferner 0,1 Millionen € dem Segment Bergbaufolgemanagement zuzuordnen. Zudem entfallen 0,3 Millionen € (Vorjahr: 0,3 Millionen €) auf sonstige Forderungen sowie nach IAS 39 „Financial Instruments:

Recognition and Measurement“ 0,4 Millionen € (Vorjahr: 0,5 Millionen €) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die Erträge aus dem Abgang von Vermögenswerten beinhalten mit 0,9 Millionen € (Vorjahr: 0,1 Millionen €) Erträge aus dem Abgang von Sachanlagen und mit 0,1 Millionen € (Vorjahr: keine) Erträge aus der Veräußerung von Wertpapieren.

Die Erträge aus negativen Unterschiedsbeträgen betreffen vollumfänglich den Ertrag aus dem Erwerb der WBG und GSG, vgl. Anhangziffer 5.2.

6.3 MATERIALAUFWAND

in Millionen €	2017	2016
Betriebskosten	148,9	138,1
Instandhaltungskosten	85,7	77,6
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	7,1	9,2
Buchwertabgang der Bestandsimmobilien	41,7	25,5
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10,5	16,2
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (RHB)	14,2	16,3
Übrige Aufwendungen	34,7	30,0
	342,8	312,9

Der Bruttoinstandhaltungsaufwand unter Berücksichtigung der Leistungen des Segments Immobiliendienstleistungen betrug im Berichts-

jahr 123,3 Millionen € (Vorjahr: 113,9 Millionen €) bzw. 15,44 € (Vorjahr: 14,40 €) pro Quadratmeter.

6.4 PERSONALAUFWAND

in Millionen €	2017	2016
Löhne und Gehälter	118,6	112,0
Aufwendungen für soziale Abgaben	20,2	19,4
Pensionsaufwendungen	11,3	10,5
Sonstige Personalaufwendungen	0,6	0,3
	150,7	142,2

In den Aufwendungen für Löhne und Gehälter sind Zuführungen zu Rückstellungen aus Altersteilzeitverpflichtungen in Höhe von 3,7 Millionen € (Vorjahr: 5,4 Millionen €) und Sozialplanleistungen in Höhe von 3,7 Millionen € (Vorjahr: keine) enthalten.

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

6.5 ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN

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

in Millionen €	2017	2016
Abschreibungen	128,5	122,3
Wertminderungen	21,8	17,3
	150,3	139,6

ABSCHREIBUNGEN

Die Abschreibungen verteilen sich auf folgende Gruppen von Vermögenswerten:

in Millionen €	2017	2016
Immaterielle Vermögenswerte	1,2	1,0
Sachanlagen	15,0	13,6
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	112,3	107,7
	128,5	122,3

WERTMINDERUNGEN

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

in Millionen €	2017	2016
► Wertminderungen nach IAS 36	16,5	12,0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6,5	11,9
Sonstige Forderungen	10,0	0,1
► Wertminderungen nach IAS 39	5,3	5,3
Finanzinstrumente	5,3	5,3
	21,8	17,3

Anhang:
 ▶ Erläuterungen zur Gewinn- und
 Verlustrechnung

(a) Wertminderungen nach IAS 36

Die Wertminderungen nach IAS 36 „Impairment of Assets“ entfallen mit 6,5 Millionen € (Vorjahr: 11,8 Millionen €) auf das Segment Immobilien und wurden für Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden, im Rahmen der jährlichen Überprüfung der Marktwertveränderungen erfasst. Im Vorjahr entfielen ferner 0,1 Millionen € auf das Segment Bergbaufolgemanagement. Diesen Wertminderungen stehen Wertaufholungen in Höhe von 3,1 Millionen € (Vorjahr: 13,2 Millionen €) gegenüber, die vollständig (Vorjahr: 13,1 Millionen €) dem Segment Immobilien zuzuordnen sind. Im Vorjahr waren ferner 0,1 Millionen € dem Segment Bergbaufolgemanagement zuzuordnen. 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 64,2 Millionen € (Vorjahr: 38,4 Millionen €) und 126,6 Millionen € (Vorjahr: 133,8 Millionen €), für die im laufenden Berichtsjahr Wertaufholungen vorgenommen wurden.

(b) Wertminderungen nach IAS 39

Die Wertminderungen auf Finanzinstrumente, die grundsätzlich nach IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“ ermittelt wurden, entfallen mit 5,3 Millionen € (Vorjahr: 5,2 Millionen €) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Im Vorjahr entfielen zusätzlich 0,1 Millionen € auf Ausleihungen.

6.6 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in Millionen €	2017	2016
Kfz-Aufwendungen und Reisekosten	4,4	4,2
Verwaltungsaufwendungen	21,5	22,3
Vertriebsaufwendungen	1,3	1,6
IT-Fremdleistungen	6,1	5,4
Verluste aus dem Abgang von Vermögenswerten	1,6	1,9
Aufwand aus sonstigen Steuern	22,3	22,5
Freiwillige soziale Aufwendungen	1,1	1,5
Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	1,6	1,7
Spenden	1,4	1,2
Zuführung zur Rückstellung Museumsbetrieb Nordstern	0,6	3,6
Übrige Aufwendungen	6,5	5,5
	68,4	71,4

Die Verluste aus dem Abgang von Vermögenswerten beinhalten mit 1,6 Millionen € (Vorjahr: 1,4 Millionen €) Abbruchkosten von Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten wurden. Im Vorjahr entfielen ferner 0,4 Millionen €

auf Verluste aus der Veräußerung von Wertpapieren. Der Aufwand aus sonstigen Steuern umfasst Sach- und Objektsteuern, davon mit 22,1 Millionen € (Vorjahr: 21,9 Millionen €) Grundsteuern.

6.7 ZINSERGEBNIS

in Millionen €	2017	2016
Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten	0,3	0,3
Sonstige zinsähnliche Erträge	1,4	0,7
► Zinserträge	1,7	1,0
Zinsaufwendungen aus Finanzverbindlichkeiten	-85,7	-90,4
Sonstige zinsähnliche Aufwendungen	-1,9	-2,1
Nettozinsaufwand aus Pensionen	-7,7	-8,9
Zinsaufwendungen aus Aufzinsung der sonstigen Rückstellungen	-0,3	-0,3
► Zinsaufwendungen	-95,6	-101,7
	-93,9	-100,7

Die Zinsaufwendungen aus Finanzverbindlichkeiten enthalten Aufwendungen aus der Aufzinsung zinsvergünstigter Förderdarlehen in Höhe von 12,1 Millionen € (Vorjahr: 14,8 Millionen €).

