

Finanzbericht 2014

The logo for VIVAWEST 2014 features a stylized starburst icon on the left, composed of five radiating lines. The word "VIVAWEST" is written in a bold, orange, sans-serif font, and the year "2014" is written in a grey, sans-serif font to its right.

VIVAWEST 2014

Finanzbericht 2014 der Vivawest GmbH

Bericht des Aufsichtsrats	6
Konzernlagebericht	9
1. Grundlagen des Konzerns	10
2. Wirtschaftsbericht	11
3. Nachtragsbericht	25
4. Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	25
5. Prognosebericht	29
Konzernabschluss	33
Gewinn- und Verlustrechnung Vivawest-Konzern	36
Gesamterfolgsrechnung Vivawest-Konzern	37
Bilanz Vivawest-Konzern	38
Eigenkapitalveränderungsrechnung Vivawest-Konzern	40
Kapitalflussrechnung Vivawest-Konzern	42
Anhang	44
Weitere Informationen	101
Organe der Gesellschaft	102
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	104

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der Vivawest GmbH hat die ihm nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung des Aufsichtsrats obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Er hat sich 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 Aufsichtsrats wurde zudem vom Vorsitzenden der Geschäftsführung über alle wichtigen Geschäftsvorfälle unverzüglich unterrichtet.

Der Ausschuss für Geschäftsführungsangelegenheiten sowie der Prüfungs- und Investitionsausschuss haben im Geschäftsjahr jeweils zweimal getagt. 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 Aufsichtsrats 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 2014 geprüft. Die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, hat den von der Geschäftsführung vorgelegten Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014 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 Aufsichtsrats vor und wurden in den Sitzungen des Prüfungs- und Investitionsausschusses sowie des Aufsichtsrats am 25. März bzw. am 23. April 2015 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 2014 und nimmt den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014 sowie den Konzernlagebericht zustimmend zur Kenntnis. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung an und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, aus dem Jahresüberschuss der Vivawest GmbH zum 31. Dezember 2014 121.200.000,00 € an die Gesellschafter entsprechend ihrem Anteil am Stammkapital auszuschütten und 463.943,77 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Herr Hans-Jürgen Scheider hat zum Ablauf des 30. Juni 2014 sein Mandat als Mitglied der Geschäfts-

führung der Vivawest GmbH niedergelegt. Herr Ralf Giesen wurde durch Beschluss des Aufsichtsrats ab 1. Mai 2014 zum Mitglied der Geschäftsführung der Vivawest GmbH bestellt; ihm wurde ab 1. Juli 2014 die Funktion des Arbeitsdirektors der Gesellschaft übertragen.

Im Geschäftsjahr 2014 haben sich zudem personelle Veränderungen im Aufsichtsrat ergeben. Frau Christiane Kunze wurde ab dem 1. Juni 2014 durch entsprechenden Gesellschafterbeschluss in den Aufsichtsrat gewählt. Frau Kunze hat das Mandat von Herrn Peter Hausmann übernommen, der als Vertreter der Anteilseigner zum 31. Mai 2014 ausgeschieden ist. Durch Beschluss des Amtsgerichts Essen wurde Herr Hausmann ab dem 1. Juni 2014 als Vertreter der Arbeitnehmer zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt, und zwar in Nachfolge von Herrn Michael Riedel, der sein Mandat zum 31. Mai 2014 niedergelegt hat. Herr Ulrich Freese, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats, hat sein Aufsichtsratsmandat zum 30. Juni 2014 niedergelegt. In Nachfolge von Herrn Freese wurde Herr Kurt Hay durch Beschluss des Amtsgerichts Essen ab dem 1. Juli 2014 als Vertreter der Arbeitnehmer zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt. Herr Peter Hausmann wurde mit Wirkung ab dem 1. Juli 2014 zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

Bedingt durch die personellen Veränderungen im Aufsichtsrat haben sich auch Veränderungen in der Besetzung der Ausschüsse ergeben. Durch die Mandatsniederlegung von Herrn Freese und die Wahl von Herrn Hausmann zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats, der damit ab dem 1. Juli 2014 geborenes Mitglied des Präsidiums, des Ausschusses für Geschäftsführungsangelegenheiten sowie des Vermittlungsausschusses wurde, war eine Ersatzwahl für die bisherigen Mandate von Herrn Hausmann im Präsidium und im Ausschuss für Geschäftsführungsangelegenheiten erforderlich. Mit Wirkung ab dem 1. Juli 2014 wurde Herr Frank Faulhaber zum Mitglied des Präsidiums und

des Ausschusses für Geschäftsführungsangelegenheiten gewählt. Herr Kurt Hay wurde in Nachfolge von Herrn Riedel ab dem 1. Juli 2014 zum Mitglied des Prüfungs- und Investitionsausschusses gewählt.

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

Den Mitgliedern der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats wurde in der ordentlichen Gesellschafterversammlung vom 29. April 2014 Entlastung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. April bis zum 31. Dezember 2013 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 2015



Dr. Helmut Linssen
Vorsitzender

Konzernlagebericht 2014 der Vivawest GmbH

1. Grundlagen des Konzerns	10
2. Wirtschaftsbericht	11
3. Nachtragsbericht	25
4. Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	25
5. Prognosebericht	29

1. Grundlagen des Konzerns

1.1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND KONZERNSTRUKTUR

1.1.1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

VIVAWEST bewirtschaftet seit dem Zusammenschluss der traditionsreichen Vorgängergesellschaften als Branchenführer in Nordrhein-Westfalen (NRW) mehr als 120.000 Wohnungen und gewerbliche Einheiten. Damit zählt der Vivawest-Konzern zu den größten privaten Wohnungsanbietern in Deutschland.

Im Fokus der unternehmerischen Aktivitäten steht die Vermietung von Wohnraum an private Haushalte zur Erzielung nachhaltiger und stabiler Cashflows. Ein aktives Portfoliomanagement sichert die langfristige Werterhaltung und -steigerung des Immobilienvermögens durch gezielte Erwerbe und Verkäufe von Wohnungen sowie durch attraktive Neubau- und energieeffiziente Modernisierungsmaßnahmen. VIVAWEST verfügt dank der langjährigen Erfahrungen der Vorgängerkonzerne sowie ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf dem Gebiet der Immobilienwirtschaft über eine hohe Kompetenz rund ums Wohnen. Der regionale Fokus auf die Rhein-Ruhr-Region führt zu einem herausragenden Marktverständnis und positiven Skaleneffekten mit erheblichen Vorteilen in der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes. Ziel des Vivawest-Konzerns ist es, sich durch eine ausgeprägte Kundenorientierung und ein angemessenes Preis-Leistungs-Verhältnis positiv im Wettbewerbsumfeld zu positionieren.

Unter dem Motto „Wohnen, wo das Herz schlägt“ gibt VIVAWEST, deren Unternehmenszentrale sich auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Nordstern in Gelsenkirchen befindet, rund 300.000 Menschen in 76 Kommunen zwischen Aachen und Ahlen ein Zuhause. Von der Singlewohnung bis zum geräumigen Heim für die ganze Familie verfügt VIVAWEST über ein breites Angebot an Wohnungen für unterschiedliche Ansprüche und Lebensphasen. Die Zufriedenheit der Mieter ist der wichtigste Maßstab für einen dauerhaften Erfolg. Als kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen ist VIVAWEST mit vierzehn Kundencentern, vier Außenstellen und rund 40 Servicebüros sowie mit einer zentralen Kundenberatung vor allem dort präsent, wo ihre Mieter wohnen.

Ein weiterer Bestandteil der kundenorientierten Ausrichtung ist die Erbringung wohnungsnaher Dienstleistungen durch vier konzernverbundene

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]). Durch die integrierten Immobiliendienstleistungsgesellschaften wird die Angebotspalette des Vivawest-Konzerns mit Dienstleistungen sowohl für den eigenen Immobilienbestand als auch für Drittkunden der Wohnungswirtschaft und anderer Branchen wesentlich ergänzt.

Für die bestehenden, vollständig bilanzierten Verpflichtungen aus der Zeit der aktiven Steinkohlenförderung eines Tochterunternehmens in der Aachener/Heinsberger Region, deren Abbaubetrieb in den 1990er-Jahren stillgelegt wurde, sowie für gleichartige schuldrechtlich durch die Vivawest GmbH übernommene Lasten gewährleistet VIVAWEST die ordnungsgemäße Restabwicklung.

1.1.2 KONZERNSTRUKTUR

Stabile Eigentümerstruktur

Bereits zum Jahresbeginn 2012 haben die Vivawest GmbH, Essen, und deren damalige 50-prozentige Beteiligung, die THS GmbH (THS), Essen, die operative Bewirtschaftung ihrer jeweiligen Immobilienbestände in der Vivawest Wohnen GmbH (Vivawest Wohnen), Essen, zusammengeführt. Zeitlich nachgelagert hat die Vivawest GmbH im Sommer 2013 den beherrschenden Einfluss sowohl für THS als auch für Vivawest Wohnen mit ihren jeweiligen Tochterunternehmen übernommen, sodass sich seither gesellschaftsrechtliche Beteiligungsstruktur und Steuerung der operativen Geschäftstätigkeit entsprechen.

Im Zusammenhang mit der Überführung in eine neue langfristige Eigentümerstruktur hat die Vivawest GmbH auf Basis eines Rumpfgeschäftsjahresabschlusses vom 1. Januar bis zum 31. März 2013 eine Sonderausschüttung in Höhe von insgesamt 650 Millionen € an ihre damalige Alleingesellschafterin Evonik Industries AG, Essen, geleistet. Im Anschluss wurde das Geschäftsjahr der Vivawest GmbH wieder auf ein kalendergleiches Wirtschaftsjahr umgestellt, sodass für den Zeitraum vom 1. April bis zum 31. Dezember 2013 ein weiteres Rumpfgeschäftsjahr eingelegt wurde. Da der Konzernabschluss gemäß den handelsrechtlichen Bestimmungen auf den Stichtag des Jahresabschlusses

ses des Mutterunternehmens aufzustellen ist, wurde über den Geschäftsverlauf des Kalenderjahres 2013 in zwei Rumpfgeschäftsjahren berichtet, was die Vergleichbarkeit der Abschlussinformationen neben der innerjährigen Erstkonsolidierung von THS und Vivawest Wohnen mit ihren Tochtergesellschaften für die Kalenderjahre 2013 und 2014 erheblich einschränkt.

Die neue Eigentümerstruktur ist ein stabiles Fundament für eine erfolgreiche Zukunft des Konzerns. Die Gesellschafter zeichnen sich aus durch regionale Verbundenheit, Kontinuität und Verlässlichkeit. Zum 31. Dezember 2014 halten die RAG-Stiftung (RAG-Stiftung), Essen, 30,0 Prozent, die Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft der IG Bergbau und Energie mit beschränkter Haftung (VTG), Hannover, 26,8 Prozent, der Evonik Pensionstreuhand e.V. (Evonik Pensionstreuhand), Essen, 25,0 Prozent, die Evonik Industries AG (Evonik), Essen, 10,3 Prozent und die RAG AKTIENGESELLSCHAFT (RAG), Herne, 7,9 Prozent der Geschäftsanteile an der Vivawest GmbH.

Verkauf der Minderheitsbeteiligung an der BMB GmbH & Co. KG, Essen

Mit Vertrag vom 11./12. September 2014 hat der Vivawest-Konzern seine bislang at Equity bilanzierte 49,5-prozentige Kommanditbeteiligung an der BMB GmbH & Co. KG (BMB), Essen, an den bisherigen Mehrheitsgesellschafter Tele Columbus Multimedia GmbH, Berlin, veräußert. Der Vivawest-Konzern wird sich künftig im Geschäftsfeld Multimedia ausschließlich auf die Versorgung des eigenen Wohnungsbestandes und seiner Mieter sowie auf das Angebot von Wartungs-, Entstörungs- und Montageleistungen für Konzern- und Drittbestände konzentrieren.

Konzernstruktur zum 31. Dezember 2014

In den Konzernabschluss werden zum 31. Dezember 2014 neben der Vivawest GmbH insgesamt achtzehn Bestand haltende Gesellschaften, die zusammen mit der Managementgesellschaft Vivawest Wohnen und vier weiteren Gesellschaften das Segment Immobilien bilden, und fünf Immobiliendienstleistungsgesellschaften nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) vollständig einbezogen. Die Vivawest GmbH und deren Tochterunternehmen EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung (EBV), Hückelhoven, verantworten darüber hinaus Aktivitäten, die im Segment Bergbaufolgemangement berichtet werden.

Der Konsolidierungskreis zum 31. Dezember 2014 umfasst somit neben der Vivawest GmbH insgesamt 28 Tochterunternehmen (Vorjahr: 30 Tochterunternehmen).

Ergänzend wird zum Bilanzstichtag eine Gesellschaft (Vorjahr: zwei Gesellschaften) at Equity in den Konzernabschluss einbezogen.

Zwischen den Gesellschaften bestehen überwiegend direkt bzw. über ihre jeweiligen Muttergesellschaften mittelbare Beherrschungs- und/oder 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 Produkte überprüft werden. Schwerpunkte liegen hierbei in der Nutzung von energetischen Neuerungen und Technologien, die dazu beitragen, Energie einzusparen, und in der Entwicklung von Konzepten zur genauen Zielgruppenansprache im Neukundengeschäft sowie bei der Entwicklung von Quartieren und zukünftigen Wohnformen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF

Der operative Geschäftsbetrieb des Vivawest-Konzerns ist im Geschäftsjahr 2014 erfolgreich verlaufen. Getragen durch die stabilen Erträge aus dem Bestandsmanagement, konnten – ergänzt um die Erlös- und Ergebnisbeiträge aus dem Immobilienvertrieb – die finanziellen Erwartungen an das Segment Immobilien übertroffen werden. Im Bestandsmanagement konnte die am Jahresanfang vorgenommene Reorganisation ihre positive Wirkung entfalten, sodass trotz höherer Objektleerstände zum Geschäftsjahresbeginn das prognostizierte bereinigte EBITDA am Jahresende erreicht und der Vergleichswert für das Kalenderjahr 2013 überschritten werden konnte. Zusammen mit höheren Buchgewinnen im Bereich des Vertriebs von Bestandsimmobilien sowie einem ungeplanten Ergebnisbeitrag aus dem Verkauf eines unbebauten

Grundstücks wurde für das Segment Immobilien ein bereinigtes EBITDA von 320 Millionen € moderat oberhalb der Vorjahresprognose (315 Millionen €) und stabil auf Höhe des Vergleichswerts für das Kalenderjahr 2013 von 319 Millionen € erzielt. Ebenfalls begünstigt durch den Grundstücksverkauf überstiegen die Umsatzerlöse des Segments Immobilien den prognostizierten Wert von 764 Millionen € und betragen für das Geschäftsjahr 2014 insgesamt 779 Millionen €.

Im Segment Immobiliendienstleistungen wurde ein bereinigtes EBITDA von 30 Millionen € erzielt, das deutlich über dem Vergleichswert des Kalenderjahres 2013 (10 Millionen €) und dem Prognosewert von 16 Millionen € lag. Während alle operativen Dienstleistungsgesellschaften ihr geplantes operatives Ergebnis erreichten oder leicht überschritten, wurden aus dem Verkauf der Kommanditanteile der BMB und der gegenläufigen Verlustübernahme für eine nicht konsolidierte Beteiligungsgesellschaft einmalige Ergebnisbeiträge erzielt.

Zusammen mit den planmäßigen Aufwendungen für die Abwicklung der Verpflichtungen im Segment Bergbaufolgemanagement beendete der Vivawest-Konzern bei Umsatzerlösen von 806 Millionen € das Geschäftsjahr 2014 mit einem bereinigten EBITDA von insgesamt 348 Millionen €, womit beide Kennzahlen spürbar rund 20 Millionen € über der im Konzernlagebericht 2013 prognostizierten Entwicklung lagen.

Der Geschäftsverlauf des Rumpfgeschäftsvorjahres vom 1. April bis zum 31. Dezember 2013 war geprägt von der bereits seit 2011 vorbereiteten und im Sommer 2013 realisierten Einbringung der bisherigen Gemeinschaftsunternehmen THS und Vivawest Wohnen sowie ihrer verbundenen Gesellschaften in den Vivawest-Konzern. Daneben hatte die Sonderausschüttung an die ehemalige Alleingesellschafterin im Mai 2013 in Höhe von 650 Millionen € und deren Fremdfinanzierung wesentliche Auswirkungen auf die Kapitalstruktur des Konzerns. Das Rumpfgeschäftsjahr und die beschriebenen einmaligen Geschäftsvorfälle des Jahres 2013 schränken die Vergleichbarkeit der Abschlussinformationen daher erheblich ein.

Erstmals für das Geschäftsjahr 2014 berichtet der Vivawest-Konzern die branchentypischen Kennzahlen Funds From Operations (FFO) als finanzwirtschaftliche Erfolgsgröße sowie den Net Asset Value (NAV) als Kennzahl für das wirtschaftliche Eigenkapital bzw. den Nettovermögenswert des Konzerns. Im Geschäftsjahr 2014 wurde ein FFO von

214 Millionen € erzielt. Damit lag die Erfolgsgröße aus dem Bestandsgeschäft nach gezahlten Zinsen und Steueraufwand sowie ohne Buchgewinne aus der Veräußerung von Bestandsimmobilien ebenfalls spürbar über dem Vergleichswert für das Kalenderjahr 2013 von 205 Millionen €. Mit 3.122 Millionen € erhöhte sich der NAV zum 31. Dezember 2014 um 62 Millionen € gegenüber dem Vorjahresendwert. Er 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.

2.2 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft hat sich 2014 in einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld als weiterhin stabil erwiesen. Gegenüber 2013 wuchs das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 1,6 Prozent. Das Wachstum lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,2 Prozent. Positive Impulse kamen vor allem von den privaten Haushalten, die ihre Konsumausgaben kräftig erhöhten, da geringe Anlagezinsen den Anreiz zum Sparen mindern. Als Stütze für die deutsche Wirtschaft erwiesen sich auch der Außenhandel und der in der zweiten Jahreshälfte gesunkene Ölpreis. NRW bleibt beim Wirtschaftswachstum weiter hinter dem Bundesdurchschnitt zurück; für das Gesamtjahr 2014 wird mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 0,9 Prozent gerechnet.

Auch auf dem Arbeitsmarkt hält der positive Trend an. Im Dezember 2014 waren rund 42,8 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Das waren 411.000 Personen oder 1,0 Prozent mehr als im Dezember 2013. Rund 2,9 Millionen Personen waren im Jahr 2014 in Deutschland durchschnittlich arbeitslos gemeldet; das entspricht einer Arbeitslosenquote von 6,7 Prozent. In NRW lag die Zahl der Erwerbstätigen im Jahresdurchschnitt bei rund 9,1 Millionen; das waren 51.300 Personen bzw. 0,6 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Die Arbeitslosenquote in NRW lag durchschnittlich bei 8,2 Prozent.

2.2.2 WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der deutsche Wohnungsmarkt hat sich 2014 weiter dynamisch entwickelt: Bereits seit 2010 ziehen Mieten, Anzahl von Immobilientransaktionen und Kaufpreise sowie die Zahl der Baugenehmigungen und der Baufertigstellungen an. Diese Entwicklung vollzieht sich allerdings regional differenziert. So lässt sich insbesondere hinsichtlich der Kaufpreise und Mieten ein deutliches Süd-Nord- und West-Ost-Gefälle beobachten.

Die Marktentwicklung wird durch das historisch niedrige Zinsniveau, das für günstige Immobilienkredite sorgt, beeinflusst. Der hierdurch erhöhte Finanzierungsspielraum ermöglicht zunehmend mehr Privatpersonen, Immobilieneigentum zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage zu erwerben. Gleichzeitig beflügelt die aktuelle Zinslandschaft die anziehende Konsolidierung der Branche. Belege dafür sind bereits erfolgte, kurz bevorstehende und konkret geplante Zusammenschlüsse großer börsennotierter Immobilienkonzerne.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist unmittelbar an die Zahl der Privathaushalte sowie deren verfügbares Einkommen gekoppelt. Bis 2030 wird wegen der fortwährenden Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße mit einer Zunahme der Haushalte in Deutschland um 2,1 Prozent gerechnet.

Die Nettokaltmieten für Wohnraum entwickeln sich seit Jahren moderat; im bundesweiten Durchschnitt sind die Bestandsmieten 2014 um 1,5 Prozent gestiegen. Mietsteigerungen sind derzeit vor allem dort zu verzeichnen, wo ein moderates Preisniveau auf sehr positive Rahmenbedingungen trifft. Das ist neben den Automobilstandorten und Universitätsstädten vor allem auch in Berlin der Fall. Dem stehen Großstädte gegenüber, in denen der Mietpreisanstieg nicht einmal den Inflationsausgleich deckt, etwa im Ruhrgebiet und in angrenzenden Regionen. Wie die geplante Mietpreisbremse die Mietentwicklung beeinflussen wird, bleibt abzuwarten.

Von Januar bis November 2014 wurde in Deutschland der Bau von 259.849 Wohnungen genehmigt. Das waren 5,3 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den nordrhein-westfälischen Bauämtern wurden von Januar bis November 2014 insgesamt 40.983 Wohnungen zum Bau freigegeben, was annähernd dem vergleichbaren Vorjahresniveau (41.077 Wohnungen) entspricht. Entsprechend zeitverzögert zu den Baugenehmi-

gungen entwickeln sich die Baufertigstellungen. Für das Gesamtjahr 2014 wird in Deutschland mit der Fertigstellung von rund 241.000 neuen Wohneinheiten gerechnet; rund 26.000 mehr als im Vorjahr. Ein Grund für den anhaltend positiven Trend im Bausektor dürften die extrem niedrigen Zinsen sein, die das Bauen und die Anlage in Immobilien finanziell besonders attraktiv machen.

Das Land NRW hat die Grunderwerbsteuer ab dem 1. Januar 2015 auf 6,5 Prozent erhöht. Mit dieser erneuten Anhebung hat sie sich damit innerhalb von wenigen Jahren nahezu verdoppelt. Hierzu passt auch die Entwicklung der Grundsteuererhebessätze in NRW: Sie werden von den Kommunen festgelegt und sind, insbesondere in finanziell belasteten Städten, in den vergangenen Jahren erheblich angestiegen. In NRW erhöhten neun von zehn Kommunen seit 2010 mindestens einmal ihre Grundsteuer.

Insgesamt günstige Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung des deutschen Wohnungsmarkts sind stabile Einkommen, niedrige Finanzierungskosten, die staatlichen Programme zur Gebäudesanierung sowie eine hohe Nachfrage in prosperierenden Regionen.

2.3 ENTWICKLUNGEN DER SEGMENTE

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

2.3.1 IMMOBILIEN

Erfolgreiches Bestandsmanagement

Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung steht für VIVAWEST die langfristige und zukunftsgerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes zur Vermietung an private Haushalte im Fokus. Zum 31. Dezember 2014 wurden 121.430 (31.12.2013: 122.146) eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten bewirtschaftet. Zudem wurden am Stichtag 35.745 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 10.679 Wohneinheiten (WE), Essen (9.243 WE), Dortmund (8.534 WE), Lünen (7.850 WE), Moers (6.984 WE), Gelsenkirchen (6.349 WE), Bottrop (5.550 WE), Marl

(4.731 WE), Leverkusen (4.430 WE) und Recklinghausen (3.785 WE). Die immobilienwirtschaftliche Kompetenz und Erfahrung sowie die starke regionale Verankerung machen VIVAWEST zu einem verlässlichen Partner für Kunden und Kommunen. Durch die lokale 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 sowohl die Attraktivität der Wohnungen als auch die Mieteinnahmen langfristig gesichert und gesteigert werden. Mit 21,57 € pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche lagen die technischen Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung für den Immobilienbestand deutlich über den Vorjahresvergleichswerten von 18,71 € (2013) bzw. 17,68 € (2012). Die kontinuierliche Erhöhung der Bestandsinvestitionen über Jahre hinweg zeigt, welch hohen Stellenwert die nachhaltige Optimierung der vermieteten Immobilien im Vivawest-Konzern genießt.

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete konnte von 4,93 € pro Quadratmeter im Vorjahr auf 5,05 € pro Quadratmeter im Berichtszeitraum erhöht werden. Insgesamt wurde im Kalenderjahr 2014 nach Abzug von Erlösschmälerungen eine Ist-Miete von 474 Millionen € (Vergleichswert 2013: 465 Millionen €) erzielt. Dabei lag die Erlösschmälerungsquote auf einem Niveau von 4,6 Prozent und damit unter dem Vergleichswert des Vorjahres (2013: 5,0 Prozent).

Mit Beginn des Berichtsjahres 2014 wurde die Bewirtschaftungsorganisation neu strukturiert und damit kundennäher und effizienter gestaltet. Die vierzehn Kundencenter werden seitdem zentral geführt und funktional durch die Bereiche Neukunden- und Bestandskundenmanagement sowie Quartiersentwicklung unterstützt. Hierdurch können Kunden noch schneller und zielgruppen-gerechter erreicht werden, was eine höhere Kundenzufriedenheit, eine schnellere Anschlussvermietung sowie einen optimierten Mitteleinsatz verbunden mit einem verbesserten Bewirtschaftungsergebnis zur Folge hat. Mit insgesamt über 11.500 Neuvermietungen konnte gegenüber dem Kalenderjahr 2013 die Vermietungsleistung um knapp 5 Prozent spürbar gesteigert werden. Die positive Entwicklung der Neuvermietungsleistung

unterstützt durch eine leicht rückläufige Anzahl von Kündigungen spiegeln sich auch in der Leerstandsquote wider. Sie lag am Jahresende bei 3,5 Prozent und damit 0,9 Prozentpunkte unter dem Vorjahresendwert, wobei sich der nachfragebedingte Leerstand auf 1,8 Prozent (Vorjahr: 2,2 Prozent) zum Stichtag verringerte.

