

**Domus Steuerberatungs-AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

---

## **BERICHT**

**Vivawest Wohnen GmbH,  
Essen**

Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023

**Inhaltsverzeichnis**

	<b>Seite</b>
<b>A. Prüfungsauftrag</b>	1
<b>B. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung</b>	2
I. Gegenstand der Prüfung	2
II. Art und Umfang der Prüfung	3
<b>C. Wirtschaftliche Grundlagen</b>	5
<b>D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung</b>	6
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	6
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	6
2. Jahresabschluss	7
II. Stellungnahme zur Aussage des Jahresabschlusses	7
1. Feststellungen zur Aussage des Jahresabschlusses	7
2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen	8
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	9
1. Vermögenslage	9
2. Finanzlage	12
3. Ertragslage	14
<b>E. Feststellungen aus Erweiterung des Prüfungsauftrages</b>	19
<b>F. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks</b>	20

**Anlagen**

**Verzeichnis der Anlagen**

	<b>Anlage</b>
Bilanz zum 31. Dezember 2023	1
Entwicklung des Anlagevermögens 2023	2
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023	3
Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses	4
Bilanz zum 31. Dezember 2023	
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023	
Rechtliche und organisatorische Grundlagen	5
Kennzahlenübersicht	6
Analyse der Betriebsergebnisse 2023 und 2022 nach Leistungsbereichen	7
Zusammensetzung und Entwicklung der sonstigen Rückstellungen	8
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017	

---

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen  
in Höhe von +/- einer Einheit (€, % usw.) auftreten.

## **A. Prüfungsauftrag**

---

In der Gesellschafterversammlung am 28. März 2023 der

**Vivawest Wohnen GmbH,  
Essen**

- nachfolgend kurz Gesellschaft genannt -

sind wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 gewählt worden. Die Vorsitzende des Aufsichtsrates hat uns demzufolge mit Schreiben vom 29. März 2023 beauftragt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 unter Einbeziehung der Buchführung gemäß §§ 316 ff. HGB zu prüfen. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses hat die Gesellschaft gemäß § 264 Abs. 3 HGB auf die Aufstellung eines Anhangs sowie eines Lageberichts verzichtet. Des Weiteren wurde die Befreiung von den Gliederungsvorschriften für die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung in Anspruch genommen.

Der Prüfungsauftrag umfasst auch die Prüfung des Risikofrüherkennungssystems der Vivawest Wohnen GmbH.

Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB.

Der vorliegende Prüfungsbericht wurde unter Beachtung von § 321 HGB und dem dazu ergangenen Prüfungsstandard IDW PS 450 n.F. (10.2021) „Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten“ erstellt.

Für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, sind die als Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017 maßgebend.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

## **B. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung**

---

### **I. Gegenstand der Prüfung**

Gegenstand der Abschlussprüfung ist der aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und der Entwicklung des Anlagevermögens bestehende Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023. Die Prüfung schließt die dem Jahresabschluss zugrunde liegende Buchführung ein.

Die Prüfung erstreckte sich ferner auf die Einrichtung und Geeignetheit des Risikofrüherkennungssystems der Gesellschaft, Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen.

Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, die Einrichtung und Funktionsfähigkeit des Risikofrüherkennungssystems sowie die uns gegenüber gemachten Angaben liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der durchgeführten Prüfung ein Urteil über den Jahresabschluss abzugeben, ob die Geschäftsführung Maßnahmen zur Einrichtung eines Risikofrüherkennungssystems in geeigneter Weise getroffen hat und ob das Früherkennungssystem geeignet ist, Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss ergeben.

Die Prüfung erstreckt sich in der Regel nicht auf die Vornahme von Einzeluntersuchungen zur Aufdeckung von unerlaubten Handlungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten, es sei denn, dass sich bei der Durchführung der Prüfung im nachfolgend beschriebenen Umfang dazu Anlass ergibt. Im Verlauf unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.

Eine gesetzliche Pflicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses und eines Konzernlageberichts für den Teilkonzern der Vivawest Wohnen GmbH besteht nach §§ 290, 291 HGB nicht, da die Vivawest Wohnen GmbH und ihre Tochterunternehmen in den Konzernabschluss der Vivawest GmbH einbezogen werden und ein Antrag des Gesellschafters zur Aufstellung eines Konzernabschlusses und eines Konzernlageberichts nach § 291 Abs. 3 Nr. 2 HGB nicht gestellt wurde.

## **II. Art und Umfang der Prüfung**

Die Prüfung erfolgte gemäß §§ 316 ff. HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung (GoA).

Nach diesen Grundsätzen sind die Prüfungshandlungen mit dem erforderlichen Maß an Sorgfalt so zu bestimmen, dass unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und Wirtschaftlichkeit mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob der Abschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von Irrtümern oder dolosen Handlungen ist.

Damit erfordert die Zielsetzung der Prüfung regelmäßig keine lückenlose Prüfung, d.h. Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss werden auf Basis von Stichproben beurteilt. Neben der Beurteilung der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden umfasst die Prüfung die Beurteilung der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses.

Im Rahmen der Prüfungsplanung haben wir auf der Grundlage eines risiko- und systemorientierten Prüfungsansatzes entsprechend den Prüfungsstandards entsprechend den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung zunächst eine Prüfungsstrategie erarbeitet. Diese basiert auf einer Einschätzung des rechtlichen und wirtschaftlichen Unternehmensumfeldes, auf Auskünften der Geschäftsführung über die wesentlichen Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, auf analytischen Prüfungshandlungen zur Einschätzung der Prüfungsrisiken (Kennzahlenanalysen) und auf einer vorläufigen Einschätzung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems (IKS) der Gesellschaft. Dabei wurden auch Feststellungen aus vorangegangenen Prüfungen berücksichtigt.

Auf Grundlage der insgesamt gewonnenen Erkenntnisse über die Gesellschaft und über deren IKS wurden Risiken im Hinblick auf das Fehlerrisiko in der Prüfung identifiziert und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Rechnungslegung insgesamt (Abschlussebene) und auf einzelne Aussagen in der Rechnungslegung (Aussageebene) beurteilt.

Entsprechend unserer Risikobeurteilung haben wir sodann einzelne Prüfungsziele bestimmt und ein Prüfprogramm entwickelt.

Anschließend haben wir in den von uns festgelegten relevanten Prüffeldern Aufbauprüfungen durchgeführt, um die für die einzelnen Prüfungsziele relevanten internen Kontrollen zu identifizieren.

Soweit die Aufbauprüfungen ergeben haben, dass angemessene interne Kontrollen bestehen, wurden Funktionsprüfungen durchgeführt, um die Wirksamkeit der Kontrollen zu überprüfen. Je nach Wirksamkeitsgrad der bestehenden Kontrollmaßnahmen wurden dann die in diesen Prüffeldern durchzuführenden verbleibenden Prüfungshandlungen bestimmt. Wurde die Wirksamkeit der Kontrollmaßnahmen bestätigt, reduzierten sich die verbleibenden Prüfungshandlungen schwerpunktmäßig auf analytische Prüfungshandlungen. In allen anderen Fällen wurden zusätzlich Einzelfallprüfungen durchgeführt.

Schwerpunktmäßig haben wir in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat der Gesellschaft folgende Prüffelder geprüft:

- Ansatz und Bewertung des Immobilienvermögens (insbesondere Neubau- (einschließlich Anlagen im Bau) und Modernisierungsprojekte
- Abwicklung der Betriebskostenabrechnungen sowie Ansatz und Bewertung der unfertigen Leistungen

Für Bankguthaben wurden Bankbestätigungen eingeholt. Ferner wurden Rechtsanwaltsbestätigungen eingeholt. Darüber hinaus wurden von ausgewählten Lieferanten Saldenbestätigungen angefordert. Bei der Beurteilung der Pensionsrückstellungen und der Rückstellung für Altersteilzeit haben wir uns auf extern erstellte versicherungsmathematische Gutachten gestützt.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022.

Wir haben die Prüfung vom 11. Dezember 2023 bis 2. Februar 2024 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Gelsenkirchen durchgeführt. Im September 2023 erfolgte eine Vorprüfung.

Alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Die berufsübliche Vollständigkeitserklärung zur Buchführung und zum Jahresabschluss wurde von der Geschäftsführung ohne Einschränkungen abgegeben.

## C. Wirtschaftliche Grundlagen

### Bewirtschaftung des Grundbesitzes im Vivawest-Konzern

Nach Beendigung des Pachtmodells mit Wirkung zum 31. Dezember 2020 wurde mit den Eigentümergesellschaften ein Agenturmodell zum 1. Januar 2021 vereinbart. Nach diesem übernimmt die Vivawest Wohnen GmbH die Bewirtschaftung des Immobilienbestandes der Eigentümergesellschaften und erhält hierfür ein jährliches Agenturenentgelt. Die Vivawest Wohnen GmbH tritt gegenüber Mietern und Lieferanten im eigenen Namen und auf Rechnung der Eigentümergesellschaften oder im Namen und auf Rechnung der Eigentümergesellschaften auf.

Am 31. Dezember 2023 bewirtschaftete die Gesellschaft folgende Bestände:

	Wohnungen	Gewerbliche Einheiten	Garagen/ Einstellplätze
Bestand der Eigentümergesellschaften (Agenturmodell)	118.777	331	43.400
Fremdverwaltungen	33	0	10
	118.810	331	43.410

Für den bewirtschafteten Bestand liegen Agenturverträge vor. Zu Einzelheiten verweisen wir auf Anlage 5.

Mit den Mietern werden Mietverträge nach standardisierten Musterverträgen abgeschlossen. Grundlage für die Mietpreisbildung sind die mietpreisrechtlichen Bestimmungen.

Für die abzurechnenden Betriebskosten werden von den Mietern monatlich Abschlagszahlungen erhoben, die bei Kostenveränderungen angepasst werden. Die jährliche Umlagenabrechnung für die Heizkosten mit den Mietern erfolgt, soweit Energieversorgungsunternehmen eingeschaltet sind (Gas, Fernwärme), jeweils zu unterschiedlichen Zeitpunkten in Übereinstimmung mit den Abrechnungszeitpunkten der Energieversorgungsunternehmen. Der Abrechnungszeitraum für die übrigen Betriebskosten ist das Kalenderjahr.

Die durchschnittliche Netto-Kaltmiete der Wohnungen betrug im Dezember 2023 € 6,68 je qm Wohnfläche (Dezember 2022: € 6,43).

Am 31. Dezember 2023 standen 2.384 Wohnungen und 39 Gewerbeeinheiten leer, davon 1.019 nachfrage- und 1.404 maßnahmebedingt. Von den maßnahmebedingten Leerständen entfallen 5 Gewerbeeinheiten auf geplante Verkäufe. Die Leerstandsquote bei Wohnungen und Gewerbe betrug am 31. Dezember 2023 2,0 % (Vorjahr: 2,1 %). Die Fluktuationsquote betrug im Berichtsjahr 7,5 % (Vorjahr: 7,6 %).

Insgesamt entstanden folgende Erlösausfälle im Vermietungsbereich:

	2023 T€	2022 T€
Erlösschmälerungen auf		
Sollmieten	22.668	21.424
Umlagen	6.165	6.887
	28.833	28.311
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen	4.907	4.845
Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen und Auflösung der Wertberichtigung auf Mietforderungen	-1.387	-1.603
	32.353	31.553
In % der Sollmieten und Umlagen	3,6	3,6

### **Erbringung von Dienstleistungen**

Die Gesellschaft hat mit den verbundenen Unternehmen der Vivawest GmbH sowie mit verschiedenen Beteiligungsunternehmen Geschäftsbesorgungsverträge zur Durchführung der kaufmännischen Betreuung sowie des Vertriebs (Mieterprivatisierung u.a.) geschlossen. Für diese Dienstleistungen hat die Gesellschaft im Berichtsjahr ein Entgelt in Höhe von T€ 4.392 erhalten.

## **D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung**

---

### **I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung**

#### **1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen**

Die Buchführung erfolgte unter Einsatz der Standardsoftware SAP ERP 6.0 EHP 8. Die Rechner-systeme für die SAP-Anwendungen werden im Rechenzentrum der Aareon Deutschland GmbH in Mainz gehostet.

Das eingerichtete rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsysteem sieht dem Geschäftszweck und -umfang angemessene Regelungen zur Organisation und Kontrolle der Arbeitsabläufe vor.

Die Organisation der Buchführung und das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsysteem ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung sowie Buchung der Geschäftsvorfälle. Der Kontenplan ist ausreichend gegliedert, die Belegfunktion wird erfüllt. Die Informationen, die aus den weiteren geprüften Unterlagen entnommen wurden, führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung und Jahresabschluss.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben sich keine Hinweise darauf ergeben, dass die Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme nicht gewährleistet ist.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung entsprechen. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

## **2. Jahresabschluss**

Der uns zur Prüfung vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wurde ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und zutreffend nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Die einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind durch geeignete Unterlagen nachgewiesen.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV), wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Bewertungsvorschriften der §§ 252 bis 256a HGB aufgestellt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Gesellschaft hat gemäß § 264 Abs. 3 HGB mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung vom 28. März 2023 auf die Anwendung der Gliederungsvorschriften für die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung, auf die Aufstellung eines Anhangs und eines Lageberichts sowie auf die Offenlegung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023 verzichtet. Der Gesellschafterbeschluss hierüber sowie das Bestehen einer Verlustübernahmeverpflichtung der Muttergesellschaft entsprechend § 302 AktG wurden nach § 325 HGB veröffentlicht bzw. zur Offenlegung eingereicht. Die Einhaltung der übrigen vom Mutterunternehmen zu erfüllenden Voraussetzungen des § 264 Abs. 3 HGB konnte von uns nicht geprüft werden, da diese Voraussetzungen ihrer Art nach erst zu einem späteren Zeitpunkt erfüllbar sind.

## **II. Stellungnahme zur Aussage des Jahresabschlusses**

### **1. Feststellungen zur Aussage des Jahresabschlusses**

Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften entspricht.

Zur Begründung unserer Beurteilung nehmen wir auf nachfolgende Erläuterungen zu den wesentlichen Bewertungsgrundlagen sowie auf die Analysen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage Bezug.

## **2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen**

Für die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden wurden die Grundsätze des § 252 HGB sowie die Vorschriften der §§ 253 bis 256a HGB angewandt.