Fremdkapitalkosten wurden in Höhe von 0,7 Millionen € (Vorjahr: 0,5 Millionen €) für Neubauprojekte aktiviert. Der zugrundegelegte Finanzierungskostensatz betrug im Durchschnitt 0,75 Prozent (Vorjahr: 1,4 Prozent).

6.8 SONSTIGES FINANZERGEBNIS

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

Anhang:
 ▶ Erläuterungen zur Gewinn- und
 Verlustrechnung

6.9 ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

in Millionen €	2017	2016
Laufende Ertragsteuern	5,8	4,8
(davon periodenfremd)	(-0,9)	(-)
Latente Steuern	12,9	10,2
(davon periodenfremd)	(-2,9)	(-0,4)
	18,7	15,0

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 €	2017	2016
► Ergebnis vor Ertragsteuern	151,6	119,5
Hierauf erwartete Ertragsteuern	45,5	35,8
Abweichung durch die Bemessungsgrundlage für die Gewerbesteuer	-7,2	-7,9
Effekte aus Personengesellschaften	-	-
Effekte aus Abweichungen vom durchschnittlichen latenten Steuersatz	-12,2	-10,9
Änderung der Wertberichtigung latenter Steuern	-	-2,8
Effekte aus Teilwertabschreibungen	-	4,9
Effekte aus Verlustvorträgen des laufenden Jahres	2,0	-5,6
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	2,2	6,6
Steuerfreie Erträge	-8,0	-7,4
Periodenfremde Steuern	-3,8	-0,4
Sonstige	0,2	2,7
► Effektive Ertragsteuern	18,7	15,0
► Effektiver Steuersatz (in Prozent)	12,3	12,6

7. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

7.1 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

in Millionen €	Geschäfts- oder Firmenwerte	Sonstige immaterielle Vermögenswerte	Geleistete Anzahlungen	Gesamt
ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				
► Stand 01.01.2016	70,3	4,4	0,0	74,7
Zugänge	-	0,8	0,2	1,0
Umbuchungen	-	0,5	-	0,5
► Stand 31.12.2016	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
ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN				
► Stand 01.01.2016	6,8	2,4	0,0	9,2
Abschreibungen	-	1,0	-	1,0
Umbuchungen	-	-	-	0,0
► Stand 31.12.2016	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
► Buchwerte 31.12.2016	63,5	2,3	0,2	66,0
► Buchwerte 31.12.2017	63,5	2,9	0,3	66,7

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 01.01.2016	70,4	35,0	42,9	4,9	153,2
Zugänge	1,8	4,8	16,6	7,3	30,5
Abgänge	-0,4	-0,4	-1,0	-	-1,8
Umbuchungen	-2,6	0,2	1,1	-2,9	-4,2
► Stand 31.12.2016	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
ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN					
► Stand 01.01.2016	15,1	10,0	19,5	0,9	45,5
Abschreibungen	2,4	3,8	7,4	-	13,6
Abgänge	-	-0,3	-1,0	-	-1,3
Umbuchungen	-0,3	-	-	-0,9	-1,2
► Stand 31.12.2016	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
► Buchwerte 31.12.2016	52,0	26,1	33,7	9,3	121,1
► Buchwerte 31.12.2017	50,6	23,7	35,6	22,0	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 01.01.2016	2.025,6	4.160,3	32,2	6.218,1
Zugänge Unternehmenserwerbe	9,1	23,0	-	32,1
Zugänge	17,2	136,4	80,7	234,3
Umgliederungen nach IFRS 5	-8,1	-37,7	-	-45,8
Abgänge	-	-2,3	-0,2	-2,5
Umbuchungen	-14,3	-16,2	-4,6	-35,1
► Stand 31.12.2016	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	42,4	-57,6	-27,1
► Stand 31.12.2017	2.115,6	4.617,2	245,0	6.977,8
ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN				
► Stand 01.01.2016	5,6	1.373,6	0,0	1.379,2
Zugänge Unternehmenserwerbe	-	-	-	0,0
Abschreibungen	-	107,7	-	107,7
Wertminderungen	0,5	11,3	0,1	11,9
Wertaufholungen	-0,2	-13,0	-	-13,2
Umgliederungen nach IFRS 5	-0,2	-24,2	-	-24,4
Abgänge	-0,1	-1,5	-0,1	-1,7
Umbuchungen	-0,4	-14,1	-	-14,5
► Stand 31.12.2016	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
► Buchwerte 31.12.2016	2.024,3	2.823,7	108,1	4.956,1
► Buchwerte 31.12.2017	2.111,8	3.071,0	245,0	5.427,8

In den Zugängen sind nachträgliche Ausgaben von 93,1 Millionen € (Vorjahr: 74,4 Millionen €) enthalten.

Die Umbuchungen beinhalten im Wesentlichen Übertragungen in die Vorräte.

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt 7.918,7 Millionen € (Vorjahr: 7.109,9 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 113,8 Millionen € (Vorjahr: 189,2 Millionen €) resultiert.

Nach IFRS 13.61 ff. wendet Vivawest bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts diejenigen Bewertungstechniken an, die sachgerecht sind und für die ausreichende Daten zur Verfügung stehen. Dabei soll die Verwendung beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und die Verwendung von nicht beobachtbaren Inputfaktoren möglichst gering gehalten werden. Als Bewertungstechniken kommen generell der marktbasierter, der kostenbasierter und der einkommensbasierter Ansatz infrage. Mit Blick auf die am Markt beobachtbaren Informationen verwendet Vivawest einen einkommensbasierten Ansatz, das sogenannte DCF-Verfahren. Die bebauten Grundstücke, die den überwiegenden Anteil des Vivawest-Portfolios bilden, werden mittels eines DCF-Modells bewertet. Das DCF-Modell ist eine Abbildung zukünftiger Zahlungsströme, aus denen der Wert der Liegenschaften bestimmt wird. Es handelt sich bei dem Modell um eine ertragsbasierte Immobilienbewertung, wie sie für als Mietobjekte genutzte Wohnimmobilien üblich ist. Die Zuordnung der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgt nach Stufe 3 der dreistufigen Hierarchie. Das Verfahren umfasst einen vom Bewertungsstichtag an gerechneten Detailplanungszeitraum, in dem künftige Einnahmen und Ausgaben in den Zahlungsströmen abgebildet

werden. Danach wird der Ertragsüberschuss als ewige Rente kapitalisiert. Die Bestimmung der bewertungsrelevanten Parameter erfolgt auf Ebene der Hauseingänge und entspricht somit dem Grundsatz der Einzelbewertung. Die zum Bestand der Vivawest gehörenden eigenständigen un bebauten 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 447,6 Millionen € (Vorjahr: 431,2 Millionen €) erfasst. Auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ohne Mieteinnahmen entfallen 7,4 Millionen € (Vorjahr: 6,8 Millionen €) Aufwendungen.

