

**Domus Steuerberatungs-AG**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

---

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

**Vivawest Wohnen GmbH,**  
**Essen**

Bilanz  
Entwicklung des Anlagevermögens  
Gewinn- und Verlustrechnung  
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## Vivawest Wohnen GmbH, Essen

Amtsgericht Essen, HRB 22921

<b>Bilanz</b> in €	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Entgeltlich erworbene Lizenzen	1.710.939,07	1.859.464,27
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>1.710.939,07</b>	<b>1.859.464,27</b>
Technische Anlagen und Maschinen	4.920.588,15	5.927.121,26
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.013.763,37	4.936.359,61
<b>Sachanlagen</b>	<b>8.934.351,52</b>	<b>10.863.480,87</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	33.170.360,83	33.170.360,83
Beteiligungen	572,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	1.414.113,65	1.435.688,79
<b>Finanzanlagen</b>	<b>34.585.046,48</b>	<b>34.606.049,62</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>45.230.337,07</b>	<b>47.328.994,76</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	673.161,08	671.316,97
Andere Vorräte	317.126,47	395.529,37
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>	<b>990.287,55</b>	<b>1.066.846,34</b>
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	28,78	74.551,51
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	169.017.768,89	132.913.485,16
davon gegen Gesellschafter	(148.133.105,59)	(110.661.802,84)
Sonstige Vermögensgegenstände	307.813.764,86	304.117.960,87
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>476.831.562,53</b>	<b>437.105.997,54</b>
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	28.758,04	37.788,29
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>28.758,04</b>	<b>37.788,29</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>477.850.608,12</b>	<b>438.210.632,17</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.951.415,50</b>	<b>976.799,61</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>525.032.360,69</b>	<b>486.516.426,54</b>
<hr/>		
Treuhandvermögen	107.839.601,60	102.861.930,67
<hr/>		
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>2.000.000,00</b>	<b>2.000.000,00</b>
<b>Kapitalrücklage</b>	<b>37.145.360,83</b>	<b>37.145.360,83</b>
<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	58.692.950,41	55.835.163,14
<b>Rückstellungen</b>	<b>58.692.950,41</b>	<b>55.835.163,14</b>
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	24.343.633,58	23.501.394,50
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.343.633,58	23.501.394,50
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	55.629.771,44	40.724.988,38
davon gegenüber Gesellschaftern	(9.616.861,33)	(4.833.348,86)
Sonstige Verbindlichkeiten	347.085.559,60	327.162.772,86
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>427.058.964,62</b>	<b>391.389.155,74</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>135.084,83</b>	<b>146.746,83</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>525.032.360,69</b>	<b>486.516.426,54</b>
<hr/>		
Treuhandverbindlichkeiten	107.839.601,60	102.861.930.367,00
Haftungsverhältnisse	386.639.817,00	374.609.925,00
davon betreffend die Altersversorgung	(385.386.817,00)	(373.356.925,00)
davon Mithaftung zugunsten verbundener Unternehmen	(1.253.000,00)	(1.253.000,00)
Unterschiedsbetrag nach § 253 Absatz 6 HGB	-4.710.516,00	6.335.989,00

## Vivawest Wohnen GmbH, Essen

### Entwicklung des Anlagevermögens

Anschaffungs-/Herstellungskosten					
in €	01.01.2024	Zugänge	Abgänge		31.12.2024
Entgeltlich erworbene Lizenzen	7.903.479,67	1.175.408,74	-188,41		9.078.700,00
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>7.903.479,67</b>	<b>1.175.408,74</b>	<b>-188,41</b>		<b>9.078.700,00</b>
Technische Anlagen und Maschinen	10.299.137,81	93.091,00	-222.871,46		10.169.357,35
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.479.857,58	868.681,48	-837.045,29		14.511.493,77
<b>Sachanlagen</b>	<b>24.778.995,39</b>	<b>961.772,48</b>	<b>-1.059.916,75</b>		<b>24.680.851,12</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	33.170.360,83	0,00	0,00		33.170.360,83
Beteiligungen	0,00	572,00	0,00		572,00
Sonstige Ausleihungen	1.904.971,05	223.500,00	-278.140,62		1.850.330,43
<b>Finanzanlagen</b>	<b>35.075.331,88</b>	<b>224.072,00</b>	<b>-278.140,62</b>		<b>35.021.263,26</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>67.757.806,94</b>	<b>2.361.253,22</b>	<b>-1.338.245,78</b>		<b>68.780.814,38</b>

