

Geschäftsbericht 2023 der ViB Vermögen AG

dynamic performance

Konzernkennzahlen

in TEUR	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2022	Veränderung absolut	Veränderung in %
GuV-Kennzahlen				
Bruttomieteinnahmen	86.876	93.784	-6.908	-7,4
Abschreibungen	-28.951	-31.454	2.503	-8,0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	151.699	61.851	89.848	+145,3
Konzernergebnis	130.838	54.704	76.134	+139,2
Ergebnis je Aktie ¹ (unverwässert/verwässert, in EUR)	3,92	1,90	2,02	106,3
Bilanzkennzahlen				
	31.12.2023	31.12.2022		
Bilanzsumme	1.900.566	1.586.409	314.157	+19,8
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.056.049	1.145.908	-89.859	-7,8
Eigenkapital	876.721	744.754	131.967	+17,7
Eigenkapital-Quote (in %)	46,1	46,9		-0,8 Pkt.
Nettoverschuldung	689.702	667.867	21.835	+3,3
LTV (Loan-to-Value-Quote, in %)	37,0	28,9		+8,1 Pkt.
Sonstige Kennzahlen				
	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2022		
FFO vor Steuern und Minderheiten	72.578	62.662	9.916	+15,8
FFO je Aktie ¹ (in EUR)	2,20	2,22	-0,02	-0,9
	31.12.2023	31.12.2022		
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra, in EUR)	13,90	20,30	-6,40	-31,5
Anzahl Aktien ² (Stichtag)	33.054.587	33.054.587	0	0
Marktkapitalisierung (Stichtag)	459.459	671.008	-211.549	-31,5
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand/Nettokalmmieten, in %)	35,7	13,2		+22,5 Pkt.
Durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	3,66	1,77		+1,89 Pkt.
Immobilienkennzahlen				
	31.12.2023	31.12.2022		
Annualisierte Nettokaltmiete Eigenbestand	75.504	99.623	-24.119	-24,2
Vermietbare Fläche Eigenbestand (in m ²)	1.046.592	1.365.381	-318.789	-23,3
Leerstandsquote Eigenbestand (in %)	2,1	1,4		+0,7 Pkt.
Annualisierte Nettokaltmiete Institutional Business	78.608	56.161	22.447	40,0
Vermietbare Fläche Institutional Business (in m ²)	1.153.589	928.795	224.794	+24,2
Leerstandsquote Institutional Business (in %)	1,4	1,5		-0,1 Pkt.
EPRA-Kennzahlen				
	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2022		
EPRA-Überschuss	58.273	57.257	+1.016	+1,8
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	1,76	2,03	-0,27	-13,2
EPRA NRV	1.568.889	1.737.064	-168.175	-9,7
EPRA NRV je Aktie (in EUR)	47,46	52,55	-5,09	-9,7
EPRA NDV	1.345.418	1.530.026	-184.608	-12,1
EPRA NDV je Aktie (in EUR)	40,70	46,29	-5,59	-12,1
EPRA NTA	1.344.895	1.471.098	-126.202	-8,6
EPRA NTA je Aktie (in EUR)	40,69	44,51	-3,75	-8,6
EPRA-Leerstandsquote (in %)	2,1	1,4		+0,7 Pkt.

¹ durchschnittliche Anzahl Aktien im Geschäftsjahr

² zum Stichtag im Umlauf befindliche Anzahl der Aktien

VIB Vermögen AG

Das Powerhouse für Logistik Expertise in renditestarken Logistik & Light Industrial Immobilien

Wir entwickeln, erwerben und verwalten seit über 30 Jahren moderne und nachhaltig profitable Gewerbeimmobilien für unseren Bestand. Unser Schwerpunkt liegt dabei auf Immobilien aus der Assetklasse Logistik und Light Industrial. Aktuell haben andere Assetklassen eine untergeordnete Bedeutung.

Dank unseres breit angelegten Geschäftsmodells, das neben Direkterwerben auch das komplette Spektrum von Eigenentwicklungen sowie Nachverdichtungen umfasst, können wir flexibel auf Marktveränderungen reagieren. Wir erwerben und veräußern nicht nur selektiv Bestandsobjekte, sondern haben auch einen Fokus auf die eigene Entwicklung werthaltiger Immobilien. Zum Jahresende 2023 umfasste unser Bestandsportfolio 81 Objekte mit einem Marktwert von 1,7 Mrd. EUR und einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 1,05 Mio m².

Im Bereich „Institutional Business“, dem Immobilienmanagement für institutionelle Investoren, besteht das Portfolio insgesamt aus 74 Objekten. Zum Jahresende 2023 verwalteten wir in diesem Geschäftsbereich insgesamt vier Fonds mit einem Volumen von 1,4 Mrd. EUR Assets under Management und einer vermietbaren Gesamtfläche von 1,15 Mio m².

Inhalt

4

An unsere Aktionäre

- 5 Brief an die Aktionäre
- 8 Bericht des Aufsichtsrats
- 12 Immobilienportfolio des VIB-Konzerns 2023
- 15 Aktie und Investor Relations
- 18 EPRA-Kennzahlen

27

Konzernlagebericht

- 28 Grundlagen des Konzerns
- 32 Wirtschaftsbericht
- 39 Risiko- und Chancenbericht
- 49 Prognosebericht

50

Konzernabschluss

- 51 IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 52 IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 53 IFRS-Konzern-Bilanz
- 55 IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung
- 57 IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung
- 58 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2023
- 113 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

117

Weitere Informationen

- 118 Finanzkalender
- 119 IR-Kontakt
- 119 Impressum

An unsere Aktionäre

5

Brief an die Aktionäre

8

Bericht des Aufsichtsrats

12

**Immobilienportfolio des
VIB-Konzerns 2023**

15

Aktie und Investor Relations

18

EPRA-Kennzahlen

Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

die VIB Vermögen AG blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2023 zurück. Trotz eines herausfordernden wirtschaftlichen Umfeldes und einer restriktiven Zinspolitik der Europäischen Zentralbank konnten wir die Gesamtjahresprognose, die unterjährlich nach oben angepasst wurde, erreichen. Auch strategisch haben wir weitere Fortschritte erzielt: Wir haben uns auf das Segment Logistik und Light Industrial fokussiert sowie signifikantes Wachstum in unserem erst Ende 2022 gestarteten Geschäftsfeld „Institutional Business“ vorgelegt. Zudem haben wir die Zusammenarbeit mit der BRANICKS Group AG (vormals: DIC Asset AG) weiter verstärkt.

Zum Jahresende wurden insgesamt unter dem Dach des VIB-Konzerns 155 Immobilien im Gesamtwert von 3,1 Mrd. EUR verwaltet, was einem signifikanten Wachstum gegenüber den Vorjahren entspricht und die erweiterte Geschäftsstrategie der VIB widerspiegelt. Davon waren 81 Objekte mit einem Marktwert von 1,7 Mrd. EUR im Eigenbestand. Die Fokussierung der VIB auf das Kernsegment Logistik und Light Industrial spiegelt sich in der Portfoliostruktur des Eigenbestandes wider. Dieses Segment lag am Jahresende bei 90% des Portfolios (Vorjahr: 75%). Durch den Verkauf eines Portfolios von acht Gewerbeimmobilien einer unserer Tochtergesellschaften im ersten Quartal 2024 wird sich dieser Fokus weiter verstärken. Durch den Erwerb von acht Büroimmobilien Ende März 2024 haben wir diese Assetklasse erweitert. Unser erst Ende 2022 gestartetes Geschäftsfeld „Institutional Business“ umfasste 74 Objekte mit einem Marktwert von 1,4 Mrd. EUR.

Die Leerstandsquote liegt im Branchenvergleich weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau mit 2,1% im Eigenbestand, ein anhaltender Beleg für die Qualität unserer Immobilien. Unsere Prognose einer Leerstandsquote im niedrigen einstelligen Bereich wurde somit erreicht.

Die Bruttomieteinnahmen beliefen sich im Berichtsjahr auf 86,9 Mio. EUR gegenüber 93,8 Mio. EUR im Vorjahr. Dies lag am oberen Ende unserer Prognose. Der Rückgang ist hauptsächlich auf Verkäufe zurückzuführen, der teilweise durch Objektakquisitionen sowie Mietindexierungen kompensiert werden konnte.

Trotz der Verkäufe des Geschäftsjahres sind die Funds from Operations (FFO) mit 72,6 Mio. EUR über dem Niveau des Vorjahres von 62,7 Mio. EUR und am oberen Ende der kommunizierten Prognose.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist im Vergleich zum Vorjahr signifikant auf 151,7 Mio. EUR gestiegen (Vorjahr: 61,9 Mio. EUR). Dies ist vor allem auf Gewinne aus Verkäufen zurückzuführen. Aus dem gleichen Grund stieg auch das Konzernergebnis deutlich auf 130,8 Mio. EUR von 54,7 Mio. EUR im Vorjahr.

Ende Februar 2023 wurde ein neuer Konsortialkreditvertrag über rund 505 Mio. EUR mit einer Laufzeit von sieben Jahren geschlossen. Durch die Refinanzierung wurde die durchschnittliche Laufzeit der Finanzverbindlichkeiten erhöht. Die Erweiterung und Neustrukturierung der Kreditfazilität ermöglichte der VIB Vermögen AG finanzielle Flexibilität und höhere Planungssicherheit.