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Beschränkungen hinsichtlich ihrer Veräußerbarkeit unterliegen, beläuft sich auf 3.810,7 Millionen € (Vorjahr: 3.570,9 Millionen €). Diese betreffen im Wesentlichen eingetragene Grundschulden für Darlehen, die zum Bilanzstichtag noch in Höhe von 3.124,4 Millionen € (Vorjahr: 2.920,9 Millionen €) valutierten.

Verpflichtungen für den Erwerb, die Herstellung und Modernisierung von Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden, bestehen in Höhe von 169,5 Millionen € (Vorjahr: 109,0 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 Mindestleasingzahlungen über die unkündbare Leasingdauer, die aus diesen Vermögenswerten erwartet werden, haben folgende Fälligkeiten:

in Millionen €	31.12.2017	31.12.2016
Fällig bis 1 Jahr	0,6	0,3
Fällig in über 1–5 Jahren	1,7	1,8
Fällig nach über 5 Jahren	1,8	2,2
	4,1	4,3

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 €	31.12.2017		31.12.2016	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Übrige Beteiligungen	41,1	41,1	32,4	32,4
Ausleihungen	1,9	1,9	2,1	2,1
Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche	7,6	7,6	10,2	10,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	28,0	-	3,5	1,1
	78,6	50,6	48,2	45,8

(a) Übrige Beteiligungen

Übrige Beteiligungen stellen Investitionen in nicht notierte Eigenkapitaltitel dar und sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, da der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelt werden kann.

(b) Ausleihungen

Ausleihungen unterliegen einem Zinsänderungsrisiko, welches den beizulegenden Zeitwert oder die zukünftigen Zahlungsströme beeinflussen kann. Sie werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Bei Ausleihungen in Höhe von 3,9 Millionen € (Vorjahr: 4,1 Millionen €) waren zum 31. Dezember 2017 2,0 Millionen € (Vorjahr: 2,0 Millionen €) kumulierte Wertminderungen erfasst. 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. Sämtliche Wertpapiere sind in der Kategorie „Zur Veräußerung verfügbar“ eingeordnet und werden 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. Im Vorjahr wurde ferner eine gestundete Einlageforderung eines fremden Minderheitsgesellschafters an einem Tochterunternehmen erfasst.

(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 €	31.12.2017	31.12.2016
Unfertige Leistungen Bauträgergeschäft	10,8	13,4
Andere unfertige Erzeugnisse und unfertige Leistungen	7,4	4,8
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,3	0,4
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (RHB)	3,6	5,0
	22,1	23,6

7.6 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN, SONSTIGE FORDERUNGEN

in Millionen €	31.12.2017		31.12.2016	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Forderungen aus Vermietung	3,8	-	4,4	-
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2,8	-	2,3	-
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7,4	-	7,9	-
Geleistete Anzahlungen	0,1	-	0,1	-
Übrige sonstige Forderungen	13,3	-	19,4	-
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	1,5	0,2	1,2	0,2
	28,9	0,2	35,3	0,2

Zum Bilanzstichtag waren Forderungen aus Vermietung, Grundstücksverkäufen und übrigen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 20,1 Millionen € (Vorjahr: 20,5 Millionen €) um 6,1 Millionen € (Vorjahr: 5,9 Millionen €) wertgemindert. Darüber hinaus waren übrige sonstige Forderungen in Höhe von 9,2 Millionen € in vollem Umfang (Vorjahr: keine) wertgemindert. Es waren keine (Vorjahr: 0,4 Millionen €) 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.

7.7 FLÜSSIGE MITTEL

Unter den flüssigen Mitteln in Höhe von 62,1 Millionen € (Vorjahr: 61,3 Millionen €) sind Guthaben bei Kreditinstituten sowie Schecks und Kassenbestände erfasst.

7.8 ZUR VERÄUSSERUNG VORGESEHENE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerte enthalten in Höhe von 1,4 Millionen € (Vorjahr: 21,4 Millionen €) Immobilien, für die zum Bilanzstichtag bereits notarielle Kaufverträge vorliegen.

7.9 EIGENKAPITAL

(a) Gezeichnetes Kapital

Das voll eingezahlte Stammkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag unverändert 150.273.497 €. Das Stammkapital halten mit 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 379,2 Millionen € (Vorjahr: 365,4 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 enthalten Gewinne und Verluste, die nicht über die Gewinn- und Verlustrechnung – also ergebnisneutral – erfasst werden. Die Rücklage aus Marktwertänderungen der zur Veräußerung verfügbaren Wertpapiere ist der einzige Bestandteil der angesammelten anderen Erfolgsbestandteile im Konzern. Diese enthält die ergebnisneutral berücksichtigten Auf- und Abwertungen aus voraussichtlich nicht dauerhaften Wertänderungen von Finanzinstrumenten.

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

in Millionen €	2017	2016
► Stand 01.01.	0,9	0,9
Andere Erfolgsbestandteile laut Gesamterfolgsrechnung	0,1	0,0
Im OCI erfasste Gewinne oder Verluste	0,1	-
hierauf latente Steuern	-	-
► Stand 31.12.	1,0	0,9

(e) Anteile anderer Gesellschafter

Unter den Anteilen anderer Gesellschafter in Höhe von 87,6 Millionen € (Vorjahr: 82,3 Millionen €) werden die Anteile am gezeichneten Kapital und an den Rücklagen von einbezogenen Tochterunternehmen ausgewiesen, die nicht den Anteilseignern der Vivawest GmbH zuzurechnen sind.