- Entgeltlich erworbene Softwarelizenzen werden zu Anschaffungskosten angesetzt und linear über eine Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren abgeschrieben.
- Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt und unter Zugrundelegung betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauern von 2 bis 18 Jahren linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen € 250,00 und € 1.000,00 werden in einem jahresbezogenen Sammelposten aktiviert und über 5 Jahre abgeschrieben.
- Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet. Unverzinsliche bzw. niedrigverzinsliche Arbeitgeberdarlehen sind mit dem Barwert (Abzinsungsfaktor 4,0 %) angesetzt.
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nennwert abzüglich notwendiger Wertminderungen bilanziert.
- Pensions- und vergleichbare langfristige Belegschaftsrückstellungen sind nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode) unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen 10 Jahre von 1,83 % p.a. (Vorjahr: 1,78 % p.a.) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren nach den „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck bewertet. Die Gehaltsdynamik wurde mit 2,75 % p.a. (Vorjahr: 2,75 % p.a.) und die Rentendynamik mit 2,00 % p.a. (Vorjahr: 2,00 % p.a.) berücksichtigt. Bei den Zusagen nach der Leistungsordnung des Bochumer Verbandes wurde die garantierte Rentendynamik von 1,0 % p.a. berücksichtigt. Die in 2023 neu entstandenen Pensionsverpflichtungen in Höhe von T€ 16.654 wurden aufgrund einer Schuldbeitrittsvereinbarung der Vivawest Pensionen GmbH erfolgswirksam aufgelöst. Der in gleicher Höhe an die Vivawest Pensionen GmbH gezahlte Betrag wurde aufwandswirksam erfasst.
- Bei der Bewertung der sonstigen Rückstellungen wurden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre abgezinst.
- Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.
- Ein unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesenes vereinnahmtes Entgelt aus der Veräußerung eines Wohnungsbelegungsrechts wird über die Jahre der Laufzeit des Rechts planmäßig ertragswirksam aufgelöst.

**III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage****1. Vermögenslage**

In der folgenden Bilanzübersicht sind die einzelnen Posten nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

	31.12.2023 T€	31.12.2022 T€	Veränderung T€	
	%	%		
<b>Vermögensstruktur</b>				
<b>Anlagevermögen</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.859	0,4	2.291	0,5
Sachanlagen	10.863	2,2	11.274	2,6
Finanzanlagen	34.606	7,1	34.671	8,1
	47.328	9,7	48.236	11,2
<b>Umlaufvermögen/Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
Langfristig				
Rechnungsabgrenzungsposten	3	0,0	3	0,0
Kurzfristig				
Unbebaute Grundstücke des mittelfristigen Umlaufvermögens	671	0,2	0	0,0
Vorräte	396	0,1	700	0,2
Finanzkonto	110.587	22,7	55.486	12,9
Flüssige Mittel	38	0,0	20.040	4,6
Übrige Aktiva	327.493	67,3	307.006	71,1
	439.185	90,3	383.232	88,8
	439.188	90,3	383.235	88,8
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>486.516</b>	<b>100,0</b>	<b>431.471</b>	<b>100,0</b>
				55.045

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung T€	
	T€	%	T€	%		
<b>Kapitalstruktur</b>						
<b>Eigenkapital</b>						
Langfristig						
Gezeichnetes Kapital	2.000	0,4	2.000	0,5	0	
Kapitalrücklagen	37.145	7,6	37.145	8,6	0	
	39.145	8,0	39.145	9,1	0	
<b>Fremdkapital/Rechnungs-abgrenzungsposten</b>						
Langfristig						
Rückstellungen	5.900	1,2	3.925	0,9	1.975	
Verbindlichkeiten	1.989	0,4	2.911	0,7	-922	
Rechnungsabgrenzungsposten	135	0,0	147	0,0	-12	
	8.024	1,6	6.983	1,6	1.041	
Kurzfristig						
Rückstellungen	49.935	10,3	49.322	11,4	613	
Übrige Verbindlichkeiten	389.400	80,1	336.009	77,9	53.391	
Rechnungsabgrenzungsposten	12	0,0	12	0,0	0	
	439.347	90,4	385.343	89,3	54.004	
	447.371	92,0	392.326	90,9	55.045	
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<b>486.516</b>	<b>100,0</b>	<b>431.471</b>	<b>100,0</b>	<b>55.045</b>	

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 55.045 (= 12,8 %).

Die immateriellen Vermögensgegenstände haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 432 auf T€ 1.859 vermindert. Den Investitionen in Höhe von T€ 800, im Wesentlichen für eine Kundenportal-App sowie Software-Lizenzen, stehen Abschreibungen in Höhe von T€ 1.117 sowie Abgänge von T€ 115 gegenüber.

Das aus technischen Anlagen und Maschinen sowie Gegenständen der Betriebs- und Geschäftsausstattung bestehende Sachanlagevermögen verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 411. Den Zugängen in Höhe von T€ 2.536, im Wesentlichen technische Anlagen für das digitale Gebäudemanagement sowie IT-Hardware, stehen Abschreibungen in Höhe von T€ 2.735 und Abgänge von T€ 212 gegenüber.

Die Finanzanlagen betreffen mit T€ 33.170 Anteile an verbundenen Unternehmen (Vivawest Dienstleistungen GmbH und Vivawest Pensionen GmbH) und mit T€ 1.436 Arbeitgeberdarlehen.

Unter den unbebauten Grundstücken des Umlaufvermögens wird ein Grundstück in Köln-Zündorf, Gartenweg, ausgewiesen.

Die anderen Vorräte betreffen Heizmaterial.

Der sich aus dem Guthaben auf dem Finanzkonto bei der Vivawest GmbH (T€ 110.587) und aus den flüssigen Mitteln - im Wesentlichen Tagesgeldkonten - (T€ 38) ergebende Finanzmittelbestand in Höhe von T€ 110.625 hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 35.099 erhöht.

Die übrigen kurzfristigen Aktiva haben sich um T€ 20.487 auf T€ 327.493 erhöht; darin enthalten sind vor allem T€ 290.733 übernommene Ansprüche aus nicht abgerechneten Betriebskosten im Rahmen des Agenturmodells, T€ 22.326 Forderungen gegen verbundene Unternehmen, T€ 7.268 Erstattungsansprüche aus Versicherungsschäden und T€ 4.318 übernommene Forderungen aus Vermietung.

Das Eigenkapital beträgt unverändert T€ 39.145. Die Eigenkapitalquote hat sich um 1,1 %-Punkte auf 8,0 % vermindert.

Die langfristigen Rückstellungen betreffen insbesondere Rückstellungen für Sonderzahlungen (T€ 1.858), für Sozialplanleistungen (T€ 2.131) sowie für Aufbewahrung von Jahresabschlussunterlagen (T€ 1.055).

Die langfristigen Verbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen. Sie verminderten sich um T€ 922 auf T€ 1.989.

Die kurzfristigen Verpflichtungen haben sich um T€ 54.004 auf T€ 439.347 erhöht. Die kurzfristigen Rückstellungen wurden u.a. gebildet für Verpflichtungen gegenüber der Belegschaft (T€ 17.257) und für Instandhaltung (T€ 30.005). Bei den übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich insbesondere um übernommene Vorauszahlungen auf noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten (T€ 317.725), übernommene Verbindlichkeiten aus Vermietung (T€ 7.973), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (T€ 23.501) und um Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (T€ 40.725).

## 2. Finanzlage

Die Aufgliederung der nach Fristigkeiten zusammengefassten Bilanzzahlen zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2023 T€	31.12.2022 T€	Veränderung T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	47.331	48.239	-908
Finanzierungsmittel	47.169	46.128	1.041
Unterdeckung	-162	-2.111	1.949
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelfonds (Flüssige Mittel und Finanzkonto Vivawest GmbH)	110.625	75.526	35.099
Übrige Vermögenswerte	328.560	307.706	20.854
Kurzfristige Verbindlichkeiten	439.185	383.232	55.953
<b>Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf)</b>	<b>439.347</b>	<b>385.343</b>	<b>54.004</b>
	<b>-162</b>	<b>-2.111</b>	<b>1.949</b>

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind bis auf T€ 162 durch den Finanzmittelfonds sowie kurzfristige Vermögenswerte gedeckt; die Stichtagsliquidität ist mit -T€ 162 negativ.

Der Finanzmittelfonds am Jahresende setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2023 €	31.12.2022 €
Finanzkonto Vivawest GmbH	110.587	55.486
Flüssige Mittel	38	20.040
	<b>110.625</b>	<b>75.526</b>

Die folgende **Kapitalflussrechnung** zeigt die Entwicklung des Finanzmittelfonds (Finanzkonto Vivawest GmbH und flüssige Mittel) der Gesellschaft in 2023 und im Vorjahr. Sie wurde entsprechend der HGB-Einzelabschlussrichtlinie für Unternehmen des Vivawest-Konzerns (HGB-Richtlinie), die sich an DRS 21 orientiert, aufgestellt.

### 3. Ertragslage

Zur Darstellung der Ertragslage haben wir in der nachfolgenden Übersicht eine nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Ergebnisrechnung aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet.

	2023		2022		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Umsatzerlöse/Gesamtleistung</b>	144.508	95,7	132.149	95,0	12.359
Andere betriebliche Erträge	6.472	4,3	6.958	5,0	-486
<b>Betriebsleistung</b>	150.980	100,0	139.107	100,0	11.873
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.388	0,9	1.613	1,2	-225
Personalaufwand	120.811	80,0	132.765	95,4	-11.954
Abschreibungen	3.852	2,6	3.717	2,7	135
Andere betriebliche Aufwendungen	41.231	27,3	40.053	28,8	1.178
Gewinnunabhängige Steuern	151	0,1	148	0,1	3
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	167.433	110,9	178.296	128,2	-10.863
<b>Betriebsergebnis</b>	-16.453	-10,9	-39.189	-28,2	22.736
<b>Beteiligungs- und Finanzergebnis</b>	23.868		-5.906		29.774
<b>Neutrales Ergebnis</b>	-2.702		-1.075		-1.627
<b>Jahresüberschuss vor Gewinnabführung/ Jahresfehlbetrag vor Verlustübernahme</b>	4.713		-46.170		50.883

Das **Betriebsergebnis** hat sich um T€ 22.736 auf -T€ 16.453 erhöht. Die Erhöhung ergibt aus einer um T€ 11.873 gestiegenen Betriebsleistung bei einem Rückgang der Aufwendungen für die Betriebsleistung um T€ 10.863.

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2023		2022		Veränderung T€
	T€		T€		
Betreuungstätigkeit		6.141		5.380	761
Agenturentgelt		131.698		122.083	9.615
Andere Lieferungen und Leistungen		6.669		4.686	1.983
	144.508		132.149		12.359

Die anderen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 1.597), Skontoerträge (T€ 1.736), Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen (T€ 1.387) sowie Erstattung von Verwaltungskosten (T€ 911).

Unter den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen werden ausgewiesen:

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
Betriebskosten	291.432	243.138	48.294
Aufwendungen für Instandhaltung/Modernisierung	183.934	175.194	8.740
Miet- und Räumungsklagen	1.963	2.206	-243
Miete Rauchwarnmelder	1.360	1.469	-109
Vertriebsaufwendungen	249	298	-49
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.150	3.673	-523
	482.088	425.978	56.110
Durchführung Agenturvertrag	-482.088	-425.978	-56.110
	0	0	0
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.388	1.613	-225
	1.388	1.613	-225

Der Personalaufwand betrifft:

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Löhne und Gehälter (davon Hauswarte: T€ 189; Vorjahr: T€ 193)	94.014	80.281	13.733
Soziale Abgaben	15.432	14.200	1.232
Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	13.719	38.284	-24.565
	123.165	132.765	-9.600
abzüglich dem neutralen Bereich zugeordnete Aufwendungen	-2.354	0	-2.354
	120.811	132.765	-11.954

Die Abschreibungen betreffen planmäßige Abschreibungen der Sachanlagen und der immateriellen Vermögensgegenstände.

Die anderen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Sächliche Verwaltungsaufwendungen	29.612	29.242	370
abzüglich dem neutralen Bereich zugeordnete Aufwendungen	-348	-1.125	777
	29.264	28.117	1.147
Abschreibungen und Wertberichtigungen von Forderungen aus Vermietung und sonstigen Forderungen	4.995	5.238	-243
Vertriebsaufwendungen Anlagevermögen/Bauträgergeschäft	2.561	2.276	285
Freiwillige soziale Leistungen	2.508	2.565	-57
Spenden	1.280	1.304	-24
Aufwendungen der Gemeinschaftspflege	505	521	-16
Übrige Aufwendungen	118	32	86
	41.231	40.053	1.178

Zu dem Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen (Anlage 7):

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Deckungsbeiträge			
Hausbewirtschaftung	0	0	0
Betreuungstätigkeit	3.580	3.104	476
Agenturmodell	128.775	119.035	9.740
Sonstiger betrieblicher Bereich	454	-2.073	2.527
Summe der Deckungsbeiträge	132.809	120.066	12.743
Abzüglich			
Personal- und Sachaufwand	-149.262	-159.255	9.993
Betriebsergebnis	-16.453	-39.189	22.736

Der Deckungsbeitrag der Hausbewirtschaftung ergibt sich wie folgt:

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung vor Durchführung			
Agenturmodell	451.776	439.449	12.327
Durchführung Agenturmodell	-451.776	-439.449	-12.327
	0	0	0

Die Sollmieten der Eigentümergesellschaften vor Durchführung des Agenturvertrages erhöhten sich um T€ 26.808 auf T€ 653.917. Dieses ist insbesondere auf die Erhöhung der Wohnungsmieten um T€ 24.619 auf T€ 617.715 zurückzuführen. Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.244 auf T€ 22.668.

Das Betriebskostenergebnis sämtlicher bewirtschafteter Bestände der Eigentümergesellschaften stellte sich wie folgt dar:

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Erlöse aus abgerechneten Umlagen und Pauschalen	248.974	248.094	880
Abzüglich Erlösschmälerungen	-6.165	-6.887	722
	242.809	241.207	1.602
Bestandsveränderungen	54.294	12.196	42.098
	297.103	253.403	43.700
	291.432	243.138	48.294
Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten	189	193	-4
Eigene Hauswartkosten	24.558	23.849	709
Grundsteuer	316.179	267.180	48.999
	-19.076	-13.777	-5.299
Betriebskostenergebnis			

Das Betriebskostenergebnis 2023 wurde im Berichtsjahr erstmalig durch die Regelungen des CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetzes (CO2KostAufG), nach dem auch der Vermieter neben dem Mieter einen bestimmten Anteil des CO<sub>2</sub>-Preises zu tragen hat, in Höhe von T€ 4.132 belastet.

Für die Instandhaltung der bewirtschafteten Bestände wurden im Berichtsjahr T€ 173.535 (T€ 183.934 abzüglich T€ 9.678 Auflösung der Rückstellung für Instandhaltung und T€ 721 Zuschüsse für sonstige Modernisierungen) aufgewandt. Das entspricht unter Zugrundelegung einer Wohn-/Nutzfläche von 7.929.799 qm einem Bruttoinstandhaltungskostensatz von durchschnittlich € 21,88 je qm (Vorjahr: € 21,24 je qm).

Der Bereich „Betreuungstätigkeit“ umfasst die technische Betreuung für Konzernunternehmen und die Verwaltung von Wohnungsbeständen für Dritte.

Der sonstige betriebliche Bereich beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus Geschäftsbesorgungen (T€ 4.392), Erlöse aus Stromeinspeisungen (T€ 968) und Erträge aus Erstattungen (T€ 309), denen freiwillige soziale Leistungen (T€ 2.508), Spenden (T€ 1.280), Abschreibungen auf technische Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung (T€ 1.268) sowie Kosten für Gemeinschaftspflege (T€ 505) gegenüberstehen.