Aktives Portfoliomanagement

Im Rahmen eines aktiven Portfoliomanagements wird der gesamte Wohnungsbestand regelmäßig sorgfältigen Analysen unterzogen. Wesentliche Kriterien sind dabei die Attraktivität der Quartiere, die Qualität der Gebäude und Wohneinheiten sowie die Eignung der Quartiere für einen nachhaltigen Vermietungserfolg. Ziel ist eine Weiterentwicklung des Portfolios in Regionen mit positiven sozio-demografischen Prognosen. Gleichzeitig sollen Wohnungsbestände mit erheblichen Bewirtschaftungsrisiken zum Beispiel aufgrund umfangreichen Sanierungsbedarfs, der sich rentabel nicht beheben lässt, identifiziert und sukzessive veräußert werden. Bei den Verkaufsaktivitäten des Vivawest-Konzerns steht dabei schwerpunktmäßig der Einzelverkauf von Bestandsimmobilien im Ein- und Zweifamilienhausbereich des Althausbestandes im Vordergrund. Das Portfoliomanagement des Vivawest-Konzerns umfasst ferner selektive Ankäufe in attraktiven Zukunftsmärkten.

Mit Modernisierungsinvestitionen von 70,6 Millionen € wurde das im Berichtsjahr durchgeführte Modernisierungsprogramm gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres deutlich gesteigert (2013: 54,4 Millionen €). Insgesamt wurden 1.378 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 werden der Energieverbrauch der Gebäude und somit deren CO₂-Emission gesenkt, der Wohnwert der Bestandsimmobilien wird gesteigert und gleichzeitig ein Beitrag zur Weiterentwicklung der Quartiere geleistet.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 979 Bestandswohnungen vornehmlich im Rahmen der Privatisierung von Ein- und Zweifamilienhäusern veräußert (Vorjahr: 1.066 Wohnungen). Die Veräußerungserlöse lagen in diesem Bereich mit 53 Millionen € unter dem Niveau des Vergleichswerts für das Kalenderjahr 2013 von 58 Millionen €.

Bauen für die Zukunft

Mehr denn je sind barrierearme und generationenübergreifende Wohnkonzepte gefragt. Diese Anforderungen berücksichtigt der Konzern nicht nur bei Modernisierungen, sondern insbesondere bei Neubauvorhaben. Der Neubau für den eigenen Bestand, teilweise auch nach Abriss nicht mehr wirtschaftlich 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 Wohnungsmärkten, etwa entlang der Rheinschiene, zu erhöhen.

Der Vivawest-Konzern hat 2014 auf verschiedenen lokalen Wohnungsmärkten innovative Produkte platziert und damit zu einer Verbesserung und Diversifizierung des Wohnungsangebots in der Region beigetragen. Die 2014 umgesetzten Neubauprojekte sind eine Antwort auf die gesellschaftlichen Megatrends demografischer Wandel und Energiewende. Vor diesem Hintergrund hat der Konzern im abgelaufenen Kalenderjahr 71 Millionen € in Neubauvorhaben investiert und das Volumen damit gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt (2013: 33 Millionen €). Insgesamt wurden 74 Einheiten fertiggestellt und erfolgreich vermietet. Der Bauüberhang im Neubaubereich beläuft sich zum Jahresende auf insgesamt 486 Wohn- und Gewerbeeinheiten, die überwiegend im Jahr 2015 fertiggestellt werden.

So konnte in Essen-Altenessen die umfassende Quartiersentwicklung der Johanniskirchgärten erfolgreich fortgeführt werden. Nach Abriss nicht mehr zeitgemäßer Wohnungsbestände aus den 1940er-Jahren wurden bereits in den Jahren 2009 und 2011 insgesamt 67 Wohnungen im Quartier geschaffen, die insbesondere von Senioren aufgrund der Barrierefreiheit sowie der Gebäude- und Grundrissgestaltung sehr positiv angenommen wurden. Der 2014 fertiggestellte dritte Bauabschnitt umfasst 32 Wohnungen mit großzügigeren Grundrissen und zielt damit insbesondere auf Familien mit Kindern, um den Gedanken des Mehrge-

nerationenwohnens umzusetzen. Die Entwicklung der Johanniskirchgärten zeigt auf eindrucksvolle Weise die positive Wirkung einer umfassenden Quartiersentwicklung auch über den Wohnungsbestand von VIVAWEST hinaus.

In bevorzugter Lage direkt am Rhein entsteht im Kölner Stadtteil Sürth das attraktive neue Wohnquartier „Am Mönchhof“. VIVAWEST baut hier ein städtebaulich hochwertiges Ensemble mit 86 Mietwohnungen. Sie verteilen sich auf 14 Maisonettewohnungen in Gebäuden mit Reihenhauscharakter und 72 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die im Reihenhausstil errichteten Gebäude bestehen aus zwei voll- sowie einem zurückgesetzten Staffelgeschoss und nehmen künftig attraktive Maisonettewohnungen über je drei Etagen auf. Die Mehrfamilienhäuser haben ein weiteres Vollgeschoss und werden komfortabel durch Aufzüge erschlossen, wodurch die Wohnungen barrierearm gestaltet sind. Jeder Wohneinheit ist ein Tiefgaragenstellplatz zugeordnet. Zudem werden alle Wohnungen gehoben mit Parkettböden, Fußbodenheizung sowie Balkon oder Terrasse ausgestattet. Das breite Spektrum der Wohnungsgrößen bietet Auswahl für verschiedene Haushaltsgrößen, Platzansprüche und Lebensphasen.

Auch in Düsseldorf erweitert VIVAWEST ihr Portfolio und investiert 12,6 Millionen €. Dazu wurde auf dem ehemaligen Kasernengelände Reitzenstein im Stadtteil Mörsebroich ein schlüsselfertiges Neubauprojekt auf einer 3.700 Quadratmeter großen Grundstücksfläche erworben. Dort entwickelt VIVAWEST das Quartier „4 Cubes 4 you“. Es umfasst vier Gebäude mit 56 Wohnungen und Pkw-Stellplätzen in zwei Tiefgaragen. Die Wohnungen sind mit zwei, drei und vier Zimmern sowie Größen zwischen 62 und 105 Quadratmeter konzipiert und für die Vermietung an Zielgruppen aller Altersklassen vorgesehen. Die Lage ist innenstadtnah und befindet sich dennoch im Grünen. Östlich des Quartiers sind fußläufig der Düsseldorfer Stadtwald sowie der Grafenberger Wald erreichbar. Neben Büro- und Verwaltungsflächen finden sich im Quartierszusammenhang zudem eine Kindertagesstätte sowie ein Supermarkt, sodass die Infrastruktur als außerordentlich gut bewertet werden kann.

Arrondierung des Immobilienportfolios

Die mittelfristige Strategie des Vivawest-Konzerns zielt auf den Ausbau der Marktposition in attraktiven Zukunftsmärkten und verfolgt dabei einen auf

nachhaltige und renditestarke Bewirtschaftung ausgerichteten Ankauf von Wohnimmobilien.

Das Jahr 2014 kann mit Blick auf die realisierten Erwerbsmaßnahmen als erfolgreich bezeichnet werden. Das Transaktionsvolumen wurde gegenüber den beiden Vorjahren deutlich gesteigert. VIVAWEST hat durch den Ankauf von Immobilienportfolios, schlüsselfertigen Neubauprojekten und einem Grundstück in Düsseldorf ein Investitionspotenzial von etwa 230 Millionen € generiert. Auf diese Weise wird das Immobilienportfolio zeitnah um rund 1.400 qualitativ hochwertige Wohnungen ergänzt.

Im Rahmen der strategischen Ausrichtung konnten im vergangenen Jahr 636 Mieteinheiten in attraktiven Teilmärkten von Köln sowie in bevorzugten Ballungsräumen des Ruhrgebiets erworben und in die laufende Bewirtschaftung übernommen werden. Das Investitionsvolumen hierfür betrug insgesamt 59 Millionen €. Die angekauften Objekte leisten einen wichtigen Beitrag zur Optimierung der Portfoliostruktur und tragen damit zur Erhöhung der Bewirtschaftungsperformance bei.

VIVAWEST hat aufgrund des derzeitigen Marktumfeldes für Gebrauchtimmobiliën darüber hinaus vermehrt den Markt für schlüsselfertige Projektentwicklungen und unbebaute Grundstücke sondiert. Infolgedessen konnten 2014 vier Projektentwicklungsmaßnahmen mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund 83 Millionen € erworben werden. Damit arrondieren in den kommenden Geschäftsjahren rund 360 neue Wohnungen das Immobilienportfolio, davon rund 220 Wohnungen im Zukunftsmarkt Bonn und 140 Wohnungen im nachgefragten Essener Süden. Durch den Erwerb der Projektentwicklungen in Bonn ist VIVAWEST der Eintritt in den dortigen hochattraktiven Wohnungsmarkt gelungen.

In Ergänzung zu den Ankäufen von Gebrauchtimmobiliënportfolios und schlüsselfertigen Projektentwicklungen wurde 2014 ein Grundstück in Düsseldorf erworben, das ein Potenzial für die Bebauung mit rund 400 Wohnungen bietet und damit eine der größten Grundstücksentwicklungen von VIVAWEST darstellt. Mit dieser Entwicklungsmaßnahme wird das Unternehmen in den kommenden Jahren an der allgemeinen Dynamik des Düsseldorfer Wohnungsmarkts partizipieren. Dieser Grundstückserwerb stellt damit innerhalb des Neubaubereichs eine wesentliche Investition in die Zukunft dar.

2.3.2 IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN

Die Dienstleistungsgesellschaften im Vivawest-Konzern bieten wohnungswirtschaftlich orientierten Auftraggebern bereits heute ein umfassendes Spektrum an Serviceleistungen zur Bewirtschaftung und Erhaltung der eigenen Immobilien.

HVG erbringt neben sämtlichen Pflegeleistungen im Bereich der Grünflächen Leistungen in den Bereichen Verkehrssicherung und Baumservice. Im Jahr 2014 konnten wesentliche Verträge mit Bestandskunden langfristig verlängert werden. Die Beseitigung der Schäden durch das Unwetterereignis „Ela“ hat zu einem Anstieg der Leistungen in diesen Geschäftsfeldern beigetragen. Darüber hinaus sind 2014 zwei größere Neuakquisitionen gelungen: der Abschluss eines Pflegevertrages mit der Knappschaft-Bahn-See und die Pflege des Neulandparks in Leverkusen. Im Projektgeschäft werden Neubau- und Instandhaltungsleistungen primär für die Wohnungswirtschaft erbracht. Der Fokus der Geschäftstätigkeit liegt auf Bestandsmodernisierungen mit hoher Eignung für den Einsatz standardisierter Modulbauweisen. Im Jahr 2014 wurden rund 180.000 Quadratmeter Freianlagen im Wohnumfeld überplant und gestaltet. Zudem ist bei sieben Wohnungsunternehmen der Einstieg in den Drittmarkt gelungen.

Bei RHZ haben die in den vergangenen Jahren eingeleiteten Restrukturierungsmaßnahmen sowie die Konsolidierung auf die Geschäftsfelder Instandhaltung und Wohnungsmodernisierung im Jahr 2014 deutliche Verbesserungen auf allen Leistungsebenen gezeigt. Im Bereich Kleinreparaturmanagement hat die Umstellung auf die digitale Termin- und Tourenplanung zu einer verbindlicheren Terminierung sowie schnelleren Schadensbehebung geführt. Damit konnten die Kundenzufriedenheit erhöht und die Prozesskosten gesenkt werden. Gleichzeitig wurden zusätzliche Wohneinheiten des Vivawest-Konzerns im Bereich der Kleininstandhaltung in die Betreuung übernommen.

SKIBATRON konnte im Jahr 2014 große Fortschritte bei der einheitlichen Versorgung der Immobilienbestände des Konzerns mit Mess- und Abrechnungsdienstleistungen erzielen. Darüber hinaus hat SKIBATRON sowohl für den Konzern als auch für Drittkunden das Leistungsangebot erweitert. Insbesondere werden Prüfungen nach den Vorgaben der Trinkwasserverordnung (Legionellenbeprobung) sowie die Installation und Wartung von Rauchwarnmeldern angeboten und durchge-

führt. Zudem wurde SKIBATRON beim Verband der Elektrizitätswirtschaft e.V. sowie beim Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. als Messdienstleister und Messstellenbetreiber registriert und hat in diesem Sinne die entsprechende Marktkommunikation gemäß den Vorgaben der Bundesnetzagentur mit Verteilnetzbetreibern aufgebaut.

Mariensfeld hat im Geschäftsjahr 2014 die Leistungen zur einheitlichen multimedialen Versorgung sämtlicher Bestände des Vivawest-Konzerns fortgesetzt. Die Gesellschaft bringt im Rahmen eines Projekts die gesamte Netzinfrastruktur in den Liegenschaften von VIVAWEST auf ein Niveau, das eine zukunftsfähige Versorgung der Bestände mit multimedialen Diensten sicherstellt. Das Angebot ist bei den Mietern auf großes Interesse gestoßen. Bei den bislang umgesetzten Umbaumaßnahmen konnte der erwartete Durchdringungsgrad deutlich übertroffen werden. Mariensfeld hat 2014 ihre Minderheitsbeteiligung (49,5 Prozent) an der BMB an den Mehrheitsgesellschafter Tele Columbus Multimedia GmbH veräußert und wird sich künftig ausschließlich auf die Versorgung der konzern-eigenen Immobilienbestände sowie das Angebot von Wartungs-, Entstörungs- und Montageleistungen für Konzern- und Drittbestände konzentrieren.

Die Übernahme der Steuerungsfunktion und die Zusammenführung der zentralen Services durch bzw. in der Vivawest Dienstleistungen GmbH (Vivawest Dienstleistungen), Essen, für die operativen Dienstleistungsgesellschaften des Vivawest-Konzerns hat darüber hinaus in den Geschäftsjahren 2012 und 2013 zu einer zunehmenden Vereinheitlichung der prozessualen Abläufe im administrativen Bereich geführt. Die damit verbundene Überarbeitung der gesamten IT-Struktur wurde 2014 fortgesetzt.

Der Schwerpunkt der Vereinheitlichung der Geschäftsprozesse und IT-Struktur lag 2014 auf der Umstellung der Gesellschaften auf die ERP-Software „Sage“, die 2015 weiter umgesetzt wird. Das neue ERP-System löst die bislang verwendeten Systeme der Einzelgesellschaften ab und ermöglicht damit die Standardisierung zentraler, auftragsbezogener Unternehmensprozesse sowie gleichzeitig den Rückgriff auf einheitliche Stamm- und Bewegungsdaten in zentraler Datenhaltung.

2.3.3 BERGBAUFOLGEMANAGEMENT

Die im Segment Bergbaufolgemanagement vollständig passivierten Verpflichtungen betreffen

Altersversorgungszusagen gegenüber ehemaligen Bergbaubeschäftigten, bekannte bzw. erwartete Bergschäden sowie Abbruch- und Re-kultivierungsverpflichtungen in der Aachener/Heinsberger Region. 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

Bei der Analyse der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Vivawest-Konzerns des Geschäftsjahres 2014 im Vorjahresvergleich sind die im Kalenderjahr 2013 eingelegten Rumpfgeschäftsjahre, die innerjährige Übernahme der Gesellschaften von THS und Vivawest Wohnen in den Konsolidierungskreis sowie die Sonderausschüttung an Evonik und deren Finanzierung zu berücksichtigen. Diese Sachverhalte schränken die Vergleichbarkeit mit der Vorperiode teilweise erheblich ein.

Die für den Vivawest-Konzern bedeutsamen und weiteren relevanten Leistungsindikatoren stellen sich wie folgt dar:

in Millionen €	2014	01.04. bis 31.12.2013
Bedeutsame Leistungsindikatoren		
Umsatz	806,0	459,0
bereinigtes EBITDA	348,1	224,1
Funds From Operations	214,0	131,6
Net Asset Value (zum Stichtag)	3.121,7	3.059,5
Mitarbeiter (zum Stichtag)	2.070	1.991
Weitere Leistungsindikatoren		
bereinigtes EBIT	227,6	137,4
Bereinigungen	-6,3	329,1
Investitionen ¹⁾	223,7	96,4
Abschreibungen ¹⁾	111,4	66,8
Bilanzielle Eigenkapitalquote in % (zum Stichtag)	31,3	33,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	196,1	105,6

1) in/auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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 sowie Bereinigungen und lässt sich wie folgt vom Ergebnis vor Ertragsteuern überleiten:

in Millionen €	2014	01.04. bis 31.12.2013
Ergebnis vor Ertragsteuern	108,5	402,1
Zinsergebnis	112,8	64,4
Bereinigungen	6,3	-329,1
Bereinigtes EBIT	227,6	137,4
Abschreibungen, Wertminderungen/Wertaufholungen	120,5	86,7
Bereinigtes EBITDA	348,1	224,1

2.4.1 ERTRAGSLAGE

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2014 von insgesamt 806 Millionen € (Vorjahr: 459 Millionen €) entfallen überwiegend mit rund 779 Millionen € auf das Segment Immobilien. Sie resultieren nahezu vollständig aus Erlösen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und betreffen mit 684 Millionen € das Bestandsmanagement, bestehend aus um Erlösschmälerungen und Mietverzichte geminderte Sollmieten (473 Millionen €) und an die Mieter weitergeleitete Betriebskosten (195 Millionen €). Sie enthielten im Vorjahr zudem die empfangenen Pachterlöse des ehemaligen Gemeinschaftsunternehmens in Höhe von 29 Millionen € für den Zeitraum bis zu dessen Übernahme in den Konsolidierungskreis. In den Erlösen des Bestandsmanagements sind auch Zinssubventionen der Förderdarlehen als Zuwendungen der öffentlichen Hand, denen Mietpreisbindungen gegenüberstehen, mit 10 Millionen € enthalten.

Aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien einschließlich unbebauter Grundstücke konnten innerhalb der Berichtsperiode Erlöse von insgesamt 58 Millionen € erzielt werden. Die Verkaufserlöse des Bauträgergeschäfts betragen zusammen mit Immobilienverkäufen des Umlaufvermögens im gleichen Zeitraum rund 34 Millionen €.

Im Segment Immobiliendienstleistungen wurden im Geschäftsjahr 2014 Umsatzerlöse in der Höhe von 102 Millionen € erzielt, die gemindert um die Erlöse aus konzerninternen Geschäftsbeziehungen mit insgesamt 28 Millionen € zum Konzernumsatz beitragen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge von insgesamt 59 Millionen € (Vorjahr: 355 Millionen €) umfassen im Berichts- wie im Vorjahreszeitraum unter anderem geschäftstypische Erträge aus Erstattungen von Mietern oder Versicherungen, aus der Auflösung von Rückstellungen und aus Teilschulderlassen in Höhe von insgesamt 21 Millionen € (Vorjahr: 14 Millionen €). Des Weiteren werden unter dieser Position im Berichtsjahr Erträge aus Wertaufholungen von 13 Millionen €, denen Wertminderungen in nahezu gleicher Höhe gegenüberstehen, sowie der Ertrag aus dem Abgang der bislang at Equity bilanzierten Beteiligung an der BMB in Höhe von 17 Millionen € ausgewiesen. Im Vorjahr bestimmten die zahlungsunwirksamen Erträge aus der Anpassung der bisherigen Beteiligungsbuchwerte an THS und Vivawest Wohnen an die neu bewerteten Zeitwerte zum Zeitpunkt der Übernahme des beherrschenden Einflusses durch die Vivawest GmbH

mit 337 Millionen € diese Position der Gewinn- und Verlustrechnung.

Der Materialaufwand von 317 Millionen € (Vorjahr: 155 Millionen €) umfasst seit der Einbeziehung von Vivawest Wohnen in den Konsolidierungskreis die branchentypischen Aufwendungen für Betriebskosten (146 Millionen €) und Instandhaltungen (70 Millionen €), die jeweils um die Leistungen der konzerninternen Dienstleistungsunternehmen gekürzt ausgewiesen werden. Der Bruttoinstandhaltungsaufwand unter Berücksichtigung des Segments Immobiliendienstleistungen betrug im Berichtsjahr 101 Millionen € bzw. 12,68 € pro Quadratmeter. Zudem werden unter dem Materialaufwand die Buchwertabgänge der veräußerten Bestandsimmobilien in Höhe von 26 Millionen € (Vorjahr: 24 Millionen €) sowie Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke des Bauträgergeschäfts von 24 Millionen € (Vorjahr: 16 Millionen €) erfasst.

Durch die erstmals ganzjährige Berichterstattung des Vivawest-Konzerns in der neuen Struktur nach der Zusammenführung mit THS und Vivawest Wohnen einschließlich ihrer Tochtergesellschaften erhöhte sich der Personalaufwand auf 137 Millionen € (Vorjahr: 74 Millionen €). Im Personalaufwand sind neben einmaligen Aufwendungen für Veränderungen in der Geschäftsführung auch die Aufwendungen für soziale Abgaben und die Altersversorgung von 28 Millionen € (Vorjahr: 15 Millionen €) enthalten.

Die Summe aus Abschreibungen und Wertminderungen beträgt für den Berichtszeitraum 134 Millionen € (Vorjahr: 89 Millionen €). Die neben den planmäßigen Abschreibungen von rund 111 Millionen € erfassten Wertminderungen entfallen überwiegend 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 -2 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 ergebniswirksam aus, sondern sind einzig in der positiven Entwicklung der Zeitwerte dieser Immobilien ablesbar. Die plan-

mäßigen Abschreibungen des Vorjahres berücksichtigten die von THS übernommenen Immobilien nur mit ihrem Werteverzehr für sechs Monate.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten überwiegend Verwaltungsaufwendungen einschließlich IT-Kosten sowie Fuhrparkkosten des Dienstleistungssegments von insgesamt 31 Millionen € (Vorjahr: 22 Millionen €). Zudem wurden, allerdings gegenüber dem Vorjahr deutlich rückläufig, auch einmalige Aufwendungen – im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten –, die in einem engen Zusammenhang mit der Neuordnung der Gesellschafterstruktur und der Finanzierung der Sonderausschüttung standen, unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst. Darüber hinaus werden unter dieser Position die Aufwendungen für Grundsteuern und sonstige Steuern ausgewiesen, die im Berichtszeitraum 19 Millionen € (Vorjahr: 7 Millionen €) betragen.

Das Finanzergebnis des Geschäftsjahres von –112 Millionen € (Vorjahr: –55 Millionen €) wird bestimmt durch die Finanzierungskosten der Finanzschulden einschließlich der Ganzjahresauswirkung der Finanzierung der im Vorjahr erfolgten Sonderausschüttung, sodass insgesamt Aufwendungen für Finanzierungskosten von 104 Millionen € (Vorjahr: 59 Millionen €) ausgewiesen werden. Darüber hinaus enthält es die zunächst zahlungsunwirksamen Aufzinsungsbeträge langfristiger Verpflichtungen in Höhe von 12 Millionen € (Vorjahr: 6 Millionen €), die vornehmlich auf die Anpassung der bestehenden Pensionsverpflichtungen entfallen. Aus at Equity bilanzierten Beteiligungen entstand ein Ertrag von 1 Million € gegenüber 10 Millionen € im Vorjahr, der überwiegend das anteilig auf den Vivawest-Konzern entfallene Ergebnis von THS als Gemeinschaftsunternehmen vor ihrer Konzernzugehörigkeit betraf.

Zeitnah nach der gesellschaftsrechtlichen Zusammenführung wurden zwischen der Vivawest GmbH als herrschendem und den 2013 mehrheitlich übernommenen Gesellschaften durchgängige Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge geschlossen, sodass seit dem Veranlagungszeitraum 2014 die Voraussetzungen für die ertragsteuerliche Organschaft mit allen wesentlichen Konzerngesellschaften vorliegen. Unter Berücksichtigung von periodenfremden Aufwendungen in Höhe von 2 Millionen € und den einmaligen Ertragsteuern im Zusammenhang mit dem Verkauf der BMB-Beteiligung von rund 3 Millionen € werden für das Berichtsjahr laufende Ertragsteuern von 11 Millionen €

(Vorjahr: 9 Millionen €) erwartet. Im Vorjahr waren im Zusammenhang mit den beschriebenen Konzernveränderungen 26 Millionen € latente Steuererträge zu berücksichtigen.

Das um einmalige Aufwendungen und Erträge außerhalb der operativen Geschäftstätigkeit bereinigte EBITDA des Konzerns beträgt für das Berichtsjahr 348 Millionen € (Vorjahr: 224 Millionen €) und entfällt mit 320 Millionen € im Wesentlichen auf das Segment Immobilien sowie mit 30 Millionen € auf das Segment Immobiliendienstleistungen. Der Beitrag des Segments Immobilien bestimmt mit 208 Millionen € ebenfalls das bereinigte EBIT des Konzerns von insgesamt 228 Millionen € (Vorjahr: 137 Millionen €). Der deutliche Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert neben dem Verkaufsgewinn aus der Kommanditbeteiligung im Wesentlichen aus der ganzjährigen Konzernbetrachtung.

Unter Berücksichtigung der Bereinigungen liegt das Konzernergebnis vor Steuern mit 109 Millionen € aufgrund des letztjährigen Gewinns aus der Übergangskonsolidierung deutlich unter dem Vorjahresansatz von 402 Millionen €. Dieser zahlungsunwirksame Gewinn in Höhe von 337 Millionen € des Vorjahres ist ebenfalls ursächlich für den Rückgang des Konzernergebnisses nach Steuern von 419 Millionen auf 97 Millionen € 2014.

2.4.2 VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Vermögens- und Finanzlage des Konzerns ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit gesichert. Im Vergleich zum 31. Dezember 2013 hat sich die Bilanzsumme im Wesentlichen investitionsbedingt um rund 100 Millionen € auf 5.357 Millionen € erhöht.