7.10 RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN UND ÄHNLICHE VERPFLICHTUNGEN

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

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

Es bestehen folgende Versorgungspläne von wesentlichem Umfang:

Die „Leistungsordnung des Bochumer Verbands“ umfasst Ruhegelder (Alters-, vorgezogene Alters- und Invalidenrenten) und Hinterbliebenenbezüge. Die jeweiligen Voraussetzungen ergeben sich aus der Leistungsordnung sowie aus den gesetzlichen Bestimmungen, wie dem Gesetz zur Verbesserung der betrieblichen Altersversorgung (BetrAVG). Zur Berechnung des Ruhegelds werden Gruppen gebildet, zu denen der Angestellte in Abhängigkeit von seinem ruhegeldfähigen Einkommen angemeldet wird. Die maßgeblichen Leistungsbeträge werden vom Verband von Zeit zu Zeit an die wirtschaftliche Entwicklung angepasst.

Nach der „Beitragsorientierten Versorgungsregelung des Bochumer Verbands für arbeitgeberfinanzierte Versorgungszusagen“ sind folgende Leistungen vorgesehen: Invalidenrenten, Altersrenten, vorgezogene Altersrenten und Hinterbliebenenrenten. Grundlage für die Ermittlung der Renten sind jährliche Versorgungsbausteine. Der Wert der jährlichen

Versorgungsbausteine errechnet sich durch Multiplikation des jährlichen Versorgungsbeitrags mit dem für das jeweilige Alter maßgeblichen Verrentungssatz nach der jeweiligen versicherungsmathematischen Leistungstafel, die als Anlage der jeweiligen Versorgungsregelung 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 verschiedene weitere Versorgungspläne. Die zwischen den Betriebsparteien geschlossenen Vereinbarungen beinhalten eine Direktzusage auf betriebliche Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenversorgung mit einem Rechtsanspruch gegenüber der Gesellschaft. Die Ermittlung erfolgt jeweils unter Berücksichtigung der regelmäßigen Vergütung der letzten zwölf Monate sowie mit dem jeweiligen Faktor für die einzelnen altersversorgungsrelevanten Beschäftigungsjahre.

Beschreibung der möglichen Risiken aus den Versorgungsplänen:

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

sätzlich 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	31.12.2017	31.12.2016
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 zehn und mehr Jahre) wird auf die weitere Entwicklung der Zinsstrukturkurve für (fiktive) Nullkupon-Anleihen ohne Kredit-

ausfallrisiko (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 €	2017	2016
► Barwert aller leistungsorientierten Verpflichtungen zum 01.01.	445,1	402,4
Laufender Dienstzeitaufwand	11,2	10,0
Zinsaufwand	7,7	8,9
Beiträge der Arbeitnehmer	0,6	0,4
Versicherungsmathematische Gewinne (-) und Verluste (+)	1,6	36,2
davon Auswirkungen von Parameteränderungen	0,1	39,5
davon erfahrungsbedingte Anpassungen	1,5	-3,3
Gezahlte Leistungen	-13,0	-13,1
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	0,1	0,5
Veränderung Konsolidierungskreis	3,1	-
Zahlungen zur Planabgeltung	-0,1	-0,2
► Barwert aller leistungsorientierten Verpflichtungen zum 31.12.	456,3	445,1

Die gewichtete Laufzeit der Verpflichtungen beträgt 19,7 Jahre (Vorjahr: 19,2 Jahre).

Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens beträgt 0,4 Millionen € und besteht aus sonstigen Fonds, die an einem aktiven Markt notiert sind. Im Vorjahr betrug der beizulegende Zeitwert des Planvermögens 0,1 Millionen € und bestand aus Versicherungsverträgen ohne aktiven Markt.

Von dem Barwert aller leistungsorientierten Verpflichtungen zum Bilanzstichtag waren 455,6 Millionen € (Vorjahr: 445,0 Millionen €) ungedeckt und 0,7 Millionen € (Vorjahr: 0,1 Millionen €) ganz oder teilweise durch Vermögenswerte gedeckt.

Die Pensionsrückstellungen entwickelten sich wie folgt:

in Millionen €	2017	2016
► In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen zum 01.01.	445,1	402,4
Laufender Dienstzeitaufwand	11,2	10,0
Nettozinsen	7,7	8,9
Beiträge der Arbeitnehmer	0,6	0,4
Ergebnisneutrale Veränderungen gegen das OCI	1,6	36,2
davon Auswirkungen von Parameteränderungen	0,1	39,5
davon erfahrungsbedingte Anpassungen	1,5	-3,3
Gezahlte Leistungen	-13,0	-13,1
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	0,1	0,5
Veränderung Konsolidierungskreis	2,7	-
Zahlungen zur Planabgeltung	-0,1	-0,2
► In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen zum 31.12.	455,9	445,1

Die erwarteten Rentenzahlungen für das Folgejahr betragen 13,3 Millionen € (Vorjahr: 13,1 Millionen €). Die erwarteten Beiträge der Arbeitnehmer für das Folgejahr betragen 0,5 Millionen € (Vorjahr: 0,4 Millionen €).

Auf das Segment Bergbaufolgemanagement entfallen Pensionsrückstellungen in Höhe von 44,0 Millionen € (Vorjahr: 47,4 Millionen €). Die Veränderungen aus 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) 9,1 Millionen € (Vorjahr: 8,8 Millionen €) aufgewandt. Diese sind im Personalaufwand unter den Aufwendungen für soziale Abgaben ausgewiesen.

7.11 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen betreffen:

in Millionen €	31.12.2017		31.12.2016	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Bergbaufolgelasten	42,4	25,4	42,3	26,6
Absatz und Beschaffung	38,0	1,2	23,7	1,2
Personal	37,2	13,9	36,0	13,4
Übrige Verpflichtungen	36,0	9,7	30,7	10,7
	153,6	50,2	132,7	51,9

Die Rückstellungen für Bergbaufolgelasten umfassen eine Gruppe bergbauüblicher Folgeverpflichtungen aus der ehemaligen Steinkohlenförderung der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hückelhoven, und gleichartiger übernommener Verpflichtungen der ehemaligen Sophia-Jacoba GmbH, Hückelhoven. Diese bestehen überwiegend in der Beseitigung von Bergschäden und der Rekultivierung ehemals bergbaulich genutzter Flächen. Die Auszahlungen des langfristigen Teils werden mehrheitlich nach 2022 erwartet.

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 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 2022.