Kumulierte Abschreibungen					
in €	01.01.2024	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Zuschreibungen	31.12.2024
Entgeltlich erworbene Lizenzen	6.044.015,40	1.323.745,53	0,00	0,00	7.367.760,93
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>6.044.015,40</b>	<b>1.323.745,53</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.367.760,93</b>
Technische Anlagen und Maschinen	4.372.016,55	876.752,65	0,00	0,00	5.248.769,20
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.543.497,97	1.749.491,25	-795.258,82	0,00	10.497.730,40
<b>Sachanlagen</b>	<b>13.915.514,52</b>	<b>2.626.243,90</b>	<b>-795.258,82</b>	<b>0,00</b>	<b>15.746.499,60</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	469.282,26	0,00	25.032,37	-58.097,85	436.216,78
<b>Finanzanlagen</b>	<b>469.282,26</b>	<b>0,00</b>	<b>25.032,37</b>	<b>-58.097,85</b>	<b>436.216,78</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>20.428.812,18</b>	<b>3.949.989,43</b>	<b>-770.226,45</b>	<b>-58.097,85</b>	<b>23.550.477,31</b>

Buchwerte		
in €	01.01.2024	31.12.2024
Entgeltlich erworbene Lizenzen	1.859.464,27	1.710.939,07
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>1.859.464,27</b>	<b>1.710.939,07</b>
Technische Anlagen und Maschinen	5.927.121,26	4.920.588,15
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.936.359,61	4.013.763,37
<b>Sachanlagen</b>	<b>10.863.480,87</b>	<b>8.934.351,52</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	33.170.360,83	33.170.360,83
Beteiligungen	0,00	572,00
Sonstige Ausleihungen	1.435.688,79	1.414.113,65
<b>Finanzanlagen</b>	<b>34.606.049,62</b>	<b>34.585.046,48</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>47.328.994,76</b>	<b>45.230.337,07</b>

## Vivawest Wohnen GmbH, Essen

<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b> in €	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	7.157.815,57	6.141.395,77
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	149.101.632,44	138.366.710,77
Umsatzerlöse	156.259.448,01	144.508.106,54
Sonstige betriebliche Erträge	26.073.253,93	23.219.465,06
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-10.361.870,40	-1.388.484,14
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-10.361.870,40	-1.388.484,14
Löhne und Gehälter	-88.967.471,11	-94.013.516,11
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-32.257.626,56	-29.151.453,17
Personalaufwand	-121.225.097,67	-123.164.969,28
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.949.989,43	-3.852.353,77
Abschreibungen	-3.949.989,43	-3.852.353,77
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-62.065.985,72	-58.232.612,31
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	19.834.930,97	21.454.913,44
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	30.940,66	31.767,29
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.905.410,46	8.726.566,77
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-25.032,37	-16.932,78
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-6.811.567,30	-6.421.450,92
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>9.664.441,14</b>	<b>4.864.015,90</b>
Sonstige Steuern	-150.174,54	-150.567,81
Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne	-9.514.266,60	-4.713.448,09
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Essen, 6. Februar 2025

Die Geschäftsführung

  
 Eichner

  
 Erhard

  
 Serhat

## **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 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung und der Entwicklung des Anlagevermögens für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 - 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 6. Februar 2025

Domus Steuerberatungs-AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Daniel Ranker  
Wirtschaftsprüfer

Hans-Jörg Sonnhoff  
Wirtschaftsprüfer