Die Bilanzstruktur ist auf der Vermögenseise von den als Finanzinvestition gehaltenen und zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewerteten Immobilien in Höhe von 4.812 Millionen € (Vorjahr: 4.724 Millionen €) gekennzeichnet. Zum Bilanzstichtag wurde für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ein Marktwert im Sinne des IAS 40 in Höhe von 6.419 Millionen € (Vorjahr: 6.153 Millionen €) ermittelt.

Von den Sachinvestitionen in Höhe von 224 Millionen € entfallen 205 Millionen € auf das Segment Immobilien, die im Wesentlichen Auszahlungen für Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sowie den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betreffen. Hiermit konnten die Investitionsziele für das Segment um 26 Millionen € überschritten werden. Dies ist zum einen auf die bewusste Ausweitung der Modernisierungsinvestitionen zur

Unterstützung der Vermietungsleistung und zum anderen auf den Erwerb des für den Neubau vorgesehenen Areals in Düsseldorf zurückzuführen. Weitere 19 Millionen € der Sachinvestitionen entfallen auf das Segment Immobiliendienstleistungen und betreffen überwiegend die Geschäftsfelder Multi-Mediaversorgung sowie Mess- und Abrechnungsdienste.

Die im Konzern bilanzierten finanziellen Vermögenswerte von 63 Millionen € (Vorjahr: 61 Millionen €) umfassen überwiegend Beteiligungen und für die Sicherung von Altersteilzeitguthaben der Berechtigten verpfändete Wertpapiere.

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 durch die Absenkung des Diskontierungszinssatzes erhöhten Pensionsverpflichtungen stiegen die Forderungen aus latenten Steueransprüchen erfolgsneutral gegenüber dem Vorjahr um 18 Millionen € auf 66 Millionen €. Die Forderungen aus laufenden Ertragsteueransprüchen in Höhe von 40 Millionen € (Vorjahr: 32 Millionen €) resultieren überwiegend aus Kapitalertragsteuerzahlungen im Zusammenhang mit konzerninternen Gewinnausschüttungen und vororganschaftlichen Mehrabführungen.

Die Kapitalseite der Bilanz ist durch langfristige Schulden in Höhe von 3.391 Millionen € (Vorjahr: 3.209 Millionen €) und Eigenkapital von 1.675 Millionen € (Vorjahr: 1.765 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 1.034 Millionen € eingesetzt. Das zins-subsidierte Fremdkapital wird mit dem beizulegenden Zeitwert zum jeweiligen Aufnahmezeitpunkt ausgewiesen.

Die Nachteile in Form von Mietpreisbindungen bzw. Belegungsrechten sind nahezu vollständig als passiver Rechnungsabgrenzungsposten unter den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 218 Millionen € passiviert und werden rätierlich aufgelöst. Die gleichartigen Nachteile der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von THS wurden bei der Bewertung der Immobilienbestände und dem erstmaligen Bilanzansatz im Rahmen der Kaufpreisallokation berücksichtigt und werden daher nicht passiviert.

Die Kredite von inländischen Kreditinstituten in Höhe von 2.423 Millionen € (Vorjahr: 2.316 Millio-

nen €) unterliegen zumeist der branchenüblichen Zinsbindung von ursprünglich zehn bis fünfzehn Jahren und sind grundpfandrechtlich gesichert. Das Volumen der kurzfristigen Kredite beläuft sich auf 62 Millionen € (Vorjahr: 68 Millionen €). Der Vivawest-Konzern hat die im Jahr 2014 anhaltende günstige Zinsentwicklung 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 2014 rund 2,7 Prozent (Vorjahr: 2,8 Prozent). Neben flüssigen Mitteln von 139 Millionen € (Vorjahr: 132 Millionen €) stehen dem Konzern als zentrale Liquiditätsvorsorge Kreditlinien in Höhe von insgesamt 117 Millionen €, die zum Bilanzstichtag mit 4 Millionen € in Anspruch genommen wurden, zur Verfügung.

Das langfristig gebundene Vermögen (ohne latente Steuerforderungen) des Konzerns ist vollständig durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Von den Rückstellungen von insgesamt rund 550 Millionen € (Vorjahr: 450 Millionen €) entfallen rund 419 Millionen € (Vorjahr: 322 Millionen €) auf Verbindlichkeiten aus Pensionsverpflichtungen. Die deutliche Erhöhung der Pensionsrückstellungen gegenüber dem Vorjahr resultiert nahezu vollständig aus der Absenkung des Diskontierungszinssatzes auf 2,0 Prozent (Vorjahr: 3,5 Prozent), wobei die Auswirkungen der Parameteränderungen erfolgsneutral im Eigenkapital zu erfassen waren. Darüber hinaus bestehen Verpflichtungen in Form von Bergbaufolgelasten (42 Millionen €), gegenüber der Belegschaft (34 Millionen €), für Absatz und Beschaffung (25 Millionen €) und für eine Vielzahl weiterer gesetzlicher oder faktischer Verpflichtungen (30 Millionen €), die der gewöhnliche Geschäftsbetrieb mit sich bringt.

Das bilanzierte Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2014 1.675 Millionen € und liegt im Saldo um insgesamt 90 Millionen € unter dem Bilanzausweis zum Vergleichsstichtag, wovon rund 70 Millionen € auf die erfolgsneutrale Anpassung der Pensionsverpflichtungen unter Berücksichtigung latenter Steuern entfallen. Im Ergebnis verringerte sich die bilanzielle Eigenkapitalquote von 34 auf 31 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 3.122 Millionen €, das trotz der deutlichen Erhöhung des Verpflichtungsumfangs der Pensionen oberhalb des Vorjahresendwertes von 3.060 Millionen € liegt.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit erhöhte sich aufgrund der ganzjährigen Betrachtung im Berichtszeitraum um 90 Millionen € auf 196 Millionen € (Vorjahr: 106 Millionen €). Er enthält neben dem positiven Einzahlungsüberschuss aus dem operativen Geschäft auch die Auszahlungen für Zinsen und Steuern und ist insoweit repräsentativ für die Finanzkraft des Konzerns. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beschreibt im Saldo den operativen Mittelabfluss aus der Investitions- und Desinvestitionstätigkeit (-153 Millionen €) sowie die Einzahlungen aus dem Beteiligungsverkauf (19 Millionen €). Er enthielt im Vorjahr darüber hinaus die im Rahmen der Erstkonsolidierung übernommenen flüssigen Mittel, einen Verkaufserlös aus dem Verkauf einer Beteiligung und Einzahlungen aus der Beendigung des Cash-Managements mit Evonik. Die Auszahlungen an die Gesellschafter sowie die planmäßigen Aufnahmen, Tilgungen und Umschuldungen von Finanzschulden führten im Saldo zu einem negativen Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von -55 Millionen € (Vorjahr: -72 Millionen €). Per 31. Dezember 2014 wird ein Finanzmittelfonds von 139 Millionen € (Vorjahr: 132 Millionen €) ausgewiesen.

2.5 WESENTLICHE NICHTFINANZIELLE THEMEN

2.5.1 MITARBEITER

Zum Geschäftsjahresende wurden im Konzern 2.070 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einschließlich 132 Auszubildender beschäftigt. Der Mitarbeiterzuwachs im Vergleich zum letzten Bilanzstichtag um 79 Personen resultiert insbesondere aus Einstellungen im operativen Bereich der Dienstleistungsunternehmen HVG und RHZ sowie aus der punktuellen Stärkung der Außenorganisation im Segment Immobilien, um das zugesicherte Qualitätsniveau zu sichern und zu steigern. Die Gesamtzahl der Beschäftigten verteilt sich zum Stichtag nahezu hälftig auf die Segmente Immobilien und Immobiliendienstleistungen. Dem Segment Bergbaufolge- management sind 19 Mitarbeiter zuzurechnen.

Die Anzahl an Frauen und Männern ist im Segment Immobilien ungefähr gleich verteilt, während im Segment Immobiliendienstleistungen aufgrund der

vornehmlich handwerklich geprägten Geschäftstätigkeiten die männlichen Mitarbeiter rund 81 Prozent der Belegschaft ausmachen. Das durchschnittliche Lebensalter beträgt bei den aktiven Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unter Einbeziehung der Auszubildenden rund 40,1 Jahre (Vorjahr: 40,5 Jahre).

Zur Realisierung der mit dem Zusammenschluss der Vorgängergesellschaften angestrebten Synergievorteile wurde im Rahmen der tariflichen Vereinbarungen 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Jahrgänge 1957 und 1958 die Möglichkeit einer Altersteilzeitregelung angeboten.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Segment Immobilien, welche älter als 60 Jahre sind, nutzen zudem die Regelung der altersorientierten Arbeitszeitverkürzung. Diese wurde initiiert, um der Herausforderung des demografischen Wandels zu begegnen und ältere Beschäftigte zu entlasten.

Seit der gesetzlichen Neuregelung zum abschlagsfreien Renteneintritt nach 45 Beitragsjahren für besonders langjährig Versicherte, die zum 1. Juli 2014 vom Gesetzgeber verabschiedet wurde, nehmen erste Beschäftigte diese Option wahr.

Hohe Beteiligung bei erster konzernweiter Mitarbeiterbefragung

Zum Ende des Jahres 2014 wurde die erste konzernweite Mitarbeiterbefragung bei VIVAWEST durchgeführt. Zuvor hatte die Geschäftsführung zusammen mit der Arbeitsgemeinschaft der Betriebsräte im Vivawest-Konzern und der Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie (IG BCE) vereinbart, die Mitarbeiterbefragung als ein wichtiges personalpolitisches Instrument gemeinsam zu nutzen. Unter der Überschrift „Gute Arbeit für gutes Wohnen“ stellte VIVAWEST der Belegschaft thematisch gebündelte Fragen unter anderem zu Commitment, Kommunikation, Führung, Leitbild und Vergütung. Im DGB-Index „Gute Arbeit“ fragten die betrieblichen Mitbestimmungsgremien zusammen mit der IG BCE schwerpunktmäßig nach der Arbeitssituation und der individuell empfundenen Belastung der Mitarbeiter. Die ungewöhnlich hohe Beteiligung von 92 Prozent der Konzernbelegschaft zeugt von der Bereitschaft der Beschäftigten, ihr Arbeitsumfeld aktiv mitzugestalten und konkrete Hinweise auf Verbesserungsmöglichkeiten zu geben. In den ersten Auswertungen, die seit Ende Februar 2015 auf Betriebs- und Belegschaftsversammlungen vorgestellt werden, ist bereits erkennbar, dass in den Punkten Verbundenheit mit dem Unternehmen und Engagement der Belegschaft

überdurchschnittliche Werte erreicht wurden. Die relevanten Handlungsfelder, für die anschließend in einem umfangreichen Folgeprozess spezifische Verbesserungsmaßnahmen abgeleitet und umgesetzt werden, werden derzeit gemeinsam mit den Führungskräften und der betrieblichen Mitbestimmung identifiziert.

Personal- und Führungskräfteentwicklung

Die Personal- und Führungskräfteentwicklung bei VIVAWEST trägt dazu bei, die Führungskräfte, Führungsnachwuchs- und Schlüsselkräfte des Konzerns für die heutigen Aufgaben und Herausforderungen zu qualifizieren und auf die zukünftigen Anforderungen vorzubereiten. Sie ist damit ein wesentliches Element zur erfolgreichen Weiterentwicklung des Konzerns.

Die Führungskräfteentwicklung bei VIVAWEST umfasst systematische Entwicklungsprogramme und -maßnahmen, die vom Konzern veranlasst werden und einen strategischen sowie organisationsübergreifenden Charakter haben. Hierzu zählen neben anderen der FührungskräfteDIALOG, die FührungWERKSTATT, das ManagementFORUM sowie weitere zielgruppenspezifische Entwicklungsmaßnahmen.

Zur Vertiefung der Fachkompetenz wurden im Jahre 2014 sechs FührungskräfteDIALOGE schwerpunktmäßig zu Themen des Arbeits- und Gesellschaftsrechts für die Führungskräfte im Konzern durchgeführt. Basierend auf den Führungsgrundsätzen und dem Kompetenzmodell von VIVAWEST wurden unter der Überschrift „Das Selbstverständnis einer Führungskraft: Vorbild sein und Orientierung geben“ drei FührungWERKSTÄTTEN zur Reflexion der Führungskompetenz für alle Führungskräfte im Konzern durchgeführt. Ferner fand unter der Überschrift „Gemeinsam erfolgreich – VIVAWEST gestalten“ das ManagementFORUM 2014 für Führungskräfte im Konzern statt.

Ergänzend zu den kollektiven Maßnahmen der Führungskräfteentwicklung wurden zielgruppenspezifische und individuell erforderliche Entwicklungsmaßnahmen zur Stärkung der Fach- und Methodenkompetenz sowie der persönlichen bzw. sozialen Kompetenzen in Form von Managementseminaren bzw. Coachings für neue Führungskräfte angeboten.

Basierend auf der Konzernrichtlinie zur Personal- und Führungskräfteentwicklung wurde im Jahr 2014 das ImmobilienKOLLEG von VIVAWEST als eine Maßnahme des konzernweiten Talent-

managements ins Leben gerufen. Im Rahmen der Auftaktveranstaltung wurden identifizierte Teilnehmer des ersten JuniorKOLLEGS, NachwuchskräfteKOLLEGS sowie FührungskräfteKOLLEGS über die Kernelemente des zweijährigen Entwicklungsprogramms informiert.

Mit dem ImmobilienKOLLEG wurde ein neues Format erarbeitet, das es ermöglicht, identifizierte Potenzial- und Leistungsträger aus dem gesamten Konzern in kleinen Gruppen zu fördern und zu vernetzen. Die Kollegmaßnahmen ergänzen die bereits etablierten kollektiven Veranstaltungsformate und gehören zukünftig zum laufenden Programm der Personal- und Führungskräfteentwicklung. Von 82 identifizierten Potenzialträgern starteten im November 2014 im ersten Durchgang insgesamt 37 Teilnehmerinnen und Teilnehmer mit dem Führungskräfte-, Junior- oder NachwuchskräfteKOLLEG. Die gezielte Förderung der Handlungs- und Lösungskompetenz sind wesentliche Inhalte der Kollegmaßnahmen.

Insgesamt besuchten im Kalenderjahr 2014 über 260 Mitarbeiter externe Seminare, Vorträge und Workshops zur gezielten und kontinuierlichen fachlichen Weiterbildung. An zahlreichen hausinternen Veranstaltungen zu unterschiedlichen Themen nahmen mehr als 500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter teil. Im Fokus der internen Veranstaltungen stand die Vertriebsinitiative im Bestandsmanagement. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nahmen am Forum „Exzellent vermieten“ teil, engagierten sich in Workshops und wurden in individuellen Trainings am Arbeitsplatz zielgerichtet unterstützt. Im Sommer 2013 startete ein individuelles Personalentwicklungsprogramm im Segment Immobiliendienstleistungen mit 13 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Das Programm wurde 2014 mit drei Seminaren fortgesetzt, um die Teilnehmer in ihrer persönlichen und beruflichen Entwicklung zu fördern, ihre Sozial- und Methodenkompetenz zu erhöhen und sie verantwortungsvoll in ihrer Rolle bzw. Funktion zu unterstützen.

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 absolvieren mit Ende des Berichtsjahres gut 50 Mitarbeiter ein berufsbegleitendes Studium bzw. eine Fortbildungsmaßnahme, wovon 40 Maßnahmen

durch die Übernahme der Kosten oder auch durch Freistellungsregelungen vom Unternehmen gefördert wurden.

Betriebliche Ausbildung

Die Erstausbildung junger Menschen hat für die Unternehmen des Vivawest-Konzerns einen hohen Stellenwert. Zielsetzung des betrieblichen Ausbildungsprozesses ist es, eine fachgerechte und gezielte Qualifizierung der Auszubildenden zu leisten sowie qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu gewinnen und zu fördern. In der betrieblichen Ausbildungspraxis bildet ein handlungsorientiertes Konzept die Grundlage für eine ganzheitliche Förderung der Auszubildenden. Über die fachlichen und theoretischen Inhalte hinaus wird auch die Sozial- und Methodenkompetenz gefördert. VIVAWEST setzt hierzu im Ausbildungsprozess gezielt Seminarbausteine ein und ermöglicht das Lernen in Projekten.

Insgesamt wurden zum Geschäftsjahresende 132 Auszubildende in dreizehn Ausbildungsberufen im Konzern beschäftigt. Die Ausbildungsquote lag damit bei rund 7 Prozent. Im Jahr 2014 haben 44 junge Menschen ihre Ausbildung bei den Unternehmen im Vivawest-Konzern begonnen. 46 Auszubildende schlossen die Ausbildung erfolgreich ab, wobei mehrere Abschlussprüfungen mit Auszeichnung bestanden wurden und zwei Auszubildende für ihre hervorragenden Prüfungsleistungen besonders geehrt wurden. Beste Ergebnisse gab es 2014 ebenfalls bei den berufsbegleitenden Studiengängen. Eine Bachelorarbeit wurde mit dem ETL-Mittelstandspreis ausgezeichnet, und eine Mitarbeiterin absolvierte als Jahrgangsbeste den Masterstudiengang Real Estate an der EBZ Business School GmbH.

2.5.2 UNTERNEHMENSLEITBILD

„VIVAWEST 2020“

Die Vermittlung des Unternehmensleitbildes „VIVAWEST 2020“ mit der Vision „Wir sind Deutschlands erste Adresse für gutes Wohnen“ wurde im Berichtsjahr durch die Umsetzung der 2013 identifizierten Maßnahmen mit hohem Engagement fortgeführt. Eine umfassende Überprüfung der Umsetzungsstände ergab, dass der Großteil der Maßnahmen bereits durchgeführt werden konnte, sodass der Vermittlungsprozess im Ergebnis als erfolgreich abgeschlossen anzusehen ist.

Im Sinne der konsequenten Weiterentwicklung des Konzerns wurde darüber hinaus zu Beginn des

Jahres 2014 im Zusammenhang mit der Reorganisation des Bestandsmanagements das Projekt „700 Tage VIVAWEST“ ins Leben gerufen. Ziel des Projektes war es, zwei Jahre nach dem erfolgreichen Abschluss des Integrationsprozesses das Erreichte vor dem Hintergrund eines Best-Practice-Anspruchs kritisch zu überprüfen, um Verbesserungspotenziale für VIVAWEST zu identifizieren.

Das Projekt gliederte sich in elf Teilprojekte, die sich mit Kernthemen wie der Vermietung und dem Bestandsmanagement, den Unterstützungsthemen Einkauf und Rechnungsdurchlauf sowie Querschnittsthemen wie zum Beispiel einem Kundenportal und einem zentralen Posteingang/Archiv auseinandersetzten. Ein besonderer Fokus lag auf den Prozessen der Vermietung und des Bestandskundenmanagements, bei denen eine Steigerung der Effizienz durch eine stärkere Standardisierung und Zentralisierung sowie eine Erhöhung der Kundenorientierung als Ziele verfolgt wurden.

Im Geschäftsjahr 2014 konnten zahlreiche Optimierungsansätze identifiziert und detaillierte Umsetzungskonzepte erarbeitet werden, sodass mit der Implementierung im Geschäftsjahr 2015 begonnen wurde. Eine beachtliche Zahl von Quick Wins konnte allerdings schon während der Konzeptionierungsphase realisiert werden.

Die konsequente Umsetzung der Optimierungs- und Weiterentwicklungsansätze wird einen wichtigen Beitrag leisten, um die herausfordernden Ziele der Unternehmensplanung zu erreichen und der Zielsetzung „VIVAWEST 2020“ ein gutes Stück näher zu kommen.

2.5.3 NACHHALTIGKEIT

Der Vivawest-Konzern ist auf nachhaltiges Wirtschaften ausgerichtet. Das drückt sich in der auf Langfristigkeit angelegten Finanz- und Investitionsstrategie aus, ferner durch eine ressourcenschonende Grundausrichtung, durch vielfältige Aktivitäten im sozialen, kulturellen und sportlichen Bereich sowie die am demografischen Wandel orientierte Führungskräfte- und Personalentwicklung. Auch das Leitbild und die Werte von VIVAWEST spiegeln die Aspekte nachhaltigen Wirtschaftens analog zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex bzw. zu den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) wider.

Im Herbst 2013 hat der Konzern zusammen mit anderen Mitgliedern der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW) einen Letter of Intent mit dem Bundesverband deutscher Woh-

- [Wirtschaftsbericht](#)
- [Nachtragsbericht](#)
- [Hinweise auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung](#)

nungs- und Immobilienunternehmen (GdW) und dem Rat für nachhaltige Entwicklung (RNE) unterzeichnet. Gegenstand der Vereinbarung ist eine Kooperation aller Partner mit dem Ziel der Einführung einer auf die Wohnungswirtschaft ausgerichteten, branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex, wie ihn der RNE erarbeitet hat. Ihren Mitgliedern empfiehlt die AGW, baldmöglichst eine eigenständige Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex abzugeben.

Die Unterzeichnung dieses Letter of Intent war der Startschuss für den Aufbau eines Nachhaltigkeitsmanagements bei VIVAWEST mit dem ersten Meilenstein, die Entsprechenserklärung zum deutschen Nachhaltigkeitskodex für das Segment Immobilien abzugeben. Im neu eingerichteten Lenkungskreis Nachhaltigkeit wurden unter Beteiligung der Führungskräfte und Vertretern der betrieblichen Mitbestimmung die notwendigen Inhalte erarbeitet. Die Abgabe der Entsprechenserklärung erfolgte im September 2014.

Analog zur Entwicklung im Segment Immobilien wurden entsprechende Strukturen auch im Segment Immobiliendienstleistungen geschaffen. Ab Herbst 2014 erarbeitete ein aus Vertretern verschiedener Bereiche zusammengesetzter Lenkungskreis die Inhalte für die Entsprechenserklärung des Segments Immobiliendienstleistungen. Eine Abgabe ist für 2015 vorgesehen.

Im Herbst 2014 schuf VIVAWEST darüber hinaus erste Grundlagen für eine Nachhaltigkeitsberichterstattung. Im Rahmen von Wesentlichkeitsanalysen in beiden Segmenten wurden die zentralen Themen definiert und mit Indikatoren hinterlegt. Der Geschäftsbericht für das Jahr 2014 orientiert sich bereits in seiner Gliederung an den Handlungsfeldern, die VIVAWEST für ihr Nachhaltigkeitsmanagement definiert hat, und dokumentiert eine Vielzahl relevanter Nachhaltigkeitsindikatoren.

Vivawest Stiftung

Die nicht konsolidierte Vivawest Stiftung gemeinnützige GmbH, Gelsenkirchen, steht mit ihren Aktivitäten beispielhaft für die nachhaltige Wahrnehmung der gesellschaftlichen Verantwortung von VIVAWEST. Sie sorgt mit dafür, dass der Anspruch „Wohnen, wo das Herz schlägt“ in den Quartieren mit Leben gefüllt wird. Dabei liegt der Fokus auf der Förderung von Nachbarschaften, der Stärkung des sozialen Zusammenhalts sowie in der weiteren Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität vor Ort. Insgesamt 65 Treffpunkte in

44 VIVAWEST-Quartieren werden gefördert sowie die Arbeit von Vereinen und ehrenamtlich engagierten Mietern unterstützt. Mit diesem Engagement untermauert VIVAWEST den Anspruch, als verlässlicher Partner der Kommunen an Rhein und Ruhr umfassend Verantwortung zu übernehmen.

3. Nachtragsbericht

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

4. Hinweis auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

4.1 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 Risikomanagementhandbuch näher erläutert. Die Förderung der Risikokultur und einer offenen Kommunikation von Chancen und Risiken bildet dabei einen wichtigen Baustein, um auf allen Unternehmensebenen 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 das Eingehen von Risiken untrenn-

bar mit unternehmerischer Tätigkeit verbunden ist, folgt der Konzern einer auf Sicherheit bedachten Risikostrategie, die das Eingehen von existenzbedrohenden Risiken sowie von Risiken jenseits des VIVAWEST-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 und wichtiges Element zur Stärkung der Risikokultur ist das Risikokomitee, das im Jahr 2014 dreimal getagt hat. Es steht unter der Leitung eines Mitglieds der Geschäftsführung der Vivawest GmbH und setzt sich neben dem Risikomanagementbeauftragten aus den Leitern der für das Risikomanagement bedeutsamen Bereiche zusammen. Aufgaben des Risikokomitees sind im Wesentlichen die Unterstützung des Risikomanagementbeauftragten bei der Überwachung des kontinuierlichen Risikomanagementprozesses, die Validierung der konzernweiten Risikosituation (unter anderem die Sicherstellung der vollständigen Erfassung und einheitlichen Bewertung der Risiken sowie die Verifizierung der angemessenen Berücksichtigung von Risiken im Zahlenwerk) 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 Steuerung des Risikos 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 Planungs- und Controllingsystemen, dem Compliance-Management-System (CMS) und dem rechnungslegungsbezogenen Internen Kontrollsystem (IKS) eng verknüpft.