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, einkommens- und ertragsunabhängige Steuern sowie Schadensersatzleistungen. Die mit den Rückstellungen für übrige Verpflichtungen verbundenen Auszahlungen erfolgen mehrheitlich im Folgejahr.

Anhang:
 ▶ Erläuterungen zur Bilanz

Die sonstigen Rückstellungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2017 wie folgt:

in Millionen €	Bergbau- folgelasten	Absatz, Beschaffung	Personal	Übrige Verpflichtungen	Gesamt
► Stand 01.01.2017	42,3	23,7	36,0	30,7	132,7
Zuführungen	1,5	31,7	23,9	22,0	79,1
Inanspruchnahmen	-1,4	-15,7	-20,7	-14,2	-52,0
Auflösungen	-	-3,0	-1,9	-3,1	-8,0
Aufzinsung/ Zinssatzänderung	-	-	0,1	-	0,1
Veränderungen Konsolidierungskreis	-	1,1	0,1	0,5	1,7
Übrige Bewegungen	-	0,2	-0,3	0,1	0,0
► Stand 31.12.2017	42,4	38,0	37,2	36,0	153,6

7.12 FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in Millionen €	31.12.2017		31.12.2016	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.926,1	2.625,0	2.544,3	2.421,6
Kredite von Nichtbanken	253,6	243,4	170,7	161,3
Verbindlichkeiten aus Garantiedividenden	13,3	6,0	19,3	12,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	69,3	63,0	70,5	64,2
	3.262,3	2.937,4	2.804,8	2.659,1

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 15-jähriger 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, und Walsum Immobilien GmbH, Duisburg, in Höhe von 33,4 Millionen € (Vorjahr: 31,8 Millionen €) enthalten.

7.13 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN, SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

in Millionen €	31.12.2017		31.12.2016	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7,5	-	8,8	-
Übrige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16,4	-	13,1	-
Erhaltene Kundenanzahlungen	29,1	-	29,5	-
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	10,8	0,3	3,7	-
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	219,8	193,1	241,4	212,7
	283,6	193,4	296,5	212,7

Der Konzern verrechnet 206,4 Millionen € (Vorjahr: 191,0 Millionen €) abrechenbare Leistungen für Betriebs- und Heizkosten mit den erhaltenen Abschlagszahlungen von Mietern, die für diese Leistungen bestimmt waren.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet 216,3 Millionen € (Vorjahr: 236,2 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 €	31.12.2017		31.12.2016	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Aktive latente Steuern	57,3	54,5	74,8	74,8
Langfristige Ertragsteueransprüche	53,2	-	30,5	-
Passive latente Steuern	-	-	1,2	-
Laufende Ertragsteuerschulden	23,7	-	26,1	-

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	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
VERMÖGENSWERTE				
Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	97,0	104,3	95,1	84,8
Finanzielle Vermögenswerte	0,7	0,7	8,5	8,2
Vorräte	61,0	57,5	-	-
Forderungen, sonstige Vermögenswerte	1,3	1,1	0,3	3,4
SCHULDEN				
Rückstellungen	79,3	76,9	1,4	0,8
Verbindlichkeiten	43,0	45,6	96,8	95,5
Sonderposten mit Rücklageanteil (nach nationalem Recht)	-	-	22,9	19,8
Verlustvorträge	-	-	-	-
► Latente Steuern (brutto)	282,3	286,1	225,0	212,5
Wertberichtigungen	-	-	-	-
Saldierungen	-225,0	-211,3	-225,0	-211,3
► Latente Steuern (netto)	57,3	74,8	0,0	1,2

Es sind quasi-temporäre Differenzen in Höhe von 272,8 Millionen € (Vorjahr: 239,2 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	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Unbegrenzt	2,5	-	106,4	94,5

8. ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

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

8.1 CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

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

8.2 CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT

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

Neben den Ein- und Auszahlungen aus der operativen Investitions- und Desinvestitionstätigkeit enthält der Cashflow aus Investitionstätigkeit im Berichtszeitraum Kaufpreiszahlungen in Höhe von 101,4 Millionen € für Unternehmenserwerbe, die im Wesentlichen auf den Erwerb der WBG und GSG entfallen. Hinsichtlich der erworbenen Vermögenswerte und Schulden einschließlich der übernommenen flüssigen Mittel in Höhe von 3,5 Millionen €, die zum Erwerbszeitpunkt angesetzt wurden, vgl. Anhangziffer 5.2.

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.

Anhang:
 ▶ Erläuterungen zur
 Kapitalflussrechnung
 ▶ Erläuterungen zur
 Segmentberichterstattung

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

in Millionen €	Nicht zahlungswirksame Veränderungen					31.12.2017
	01.01.2017	Zahlungs- wirksame Veränderungen	Erwerb von Unternehmen	Aufzinsungen	Sonstige Veränderungen	
► 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 Verän-
 derung innerhalb der Verbindlichkeiten aus
 Garantiedividenden in Höhe von -7,3 Millio-
 nen € erfolgte in der Kapitalflussrechnung mit
 -6,0 Millionen € in den Auszahlungen an Gesell-

schafter der Vivawest GmbH sowie mit
 -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

DieBerichterstattungnachoperativenSegmen-
 ten folgt der internen Berichterstattungs- und
 Organisationsstruktur des Vivawest-Konzerns
 (Management Approach). Demnach stellen die
 Segmente Immobilien und Immobiliendienst-
 leistungen die berichtspflichtigen Segmente
 nach IFRS 8 „Operating Segments“ dar. Die
 darüber hinausgehenden Aktivitäten werden
 in Bergbaufolgemanagement und Konsolidie-
 rung 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 mehr als 120.000 Woh-
 nungen 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 Portfolio-
 management durch Käufe und Verkäufe von
 Wohnungseinheiten betrieben. Der regionale
 Fokus führt zu einem überdurchschnittlichen
 Marktverständnis und Vorteilen in der Bewirt-
 schaftung des Wohnungsbestands.

(b) Immobiliendienstleistungen

Das Segment Immobiliendienstleistungen be-
 steht im Konzern aus den Gesellschaften RHZ
 Handwerks-Zentrum GmbH, Gelsenkirchen,
 HVG Grünflächenmanagement GmbH, Gelsen-
 kirchen, SKIBATRON Mess- und Abrechnung-
 systeme GmbH, Gelsenkirchen, sowie Mari-
 enfeld Multimedia GmbH, Gelsenkirchen, die
 unter dem Dach der Vivawest Dienstleistungen
 GmbH, Gelsenkirchen, wohnungsnah Dienst-
 leistungen erbringen. Das Leistungsspektrum
 dieser Gesellschaften umfasst sowohl qualifi-
 zierte Handwerksleistungen in den wichtigsten
 Gewerken einschließlich der Abwicklung von
 Kleinreparaturen in pauschalierten Vertrags-
 modellen bis hin zur Übernahme von Moderni-
 sierungs- und Großinstandhaltungsaufgaben.