Das **Beteiligungs- und Finanzergebnis** setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2023	2022
	T€	T€
<b>Erträge</b>		
Ergebnisabführungen		
Vivawest Pensionen GmbH	11.356	776
Vivawest Dienstleistungen GmbH	10.099	5.565
Zinserträge aus Finanzkonto	4.659	306
Erfolgswirkungen aus der Änderung des Abzinsungszinssatzes von Pensionsrückstellungen	3.942	0
Zuschreibung Finanzanlagen	93	64
Abzinsung von sonstigen Rückstellungen	38	11
Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	32	33
Sonstige Zinserträge	88	79
	<hr/> 30.307	<hr/> 6.834
<b>Aufwendungen</b>		
Aufzinsung von Pensionsrückstellungen	6.395	12.687
Aufzinsung von sonstigen Rückstellungen	15	10
Abschreibungen auf Finanzanlagen	17	33
Übrige Zinsaufwendungen	12	10
	<hr/> 6.439	<hr/> 12.740
	<hr/> 23.868	<hr/> -5.906

Das **neutrale Ergebnis** betrifft Aufwendungen und Erträge in Höhe von jeweils T€ 16.654 im Zusammenhang mit dem Nachtrag zum Schuldbeitritt der Vivawest Pensionen GmbH zu den Pensionsverpflichtungen der Gesellschaft sowie im Personalaufwand erfasste Zuführungen zur Rückstellung für Sozialpläne (T€ 2.093) und Abfindungen (T€ 261) und im Sachaufwand erfasste Kosten für Aus- und Weiterbildung (T€ 348).

## **E. Feststellungen aus Erweiterung des Prüfungsauftrages**

---

Wir haben bei unserer Prüfung für 2023 auftragsgemäß geprüft, ob die Geschäftsführung ein Risikofrüherkennungssystem in geeigneter Form eingerichtet hat, und ob das Risikofrüherkennungssystem seine Aufgaben erfüllen kann.

Im Rahmen dieser Prüfungsdurchführung haben wir zunächst die von der Geschäftsführung getroffenen Maßnahmen zur Risikofrüherkennung festgestellt. Hierbei haben wir uns auf die von der Gesellschaft erstellte Dokumentation der Maßnahmen gestützt.

Anschließend haben wir beurteilt, ob die von der Geschäftsführung getroffenen Maßnahmen geeignet sind, die zur Erkennung der den Fortbestand der Gesellschaft gefährdenden Entwicklungen notwendigen Anforderungen zu erfüllen. Wir haben zunächst festgestellt, ob durch die Maßnahmen alle potenziell bestandsgefährdenden Risiken so rechtzeitig erfasst und kommuniziert werden, dass die Geschäftsführung in geeigneter Weise reagieren kann. Hierzu zählt auch die Beurteilung, ob das eingerichtete Risikofrüherkennungssystem zur Sicherstellung der Einhaltung der getroffenen Maßnahmen geeignet ist.

Im nächsten Schritt haben wir die von der Geschäftsführung getroffenen Maßnahmen in Stichproben auf ihre Wirksamkeit und kontinuierliche Anwendung im Geschäftsjahr 2023 geprüft. Die Reaktion der Geschäftsführung und nachgeordneter Entscheidungsträger auf erkannte Risiken war nicht Gegenstand unserer Prüfung.

Unsere Prüfung hat ergeben, dass die Geschäftsführung die notwendigen Maßnahmen zur Einrichtung eines Risikofrüherkennungssystems in geeigneter Weise getroffen hat und dass das Risikofrüherkennungssystem in allen wesentlichen Belangen geeignet ist, Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, mit hinreichender Sicherheit frühzeitig zu erkennen.

## **F. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks**

---

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 der Vivawest Wohnen GmbH, Essen, unter dem Datum vom 2. Februar 2024 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

### **„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Vivawest Wohnen GmbH, Essen

#### *Prüfungsurteil*

Wir haben den Jahresabschluss der Vivawest Wohnen GmbH, Essen, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Gewinn- und Verlustrechnung und der Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 - geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften.

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

#### *Grundlage für das Prüfungsurteil*

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

***Hinweis auf einen sonstigen Sachverhalt***

Unter Inanspruchnahme der Erleichterungsvorschrift des § 264 Abs. 3 HGB wurde auf die Anwendung der besonderen für Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften der §§ 264 ff. HGB verzichtet. Im Zeitpunkt der Beendigung unserer Abschlussprüfung konnte nicht abschließend beurteilt werden, ob die Befreiungsvorschrift des § 264 Abs. 3 HGB zu Recht in Anspruch genommen worden ist, weil die Voraussetzungen nach § 264 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 Buchst. c) bis e) HGB ihrer Art nach erst zu einem späteren Zeitpunkt erfüllt werden können. Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss ist diesbezüglich nicht modifiziert.

***Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss***

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses.

***Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses***

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsysten, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

Düsseldorf, 2. Februar 2024

Domus Steuerberatungs-AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



## **Anlagen**

## Vivawest Wohnen GmbH, Essen

Amtsgericht Essen, HRB 22921

<b>Bilanz</b> in €	31.12.2023	31.12.2022
Entgeltlich erworbene Lizenzen	1.859.464,27	2.290.997,49
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>1.859.464,27</b>	<b>2.290.997,49</b>
Technische Anlagen und Maschinen	5.927.121,26	5.849.863,15
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.936.359,61	5.423.627,61
<b>Sachanlagen</b>	<b>10.863.480,87</b>	<b>11.273.490,76</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	33.170.360,83	33.170.360,83
Sonstige Ausleihungen	1.435.688,79	1.501.466,55
<b>Finanzanlagen</b>	<b>34.606.049,62</b>	<b>34.671.827,38</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>47.328.994,76</b>	<b>48.236.315,63</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	671.316,97	0,00
Andere Vorräte	395.529,37	700.293,50
Geleistete Anzahlungen	0,00	3.366,33
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>	<b>1.066.846,34</b>	<b>703.659,83</b>
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	74.551,51	313,27
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	132.913.485,16	109.400.085,95
davon gegen Gesellschafter	(110.661.802,84)	(101.659.021,36)
Sonstige Vermögensgegenstände	304.117.960,87	252.497.237,05
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>437.105.997,54</b>	<b>361.897.636,27</b>
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	37.788,29	20.039.830,01
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>37.788,29</b>	<b>20.039.830,01</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>438.210.632,17</b>	<b>382.641.126,11</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>976.799,61</b>	<b>593.849,00</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>486.516.426,54</b>	<b>431.471.290,74</b>
 Treuhandvermögen	102.861.930,67	97.549.259,73
 Gezeichnetes Kapital	2.000.000,00	2.000.000,00
Kapitalrücklage	37.145.360,83	37.145.360,83
<b>Eigenkapital</b>	<b>39.145.360,83</b>	<b>39.145.360,83</b>
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	0,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	55.835.163,14	53.247.294,33
<b>Rückstellungen</b>	<b>55.835.163,14</b>	<b>53.247.294,33</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.501.394,50	22.793.078,68
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	40.724.988,38	40.850.962,37
davon gegenüber Gesellschaftern	(4.833.348,86)	(216.232,88)
Sonstige Verbindlichkeiten	327.162.772,86	275.276.185,70
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>391.389.155,74</b>	<b>338.920.226,75</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>146.746,83</b>	<b>158.408,83</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>486.516.426,54</b>	<b>431.471.290,74</b>
 Treuhandverbindlichkeiten	102.861.930,67	97.549.259,73
Haftungsverhältnisse	374.609.925,00	363.111.376,00
davon betreffend die Altersversorgung	(373.356.925,00)	(361.858.376,00)
davon Mithaftung zugunsten verbundener Unternehmen	(1.253.000,00)	(1.253.000,00)
Unterschiedsbetrag nach § 253 Absatz 6 HGB	6.335.989,00	27.705.768,00

## Vivawest Wohnen GmbH, Essen

### Entwicklung des Anlagevermögens

in €	01.01.2023	Anschaffungs-/Herstellungskosten				31.12.2023
		Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	7.361.084,63	799.842,88	-257.447,84	0,00		7.903.479,67
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>7.361.084,63</b>	<b>799.842,88</b>	<b>-257.447,84</b>	<b>0,00</b>		<b>7.903.479,67</b>
Technische Anlagen und Maschinen	9.389.728,80	1.099.413,24	-207.310,40	17.306,17		10.299.137,81
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.626.434,75	1.436.748,79	-1.566.019,79	-17.306,17		14.479.857,58
<b>Sachanlagen</b>	<b>24.016.163,55</b>	<b>2.536.162,03</b>	<b>-1.773.330,19</b>	<b>0,00</b>		<b>24.778.995,39</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	33.170.360,83	0,00	0,00	0,00		33.170.360,83
Sonstige Ausleihungen	2.046.476,60	176.500,00	-318.005,55	0,00		1.904.971,05
<b>Finanzanlagen</b>	<b>35.216.837,43</b>	<b>176.500,00</b>	<b>-318.005,55</b>	<b>0,00</b>		<b>35.075.331,88</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>66.594.085,61</b>	<b>3.512.504,91</b>	<b>-2.348.783,58</b>	<b>0,00</b>		<b>67.757.806,94</b>

in €	01.01.2023	Kumulierte Abschreibungen				31.12.2023
		Zugänge des Geschäftsjahrs	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Umbuchungen	Zuschreibungen	
Entgeltlich erworbene Lizenzen	5.070.087,14	1.116.864,26	-142.936,00	0,00	0,00	6.044.015,40
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>5.070.087,14</b>	<b>1.116.864,26</b>	<b>-142.936,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.044.015,40</b>
Technische Anlagen und Maschinen	3.539.865,65	831.429,80	0,00	721,10	0,00	4.372.016,55
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.202.807,14	1.904.059,71	-1.562.647,78	-721,10	0,00	9.543.497,97
<b>Sachanlagen</b>	<b>12.742.672,79</b>	<b>2.735.489,51</b>	<b>-1.562.647,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13.915.514,52</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	545.010,05	0,00	16.932,78	0,00	-92.660,57	469.282,26
<b>Finanzanlagen</b>	<b>545.010,05</b>	<b>0,00</b>	<b>16.932,78</b>	<b>0,00</b>	<b>-92.660,57</b>	<b>469.282,26</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>18.357.769,98</b>	<b>3.852.353,77</b>	<b>-1.688.651,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-92.660,57</b>	<b>20.428.812,18</b>

in €	01.01.2023	Buchwerte				31.12.2023
		Zugänge des Geschäftsjahrs	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Umbuchungen	Zuschreibungen	
Entgeltlich erworbene Lizenzen	2.290.997,49	1.859.464,27				
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>2.290.997,49</b>	<b>1.859.464,27</b>				
Technische Anlagen und Maschinen	5.849.863,15	5.927.121,26				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.423.627,61	4.936.359,61				
<b>Sachanlagen</b>	<b>11.273.490,76</b>	<b>10.863.480,87</b>				
Anteile an verbundenen Unternehmen	33.170.360,83	33.170.360,83				
Sonstige Ausleihungen	1.501.466,55	1.435.688,79				
<b>Finanzanlagen</b>	<b>34.671.827,38</b>	<b>34.606.049,62</b>				
<b>Anlagevermögen</b>	<b>48.236.315,63</b>	<b>47.328.994,76</b>				

## Vivawest Wohnen GmbH, Essen

Gewinn- und Verlustrechnung in €	2023	2022
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	6 141.395,77	5.379.913,33
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	138.366.710,77	126.769.020,93
Umsatzerlöse	144.508.106,54	132.148.934,26
Sonstige betriebliche Erträge	23.219.465,06	60.465.394,71
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.388.484,14	-1.613.373,86
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-1.388.484,14	-1.613.373,86
Löhne und Gehälter	-94.013.516,11	-80.280.808,21
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-29.151.453,17	-52.483.819,83
Personalaufwand	-123.164.969,28	-132.764.628,04
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.852.353,77	-3.717.024,40
Abschreibungen	-3.852.353,77	-3.717.024,40
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-58.232.612,31	-94.571.320,55
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	21.454.913,44	6.340.993,29
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	31.767,29	32.962,36
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.726.566,77	396.436,54
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-16.932,78	-32.587,02
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-6.421.450,92	-12.707.107,29
Ergebnis nach Steuern	4.864.015,90	-46.021.320,00
Sonstige Steuern	-150.567,81	-148.607,03
Erträge aus Verlustübernahme	0,00	46.169.927,03
Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne	-4.713.448,09	0,00
Jahresüberschuss	0,00	0,00

Essen, 2. Februar 2024

Die Geschäftsführung



Eichner



Erhard



Serhat

**Aufgliederung und Erläuterung der Posten  
des Jahresabschlusses**

(Vorjahreszahlen zum Vergleich in Klammern)

**Bilanz zum 31. Dezember 2023**

**Immaterielle Vermögensgegenstände**

<b>Entgeltlich erworbene Lizenzen</b>	<b><u>1.859.464,27 €</u></b>
	(2.290.997,49 €)

Ausgewiesen werden die Buchwerte diverser Softwarelizenzen.

Entwicklung:

	Anschaffungs- kosten €	kumulierte Abschreibungen €	Buchwerte €
Stand 1. Januar 2023	7.361.084,63	-5.070.087,14	2.290.997,49
Zugänge	799.842,88	0,00	799.842,88
Abgänge	-257.447,84	142.936,00	-114.511,84
Abschreibungen			
planmäßig	0,00	-1.116.864,26	-1.116.864,26
Stand 31. Dezember 2023	7.903.479,67	-6.044.015,40	1.859.464,27

Die Zugänge entfallen auf:

	€
Kundenportal-App für Mieter	340.935,28
Lizenzen für die ERP-Software SAP	153.508,12
Sonstige Lizenzen und Softwareprodukte	305.399,48
	<u>799.842,88</u>

Die Abgänge betreffen nicht mehr genutzte Lizenzen und Softwareprodukte. Hieraus sind Buchverluste in Höhe von € 112.302,34 entstanden.

**Sachanlagen**

**Technische Anlagen und Maschinen** **5.927.121,26 €**  
(5.849.863,15 €)

Der Ausweis betrifft im Wesentlichen Photovoltaik- und Solaranlagen sowie Blockheizkraftwerke.

Entwicklung:

	Anschaffungs- kosten €	kumulierte Abschreibungen €	Buchwerte €
Stand 1. Januar 2023	9.389.728,80	-3.539.865,65	5.849.863,15
Zugänge	1.099.413,24	0,00	1.099.413,24
Abgänge	-207.310,40	0,00	-207.310,40
Umbuchung (+) von „Betriebs- und Geschäftsausstattung“	17.306,17	-721,10	16.585,07
Abschreibungen	0,00	-831.429,80	-831.429,80
Stand 31. Dezember 2023	10.299.137,81	-4.372.016,55	5.927.121,26

Die Zugänge entfallen auf:

	€
Technische Anlagen für das digitale Gebäudemanagement	596.039,91
Technische Ausstattung der Konferenzräume	312.756,46
Technische Ausstattung Tiefgarage Cranachhöfe	116.044,00
Sonstiges	74.572,87
	1.099.413,24

Die Abgänge betreffen mit € 200.000,00 Zuschüsse für Ladeinfrastruktur sowie mit € 7.310,40 Kosten-erstattungen.

**Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung** **4.936.359,61 €**  
(5.423.627,61 €)

Ausgewiesen werden:

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Wohnungseinrichtungen	1.850.456,00	2.124.234,00
IT-Hardware	1.293.258,00	1.204.253,00
Geringwertige Wirtschaftsgüter	575.581,00	698.097,00
Büromöbel und -maschinen	663.684,00	749.309,00
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	553.380,61	647.734,61
	<b>4.936.359,61</b>	<b>5.423.627,61</b>

Entwicklung:

	Anschaffungs- kosten €	kumulierte Abschreibungen €	Buchwerte €
Stand 1. Januar 2023	14.626.434,75	-9.202.807,14	5.423.627,61
Zugänge	1.436.748,79	0,00	1.436.748,79
Abgänge	-1.566.019,79	1.562.647,78	-3.372,01
Umbuchung (-) nach „Technische Anlagen und Maschinen“	-17.306,17	721,10	-16.585,07
Abschreibungen	0,00	-1.904.059,71	-1.904.059,71
Stand 31. Dezember 2023	<b>14.479.857,58</b>	<b>-9.543.497,97</b>	<b>4.936.359,61</b>

Die Zugänge entfallen auf:

	€
IT-Hardware	972.004,53
Geringwertige Wirtschaftsgüter	220.448,24
Wohnungseinrichtungen	179.331,95
Büromöbel und -maschinen	49.230,82
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.733,25
	<b>1.436.748,79</b>

Aus dem Abgang diverser Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung haben sich Buchverluste in Höhe von € 3.372,00 ergeben.

**Finanzanlagen**

<b>Anteile an verbundenen Unternehmen</b>	<b><u>33.170.360,83 €</u></b>
	(33.170.360,83 €)

Ausgewiesen sind die Anschaffungskosten der 100 %-Beteiligungen an der

	€
Vivawest Dienstleistungen GmbH, Gelsenkirchen	33.145.360,83
Vivawest Pensionen GmbH, Essen	25.000,00
	<u>33.170.360,83</u>

<b>Sonstige Ausleihungen</b>	<b><u>1.435.688,79 €</u></b>
	(1.501.466,55 €)

Der Ausweis betrifft 245 (Vorjahr: 262) Arbeitgeberdarlehen.

Entwicklung:

	Nominalwerte €	kumulierte Abschreibungen €	Buchwerte €
Stand 1. Januar 2023	2.046.476,60	-545.010,05	1.501.466,55
Zugänge durch			
Neuvalutierungen	176.500,00	0,00	176.500,00
Abgänge durch			
planmäßige Tilgungen und Rückzahlungen	-318.005,55	0,00	-318.005,55
Abschreibungen	0,00	-16.932,78	-16.932,78
Zuschreibungen	0,00	92.660,57	92.660,57
Stand 31. Dezember 2023	1.904.971,05	-469.282,26	1.435.688,79

Die unverzinslichen bzw. niedrigverzinslichen Arbeitgeberdarlehen sind mit dem Barwert (Abzinsungsfaktor 4,0 %) angesetzt worden. Die Zinserträge der verzinslichen Darlehen betragen im Berichtsjahr € 31.767,29 (Vorjahr: € 32.962,36).

**Umlaufvermögen****Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**

<b>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten</b>	<b><u>671.316,97 €</u></b>
	(0,00 €)

Der Ausweis betrifft ein unbebautes Grundstück in Köln-Zündorf, Gartenweg.

Entwicklung:

	€
Stand 1. Januar 2023	0,00
Zugang	667.950,64
Umbuchung (+) von	
„Geleistete Anzahlungen“	3.366,33
Stand 31. Dezember 2023	<u>671.316,97</u>

<b>Andere Vorräte</b>	<b><u>395.529,37 €</u></b>
	(700.293,50 €)

Der Ausweis betrifft Heizöl-, Kohle- und Holzpelletsbestände.

<b>Geleistete Anzahlungen</b>	<b><u>0,00 €</u></b>
	(3.366,33 €)

Entwicklung:

	€
Stand 1. Januar 2023	3.366,33
Umbuchung (-) nach	
„Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten“	-3.366,33
Stand 31. Dezember 2023	<u>0,00</u>

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

<b>Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen</b>	<b><u>74.551,51 €</u></b>
	(313,27 €)

**Forderungen gegen verbundene Unternehmen** **132.913.485,16 €**  
 davon gegen Gesellschafter € 110.661.802,84 (Vorjahr: € 101.659.021,36) (109.400.085,95 €)

Zusammensetzung:

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
<b>Forderungen gegen zu konsolidierende verbundene Unternehmen</b>		
Vivawest GmbH, Essen		
Finanzkonto	110.587.455,90	55.485.513,32
Verlustausgleich	0,00	46.169.927,03
Sonstige Forderungen	74.346,94	3.581,01
	<b>110.661.802,84</b>	<b>101.659.021,36</b>
Vivawest Pensionen GmbH, Essen (Ergebnisabführung)	11.355.656,77	775.747,12
Vivawest Dienstleistungen GmbH, Gelsenkirchen (Ergebnisabführung)	10.099.256,67	5.565.246,17
THS Rheinland GmbH, Leverkusen	292.825,00	26.650,00
Bauverein Glückauf GmbH, Ahlen	151.385,00	24.600,00
Aachener Bergmannssiedlungsgesellschaft mbH, Hückelhoven	143.650,00	53.300,00
Vestisch-Märkische Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Recklinghausen	36.465,00	5.125,00
Wohnbau Westfalen GmbH, Dortmund	26.520,00	25.625,00
EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hückelhoven	26.520,00	0,00
Lünener Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Lünen	25.415,00	0,00
Vestische Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Herne	20.995,00	1.060.953,50
Vivawest Ruhr GmbH, Essen	9.945,00	128.125,00
HVG Grünflächenmanagement GmbH, Gelsenkirchen	2.363,54	0,00
Vivawest Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. Heidequartier oHG, Gelsenkirchen	1.103,76	0,00
Marienfeld Multimedia GmbH, Gelsenkirchen	45,00	0,00
Wohnbau Auguste Victoria GmbH, Marl	0,00	57.400,00
Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung „Glückauf“, Moers	0,00	11.275,00
RHZ Handwerks-Zentrum GmbH, Gelsenkirchen	0,00	402,98
Skibatron Mess- und Abrechnungstechnik GmbH, Gelsenkirchen	0,00	344,18
Übertrag:	<b>132.853.948,58</b>	<b>109.393.815,31</b>

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Übertrag:		
	132.853.948,58	109.393.815,31
<b>Forderungen gegen nicht zu konsolidierende verbundene Unternehmen</b>		
RAG Aktiengesellschaft, Essen	59.536,58	6.270,64
	132.913.485,16	109.400.085,95
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>		<b><u>304.117.960,87 €</u></b>
		(252.497.237,05 €)

Zusammensetzung:

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
a) Übernommene Ansprüche aus nicht abgerechneten Betriebskosten	290.733.238,94	236.439.673,65
b) Übernommene Forderungen aus Vermietung	4.318.061,78	4.597.105,92
c) Übrige Vermögensgegenstände	9.066.660,15	11.460.457,48
	<b>304.117.960,87</b>	<b>252.497.237,05</b>

**Zu a):** Ausgewiesen werden von den Eigentümergeellschaften abgetretene, mit deren Miatern im Rahmen der Umlage noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten, vermindert um Wertabschläge für Leerstand, Eigennutzung und sonstige Risiken. Die Abrechnung erfolgt für allgemeine Betriebskosten kalenderjährlich, für Heizkosten überwiegend in vom Kalenderjahr abweichenden Zeiträumen. Den unfertigen Leistungen stehen unter „Sonstige Verbindlichkeiten“ durch Schuldbeitritt übernommene Vorauszahlungen der Mieter von € 317.725.161,75 gegenüber.

**Zu b):** Zusammensetzung:

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Rückständige Mieten, Umlagen und Kostenbelastungen abzüglich pauschalierter Einzelwertberichtigungen	10.095.065,03	9.269.842,03
	-5.777.003,25	-4.672.736,11
	<b>4.318.061,78</b>	<b>4.597.105,92</b>

Forderungen gegen ehemalige Mieter werden mit 100 %, Forderungen aus laufenden Mietverhältnissen bei Rückständen von 1 bis 3 Monatsmieten mit 25 % und bei Rückständen größer 3 Monatsmieten mit 50 % wertberichtigt. Für alle nicht einzelwertberichtigten Forderungen, insbesondere bei Forderungen bis zu einer Monatsmiete bei laufenden Mietverhältnissen, wird eine Pauschalwertberichtigung von 1 % gebildet.

Zusammensetzung der Einzelwertberichtigungen:

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Forderungen gegen derzeitige Mieter		
Rückstand bis zu einer Monatsmiete	8.130,31	7.104,74
Rückstand 1 bis 3 Monatsmieten	258.047,75	258.285,94
Rückstand mehr als 3 Monatsmieten	968.641,98	824.028,54
Forderungen gegen ehemalige Mieter	<u>4.542.183,21</u>	<u>3.583.316,89</u>
	5.777.003,25	4.672.736,11

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Forderungen in Höhe von € 3.792.186,04 (Vorjahr: € 4.648.736,55) wegen voraussichtlicher Uneinbringlichkeit abgeschrieben.

**Zu c): Zusammensetzung:**

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Erstattungsansprüche aus Versicherungsschäden		
abzüglich Wertberichtigung	<u>9.084.841,19</u>	<u>9.839.332,21</u>
	-1.816.968,23	-1.967.866,45
	7.267.872,96	7.871.465,76
Im Zuge des Betriebsübergangs des Geschäftsbereichs Ingenieurdiestleistungen der SKIBA Ingenieurgesellschaft für Gebäudetechnik mbH, Gelsenkirchen, übertragene Forderungen	2.389.082,08	0,00
Sicherheitsleistung Insolvenz Harfid	250.000,00	2.189.723,44
Sonstige Forderungen	1.045.874,42	1.563.885,10
abzüglich Wertberichtigung	<u>-1.886.169,31</u>	<u>-164.616,82</u>
	9.066.660,15	11.460.457,48

**Flüssige Mittel**

**Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten** **37.788,29 €**  
(20.039.830,01 €)

Zusammensetzung:

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Kassenbestände und Gerichtsmarken	4.651,04	8.242,31
Guthaben bei Kreditinstituten (Tages- bzw. Festgeldkonten)	33.137,25	20.031.587,70
	<b>37.788,29</b>	20.039.830,01

**Rechnungsabgrenzungsposten** **976.799,61 €**  
(593.849,00 €)

Der Posten beinhaltet abgegrenzte Aufwendungen für

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Software-Lizenzgebühren und Wartungspauschalen	973.799,61	589.849,00
Unternehmenswerbung	3.000,00	4.000,00
	<b>976.799,61</b>	593.849,00

**Bilanzvermerk**

**Treuhandvermögen** **102.861.930,67 €**  
(97.549.259,73 €)

Ausgewiesen werden erhaltene Mietkautionen.

**Eigenkapital**

<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b><u>2.000.000,00 €</u></b>
	(2.000.000,00 €)

Das gezeichnete Kapital ist in voller Höhe eingezahlt.

<b>Kapitalrücklage</b>	<b><u>37.145.360,83 €</u></b>
	(37.145.360,83 €)

**Rückstellungen**

<b>Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</b>	<b><u>0,00 €</u></b>
	(0,00 €)

Entwicklung:

	€	€
Stand 1. Januar 2023		0,00
Zuführungen zu Lasten der		
Löhne und Gehälter (Entgeltumwandlung)	739.442,00	
Aufwendungen für Altersversorgung	13.257.198,00	
Zinsen und ähnlichen Aufwendungen	<u>2.453.582,00</u>	16.450.222,00
Übertragungen/Übernahmen		
Zugänge konzernintern		203.805,00
Auflösung wegen Nachtrag zum Schuldbeitritt Vivawest Pensionen GmbH		<u>-16.654.027,00</u>
Stand 31. Dezember 2023		0,00

**Sonstige Rückstellungen** **55.835.163,14 €**  
(53.247.294,33 €)

Zusammensetzung:

	31.12.2023 €	31.12.2022 €
<b>Personalrückstellungen</b> für		
variable Entgeltbestandteile/Sonderzahlungen	14.387.237,00	11.703.245,00
Sozialpläne	2.514.000,00	270.000,00
nicht genommenen Urlaub	1.420.370,00	1.168.725,00
Arbeitszeitkonten/Mehrarbeit	1.353.870,00	790.900,00
Inflationsausgleichsprämie	1.163.500,00	0,00
Langzeitkonten	307.349,00	300.842,00
Altersteilzeit	288.881,00	238.270,00
Abfindungen	261.000,00	161.000,00
Gehaltsfortzahlung im Todesfall	253.415,00	263.685,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	49.405,00	71.869,87
Pensionsurlaub	30.702,00	149.853,00
übrige Belegschaftskosten	0,00	150.000,00
	22.029.729,00	15.268.389,87
<b>Rückstellungen</b> für		
Prozessrisiken	1.209.115,26	84.736,14
Aufbewahrungsverpflichtungen	1.055.000,00	993.000,00
CO <sub>2</sub> -Preis Gasetagenheizungen	656.243,89	0,00
empfangene/beauftragte Leistungen	475.715,00	852.250,00
Jahresabschlusskosten	251.260,00	250.420,00
sonstige Verpflichtungen	152.750,00	825.050,80
	25.829.813,15	18.273.846,81
Instandhaltung	30.005.349,99	34.973.447,52
	<b>55.835.163,14</b>	<b>53.247.294,33</b>

Zur Entwicklung der bis auf die durch Schuldbeitritt übernommenen Rückstellung für Instandhaltung siehe Anlage 8.

Die Rückstellung für **Altersteilzeit** ist durch ein versicherungsmathematisches Gutachten zum Bilanzstichtag belegt. Die Berechnung erfolgte mittels Barwertverfahren unter Verwendung eines Rechnungszinses von 1,75 % (Vorjahr: 1,44 %), einer Einkommensdynamik von 2,5 % und den biometrischen Rechnungsgrundlagen der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck.

Die Rückstellung für **Sozialpläne** betrifft im Wesentlichen die Zukunftssicherung des Geschäftsmodells der Vivawest bis zum Jahr 2032. Hier wurden Sozialpläne zum Ausgleich bzw. zur Milderung wirtschaftlicher Nachteile für die betroffenen Mitarbeiter geschlossen. Darüber hinaus wurden Sozialpläne im Zuge der Kauf- und Übertragungsvereinbarung vom 20. Juni 2023 mit der SKIBA Ingenieurgesellschaft für Gebäudetechnik mbH geschlossen.