Nach Zusammenführung der Systeme aus den Vorgängerkonzernen erfolgte im Jahr 2014 eine vollständige Neuerfassung des Risikoinventars nach konzernweit einheitlichen Kriterien. Daran anknüpfend wird zukünftig im Rahmen der Risikoinventur einmal jährlich das Risikoinventar aufgestellt bzw. aktualisiert, um die Risikosituation vollständig zu erfassen. 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 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 Risikoauswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit ergibt die Signifikanz der einzelnen Risiken, anhand derer die Risiken in die Kategorien niedrig, bedeutend und gravierend eingestuft werden. In Abhängigkeit von der Eintrittswahrscheinlichkeit werden quantitative Risiken stufenweise mit einer Beeinträchtigung des Ergebnisses nach Steuern von mehr als 5 Millionen € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit größer 75 Prozent bis hin zu einer Ergebnisbeeinflussung von mehr als 100 Millionen € und einer Eintrittswahrscheinlichkeit kleiner als 10 Prozent als gravierend eingestuft. Die entsprechenden Grenzen für die Kategorie niedrig liegen zwischen einer Ergebnisbeeinträchtigung von unter 0,6 Millionen € und einer sehr hohen Eintrittswahrscheinlichkeit (größer 75 Prozent) bis hin zu 10 Millionen € bei einer sehr geringen Eintrittswahrscheinlichkeit (kleiner 10 Prozent). In der zweiten Jahreshälfte 2014 wurde das implementierte Risikomanagementsystem durch eine namhafte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft begutachtet. Diese kam in der Gesamtsicht zu der Auffassung, dass die Organisation, die Strukturen und

Prozesse zum Risikomanagementsystem den Good Practices vergleichbarer Unternehmen entsprechen. In keinem Analysefeld wurde signifikanter Handlungsbedarf identifiziert. Diese Auffassung wird auch von der Internen Revision des Vivawest-Konzerns geteilt, die die Prozesse im Rahmen der Neuaufstellung des Risikoinventars eng begleitet hat.

Das CMS von VIVAWEST ist auf die Vermeidung, Aufdeckung und Sanktionierung von Rechts- und Regelverstößen ausgerichtet. Im Kern geht es darum, materielle Verluste und Imageschäden von VIVAWEST abzuwenden, die Übereinstimmung des unternehmerischen Geschäftsgebarens mit gesellschaftlichen Wertvorstellungen sicherzustellen und den Unternehmenserfolg zu 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.

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC) wurde im Jahr 2014 mit der erneuten Prüfung des rechnungslegungsbezogenen Internen Kontrollsystems (IKS) als weiterer Säule des Risikomanagements bei VIVAWEST beauftragt. Die Prüfung erstreckte sich neben dem Segment Immobilien auch erstmals auf das Segment Immobiliendienstleistungen. Dabei kam PwC für das Segment Immobilien wie im Vorjahr zu der Auffassung, dass die Kontrollen angemessen beschrieben, zutreffend dargestellt und dazu geeignet sind, die festgelegten Kontrollziele zu erfüllen. Die Funktionsprüfung ergab, dass mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber abgegeben werden konnte, dass die getesteten Kontrollen von Vivawest Wohnen im Betrachtungszeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2014 durchgeführt wurden und wirksam sind. Auch im Segment Immobiliendienstleistungen wurden keine Hinweise gefunden, die darauf schließen lassen, dass das implementierte IKS mit den entsprechenden Kontrollen und Kontrollmaßnahmen in den ausgewählten Geschäftsprozessen nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung entspricht bzw. den Anforderungen an einen ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb nicht genügt. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

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

4.2 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, die Wohnungen im Zuge der Mieterfluktuation nicht zeitnah nachvermietet sowie eine verminderte Bonität der Mieter zu erhöhten Mietausfällen führen können. Dies kann insgesamt zu verminderten Nettomieterlösen 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 hat sich im Laufe des Berichtsjahres stabil entwickelt. 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 auch einem Mietausfallrisiko. Hauptursache für rückständige und ausbleibende Mietzahlungen sind wachsende Verschuldung, Arbeitslosigkeit und familiäre Probleme unserer Kunden. Durch den Fachbereich Forderungsmanagement – unterstützt durch eigene Sozialarbeiter – wird gewährleistet, dass problematische Mietverhältnisse schnell erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen er-

griffen werden können. Darüber hinaus trägt die Mieterstruktur dazu bei, dass keine Abhängigkeit von wesentlichen 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 Steuereckdaten aus.

Ergänzend wird die Aufbau- und Ablauforganisation kontinuierlich weiterentwickelt und optimiert. Mit Beginn des Berichtsjahres 2014 wurde die Bewirtschaftungsorganisation neu strukturiert und damit kundennäher und effizienter gestaltet. Der Erfolg der Reorganisation zeigt sich insbesondere in einer gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Vermietungsleistung sowie einer deutlich verminderten Leerstandsquote.

Zudem wurde im Berichtsjahr das Projekt „700 Tage VIVAWEST“ zur weiteren Fortentwicklung der Organisation ins Leben gerufen. Die im Berichtsjahr durchgeführte Konzeptionsphase hat noch einmal vielfältige Verbesserungsansätze identifiziert, die in der 2015 beginnenden Umsetzungsphase eine weitere Steigerung der Effizienz und eine nochmalige Erhöhung der Kundenorientierung versprechen. Insgesamt können sich hieraus leichte Chancen zur Verbesserung des Bewirtschaftungsergebnisses ergeben.

Der Vivawest-Konzern betreibt darüber hinaus ein aktives Portfoliomanagement, um den Veränderungen bei der Wohnungsnachfrage erfolgreich zu begegnen, Marktakzeptanz zu sichern bzw. zu erhöhen und nachfragegerechten Wohnraum zu schaffen. Hierbei werden die unterschiedlichen ökologischen, ökonomischen und sozialen Anforderungen miteinander in Einklang gebracht. 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, Bewirtschaftungsstrategien weiterentwickelt und angepasst sowie die Investitions- und Desinvestitionsstrategien für die einzelnen Quartiere bestimmt. Dazu zählt auch die kontinuierliche Fortführung unserer umfangreichen Modernisierungstätigkeit. Diese konnte gegenüber den Vorjahren sogar noch gesteigert werden. Sie ist ein wichtiges Instrument, um einem potenziellen Leerstandsrisiko frühzeitig entgegenzutreten.

Neben der kontinuierlichen Modernisierung des Wohnungsbestandes tragen der Bestandsneubau

sowie die Akquisition attraktiver Wohnungsbestände zur Optimierung des Wohnungsportfolios bei. Für den Bestandsneubau greift VIVAWEST dabei zum einen auf vorhandene unbebaute Grundstücksflächen im Bestand des Konzerns zurück. 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 damit verbundenen geringeren Nettomieterlösen bei, die damit insgesamt als niedrig anzusehen sind.

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 – den Abschluss von Rahmenverträgen und damit verbundenen Einkaufsvorteilen entgegengetreten, sodass die hieraus resultierenden Risiken für das Jahr 2015 als niedrig eingestuft werden.

In einer über den Prognosezeitraum hinausgehenden Betrachtung könnte sich das Risiko ansteigender Instandhaltungskosten als bedeutend erweisen, die sich 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 eingestuft werden, ergeben können. Diesem Risiko begegnet VIVAWEST durch die strenge Orientierung an festgelegten Qualitätsstandards, objektbezogene Kosten-Nutzen-Abwägungen und eine IT-gestützte Priorisierung der geplanten Instandhaltung sowie andererseits durch die gezielte Untersuchung der hinsichtlich etwaiger Schadstoffe kritischen Baujahre sowie mit entsprechenden Rahmenverträgen für etwaige 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. Um diese Risiken zu minimieren, wurde das Risikomanagement auch bei den betroffenen Gesellschaften als fester Bestandteil der Unternehmenssteuerung etabliert. 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 Immobilien-dienstleistungen durch langfristig laufende Verträge abgesichert.

Bergbauinduzierte Risiken (unter anderem bergbaubedingte Bodenverschiebungen und Umweltrisiken sowie Risiken in Zusammenhang mit Schachtsicherungsmaßnahmen) im Segment Bergbaufolgemangement werden im Rahmen eines umfassenden Risikomanagementsystems, das sich auch der Expertise externer Gutachter bedient, gesteuert. 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 Vorsorgemaßnahmen werden diese Risiken für 2015 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; bei einem weiteren Rückgang besteht eine Chance auf weiter verminderte Finanzierungskosten. 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, sind in der Regel mit zehn- bis fünfzehnjähriger Zinsbindung ausgestattet und grundsätzlich dinglich besichert. Das Liquiditätsrisiko wird zudem im Zuge einer rollierenden Liquiditätsplanung laufend überwacht und ist für 2015 angesichts der vorhandenen Liquidität

sowie bestehender Kreditlinien und Beleihungsreserven als niedrig einzuschätzen.

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 einem Anstieg des Wertminderungsaufwandes 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 Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden als niedrig eingestuft.

Im Rahmen der operativen Geschäftsprozesse denkbare Risiken wie etwa der Ausfall von IT-Systemen, Datenverlust oder -missbrauch bzw. -diebstahl werden angesichts der ergriffenen Vorsorge- und Schutzmaßnahmen als niedrig eingestuft.

4.3 GESAMTEINSCHÄTZUNG

In der Gesamtbewertung lassen sich keine gravierenden oder gar bestandsgefährdenden Risiken für den Konzern feststellen. Die aufgezeigten Risiken sind weitestgehend als niedrig einzustufen und weisen auch in Verbindung mit den beschriebenen Chancen keine spürbare Veränderung gegenüber dem Vorjahr auf, sodass weiterhin von einer stabilen Entwicklung für das Jahr 2015 ausgegangen wird.

5. Prognosebericht

Im Mittelpunkt des Geschäftsmodells des Vivawest-Konzerns steht die erfolgreiche Bewirtschaftung und nachhaltige 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 konsequente Nut-

zung aller Facetten des auf Nachhaltigkeit angelegten Geschäftsmodells und eine zentral gesteuerte, zukunftsorientierte Investitionstätigkeit, die das Portfolio des Vivawest-Konzerns verbessert und ausbaut. Über Veräußerungen, schwerpunktmäßig aus dem Althausbestand von Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie die selektive Akquisition attraktiver Wohnungsbestände in prosperierenden bzw. stabilen Quartieren wird die kontinuierliche Optimierung der Bestandsstruktur angestrebt.

Insgesamt wird für das Geschäftsjahr 2015 eine stabile Geschäftsentwicklung erwartet. Die Unternehmensplanung unterstellt, dass sich das Bestandsmanagement wie in den Vorjahren kontinuierlich positiv entwickelt. 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 planmäßig optimierte Instandhaltungsaufwendungen auf Vorjahresniveau sowie unterproportional zunehmende Organisationskosten gegenüber. Ergänzend werden stabile Erlöse aus der Veräußerung von Ein- und Zweifamilienhäusern erwartet.

Für das Segment Immobiliendienstleistungen wird von einem leichten Rückgang der Gesamtleistung, die im Geschäftsjahr 2014 durch hohe Leistungen infolge des Unwetterereignisses im Geschäftsbereich Grünflächenmanagement begünstigt wurde, ausgegangen. Jedoch werden insbesondere die bereits 2013 begonnenen Optimierungen in den organisatorischen Abläufen und der IT-technischen Unterstützung weiter fortgesetzt und damit die Ergebnissituation positiv beeinflussen.

Die Abwicklung der Verpflichtungen im Segment Bergbaufolgemangement wird auch im Geschäftsjahr 2015 planmäßig fortgesetzt werden und zu entsprechenden Aufwendungen auf dem Niveau des Vorjahres führen.

Für das Geschäftsjahr 2015 wird im Konzern ein Außenumsatz von insgesamt 804 Millionen € erwartet, wovon rund 779 Millionen € auf das Segment Immobilien entfallen werden. Aufgrund der branchentypischen Behandlung der mit den Mietern abzurechnenden Betriebs- und Heizkosten aufwendungen als Umsatzerlöse können sich in Abhängigkeit von der Kostenentwicklung dieser Positionen Abweichungen ergeben, die sich allerdings nur unwesentlich auf die Ertragslage auswirken würden. In Abhängigkeit von der Intensität konzerninterner Leistungsbeziehungen können sich

zudem Verschiebungen zwischen Innen- und Außenumsatzerlösen ergeben, die ebenfalls nur unwesentliche Auswirkungen auf die Ertragslage des Konzerns hätten.

Darüber hinaus sieht die Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr 2015 ein bereinigtes EBITDA von insgesamt rund 329 Millionen € vor, wovon rund 315 Millionen € auf das Segment Immobilien und rund 16 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 insbesondere aus dem Vertrieb von Ein- und Zweifamilienhäusern ergeben, da die Steuerung der Vertriebsaktivitäten im Konzern wertorientiert nach beizulegenden Zeitwerten erfolgt, die Verkaufsobjekte im Rahmen der Mieterprivatisierung jedoch typischerweise im Voraus nicht exakt bestimmbar sind und die Buchgewinne je nach Objekthistorie schwanken können.

Der FFO als vereinfachte finanzwirtschaftliche Erfolgsgröße aus dem Bestandsgeschäft wird im Geschäftsjahr 2015 voraussichtlich 197 Millionen € betragen.

Insgesamt erwartet die Geschäftsführung für das laufende Geschäftsjahr eine stabile Geschäftsentwicklung, die mit einem nahezu unveränderten Personalbestand erbracht wird. Durch die effiziente Bewirtschaftungsorganisation, die vorgesehenen Investitionsausgaben und Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass sich die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auch im Geschäftsjahr 2015 im Einklang mit den relevanten Cashflows positiv entwickeln werden. Der Nettovermögenswert des Konzerns (NAV) wird am Ende des Jahres 2015 voraussichtlich bei 3.163 Millionen € liegen.

ESSEN, 27. FEBRUAR 2015

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen, die auf den gegenwärtigen Erwartungen, Vermutungen und Prognosen der Geschäftsführung sowie der 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 2014 der Vivawest GmbH

Gewinn- und Verlustrechnung Vivawest-Konzern	36
Gesamterfolgsrechnung Vivawest-Konzern	37
Bilanz Vivawest-Konzern	38
Eigenkapitalveränderungsrechnung Vivawest-Konzern	40
Kapitalflussrechnung Vivawest-Konzern	42
Anhang	44
1. Segmentberichterstattung Vivawest-Konzern	44
2. Allgemeine Informationen	46
3. Grundlagen der Abschlussaufstellung	46
3.1 Übereinstimmung mit den IFRS	46
3.2 Darstellung der Abschlussbestandteile	46
3.3 Neue Rechnungslegungsvorschriften	47
3.4 Konsolidierungskreis und -methoden	50
3.5 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	51
4. Diskussion zu Annahmen und Schätzungsunsicherheiten	59
5. Veränderungen im Konzern	61
5.1 Konsolidierungskreis und Anteilsbesitzliste	61
5.2 Akquisitionen und Desinvestitionen	65
6. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	66
6.1 Umsatzerlöse	66
6.2 Sonstige betriebliche Erträge	66
6.3 Materialaufwand	67
6.4 Personalaufwand	67
6.5 Abschreibungen und Wertminderungen	68
6.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen	69
6.7 Zinsergebnis	70
6.8 Ergebnis aus at Equity bilanzierten Unternehmen	70
6.9 Sonstiges Finanzergebnis	70
6.10 Ertragsteuern	71
7. Erläuterungen zur Bilanz	72
7.1 Immaterielle Vermögenswerte	72

7.2	Sachanlagen	73
7.3	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	74
7.4	At Equity bilanzierte Unternehmen	76
7.5	Finanzielle Vermögenswerte	76
7.6	Vorräte	77
7.7	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Forderungen	77
7.8	Flüssige Mittel	78
7.9	Eigenkapital	78
7.10	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	79
7.11	Sonstige Rückstellungen	82
7.12	Finanzielle Verbindlichkeiten	83
7.13	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Verbindlichkeiten	83
7.14	Latente Steuern, laufende Ertragsteuern	84
8.	Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung	85
8.1	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	85
8.2	Cashflow aus Investitionstätigkeit	85
8.3	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	85
9.	Erläuterungen zur Segmentberichterstattung	86
9.1	Berichterstattung nach operativen Segmenten	86
9.2	Erläuterung der Segmentkennzahlen	87
10.	Weitere Angaben	90
10.1	Zusätzliche Informationen über Finanzinstrumente	90
10.2	Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	96
10.3	Eventualschulden und sonstige finanzielle Verpflichtungen	98
10.4	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	98
11.	Angaben nach nationalen Vorschriften	99
11.1	Angaben zum Anteilsbesitz nach § 313 Abs.2 HGB	99
11.2	Anzahl der Mitarbeiter nach § 314 Abs.1 Nr. 4 HGB	99
11.3	Bezüge der Organe nach § 314 Abs.1 Nr. 6 HGB	99
11.4	Honorar des Abschlussprüfers nach § 314 Abs.1 Nr. 9 HGB	99

Gewinn- und Verlustrechnung Vivawest-Konzern

in Millionen €	Anhang	2014	01.04. bis 31.12.2013
Umsatzerlöse	(6.1)	806,0	459,0
Bestandsveränderung der Erzeugnisse und Leistungen		2,5	-12,7
Andere aktivierte Eigenleistungen		4,6	7,9
Sonstige betriebliche Erträge	(6.2)	58,7	355,2
Materialaufwand	(6.3)	-316,8	-154,6
Personalaufwand	(6.4)	-137,0	-73,8
Abschreibungen und Wertminderungen	(6.5)	-133,9	-89,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(6.6)	-64,1	-35,3
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern		220,0	456,7
Zinserträge	(6.7)	3,5	1,4
Zinsaufwendungen	(6.7)	-116,3	-65,8
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Unternehmen	(6.8)	0,9	10,0
Sonstiges Finanzergebnis	(6.9)	0,4	-0,2
Finanzergebnis		-111,5	-54,6
Ergebnis vor Ertragsteuern		108,5	402,1
Ertragsteuern	(6.10)	-11,3	17,3
Ergebnis nach Steuern		97,2	419,4
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		-0,3	-0,4
Gesellschafter der Vivawest GmbH (Konzernergebnis)		97,5	419,8

Gesamterfolgsrechnung Vivawest-Konzern

in Millionen €	Anhang	2014	01.04. bis 31.12.2013
Ergebnis nach Steuern		97,2	419,4
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		-0,3	-0,4
Gesellschafter der Vivawest GmbH (Konzernergebnis)		97,5	419,8
Erfolgsbestandteile, die künftig in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden		0,0	-0,1
Marktbewertung der zur Veräußerung verfügbaren Wertpapiere		-	-0,1
Latente Steuern		-	-
Erfolgsbestandteile, die nicht in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden		-70,7	-2,9
Neubewertungsergebnisse aus leistungsorientierten Plänen		-88,9	-6,5
Latente Steuern		18,2	3,6
Andere Erfolgsbestandteile nach Steuern	(7.9)	-70,7	-3,0
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		-	-
Gesellschafter der Vivawest GmbH		-70,7	-3,0
Gesamterfolg		26,5	416,4
davon entfallen auf			
Andere Gesellschafter		-0,3	-0,4
Gesellschafter der Vivawest GmbH		26,8	416,8

Bilanz Vivawest-Konzern

in Millionen €	Anhang	31.12.2014	31.12.2013
Immaterielle Vermögenswerte	(7.1)	65,0	64,8
Sachanlagen	(7.2)	96,4	93,5
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(7.3)	4.812,3	4.723,6
At Equity bilanzierte Unternehmen	(7.4)	-	2,4
Finanzielle Vermögenswerte	(7.5)	58,9	56,1
Latente Steuern	(7.14)	66,0	48,0
Laufende Ertragsteueransprüche	(7.14)	0,1	0,1
Sonstige Forderungen	(7.7)	0,3	0,5
Langfristige Vermögenswerte		5.099,0	4.989,0
Vorräte	(7.6)	36,5	49,8
Laufende Ertragsteueransprüche	(7.14)	39,8	31,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(7.7)	23,9	30,6
Sonstige Forderungen	(7.7)	14,2	14,5
Finanzielle Vermögenswerte	(7.5)	4,0	5,2
Flüssige Mittel	(7.8)	139,2	131,5
Kurzfristige Vermögenswerte		257,6	263,1
Summe Vermögenswerte		5.356,6	5.252,1

in Millionen €	Anhang	31.12.2014	31.12.2013
Gezeichnetes Kapital		150,3	150,3
Rücklagen		1.518,0	1.608,1
Anteile der Gesellschafter der Vivawest GmbH		1.668,3	1.758,4
Anteile anderer Gesellschafter		6,3	6,6
Eigenkapital	(7.9)	1.674,6	1.765,0
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	(7.10)	418,9	321,7
Sonstige Rückstellungen	(7.11)	52,0	55,4
Latente Steuern	(7.14)	-	0,1
Finanzielle Verbindlichkeiten	(7.12)	2.726,0	2.637,2
Sonstige Verbindlichkeiten	(7.13)	194,0	194,5
Langfristige Schulden		3.390,9	3.208,9
Sonstige Rückstellungen	(7.11)	79,1	72,4
Laufende Ertragsteuerschulden	(7.14)	35,2	29,2
Finanzielle Verbindlichkeiten	(7.12)	85,2	91,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(7.13)	28,5	24,2
Sonstige Verbindlichkeiten	(7.13)	63,1	61,2
Kurzfristige Schulden		291,1	278,2
Summe Eigenkapital und Schulden		5.356,6	5.252,1

Vorjahreszahlen angepasst.

Eigenkapitalveränderungsrechnung Vivawest-Konzern

Anhang (7.9)

in Millionen €	Rücklagen		
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Angesammelte Ergebnisse
Stand 01.04.2013	110,0	626,0	572,0
Kapitalzuführungen	40,3	736,8	-
Kapitalherabsetzungen	-	-228,0	-
Ausschüttung	-	-	-499,7
Anteilsveränderungen an Tochterunternehmen ohne Kontrollverlust	-	-	-10,7
Zugang Konsolidierungskreis	-	-	-
Ergebnis nach Steuern	-	-	419,8
Andere Erfolgsbestandteile nach Steuern	-	-	-2,9
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-	-	416,9
Sonstige Veränderungen	-	-	-4,7
Stand 31.12.2013	150,3	1.134,8	473,8
Stand 01.01.2014	150,3	1.134,8	473,8
Kapitalzuführungen	-	-	-
Kapitalherabsetzungen	-	-	-
Ausschüttung	-	-	-121,2
Anteilsveränderungen an Tochterunternehmen ohne Kontrollverlust	-	-	-
Zugang Konsolidierungskreis	-	-	-
Ergebnis nach Steuern	-	-	97,5
Andere Erfolgsbestandteile nach Steuern	-	-	-70,7
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-	-	26,8
Sonstige Veränderungen	-	-	4,3
Stand 31.12.2014	150,3	1.134,8	383,7

Angesammelte andere Erfolgsbestandteile	Anteile der Gesellschafter der Vivawest GmbH	Anteile anderer Gesellschafter	Summe Eigenkapital
-0,4	1.307,6	23,0	1.330,6
-	777,1	-	777,1
-	-228,0	-	-228,0
-	-499,7	-0,5	-500,2
-	-10,7	-22,2	-32,9
-	0,0	6,7	6,7
-	419,8	-0,4	419,4
-0,1	-3,0	-	-3,0
-0,1	416,8	-0,4	416,4
-	-4,7	-	-4,7
-0,5	1.758,4	6,6	1.765,0
-0,5	1.758,4	6,6	1.765,0
-	0,0	-	0,0
-	0,0	-	0,0
-	-121,2	-	-121,2
-	0,0	-	0,0
-	0,0	-	0,0
-	97,5	-0,3	97,2
-	-70,7	-	-70,7
-	26,8	-0,3	26,5
-	4,3	-	4,3
-0,5	1.668,3	6,3	1.674,6

Kapitalflussrechnung Vivawest-Konzern

in Millionen €	Anhang	2014	01.04. bis 31.12.2013
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern		220,0	456,7
Abschreibungen, Wertminderungen/Wertaufholungen langfristiger Vermögenswerte		113,0	82,7
Ergebnis aus dem Abgang langfristiger Vermögenswerte		-49,7	-25,0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		-	-337,2
Veränderung der Vorräte		1,4	18,8
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1,3	-1,9
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der kurzfristigen erhaltenen Kundenanzahlungen		5,4	-45,0
Veränderung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		-2,8	-3,4
Veränderung der sonstigen Rückstellungen		3,6	-3,3
Veränderung der übrigen Vermögenswerte/Schulden		-10,2	-1,6
Zinsauszahlungen		-80,3	-47,2
Zinseinzahlungen		2,5	2,8
Dividendeneinzahlungen		5,4	27,0
Ein-/Auszahlungen für Ertragsteuern		-13,5	-17,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	(8.1)	196,1	105,6

in Millionen €	Anhang	2014	01.04. bis 31.12.2013
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-221,9	-95,9
Auszahlungen für Investitionen in Unternehmensbeteiligungen und Übernahme der flüssigen Mittel erstkonsolidierter Gesellschaften		-	42,7
Einzahlungen aus Veräußerungen von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen, Bestandsimmobilien		69,2	31,8
Einzahlungen aus Veräußerungen von Unternehmensbeteiligungen		18,7	23,2
Ein-/Auszahlungen für Wertpapiere, Geldanlagen und Ausleihungen		0,4	45,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	(8.2)	-133,6	47,2
Kapitaleinzahlungen/-auszahlungen		-	-228,0
Auszahlungen an andere Gesellschafter		-1,4	-0,5
Auszahlungen an Gesellschafter der Vivawest GmbH		-127,2	-499,7
Aufnahme der Finanzschulden		352,9	1.440,1
Tilgung der Finanzschulden		-279,1	-783,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	(8.3)	-54,8	-71,9
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel		7,7	80,9
Flüssige Mittel zum Geschäftsjahresbeginn		131,5	50,1
Zahlungswirksame Veränderung der flüssigen Mittel		7,7	80,9
Einfluss von sonstigen Veränderungen flüssiger Mittel		-	0,5
Flüssige Mittel zum Geschäftsjahresende	(7.8)	139,2	131,5

Vorjahreszahlen angepasst.