Daneben wird den Kunden aus Wohnungswirtschaft und anderen Branchen ein umfassendes Grünflächenmanagement, das kundenspezifisch durch innovativ beratende und unterstützende Leistungen wie Kompensationsflächenmanagement, Objektplanung, Datenmanagement oder Ingenieurleistungen ergänzt wird, angeboten. Darüber hinaus werden Dienstleistungen im Bereich der Mess- und Abrechnungssysteme mit den Schwerpunkten der Vermietung, Ablesung und Abrechnung von Verteil- und Messgeräten in der Wohnungswirtschaft sowie der zukunftsfähigen multimedialen Versorgung der Immobilienbestände mit Breitbandtechnik angeboten. Des Weiteren werden Planungs- und Montageleistungen sowie Servicedienstleistungen für den Drittmarkt erbracht.

(c) Bergbaufolgemanagement

Das Segment Bergbaufolgemanagement gewährleistet die ordnungsgemäße Abwicklung bestehender Verpflichtungen aus der früheren Steinkohlenförderung der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hückelhoven, sowie gleichartigervonderehemaligenSophia-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 €	2017	2016
► Umsatz der berichtspflichtigen Segmente	980,5	933,3
Umsatz Bergbaufolgemanagement	0,3	-
Konsolidierungen	-93,0	-98,9
► Umsatz Bergbaufolgemanagement, Konsolidierung	-92,7	-98,9
► Umsatz des Konzerns	887,8	834,4

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.

Anhang:
 ▶ Erläuterungen zur
 Segmentberichterstattung

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 €	2017	2016
▶ Bereinigtes EBITDA	372,9	347,6
Abschreibungen, Wertminderungen/Wertaufholungen	-137,4	-125,6
▶ Bereinigtes EBIT	235,5	222,0
Bereinigungen	10,0	-1,7
Zinsergebnis	-93,9	-100,8
▶ Ergebnis vor Ertragsteuern	151,6	119,5

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 +10,0 Millionen € im Vergleich zu -1,7 Millionen € im Vorjahr. Die Bereinigungen enthalten im Berichtsjahr im Wesentlichen den Ertrag aus der Auflösung des negativen Unterschiedsbetrags aus der erstmaligen Einbeziehung der WBG und GSG in den Konsolidierungskreis sowie nachlaufende Aufwendungen aus dem Ausscheiden aus dem Evonik-Konzern.

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

in Millionen €	2017	2016
▶ Bereinigtes EBIT der berichtspflichtigen Segmente	235,0	222,3
▶ Bereinigtes EBIT Bergbaufolgemanagement	0,5	-0,3
▶ Bereinigtes EBIT des Konzerns	235,5	222,0
Bereinigungen	10,0	-1,7
Zinsergebnis	-93,9	-100,8
▶ Ergebnis vor Ertragsteuern	151,6	119,5

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.

Der FFO, als finanzwirtschaftliche Erfolgsgröße, 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 Immobilienunternehmens, wird vom beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Gross Asset Value) das Net Debt in Abzug

gebracht. Das Net Debt ist der Saldo aus flüssigen Mitteln, zahlungsmittelnahen Vermögenswerten und den um zahlungsunwirksame Bestandteile bereinigten finanziellen Verbindlichkeiten, dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten für abgegrenzte Zuwendungen der öffentlichen Hand in Höhe des Vorteils aus zinsvergünstigten Förderdarlehen öffentlicher

Banken, den Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sowie den langfristigen sonstigen Rückstellungen des Segments Bergbaufolgemangement.

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

in Millionen €	2017	2016
► Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Gross Asset Value)	7.918,7	7.109,9
Flüssige Mittel	62,1	61,3
Zahlungsmittelnahе Vermögenswerte	28,0	2,4
Zahlungswirksame finanzielle Verbindlichkeiten einschließlich passiver Rechnungsabgrenzungsposten für abgegrenzte Zuwendungen der öffentlichen Hand	-3.445,2	-3.009,2
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sowie sonstige Rückstellungen für langfristige Bergbaufolgelasten	-481,3	-471,7
► Nettofinanzschulden (Net Debt)	-3.836,4	-3.417,2
► Net Asset Value (NAV)	4.082,3	3.692,7
► Verschuldungsgrad (Loan To Value) inklusive Rückstellungen	48,4 %	48,1 %
Verschuldungsgrad (Loan To Value) exklusive Rückstellungen	42,4 %	41,4 %

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).

Unter der Position „Andere wesentliche zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge“ werden vor allem Wertminderungen, Wertaufholungen, Zuführungen zu und

Auflösungen von Rückstellungen sowie Auflösungen von Rechnungsabgrenzungsposten erfasst. Die Auflösungen von Rechnungsabgrenzungsposten enthalten insbesondere die planmäßige Auflösung des passivisch abgegrenzten Zinsvorteils aus zinsvergünstigten Förderdarlehen. Diesen Auflösungen stehen Aufwendungen aus der Aufzinsung der entsprechenden finanziellen Verbindlichkeiten in gleicher Höhe gegenüber.

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

- Anhang:
 ▶ Erläuterungen zur
 Segmentberichterstattung
 ▶ Weitere Angaben

10. WEITERE ANGABEN

10.1 ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN ÜBER FINANZINSTRUMENTE

Nettoergebnisse der Finanzinstrumente

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

Nettoergebnisse je Bewertungskategorie des IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“ darzustellen:

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

in Millionen €	Bewertungskategorie				2016
	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Ausleihungen und Forderungen	Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	Verbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert	
Wertminderungen/Wertaufholungen	-	-4,3	-	-	-4,8
Zinsergebnis	0,2	0,1	-90,4	-	-90,1
Ergebnis aus übrigen Beteiligungen	4,0	-	-	-	4,0
	4,2	-4,7	-90,4	0,0	-90,9

Auf Finanzinstrumente, die nicht der Kategorie „Zu Handelszwecken gehalten“ zugeordnet wurden, entfallen 0,3 Millionen € (Vorjahr: 0,3 Millionen €) Zinserträge und 85,7 Millionen € (Vorjahr: 90,4 Millionen €) Zinsaufwendungen. Der wertgeminderte Teil von finanziellen Vermögenswerten bzw. von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen liefert wie im Vorjahr keinen Beitrag zum Zinsergebnis.

der Klassen sind je Bewertungskategorien des IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“ darzustellen und werden auf die Buchwerte der Bilanzposten übergeleitet. Zusätzlich werden die beizulegenden Zeitwerte zum Bilanzstichtag ausgewiesen.