Die Vivawest Wohnen GmbH gewährt aufgrund der zwischen der Bayer AG und deren Gesamtbetriebsrat geschlossenen Gesamtbetriebsvereinbarung vom 8. Dezember 1978 tariflichen Mitarbeitern, die bis einschließlich 31. Dezember 1978 eingetreten sind und aus den Diensten des Auftraggebers ausscheiden, einen **Pensionsurlaub** von mindestens 119 Arbeitstagen je Mitarbeiter.

Die Rückstellung **CO<sub>2</sub>-Preis Gasetagenheizungen** wurde für die CO<sub>2</sub>-Bepreisung für Gebäude, bei denen der Mieter ein Vertragsverhältnis zum Energieversorger hat (insbesondere Gasetagenheizungen) gebildet. Der Vermieter wird grundsätzlich finanziell erst dann belastet, wenn der Mieter seinen Anspruch auf Erstattung des vom Vermieter zu tragenden Anteils des CO<sub>2</sub>-Preises gegenüber dem Vermieter schriftlich geltend macht. Die Geltendmachung hat innerhalb von 12 Monaten nach Abrechnung des Lieferanten der Brennstoffe/Wärmelieferung zu erfolgen. Der Rückstellungsbetrag wurde auf der Grundlage einer vorsichtigen Schätzung ermittelt.

Die Rückstellung für **empfangene/beauftragte Leistungen** betrifft insbesondere noch nicht in Rechnung gestellte Verwaltungskosten.

Die Rückstellung für **Instandhaltung** wird seit Einführung des Agenturmodells zum 1. Januar 2021 bei den Eigentümergegesellschaften gebildet. Diese Verpflichtung wird im Rahmen des Schuldbeitritts an die Vivawest Wohnen abgetreten.

## **Verbindlichkeiten**

<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b><u>23.501.394,50 €</u></b>
	(22.793.078,68 €)

Der Ausweis betrifft in Rechnung gestellte aber zum Bilanzstichtag nicht bezahlte Beträge für Bau- und Instandhaltungskosten, Betriebskosten, sächliche Verwaltungskosten und sonstige Kosten.

**Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** **40.724.988,38 €**  
 davon gegenüber Gesellschaftern € 4.833.348,86 (Vorjahr: € 216.232,88) (40.850.962,37 €)

Zusammensetzung:

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
<b>Verbindlichkeiten gegenüber zu konsolidierenden verbundenen Unternehmen</b>		
Vivawest GmbH, Essen		
Ergebnisabführung	4.713.448,09	0,00
Verrechnungsverkehr	119.900,77	216.232,88
	<hr/>	<hr/>
THS GmbH, Essen		
THS Rheinland GmbH, Leverkusen	8.914.077,62	11.994.762,99
Rhein Lippe Wohnen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Duisburg	5.564.743,13	4.588.516,08
Wohnbau Westfalen GmbH, Dortmund	4.346.619,58	4.413.009,91
Vestische Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Herne	3.594.429,80	4.548.368,84
Vestisch-Märkische Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Recklinghausen	1.774.273,81	1.135.284,34
Wohnungsbaugesellschaft mbH „Glückauf“, Moers	1.663.517,39	446.249,95
Siedlung Niederrhein Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Duisburg	1.576.722,03	1.616.630,82
Wohnbau Auguste Victoria GmbH, Marl	1.247.593,32	1.372.145,77
Aachener Bergmannssiedlungsgesellschaft mbH, Hückelhoven	986.163,18	1.768.380,93
Vivawest Ruhr GmbH, Essen	937.388,99	1.055.872,11
THS Westfalen GmbH, Lünen	903.271,52	982.194,40
Walsum Immobilien GmbH, Duisburg	855.033,32	975.166,41
EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hückelhoven	607.808,36	758.231,08
Übertrag:	598.086,11	797.134,51
	<hr/>	<hr/>
	38.403.077,02	36.668.181,02

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Übertrag:	38.403.077,02	36.668.181,02
Lünener Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Lünen	575.201,14	626.688,96
Wohnungsbaugesellschaft für das Rheinische Braunkohlenrevier Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln	474.668,16	485.582,73
Artemis Stadtsanierungsgesellschaft Objekt Benrath mbH & Co. KG, Essen	350.707,95	317.727,09
Bauverein Glückauf GmbH, Ahlen	279.332,93	301.236,18
GSG Wohnungsbau Braunkohle GmbH, Köln	181.410,69	193.638,56
Heinrich Schäfermeyer GmbH, Hückelhoven	173.853,49	239.231,21
Vivawest Westfalen GmbH, Dortmund	135.776,85	167.920,81
Vivawest Dienstleistungen GmbH, Gelsenkirchen	87.427,36	10.092,62
RHZ Handwerks-Zentrum GmbH, Gelsenkirchen	38.762,94	1.518.924,24
HVG Grünflächenmanagement GmbH, Gelsenkirchen	16.116,00	296.487,28
Marienfeld Multimedia GmbH, Gelsenkirchen	0,00	3.165,09
Skibatron Mess- und Abrechnungstechnik GmbH, Gelsenkirchen	0,00	2.951,58
	<b>40.716.334,53</b>	<b>40.831.827,37</b>

**Verbindlichkeiten gegenüber nicht zu konsolidierenden verbundenen Unternehmen**

SKIBA Ingenieurgesellschaft für Gebäudetechnik mbH, Gelsenkirchen	5.104,00	15.959,00
Vivawest Stiftung gemeinnützige GmbH, Gelsenkirchen	3.449,85	3.176,00
RAG Aktiengesellschaft, Essen	100,00	0,00
	<b>8.653,85</b>	<b>19.135,00</b>
	<b>40.724.988,38</b>	<b>40.850.962,37</b>

**Sonstige Verbindlichkeiten** 327.162.772,86 €  
(275.276.185,70 €)

Zusammensetzung:

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
a) Übernommene Vorauszahlungen aus nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten	317.725.161,75	266.211.160,73
b) Übernommene Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.973.485,01	7.765.897,87
c) Übrige Verbindlichkeiten	1.464.126,10	1.299.127,10
	<b>327.162.772,86</b>	<b>275.276.185,70</b>

**Zu a):** Der Ausweis betrifft Vorauszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Im Rahmen des Agenturvertrages wurden sie von den Eigentümergegesellschaften übernommen.

**Zu b):** Es werden vorausgezahlte Mieten, Mietguthaben und abgerechnete Umlagen ausgewiesen, welche durch Schuldübernahmen aus dem Agenturvertrag resultieren.

**Zu c):** Zusammensetzung:

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Verbindlichkeiten aus Steuern (im Wesentlichen Lohnsteuer)	1.271.440,42	1.222.367,21
Übrige Verbindlichkeiten	192.685,68	76.759,89
	<b>1.464.126,10</b>	<b>1.299.127,10</b>

**Rechnungsabgrenzungsposten** 146.746,83 €  
(158.408,83 €)

Ausgewiesen wird das vereinnahmte Entgelt aus der Veräußerung eines Wohnungsbesetzungsrechts für 11 Wohnungen an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, das entsprechend der Laufzeit über 15 Jahre ertragswirksam aufgelöst wird.

Entwicklung:

	€
Stand 1. Januar 2023	158.408,83
Auflösung	-11.662,00
Stand 31. Dezember 2023	<b>146.746,83</b>

**Bilanzvermerk**

**Treuhandverbindlichkeiten** 102.861.930,67 €  
(97.549.259,73 €)

Die Treuhandverbindlichkeiten betreffen erhaltene Mietkautionen.

**Haftungsverhältnisse betreffend die Altersversorgung** 373.356.925,00 €  
(361.858.376,00 €)

Vermerkt wird die zum 31. Dezember 2023 bestehende Verpflichtung aus Pensionszusagen an Versorgungsberechtigte der Gesellschaft. Dieser Verpflichtung ist die Vivawest Pensionen GmbH durch eine Schuldbeitrittsvereinbarung nebst Nachträgen beigetreten.

**Mithaftung zugunsten verbundener Unternehmen** 1.253.000,00 €  
(1.253.000,00 €)

**Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB** 6.335.989,00 €  
(27.705.768,00 €)

Ausgewiesen wird der Unterschiedsbetrag der Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen, der sich als Differenz zwischen dem Ansatz der Verpflichtungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 10 bzw. 7 Geschäftsjahren ergibt.

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023**

**Umsatzerlöse**

<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>	<b><u>0,00 €</u></b>
	(0,00 €)

Die Gesellschaft erwirtschaftete im Vivawest Konzern folgende Umsatzerlöse, die sich wie folgt zusammensetzen und im Rahmen des Agenturvertrages auf die Eigentümergegesellschaften entfallen:

Zusammensetzung:

	2023	2022
	€	€
Sollmieten für		
Mietwohnungen	617.714.680,10	593.096.141,79
gewerbliche Einheiten	12.005.659,12	10.393.068,77
Garagen und Einstellplätze	24.196.812,98	23.619.437,91
	653.917.152,20	627.108.648,47
Erlösschmälerungen/Mietminderungen		
Mietwohnungen	-18.830.800,82	-17.998.549,71
Gewerbe	-1.404.387,70	-1.030.522,68
Garagen und Einstellplätze	-2.432.823,36	-2.394.584,30
	-22.668.011,88	-21.423.656,69
	631.249.140,32	605.684.991,78
Erlöse aus Umlagen und Pauschalen		
abgerechnete Betriebskosten	191.974.218,45	183.414.141,77
abgerechnete Heizkosten	52.259.478,92	59.859.882,90
Teilinklusivmieten/Pauschalen	4.741.652,88	4.820.728,92
	248.975.350,25	248.094.753,59
Erlösschmälerungen	-6.165.220,85	-6.887.501,23
	242.810.129,40	241.207.252,36
Weiterbelastete Kabelgebühren	321.117,14	341.500,21
Sonstige Erlöse	843.984,52	781.082,59
Durchführung Agenturvertrag	875.224.371,38	848.014.826,94
	-875.224.371,38	-848.014.826,94
	0,00	0,00

**Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** **6.141.395,77 €**  
(5.379.913,33 €)

Ausgewiesen werden Umsatzerlöse aus

	2023	2022
	€	€
abgerechneter technischer Betreuung für verbundene Unternehmen	5.923.255,98	5.166.592,26
verwaltungsmäßiger Betreuung von Hausbesitz Dritter u.a.	218.139,79	213.321,07
	<b>6.141.395,77</b>	<b>5.379.913,33</b>

**Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** **138.366.710,77 €**  
(126.769.020,93 €)

Ausgewiesen werden Umsatzerlöse aus

	2023	2022
	€	€
Agenturentgelt	131.698.320,00	122.082.625,00
Geschäftsbesorgung	4.391.500,00	2.811.500,00
Erbbauzinsen und unbebauten Grundstücken	1.396.270,12	1.366.930,78
Personal- und Sachkostenerstattungen	851.201,23	1.008.241,76
Stromeinspeisung	968.216,36	545.659,63
Sondereinrichtungen	292.851,90	61.154,45
Mahngebühren	164.192,07	176.579,31
Provisionen	149.420,24	327.379,81
Sonstigem	45.815,49	34.256,82
	<b>139.957.787,41</b>	<b>128.414.327,56</b>
Durchführung Agenturvertrag	-1.591.076,64	-1.645.306,63
	<b>138.366.710,77</b>	<b>126.769.020,93</b>

**Sonstige betriebliche Erträge** **23.219.465,06 €**  
(60.465.394,71 €)

Der Ausweis betrifft Erträge aus

	2023 €	2022 €
Schuldbetritt	16.654.027,00	53.393.050,00
Erstattung von Instandhaltungskosten durch Versicherungen u.a.	16.915.832,86	20.223.778,51
der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	11.274.739,99	8.981.221,29
Mieterbelastungen	1.834.851,59	1.975.440,85
Skonto	1.736.454,12	1.556.848,42
in Vorjahren abgeschriebenen Forderungen und der Auflösung der Wertberichtigung auf Mietforderungen	1.387.052,21	1.603.080,12
Erstattungen von Verwaltungskosten	910.867,13	1.266.673,91
Zuschüsse für sonstige Modernisierungen	721.308,00	0,00
sonstigen Erstattungen	308.969,40	188.374,36
der Auflösung von Wertberichtigungen auf übrige Forderungen	260.894,61	18.432,16
der Korrektur der Umsatzsteuer-Voranmeldung	113.171,05	128.697,62
der Zuschreibung auf Finanzanlagen	92.660,57	63.739,83
Vereinnahmung von Mieterguthaben	84.696,71	72.951,22
sonstigen Versicherungserstattungen	0,00	165.656,02
Lohnsteuererstattung	0,00	20.945,07
Anlagenabgang	0,00	15.263,12
Sonstigem	78.030,27	88.221,49
Durchführung Agenturvertrag	52.373.555,51	89.762.373,99
	<b>-29.154.090,45</b>	<b>-29.296.979,28</b>
	<b>23.219.465,06</b>	<b>60.465.394,71</b>

Den zum 31. Dezember 2023 bestehenden Verpflichtungen aus Pensionszusagen an Versorgungsberechtigte der Gesellschaft ist die Vivawest Pensionen GmbH durch einen Nachtrag zur ursprünglichen, aus 2012 datierenden Schuldbeitrittsvereinbarung wiederum beigetreten. Hierdurch bedingt waren die im Geschäftsjahr 2023 neu zu bildenden Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen in Höhe von € 16.654.027,00 ergebniswirksam aufzulösen.

**Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**

<b>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>	<b><u>0,00 €</u></b>
	(0,00 €)

Zusammensetzung:

	2023 €	2022 €
a) Betriebs- und Heizkosten		
vor Durchführung Agenturvertrag	291.432.374,07	243.137.596,51
Durchführung Agenturvertrag	-291.432.374,07	-243.137.596,51
	0,00	0,00
b) Instandhaltungskosten		
vor Durchführung Agenturvertrag	183.934.227,72	175.193.955,13
Durchführung Agenturvertrag	-183.934.227,72	-175.193.955,13
	0,00	0,00
c) Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		
vor Durchführung Agenturvertrag	6.721.634,75	7.646.714,19
Durchführung Agenturvertrag	-6.721.634,75	-7.646.714,19
	0,00	0,00
	0,00	0,00

**Zu a):** Der Ausweis umfasst Kosten für

	2023	2022
	€	€
Heizung	90.322.919,77	64.311.132,14
Be- und Entwässerung	59.386.825,65	59.629.042,04
Versicherungen	37.644.167,03	25.386.173,80
Müllabfuhr	29.311.129,63	28.332.487,43
Gemeinschaftsantennen und Breitbandkabelnetz	16.244.974,38	16.228.772,90
Gartenpflege	18.357.439,67	17.281.209,83
Hauswarte, Hausreinigung	11.927.265,29	10.101.921,56
Allgemeinstrom	7.839.579,29	5.801.850,34
Winterdienst	7.082.025,89	3.272.182,52
Straßenreinigung	3.647.697,36	3.387.185,92
Aufzugsanlagen	3.079.449,16	2.748.415,06
Schornsteinreinigung	1.311.733,49	1.228.596,55
Sonstiges	5.277.167,46	5.428.626,42
	<u>291.432.374,07</u>	<u>243.137.596,51</u>
Durchführung Agenturvertrag	<u>-291.432.374,07</u>	<u>-243.137.596,51</u>
	0,00	0,00

**Zu b):** Zusammensetzung:

	2023	2022
	€	€
Laufende Instandhaltung sowie Reparaturen, die durch Erstattungen von Versicherungen und Mietern gedeckt sind (einschließlich Zuführung zur Rückstellung für unterlassene Instandhaltung und noch nicht in Rechnung gestellte Instandhaltungskosten)	183.934.227,72	175.193.955,13
Durchführung Agenturvertrag	<u>-183.934.227,72</u>	<u>-175.193.955,13</u>
	0,00	0,00

**Zu c): Zusammensetzung:**

	2023 €	2022 €
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	1.962.979,77	2.206.335,35
Miete für Rauchwarnmelder	1.359.804,64	1.469.055,94
Erbbauzinsen	724.737,23	649.912,59
Kosten für fremde Hauswarte	593.760,59	497.750,90
Kabelgebühren/SAT	321.374,95	341.573,33
Vertriebskosten der Hausbewirtschaftung	248.560,46	298.189,82
Kosten für Abrechnungen und Inkassoleistungen	191.220,26	183.042,73
Kosten für Mieterjubiläen	133.824,26	153.775,68
Kosten für Überwachung und Verkehrssicherung	124.312,75	10.003,64
Kosten für Auskünfte (Akteneinsicht, Anschriftermittlung, Bonität, Melderegister etc.)	111.320,48	112.651,71
Saldozahlungen aus Bewirtschaftungsverträgen	107.181,37	153.659,48
Kosten für soziale Betreuungsleistungen	70.826,90	54.517,80
Verwaltungsvergütungen und Hausgeldzahlungen	69.567,69	203.247,08
Kosten für Planungs-/Vermessungsleistungen	50.532,79	471.737,41
Kosten für Energieausweise	23.901,70	52.599,20
Kosten für Freistellungen (Freistellungsgebühren)	8.305,00	9.143,70
Aufwendungen für angemietete Objekte	4.318,62	2.363,74
Unterstützung/Unterbringungskosten für Brandopfer	0,00	169.909,33
Sonstige Kosten	615.105,29	607.244,76
	6.721.634,75	7.646.714,19
Durchführung Agenturvertrag	<b>-6.721.634,75</b>	<b>-7.646.714,19</b>
	0,00	0,00

---

<b>Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen</b>	<b>1.388.484,14 €</b>
	(1.613.373,86 €)

Ausgewiesen werden Fremdkosten im Rahmen des Agenturmodells.

**Personalaufwand**

<b>Löhne und Gehälter</b>	<b>94.013.516,11 €</b>
	(80.280.808,21 €)

Ausgewiesen werden

	2023	2022
	€	€
laufende Gehaltsaufwendungen	73.501.552,04	66.395.621,43
Zuführung zur Rückstellung für variable Entgeltbestandteile	13.354.894,84	10.685.275,00
Sozialpläne	2.093.000,00	148.000,00
nicht genommenen Urlaub	1.390.821,14	1.111.453,61
Arbeitszeitkonten/Mehrarbeit	1.350.245,09	751.551,17
Inflationsausgleichsprämie	1.163.500,00	0,00
Pensionen (Entgeltumwandlung)	739.442,00	681.472,00
Abfindungen	261.000,00	125.000,00
Altersteilzeit	105.127,00	186.145,00
Langzeitkonten	53.934,00	38.065,00
Pensionsurlaub	0,00	8.225,00
übrige Belegschaftskosten	0,00	150.000,00
	94.013.516,11	80.280.808,21

---

**Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung  
und für Unterstützung****29.151.453,17 €**

(52.483.819,83 €)

Zusammensetzung:

	2023	2022
	€	€
Beiträge zur Sozialversicherung u.a.	14.749.093,86	13.464.995,80
Berufsgenossenschaftsbeiträge	683.564,71	734.875,00
	<b>15.432.658,57</b>	<b>14.199.870,80</b>
 Aufwendungen für Altersversorgung		
Zuführung zu Pensionsrückstellungen	13.257.198,00	37.799.350,00
Beiträge zum Pensions-Sicherungs-Verein	269.151,94	233.379,79
Pensionskasse	114.309,38	120.518,51
	<b>13.640.659,32</b>	<b>38.153.248,30</b>
 Aufwendungen für Unterstützung		
	<b>78.135,28</b>	<b>130.700,73</b>
	<b>29.151.453,17</b>	<b>52.483.819,83</b>

**Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände  
des Anlagevermögens und Sachanlagen****3.852.353,77 €**

(3.717.024,40 €)

Die Abschreibungen wurden vorgenommen auf:

	2023	2022
	€	€
Entgeltlich erworbene Lizenzen	1.116.864,26	1.177.421,56
Technische Anlagen und Maschinen	831.429,80	708.109,72
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.904.059,71	1.831.493,12
	<b>3.852.353,77</b>	<b>3.717.024,40</b>

**Sonstige betriebliche Aufwendungen** **58.232.612,31 €**  
(94.571.320,55 €)

Ausgewiesen werden

	2023	2022
	€	€
sächliche Verwaltungsaufwendungen	29.612.270,43	29.241.636,82
Schuldbetritt	16.654.027,00	53.393.050,00
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf		
Mietforderungen	4.906.928,35	4.844.889,61
übrige Forderungen	88.398,70	393.220,96
Vertriebskosten Anlagevermögen/Bauträgergeschäft	2.560.597,15	2.275.690,44
freiwillige soziale Leistungen	2.508.490,28	2.565.267,25
Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	1.877.982,41	1.658.600,85
Kosten für Mieterumsetzungen und Absicherung von		
Abrissobjekten	1.308.238,15	1.196.326,52
Spenden	1.279.677,00	1.303.677,00
Kosten der Gemeinschaftspflege	504.640,08	521.533,52
übrige Aufwendungen	115.949,34	12.267,50
	<u>61.417.198,89</u>	<u>97.406.160,47</u>
Durchführung Agenturvertrag	-3.184.586,58	-2.834.839,92
	<u>58.232.612,31</u>	<u>94.571.320,55</u>

## Zusammensetzung der sächlichen Verwaltungsaufwendungen:

	2023 €	2022 €
Kosten der IT	8.394.517,65	6.896.031,64
Raumkosten einschließlich Sachversicherungen	5.911.295,28	5.842.769,93
Unternehmenswerbung, Repräsentation u.a.	3.683.022,31	6.217.509,69
Fahr-, Reise- und Autobetriebskosten	3.130.206,11	2.324.927,73
Kosten der Geschäftsbesorgung und Personalgestellung	2.117.919,86	2.157.200,79
Mitarbeiter Schulungen, Lehrgänge u.a.	1.360.656,87	880.594,48
Beratungskosten	1.123.392,82	1.248.219,26
Post- und Fernsprechkosten	1.106.492,89	1.253.796,58
Büromaterial, Zeitschriften, Bücher, Drucksachen	647.216,87	475.455,02
Beiträge	443.328,11	364.338,78
Kosten für Stellenanzeigen	437.991,05	230.252,48
Gutachter-, Rechtsberatungs- und Notarkosten	324.267,63	116.593,93
Prüfungskosten Jahresabschluss	213.100,00	212.542,67
Kosten der Veröffentlichung	193.933,90	303.985,24
Kosten des Zahlungsverkehrs	171.424,18	177.177,18
Gebühren	34.145,75	47.931,55
Sonstige Prüfungskosten	4.861,35	8.107,78
Kosten der Corona-Pandemie	0,00	266.180,36
Andere Aufwendungen	314.497,80	218.021,73
	<b>29.612.270,43</b>	<b>29.241.636,82</b>

In den Kosten für Unternehmenswerbung und Repräsentation sind Kosten in Höhe von T€ 711 (Vorjahr: T€ 3.253) für den Fußballclub Gelsenkirchen Schalke 04 e.V. im Rahmen eines Sponsoringvertrages enthalten.

Zum Ausgleich der zusätzlich im Berichtsjahr von der Vivawest Pensionen GmbH übernommenen Verpflichtungen in Höhe von € 16.654.027,00 wurde ein entsprechender Betrag am 20. Dezember 2023 aufwandswirksam an diese gezahlt.

**Erträge aus Gewinnabführungsverträgen** 21.454.913,44 €  
(6.340.993,29 €)

Zusammensetzung:

	2023	2022
	€	€
Abzuführende Ergebnisse der		
Vivawest Dienstleistungen GmbH	10.099.256,67	5.565.246,17
Vivawest Pensionen GmbH	11.355.656,77	775.747,12
	<b>21.454.913,44</b>	6.340.993,29

**Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** 31.767,29 €  
(32.962,36 €)

Ausgewiesen werden Erträge aus der Verzinsung von Arbeitgeberdarlehen.

**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** 8.726.566,77 €  
(396.436,54 €)

Der Ausweis betrifft:

	2023	2022
	€	€
Abzinsung von		
Pensionsrückstellungen (Erfolgswirkungen aus der Änderung des Abzinsungszinssatzes)	3.941.613,00	0,00
sonstigen Rückstellungen	38.101,00	10.949,00
	<b>3.979.714,00</b>	10.949,00
Zinsen für das Finanzkonto bei der Vivawest GmbH	4.658.410,04	306.236,14
Verzugszinsen auf Forderungen u.a.	88.442,73	79.251,40
	<b>8.726.566,77</b>	396.436,54

**Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens**16.932,78 €

(32.587,02 €)

**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**6.421.450,92 €

(12.707.107,29 €)

Zusammensetzung:

	2023	2022
	€	€
Aufzinsung von		
Pensionsrückstellungen	6.395.195,00	12.687.107,00
sonstigen Rückstellungen	<u>14.718,00</u>	<u>10.500,00</u>
	6.409.913,00	12.697.607,00
Übrige Zinsaufwendungen	<u>11.537,92</u>	<u>9.500,29</u>
	6.421.450,92	12.707.107,29

**Sonstige Steuern**150.567,81 €

(148.607,03 €)

Ausgewiesen sind

	2023	2022
	€	€
Grundsteuer für		
bebaute Grundstücke umlagefähig	24.038.832,09	23.274.660,38
bebaute Grundstücke nicht umlagefähig	<u>519.278,92</u>	<u>574.687,41</u>
	24.558.111,01	23.849.347,79
Verwaltungsgebäude	145.564,38	145.390,97
unbebaute Grundstücke	<u>249.859,74</u>	<u>231.227,73</u>
	24.953.535,13	24.225.966,49
Kraftfahrzeugsteuer	<u>5.003,43</u>	<u>3.216,06</u>
	24.958.538,56	24.229.182,55
Durchführung Agenturvertrag	<u>-24.807.970,75</u>	<u>-24.080.575,52</u>
	150.567,81	148.607,03

**Erträge aus Verlustübernahme** 0,00 €  
(46.169.927,03 €)

**Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne** 4.713.448,09 €  
(0,00 €)

Gemäß dem mit der Vivawest GmbH bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag war die Vivawest Wohnen GmbH in 2023 zur Gewinnabführung verpflichtet.

**Jahresüberschuss** 0,00 €  
(0,00 €)

## **Rechtliche und organisatorische Grundlagen**

### **Firma, Sitz und Anschrift**

Vivawest Wohnen GmbH, Essen, Nordsternplatz 1 in Gelsenkirchen

### **Gründung**

Gründung der Gesellschaft gemäß notariellem Vertrag vom 28. Februar 2011 als Herkules Projektgesellschaft mbH, Essen. Am 25. November 2011 wurde die Firma in Vivawest Wohnen GmbH geändert. Die Eintragung erfolgte am 2. Dezember 2011.

### **Handelsregister**

Die Gesellschaft ist eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Essen unter der Nummer B 22921. Die letzte Handelsregistereintragung datiert vom 7. November 2023.

### **Gesellschaftsvertrag**

Es gilt der Gesellschaftsvertrag vom 9. Dezember 2021. Die Handelsregistereintragung erfolgte am 14. Dezember 2021.

### **Gegenstand**

Die Gesellschaft errichtet, bewirtschaftet, betreut und verwaltet Bauten jeder Art in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie kann alle in den Bereichen der Herstellung, der Bewirtschaftung, der Betreuung und der Verwaltung von Wohnungs-, Gewerbe- und sonstigen Bauten, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben und Tätigkeiten übernehmen; außerdem kann sie Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Unternehmensgegenstand anbieten. Die Gesellschaft kann Grundstücke erwerben, entwickeln, erschließen, sanieren, belasten und veräußern sowie Erbbaurechtsverträge jeder Art schließen. Weiterhin kann die Gesellschaft gewerbsmäßig den Abschluss von Verträgen über grundstücksgleiche Rechte, Grundstücke, gewerbliche Räume und Wohnräume vermitteln und nachweisen sowie Bauvorhaben als Bauherr in eigenem Namen für eigene Rechnung und fremde Rechnung vorbereiten und durchführen und dazu Vermögenswerte von Erwerbern, Mieter, Pächtern, sonstigen Nutzungsberechtigten oder Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte verwenden sowie Bauvorhaben als Baubetreuer im fremden Namen und für fremde Rechnung wirtschaftlich vorbereiten und durchführen.

---

Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die geeignet sind, dem Gegenstand des Unternehmens zu dienen.

Der Unternehmensgegenstand kann auch durch Beteiligungen oder den Erwerb oder die Errichtung anderer Unternehmen verfolgt werden.

**Geschäftsjahr**

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

**Gesellschafter/Stammkapital**

Alleiniger Gesellschafter ist die Vivawest GmbH, Essen. Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt € 2.000.000,00

**Organe der Gesellschaft****Geschäftsführung**

Als Geschäftsführer bestellt und im Handelsregister eingetragen sind bzw. waren:

Herr Uwe Eichner (Vorsitzender der Geschäftsführung), Oberhausen

Herr Dr. Ralf Brauksiepe, Werne (bis 31.Oktober 2023)

Frau Karin Erhard, Essen (ab 1. September 2023)

Herr Haluk Serhat, Dortmund

Die Gesellschaft wird durch 2 Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer und einen Prokuristen gemeinsam gesetzlich vertreten.

**Aufsichtsrat**

Gemäß § 12 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages besteht der Aufsichtsrat aus 12 Mitgliedern.

Vorsitzende des Aufsichtsrates ist:

Frau Bärbel Bergerhoff-Wodopia, Mitglied des Vorstandes der RAG-Stiftung, Essen

**Gesellschafterversammlung**

In der ordentlichen Gesellschafterversammlung am 28. März 2023 wurde der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 festgestellt. Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat wurde für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung erteilt. Ferner wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 bestellt. Darüber hinaus wurde die Inanspruchnahme von Befreiungsmöglichkeiten nach § 264 Abs. 3 HGB für den Jahresabschluss 2023 beschlossen.

**Offenlegung**

Der Gesellschafterbeschluss vom 28. März 2023 gemäß § 264 Abs. 3 HGB zur Befreiung der Gesellschaft von der Verpflichtung zur Anwendung der Gliederungsvorschriften von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung, Aufstellung des Anhangs und des Lageberichts sowie zur Offenlegung des Jahresabschlusses wurde am 16. Oktober 2023 im Bundesanzeiger veröffentlicht. Das Bestehen einer Verlustübernahmeverpflichtung der Muttergesellschaft entsprechend § 302 AktG wurde nach § 325 HGB zur Offenlegung eingereicht.