Anhang

1. Segmentberichterstattung Vivawest-Konzern

Anhang (9.1)

in Millionen €	Immobilien		Immobilien dienstleistungen		Summe berichtspflichtige Segmente	
	2014	01.04. bis 31.12.2013	2014	01.04. bis 31.12.2013	2014	01.04. bis 31.12.2013
Außenumsatz	778,3	430,8	27,6	28,1	805,9	458,9
Innenumsatz	0,2	0,1	74,3	42,4	74,5	42,5
Gesamtumsatz	778,5	430,9	101,9	70,5	880,4	501,4
Bereinigtes EBITDA	320,3	219,0	29,5	5,8	349,8	224,8
Bereinigte EBITDA-Marge	41,2%	50,8%	106,9%	20,6%	43,4%	49,0%
Abschreibungen	-105,2	-63,6	-6,2	-3,2	-111,4	-66,8
Ergebnis aus at Equity bilanzierten Unternehmen	-	9,1	0,9	1,0	0,9	10,1
Bereinigtes EBIT	208,2	135,5	21,1	2,7	229,3	138,2
Bereinigungen	-6,0	329,1	-0,3	-	-6,3	329,1
Zinserträge	3,6	1,3	-	0,1	3,6	1,4
Zinsaufwendungen	-113,3	-63,7	-0,9	-0,6	-114,2	-64,3
Ergebnis vor Ertragsteuern	92,4	402,3	20,0	2,2	112,4	404,5
Sachinvestitionen	204,7	86,9	19,0	9,5	223,7	96,4
Finanzinvestitionen	0,4	0,3	0,1	-	0,5	0,3
Funds From Operations	189,9	129,3	25,9	3,0	215,8	132,3
Net Asset Value (zum Stichtag)	3.256,7	3.173,6	-51,9	-33,5	3.204,8	3.140,1
Andere wesentliche zahlungs- unwirksame Aufwendungen und Erträge	-41,9	306,2	-16,4	-4,2	-58,3	302,0
Mitarbeiter (zum Stichtag)	1.070	1.039	981	934	2.051	1.973

Bergbaufolge- management		Konsolidierung		Summe Konzern	
2014	01.04. bis 31.12.2013	2014	01.04. bis 31.12.2013	2014	01.04. bis 31.12.2013
0,1	0,1	-	-	806,0	459,0
-	-	-74,5	-42,5	-	-
0,1	0,1	-74,5	-42,5	806,0	459,0
-1,7	-0,7	-	-	348,1	224,1
				43,2%	48,8%
-	-	-	-	-111,4	-66,8
-	-0,1	-	-	0,9	10,0
-1,7	-0,8	-	-	227,6	137,4
-	-	-	-	-6,3	329,1
-	0,1	-0,1	-0,1	3,5	1,4
-2,2	-1,6	0,1	0,1	-116,3	-65,8
-3,9	-2,4	-	-	108,5	402,1
-	-	-	-	223,7	96,4
-	-	-	-	0,5	0,3
-1,8	-0,7	-	-	214,0	131,6
-86,0	-83,1	2,9	2,5	3.121,7	3.059,5
-2,1	-1,3	-	-	-60,4	300,7
19	18	-	-	2.070	1.991

2. Allgemeine Informationen

Die Vivawest GmbH 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 2014 halten die RAG-Stiftung (RAG-Stiftung), Essen, 30,0 Prozent, die Vermögensverwaltungs- und Treuhandgesellschaft der IG Bergbau und Energie mit beschränkter Haftung (VTG), Hannover, 26,8 Prozent, der Evonik Pensionstreuhand e. V. (Evonik Pensionstreuhand), Essen, 25,0 Prozent, die Evonik Industries AG (Evonik), Essen, 10,3 Prozent (Vorjahr: 10,9 Prozent) und die RAG AKTIENGESELLSCHAFT (RAG), Herne, 7,9 Prozent (Vorjahr: 7,3 Prozent) der Geschäftsanteile an der Vivawest GmbH.

Die Vivawest GmbH wird mit ihren Tochterunternehmen auf oberster Ebene in den HGB-Konzernabschluss der RAG-Stiftung sowie in den IFRS-Konzernabschluss von Evonik als at Equity bilanziertes Unternehmen einbezogen. Die Konzernabschlüsse werden 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 § 315a 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 § 315a Abs. 1 HGB.

3.2 DARSTELLUNG DER ABSCHLUSSBESTANDTEILE

Der Konzernabschluss umfasst das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 und wird in

Euro aufgestellt. Alle Beträge werden, soweit nicht anders vermerkt, in Millionen Euro (Millionen €) angegeben.

Die Vivawest GmbH hat im vergangenen Kalenderjahr auf Basis eines Rumpfgeschäftsjahresabschlusses vom 1. Januar bis zum 31. März 2013 eine Sonderausschüttung in Höhe von insgesamt 650 Millionen € an ihre bisherige Alleingesellschafterin Evonik geleistet. Im Anschluss wurde das Geschäftsjahr der Vivawest GmbH wieder auf ein kalendergleiches Wirtschaftsjahr umgestellt, sodass für den Zeitraum vom 1. April bis zum 31. Dezember 2013 ein weiteres Rumpfgeschäftsjahr eingelegt wurde. Da der Konzernabschluss gemäß den handelsrechtlichen Bestimmungen auf den Stichtag des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens aufzustellen ist, wurde über den Geschäftsverlauf des Kalenderjahres 2013 in zwei Rumpfgeschäftsjahren berichtet. Als Vergleichszeitraum umfasst der Konzernabschluss das Geschäftsjahr vom 1. April bis 31. Dezember 2013.

Die im Kalenderjahr 2013 eingelegten Rumpfgeschäftsjahre, die innerjährige Übernahme der THS GmbH (THS), Essen, und der Vivawest Wohnen GmbH (Vivawest Wohnen), Essen, und deren Tochterunternehmen in den Konsolidierungskreis sowie die Sonderausschüttung an Evonik und deren Finanzierung im Vorjahr schränken die Vergleichbarkeit mit der Vorperiode teilweise erheblich ein.

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. Einzelne Posten wurden im Vergleich zum Vorjahr detaillierter aufgegliedert und Vorjahrsangaben entsprechend analog 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. Vermögens-

- Anhang:
- Allgemeine Informationen
 - Grundlagen der Abschlussaufstellung

werte und Schulden sind grundsätzlich als kurzfristig einzustufen, wenn sie innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag realisiert oder erfüllt werden.

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

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

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

3.3 NEUE RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

Erstmals angewendete Rechnungslegungsvorschriften

Im Geschäftsjahr 2014 waren verschiedene überarbeitete bzw. neu verabschiedete Rechnungslegungsvorschriften erstmalig anzuwenden. Im Folgenden werden nur die Rechnungslegungsvorschriften erläutert, die für Vivawest wesentlich sind.

Seit dem 1. Januar 2014 wendet Vivawest IFRS 10 „Consolidated Financial Statements“ und IFRS 11 „Joint Arrangements“, die das IASB im Mai 2011 veröffentlichte, an. Der ebenfalls zeitgleich veröffentlichte IFRS 12 „Disclosure of Interests in Other Entities“ hat zum 31. Dezember 2014 erstmals zu erweiterten Anhangangaben im Konzernabschluss geführt.

IFRS 10 ersetzt die in IAS 27 „Consolidated and Separate Financial Statements“ und SIC-12 „Consolidation – Special Purpose Entities“ enthaltenen Leitlinien über Beherrschung und Konsolidierung. Der neue Standard ändert die Definition von Beherrschung dahingehend, dass zur Ermittlung eines Beherrschungsverhältnisses auf alle Unternehmen die gleichen Kriterien angewendet werden. Demnach beherrscht ein Mutterunternehmen ein Beteiligungsunternehmen, wenn es aufgrund seines Engagements bei dem Beteiligungsunternehmen

schwankenden Renditen ausgesetzt ist oder Rechte daran hat und die Möglichkeit besitzt, diese Renditen durch seine Bestimmungsmacht über das Beteiligungsunternehmen zu beeinflussen. Diese Definition wird durch umfassende Anwendungsleitlinien gestützt. Das bisherige Kernprinzip in IAS 27, dass ein Konzernabschluss das Mutterunternehmen und seine Tochterunternehmen als ein einziges Unternehmen darstellt, bleibt ebenso unberührt wie die Konsolidierungsverfahren. IAS 27 wurde in „Separate Financial Statements“ umbenannt und behandelt nur noch die unverändert bleibenden Regelungen zu Einzelabschlüssen. SIC-12 wurde aufgehoben. Die erstmalige Anwendung von IFRS 10 hatte keine Auswirkungen auf den Konsolidierungskreis zum 1. Januar 2014.

IFRS 11 ersetzt den IAS 31 „Interests in Joint Ventures“. Durch die geänderten Definitionen in IFRS 11 gibt es nunmehr zwei Arten gemeinschaftlicher Vereinbarungen: gemeinschaftliche Tätigkeiten und Gemeinschaftsunternehmen. Gemeinschaftsunternehmen werden nur noch nach der Equity-Methode bilanziert, das bisherige Wahlrecht der Quotenkonsolidierung wurde abgeschafft. Von dieser Änderung ist Vivawest nicht betroffen, da bereits in der Vergangenheit ausschließlich die Equity-Methode angewendet wurde. Unternehmen, die an gemeinschaftlichen Tätigkeiten beteiligt sind, erfassen ihre Anteile an den Vermögenswerten, Schulden, Erträgen und Aufwendungen der gemeinschaftlichen Tätigkeit. Vivawest hat derzeit keinen Anwendungsfall.

Darüber hinaus veröffentlichte das IASB im Juni 2012 Änderungen zu IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 „Consolidated Financial Statements, Joint Arrangements and Disclosure of Interests in Other Entities – Transition Guidance“. Die Änderungen stellen die Übergangsbestimmungen in den drei Standards klar und gewähren Erleichterungen bei der erstmaligen Anwendung. In Bezug auf IFRS 10 wird klargestellt, dass der „Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung“ der Beginn des Geschäftsjahres ist, in dem der Standard erstmalig angewendet wird. Die Erstanwendung von IFRS 11 und IFRS 12 wird ebenfalls dahingehend erleichtert, dass angepasste Vergleichsinformationen nur für die der Erstanwendung vorangehende Vergleichsperiode erforderlich sind.

Zudem entfällt bei der Erstanwendung von IFRS 12 die Angabepflicht von Vergleichsinformationen für nicht konsolidierte strukturierte Unternehmen. Vivawest wendet die neuen Standards unter Beachtung dieser Übergangsbestimmungen an.

Noch nicht verpflichtend anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Das IASB hat weitere Rechnungslegungsvorschriften verabschiedet, die im laufenden Geschäftsjahr noch nicht verpflichtend anzuwenden sind bzw. von der Europäischen Union noch nicht in europäisches Recht übernommen wurden. Diese Rechnungslegungsvorschriften werden – soweit sie für den Konzernabschluss relevant sind – 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

<p>IFRS 9 „Financial Instruments“ und nachfolgende Änderungen</p>	<p>a: 12.11.2009 ff. b: 01.01.2018 c: offen d: offen</p>	<p>IFRS 9 ist der Nachfolgestandard von IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“. Die im November 2009 veröffentlichte erste Version des IFRS 9 widmete sich ausschließlich der Eingruppierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten. In einem zweiten Schritt wurden dann im Oktober 2010 überarbeitete Regelungen für die Einstufung und Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten sowie zur Ausbuchung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten veröffentlicht. Im November 2013 wurden als dritter Schritt die Regelungen für die Bilanzierung des Hedge Accounting neu gefasst. Schließlich wurde im Juli 2014 die vierte und finale Version des IFRS 9 veröffentlicht, die gegenüber den Vorläuferversionen überarbeitete Vorgaben enthält. Die wesentlichen Änderungen des finalen 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. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden zurzeit geprüft.</p>
<p>Änderungen zu IAS 19 „Defined Benefit Plans: Employee Contributions“</p>	<p>a: 21.11.2013 b: 01.07.2014 c: 01.02.2015 d: 09.01.2015</p>	<p>Hintergrund der Änderungen ist die Berücksichtigung von Mitarbeiterbeiträgen im Rahmen leistungsorientierter Pensionszusagen. Die neuen Regelungen sehen bei der Berücksichtigung von Arbeitnehmerbeiträgen eine Vereinfachungsregelung für Arbeitnehmerbeiträge vor, die nicht an Dienstjahre gekoppelt sind. In diesem Fall kann, unabhängig von der Planformel, der Dienstzeitaufwand der Periode reduziert werden, in der die korrespondierende Arbeitsleistung erbracht wird. Vivawest hatte diese Vereinfachung schon in der Vergangenheit angewendet.</p>
<p>„Annual Improvement Process (IFRSs 2010–2012 Cycle)“</p>	<p>a: 12.12.2013 b: 01.07.2014 c: 01.02.2015 d: 09.01.2015</p>	<p>Das Projekt „Annual Improvements to IFRSs 2010–2012 Cycle“ beinhaltet Änderungen an IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 und IAS 38. Die Änderungen enthalten Verbesserungen und Klarstellungen bestehender Regelungen. Sie haben keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.</p>
<p>„Annual Improvement Process (IFRSs 2011–2013 Cycle)“</p>	<p>a: 12.12.2013 b: 01.07.2014 c: 01.01.2015 d: 19.12.2014</p>	<p>Das Projekt „Annual Improvements to IFRSs 2011–2013 Cycle“ beinhaltet Änderungen an IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13 sowie IAS 40. Es handelt sich um Verbesserungen und Klarstellungen bestehender Regelungen. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.</p>
<p>IFRS 14 „Regulatory Deferral Accounts“</p>	<p>a: 30.01.2014 b: 01.01.2016 c: offen d: offen</p>	<p>Durch den Standard wird es Unternehmen, die erstmals einen IFRS-Abschluss gemäß IFRS 1 aufstellen und unter Geltung ihrer bisherigen nationalen Rechnungslegungsvorschriften bestimmte sogenannte „regulatorische Abgrenzungsposten“ im Zusammenhang mit preisregulierten Tätigkeiten angesetzt haben, ermöglicht, diese Posten im IFRS-Abschluss beizubehalten und sie weiterhin nach den bisherigen Rechnungslegungsmethoden zu bilanzieren. Bereits nach IFRS bilanzierende Unternehmen sind von der Anwendung der Regelungen explizit ausgeschlossen. Die Änderung ist für den Konzernabschluss nicht relevant.</p>
<p>Änderungen zu IFRS 11 „Ac- counting for Acquisitions of Interests in Joint Operations“</p>	<p>a: 06.05.2014 b: 01.01.2016 c: offen d: offen</p>	<p>Die Änderungen stellen die Bilanzierung des Erwerbs von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit klar, wenn diese gemeinschaftliche Tätigkeit einen Geschäftsbetrieb darstellt. Der Erwerb von Anteilen an einer solchen gemeinschaftlichen Tätigkeit ist demnach unter Anwendung der Prinzipien der Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen (IFRS 3) abzubilden. Die Änderung ist für den Konzernabschluss zurzeit nicht relevant.</p>

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****Änderungen zu IAS 16 und
IAS 38 „Clarification of Acceptable
Methods of Depreciation
and Amortisation“**

a: 12.05.2014
b: 01.01.2016
c: offen
d: offen

Die Änderungen stellen klar, dass das Verhältnis zwischen den in der jeweiligen Periode erzielten Umsatzerlösen und den gesamten erwarteten Umsatzerlösen nicht als Abschreibungsbasis von Sachanlagen herangezogen werden kann, sondern lediglich – und dies auch nur in sehr begrenztem Umfang – als Abschreibungsbasis von immateriellen Vermögenswerten. Die Änderung ist für den Konzernabschluss nicht relevant.

**IFRS 15 „Revenue from
Contracts with Customers“**

a: 28.05.2014
b: 01.01.2017
c: offen
d: offen

IFRS 15 regelt branchenübergreifend in einem Fünf-Schritte-Modell, zu welchem Zeitpunkt und in welcher Höhe Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden zu realisieren sind, und ersetzt die folgenden geltenden Vorschriften: IAS 11, IAS 18, IFRIC 13, IFRIC 15, IFRIC 18 und SIC-31. Darüber hinaus regelt der Standard die Bilanzierung und Bewertung von Gewinnen und Verlusten aus der Veräußerung bestimmter nichtfinanzieller Vermögenswerte wie beispielsweise Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte, die keine Leistung des Unternehmens im Rahmen seiner gewöhnlichen Geschäftstätigkeit darstellen. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden zurzeit geprüft.

**Änderungen zu IAS 16
und IAS 41 „Bearer Plants“**

a: 30.06.2014
b: 01.01.2016
c: offen
d: offen

Die Änderungen regeln, dass fruchttragende Gewächse wie Sachanlagen nach IAS 16 zu bilanzieren sind. Ihre Früchte dagegen sind auch weiterhin gemäß IAS 41 abzubilden. Die Änderung ist für den Konzernabschluss nicht relevant.

**Änderungen zu IAS 27 „Equity
Method in Separate Financial
Statements“**

a: 12.08.2014
b: 01.01.2016
c: offen
d: offen

Durch diese Änderungen hat das IASB die Equity-Methode als Bilanzierungsoption für Anteile an Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen in separaten Abschlüssen wieder zugelassen. Die Änderungen sind für den Konzernabschluss nicht relevant.

**Änderungen zu IFRS 10 und
IAS 28 „Sale or Contribution
of Assets between an Investor
and its Associate or Joint
Venture“**

a: 11.09.2014
b: offen
c: offen
d: offen

Im Rahmen dieser Änderung soll eine Inkonsistenz zwischen den Vorschriften des IFRS 10 und des IAS 28 für den Fall der Veräußerung beziehungsweise der Einlage von Vermögenswerten an einem oder in ein assoziiertes Unternehmen oder ein Gemeinschaftsunternehmen beseitigt werden. Die Änderung sieht vor, dass künftig der gesamte Gewinn oder Verlust aus einer solchen Transaktion nur dann erfasst wird, wenn die veräußerten beziehungsweise eingebrachten Vermögenswerte einen Geschäftsbetrieb nach IFRS 3 darstellen. Andernfalls ist lediglich eine anteilige Ergebniserfassung zulässig. Die rechtliche Form der veräußerten beziehungsweise eingebrachten Vermögenswerte ist dabei unerheblich. Die Änderung ist für den Konzernabschluss zurzeit nicht relevant.

**„Annual Improvement Process
(IFRSs 2012–2014 Cycle)“**

a: 25.09.2014
b: 01.01.2016
c: offen
d: offen

Das Projekt „Annual Improvements to IFRSs 2012–2014 Cycle“ beinhaltet Änderungen an IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 sowie IAS 34. Es handelt sich um Verbesserungen und Klarstellungen bestehender Regelungen. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden zurzeit geprüft.

**Änderungen zu IAS 1
„Disclosure Initiative“**

a: 18.12.2014
b: 01.01.2016
c: offen
d: offen

Im Rahmen dieser Änderungen beseitigt das IASB bestehende Unklarheiten im Zusammenhang mit der Anwendung des Wesentlichkeitsgrundsatzes in IAS 1 und der Untergliederung von Abschlussposten in der Bilanz sowie der Gesamterfolgsrechnung. Weitere Klarstellungen und Verbesserungen betreffen die Darstellung von Zwischensummen, die Struktur von Anhangangaben und Angaben zu wesentlichen Rechnungslegungsmethoden. Die Änderungen haben lediglich Auswirkungen auf die Anhangangaben im Konzernabschluss.

**Änderungen zu IFRS 10, IFRS
12 und IAS 28 „Investment
Entities: Applying the Consoli-
dation Exception“**

a: 18.12.2014
b: 01.01.2016
c: offen
d: offen

Die Änderungen sehen eine Reihe kleinerer Anpassungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28 vor. So werden insbesondere verschiedene Fragestellungen bezüglich der Ausnahme von der Konsolidierungspflicht nach IFRS 10 behandelt, wenn das Mutterunternehmen die Definition einer Investmentgesellschaft erfüllt. Die Änderungen sind für den Konzernabschluss nicht relevant.

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 Kontrolle.

Gemeinschaftliche Tätigkeiten sind anteilig in den Konzernabschluss einzubeziehen. Eine gemeinschaftliche Tätigkeit ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinschaftlich die Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte an den der Vereinbarung zuzurechnenden Vermögenswerten und Verpflichtungen für die Schulden haben.

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 Vereinbarung, über die der Konzern 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.

Die Veränderungen des Konsolidierungskreises werden 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 Ver-

lustrechnung 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. sonstigen betrieblichen 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. sonstigen betrieblichen 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 voll, bei gemeinschaftlichen Tätigkeiten anteilig eliminiert. In Einzelabschlüssen vorgenommene Abschreibungen auf deren Anteile werden zurückgenommen.

Für die nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen gelten grundsätzlich auch dieselben Konsolidierungsgrundsätze, wobei ein bilanzierter Geschäfts- oder Firmenwert im Beteiligungsansatz ausgewiesen wird. Die Abschlüsse der at Equity bilanzierten Unternehmen werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt, vgl. Anhangziffer (3.5) unter „At Equity bilanzierte Unternehmen“.

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.

Mit der Übertragung der operativen Bewirtschaftung des Immobilienbestands zum 1. Januar 2012 auf die gemeinsam mit der THS GmbH (THS), Essen, geführte Vivawest Wohnen GmbH (Vivawest Wohnen), Essen, wurden Pachtverträge zwischen Vivawest Wohnen (Pächter) und den Eigentümergesellschaften der Immobilienbestände (Verpächter) geschlossen. Da die Vivawest Wohnen bis Juni 2013 at Equity bilanziert wurde, wurde bis zu diesem Zeitpunkt im Wesentlichen kein Umsatz aus der Vermietung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Wohnungen gezeigt. An dessen Stelle traten bis zu diesem Zeitpunkt um zurechenbare Bewirtschaftungskosten geminderte Pachterlöse der vollkonsolidierten Eigentümergesellschaften.

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. Dividenden-erträge werden erfasst, sobald das Recht auf den Empfang der Zahlung entsteht.

Immaterielle Vermögenswerte

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

(a) Geschäfts- oder Firmenwerte

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

(b) Sonstige immaterielle Vermögenswerte

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

Sachanlagen

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

Anschaffungskosten beinhalten die Ausgaben, die direkt dem Erwerb zurechenbar sind. Herstellungskosten selbst erstellter Anlagen umfassen Einzelkosten sowie die zurechenbaren Material- und

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

Abschreibungen erfolgen linear über die erwartete Nutzungsdauer der Vermögenswerte:

in Jahren

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

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

Haben wesentliche Teile einer Sachanlage unterschiedliche Nutzungsdauern, werden sie 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

den Zeitwerte und eine nähere Erläuterung des eingesetzten Bewertungsverfahrens.

In Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS), Ninth Edition (2011) („White Book“) wurde die Bewertung durch Abzinsung der zu erwartenden zukünftigen Einnahmeüberschüsse nach dem DCF-Verfahren vorgenommen. Diese erfolgt jährlich durch interne Gutachter mithilfe eines EDV-gestützten Bewertungsmodells. PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC), Berlin, hat im Rahmen der Einführung des Modells im Jahr 2006 bestätigt, dass das Bewertungsverfahren geeignet ist, den beizulegenden Zeitwert gemäß IFRS zu ermitteln. Darüber hinaus wird die Angemessenheit des Immobilienwerts als Market Value gemäß IVS sowie als beizulegender Zeitwert gemäß IFRS, jährlich von PwC überprüft. Die Prüfungshandlungen von PwC umfassten die Prüfung des Mengengerüsts für den Bewertungsgegenstand, der Angemessenheit des angewandten Bewertungsverfahrens sowie der Zuverlässigkeit der Objektdaten und der Bewertungsparameter zum Bewertungsstichtag.

Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit unter Umsatzerlösen und die Abgänge der Buchwerte unter Materialaufwendungen erfasst, sofern dem Verkauf eine Entwicklungsmaßnahme vorausgeht. Zuvor erfolgt eine Umgliederung in das Vorratsvermögen. 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 Finanzinvestitionen 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 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 2,00 Prozent (Vorjahr: 2,50 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 3,49 Prozent (Vorjahr: 3,59 Prozent) zugrunde gelegt. Im Fall der ewigen Rente wird ein Wachstumsabschlag von 1,00 Prozent (Vorjahr: 1,00 Prozent) unterstellt. Der Buchwert des Geschäfts- oder Firmenwerts entfällt wie im Vorjahr vollständig auf das Segment Immobilien.

At Equity bilanzierte Unternehmen

Assoziierte Unternehmen sowie Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert, wenn ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann bzw. diese gemeinschaftlich geführt werden.

Die erstmalige Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten der Beteiligung. Die Anschaffungskosten beinhalten auch alle direkt zurechenbaren Anschaffungsnebenkosten.

Als Grundlage für die Bewertung der Beteiligung in den Folgeperioden muss der Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten der Beteiligung und dem anteiligen Eigenkapital bestimmt werden. Dieser ist dann daraufhin zu analysieren, ob er auf stille Reserven und Lasten zurückzuführen ist. Verbleibt nach der Aufteilung auf stille Reserven und Lasten ein positiver Unterschiedsbetrag, ist dieser als Geschäfts- oder Firmenwert zu behandeln und im Beteiligungsbuchwert auszuweisen. Ein negativer Unterschiedsbetrag wird unmittelbar erfolgswirksam aufgelöst, indem der Wertansatz der Beteiligung erhöht wird.

Von den Anschaffungskosten ausgehend wird der Buchwert in den Folgeperioden um das anteilige Jahresergebnis erhöht bzw. gemindert. Weitere Anpassungen des Beteiligungswerts sind notwendig, wenn sich das Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens aufgrund von in den anderen Erfolgsbestandteilen erfassten Sachverhalten verändert hat. Im Rahmen der Folgebewertung muss die Abschreibung der im Zuge der Erstkonsolidierung aufgedeckten stillen Reserven berücksichtigt und vom anteiligen Jahresüberschuss in Abzug gebracht werden. Erhaltene Dividendenzahlungen sind zur Vermeidung einer Doppelerfassung vom Wertansatz abzuziehen.