Im dritten Quartal schloss die VIB Vermögen AG einen Darlehensvertrag mit der DIC Asset AG, nun BRANICKS Group AG, in Höhe von insgesamt 250 Mio. EUR ab. Das Darlehen wurde marktüblich mit einem Sicherheitenpaket zugunsten der Gesellschaft besichert. Sowohl die Angemessenheit des Zinssatzes als auch die Werthaltigkeit der Sicherheit wurden von einem externen Gutachter bei Abschluss des Darlehensvertrages bescheinigt.

Das Geschäftsfeld „Institutional Business“ übernahm das Asset Management für den offenen Immobilienspezialfonds VIB Retail Balance I ab April 2023. Zum Jahresende betrug das Portfoliovolumen aus insgesamt vier Fonds rund 1,4 Mrd. EUR. Insgesamt konnten im Geschäftsjahr 2023 Erträge von 8,1 Mio. EUR aus diesem Geschäftsbereich erzielt werden (Vorjahr: 3,1 Mio. EUR).

Bei unseren Projektentwicklungen haben wir gute Fortschritte erzielt. Bei unserem größten Projekt, dem Gewerbe- und Technologiepark „NEXT HORIZON“ in Erding mit einer Gesamtmietfläche von 79.000 m², sind alle Flächen der im Bau befindlichen Abschnitte vermietet. Die verbleibenden Flächen befinden sich weiter in der Vermarktung. In Ingolstadt sind zwei vollständig vermietete Logistikobjekte mit Nutzflächen von 7.000 m² und 12.000 m² planmäßig im Sommer 2023 fertiggestellt worden. Auch die Logistikanlage in Meitingen mit einer Nutzfläche von 26.000 m² wurde im Plan fertiggestellt und ist größtenteils vermietet. Im Laufe des aktuellen Jahres haben wir ein weiteres Projekt in Ingolstadt mit einer Gesamtfläche von rund 16.000 m² begonnen, dessen Fertigstellung für das Jahr 2025 geplant ist.

Die VIB Vermögen AG setzt seit Jahrzehnten auf eine langfristige und nachhaltige Wachstumsstrategie. Im Jahr 2023 haben wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie weiter umgesetzt. So wurden im Laufe des Jahres mehr als 4.000 kWp auf unseren Objekten installiert, so dass sich unsere Photovoltaikkapazität am Jahresende auf ca. 20.000 kWp belief. Somit sehen wir uns auf Kurs für das geplante Ziel von mindestens 30.000 kWp Kapazität im Jahr 2025. Alle unsere Neuentwicklungen streben die Gold-Zertifizierung nach den Kriterien der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.) an. Auch in unserem Bestandsportfolio zielen Modernisierungsmaßnahmen kontinuierlich darauf ab, die Energieeffizienz zu erhöhen. Wie auch in den Vorjahren wurde die VIB im Jahr 2023 mit zwei Gold-Awards des Interessenverbandes börsennotierter Immobilienunternehmen in Europa (EPRA) ausgezeichnet. Damit wurden die Transparenz und Qualität unserer Finanzberichterstattung erneut gewürdigt.

2023 war ein erfolgreiches Jahr für die VIB Vermögen AG. In Zukunft wollen wir den eingeschlagenen Pfad fortführen. Wir wollen weiterhin der führende Anbieter im Segment Logistik und Light Industrial sein. In diesem Jahr liegt unser Fokus auf der Optimierung und Diversifizierung unseres Portfolios, in erster Linie operativ durch gezielte Vermarktung, aber auch durch selektive Verkäufe oder Projektentwicklungen. Ebenso wollen wir zusätzliche Synergien aus der Zusammenarbeit mit der BRANICKS Group AG heben, sowohl auf operativer als auch auf administrativer Ebene.

Aufgrund der 2023 getätigten Verkäufe erwarten wir für das Geschäftsjahr 2024 Bruttomieten in Höhe von 72 Mio. bis 78 Mio. EUR sowie Funds from Operations (FFO) von 62 Mio. bis 68 Mio. EUR. Wir planen weiterhin mit einer Leerstandsquote im niedrigen einstelligen Prozentbereich. Für die Finanzierung unserer Investitionen und Projektentwicklungen werden wir auch in diesem Jahr der Hauptversammlung vorschlagen, keine Dividendenzahlung für das Jahr 2023 vorzunehmen.

Wir bedanken uns bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit ihrem unermüdlichen Einsatz maßgeblich zum Erfolg der VIB Vermögen AG beitragen. Auch bei unseren Geschäftspartnern möchten wir uns für die gute Zusammenarbeit bedanken.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, wir bedanken uns bei Ihnen für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung. Wir freuen uns, dass Sie uns weiter bei der Umsetzung unserer Strategie begleiten.

Neuburg a. d. Donau, 26. April 2024



Dirk Oehme
(Vorstandssprecher)



Nicolai Greiner
(Vorstand)

Unser Vorstand



Dirk Oehme
(Vorstandssprecher)



Nicolai Greiner

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das vergangene Jahr verlief für die VIB Vermögen AG überaus erfolgreich. Das Umsatz- und Ergebniswachstum entwickelte sich sogar besser als in der, Anfang des Jahres, abgegebenen Prognose. Daher wurde die Prognose im Juli 2023 entsprechend nach oben angepasst. Beide Kennzahlen erreichten in einem schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld ein gutes Niveau. Im Februar 2023 gelang es der VIB Vermögen AG einen neuen Konsortialkreditvertrag über rund 505 Mio. EUR mit einer Laufzeit von sieben Jahren abzuschließen. Die Neustrukturierung der Kreditfazilität ermöglicht der VIB Vermögen AG finanzielle Flexibilität und höhere Planungssicherheit. Am 31. März 2023 erfolgte, wie geplant, der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang der bereits im Dezember 2022 verkauften 31 Gewerbeimmobilien. Die freien Mittel ermöglichen es der VIB Vermögen AG, ihren strategischen Fokus auf das attraktive Immobiliensegment der Logistik und Light Industrial zu legen. Zudem erfolgte im Juli 2023 der Abschluss eines Darlehensvertrages mit der BRANICKS Group AG (vormals: DIC Asset AG), der im September 2023 noch erhöht wurde und der einen positiven Effekt auf die Prognosekennzahl Funds from Operations (FFO) haben wird. Nach dem Ausscheiden von Rainer Hettmer aus dem Vorstand der VIB Vermögen AG mit Ablauf des 30. Juni 2023 besteht dieser nunmehr aus den zwei Vorständen, Dirk Oehme und Nicolai Greiner. Aufgrund der guten und effizienten Arbeitsweise ist die Bestellung eines weiteren Vorstandsmitglieds gegenwärtig nicht notwendig.

Zum 31. Dezember 2023 umfasste das Immobilienportfolio im Eigenbestand insgesamt 81 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 1,05 Mio. m². Hinzu kommen die von der Gesellschaft bewirtschafteten 74 Objekte des Geschäftsbereichs „Institutional Business“ mit einer vermietbaren Fläche von 1,15 Mio. m². Inklusiv des Geschäftsbereichs „Institutional Business“ beläuft sich der Marktwert unserer Assets under Management (AuM) zum Stichtag 31. Dezember 2023 auf 3,1 Mrd. EUR.

Der Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG hat sich im Geschäftsjahr 2023 fortlaufend und intensiv mit der Lage des Unternehmens befasst und die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Beratungs- und Kontrollaufgaben im Berichtszeitraum jederzeit wahrgenommen.

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats hat sich im Geschäftsjahr 2023 geändert. Mit Wirkung zum Ablauf des 31. Januar 2023 ist Ludwig Schlosser aus dem Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG ausgeschieden.

In der Nachfolge von Ludwig Schlosser im Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG wurde Johannes von Mutius am 6. Februar 2023 als weiteres Aufsichtsratsmitglied gerichtlich bestellt. Er wurde am 4. Juli 2023 von der Hauptversammlung als Aufsichtsratsmitglied bestätigt und bis zur Hauptversammlung im Jahr 2026 gewählt. Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats hat sich zu Beginn des Jahres 2024 geändert. Zum Ablauf des 31. März 2024 legte Jürgen Wittmann sein Amt als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender und Aufsichtsratsmitglied nieder.

Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Die regelmäßige Kontrolle und Beratung des Vorstands durch den Aufsichtsrat hinsichtlich der Geschäftsführung erfolgten während des gesamten Geschäftsjahres. In alle wesentlichen Entscheidungen war der Aufsichtsrat stets rechtzeitig und umfassend eingebunden. Die Tätigkeit des Vorstands gab keinen Anlass zu Beanstandungen. Der Aufsichtsrat wurde regelmäßig, zeitnah und ausführlich vom Vorstand über alle die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft betreffenden Themen informiert. Das gilt insbesondere für die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft sowie neue Investitions- und Geschäftsmöglichkeiten.

Aufsichtsratssitzungen

Im Geschäftsjahr 2023 fanden insgesamt fünf ordentliche Aufsichtsratssitzungen und weitere acht außerordentliche Aufsichtsratssitzungen statt. Die Sitzungen fanden als Präsenz-, Video- oder Telefonkonferenzen statt. Teilweise fanden die Aufsichtsratssitzungen unter Teilnahme von spezialisierten externen Beratern statt. Zusätzlich gab es eine Beschlussfassung im schriftlichen Umlaufverfahren per E-Mail.