**Steuerliche Verhältnisse**

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Essen-Süd unter der Steuernummer 112/5708/3128 geführt.

Die Gesellschaft gehört zum körperschaft-, gewerbe- und umsatzsteuerlichen Organkreis der Vivawest GmbH, Essen.

Körperschaftsteuerbescheide sind bis einschließlich des Veranlagungszeitraumes 2020 ergangen. Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 2 GewStG gilt die Gesellschaft seit dem Jahr 2014 als Betriebsstätte der Vivawest GmbH und erhält somit keinen eigenen Gewerbesteuerbescheid.

Umlagen für Körperschaft- und Gewerbesteuer werden von der Vivawest GmbH als Organträgerin und Steuerschuldnerin nicht erhoben.

Mit Schreiben vom 7. Juli 2020 hat das Finanzamt für Groß- und Konzernbetriebsprüfung Essen die Durchführung einer steuerlichen Außenprüfung bei der Gesellschaft angeordnet. Die Außenprüfung umfasst die Körperschaft-, Gewerbe- sowie Umsatzsteuer der Jahre 2016 bis 2018. Die Prüfung wurde mit Bericht der Betriebsprüfung vom 21. Juli 2023 abgeschlossen. Die Ergebnisse wurden in den Jahresabschlüssen der Gesellschaft und der Organträgerin Vivawest GmbH zum 31. Dezember 2023 berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 21. April 2023 hat das Finanzamt für Groß- und Konzernbetriebsprüfung Essen die Durchführung einer steuerlichen Außenprüfung bei der Gesellschaft angeordnet. Die Außenprüfung umfasst die Körperschaft-, Gewerbe- sowie Umsatzsteuer der Jahre 2019 bis 2021. Sie war zum Zeitpunkt unserer Prüfung noch nicht abgeschlossen.

**Tochterunternehmen****Vivawest Dienstleistungen GmbH**

Die Gesellschaft hat durch notariellen Vertrag vom 10. November 2011 die Herkules Dienstleistungs-gesellschaft mbH mit Sitz in Essen gegründet. Am 16. Dezember 2011 wurde die Gesellschaft in Vivawest Dienstleistungen GmbH geändert; die Eintragung der Umfirmierung in das Handelsregister erfolgte am 2. Januar 2012. Im Berichtsjahr wurde der Sitz von Essen nach Gelsenkirchen verlegt.

Gegenstand der Vivawest Dienstleistungen GmbH ist das Halten und Verwalten eigenen Vermögens, insbesondere in Form des Haltens und Verwaltens von Beteiligungen an Gesellschaften sowie der Erbringung von Managementdienstleistungen für verbundene Unternehmen und Serviceleistungen für Beteiligungsgesellschaften, insbesondere in den Bereichen Finanzen und Steuern, Controlling, Recht, Personalwesen, Kommunikation, IT/Telekommunikation, Einkauf, Qualitätsmanagement, Arbeitsschutz/Umweltschutz.

Das Stammkapital von ursprünglich € 100.000,00, gehalten von der Vivawest Wohnen GmbH, wurde in 2014 durch Ausgabe von 2 neuen Geschäftsanteilen über je € 500,00 erhöht. Diese Geschäftsanteile wurden von der Vivawest GmbH in die Vivawest Wohnen GmbH eingebbracht, sodass die Gesellschaft das gesamte Stammkapital der Vivawest Dienstleistungen GmbH innehalt. In der Gesellschafterversammlung der Vivawest Dienstleistungen GmbH am 4. Januar 2016 wurde eine Kapitalerhöhung (Einstellung in die Kapitalrücklage) in Höhe von € 26.000.000,00 beschlossen.

**Vivawest Pensionen GmbH**

Mit notariellem Vertrag vom 6. Dezember 2012 wurde die Vivawest Pensionen GmbH mit Sitz in Essen gegründet. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 12. Dezember 2012.

Gegenstand der Vivawest Pensionen GmbH ist die Sicherung und Erfüllung von Anrechten auf Leistungen der betrieblichen Altersversorgung der Vivawest Wohnen GmbH, der Vivawest GmbH sowie der mit diesen abhängig verbundenen Unternehmen durch Übernahme und Verwaltung der hierfür bestehenden Pensionsrückstellungen. Die der Vivawest Pensionen GmbH mit und nach Maßgabe des Vertrags vom 19. Dezember 2012 und den jährlichen Nachträgen übertragenen Verpflichtungen dienen ausschließlich der Sicherung und Erfüllung der aufgrund von Direktzusagen bestehenden Ansprüche und Anwartschaften von Betriebsangehörigen, ehemaligen Betriebsangehörigen, deren Hinterbliebenen und Berechtigten aufgrund eines Versorgungsausgleichgesetzes und aufgrund des Gesetzes über betriebliche Altersvorsorge (BetrAVG). Das der Gesellschaft übertragene Vermögen dient ausschließlich zur Deckung der übernommenen Rückstellungen und ist mündelsicher zu verwenden. Die Gesellschaft ist nicht unternehmerisch am Markt tätig. Sie verfolgt keine eigenen Erwerbsinteressen. Erlaubnispflichtige Bankgeschäfte und Finanzdienstleistungen sind vom Gesellschaftszweck nicht umfasst. Wie die Aufwendungen der Gesellschaft zu bestreiten sind, ist durch Vereinbarung mit der Vivawest GmbH bzw. der Vivawest Wohnen GmbH und ggf. weiteren Gesellschaften des Vivawest-Konzerns zu regeln.

---

Das Stammkapital der Vivawest Pensionen GmbH beträgt € 25.000,00. Die Gesellschaft hat das gesamte Stammkapital übernommen.

### **Beziehungen zu verbundenen Unternehmen**

#### **Konzernabschluss**

Die Gesellschaft gehört zu den konsolidierten verbundenen Unternehmen der Vivawest GmbH, Essen, und wird in deren IFRS-Konzernabschluss einbezogen. Für die Einbeziehung in den Konzernabschluss hat die Gesellschaft ein Reporting Package nach den Vorschriften der IFRS erstellt, das von uns geprüft worden ist. Darüber hinaus wird die Gesellschaft über die Vivawest GmbH in den HGB-Konzernabschluss der RAG-Stiftung, Essen, einbezogen. Die Gesellschaft war daher gemäß § 291 HGB von der Aufstellung eines Teilkonzernabschlusses befreit.

#### **Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge**

##### **Vivawest Wohnen GmbH - Vivawest Pensionen GmbH**

Zwischen der Vivawest Wohnen GmbH als herrschender Gesellschaft und der Vivawest Pensionen GmbH als beherrschte Gesellschaft wurde am 12. März 2013 ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit Wirkung vom 1. Januar 2013 geschlossen, der am 21. März 2013 in das Handelsregister eingetragen wurde.

Danach verpflichtet sich die Vivawest Pensionen GmbH ihren ganzen Gewinn an die Gesellschaft abzuführen. Die Vorschrift des § 301 AktG (Höchstbetrag der Gewinnabführung) gilt entsprechend. Gleichzeitig verpflichtet sich die Gesellschaft, Jahresfehlbeträge der Vivawest Pensionen GmbH nach Maßgabe der entsprechend anzuwendenden Vorschrift des § 302 AktG (Verlustübernahme) auszugleichen.

Die Vivawest Pensionen GmbH darf bei der Aufstellung ihrer Handelsbilanz andere Gewinnrücklagen nur mit Zustimmung der Gesellschaft und insoweit bilden, als diese bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich notwendig sind. Die Abführung von Erträgen aus der Auflösung von vorvertraglichen Kapitalrücklagen sowie vorvertraglichen Gewinnrücklagen ist ausgeschlossen.

Der Gewinnabführungsvertrag wurde auf die Dauer von mindestens 5 Jahren abgeschlossen. Er verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn nicht mit einer Frist von 6 Monaten gekündigt wird.

**Vivawest Wohnen GmbH - Vivawest Dienstleistungen GmbH**

Zwischen der Vivawest Wohnen GmbH als herrschender Gesellschaft und der Vivawest Dienstleistungen GmbH als beherrschte Gesellschaft wurde ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit Wirkung vom 1. Januar 2014 geschlossen, der am 8. Dezember 2014 in das Handelsregister eingetragen wurde.

Danach verpflichtet sich die Vivawest Dienstleistungen GmbH ihren ganzen Gewinn an die Gesellschaft abzuführen. Die Vorschrift des § 301 AktG (Höchstbetrag der Gewinnabführung) gilt entsprechend. Gleichzeitig verpflichtet sich die Gesellschaft, Jahresfehlbeträge der Vivawest Dienstleistungen GmbH nach Maßgabe der entsprechend anzuwendenden Vorschrift des § 302 AktG (Verlustübernahme) auszugleichen.

Die Vivawest Dienstleistungen GmbH darf bei der Aufstellung ihrer Handelsbilanz andere Gewinnrücklagen nur mit Zustimmung der Gesellschaft und insoweit bilden, als diese bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich notwendig sind. Die Abführung von Erträgen aus der Auflösung von vorvertraglichen und innervertraglichen Kapitalrücklagen sowie vorvertraglichen Gewinnrücklagen ist ausgeschlossen.

Der Gewinnabführungsvertrag wurde auf die Dauer von mindestens 5 Jahren abgeschlossen. Er verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn nicht mit einer Frist von 6 Monaten gekündigt wird.

**Vivawest GmbH - Vivawest Wohnen GmbH**

Zwischen der Vivawest GmbH als herrschender Gesellschaft und der Vivawest Wohnen GmbH als beherrschte Gesellschaft wurde am 12. Dezember 2013 ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen, der am 16. Dezember 2013 in das Handelsregister eingetragen wurde und hinsichtlich der Beherrschung zum selben Tag in Kraft trat.

Danach verpflichtet sich die Gesellschaft, ihren ganzen Gewinn an die Vivawest GmbH abzuführen. Die Vorschrift des § 301 AktG (Höchstbetrag der Gewinnabführung) gilt entsprechend. Gleichzeitig verpflichtet sich die Vivawest GmbH, Jahresfehlbeträge der Gesellschaft nach Maßgabe der entsprechend anzuwendenden Vorschrift des § 302 AktG (Verlustübernahme) auszugleichen.

Die Gesellschaft darf bei der Aufstellung ihrer Handelsbilanz andere Gewinnrücklagen nur mit Zustimmung der Vivawest GmbH und insoweit bilden, als diese bei vernünftiger kaufmännischer Beurteilung wirtschaftlich notwendig sind. Die Abführung von Erträgen aus der Auflösung von vorvertraglichen Kapitalrücklagen sowie vorvertraglichen Gewinnrücklagen ist ausgeschlossen.

Der Gewinnabführungsvertrag wurde auf die Dauer von mindestens 5 Jahren abgeschlossen. Er verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn nicht mit einer Frist von 6 Monaten gekündigt wird.

**Wichtige Verträge****Agenturmodell**

Mit den nachfolgend aufgeführten Eigentümergesellschaften (Vermieterin)

Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung „Glückauf“, Moers  
Bauverein Glückauf GmbH, Ahlen  
Walsum Immobilien GmbH, Duisburg  
Siedlung Niederrhein Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Duisburg  
Vivawest Ruhr GmbH, Essen  
Aachener Bergmannssiedlungsgesellschaft mbH, Hückelhoven  
EBV GmbH, Hückelhoven  
Heinrich Schäfermeyer GmbH, Hückelhoven  
Wohnbau Auguste Victoria GmbH, Marl  
Lünener Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Lünen  
Rhein Lippe Wohnen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Duisburg  
Wohnbau Westfalen GmbH, Dortmund  
THS GmbH, Essen  
THS Rheinland GmbH, Leverkusen  
THS Westfalen GmbH, Lünen  
Vestisch-Märkische Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Recklinghausen  
Vivawest Westfalen GmbH, Dortmund  
Wohnungsbaugesellschaft für das Rheinische Braunkohlenrevier Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln  
GSG Wohnungsbau Braunkohle GmbH, Köln  
Vestische Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Herne (Treuhandverwaltervertrag)  
Artemis Stadtsanierungsgesellschaft Objekt Benrath mbH & Co. KG, Essen  
Vivawest Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. Heidequartier oHG, Gelsenkirchen,

hat die Vivawest Wohnen GmbH (Agentin) Agenturverträge (einschließlich Ausführungsverträge) auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

---

Gemäß Agenturvertrag beauftragt die Vermieterin die Agentin mit der Bewirtschaftung der in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke, Gebäude sowie Garagen. Somit übernimmt die Gesellschaft alle operativen Tätigkeiten, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der vermieteten Immobilienobjekte stehen.

Die Agentin ist ermächtigt, alle im Rahmen der Bewirtschaftung erforderlichen rechtsgeschäftlichen Erklärungen für die oder anstelle der Eigentümergesellschaften im eigenen Namen und auf Rechnung der Vermieterin oder im Namen und auf Rechnung der Vermieterin abzugeben bzw. entgegenzunehmen.

Das für die Leistungen der Agentin von der Vermieterin geschuldete Agenturentgelt beträgt im Geschäftsjahr 2023 € 1.105,00 je Wohnung bzw. Gewerbeeinheit, gegebenenfalls zuzüglich Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe. Beide Parteien können bis zum 30. November eines jeden Jahres die Änderung des Entgelts verlangen. Das Agenturentgelt belief sich im Berichtsjahr auf insgesamt T€ 131.698 (Vorjahr: T€ 122.083).

Auf Basis einer vertraglichen Treuhandabrede ist die Agentin berechtigt und verpflichtet, den aus dem Bewirtschaftungsgeschäft herrührenden Zahlungsverkehr im allgemeinen Interesse der Vermieterin abzuwickeln und den Saldo aus Einnahmen und Ausgaben monatlich mit der Eigentümergesellschaft abzurechnen.

Der Agenturvertrag kann von jeder Partei mit einer Frist von 6 Monaten zum Schluss eines Kalenderjahres gekündigt werden.

Aufgrund der Regelungen des **Ausführungsvertrages** verkaufen die Eigentümergesellschaften sämtliche gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüche gegenüber den Mietern auf Ersatz der Betriebskosten sowie Forderungen aus Vermietung bzw. anderen Forderungen aus dem Bewirtschaftungsgeschäft an die Gesellschaft. Im gleichen Zuge werden diese an die dies annehmende Agentin abgetreten.

Gleichzeitig erklärt die Gesellschaft einen Schuldbeitritt mit Erfüllungsübernahme für sämtliche erhaltene Anzahlungen sowie für sämtliche Verbindlichkeiten aus der Bewirtschaftung (Vermietung) einschließlich sämtlicher Verpflichtungen aus (zuvor) erhaltenen Mietkautionen. Im Innenverhältnis stellen sich die beteiligten Eigentümergesellschaften so, als sei die Gesellschaft die alleinige Schuldnerin.