Falls Indikatoren vorliegen, die auf eine Wertminderung der Beteiligung hindeuten, ist diese auf Werthaltigkeit zu prüfen, vgl. Anhangziffer (3.5) unter „Werthaltigkeitsprüfung“. Es erfolgt keine separate Prüfung des anteiligen Geschäfts- oder Firmenwerts. Die Prüfung wird für den gesamten Beteiligungsbuchwert durchgeführt. Demnach sind

Wertminderungen nicht dem im Beteiligungsbuchwert enthaltenen Geschäfts- oder Firmenwert zuzuordnen und können in Folgeperioden auch wieder vollständig wertaufgeholt werden.

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. Forderungen bzw. Verbindlichkeiten aus dem zentralen Cash-Management mit der Evonik Industries AG wurden bis zur Beendigung der Vereinbarung mit Ablauf des 5. Juli 2013 unter den finanziellen Vermögenswerten bzw. finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen und waren im Vergleichszeitraum nicht Bestandteil der flüssigen Mittel.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Bewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen erfolgt nach dem in IAS 19 (2011) „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 rechnungsmäßig erwarteten und den tatsächlich ermittelten Pensionsverpflichtungen sowie aus Abweichungen zwischen dem zum Jahresende erwarteten und dem tatsächlich festgestellten Zeitwert des Planvermögens.

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

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

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

Sonstige Rückstellungen

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

dass die Restrukturierungsmaßnahme auch durchgeführt wird.

Rückstellungen werden mit ihrem Erfüllungsbeitrag 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 Annahme, dass zum 31. Dezember 2014 ein einheitlicher ertragsteuerlicher Organkreis besteht, da zum Zeitpunkt der Umkehr der latenten Steuern im Planungszeitraum ein einheitlicher ertragsteuerlicher Organkreis gegeben sein wird. Vivawest folgt im Rahmen dieser Betrachtung der „formalen Methode“, das heißt alle latenten Steuern, aktiv wie passiv, die aus dem sich am 31. Dezember 2014 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 gewerbesteuerliche Zwecke die sogenannte erweiterte Kürzung nach §9 Nr. 1, Satz 2 ff. GewStG in Anspruch nimmt, werden die latenten Steuern mit

16 Prozent (Vorjahr: 16 Prozent) berechnet; dies entspricht der Körperschaftsteuer zuzüglich des Solidaritätszuschlags. Bei den übrigen Gesellschaften kommt ein Steuersatz in Höhe von 30 Prozent (Vorjahr: 30 Prozent) zum Tragen. Hierbei werden neben der Körperschaftsteuer von 15 Prozent (Vorjahr: 15 Prozent) der Solidaritätszuschlag von 5,5 Prozent (Vorjahr: 5,5 Prozent) auf die Körperschaftsteuer und die durchschnittliche Gewerbesteuer von ca. 14 Prozent (Vorjahr: ca. 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 Transaktionskosten 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 verzinst 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 finanziel-

le 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.

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 Hinweise, 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. Hierzu werden Sicherungsinstrumente in Form von Zinsswaps entweder freistehend oder im Rahmen einer Bewertungseinheit mit dem zugehörigen abzusichernden Grundgeschäft (Hedge Accounting) bilanziert. 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. Die Bilanzierung von Sicherungs- und zugehörigen Grundgeschäften im Rahmen des Hedge Accounting ist an bestimmte Kriterien geknüpft. Das Hedge Accounting setzt insbesondere eine ausführliche Dokumentation der Sicherungsbeziehung und einen Nachweis der erwarteten sowie der tatsächlichen Sicherungseffektivität zwischen 80 und 125 Prozent voraus. Es ist dann zu beenden, wenn die Voraussetzungen nicht mehr erfüllt sind. Bei Cashflow-Hedges ist eine Beendigung des Hedge Accounting auch dann erforderlich, wenn der Eintritt der vorhergesehenen Transaktion nicht mehr wahrscheinlich ist. In diesem Fall ist der in den anderen Erfolgsbestandteilen erfasste Betrag ergebniswirksam in die Gewinn- und Verlustrechnung umzubuchen.

Leasing

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

Als Finanzierungsleasing werden Leasingverhältnisse klassifiziert, bei denen der Leasingnehmer entsprechend den vertraglichen Regelungen im Wesentlichen alle Chancen und Risiken aus dem Eigentum am Leasingobjekt trägt.

Operating-Leasing umfasst alle Leasingverhältnisse, bei denen es sich nicht um Finanzierungsleasing handelt. Aufwendungen und Erträge hieraus werden periodengerecht ergebniswirksam erfasst.

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

In geringem Umfang bestehen im Vivawest-Konzern betriebsübliche Verpflichtungen aus Leasingverträgen (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.

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.

Nicht fortgeführte Aktivitäten (Discontinued Operations)

Eine nicht fortgeführte Aktivität ist entweder ein bedeutender geschäftlicher oder geografischer Bereich des Unternehmens, der im Rahmen eines einzelnen Plans als Gesamtheit oder in Teilen veräußert bzw. eingestellt werden soll, oder ein mit Veräußerungsabsicht erworbenes Tochterunternehmen.

Die Ergebnisse aus der laufenden Geschäftstätigkeit, der Bewertung und dem Verkauf einer

nicht fortgeführten Aktivität werden in der Gewinn- und Verlustrechnung getrennt von den fortgeführten Aktivitäten dargestellt. Ebenso sind die Cashflows einer nicht fortgeführten Aktivität in der Kapitalflussrechnung getrennt von den fortgeführten Aktivitäten darzustellen.

Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

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

Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der bei Veräußerung eines Vermögenswerts oder bei der Übertragung einer Verbindlichkeit im Rahmen einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag erhalten bzw. gezahlt würde, und stellt somit einen Abgangspreis basierend auf einer hypothetischen Transaktion am Bewertungsstichtag dar. Existieren für das Bewertungs-

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

objekt 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 würden. Eine relative Erhöhung des gewichteten Kapitalkostensatzes nach Steuern um 10 Prozent aufgrund etwaiger Veränderungen des Zinsniveaus am Kapitalmarkt würde zu keinem Wertminderungsbedarf führen.

(b) Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern

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

(c) Werthaltigkeit von sonstigen Vermögenswerten

Sonstige immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, Beteiligungen sowie Forderungen und Ausleihungen unterliegen Einschätzungen hinsichtlich ihrer

Nutzungsdauer, der 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 Neu- beurteilung der Einschätzungen notwendig, die zu einer Wertminderung des betroffenen Vermögens- werts führen kann.

(d) Bewertung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Bewertung von Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen liegen unter anderem Annahmen über Abzinsungssätze, zukünftig erwartete Gehalts- und Rentensteigerungen sowie Sterbetafeln zugrunde. Diese Annahmen können aufgrund veränderter wirtschaftlicher Bedingungen oder einer veränderten Marktlage von den tatsächlichen Daten abweichen. Eine Verminderung des verwendeten konzernweiten Abzinsungssatzes um einen viertel Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern würde zu einer Erhöhung des Barwerts der Pensionsverpflichtungen (Defined Benefit Obligation, DBO) um 19,7 Millionen € (Vorjahr: 13,2 Millionen €) führen. Umgekehrt würde eine Erhöhung des Abzinsungssatzes um einen viertel Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern eine Verminderung der DBO um 18,7 Millionen € (Vorjahr: 12,6 Millionen €) bewirken. Eine Verminderung der verwendeten konzernweiten künftigen Entgeltsteigerung um einen Prozentpunkt würde zu einer Verminderung der DBO um 13,9 Millionen € (Vorjahr: 9,6 Millionen €) führen. Umgekehrt würde eine Erhöhung der verwendeten konzernweiten künftigen Entgeltsteigerung um einen Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern eine Erhöhung der DBO um 16,1 Millionen € (Vorjahr: 10,9 Millionen €) bewirken. Eine Verminderung der verwendeten konzernweiten künftigen Rentensteigerung um einen Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern würde zu einer Verminderung der DBO um 42,1 Millionen € (Vorjahr: 30,9 Millionen €) führen. Umgekehrt würde eine Erhöhung der verwendeten konzernweiten künftigen Rentensteigerung um einen Prozentpunkt bei sonst unveränderten Parametern eine Erhöhung der DBO um 50,0 Millionen € (Vorjahr: 36,6 Millionen €) bewirken.

Eine Verminderung der Sterblichkeit in der Rentenbezugsphase um 20 Prozent bei sonst unveränderten Parametern würde zu einer Erhöhung der

DBO um 31,4 Millionen € (Vorjahr: 22,2 Millionen €) führen.

(e) Bewertung von sonstigen Rückstellungen

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

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

5. Veränderungen im Konzern

5.1 KONSOLIDIERUNGSKREIS UND ANTEILSBESITZLISTE

Neben der Vivawest GmbH werden in den Konzernabschluss alle wesentlichen Tochterunternehmen einbezogen. Assoziierte Unternehmen sowie Gemeinschaftsunternehmen werden grundsätzlich nach der Equity-Methode bilanziert.

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 2014 wie folgt:

Anzahl

Vivawest GmbH und konsolidierte Tochterunternehmen	
01.01.2014	31
Verschmelzungen	-2
31.12.2014	29
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmen	
01.01.2014	2
Veräußerung	-1
31.12.2014	1
Summe	30

Die folgende Auflistung zeigt den Anteilsbesitz der Vivawest GmbH nach § 313 Abs. 2 HGB. Die Anteile am Kapital werden gemäß § 16 AktG berechnet. Demnach werden Anteile, die von dem Mutterunternehmen, einem in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen oder von einer für Rechnung dieser Unternehmen handelnden Per-

son gehalten werden, bei der Berechnung berücksichtigt.

Die inländischen Tochterunternehmen, die von den Erleichterungen des § 264 Abs. 3 HGB bezüglich der Aufstellung von Anhang und Lagebericht bzw. der Offenlegung des Jahresabschlusses Gebrauch gemacht haben, sind gekennzeichnet.

Folgende Unternehmen sind als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

Konsolidierte Unternehmen

Name des Unternehmens	Hauptgeschäft	Sitz	Kapitalanteil in %	
			31.12.2014	31.12.2013
Aachener Bergmannssiedlungsgesellschaft mbH ¹⁾	Bestand haltende Gesellschaft	Hückelhoven	100,00	100,00
Bauverein Glückauf GmbH ¹⁾	Bestand haltende Gesellschaft	Ahlen	100,00	100,00
EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung ¹⁾	Bestand haltende Gesellschaft	Hückelhoven	100,00	100,00
Heinrich Schäfermeyer GmbH ¹⁾	Bestand haltende Gesellschaft	Hückelhoven	100,00	100,00
HVG Grünflächenmanagement GmbH ¹⁾	Immobilien-dienstleistungen	Essen	100,00	100,00
Lünener Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung ¹⁾	Bestand haltende Gesellschaft	Lünen	94,90	94,90
Marienfeld Multimedia GmbH ¹⁾	Immobilien-dienstleistungen	Essen	100,00	100,00
Projektgesellschaft Tannenstraße mbH ¹⁾	Bestand 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⁾	Bestand haltende Gesellschaft	Duisburg	94,84	94,84
RHZ Handwerks-Zentrum GmbH ¹⁾	Immobilien-dienstleistungen	Gladbeck	100,00	100,00
RIAG Immobilienverwaltung GmbH (verschmolzen auf Vivawest GmbH)	Bestand haltende Gesellschaft	Essen	-	100,00
Siedlung Niederrhein Gesellschaft mit beschränkter Haftung ¹⁾	Bestand haltende Gesellschaft	Dinslaken	100,00	100,00
SKIBATRON Mess- und Abrechnungssysteme GmbH ¹⁾	Immobilien-dienstleistungen	Herne-Wanne	100,00	100,00
THS GmbH ¹⁾	Bestand haltende Gesellschaft	Essen	94,90	94,90
THS Nordstern Gesellschaft für Projektentwicklung und -beratung mbH (verschmolzen auf THS GmbH)	Weitere Gesellschaft	Gelsenkirchen	-	100,00

Name des Unternehmens	Hauptgeschäft	Sitz	Kapitalanteil in %	
			31.12.2014	31.12.2013
THS Rheinland Beteiligungs GmbH & Co. KG	Weitere Gesellschaft	Essen	94,12	94,12
THS Rheinland GmbH ¹⁾	Bestand haltende Gesellschaft	Leverkusen	100,00	100,00
THS Westfalen GmbH ¹⁾	Bestand haltende Gesellschaft	Lünen	100,00	100,00
Vestische Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung ¹⁾	Bestand haltende Gesellschaft	Herne	94,90	94,90
Vestisch-Märkische Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung ¹⁾	Bestand haltende Gesellschaft	Recklinghausen	100,00	100,00
Vivawest Beteiligungen GmbH & Co. KG	Weitere Gesellschaft	Essen	94,90	94,90
Vivawest Dienstleistungen GmbH ¹⁾	Immobilien-dienstleistungen	Essen	100,00	100,00
Vivawest Pensionen GmbH ¹⁾	Weitere Gesellschaft	Essen	100,00	100,00
Vivawest Ruhr GmbH (vormals: Evonik Wohnen GmbH) ¹⁾	Bestand haltende Gesellschaft	Essen	100,00	100,00
Vivawest Wohnen GmbH ¹⁾	Management-gesellschaft	Essen	100,00	100,00
Walsum Immobilien GmbH ¹⁾	Bestand haltende Gesellschaft	Duisburg	94,90	94,90
Wohnbau Auguste Victoria GmbH ¹⁾	Bestand haltende Gesellschaft	Marl	100,00	100,00
Wohnbau Westfalen GmbH ¹⁾	Bestand haltende Gesellschaft	Dortmund	100,00	100,00
Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung „Glückauf“ ¹⁾	Bestand haltende Gesellschaft	Moers	100,00	100,00

1) Inanspruchnahme von Erleichterungen nach § 264 Abs. 3 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	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Bestand haltende Gesellschaft	13	14	5	5
Immobilienleistungen	5	5	-	-
Managementgesellschaft	1	1	-	-
Weitere Gesellschaft	2	3	2	2
Summe	21	23	7	7

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

Folgende assoziierte Unternehmen werden nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen:

Assoziierte Unternehmen (at Equity bilanziert)

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

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 %
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	Herne	100,00
Vivawest Stiftung gemeinnützige GmbH	Gelsenkirchen	100,00
Ariëns Steenfabriek I B.V.	Almelo, NL	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

5.2 AKQUISITIONEN UND DESINVESTITIONEN

Im Folgenden werden die Veränderungen des Konsolidierungskreises für die Berichtsperiode nach Erwerben (Akquisitionen) und Verkäufen (Desinvestitionen) näher erläutert:

Akquisitionen

In der Berichtsperiode wurden keine Erwerbe getätigt.

Desinvestitionen

Der Verkauf bezieht sich auf den Abgang der BMB GmbH & Co. KG, Essen. Der am 11./12. September 2014 unterzeichnete Kaufvertrag zwischen der Marienfeld Multimedia GmbH, Essen, auf der Verkäuferseite und der Tele Columbus Multimedia GmbH, Berlin, auf der Käuferseite wurde nach Erfüllung der Vollzugsbedingungen am 19. September 2014 wirksam.

6. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

6.1 UMSATZERLÖSE

in Millionen €	2014	01.04. bis 31.12.2013
Erlöse aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	683,4	358,1
Erlöse aus Sollmieten	498,1	219,1
Erlösschmälerungen Sollmieten und Mietverzicht	-25,0	-13,3
Erlöse aus Betriebskosten	194,5	81,4
Andere Erlöse aus Hausbewirtschaftung	5,8	60,6
Zinsvorteil niedrigverzinsliche Darlehen	10,0	10,3
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien	92,0	71,3
Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken (Bauträger)	33,9	24,5
Erlöse aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien	58,1	46,8
Erlöse aus Dienstleistungen	27,6	28,1
Sonstige Erlöse	3,0	1,5
Summe	806,0	459,0

Vorjahreszahlen angepasst.

Sämtliche Umsatzerlöse wurden in Deutschland erzielt.

Die Erhöhung der Umsatzerlöse resultiert im Wesentlichen aus dem Ganzjahreseffekt der Erweiterung des Konsolidierungskreises im Zuge der gesellschaftsrechtlichen Zusammenführung der Vivawest GmbH und der THS GmbH im Juli des Rumpfgeschäftsvorjahres.

6.2 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in Millionen €	2014	01.04. bis 31.12.2013
Erträge aus Wertaufholungen auf Vermögenswerte	13,4	2,4
Erträge aus der Auflösung von Rechnungsabgrenzungsposten	2,6	1,8
Erträge aus Teilschulderlassen (KfW)	0,5	1,1
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1,9	1,3
Erträge aus dem Abgang von Vermögenswerten	17,2	1,6
Erträge aus Weiterbelastungen	4,9	3,8
Erträge aus Versicherungserstattungen	10,7	4,1
Erträge aus der Übergangskonsolidierung THS und Vivawest Wohnen	-	337,2
Übrige Erträge	7,5	1,9
Summe	58,7	355,2

Von den Erträgen aus Wertaufholungen auf Vermögenswerte entfallen nach IAS 36 „Impairment of Assets“ 12,4 Millionen € (Vorjahr: 1,8 Millionen €) Wertaufholungen aufgrund Veränderungen des Marktwertes auf Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden und die vollständig dem Segment Immobilien zugeordnet werden. Darüber hinaus entfallen nach IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“ 0,9 Millionen €

(Vorjahr: 0,5 Millionen €) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und 0,1 Millionen € (Vorjahr: 0,1 Millionen €) auf sonstige Forderungen.

Die Erträge aus dem Abgang von Vermögenswerten beinhalten mit 17,1 Millionen € (Vorjahr: keine) Erträge aus dem Abgang von at Equity bilanzierten Unternehmen und mit 0,1 Millionen € (Vorjahr: 1,6 Millionen €) Erträge aus dem Abgang von Sachanlagen und Immobilien.

6.3 MATERIALAUFWAND

in Millionen €	2014	01.04. bis 31.12.2013
Betriebskosten	146,0	52,4
Instandhaltungskosten	70,2	31,6
Andere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	11,7	7,5
Buchwertabgang der Bestandsimmobilien	25,7	23,6
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	24,0	16,3
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (RHB)	12,6	9,3
Übrige Aufwendungen	26,6	13,9
Summe	316,8	154,6

Der Bruttoinstandhaltungsaufwand unter Berücksichtigung der Leistungen des Segments Immobiliendienstleistungen betrug im Berichtsjahr 100,8 Millionen € bzw. 12,68 € pro Quadratmeter.

Die Erhöhung des Materialaufwands resultiert im Wesentlichen aus dem Ganzjahreseffekt der

Erweiterung des Konsolidierungskreises im Zuge der gesellschaftsrechtlichen Zusammenführung der Vivawest GmbH und der THS GmbH im Juli des Rumpfgeschäftsvorjahres.

6.4 PERSONALAUFWAND

in Millionen €	2014	01.04. bis 31.12.2013
Löhne und Gehälter	108,2	58,8
Aufwendungen für soziale Abgaben	18,8	10,1
Pensionsaufwendungen	9,5	4,7
Sonstige Personalaufwendungen	0,5	0,2
Summe	137,0	73,8

Die Erhöhung des Personalaufwands resultiert im Wesentlichen aus dem Ganzjahreseffekt der Erweiterung des Konsolidierungskreises im Zuge der gesellschaftsrechtlichen Zusammenführung der

Vivawest GmbH und der THS GmbH im Juli des Rumpfgeschäftsvorjahres. 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 Nut-

zungsdauer darstellen, sowie Wertminderungen, die bei Anzeichen eines zusätzlichen Wertminderungsbedarfs festgestellt wurden, enthalten.

in Millionen €	2014	01.04. bis 31.12.2013
Abschreibungen	111,4	66,8
Wertminderungen	22,5	22,2
Summe	133,9	89,0

Abschreibungen

Die Abschreibungen verteilen sich auf folgende Gruppen von Vermögenswerten:

in Millionen €	2014	01.04. bis 31.12.2013
Immaterielle Vermögenswerte	0,6	0,4
Sachanlagen	9,9	5,2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	100,9	61,2
Summe	111,4	66,8

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 €	2014	01.04. bis 31.12.2013
Wertminderungen nach IAS 36	13,9	17,7
Sachanlagen	-	-
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13,9	17,7
Wertminderungen nach IAS 39	8,6	4,5
Finanzinstrumente	6,1	3,0
Sonstige Forderungen	2,5	1,5
Summe	22,5	22,2

(a) Wertminderungen nach IAS 36

Die Wertminderungen nach IAS 36 „Impairment of Assets“ entfallen mit 13,9 Millionen € (Vorjahr: 17,7 Millionen €) auf das Segment Immobilien und wurden für Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden, im Rahmen der jährlichen Überprüfung der Marktwertveränderungen erfasst. Diesen Wertminderungen stehen Wertaufholungen in Höhe von 12,4 Millionen € (Vorjahr: 1,8 Millionen €)

gegenüber. 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 55,0 Millionen € (Vorjahr: 116,1 Millionen €) und 131,3 Millionen € (Vorjahr: 38,1 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 6,0 Millionen € (Vorjahr: 2,9 Millionen €) auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie mit 0,1 Millionen € (Vorjahr: 0,1 Millionen €) auf Ausleihungen.

6.6 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in Millionen €	2014	01.04. bis 31.12.2013
Kfz-Aufwendungen und Reisekosten	4,7	4,3
Verwaltungsaufwendungen	20,4	13,4
Vertriebsaufwendungen	3,0	0,9
IT-Fremdleistungen	5,6	4,5
Verluste aus dem Abgang von Vermögenswerten	1,0	0,6
Aufwand aus sonstigen Steuern	19,2	6,8
Freiwillige soziale Aufwendungen	1,2	0,5
Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	1,8	0,4
Spenden	1,1	0,5
Übrige Aufwendungen	6,1	3,4
Summe	64,1	35,3

Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen resultiert im Wesentlichen aus dem Ganzjahreseffekt der Erweiterung des Konsolidierungskreises im Zuge der gesellschaftsrechtlichen Zusammenführung der Vivawest GmbH und der THS GmbH im Juli des Rumpfgeschäftsvorjahres.

Die Verluste aus dem Abgang von Vermögenswerten beinhalten mit 1,0 Millionen € (Vorjahr: 0,5 Millionen €) Abbruchkosten von Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten wurden. Der Aufwand aus sonstigen Steuern umfasst Sach- und Objektsteuern, davon mit 18,5 Millionen € (Vorjahr: 6,2 Millionen €) Grundsteuern.

6.7 ZINSERGBNIS

in Millionen €	2014	01.04. bis 31.12.2013
Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten	1,4	0,8
Sonstige zinsähnliche Erträge	2,1	0,6
Zinserträge	3,5	1,4
Zinsaufwendungen aus Finanzverbindlichkeiten	-99,4	-57,4
Sonstige zinsähnliche Aufwendungen	-4,8	-1,8
Nettozinsaufwand aus Pensionen	-11,0	-6,3
Zinsaufwendungen aus Aufzinsung der sonstigen Rückstellungen	-1,1	-0,3
Zinsaufwendungen	-116,3	-65,8
Summe	-112,8	-64,4

Die Zinsaufwendungen aus Finanzverbindlichkeiten enthalten Aufwendungen aus der Aufzinsung zinsvergünstigter Förderdarlehen in Höhe von 18,0 Millionen € (Vorjahr: 9,4 Millionen €).

Fremdkapitalkosten wurden in Höhe von 1,8 Millionen € (Vorjahr: 0,5 Millionen €) für Neubauprojekte aktiviert. Der zugrunde gelegte Finanzierungskostensatz betrug im Durchschnitt 3,5 Prozent.

6.8 ERGEBNIS AUS AT EQUITY BILANZIERTEN UNTERNEHMEN

Das Ergebnis aus at Equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von 0,9 Millionen € (Vorjahr: 10,0 Millionen €) setzte sich wie folgt zusammen:

in Millionen €	2014	01.04. bis 31.12.2013
Erträge aus der Equity-Bewertung	0,9	10,1
Wertminderungen	-	-0,1
Summe	0,9	10,0

Die Erträge aus der Equity-Bewertung enthielten im Vorjahr einen Ertrag in Höhe von 10,1 Millionen €, der überwiegend das anteilig auf den Vivawest-Konzern entfallene Ergebnis der THS GmbH als Gemeinschaftsunternehmen vor ihrer Konzernzugehörigkeit betraf.

6.9 SONSTIGES FINANZERGEBNIS

Im sonstigen Finanzergebnis werden Erträge und Aufwendungen aus übrigen Beteiligungen in Höhe von insgesamt 0,4 Millionen € (Vorjahr: -0,2 Millionen €) ausgewiesen.

6.10 ERTRAGSTEUERN

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

in Millionen €	2014	01.04. bis 31.12.2013
Laufende Ertragsteuern	11,3	9,0
(davon periodenfremd)	(2,3)	(0,3)
Latente Steuern*	-	-26,3
(davon periodenfremd)	(-)	(-4,9)
(davon aus temporären Differenzen)	(-)	(-21,4)
Summe	11,3	-17,3

* (-) zeigt einen Ertrag

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

von ca. 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 €	2014	01.04. bis 31.12.2013
Ergebnis vor Ertragsteuern	108,5	402,1
Hierauf erwartete Ertragsteuern	32,6	120,6
Abweichung durch die Bemessungsgrundlage für die Gewerbesteuer	-8,6	0,3
Abweichungen von dem erwarteten Steuersatz	0,1	2,6
Effekte aus Personengesellschaften	-0,2	-
Effekte aus Abweichungen vom durchschnittlichen latenten Steuersatz*	-10,8	3,1
Änderung der Wertberichtigung latenter Steuern*	-11,7	-13,6
Effekte aus Verlustvorträgen des laufenden Jahres	-	1,8
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	3,9	4,7
Steuerfreie Erträge	-0,9	-127,9
Ergebnisse aus at Equity bilanzierten Unternehmen	-	-0,7
Periodenfremde Steuern	2,3	-4,5
Sonstige	4,6	-3,7
Effektive Ertragsteuern	11,3	-17,3
Effektiver Steuersatz (in Prozent)	10,4	-4,3

* Vorjahreszahlen angepasst.