Wesentlicher Bestandteil aller ordentlichen Aufsichtsratssitzungen war die Berichterstattung des Vorstands zur Geschäftslage mit detaillierten Informationen zur Umsatz- und Ergebnisentwicklung sowie zu Chancen und Risiken der Geschäftsentwicklung, zum Stand der wesentlichen laufenden und geplanten Investitionsprojekte sowie zu wichtigen Aspekten der Nachhaltigkeit und zu wesentlichen Geschäftsführungsmaßnahmen des Vorstands.

In der ersten ordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates vom **10. Februar 2023** befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahres- und Konzernabschluss, dem Risiko- und Controllingbericht und weiteren Berichten für das Geschäftsjahr 2022 und billigte diese. Ferner wurden im Rahmen der Sitzung Beschlussvorschläge an die Hauptversammlung, insbesondere die Wahl der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 sowie deren Tagesordnung besprochen. Weitere Gegenstände der Sitzung waren die Budgetplanung für 2023, das Vorgehen bei der Refinanzierung eines Teils des Immobilienportfolios sowie weitere operativen Themen.

In der ordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates vom **16. Mai 2023** erfolgte die Beschlussfassung über die Tagesordnung der Hauptversammlungen der VIB Vermögen AG. Zudem wurden im Rahmen der allgemeinen Geschäftsentwicklung der Stand einzelner aktueller Projektentwicklungen sowie Finanzierungsthemen einzelner Objekte behandelt.

Zur Mitte des Jahres fand im Zusammenhang mit dem Verkauf dreier Liegenschaften in Kösching, Schwarzenbruck und Nürnberg am **27. Juni 2023** eine außerordentliche Sitzung des Aufsichtsrats statt. In dieser Sitzung wurden die Transaktion sowie deren Chancen und Risiken analysiert und anschließend genehmigt.

Im Rahmen der außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates vom **7. Juli 2023** fand, aufgrund der Wahl der Hauptversammlung von Johannes von Mutius als Aufsichtsratsmitglied, die Konstituierung des Aufsichtsrats statt. Es wurden Prof. Dr. Gerhard Schmidt als Aufsichtsratsvorsitzender und Jürgen Wittmann als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender bestätigt. In den Prüfungsausschuss und den Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten wurden jeweils alle vier Aufsichtsratsmitglieder berufen. Zudem wurde nach eingehender Prüfung und Diskussion dem Abschluss eines Darlehensvertrages über 200 Mio. EUR zwischen der VIB Vermögen AG als Darlehensgeber und der DIC Asset AG, nun BRANICKS Group AG, als Darlehensnehmerin zugestimmt.

In der ordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates vom **31. Juli 2023** wurde der Bericht des Vorstandes über die geschäftliche Entwicklung im ersten Halbjahr 2023, der Sachstand von möglichen Verkäufen, der Stand einzelner aktueller Projektentwicklungen sowie die Möglichkeit von weiteren Finanzierungen der VIB Vermögen AG behandelt. Zudem wurde die Neunummerierung der Satzung beschlossen.

In der außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates vom **18. September 2023** wurde insbesondere über die Möglichkeit weiterer Finanzierungsquellen beraten und das weitere Vorgehen beschlossen.

In der außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates vom **26. September 2023** hat der Aufsichtsrat nach eingehender Prüfung und Diskussion dem Abschluss eines Nachtrags zum bestehenden Darlehensvertrag zwischen der VIB Vermögen AG und der BRANICKS Group AG (vormals: DIC Asset AG) zugestimmt. Der Nachtrag umfasst die Erhöhung der Darlehensbetrages um 50 Mio. EUR. Zudem wurde der Vorstandsentscheidung, Anteile an einem offenen Spezial-AIF-Sondervermögen mit festen Anlagebedingungen, mit dem Investitionsschwerpunkt in Immobilien, zu erwerben, nach Diskussion zugestimmt.

In der unmittelbar nachfolgenden ordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates vom **28. September 2023** wurde die Ergebnisvorschau hinsichtlich der Finanzkennzahlen für das 3. Quartal 2023, Finanzierungsthemen und Sachstände zu einzelnen Objekten sowie Projektentwicklungen besprochen. Darüber hinaus wurde über den Sachstand bei verschiedenen Tochtergesellschaften diskutiert.

Die außerordentliche Sitzung des Aufsichtsrates vom **27. Oktober 2023** befasste sich unter anderem mit dem aktuellen Sachstandsbericht zum Projekt Erding.

In der außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates vom **16. November 2023** wurde der Verkauf der Liegenschaft Neufahrn beraten und beschlossen.

In der ordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates vom **12. Dezember 2023** wurde der Bericht des Vorstandes zum aktuellen Geschäftsverlauf, ein aktueller Sachstandsbericht zur Projektentwicklung Erding und der Sachstandsbericht zu den aktuellen Transaktionen zur Kenntnis des Aufsichtsrats genommen und den erforderlichen Maßnahmen zugestimmt. In dieser Sitzung wurde unter anderem auch der Finanzkalender für das Geschäftsjahr 2024 besprochen.

In der außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates vom **18. Dezember 2023** wurde der Verkauf von acht Objekten und einer Minderheitsbeteiligung auf Ebene der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG genehmigt sowie das weitere Vorgehen bei Tochtergesellschaften behandelt.

In der letzten außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates vom **27. Dezember 2023** wurde dem anteiligen Erwerb einer Logistik und Light Industrial Immobilie von der BRANICKS Group AG (vormals: DIC Asset AG) nach Diskussion und Beschlussfassung zugestimmt.

Weitere Beschlussfassungen

Zusätzlich zu den in den einzelnen ordentlichen und außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen getroffenen Beschlüssen, hat der Aufsichtsrat einen weiteren Beschluss am **19. April 2023** im Umlaufverfahren per E-Mail über die Zustimmung zur Projektentwicklung in Erding getroffen.

Ausschüsse

Aufgrund der Personenidentität der Ausschuss- und Aufsichtsratsmitglieder haben keine gesonderten Sitzungen des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten und des Prüfungsausschusses stattgefunden. Vorstandsangelegenheiten wurden regelmäßig in den Aufsichtsratssitzungen behandelt. Die Prüfung der Bilanzen, insbesondere die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionssystems sowie die Abschlussprüfung, wurden im Rahmen der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats vom 10. Februar 2023 sowie am 16. Mai 2023 im Rahmen der Vorbereitung der Hauptversammlung in der Aufsichtsratssitzung behandelt.

Feststellung und Billigung von Jahresabschluss und Konzernabschluss 2023

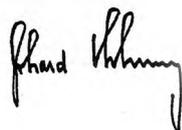
Der vom Vorstand nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wurde vom Aufsichtsrat und Prüfungsausschuss geprüft und in der Sitzung vom 26. April 2024 zusammen mit dem entsprechenden Prüfungsbericht der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, vertreten durch WP Frank Werner, behandelt. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 hat zu keiner Änderung geführt, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wurde ohne Einwendungen gebilligt und ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands über die Gewinnverwendung schließt sich der Aufsichtsrat an.

Gleichermaßen haben der Aufsichtsrat und der Prüfungsausschuss den vom Vorstand nach den internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) aufgestellten Konzernabschluss 2023 geprüft und in der Sitzung vom 26. April 2024 zusammen mit dem entsprechenden Prüfungsbericht der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, auch hier vertreten durch WP Frank Werner, behandelt. Auch die Prüfung des Konzernabschlusses 2023 hat zu keiner Änderung geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 vom Aufsichtsrat gebilligt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des VIB-Konzerns für ihren Beitrag zum außerordentlichen Erfolg der VIB Vermögen AG im Geschäftsjahr 2023.

Neuburg a. d. Donau, 26. April 2024

Für den Aufsichtsrat



Prof. Dr. Gerhard Schmidt

Immobilienportfolio des VIB-Konzerns 2023

Das Geschäftsmodell der VIB Vermögen AG umfasst neben Immobilienakquisitionen auch das komplette Spektrum von Eigenentwicklungen und Nachverdichtungen. Diese Immobilien werden langfristig im Eigenbestand gehalten und bilanziert und erwirtschaften für die VIB planbare Mieterlöse.

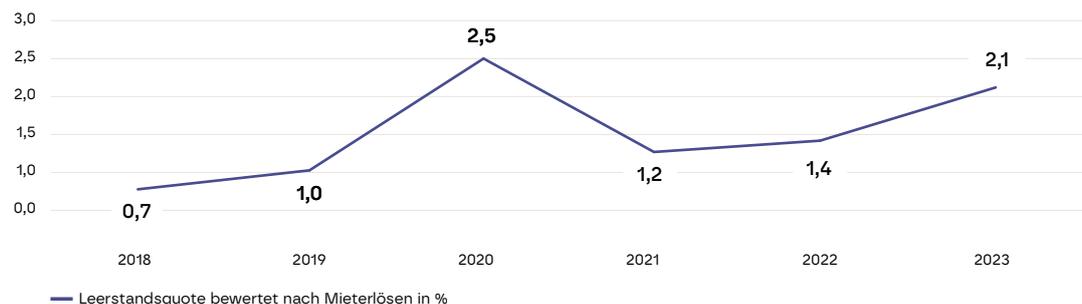
Zum anderen ist die VIB Vermögen AG im Bereich „Institutional Business“ tätig, also der Verwaltung von Immobilien für institutionelle Investoren. Hieraus erwirtschaften wir Dienstleistungsgebühren wie Setup- und Transaktions-Fees für die Strukturierung von Investments und Transfers oder aber Gebühren für das laufende Asset und Property Management.