**Geschäftsbesorgungsverträge**

Mit den im Abschnitt „Agenturvertrag“ aufgeführten Gesellschaften, bis auf die Artemis, und mit den nachfolgend aufgeführten Gesellschaften (Leistungsempfänger)

Vivawest GmbH, Essen

Vivawest Projektentwicklungsgesellschaft mbH

(vormals: Projektgesellschaft Tannenstraße mbH), Düsseldorf

Nordsternturm GmbH, Gelsenkirchen

Rhein Lippe Holding GmbH, Essen

Vivawest Pensionen GmbH, Essen

Vivawest Stiftung gemeinnützige GmbH, Gelsenkirchen

hat die Gesellschaft (Leistungserbringer) Geschäftsbesorgungsverträge über die Erbringung von Dienstleistungen abgeschlossen. Die Gesellschaft verpflichtet sich zur Durchführung der kaufmännischen Betreuung sowie des Vertriebes (Mieterprivatisierungen u.a.). Für die Erbringung dieser Leistungen ist die Gesellschaft berechtigt, sich Dritter zu bedienen. Die Gesellschaft erhält hierfür Vergütungen in Höhe von T€ 312 p.a.

Mit Vertrag vom 22. Dezember 2022 hat die Gesellschaft als Leistungserbringer mit der Vivawest Dienstleistungen GmbH, Gelsenkirchen, als Leistungsempfänger mit Wirkung ab dem 1. August 2022 einen Geschäftsbesorgungsvertrag über die kaufmännische, rechtliche und organisatorische Betreuung abgeschlossen. Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann von jeder Partei mit einer Frist von einem Jahr zum Schluss eines Kalenderjahres gekündigt werden. Gegenstand des Vertrages ist insbesondere die Organisation und Führung der Geschäfte der Vivawest Dienstleistungen GmbH. Die Gesellschaft erhält für ihre Tätigkeit eine pauschale Vergütung von bis zu T€ 6.000 p.a. Die vereinbarte Vergütung für das Geschäftsjahr 2023 belief sich auf T€ 4.080.

Mit Vertrag vom 1. August 2013 hat die Gesellschaft als Leistungsempfänger mit der Vivawest GmbH, Essen, als Leistungserbringer mit Wirkung ab dem 1. August 2013 einen Geschäftsbesorgungsvertrag über die Wahrnehmung von administrativen, finanziellen, kaufmännischen und technischen Dienstleistungen abgeschlossen. Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen und kann von jeder Partei mit einer Frist von einem Monat jeweils zum Schluss eines Kalenderjahres gekündigt werden. Gegenstand des Vertrages ist insbesondere die Organisation und Führung der Geschäfte der Gesellschaft. Die Vivawest GmbH wurde aufgrund des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags bevollmächtigt, im Außenverhältnis Handlungen und Erklärungen im Namen der Gesellschaft abzugeben und entgegenzunehmen.

Für die Leistungen der Vivawest GmbH ist eine jährliche Vergütung von T€ 1.571 vereinbart worden, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, soweit diese geschuldet wird.

**Kauf- und Übertragungsvertrag mit SKIBA Ingenieurgesellschaft für Gebäudetechnik mbH, Gelsenkirchen**

Am 20. Juni 2023 hat die Gesellschaft mit der SKIBA Ingenieurgesellschaft für Gebäudetechnik mbH einen Kauf- und Übertragungsvertrag abgeschlossen.

Der Geschäftsbereich Ingenieurdienstleistungen der SKIBA Ingenieurgesellschaft für Gebäudetechnik mbH wurde mit Wirkung zum 1. August 2023 durch Verkauf und Übertragung der dem Geschäftsbetrieb zuzuordnenden Wirtschaftsgüter, Verbindlichkeiten und Verträge sowie durch die Überleitung der zuzuordnenden Arbeitsverhältnisse (Betriebsübergang gemäß § 613a BGB) auf die Gesellschaft übertragen. Zu diesem Zeitpunkt gingen Besitz, Nutzen, Lasten, Gefahr und Verkehrssicherungspflicht über. Als vorläufiger Kaufpreis wurden T€ 1.980 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, soweit diese geschuldet ist, vereinbart, zahlbar bis spätestens zum 15. August 2023. Etwaige Kaufpreisabweichungen, resultierend aus der Aufstellung des Monatsabschlusses zum 31. Juli 2023, wurden unverzüglich, spätestens 4 Wochen nach der Aufstellung ausgeglichen.

**Organisatorische Grundlagen**

Bei der Gesellschaft waren im Durchschnitt beschäftigt:

	2023		2022	
	Vollzeit	Teilzeit	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	706	203	687	200
Technische Mitarbeiter	182	23	175	20
Hauswarte	10	0	11	0
	898	226	873	220
Auszubildende	61	0	62	0
	959	226	935	220

Die Hauptverwaltung der Gesellschaft befindet sich in Gelsenkirchen, Nordsternplatz 1. Darüber hinaus wird das Vermietungsgeschäft in 8 Kundencentern abgewickelt.

**Finanz-Clearing**

Um innerhalb der Vivawest-Gruppe eine weitgehende Optimierung der Finanzdisposition zu gewährleisten, hat die Gesellschaft mit der Vivawest GmbH und den entsprechenden Geschäftsbanken eine Vereinbarung über ein automatisches Cash-Management getroffen. Täglich erfolgt die automatische Übertragung der Guthaben bzw. Debetsalden von den Konten der Gesellschaft auf die Konten der Vivawest GmbH bei den Geschäftsbanken.

Die von der Vivawest Wohnen GmbH im Rahmen des Konzern-Finanz-Clearings getätigten Umsätze werden auf einem Finanzkonto bei der Vivawest GmbH gebucht. Die Vivawest GmbH erstellt monatlich eine Zinsrechnung.

Der Finanzierungsrahmen wird für die Vivawest Wohnen GmbH jeweils gesondert im Rahmen einer Finanzierungsvereinbarung festgelegt.

### Kennzahlenübersicht

	in	2023	2022	2021	2020	2019
<b>1. Kennzahlen zur Vermögensstruktur</b>						
Bilanzsumme	T€	486.516	431.471	394.941	358.626	350.084
Eigenkapitalquote	%	8,0	9,1	9,9	10,9	11,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	T€	8.567	26.376	51.931	14.558	11.520
<b>2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen für den Immobilienbestand, den die Vivawest Wohnen im Rahmen des Agenturmodells (bis 2020 Pachtmodell) bewirtschaftet</b>						
Durchschnittliche Wohnungsmiete Dezember (Netto-Kaltmiete)	€/qm/mlt.	6,68	6,43	6,25	6,05	5,82
Erlösschmälerungen Miete und Umlagen (in % der Jahressollmiete und Umlagen)	%	3,6	3,6	4,1	4,2	4,2
Fluktuationsquote (Wohnungen)	%	7,5	7,6	8,1	8,1	8,4
Leerstandsquote (Wohnungen)	%	2,0	2,1	2,5	3,0	2,8
davon maßnahmenbedingt	%	1,2	1,2	1,4	1,6	1,6

**Analyse der Betriebsergebnisse 2023 und 2022**  
**nach Leistungsbereichen**

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
<b>I. Hausbewirtschaftung</b>			
<b>Erträge</b>			
Sollmieten	653.917	627.109	26.808
Abzüglich Erlösschmälerungen	-22.668	-21.424	-1.244
	631.249	605.685	25.564
Umlagen und Pauschalen von Heiz- und sonstigen Betriebskosten einschließlich Bestandsveränderung	297.425	253.745	43.680
Sonstige Erlöse	844	781	63
	929.518	860.211	69.307
Erstattungen für Versicherungsschäden und Erträge aus Mieterbelastungen	18.751	22.365	-3.614
Auflösung der Rückstellung für Instandhaltung	9.678	6.928	2.750
Zuschüsse für sonstige Modernisierungen	721	0	721
Sonstiges	4	4	0
	958.672	889.508	69.164
<b>Aufwendungen</b>			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung			
Betriebs- und Heizkosten	291.432	243.138	48.294
Instandhaltungskosten	183.934	175.194	8.740
Miet- und Räumungsklagen	1.963	2.206	-243
Miete Rauchwarnmelder	1.360	1.469	-109
Vertriebskosten	249	298	-49
Übrige Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	3.150	3.673	-523
Grundsteuer	24.808	24.081	727
	506.896	450.059	56.837
Deckungsbeitrag	451.776	439.449	12.327
Durchführung Agenturvertrag	-451.776	-439.449	-12.327
<b>Deckungsbeitrag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
<b>II. Betreuungstätigkeit</b>			
<b>Erträge</b>			
Technische Betreuung	5.923	5.167	756
Verwaltung von Wohnungsbeständen	218	213	5
	6.141	5.380	761
<b>Aufwendungen</b>			
Fremdkosten	2.561	2.276	285
<b>Deckungsbeitrag</b>	<b>3.580</b>	<b>3.104</b>	<b>476</b>
<b>III. Agenturmodell</b>			
<b>Erträge</b>			
Agenturentgelt	131.698	122.083	9.615
Skontoerträge	1.736	1.557	179
Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen	1.387	1.603	-216
Mahngebühren	164	177	-13
Sonstiges	85	73	12
	135.070	125.493	9.577
<b>Aufwendungen</b>			
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen	4.907	4.845	62
Aufwendungen andere Lieferungen und Leistungen	1.388	1.613	-225
	6.295	6.458	-163
<b>Deckungsbeitrag</b>	<b>128.775</b>	<b>119.035</b>	<b>9.740</b>

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
<b>IV. Sonstiger betrieblicher Bereich</b>			
<b>Erträge</b>			
Geschäftsbesorgung	4.392	2.811	1.581
Stromeinspeisung	968	546	422
Sonstige Erstattungen	309	188	121
Auflösung Wertberichtigung auf sonstige Forderungen	261	18	243
Erstattungen im Zusammenhang mit Umsatzsteuer	113	129	-16
Provisionen	1	83	-82
Lohnsteuererstattung	0	21	-21
Übrige Erträge	366	160	206
	6.410	3.956	2.454
<b>Aufwendungen</b>			
Freiwillige soziale Leistungen	2.508	2.565	-57
Spenden	1.280	1.304	-24
Abschreibungen auf technische Anlagen und Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.268	1.021	247
Kosten der Gemeinschaftspflege	505	521	-16
Umlagefähige Hauswartkosten	189	193	-4
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf sonstige Forderungen	88	393	-305
Übrige Aufwendungen	118	32	86
	5.956	6.029	-73
<b>Deckungsbeitrag</b>	<b>454</b>	<b>-2.073</b>	<b>2.527</b>
<b>V. Personal- und Sachaufwand (Verwaltungskosten)</b>			
Personalaufwand	123.165	132.765	-9.600
Sächlicher Verwaltungsaufwand	29.264	28.117	1.147
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.584	2.696	-112
Übriger Aufwand	151	148	3
	155.164	163.726	-8.562
Abzüglich			
Personal- und Sachkostenerstattungen/Auflösung von Rückstellungen	-3.359	-4.278	919
Personalaufwendungen die dem neutralen Bereich zugeordnet sind	-2.354	0	-2.354
umlagefähige Hauswartkosten	-189	-193	4
<b>Summe der Verwaltungskosten</b>	<b>149.262</b>	<b>159.255</b>	<b>-9.993</b>
<b>VI. Betriebsergebnis</b>			
	<b>-16.453</b>	<b>-39.189</b>	<b>22.736</b>

### Zusammensetzung und Entwicklung der sonstigen Rückstellungen

	Stand 1.1.2023 €	Übertragung/ Umbuchung €	Inanspruch- nahme €	Auflösung €	Zuführung €	Aufzinsung €	Abzinsung €	Stand 31.12.2023 €
<b>Personalrückstellungen</b>								
variable Entgeltbestandteile	11.703.245,00	41.039,16	-9.754.990,99	-956.951,01	13.354.894,84	0,00	0,00	14.387.237,00
Altersteilzeit	238.270,00	0,00	-56.841,00	0,00	105.127,00	3.431,00	-1.106,00	288.881,00
Sozialpläne	270.000,00	0,00	-24.825,47	-173.174,53	2.441.000,00	1.000,00	0,00	2.514.000,00
nicht genommener Urlaub	1.168.725,00	29.548,86	-1.168.725,00	0,00	1.390.821,14	0,00	0,00	1.420.370,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	71.869,87	0,00	0,00	-71.869,87	49.405,00	0,00	0,00	49.405,00
Arbeitszeitkonten/Mehrarbeit	790.900,00	3.624,91	-790.900,00	0,00	1.350.245,09	0,00	0,00	1.353.870,00
Langzeikonten	300.842,00	0,00	-48.803,00	0,00	53.934,00	4.332,00	-2.956,00	307.349,00
Gehaltsfortzahlung im Todesfall	263.685,00	2.880,00	0,00	-11.386,00	0,00	3.797,00	-5.561,00	253.415,00
Pensionsurlaub	149.853,00	0,00	0,00	-121.309,00	0,00	2.158,00	0,00	30.702,00
Abfindungen	161.000,00	0,00	-125.000,00	-36.000,00	261.000,00	0,00	0,00	261.000,00
Inflationsausgleichsprämie	0,00	0,00	0,00	0,00	1.163.500,00	0,00	0,00	1.163.500,00
übrige Belegschaftskosten	150.000,00	0,00	-63.520,63	-86.479,37	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>15.268.389,87</b>	<b>77.002,93</b>	<b>-12.033.606,09</b>	<b>-1.457.169,78</b>	<b>20.169.927,07</b>	<b>14.718,00</b>	<b>-9.623,00</b>	<b>22.029.729,00</b>	
<b>Rückstellungen für</b>								
Aufbewahrungsverpflichtungen	993.000,00	0,00	0,00	0,00	89.000,00	0,00	-27.000,00	1.055.000,00
empfangene/beauftragte Leistungen	852.250,00	0,00	-590.696,69	-112.638,31	326.800,00	0,00	0,00	475.715,00
Jahresabschlusskosten	250.420,00	0,00	-248.603,57	-1.816,43	251.260,00	0,00	0,00	251.260,00
Prozessrisiken	84.736,14	1.094.879,22	-137.840,21	-25.281,88	192.621,99	0,00	0,00	1.209.115,26
CO <sub>2</sub> -Preis Gasetagenheizungen	0,00	0,00	0,00	0,00	656.243,89	0,00	0,00	656.243,89
sonstige Verpflichtungen	825.050,80	152.095,76	-824.931,80	-119.00	2.132,24	0,00	-1.478,00	152.750,00
<b>18.273.846,81</b>	<b>1.324.067,91</b>	<b>-13.835.678,36</b>	<b>-1.597.025,40</b>	<b>21.687.985,19</b>	<b>14.718,00</b>	<b>-38.101,00</b>	<b>25.829.813,15</b>	

# Allgemeine Auftragsbedingungen

## für

### Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

#### vom 1. Januar 2017

DokID:

#### 1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

#### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

#### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

#### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

#### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

#### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

#### 7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlags, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Texform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer zunächst vorher zu hören.

#### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

#### 9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzlichen Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schulhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

#### 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

#### 11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch dem Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honoriern.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtlische Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

#### 12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

#### 13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

#### 14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

#### 15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.