7. Erläuterungen zur Bilanz

7.1 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

in Millionen €	Geschäfts- oder Firmenwerte	Sonstige immaterielle Vermögenswerte	Gesamt
Anschaffungs-/Herstellungskosten			
Stand 01.04.2013	32,6	0,7	33,3
Zugänge Unternehmenserwerbe	37,7	0,8	38,5
Zugänge	-	0,8	0,8
Stand 31.12.2013	70,3	2,3	72,6
Zugänge	-	0,5	0,5
Umbuchungen	-	0,3	0,3
Stand 31.12.2014	70,3	3,1	73,4
Abschreibungen und Wertminderungen			
Stand 01.04.2013	6,8	0,6	7,4
Zugänge Unternehmenserwerbe	-	-	-
Abschreibungen	-	0,4	0,4
Stand 31.12.2013	6,8	1,0	7,8
Abschreibungen	-	0,6	0,6
Umbuchungen	-	-	-
Stand 31.12.2014	6,8	1,6	8,4
Buchwerte 31.12.2013	63,5	1,3	64,8
Buchwerte 31.12.2014	63,5	1,5	65,0

7.2 SACHANLAGEN

in Millionen €	Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Gebäude	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Geleistete Anzahlun- gen und Anlagen im Bau	Gesamt
Anschaffungs-/Herstellungskosten					
Stand 01.04.2013	24,6	7,9	11,6	0,9	45,0
Zugänge Unternehmenserwerbe	49,1	10,5	9,3	1,6	70,5
Zugänge	1,4	2,1	6,2	0,7	10,4
Abgänge	-0,1	-0,3	-0,4	-	-0,8
Umbuchungen	-0,1	0,1	-0,2	-	-0,2
Stand 31.12.2013	74,9	20,3	26,5	3,2	124,9
Zugänge	3,1	4,9	9,6	2,6	20,2
Abgänge	-0,2	-0,4	-0,8	-	-1,4
Umbuchungen	-9,4	0,2	-	-1,1	-10,3
Stand 31.12.2014	68,4	25,0	35,3	4,7	133,4
Abschreibungen und Wertminderungen					
Stand 01.04.2013	11,7	5,4	8,6	0,9	26,6
Zugänge Unternehmenserwerbe	-	-	-	-	-
Abschreibungen	1,5	1,4	2,3	-	5,2
Abgänge	-	-	-0,3	-	-0,3
Umbuchungen	-	0,2	-0,3	-	-0,1
Stand 31.12.2013	13,2	7,0	10,3	0,9	31,4
Abschreibungen	2,4	2,5	5,0	-	9,9
Abgänge	-0,1	-0,5	-0,8	-	-1,4
Umbuchungen	-2,9	-	-	-	-2,9
Stand 31.12.2014	12,6	9,0	14,5	0,9	37,0
Buchwerte 31.12.2013	61,7	13,3	16,2	2,3	93,5
Buchwerte 31.12.2014	55,8	16,0	20,8	3,8	96,4

Der Buchwert der Sachanlagen, die zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten dienen, beträgt 32,0 Millionen € (Vorjahr: 32,0 Millionen €).

7.3 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

in Millionen €	Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte	Gebäude	Anlagen im Bau	Gesamt
Anschaffungs-/Herstellungskosten				
Stand 01.04.2013	324,6	2.334,8	10,8	2.670,2
Zugänge Unternehmenserwerbe	1.735,0	1.613,1	7,5	3.355,6
Zugänge	4,8	60,2	20,2	85,2
Abgänge	-32,4	-136,9	-	-169,3
Umbuchungen	-15,9	-3,5	3,6	-15,8
Stand 31.12.2013	2.016,1	3.867,7	42,1	5.925,9
Zugänge	21,9	126,2	54,7	202,8
Abgänge	-0,3	-6,3	-	-6,6
Umbuchungen	-15,2	10,3	-8,8	-13,7
Stand 31.12.2014	2.022,5	3.997,9	88,0	6.108,4
Abschreibungen und Wertminderungen				
Stand 01.04.2013	6,9	1.124,7	0,0	1.131,6
Zugänge Unternehmenserwerbe	-	-	-	-
Abschreibungen	-	61,2	-	61,2
Wertminderungen	1,4	16,3	-	17,7
Wertaufholungen	-0,7	-1,1	-	-1,8
Abgänge	-0,1	-3,5	-	-3,6
Umbuchungen	-	-2,8	-	-2,8
Stand 31.12.2013	7,5	1.194,8	0,0	1.202,3
Abschreibungen	-	100,9	-	100,9
Wertminderungen	-	13,9	-	13,9
Wertaufholungen	-0,9	-11,5	-	-12,4
Abgänge	-	-1,6	-	-1,6
Umbuchungen	-0,7	-6,3	-	-7,0
Stand 31.12.2014	5,9	1.290,2	0,0	1.296,1
Buchwerte 31.12.2013	2.008,6	2.672,9	42,1	4.723,6
Buchwerte 31.12.2014	2.016,6	2.707,7	88,0	4.812,3

In den Zugängen sind nachträgliche Ausgaben von 71,7 Millionen € (Vorjahr: 49,2 Millionen €) enthalten.

Die Umbuchungen beinhalten im Wesentlichen Übertragungen in die Vorräte. Gegenläufig wirkten sich einmalige Umgliederungen aus den Vorräten in

die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Geschäftsjahr in Höhe von 12,0 Millionen € aus.

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt 6.419,4 Millionen € (Vorjahr: 6.153,2 Millionen €).

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 marktbasierende, der kostenbasierte und der einkommensbasierte Ansatz infrage.

Mit Blick auf die am Markt beobachtbaren Informationen verwendet Vivawest einen einkommensbasierten Ansatz, das sogenannte DCF-Verfahren. Die bebauten Grundstücke, die den überwiegenden Anteil des Vivawest-Portfolios bilden, werden mittels eines DCF-Modells bewertet. Das DCF-Modell ist eine Abbildung zukünftiger Zahlungsströme, aus denen der Wert der Liegenschaften bestimmt wird. Es handelt sich bei dem Modell um eine ertragsbasierte Immobilienbewertung, wie sie für als Mietobjekte genutzte Wohnimmobilien üblich ist. Die Zuordnung der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgt nach Stufe 3 der dreistufigen Hierarchie. Das Verfahren umfasst einen vom Bewertungsstichtag an gerechneten Detailplanungszeitraum, in dem künftige Einnahmen und Ausgaben in den Zahlungsströmen abgebildet werden. Danach wird der Ertragsüberschuss als ewige Rente kapitalisiert. Die Bestimmung der bewertungsrelevanten Parameter erfolgt auf Ebene der Hauseingänge und entspricht somit dem Grundsatz der

Einzelbewertung. Die zum Bestand der Vivawest gehörenden eigenständigen unbebauten Grundstücke werden mit einem Bodenwert angesetzt, der auf dem jeweiligen von dem zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert basiert und bedarfsweise aufgrund von besonderen Eigenschaften des Grundstücks angepasst wird.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen für Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden und Mieteinnahmen erzielen, in Höhe von 436,5 Millionen € (Vorjahr: 200,4 Millionen €) erfasst. Auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ohne Mieteinnahmen entfallen 9,0 Millionen € (Vorjahr: 4,3 Millionen €) Aufwendungen.

Der Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Beschränkungen hinsichtlich ihrer Veräußerbarkeit unterliegen, beläuft sich auf 3.506,8 Millionen € (Vorjahr: 2.772,4 Millionen €). Diese betreffen im Wesentlichen eingetragene Grundschulden für Darlehen, die zum Bilanzstichtag noch in Höhe von 2.862,8 Millionen € (Vorjahr: 2.167,8 Millionen €) valuierten.

Verpflichtungen für den Erwerb, die Herstellung und Modernisierung von Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden, bestehen in Höhe von 82,1 Millionen € (Vorjahr: 94,4 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 €	31.12.2014	31.12.2013
Fällig bis 1 Jahr	-	0,1
Fällig in über 1 bis 5 Jahren	-	0,4
Fällig nach über 5 Jahren	-	0,4
Summe	0,0	0,9

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 AT EQUITY BILANZIERTE UNTERNEHMEN

Der Buchwert der nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen beträgt 0,0 Millionen € (Vorjahr: 2,4 Millionen €).

Die vollständige Auflistung der at Equity bilanzierten Unternehmen befindet sich unter Anhangziffer (5.1).

Im Folgenden werden die Finanzkennzahlen aus den letzten verfügbaren Abschlüssen der at Equity bilanzierten Unternehmen zusammengefasst angegeben:

in Millionen €	2014	01.04. bis 31.12.2013
Gewinn oder Verlust aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	-0,2	1,3
Gesamtergebnis	-0,2	1,3

7.5 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in Millionen €	31.12.2014		31.12.2013	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Übrige Beteiligungen	32,4	32,4	32,4	32,4
Ausleihungen	2,3	2,3	2,8	2,8
Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche	20,8	20,8	20,9	20,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	7,4	3,4	5,2	-
Summe	62,9	58,9	61,3	56,1

(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 6,4 Millionen € (Vorjahr: 5,8 Millionen €) waren zum 31. Dezember 2014 4,1 Millionen € (Vorjahr: 3,0 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.

(d) Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Neben Forderungen aus dem zentralen Cash-Management und Ergebnisabführungsverträgen mit übrigen Beteiligungen wird hier im Wesentlichen eine gestundete Einlageforderung eines fremden Minderheitsgesellschafters an einem Tochterunternehmen ausgewiesen.

(e) Gegebene Sicherheiten

Die ausgewiesenen Wertpapiere und wertpapierähnlichen Ansprüche sind wie im Vorjahr vollumfänglich als Sicherung für bestehende Altersteil-

zeitverpflichtungen verpfändet worden. Darüber hinaus bestanden weiterhin keine Verfügungsbeschränkungen bei finanziellen Vermögenswerten.

7.6 VORRÄTE

in Millionen €	31.12.2014	31.12.2013
Unfertige Leistungen Bauträgergeschäft	18,0	19,2
Andere unfertige Erzeugnisse und unfertige Leistungen	12,3	5,8
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	1,7	20,3
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe (RHB)	4,5	4,5
Summe	36,5	49,8

Vorjahreszahlen angepasst.

7.7 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN, SONSTIGE FORDERUNGEN

in Millionen €	31.12.2014		31.12.2013	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Forderungen aus Vermietung	4,6	-	4,9	-
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	11,7	-	18,8	-
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7,6	-	6,9	-
Übrige sonstige Forderungen	13,7	-	14,0	0,1
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	0,8	0,3	1,0	0,4
Summe	38,4	0,3	45,6	0,5

Vorjahreszahlen angepasst.

Zum Bilanzstichtag waren Forderungen aus Vermietung, Grundstücksverkäufen und übrigen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 30,3 Millionen € (Vorjahr: 37,5 Millionen €) um 6,4 Millionen € (Vorjahr: 6,9 Millionen €) wertgemindert. Es waren werthaltige Forderungen aus Vermietung, Grundstücksverkäufen und übrigen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 0,4 Millionen € (Vorjahr: keine) 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.

7.8 FLÜSSIGE MITTEL

Unter den flüssigen Mitteln in Höhe von 139,2 Millionen € (Vorjahr: 131,5 Millionen €) sind Guthaben bei Kreditinstituten sowie Schecks und Kassenbestände erfasst.

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, mit 10,3 Prozent (Vorjahr: 10,9 Prozent) Evonik sowie mit 7,9 Prozent (Vorjahr: 7,3 Prozent) RAG.

(b) Kapitalrücklage

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

(c) Angesammelte Ergebnisse

Die angesammelten Ergebnisse in Höhe von 383,7 Millionen € (Vorjahr: 473,8 Millionen €) enthalten das im laufenden Geschäftsjahr erzielte Konzernergebnis, die in der Vergangenheit erzielten Konzernergebnisse sowie das Neubewertungsergebnis aus leistungsorientierten Plänen. Das Ergebnis nach Steuern entspricht dem in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Konzernergebnis des laufenden Geschäftsjahres, das den Gesellschaftern der Vivawest GmbH zuzurechnen ist.

(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 €	2014	01.04. bis 31.12.2013
Stand 01.01. (01.04.)	-0,5	-0,4
Andere Erfolgsbestandteile laut Gesamterfolgsrechnung	0,0	-0,1
Im OCI erfasste Gewinne und Verluste	-	-0,1
hierauf latente Steuern	-	-
Stand 31.12.	-0,5	-0,5

7.10 RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN UND ÄHNLICHE VERPFLICHTUNGEN

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

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

Es bestehen folgende Versorgungspläne von wesentlichem Umfang:

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

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

Die „Beitragsorientierte Versorgungsregelung des Bochumer Verbands – Entgeltumwandlung“ entspricht in ihren Regelungen weitestgehend den

beitragsorientierten Versorgungsregelungen des Bochumer Verbands für arbeitgeberfinanzierte Zusagen. Sie unterscheidet sich unter anderem in den Punkten der Leistungstafel und dem Wahlrecht Altersrente oder Kapitalauszahlung.

Daneben bestehen weitere verschiedene Versorgungspläne. Die zwischen den Betriebsparteien geschlossenen Vereinbarungen beinhalten eine Direktzusage auf betriebliche Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenversorgung mit einem Rechtsanspruch gegenüber der Gesellschaft. Die Ermittlung erfolgt jeweils unter Berücksichtigung der regelmäßigen Vergütung der letzten zwölf Monate sowie dem jeweiligen Faktor für die einzelnen versorgungsrelevanten 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 grundsätzlich erfüllt, wenn die Anpassung nicht geringer als der Anstieg des Verbraucherpreisindex für Deutschland oder der Nettolöhne vergleichbarer Arbeitnehmergruppen des Unternehmens im Prüfungszeitraum ist.

Die bei der versicherungsmathematischen Bewertung der Verpflichtungen zugrunde gelegten Prämissen sind als gewichtete Durchschnitte der folgenden Tabelle zu entnehmen:

in Prozent	31.12.2014	31.12.2013
Abzinsungssatz	2,00	3,50
Künftige Entgeltsteigerungen	2,50	2,50
Künftige Rentensteigerungen	1,75	2,00

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

Kreditausfallrisiko (Quelle: Deutsche Bundesbank) zurückgegriffen. Ab einer Laufzeit von 30 Jahren wird die verwendete Zinsstrukturkurve konstant gehalten.

Der Rechnungszins ergibt sich als einheitlicher Ersatzzins, der den oben genannten Zinsinformationen unter Berücksichtigung der erwarteten künftigen Zahlungsströme entspricht. Die Ermittlung des Ersatzzinses wurde mithilfe des Zahlungsstromvektors eines Musterbestands aus Anwärtern und Rentnern mit einer typischen Pensionszusage durchgeführt, das heißt auf Basis eines Bestands mit (annähernd) gleicher Duration wie der vorliegende Zusagenbestand.

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

in Millionen €	2014	01.04. bis 31.12.2013
Barwert aller leistungsorientierten Verpflichtungen zum 01.01. (01.04.)	321,8	105,7
Laufender Dienstzeitaufwand	6,3	3,6
Zinsaufwand	11,0	6,3
Beiträge der Arbeitnehmer	0,4	0,1
Versicherungsmathematische Gewinne (-) und Verluste (+)	89,0	6,5
davon Auswirkungen von Parameteränderungen	86,6	3,1
davon erfahrungsbedingte Anpassungen	2,4	3,4
Gezahlte Leistungen	-12,9	-8,3
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	3,2	1,1
Zugang konzernextern	0,2	-
Veränderungen Konsolidierungskreis	-	206,8
Barwert aller leistungsorientierten Verpflichtungen zum 31.12.	419,0	321,8

Die gewichtete Laufzeit der Verpflichtungen beträgt 18,7 Jahre (Vorjahr: 16,4 Jahre).

Der beizulegende Zeitwert des Planvermögens beträgt unverändert 0,1 Millionen € (Vorjahr: 0,1 Millionen €) und besteht aus Versicherungsverträgen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind.

Von dem Barwert aller leistungsorientierten Verpflichtungen zum Bilanzstichtag waren 418,9 Millionen € (Vorjahr: 321,7 Millionen €) ungedeckt und 0,1 Millionen € (Vorjahr: 0,1 Millionen €) ganz oder teilweise durch Vermögenswerte gedeckt.

Die Pensionsrückstellungen entwickelten sich wie folgt:

in Millionen €	2014	01.04. bis 31.12.2013
In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen zum 01.01. (01.04.)	321,7	105,6
Laufender Dienstzeitaufwand	6,3	3,6
Nettozinsen	11,0	6,3
Beiträge der Arbeitnehmer	0,4	0,1
Ergebnisneutrale Veränderungen gegen das OCI	89,0	6,5
davon Auswirkungen von Parameteränderungen	86,6	3,1
davon erfahrungsbedingte Anpassungen	2,4	3,4
Gezahlte Leistungen	-12,9	-8,3
Nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand	3,2	1,1
Zugang konzernextern	0,2	-
Veränderungen Konsolidierungskreis	-	206,8
In der Bilanz erfasste Pensionsrückstellungen zum 31.12.	418,9	321,7

Die erwarteten Rentenzahlungen für das Folgejahr betragen 13,3 Millionen €. Die erwarteten Beiträge der Arbeitnehmer für das Folgejahr betragen 0,4 Millionen €.

Auf das Segment Bergbaufolgemanagement entfallen Pensionsrückstellungen in Höhe von 59,3 Millionen € (Vorjahr: 55,0 Millionen €).

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) 8,7 Millionen € (Vorjahr: 4,9 Millionen €) aufgewandt. Diese sind im Personalaufwand unter den Aufwendungen für soziale Abgaben ausgewiesen.

7.11 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen betreffen:

in Millionen €	31.12.2014		31.12.2013	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Bergbaufolgelasten	41,6	29,0	42,6	30,3
Absatz und Beschaffung	24,6	1,8	20,4	1,7
Personal	33,5	12,1	33,8	11,7
Übrige Verpflichtungen	31,4	9,1	31,0	11,7
Summe	131,1	52,0	127,8	55,4

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 2019 erwartet.

Rückstellungen für Personal werden für eine Vielzahl unterschiedlicher Sachverhalte gebildet. Hierzu zählen unter anderem Tantiemen und variable Vergütungen, gesetzliche 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 2019.

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

Die sonstigen Rückstellungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2014 wie folgt:

in Millionen €	Bergbaufolgelasten	Absatz, Beschaffung	Personal	Übrige Verpflichtungen	Gesamt
Stand 01.01.2014	42,6	20,4	33,8	31,0	127,8
Zuführungen	0,7	18,3	19,5	17,2	55,7
Inanspruchnahmen	-2,0	-11,9	-19,6	-11,2	-44,7
Auflösungen	-	-1,7	-0,5	-5,2	-7,4
Aufzinsungen/Zinssatzänderung	0,3	-	0,4	-1,0	-0,3
Übrige Bewegungen	-	-0,5	-0,1	0,6	0,0
Stand 31.12.2014	41,6	24,6	33,5	31,4	131,1

7.12 FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in Millionen €	31.12.2014		31.12.2013	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.423,0	2.361,4	2.315,5	2.248,0
Kredite von Nichtbanken	188,7	183,0	208,3	202,1
Verbindlichkeiten aus Garantiedividenden	31,2	23,9	36,2	28,9
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	168,3	157,7	168,4	158,2
Summe	2.811,2	2.726,0	2.728,4	2.637,2

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

Verzinsliche Verbindlichkeiten unterliegen einem Zinsänderungsrisiko. Dieses Risiko kann die zukünftigen Zahlungsströme beeinflussen. Die

Mehrheit der Darlehen, die zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit aufgenommen werden, ist in der Regel mit zehn- bis fünfzehnjähriger Zinsbindung ausgestattet und grundsätzlich dinglich besichert.

In den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten sind Optionsverträge mit den Minderheitsgesellschaftern der Tochterunternehmen Lünener Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Lünen, Rhein Lippe Wohnen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Duisburg, Walsum Immobilien GmbH, Duisburg, und THS GmbH, Essen, in Höhe von 118,7 Millionen € (Vorjahr: 116,3 Millionen €) enthalten.

7.13 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN, SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

in Millionen €	31.12.2014		31.12.2013	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8,9	-	10,3	-
Übrige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19,6	-	13,9	-
Erhaltene Kundenanzahlungen	32,2	-	31,0	-
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	5,9	-	5,4	0,1
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	219,0	194,0	219,3	194,4
Summe	285,6	194,0	279,9	194,5

Vorjahreszahlen angepasst.

Der Konzern verrechnet 187,8 Millionen € (Vorjahr: 183,8 Millionen €) abrechenbare Leistungen für Betriebs- und Heizkosten mit den erhaltenen Abschlagszahlungen von Mietern, die für diese Leistungen bestimmt waren.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet 217,7 Millionen € (Vorjahr: 218,0 Millionen €) abgegrenzte Zuwendungen der öffentlichen Hand in Höhe des Vorteils aus zinsvergünstigten Förderdarlehen öffentlicher Banken für die Finanzierung preisgebundenen Wohnraums, 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 €	31.12.2014		31.12.2013	
	Gesamt	davon langfristig	Gesamt	davon langfristig
Aktive latente Steuern	66,0	62,8	48,0	45,4
Laufende Ertragsteueransprüche	39,9	0,1	31,6	0,1
Passive latente Steuern	-	-	0,1	-
Laufende Ertragsteuerschulden	35,2	-	29,2	-

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	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
Vermögenswerte				
Sachanlagen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	130,3	144,3	82,7	83,1
Finanzielle Vermögenswerte	0,3	0,3	0,1	0,3
Vorräte	55,3	58,9	-	-
Forderungen, sonstige Vermögenswerte	1,8	2,4	0,7	2,8
Schulden				
Rückstellungen	66,4	55,4	0,3	12,7
Verbindlichkeiten	35,7	72,7	89,2	130,0
Sonderposten mit Rücklageanteil (nach nationalem Recht)	-	-	17,2	15,8
Verlustvorträge	-	-	-	-
Latente Steuern (brutto)	289,8	334,0	190,2	244,7
Wertberichtigungen	-33,6	-41,4	-	-
Saldierungen	-190,2	-244,6	-190,2	-244,6
Latente Steuern (netto)	66,0	48,0	0,0	0,1

Für temporäre Differenzen in Höhe von 339,4 Millionen € (Vorjahr: 280,3 Millionen €) wurden keine aktiven latenten Steuern angesetzt, da es nicht

wahrscheinlich ist, dass künftig steuerpflichtiges Einkommen zu deren Realisierung in ausreichender Höhe vorhanden sein wird.

Ergänzend zu den mit latenten Steuern belegten steuerlichen Verlustvorträgen bestanden nicht nutzbare und nicht mit latenten Steuern belegte Verlustvorträge. Diese und deren Verfallszeiten können der folgenden Tabelle entnommen werden:

in Millionen €	Gewerbesteuer	
	31.12.2014	31.12.2013
Unbegrenzt	-	5,0

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.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere aufgrund der ganzjährigen Betrachtung. Er enthielt im Vorjahreszeitraum Gewinnausschüttungen der THS GmbH, die im Juli 2013 in den Konsolidierungskreis aufgenommen wurde, für das Geschäftsjahr 2012 in Höhe von 22,5 Millionen €.

8.2 CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT

Im Cashflow aus Investitionstätigkeit sind anderem die Ein- und Auszahlungen für An- und

Verkäufe von Immobilien sowie die Ein- und Auszahlungen aus Ver- bzw. Ankäufen von Unternehmensbeteiligungen enthalten.

Neben den Ein- und Auszahlungen aus der operativen Investitions- und Desinvestitionstätigkeit enthält der Cashflow aus Investitionstätigkeit im Berichtszeitraum Mittelzuflüsse in Höhe von 18,7 Millionen € aus dem Verkauf sämtlicher Anteile an der BMB GmbH & Co. KG. Im Vorjahreszeitraum enthielt der Cashflow aus Investitionstätigkeit die im Rahmen der Erstkonsolidierung der THS GmbH und ihrer Tochtergesellschaften übernommenen liquiden Mittel (42,7 Millionen €), die Mittelzuflüsse aus dem Verkauf der LEUWO Leuna-Wohnungsgesellschaft mbH (23,2 Millionen €) sowie Einzahlungen aus der Beendigung des zentralen Cash-Managements mit der Evonik Industries AG (45,4 Millionen €).

8.3 CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

Im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit führen unter anderem Umfinanzierungen von KfW-Mitteln (61,0 Millionen €) und variabel verzinslichen Darlehen (16,2 Millionen €) aus Kapitalmarktmitteln zu einer Erhöhung der Aufnahme und Tilgung der Finanzschulden. Im Vorjahreszeitraum sind neben der Auszahlung an die Evonik Industries AG in Höhe von 727,7 Millionen € und der hiermit im Zusammenhang stehenden Aufnahme von Finanzschulden auch die Ablösung der Finanzschulden der LEUWO Leuna-Wohnungsgesellschaft mbH durch ihre neuen Eigentümer erfasst. Die Auszahlungen an Gesellschafter der Vivawest GmbH und an andere Gesellschafter umfassen Gewinnausschüttungen und Garantiezahlungen.

9. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

9.1 BERICHTERSTATTUNG NACH OPERATIVEN SEGMENTEN

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

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

(a) Immobilien

Das Segment Immobilien bewirtschaftet – konzentriert auf Nordrhein-Westfalen (NRW) – einen Bestand von rund 121.000 Wohn- und gewerblichen Einheiten. Damit zählt der Konzern zu den führenden privaten Wohnungsgesellschaften Deutschlands und ist der größte Anbieter von Wohnraum in NRW. Unternehmerischer Schwerpunkt ist die Vermietung von Wohnraum an private Haushalte, wodurch stabile und regelmäßige Cashflows erzielt werden. Darüber hinaus wird im Wohnungsbestand ein aktives Portfoliomanagement durch Käufe und Verkäufe von Wohnungseinheiten betrieben. Der regionale Fokus führt zu einem überdurchschnittlichen Marktverständnis und Vorteilen in der Bewirtschaftung des Wohnungsbestands.