Im Immobilienmanagement verzichten wir bewusst auf externe Dienstleister und setzen vielmehr auf die Verwaltung durch unsere eigenen Mitarbeiter. Durch die langfristige Vermietung unserer Immobilien werden zudem Verwaltungsaufwendungen und die damit verbundenen Kosten sowie die Leerstandsquote minimiert.

Zum 31. Dezember 2023 umfasste das Bestandsportfolio des VIB-Konzerns 81 Objekte (Vorjahr: 114) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 1,05 Mio. m² (Vorjahr: 1,37 Mio. m²). Im Geschäftsfeld „Institutional Business“ wurde ein Portfolio von 74 Objekten (Vorjahr: 43 Objekte) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 1,15 Mio. m² (Vorjahr: 0,93 Mio. m²) verwaltet. Die Gesamtzahl der Immobilien sowie die vermietbare Gesamtfläche unter dem Dach des VIB-Konzerns lag somit zum Stichtag bei 155 Objekten bzw. 2,20 Mio. m² (Vorjahr: 157 Objekte bzw. 2,30 Mio. m²).

Die Leerstandsquote lag im Eigenbestand mit 2,1% sowie im Bereich „Institutional Business“ mit 1,4% weiterhin auf einem, im Branchenvergleich, sehr niedrigen Niveau.

Entwicklung der Leerstandsquote im Eigenbestand



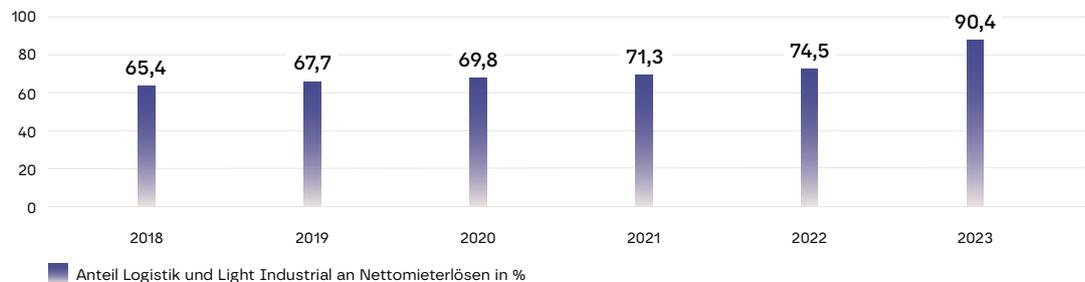
Der Fokus der VIB Vermögen AG auf den Kernbereich Logistik und Light Industrial spiegelt sich zum Ende des Geschäftsjahres auch in der Portfoliostruktur wider. Dieses Segment hat im Eigenbestand mittlerweile einen Anteil von 90,4% an den Erlösen des Gesamtportfolios, gefolgt von Handelsimmobilien mit 3,8%, Büros mit 3,3% und Geschäftshäuser/Sonstiges mit 2,5%. Im Bereich „Institutional Business“ haben Logistik und Light Industrial-Immobilien einen Anteil von 76,5% an den Nettomietererlösen, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von 23,5%.

Branchenanteil an den annualisierten Nettomieterlösen im Eigenbestand



Stand: 31. Dezember 2023

Entwicklung des Segments Logistik und Light Industrial im Eigenbestand



Um genaue Erkenntnisse in Bezug auf die Wertentwicklung unseres Immobilienportfolios zu erhalten, werden mindestens einmal im Jahr die Marktwerte aller Immobilien im Rahmen anerkannter Bewertungsverfahren von einem unabhängigen externen Immobiliengutachter ermittelt. Die Werthaltigkeit des Immobilienportfolios hängt dabei von diversen Faktoren ab – beispielsweise der infrastrukturellen Anbindung und dem allgemeinen Zustand eines Objekts, der Höhe der erzielbaren Mieteinnahmen oder aber der Restlaufzeit der Mietverträge.

Zum 31. Dezember 2023 lag der Marktwert der Immobilien im Eigenbestand bei 1,7 Mrd. EUR, im Bereich „Institutional Business“ bei 1,4 Mrd. EUR. Der Gesamtwert des im VIB-Konzern verwalteten Immobilienvermögens lag demnach bei 3,1 Mrd. EUR. Die annualisierten Mieterlöse im Eigenbestand lagen zum 31. Dezember 2023 bei 75,5 Mio. EUR, im Bereich „Institutional Business“ bei 78,6 Mio. EUR. Insgesamt belaufen sich die annualisierten Mieterlöse zum Jahresende somit auf 154,1 Mio. EUR.

Unser Wachstumspotenzial liegt in unserem flexiblen Geschäftsmodell

Die Flexibilität unseres Geschäftsmodells versetzt uns in die Lage, auf Veränderungen im Immobilienmarkt schnell reagieren zu können. Den kontinuierlichen Ausbau unseres Portfolios erreichen wir durch die Eigenentwicklung attraktiver Immobilien, insbesondere für die Branche Logistik und Light Industrial, den Direkterwerb sowie durch Bestandsoptimierungen, vornehmlich durch Nachverdichtungen. Wir orientieren uns hierbei an Investitionskriterien, die unserem Anspruch an Profitabilität gerecht werden. Bei Eigenentwicklungen und dem Erwerb sind für uns vor allem die Lage des Objekts, die Laufzeit bestehender Mietverträge, die Mieterbonität sowie die Vermietungsquote wichtig. Wir prüfen auch leerstehende Objekte, die sich in einer attraktiven Lage befinden und das Potenzial für eine Modernisierung und anschließende Vermietung zu attraktiven Mietkonditionen mitbringen.

Aktie und Investor Relations

Börsenjahr 2023 – Volatilität und Rekordstände

Im Börsenjahr 2023 konnten sowohl die Aktien- als auch die Anleihemärkte deutlich positive Entwicklungen verbuchen.

Trotz weiterhin angespannter geopolitischer Lage und Teuerungsraten im hohen einstelligen Bereich hatten die Börsen einen guten Start in das Jahr 2023, da auch einige Faktoren positiv überraschten: eine Entspannung der Lieferkettenproblematik, robuste Wirtschaftsdaten trotz mehrfacher Zinserhöhungen, starke Arbeitsmarktdaten, ausreichende Gasreserven, die eine ernsthafte Energiekrise verhinderten, etc.

Im zweiten und dritten Quartal überwogen dann die Sorgen über die Auswirkungen der kontinuierlichen Leitzinserhöhungen auf die Konjunktur. Im Oktober kam die Angst vor einer Eskalation der Situation im Nahen Osten dazu, so dass der Aktienmarkt Ende Oktober einen Jahrestiefstand markierte.

Erst die im November einsetzende Jahresendrallye, getrieben von Hoffnungen auf eine Zinswende, beflügelte sowohl die Aktien- als auch die Anleihemärkte. Der deutsche Leitindex DAX schloss das Jahr nur wenige Punkte unter dem Allzeithoch mit einem Plus von rund 16%.

Volatile Entwicklung auch im Immobiliensektor

Die Lage des europäischen Immobiliensektors war auch im Jahr 2023 weiter angespannt. Nach einer kurzen Aufwärtsbewegung der Aktienkurse zu Beginn des Jahres folgte bereits ab Anfang Februar eine steile Abwärtsbewegung, in Folge derer der europäische Index für Immobilienaktien, FTSE EPRA Nareit Europe, Ende März den Tiefpunkt des Jahres 2023 markierte. Die Inflationsrate in Deutschland war im Januar überraschend deutlich gegenüber dem Vormonat auf 8,7% angestiegen und verharrte auch im Februar auf diesem Niveau. Dies führte dann auch zu weiteren Erhöhungen des Leitzinses der Europäischen Zentralbank, der im Jahresverlauf um weitere 200 Basispunkte anstieg. Die vorerst letzte Erhöhung erfolgte im September 2023 auf 4,5%. Die Sorge über die erhöhten Refinanzierungskosten spiegelten sich in einer sehr volatilen Entwicklung des Immobiliensektors im zweiten und dritten Quartal wider, der Ende Oktober das Jahrestief vom März abermals zu testen suchte. Hierauf folgte jedoch der Wendepunkt: deutlich gesunkene Inflationsdaten sowie niedrigere Energiepreise beflügelten die Hoffnungen auf eine Zinswende, was den FTSE EPRA Nareit Europe Index in den letzten beiden Monaten des Jahres um 25% ansteigen ließ. Für das Jahr 2023 insgesamt schloss der FTSE EPRA Nareit Europe Index mit einem Plus von 17,4%.

Kursentwicklung der VIB-Aktie

Auch die VIB-Aktie startete positiv in das Jahr 2023 und legte zunächst um 20% zu. Sie erreichte ihren Jahreshöchstkurs von EUR 24,50 am 2. Februar. Im weiteren Jahresverlauf folgte sie jedoch der volatilen Abwärtsbewegung des europäischen Immobiliensektors, bis sie Ende Oktober ihr Jahrestief bei EUR 11,28 markierte. In den letzten beiden Monaten des Jahres partizipierte die VIB-Aktie an der Kurserholung des Marktes und legte um mehr als 23% zu, so dass der Jahresschlusskurs am 29. Dezember 2023 bei EUR 13,90 lag.