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

Die folgende Übersicht zeigt die Überleitung für die finanziellen Vermögenswerte:

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

in Millionen €	Bewertungskategorie		31.12.2016	
	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Ausleihungen und Forderungen	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
► Finanzielle Vermögenswerte	42,6	5,6	48,2	15,8
Übrige Beteiligungen*	32,4	-	32,4	-
Ausleihungen	-	2,1	2,1	2,1
Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche	10,2	-	10,2	10,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	-	3,5	3,5	3,5
► Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	14,6	14,6	14,6
Forderungen aus Vermietung	-	4,4	4,4	4,4
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	-	2,3	2,3	2,3
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	7,9	7,9	7,9
► Flüssige Mittel	-	61,3	61,3	61,3
	42,6	81,5	124,1	91,7

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

Anhang:
 ▶ Weitere Angaben

Die folgende Übersicht zeigt die Überleitung für die finanziellen Verbindlichkeiten:

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 Vermögenswerte	82,6	-	82,6	82,6
► Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23,9	0,0	23,9	23,9
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7,5	-	7,5	7,5
Übrige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16,4	-	16,4	16,4
	3.286,2	0,0	3.286,2	3.506,1

in Millionen €	Bewertungskategorie		31.12.2016	
	Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	Verbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
► Finanzielle Verbindlichkeiten	2.804,8	0,0	2.804,8	3.095,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.544,3	-	2.544,3	2.835,0
Kredite von Nichtbanken	170,7	-	170,7	170,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	89,8	-	89,8	89,8
► Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21,9	0,0	21,9	21,9
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8,8	-	8,8	8,8
Übrige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13,1	-	13,1	13,1
	2.826,7	0,0	2.826,7	3.117,6

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	31.12.2017
▶ Finanzielle Vermögenswerte	7,6	-	-	7,6
Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche	7,6	-	-	7,6
▶ Finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	-

Beizulegender Zeitwert ermittelt nach				
in Millionen €	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	31.12.2016
▶ Finanzielle Vermögenswerte	10,2	-	-	10,2
Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche	10,2	-	-	10,2
▶ Finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	-

Im Berichtsjahr wurde der Wertpapierbestand in Teilen veräußert. Während der Periode fanden keine Umgliederungen zwischen den einzelnen Stufen statt.

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 Be-

rücksichtigung der Bonität der Kontrahenten. Aufgrund der überwiegend kurzfristigen Laufzeiten für Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen stimmen bei diesen, ebenso wie bei den flüssigen Mitteln, die beizulegenden Zeitwerte mit den Buchwerten überein. Bei den übrigen Beteiligungen, die zu fortgeführten Anschaffungskosten in der Bilanz angesetzt sind, handelt es sich um Investitionen in Eigenkapitalinstrumente, für die keine Preisnotierung an einem aktiven Markt vorliegt und deren beizulegende Zeitwerte nicht verlässlich nach einer der drei Stufen der Fair-Value-Hierarchie bestimmbar sind. Es besteht keine Absicht zur Veräußerung dieser Beteiligungen.

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. 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. Im Konzern existieren nur in geringem Umfang kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Steigerungen der Zinssätze auf den Kapitalmärkten können somit mittelfristig keine wesentlichen Auswirkungen auf das Konzernergebnis haben.

(b) Liquiditätsrisiko

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

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

in Millionen €	31.12.2017	Fällig in			
		Bis zu 1 Jahr	Über 1-3 Jahre	Über 3-5 Jahre	Über 5 Jahre
► Finanzielle Vermögenswerte	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	23,9	23,9	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7,5	7,5	-	-	-
Übrige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16,4	16,4	-	-	-

in Millionen €	31.12.2016	Fällig in			
		Bis zu 1 Jahr	Über 1-3 Jahre	Über 3-5 Jahre	Über 5 Jahre
► Finanzielle Vermögenswerte	4.429,3	233,7	318,5	300,0	3.577,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.104,1	203,9	270,7	264,2	3.365,3
Kredite von Nichtbanken	235,3	16,2	32,8	32,7	153,6
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	89,9	13,6	15,0	3,1	58,2
► Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21,9	21,9	0,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8,8	8,8	-	-	-
Übrige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13,1	13,1	-	-	-

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

(c) Ausfallrisiko

Im Zuge des Bonitätsrisikomanagements werden Ausfallrisiken bei Vertragsabschluss eingehend geprüft und danach laufend überwacht. Auf eine Verschlechterung der Bonität des Vertragspartners kann somit zeitnah reagiert werden. Die anfängliche Prüfung des Ausfallrisikos beinhaltet die Bonität des Vertragspartners auf Basis eigener interner Bonitätsüberprüfungen. Soweit rechtlich zulässig, werden bei Beginn des Mietverhältnisses Mietkautionen eingefordert, um ein Ausfallrisiko zu minimieren.

Im Rahmen von Immobilienverkäufen ist der vollständige Forderungseingang grundsätzlich Voraussetzung für die grundbuchrechtliche Umschreibung.