(b) Immobiliendienstleistungen

Der Bereich Immobiliendienstleistungen besteht im Konzern aus den Gesellschaften RHZ Handwerks-Zentrum GmbH, Gladbeck, HVG Grünflächenmanagement GmbH, Essen, SKIBATRON Mess- und Abrechnungssysteme GmbH, Herne-Wanne,

sowie Marienfeld Multimedia GmbH, Essen, die unter dem Dach der Vivawest Dienstleistungen GmbH, Essen, wohnungsnah Dienstleistungen erbringen. Das Leistungsspektrum dieser Gesellschaften umfasst sowohl qualifizierte Handwerksleistungen in den wichtigsten Gewerken einschließlich der Abwicklung von Kleinreparaturen in pauschalisierten Vertragsmodellen bis hin zur Übernahme von Modernisierungs- und Großinstandhaltungsaufgaben. Daneben wird den Kunden aus Wohnungswirtschaft und anderer 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 in den Bereichen der Mess- und Abrechnungssysteme sowie der Breitband- und Satellitentechnik bereitgestellt.

(c) Bergbaufolgemanagement

Das Segment Bergbaufolgemanagement gewährleistet die ordnungsgemäße Abwicklung bestehender Verpflichtungen aus der früheren Steinkohlenförderung der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hückelhoven, sowie gleichartiger von der ehemaligen Sophia-Jacoba GmbH, Hückelhoven, übernommener Lasten in der Aachener/Heinsberger Region. 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

Hier 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 €	2014	01.04. bis 31.12.2013
Umsatz der berichtspflichtigen Segmente	880,4	501,4
Umsatz Bergbaufolgemanagement	0,1	0,1
Konsolidierungen	-74,5	-42,5
Umsatz Bergbaufolgemanagement, Konsolidierung	-74,4	-42,4
Umsatz des Konzerns	806,0	459,0

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

Das bereinigte EBITDA stellt die wesentliche von den jeweiligen Segmentverantwortlichen beeinflussbare Größe dar. Es beinhaltet das operative Ergebnis vor Abschreibungen, Wertminderungen und Wertaufholungen, Zinsen, Ertragsteuern und Bereinigungen.

Bei der Ermittlung des bereinigten EBITDA wird das bereinigte EBIT um Abschreibungen, Wertminderungen und Wertaufholungen korrigiert, die nicht bereits Bestandteil der Bereinigungen sind. Aus dem Verhältnis des bereinigten EBITDA zum Außenumsatz ergibt sich die bereinigte EBITDA-Marge.

Die Abschreibungen zeigen die planmäßige Verteilung des Werteverzehrs der immateriellen Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien über deren geschätzte Nutzungsdauer.

Das Ergebnis aus at Equity bilanzierten Unternehmen entspricht dem in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellten Ergebnis, das aus diesen Beteiligungen erzielt wird, vgl. Anhangziffer (6.8).

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 €	2014	01.04. bis 31.12.2013
Bereinigtes EBITDA	348,1	224,1
Abschreibungen, Wertminderungen/Wertaufholungen	-120,5	-86,7
Bereinigtes EBIT	227,6	137,4
Bereinigungen	-6,3	329,1
Zinsergebnis	-112,8	-64,4
Ergebnis vor Ertragsteuern	108,5	402,1

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 beliefen sich die Bereinigungen auf -6,3 Millionen € im Vergleich zu +329,1 Millionen € im Vorjahr. Die Bereinigungen des Berichtszeitraums beinhalten neben nachlau-

fenden Integrationskosten im Wesentlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit Veränderungen in der Geschäftsführung. Im Vorjahr wurden die Bereinigungen von einem zahlungsunwirksamen Ertrag aus der Übergangskonsolidierung der THS GmbH und der Vivawest Wohnen GmbH in Höhe von 337,2 Millionen € bestimmt.

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

in Millionen €	2014	01.04. bis 31.12.2013
Bereinigtes EBIT der berichtspflichtigen Segmente	229,3	138,2
Bereinigtes EBIT Bergbaufolgemangement	-1,7	-0,8
Bereinigtes EBIT des Konzerns	227,6	137,4
Bereinigungen	-6,3	329,1
Zinsergebnis	-112,8	-64,4
Ergebnis vor Ertragsteuern	108,5	402,1

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, auf Einkommen- und Ertragsteuerverbindlichkeiten, aus der Aufzinsung von sonstigen Rückstellungen, sonstige zinsähnliche Aufwendun-

gen 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 und Zahlungsmitteläquivalenten 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 für die Finanzierung preisgebundenen Wohnraums, den Rückstellungen für Pensionen und ähnlicher Verpflichtungen sowie der langfristigen sonstigen Rückstellungen des Segments Bergbaufolgemanagement.

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 Teilzeitbeschäftigte voll einbezogen sind.

10. Weitere Angaben

10.1 ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN ÜBER FINANZINSTRUMENTE

Nettoergebnisse der Finanzinstrumente

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Erträge und Aufwendungen bzw. Gewinne und Verluste aus Finanzinstrumenten sind als Nettoergebnisse je Bewertungskategorie des IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement“ darzustellen:

in Millionen €	Bewertungskategorie			2014
	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Ausleihungen und Forderungen	Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	
Ergebnis aus dem Abgang	-	-	-	-
Wertminderungen/Wertaufholungen	-	-5,2	-	-5,2
Zinsergebnis	0,5	0,9	-99,4	-98,0
Ergebnis aus übrigen Beteiligungen	0,4	-	-	0,4
Summe	0,9	-4,3	-99,4	-102,8

in Millionen €	Bewertungskategorie			01.04. bis 31.12.2013
	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Ausleihungen und Forderungen	Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	
Ergebnis aus dem Abgang	-	-	-	-
Wertminderungen/Wertaufholungen	-	-2,5	-	-2,5
Zinsergebnis	0,2	0,6	-57,4	-56,6
Ergebnis aus übrigen Beteiligungen	-0,2	-	-	-0,2
Summe	0,0	-1,9	-57,4	-59,3

Auf Finanzinstrumente, die nicht der Kategorie „Zu Handelszwecken gehalten“ zugeordnet wurden, entfallen 1,4 Millionen € (Vorjahr: 0,8 Millionen €) Zinserträge und 99,4 Millionen € (Vorjahr: 57,4 Millionen €) Zinsaufwendungen. Der wertgeminderte Teil von finanziellen Vermögenswerten bzw. von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen liefert wie im Vorjahr keinen Beitrag zum Zinsergebnis.

Buchwerte und beizulegende Zeitwerte der Finanzinstrumente

Finanzinstrumente, die in den Anwendungsbereich des IFRS 7 „Financial Instruments: Disclosures“ fal-

len, sind entsprechend ihrer zugrunde liegenden Charakteristika in Gruppen (Klassen) zusammenzufassen. Im Konzern orientieren sich die Klassen an der bestehenden Untergliederung der Bilanzposten. Die Buchwerte der Klassen sind je Bewertungskategorie 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.

Die folgende Übersicht zeigt die Überleitung für die finanziellen Vermögenswerte:

in Millionen €	Bewertungskategorie		31.12.2014	
	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Ausleihungen und Forderungen	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Finanzielle Vermögenswerte	53,2	9,7	62,9	62,9
Übrige Beteiligungen	32,4	-	32,4	32,4
Ausleihungen	-	2,3	2,3	2,3
Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche	20,8	-	20,8	20,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	-	7,4	7,4	7,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	23,9	23,9	23,9
Forderungen aus Vermietung	-	4,6	4,6	4,6
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	-	11,7	11,7	11,7
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	7,6	7,6	7,6
Flüssige Mittel	-	139,2	139,2	139,2
Summe	53,2	172,8	226,0	226,0

in Millionen €	Bewertungskategorie		31.12.2013	
	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Ausleihungen und Forderungen	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Finanzielle Vermögenswerte	53,3	8,0	61,3	61,3
Übrige Beteiligungen	32,4	-	32,4	32,4
Ausleihungen	-	2,8	2,8	2,8
Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche	20,9	-	20,9	20,9
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	-	5,2	5,2	5,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	30,6	30,6	30,6
Forderungen aus Vermietung	-	4,9	4,9	4,9
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	-	18,8	18,8	18,8
Übrige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	6,9	6,9	6,9
Flüssige Mittel	-	131,5	131,5	131,5
Summe	53,3	170,1	223,4	223,4

Vorjahreszahlen angepasst.

Die folgende Übersicht zeigt die Überleitung für die finanziellen Verbindlichkeiten:

in Millionen €		31.12.2014		
	Verbindlich- keiten zu fortgeführten Anschaffungs- kosten	Verbindlich- keiten zum beizulegenden Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Finanzielle Verbindlichkeiten	2.724,3	86,9	2.811,2	3.021,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.423,0	-	2.423,0	2.633,9
Kredite von Nichtbanken	188,7	-	188,7	188,5
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	112,6	86,9	199,5	199,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28,5	-	28,5	28,5
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8,9	-	8,9	8,9
Übrige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19,6	-	19,6	19,6
Summe	2.752,8	86,9	2.839,7	3.050,4

in Millionen €		31.12.2013		
	Verbindlich- keiten zu fortgeführten Anschaffungs- kosten	Verbindlich- keiten zum beizulegenden Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Finanzielle Verbindlichkeiten	2.643,9	84,5	2.728,4	2.881,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.315,5	-	2.315,5	2.469,4
Kredite von Nichtbanken	208,3	-	208,3	207,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	120,1	84,5	204,6	204,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24,2	-	24,2	24,2
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10,3	-	10,3	10,3
Übrige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13,9	-	13,9	13,9
Summe	2.668,1	84,5	2.752,6	2.905,2

Vorjahreszahlen angepasst.

Bemessung der beizulegenden Zeitwerte nach IFRS 13

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

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

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

in Millionen €	Beizulegender Zeitwert ermittelt nach			31.12.2014
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	
Finanzielle Vermögenswerte	20,8	-	-	20,8
Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche	20,8	-	-	20,8
Finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	86,9	86,9
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	86,9	86,9

in Millionen €	Beizulegender Zeitwert ermittelt nach			31.12.2013
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	
Finanzielle Vermögenswerte	20,9	-	-	20,9
Wertpapiere und wertpapierähnliche Ansprüche	20,9	-	-	20,9
Finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	84,5	84,5
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	84,5	84,5

Der beizulegende Zeitwert des unter den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesenen Optionsvertrages zwischen der Vivawest GmbH und der RAG über einen 5,1-prozentigen Geschäftsanteil an der THS GmbH entspricht einem prozentualen Anteil am Unternehmenswert der Vivawest. Entsprechend wurde der Unternehmenswert der Vivawest nach einem Discounted Cashflow-Verfahren (Free-Cashflow-Methode) in Anlehnung an den

IDW-Standard S1 ermittelt und der Stufe 3 zugeordnet. Hierfür wurde der Free Cashflow aus dem EBIT der aktuellen konsolidierten fünfjährigen Unternehmensplanung abgeleitet. Eine Überwachung von Veränderungen des beizulegenden Zeitwertes erfolgt quartärllich.

Während der Periode fanden keine Umgliederungen zwischen den einzelnen Stufen statt.

Überleitungsrechnung von den Eröffnungs- zu den Schlussalden der beizulegenden Zeitwerte (Stufe 3)

in Millionen €

	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten
Stand 01.01.2014	84,5
Verluste der Periode	2,4
Zinsaufwendungen	2,4
Stand 31.12.2014	86,9

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

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

Finanzwirtschaftliches Risikomanagement

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

(a) Marktrisiko

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

Aufgrund fehlender internationaler Tätigkeit existiert im Konzern kein Währungsrisiko.

Ziel des Zinsmanagements ist es, das Konzernergebnis gegen negative Auswirkungen aus Schwankungen der Marktzinssätze zu schützen. Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns sind branchentypisch mit langfristigen Zinsbindungen abgeschlossen worden. Aufgrund der gegebenen Streuung innerhalb des Darlehensportfolios existieren nur geringe Risiken aus dem Zusammenfallen von auslaufenden Zinsbindungen. Für Modernisierungsinvestitionen wurden 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 nur geringe 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 originären Finanzinstrumente basierend auf den vereinbarten Fälligkeitsterminen der Summe aus Zins- und Tilgungszahlungen dargestellt:

in Millionen €	Fällig in				
	31.12.2014	bis zu 1 Jahr	über 1 bis 3 Jahre	über 3 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Finanzielle Verbindlichkeiten	4.307,5	155,3	314,7	320,6	3.516,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.956,7	140,4	284,7	290,6	3.241,0
Kredite von Nichtbanken	314,1	13,3	26,9	26,9	247,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	36,7	1,6	3,1	3,1	28,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28,5	28,5	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8,9	8,9	-	-	-
Übrige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19,6	19,6	-	-	-

in Millionen €	Fällig in				
	31.12.2013	bis zu 1 Jahr	über 1 bis 3 Jahre	über 3 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Finanzielle Verbindlichkeiten	4.182,6	160,8	327,5	319,8	3.374,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.796,8	144,4	292,6	287,8	3.072,0
Kredite von Nichtbanken	347,4	14,8	31,7	28,9	272,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	38,4	1,6	3,2	3,1	30,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24,2	24,2	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10,3	10,3	-	-	-
Übrige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13,9	13,9	-	-	-

Vorjahreszahlen angepasst.

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

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

(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

Kapitalmanagement

Das Ziel des Konzerns im Hinblick auf das Kapitalmanagement ist einerseits die Sicherstellung der Unternehmensfortführung wie auch die Generierung von Erträgen 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, Evonik und RAG als Gesellschafter der Vivawest GmbH, Schwesterunternehmen des Konzerns im RAG-Stiftung-Konzern sowie assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen des Konzerns, die nach der Equity-Methode bilanziert werden. Die Bundesrepublik Deutschland, das Land Nordrhein-West-

falen 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 für die Finanzierung preisgebundenen Wohnraums. Darüber hinaus bestanden gewöhnliche Geschäftsbeziehungen zum Konzern Deutsche Bahn und zum Konzern Deutsche Telekom.

Zwischen dem Konzern und den genannten nahestehenden Unternehmen bestanden nachfolgende Geschäftsbeziehungen:

in Millionen €	RAG-Stiftung	VTG	Evonik	RAG	Schwesterunternehmen	Gemeinschafts- u. assoziierte Unternehmen
	2014	2014	2014	2014	2014	2014
Erbrachte Lieferungen und Leistungen	-	-	0,3	2,9	1,6	-
Bezogene Lieferungen und Leistungen	-	-	-	0,3	16,7	-
Sonstige Erträge	-	-	-	-	0,1	-
Sonstiger Aufwand	-	-	1,2	-	2,1	-
Forderungen zum 31.12.	-	-	0,1	1,1	0,4	-
Schulden zum 31.12.	-	-	0,1	42,6	0,2	-

in Millionen €	RAG-Stiftung	VTG	Evonik	RAG	Schwesterunternehmen	Gemeinschafts- u. assoziierte Unternehmen
	01.04. bis 31.12.2013	01.04. bis 31.12.2013	01.04. bis 31.12.2013	01.04. bis 31.12.2013	01.04. bis 31.12.2013	01.04. bis 31.12.2013
Erbrachte Lieferungen und Leistungen	-	-	0,1	1,1	2,5	37,7
Bezogene Lieferungen und Leistungen	-	-	-	0,1	6,6	-
Sonstige Erträge	-	-	-	-	0,1	0,1
Sonstiger Aufwand	1,1	1,7	3,4	1,3	0,6	0,2
Forderungen zum 31.12.	-	-	-	0,1	0,6	0,1
Schulden zum 31.12.	-	-	0,4	44,3	0,3	-

Der Rückgang der erbrachten Lieferungen und Leistungen resultiert im Wesentlichen aus dem ganzjährigen Einbezug der zuvor als Gemeinschaftsunternehmen bilanzierten Vivawest Wohnen GmbH als konsolidiertes Tochterunternehmen im Juli des Rumpfgeschäftsvorjahres.

Die im Vorjahr erfolgte Rückzahlung von Schuldscheindarlehen über insgesamt 567,0 Millionen € führt ferner zu einem Rückgang des sonstigen Aufwands gegenüber den Gesellschaftern.

Darüber hinaus wurden zum Bilanzstichtag 36,5 Millionen € (Vorjahr: 38,2 Millionen €) Sicherheiten für eigene Verbindlichkeiten gegenüber ei-

nem Gesellschafter aus gewährten Wohnungsbau-darlehen gestellt.

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

Gegenüber diesem Personenkreis wurden folgende Leistungen erbracht:

in Millionen €	Geschäftsführung der Vivawest GmbH		Aufsichtsrat (bis 04.07.13 Beirat) der Vivawest GmbH	
	2014	01.04. bis 31.12.2013	2014	01.04. bis 31.12.2013
Laufende Bezüge	2,2	2,4	0,6	0,5
Erdiente Anwartschaften auf Altersversorgung (Current Service Costs)	0,2	0,1	-	-
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	4,7	3,4	-	-
(davon nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand)	(2,9)	(1,1)	-	-
LTI-Pläne	0,5	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 8,9 Millionen € (Vorjahr: 6,5 Millionen €).

Des Weiteren stand den Arbeitnehmern, die in den Aufsichtsrat gewählt wurden, weiterhin ein reguläres Gehalt im Rahmen ihres Arbeitsvertrages zu. Die Höhe des Gehalts entsprach einer angemess-

senen Vergütung für die entsprechende Funktion bzw. Tätigkeit im Unternehmen.

Ein Mitglied des Kuratoriums der RAG-Stiftung unterhielt im Geschäftsjahr durch diesem Mitglied zuzurechnende Unternehmen Geschäftsbeziehungen zum Vivawest-Konzern in einem Volumen von insgesamt 2,3 Millionen € (Vorjahr: 1,8 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:

in Millionen €	31.12.2014	31.12.2013
Verpflichtungen aus Bürgschaften	18,8	20,0
Verpflichtungen aus Gewährleistungsverträgen	-	0,3
Summe	18,8	20,3

Darüber hinaus ergeben sich folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Die Nominalwerte der Verpflichtungen aus künftigen Mindestleasingzahlungen für die über Operating-Leasing-Verträge angemieteten Vermögenswerte haben folgende Fälligkeiten:

in Millionen €	31.12.2014	31.12.2013
Fällig bis 1 Jahr	3,2	3,2
Fällig in 1-5 Jahren	3,0	3,7
Summe	6,2	6,9

Bei den angemieteten Vermögenswerten handelt es sich im Wesentlichen um Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt Zahlungen aus Leasingverhältnissen in Höhe von 3,6 Mil-

lionen € (Vorjahr: 2,1 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

Nach dem Bilanzstichtag haben sich keine wesentlichen Ereignisse ergeben.

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 des § 264 Abs. 3 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	2014	01.04. bis 31.12.2013
Immobilien	995	660
Immobilien dienstleistungen	898	773
Bergbaufolgemanagement	18	18
Summe	1.911	1.451

Vorjahreszahlen angepasst.

Die Erhöhung der Anzahl der Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt resultiert im Wesentlichen aus der gesellschaftsrechtlichen Zusammenführung der Vivawest GmbH und der THS GmbH und den damit verbundenen Zugängen im Konsolidierungskreis im Juli des Rumpfgeschäftsvorjahres, die im Berichtsjahr ganzjährig in die durchschnittliche Ermittlung einfließen.

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

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung der Vivawest GmbH für die Tätigkeit im laufenden Geschäftsjahr beliefen sich auf 2.202 Tausend € (Vorjahr: 2.489 Tausend €). Im laufenden Geschäftsjahr wurden Rückstellungen für Tantiemen des Vorjahres für die Geschäftsführung in Höhe von 22 Tausend € aufgelöst (im Vorjahr waren 12 Tausend € Zahlungen für Tantiemen des Jahres 2012 enthalten, die in den Rückstellungen für das Jahr 2013 nicht enthalten waren). Den Mitgliedern der Geschäftsführung wurde im Berichtsjahr ein Long Term Incentive (LTI) in Höhe von insgesamt 538 Tausend € (Vorjahr: 450 Tausend €) zugesagt. Dieser orientiert sich an der Entwicklung des Net Asset Value (NAV) des Vivawest-Konzerns innerhalb eines Dreijahreszeitraums und kommt im Folgejahr zur Auszahlung. Die Gesamtbezüge für frühere Mitglieder der Geschäftsführung beliefen sich für das laufende Geschäftsjahr auf 2.111 Tausend € (Vorjahr: 3.154 Tausend €).

Die Pensionsverpflichtungen in Höhe ihrer Barwerte (Defined Benefit Obligations) gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 18.375 Tausend € (Vorjahr: 14.776 Tausend €).

Die Bezüge des Aufsichtsrats für das laufende Geschäftsjahr betragen 637 Tausend € (Vorjahr [bis 4. Juli 2013 Beirat]: 520 Tausend €).

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

Abschlussprüfer des Konzernabschlusses der Vivawest und der Einzelabschlüsse der Immobiliendienstleistungsgesellschaften ist die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC), Düsseldorf. PwC hat Abschlussprüfungsleistungen im Rahmen der Konzern- und Einzelabschlussprüfungen zu einem Honorar von 270 Tausend €, Steuerberatungsleistungen von 1 Tausend € und sonstige Leistungen von 131 Tausend € erbracht.

Essen, 27. Februar 2015

Vivawest GmbH
Die Geschäftsführung

Schmidt Giesen Goldenbeld

Weitere Informationen

Organe der Gesellschaft	102
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	104

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat der Vivawest GmbH

DR. HELMUT LINSSEN, Vorsitzender des Aufsichtsrats
Mitglied des Vorstandes der RAG-Stiftung

PETER HAUSMANN, Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats (seit 1. Juli 2014)
Mitglied des geschäftsführenden Hauptvorstandes der Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie

ULRICH FREESE (BIS 30. JUNI 2014), Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Mitglied des Deutschen Bundestages

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
Zweite stellvertretende Betriebsratsvorsitzende der Vivawest Wohnen GmbH

MICHAEL GROLL
Bereichsleiter der Vivawest Wohnen GmbH

KURT HAY (SEIT 1. JULI 2014)
Landesbezirksleiter Landesbezirk Westfalen der Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie

HAGEN KÜHN
Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft der Betriebsräte im Vivawest-Konzern
Stellvertretender Vorsitzender des Betriebsrates der Vivawest Wohnen GmbH

CHRISTIANE KUNZE (SEIT 1. JUNI 2014)
Abteilungsleiterin Finanzen der Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie

RALF LEIDAG
Stellvertretender Vorsitzender des Gesamtbetriebsrates Vivawest Dienstleistungen GmbH

VOLKER MÖLLER
Vorsitzender des Betriebsrates der Vivawest Wohnen GmbH

MICHAEL RIEDEL (BIS 31. MAI 2014)

Leiter des Referats Wohnungsbau der Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie

JÖRG SCHNEIDINGER

Stellvertretender 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

ROBERT SCHMIDT

Vorsitzender der Geschäftsführung

RALF GIESEN (SEIT 1. MAI 2014)**CLAUDIA GOLDENBELD****HANS-JÜRGEN SCHNEIDER (BIS 30. JUNI 2014)**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

AN DIE VIVAWEST GMBH, ESSEN

Vermerk zum Konzernabschluss

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der Vivawest GmbH, Essen, und ihrer Tochtergesellschaften – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamterfolgsrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft.

Verantwortung der Geschäftsführer für den Konzernabschluss

Die Geschäftsführer der Vivawest GmbH, Essen, sind verantwortlich für die Aufstellung dieses Konzernabschlusses. Diese Verantwortung umfasst, dass dieser Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs.1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften aufgestellt wird und unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Die Geschäftsführer sind auch verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zu diesem Konzernabschluss abzugeben. Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung sowie unter ergänzender Beachtung der International Standards on Auditing (ISA) durchgeführt. Danach haben wir die Berufspflichten einzuhalten und die Abschlussprüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist.

Eine Abschlussprüfung umfasst die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Konzernabschluss enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers. Dies schließt die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, das relevant ist für die Aufstellung eines Konzernabschlusses, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt. Ziel hierbei ist es, Prüfungshandlungen zu planen und durchzuführen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben. Eine Abschlussprüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden und der Vertretbarkeit der von den Geschäftsführern ermittelten geschätzten Werte in der Rechnungslegung sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a 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 2014 sowie der Ertragslage für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr.

Vermerk zum Konzernlagebericht

Wir haben den beigefügten Konzernlagebericht der Vivawest GmbH, Essen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Geschäftsführer der Vivawest GmbH, Essen, sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den nach § 315a Abs.1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit § 317 Abs.2 HGB und unter Beachtung der für die Prüfung des Konzernlageberichts vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Danach ist die Prüfung des Konzernlageberichts so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Konzernlagebericht mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Abschlussprüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung des Konzernabschlusses und Konzernlageberichts gewonnenen Erkenntnisse steht der Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, den 27. Februar 2015

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Joachim Gorgs
Wirtschaftsprüfer

ppa. Barbara Hegeler
Wirtschaftsprüferin

WERTE SCHAFFEN. WERTE LEBEN.

Herausgeber Vivawest GmbH

Geschäftsführung Robert Schmidt (Vorsitzender),
Ralf Giesen, Claudia Goldenbeld

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

Gestaltung C3 Creative Code and Content GmbH,
Heiligegeistkirchplatz 1, 10178 Berlin

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

Litho alphabeta, Hamburg

Druck Neef+Stumme premium printing, Wittingen

Copyright © 2015 by Vivawest GmbH