Diese Erholung konnte jedoch nicht an die des Sektors oder des Marktes im Allgemeinen anknüpfen, so dass die VIB-Aktie ein Minus von 32% für das Jahr 2023 verbuchte, während sowohl der Gesamtmarkt (DAX: +16%, SDAX +14%) als auch die Immobilienindizes (EPRA-Europe +17%, EPRA-Deutschland +32%) letztendlich einen positiven Trend zeigten.

Marktkapitalisierung von 459 Mio. EUR

Auf Basis der Gesamtzahl der Aktien von 33.054.587 Stück und dem Jahresschlusskurs vom 31. Dezember 2023 von EUR 13,90, betrug die Marktkapitalisierung der VIB Vermögen AG am Jahresende rund 459 Mio. EUR.

Dividende

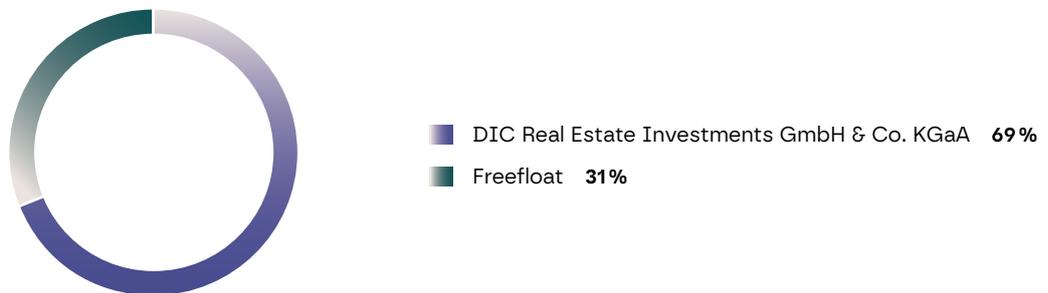
Für die Finanzierung der kurz- bis mittelfristigen Weiterentwicklung unserer Immobilienplattform und der anstehenden Investitionen in unsere Projektentwicklungen werden wir auch in diesem Jahr der Hauptversammlung vorschlagen, keine Dividendenzahlung für das Jahr 2023 vorzunehmen.

Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2023

Als Freiverkehrswert weisen wir „nur“ die Anteilseigner aus, die uns bekannt sind und uns ihr Einverständnis dafür gegeben haben. Zum 31. Dezember 2023 ergab sich somit folgende Aktionärsstruktur:

Die DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, eine Tochtergesellschaft der BRANICKS Group AG (vormals: DIC Asset AG), hielt rund 69 % der Stimmrechtsanteile. Die übrigen 31 % der Aktien befanden sich im Freefloat.

Aktionärsstruktur



Stand: 31. Dezember 2023

Erfolgreiche Durchführung der virtuellen Hauptversammlung

Auf der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2022, die am 4. Juli 2023 erneut in virtueller Form stattfand, gab die VIB Vermögen AG Einblick in die Geschäftsentwicklung des vergangenen Jahres und erläuterte ihren Aktionären Strategie und Geschäftsmodell.

Auf der Tagesordnung standen neben der Gewinnverwendung, der Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand und der Wahl des Abschlussprüfers auch die Aktualisierung der Aufsichtsratsvergütung im Zusammenhang mit der Umstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethode im Jahr 2022 sowie notwendige Satzungsänderungen zur zukünftigen Durchführung von Versammlungen. Johannes von Mutius wurde als neues Aufsichtsratsmitglied für drei Jahre gewählt.

Die Hauptversammlung stimmte sämtlichen Tagesordnungspunkten jeweils mit einer sehr deutlichen Mehrheit zu. Die Präsenz lag bei rund 75 % des stimmberechtigten Grundkapitals.

Die ordentliche Hauptversammlung 2024 ist für den 11. Juli 2024 geplant.

Finanzkalender 2024

30. April 2024

Veröffentlichung Geschäftsbericht 2023

11. Juli 2024

Ordentliche Hauptversammlung

7. August 2024

Veröffentlichung Halbjahresbericht 2024

Stammdaten

Branche	Immobilien
Wertpapierkennnummer (WKN)	A2YPDD
ISIN	DE000A2YPDD0
Börsenkürzel	VIH1
Erstnotiz	28. November 2005
Handelsplätze	München: Freiverkehr (m:access), Frankfurt: Freiverkehr/Xetra
Aktiengattung	Auf den Namen lautende Stückaktien

Aktienkennzahlen

Gezeichnetes Kapital (31.12.2023)	33.054.587 EUR
Rechnerischer Nennwert je Aktie	1,00 EUR
Anzahl der ausstehenden Aktien (31.12.2023)	33.054.587 Stück
Net Reinstatement Value (NRV) je Aktie (unverwässert, 31.12.2023)	47,14 EUR
Bilanzielles Eigenkapital (Konzern, 31.12.2023)	877 Mio. EUR
Jahresschlusskurs 31.12.2022	20,30 EUR
Jahresschlusskurs 31.12.2023	13,90 EUR
Jahreshöchstkurs	24,50 EUR
Jahrestiefstkurs	11,28 EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz 2023 ¹	29.000 Stück
Marktkapitalisierung (31.12.2023)	459 Mio. EUR

¹ Xetra und alle Börsenplätze

EPRA-Kennzahlen

Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel. EPRA tritt für die Förderung, Entwicklung und die Vertretung des europäischen öffentlichen Immobiliensektors ein. Dabei werden umfangreiche Informationen für Investoren und Stakeholder bereitgestellt. Durch die aktive Beteiligung an öffentlichen und politischen Debatten, sowie der Implementierung von verbindlichen und bewährten Methoden, wird dieses Ziel weiter gefördert.

Die VIB Vermögen AG ist seit 2011 Mitglied der EPRA und orientiert sich seither an den Empfehlungen der EPRA zur Kommunikation in der Öffentlichkeit, gegenüber dem Kapitalmarkt und anderen Stakeholdern, die als „Best Practices Recommendations (BPR)“ veröffentlicht werden.

Wir orientieren uns im Rahmen der EPRA-Berichterstattung und der Darstellung der Leistungs-Kennzahlen an den EPRA-Empfehlungen (BPR) und bilden diese entsprechend ab.

Beschreibung EPRA-Kennzahlen

EPRA Leistungskennzahlen	Definition	Zweck
1. EPRA Überschuss	Überschuss aus operativer Tätigkeit	Ein Schlüsselmaß für das zugrunde liegende Betriebsergebnis eines Unternehmens und ein Hinweis darauf, inwieweit die laufenden Dividendenzahlungen durch das Ergebnis gedeckt werden.
2. EPRA NAV Kennzahlen	<p>EPRA Net Reinstatement Value (NRV): Beschreibt ein bestandshaltendes Unternehmen, das grundsätzlich keine Immobilien verkauft und sich auf den Erhalt und die Wertsteigerung des Portfolios konzentriert. Es soll der Wert dargestellt werden, der für den Wiederaufbau des Unternehmens erforderlich ist.</p> <p>EPRA Net Tangible Assets (NTA): Nimmt an, dass Unternehmen Vermögenswerte kaufen und verkaufen, wodurch sich bestimmte unvermeidbare latente Steuern herauskristallisieren. Diese können jedoch flexibler betrachtet werden als in der bisherigen NAV-Berechnung.</p> <p>Der NTA stellt eine Weiterentwicklung des bisherigen NAV's dar.</p> <p>EPRA Net Disposal Value: (NDV): Stellt den Unternehmenswert in einem Veräußerungsszenario dar, in dem latente Steuern, Finanzinstrumente und bestimmte andere Anpassungen im vollen Umfang ihrer Verbindlichkeit abzüglich etwaiger daraus resultierender Steuern berechnet werden.</p>	Die EPRA-NAV-Kennzahlen nehmen Anpassungen des NAV gemäß dem IFRS-Abschluss vor, um den Stakeholdern unter verschiedenen Szenarien die relevantesten Informationen zum beizulegenden Zeitwert der Vermögenswerte und Schulden einer Immobilieninvestmentgesellschaft zu liefern.
3.1 EPRA Nettoanfangsrendite (NIY)	<p>Verhältnis der zum Bilanzstichtag bestehenden annualisierten Netto-Kaltmieten zu dem Marktwert der im Bestand befindlichen Renditeliegenschaften.</p> <p>Hierbei werden die annualisierten Netto-Kaltmieten um nicht umlegbare Objektkosten vermindert und der Marktwert der Renditeliegenschaften um zu erwartende Erwerbsnebenkosten erhöht.</p>	Eine objektive Kennzahl für Portfolio-bewertungen. Diese Kennzahl sollte es den Anlegern erleichtern, unterschiedliche Portfolios miteinander zu vergleichen. Unternehmen sollten Einzelheiten zur Berechnung der Kennzahl und zur Abstimmung zwischen dem EPRA NIY und dem „Topped-Up“ NIY darstellen.
3.2 EPRA TOPPED-UP NIY	Diese Maßnahme beinhaltet eine Anpassung des EPRA NIY in Bezug auf den Ablauf von mietfreien Zeiträumen (oder anderen nicht abgelaufenen Mietanreizen wie ermäßigten Mietzeiten und Stufenmieten).	
4. EPRA Leerstandsquote	Die Berechnung der EPRA Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leerstehenden Immobilien zu der geschätzten Marktmiete des gesamten Immobilienportfolios.	Ein rein prozentualer Vergleich der leerstehenden freien Fläche von als Finanzinvestitionen gehaltener Immobilien mit der gesamten vermietbaren Fläche, basierend auf der geschätzten Marktmiete.
5. EPRA Kostenquote	Ermittelt das Verhältnis der operativen Immobilien- und Verwaltungskosten zu den Mieteinnahmen innerhalb eines Jahres.	Diese Kennzahl gibt Auskunft über die Kosteneffizienz im Immobilien- und Verwaltungsbereich einer Gesellschaft.
6. EPRA LTV	Zur Ermittlung des EPRA LTV werden die Schulden durch den Marktwert der Immobilien geteilt.	Eine wichtige Kennzahl zur Bestimmung des prozentualen Verhältnisses der Schulden im Vergleich zum Marktwert der Immobilien.