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 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

in Millionen €	RAG-Stiftung 2016	VTG 2016	RAG 2016	Schwesterunter- nehmen 2016
Erbrachte Lieferungen und Leistungen	-	-	2,7	2,0
Bezogene Lieferungen und Leistungen	-	-	0,3	14,4
Sonstige Erträge	-	-	-	-
Sonstiger Aufwand	0,1	-	0,2	3,0
Forderungen zum 31.12.	-	-	0,6	9,5
Schulden zum 31.12.	-	-	38,8	0,1

Die Schulden zum 31.12. gegenüber RAG betreffen im Wesentlichen Wohnungsbaudarlehen, für die zum Bilanzstichtag 31,2 Millionen € (Vorjahr: 32,8 Millionen €) Sicherheiten gestellt wurden. Die Vivawest GmbH hat im Berichtsjahr 44,9 Prozent der Geschäftsanteile an der WBG und 9,9 Prozent der Geschäftsanteile an der GSG von VTG erworben. Ferner hat die Vivawest Beteiligungen GmbH & Co. KG, Essen, 5,1 Prozent der Geschäftsanteile an der Bauverein Glückauf GmbH, Ahlen, an VTG veräußert, vgl. Anhangziffer 5.2. Die von Schwesterunterneh-

men bezogenen Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen Versicherungsprämien. Im sonstigen Aufwand sind im Wesentlichen nachlaufende Aufwendungen in Form von Wertberichtigungen im Zusammenhang mit dem Ausscheiden aus dem Evonik-Konzern enthalten. Gegen ein nicht konsolidiertes Tochterunternehmen bestehen finanzielle Forderungen in Höhe von 25,3 Millionen €.

Als nahestehende Personen gelten die Management-Mitglieder, die direkt oder indirekt für die Planung, Leitung und Über-

wachung 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	
	2017	2016	2017	2016
Laufende Bezüge	1,2	1,1	0,7	0,7
Erdiente Anwartschaften auf Altersversorgung (Current Service Costs)	0,4	0,4	-	-
LTI-Pläne	0,8	0,5	-	-

Die laufenden Bezüge beinhalten erfolgsunabhängige und kurzfristige erfolgsabhängige Vergütungen. Die Pensionsverpflichtungen in Höhe ihrer Barwerte (Defined Benefit Obligations) beliefen sich für die Geschäftsführung auf 4,5 Millionen € (Vorjahr: 4,0 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.

Zwischen einem Mitglied der Geschäftsführung und dem Vivawest-Konzern wurde im Berichtsjahr ein Grundstücksverkauf von 0,3 Millionen € abgeschlossen. Im Vorjahr unterhielt ein Mitglied der Geschäftsführung Geschäftsbeziehungen zum Vivawest-Konzern von 0,1 Millionen €. Ein Mitglied des Aufsichtsrates bezog im Geschäftsjahr Lieferungen und Leistungen von 0,2 Millionen € (Vorjahr: 0,1 Millionen €). Ferner unterhielt ein Mitglied

des Kuratoriums der RAG-Stiftung im Vorjahr durch diesem Mitglied zuzurechnende Unternehmen Geschäftsbeziehungen zum Vivawest-Konzern in einem Volumen von insgesamt 2,6 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 enthalten Verpflichtungen aus Bürgschaften von 5,1 Millionen € (Vorjahr angepasst: keine).

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 €	31.12.2017	31.12.2016
Fällig bis 1 Jahr	2,6	2,6
Fällig in 1 – 5 Jahren	4,3	4,8
Fällig nach über 5 Jahren	35,5	34,9
	42,4	42,3

Vorjahreszahlen wurden um Verpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen in Höhe von 34,9 Millionen € angepasst.

Anhang:
 ▶ Weitere Angaben
 ▶ Angaben nach nationalen
 Vorschriften

Im Berichtsjahr wurden insgesamt Zahlungen aus Leasingverhältnissen in Höhe von 3,9 Millionen € (Vorjahr: 4,3 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.

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

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

Anzahl	2017	2016
Immobilien	1.026	1.016
Immobilienleistungen	957	946
Bergbaufolgemanagement	14	14
	1.997	1.976

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

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

Die Gesamtbezüge für frühere Mitglieder der Geschäftsführung beliefen sich für das laufende Geschäftsjahr auf 1.516 Tausend € (Vorjahr: 1.468 Tausend €). Die Pensionsverpflichtungen in Höhe ihrer Barwerte (Defined Benefit Obligations) gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 22.943 Tausend € (Vorjahr: 22.762 Tausend €).

Die Bezüge des Aufsichtsrates für das laufende Geschäftsjahr betragen 656 Tausend € (Vorjahr: 660 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 0,2 Millionen € (Vorjahr: 0,3 Millionen €) erbracht.

Essen, 22. Februar 2018

Vivawest GmbH
Die Geschäftsführung

Goldenbeld Giesen

Weitere Informationen der Vivawest GmbH

INHALT

- 100 Organe
 - 102 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
 - 107 Impressum
-

Organe

AUFSICHTSRAT DER VIVAWEST GMBH

Dr. Helmut Linssen

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Mitglied des Vorstandes der RAG-Stiftung

Peter Hausmann

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

Alexander Bercht (seit 15. Mai 2017)

Leiter des Vorstandsbüros Berlin der Industriegewerkschaft
Bergbau, Chemie, Energie

Bärbel Bergerhoff-Wodopia

Mitglied des Vorstandes der RAG-Stiftung

Dr. Ludger Diestelmeier

Zentralbereichsleiter der Evonik Industries AG

Frank Faulhaber

Mitglied der Geschäftsführung der Vermögensverwaltungs-
und Treuhandgesellschaft der IG BE mbH

Natalie Frase

Vorsitzende des Betriebsrates der Vivawest Wohnen GmbH

Michael Groll

Bereichsleiter der Vivawest Wohnen GmbH

Kurt Hay (bis 30. April 2017)

Landesbezirksleiter Landesbezirk Westfalen der
Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie

Patrick Heße (seit 19. Januar 2017)

Mitglied des Betriebsrates der Vivawest Wohnen GmbH

Christiane Kunze

Abteilungsleiterin Finanzen der Industriegewerkschaft
Bergbau, Chemie, Energie

Ralf Leidag

Stellvertretender Vorsitzender des Gesamtbetriebsrates
der Vivawest Dienstleistungen GmbH

Markus Pliska (seit 19. Januar 2017)

Stellvertretender Vorsitzender 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

Stellvertretender Vorsitzender des Vorstandes der
RAG AKTIENGESELLSCHAFT

Thomas Wessel

Mitglied des Vorstandes der Evonik Industries AG

GESCHÄFTSFÜHRUNG DER VIVAWEST GMBH

Claudia Goldenbeld**Ralf Giesen**

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 2017, der Konzerngesamterfolgsrechnung, der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutender Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Vivawest GmbH, Essen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 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 2017 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Düsseldorf, den 22. Februar 2018

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Joachim Gorgs ppa. Barbara Hegeler
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüferin

IMPRESSUM

Herausgeber Vivawest GmbH

Geschäftsführung Claudia Goldenbeld, Ralf Giesen

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