Übersicht EPRA-Kennzahlen

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung in %
EPRA Überschuss	58.273	57.257	+1,8
EPRA NRV	1.568.889	1.737.064	-9,7
EPRA NTA	1.344.895	1.471.098	-8,6
EPRA NDV	1.345.418	1.530.026	-12,1
EPRA Nettoanfangsrendite NIY (in %)	4,6	4,6	0 Pkt.
EPRA TOPPED-UP NIY (in %)	4,6	4,5	+0,1 Pkt.
EPRA Leerstandsquote (in %)	2,1	1,4	+0,7 Pkt.
EPRA Kostenquote (in %)	13,7	17,4	-3,7 Pkt.
EPRA LTV (in %)	38,75	28,5	+10,25 Pkt.

EPRA-Überschuss

Der EPRA-Überschuss gibt das Ergebnis der operativen Geschäftstätigkeit wieder, bereinigt um Sonderinflüsse, wie etwa Bewertungseffekte auf Investment Properties oder Ergebnisse von Verkaufsaktivitäten. Diese Kennzahl ist der Gradmesser dafür, in welchem Umfang eine Dividendenausschüttung durch das Ergebnis gedeckt ist. Der absolute EPRA-Überschuss beträgt aktuell TEUR 58.273. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von TEUR 1.016. Der Anstieg ist insbesondere auf den weiteren Ausbau des operativen Immobilienportfolios und der damit einhergehenden Erhöhung der Netto-Kalmtieten zurückzuführen. Der Rückgang des EPRA-Überschusses je Aktie von EUR 2,03 im Vorjahr auf EUR 1,76 (EUR -0,27) ist auf die erhöhte durchschnittliche Anzahl der Aktien zurückzuführen.

EPRA-Überschuss

in TEUR	2023	2022
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	129.604	53.578
korrigiert um:		
(i) Marktwertänderung oder planmäßige Abschreibung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	23.331	31.014
(ii) Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-108.072	-374
(iii) Ergebnis aus der Veräußerung von Handelsimmobilien	0	0
(iv) Anteilige Ertragsteuer auf Verkäufe	0	0
(v) Negativer Goodwill/Wertminderungen auf Goodwill	0	0
(vi) Ertrag/Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten	0	0
(vii) Transaktionskosten beim Kauf von Beteiligungen und assoziierten Unternehmen	0	0
(viii) Latente Steuern im Zusammenhang mit EPRA-Anpassungen	13.410	-4.849
(ix) Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	0	0
(x) Minderheitenanteile auf Anpassungen zu EPRA-Earnings	0	0
(xi) Sonstige Einmal-Effekte	0	-22.112
EPRA-Überschuss absolut	58.273	57.257
Durchschnittliche Aktienanzahl (unverwässert)	33.054.587	28.234.027
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	1,76	2,03

Gegenüber dem oben dargestellten unverwässerten Wert je Aktie ergibt sich für den verwässerten EPRA-Überschuss je Aktie keine Abweichung, da derzeit keine Aktien durch die Ausnutzung von bedingtem oder genehmigtem Kapital entstehen.

EPRA NET Asset Value (NAV) Kennzahlen

Der Netto-Substanzwert des Unternehmens, unter der Annahme einer langfristig ausgerichteten Unternehmensstrategie, wird als EPRA NAV bezeichnet. Hierbei wird der beizulegende Zeitwert des Vermögens und der Schulden um Sondereffekte, wie beispielsweise die Marktbewertung derivativer Finanzinstrumente oder latenter Steuern, bereinigt.

Die VIB Vermögen AG ermittelt als langfristig agierender Immobilien-Bestandshalter den Net Reinstatement Value (NRV) als relevanteste NAV-Kennzahl für das eigene Geschäftsmodell und stellt diese entsprechend dar.

Der EPRA-NRV verringerte sich gegenüber dem Vorjahr von 1.737.064 um TEUR 168.175 auf TEUR 1.568.889 (-9,7%). Die wesentlichen Gründe hierfür waren der Abgang des Einzelhandelsportfolios im Geschäftsjahr 2023. Der EPRA-NRV je Aktie verringerte sich mit gleich bleibender Anzahl der ausstehenden Aktien von EUR 52,55 auf EUR 47,46/Aktie (EUR -5,09/-9,7%).

EPRA NAV-Kennzahlen

in TEUR	31.12.2023 NRV	31.12.2022 NRV
„Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital“	844.173	713.566
Verwässerungseffekt aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	0	0
Verwässerter NRV nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	844.173	713.566
zuzüglich:		
(ii.a) Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gem. IAS 40 angewendet wird)	584.904	869.354
(ii.b) Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gem. IAS 40 angewendet wird)	n. a.	n. a.
(ii.c) Neubewertung übrige Anlagen (selbstgenutzte Liegenschaften u. Beteiligungen)	n. a.	n. a.
abzüglich:		
(v) Latente Steuern	74.642	58.890
(vi) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0	0
(viii.b) Immaterielle Vermögenswerte	n. a.	n. a.
zuzüglich:		
(ix) Marktwert der Finanzverbindlichkeiten (nach latenten Steuern)	n. a.	n. a.
(x) Neubewertung Immaterielle Vermögenswerte auf Marktwert	n. a.	n. a.
(xi) Grunderwerbsteuer (soweit bei Marktwert abgezogen)	65.171	95.554
EPRA-NAV/NRV	1.568.889	1.737.064
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	33.054.587	33.054.587
EPRA-NAV/NRV je Aktie (in EUR)	47,46	52,55

Darstellung weiterer NAV-Kennzahlen

EPRA NAV-Kennzahlen

in TEUR	31.12.2023	
	NTA	NDV
„Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital“	844.173	844.173
Verwässerungseffekt aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	0	0
Verwässerter NRV nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	844.173	844.173
zuzüglich:		
(ii.a) Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gem. IAS 40 angewendet wird)	584.904	584.904
(ii.b) Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gem. IAS 40 angewendet wird)	n. a.	n. a.
(ii.c) Neubewertung übrige Anlagen (selbstgenutzte Liegenschaften u. Beteiligungen)	n. a.	n. a.
abzüglich:		
(v) Latente Steuern (in Bezug auf Marktwertänderung von IP)	-46.281	-92.561
(vi) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0	n. a.
(viii.b) Immaterielle Vermögenswerte	-37.901	n. a.
zuzüglich:		
(ix) Marktwert der Finanzverbindlichkeiten (nach latenten Steuern)	n. a.	8.902
(x) Neubewertung Immaterielle Vermögenswerte auf Marktwert	n. a.	n. a.
(xi) Grunderwerbsteuer (soweit bei Marktwert abgezogen)	n. a.	n. a.
EPRA-NAV/NRV	1.344.895	1.345.418
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	33.054.587	33.054.587
EPRA-NAV/NRV je Aktie (in EUR)	40,69	40,70

Bei der Ermittlung des Net Tangible Assets (NTA) wurde von einer Bereinigung des Eigenkapitals um einen pauschalen Satz von 50% der passiven latenten Steuern ausgegangen und der sich ergebende Wert dem Eigenkapital hinzugerechnet.

EPRA-Netto-Anfangsrendite

Mit dieser Kennzahl wird das Verhältnis der zum Bilanzstichtag bestehenden annualisierten Netto-Kaltmieten zu dem Marktwert der im Bestand befindlichen Renditeliegenschaften dargestellt. Hierbei werden die annualisierten Netto-Kaltmieten um nicht umlegbare Objektkosten vermindert und der Marktwert der Renditeliegenschaften um zu erwartende Erwerbsnebenkosten erhöht.

Aufgrund der im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen annualisierten Netto-Mieterträge im Verhältnis zu den gehaltenen Immobilien erhöhte sich die Nettoanfangsrendite von 4,56 % auf 4,61 %.

EPRA-Netto-Anfangsrendite

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Marktwerte)	1.658.413	2.291.116
Anlagen im Bau, Vorratsgrundstücke	-145.988	-220.047
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	13.116	0
Marktwert des Immobilienportfolios (netto)	1.525.541	2.071.069
Transaktionskostenabschlag (Erwerbsnebenkosten)	86.977	95.554
Marktwert des Immobilienportfolios (brutto)	1.612.518	2.166.623
Annualisierte Jahres-Kaltmiete	75.504	99.597
nicht umlegbare Objektkosten	-1.246	-793
Annualisierte Netto-Mieterträge	74.258	98.804
Vermietungsanreize	-358	-403
Topped-up annualisierte Mieterträge	73.900	98.401
EPRA-Netto-Anfangsrendite (in %)	4,61	4,56
Topped-up EPRA-Netto-Anfangsrendite (in %)	4,58	4,54

EPRA-Leerstandsquote

Die Berechnung der EPRA Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leerstehenden Immobilien zu der geschätzten Marktmiete des gesamten Immobilienportfolios.

Aufgrund des geringfügigen Anstiegs temporärer Leerstände zum Jahresende des abgelaufenen Geschäftsjahres erhöhte sich die EPRA-Leerstandsquote von 1,4 % auf 2,1 %. Dies entspricht einem Anstieg um 0,7 Prozentpunkte.

EPRA-Leerstandsquote

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Annualisierte Markt-Miete für das gesamte Portfolio	77.149	100.979
Zu Marktwerten bewerteter Leerstand	1.645	1.382
EPRA-Leerstandsquote (in %)	2,1	1,4

EPRA-Kostenquote

Mit der EPRA-Kostenquote wird das Verhältnis der operativen Immobilien- und Verwaltungskosten zu den Mieteinnahmen innerhalb eines Jahres dargestellt. Diese Kennzahl gibt Auskunft über die Kosteneffizienz im Immobilien- und Verwaltungsbereich einer Gesellschaft.

Durch die gegenüber dem Vorjahr stark gesunkenen Personalkosten und dem leichten Rückgang der Netto-Kaltmieten ist die Kostenquote von 17,4 % auf 13,7 % gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 3,7 Prozentpunkte.

EPRA-Kostenquote

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Aufwendungen für Investment Properties	17.944	18.290
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	-13.001	-12.965
Personalaufwand	3.951	7.918
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.400	3.791
Sonstige betriebliche Erträge	-411	-692
EPRA-Kosten inkl. Leerstandskosten	11.883	16.342
Direkte Leerstandskosten	0	0
EPRA-Kosten exkl. Leerstandskosten	11.883	16.342
Erlöse aus Nettokaltmieten	86.876	93.784
EPRA-Kostenquote (inkl. Leerstandskosten) in %	13,7	17,4
EPRA-Kostenquote (exkl. Leerstandskosten) in %	13,7	17,4

EPRA LTV

Der EPRA LTV ist eine wichtige Kennzahl zur Bestimmung des prozentualen Verhältnisses der Schulden im Vergleich zum Marktwert der Immobilien. Aufgrund der Neueinführung durch den Standardsetter im Geschäftsjahr 2023, wird diese Kennzahl zum ersten Mal berichtet.

EPRA LTV

in TEUR	31.12.2023 Gemäß Konzern- Bilanz	Anteil von JV	Anteil wesent- licher Assoziierter	Minder- heiten	Kombiniert
Finanzschulden langfristig	887.400			-44.370	843.030
Finanzschulden kurzfristig	40.038			-2.002	38.036
Netto-Verbindlichkeiten	0			0	0
abzüglich:					
Bankguthaben und Kassenbestände	-237.736			11.887	-225.849
Netto Verbindlichkeiten (a)	689.702	0	0	-34.485	655.217
Marktwert der eigenen Firmenzentrale	4.900			-245	4.655
Marktwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1.658.413			-82.921	1.575.493
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	13.116			-656	12.460
Netto-Forderungen	103.442			-5.172	98.270
Summe Marktwerte Vermögen (b)	1.779.872	0	0	-88.994	1.690.878
LTV (a/b) (in %)	38,75				28,51

EPRA-Berichterstattung zu Entwicklung des Immobilienportfolios

Bilanzierung gemäß IAS 40

Im Geschäftsjahr 2022 wurde die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien von dem bisher angewendeten Modell des beizulegenden Zeitwerts (Fair Value) nach IAS 40.33 auf das Anschaffungskostenmodell (at cost) nach IAS 40.56 umgestellt. Die Schlussbilanzwerte der beiden Geschäftsjahre vor dem Jahr der Umstellung (2020 und 2021) wurden entsprechend neu berechnet und angepasst.

Aufgrund der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft werden alle der Vermietung dienenden Immobilien gemäß IAS 40 als Investment Properties behandelt. Im Zeitpunkt des Zugangs erfolgt die Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Für die Folgebewertung werden die Investment Properties zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich der planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie Zuschreibungen gem. IAS 16 bewertet. Grundstücke werden nicht abgeschrieben. Gebäude werden linear über ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben und jährlich auf Werthaltigkeit hin überprüft.

Informationen zur Bewertung

Zusätzlich erfolgt mindestens einmal im Jahr für den Immobilienbestand die Bewertung zu Marktwerten durch einen unabhängigen Immobilienbewerter. Hierzu haben wir die CBRE GmbH, Frankfurt, beauftragt.

Für die Erstellung des Immobilien-Gutachtens erhält der Gutachter eine erfolgsunabhängige fixe Vergütung.

Der Bewerter hat das Gutachten unter Beachtung der Standards des Institutes der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW S 10 – Grundsätze zur Bewertung von Immobilien) erstellt und die Immobilien grundsätzlich nach dem Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF) bewertet. Das Gutachten entspricht somit den internationalen Standards für die Immobilienbewertung (IVS).

Weitere Informationen zum angewandten Bewertungsmodell finden sich im Abschnitt „Konzernanhang“ auf den Seiten 72 ff.

Informationen zum Portfolio

- Restlaufzeiten der Mietverträge

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von 5 Jahren und 7 Monaten unterstreicht die Stabilität der Mieteinnahmen. Die Berechnung erfolgt auf Basis der annualisierten Netto-Mieterlöse der vermieteten Objekte und stellt die Restlaufzeit im Hinblick auf die erste Kündigungsmöglichkeit dar.

- Übersicht der Immobilien

Hierzu verweisen wir auf unsere Webseite www.vib-ag.de/immobilien. Unter dem Bereich „Immobilien“ sind detaillierte Informationen dargestellt.

- Eigentumsverhältnisse

Alle zu Vermietungszwecken gehaltenen Immobilien (Investment Properties) und Vorratsgrundstücke beziehungsweise Anlagen im Bau sind im Rahmen der Vollkonsolidierung zu 100% im Konzern enthalten und stehen zu 100% im Eigentum der jeweiligen Konzerngesellschaften.

Like-For-Like (LFL) Mietwachstum

Das LFL-Mietwachstum beschreibt das um Objekt-Neuzugänge und -Verkäufe bereinigte Wachstum der Netto-Kaltmieten des operativen Portfolios gegenüber dem Vorjahr.

Die annualisierten Mieterlöse des Geschäftsjahres 2023 (TEUR 71.935) sind gegenüber dem Vorjahr (TEUR 70.657) um TEUR +1.277 (+1,8 %) angestiegen.

Die Veränderungen beruhen auf folgenden Kategorien

- Vertragliche Indexierungen	TEUR +1.726
- Veränderung aus existierenden Verträgen/Abgänge	TEUR -449

Informationen zu den Immobilien-Investitionen (Investment Properties)

in TEUR	Group (ohne Joint Ventures)	Joint Ventures (proportio- naler Anteil)	Total Group
Neuinvestitionen/Zukäufe	25.550	0	25.550
Entwicklungen, Anlagen im Bau	47.549	0	47.549
Nachaktivierungen Bestandsimmobilien			
Schaffung zusätzlicher vermietbarer Flächen	0	0	0
Verbesserung vorhandener Mietflächen	6.818	0	6.818
Incentives, Miet-Anreize	0	0	0
Sonstiges	0	0	0
Aktivierete Fremdkapitalzinsen	0	0	0
Summe Investitionen	79.917	0	79.917

Netto-Mieterlöse nach Mietvertragsrestlaufzeiten

	Anteil in %	Netto-Miete in TEUR
rollierend	7,88	5.949
1 bis 3 Jahre	25,53	19.278
3 bis 5 Jahre	21,01	15.681
5 bis 7 Jahre	26,43	19.953
7 bis 10 Jahre	15,18	11.463
Länger als 10 Jahre	3,97	3.001

Konzern- lagebericht

28

Grundlagen des Konzerns

- 28 Geschäftstätigkeit, Konzernstruktur und Beteiligungen
- 29 Unternehmensziele und -strategie
- 31 Steuerungssystem
- 31 Mitarbeiter

32

Wirtschaftsbericht

- 32 Markt- und Wettbewerbsumfeld
- 33 Geschäftsverlauf
- 34 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 38 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

39

Risiko- und Chancenbericht

- 39 Risikobericht
- 48 Chancenbericht

49

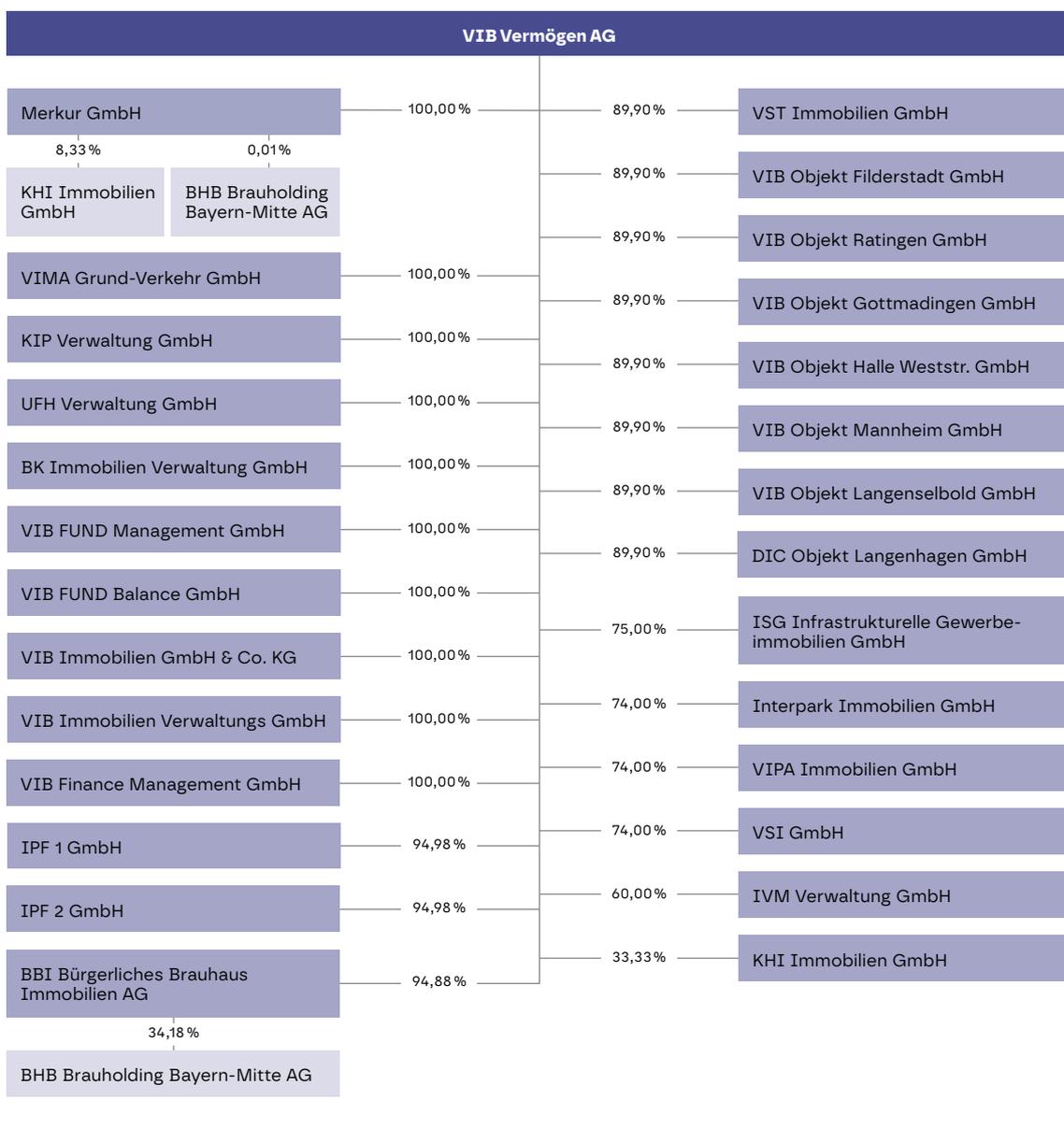
Prognosebericht

Grundlagen des Konzerns

1. Geschäftstätigkeit, Konzernstruktur und Beteiligungen

Die VIB Vermögen AG (im Folgenden auch „Wir“, „VIB“, „VIB-Gruppe“ bzw. „VIB-Konzern“) ist eine auf Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien spezialisierte mittelständische Aktiengesellschaft. Neben der Bestandshaltung setzt die VIB auch auf selektive Immobilienverkäufe, sofern sich am Markt attraktive Verkaufserlöse erzielen lassen. Der Branchenschwerpunkt liegt aktuell auf Immobilien der Assetklasse Logistik und Light Industrial. 1993 in Form einer Personengesellschaft gegründet, erfolgte im Jahr 2000 die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft. Seit 2005 notieren die Aktien der VIB an den Börsen München (m:access) und Frankfurt (Open Market). Es handelt sich jeweils um Notierungen im Freiverkehrsegment.

Beteiligungsübersicht zum 31. Dezember 2023



Das Geschäftsmodell der VIB umfasst neben Immobilienakquisitionen das komplette Spektrum von Eigenentwicklungen und Nachverdichtungen. Die Immobilien werden langfristig im Bestand gehalten und erwirtschaften somit planbare Mieterlöse. Zum 31.12.2023 hatten die Immobilien im Eigenbestand (inkl. laufender Projektentwicklungen) einen Marktwert von 1,7 Mrd. EUR. Ein weiterer Bestandteil des Geschäftsmodells liegt im Bereich Asset Management, also der Verwaltung von Immobilien für institutionelle Investoren. Zum 31.12.2023 hatte dieses Segment ein Volumen von 1,4 Mrd. EUR.

Zum 31.12.2023 umfasste das Bestandsportfolio des VIB-Konzerns insgesamt 81 (Vorjahr: 114) Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 1,05 Mio. m² (Vorjahr: 1,37 Mio. m²). Im Bereich Asset Management für institutionelle Investoren wurde ein Portfolio von 74 Objekten (Vorjahr: 43 Objekte) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 1,15 Mio. m² (Vorjahr: 0,93 Mio. m²) verwaltet. Insgesamt werden unter dem Dach des VIB Konzerns somit 155 Immobilien im Gesamtwert von 3,1 Mrd. EUR verwaltet.

Die Leerstandsquote lag im Eigenbestand mit 2,1% sowie im Bereich Institutional mit 1,4% weiterhin auf einem im Branchenvergleich sehr niedrigen Niveau. Der Fokus der VIB auf den Kernbereich Logistik und Light Industrie spiegelt sich zum Ende des Geschäftsjahres auch in der Portfoliostruktur wider. Dieses Segment hat im Eigenbestand mittlerweile einen Anteil von 90% am Gesamtportfolio, gefolgt von Handelsimmobilien mit 4%, Büros mit 3% und Geschäftshäuser/Sonstiges mit 3%. Das Portfolio im Bereich Institutional besteht zu 77% aus Logistik- und Light Industrial Immobilien.

Teil der Geschäftsstrategie ist auch, dass die im Asset- und Property-Management befindlichen Immobilien von eigenen Mitarbeitern verwaltet werden und wir somit in direktem Kontakt mit unseren Mietern stehen. Hierdurch stellen wir eine kontinuierliche Schaffung von Werten unserer Immobilien sicher. Die Mitarbeiter aus dem Asset- und Property Management sind bei unserer 100-prozentigen Tochtergesellschaft, der Merkur GmbH, angestellt.

Im Jahr 2007 hat die VIB die Mehrheitsbeteiligung an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG erworben („BBI Immobilien AG“, „BBI“). Zum Ende des Geschäftsjahres 2023 betrug die Beteiligungsquote unverändert 94,9% des Grundkapitals an der BBI Immobilien AG. An der im November 2009 gegründeten BHB Brauholding Bayern-Mitte AG („BHB Brauholding AG“, „BHB“) hält die VIB Vermögen AG indirekt 34,2% der Anteile.

Im Dezember 2023 hat die BBI Immobilien AG ihre 34,2-prozentige Beteiligung an der BHB Brauholding AG sowie 8 Gaststätten-Immobilien veräußert. Darüber hinaus hat die Merkur GmbH ihre 0,01-prozentige Beteiligung an der BHB Brauholding AG veräußert. Der Übergang von Besitz-, Nutzen und Lasten fand Anfang März statt.

Zwischen der VIB Vermögen AG und der BBI Immobilien AG besteht ein Ergebnisabführungsvertrag. Als Gegenleistung hierfür hat sich die VIB dazu verpflichtet, den außenstehenden Aktionären der BBI während der Dauer des Vertrages einen angemessenen Ausgleich in Geld („Garantiedividende“) in Höhe von 0,74 EUR (brutto) je Stückaktie als wiederkehrende Leistung zu zahlen.

2. Unternehmensziele und -strategie

Wir verfolgen das Ziel, den Wert unseres Unternehmens durch den Ausbau unseres Immobilienportfolios und unserer Managementplattform kontinuierlich und nachhaltig zu steigern. Dabei koordinieren und kombinieren wir unser Engagement als Bestandshalter von Immobilien mit Leistungen als Initiator und Manager von Investmentprodukten für institutionelle Kunden. Dadurch gewährleisten wir zuverlässige Cashflows auf unserer Plattform und agieren als Full-Service-Systemanbieter rund um das Gewerbeimmobilieninvestment.

Integraler Bestandteil unserer dynamischen Plattform ist, dass wir sowohl Immobilien im Eigenbestand als auch Immobilieninvestments institutioneller Anleger bewirtschaften. Ein Teil der Assets unter Management befindet sich bilanziell im Eigenbestand, sichert einen hohen stabilen Cashflow und gleichzeitig hohe Flexibilität bei der Strukturierung von Investmentprodukten, die wir für institutionelle Kunden auflegen und managen.

Die Kombination der Finanz- und Bilanzstruktur eines Bestandhalters mit der Managementexpertise eines aktiven Assetmanagers ermöglicht eine schnelle und flexible Wahrnehmung von Marktchancen. Diese Plattformaktivitäten zeichnen sich aus unserer Sicht durch Risikobalance, Kontinuität und Kapital-effizienz sowie durch einen hohen Grad an Skalierbarkeit aus.

Eigenbestand

Wir erweitern unser eigenes Immobilienbestandsportfolio durch zielgerichtete Eigenentwicklungen und Akquisitionen im Bereich Logistik und Light Industrial. Sofern sich attraktive Renditen erzielen lassen, werden auch selektive Immobilienverkäufe getätigt. Der Wirtschaftsbereich Logistik hat in Deutschland einen hohen Stellenwert in der Wertschöpfungskette und weist seit Jahren konstante Wachstumsraten auf. Wir konzentrieren uns dabei einerseits auf Mieter aus dem deutschen Mittelstand, andererseits auch auf international agierende Konzerne. Unser Portfolio aus Logistik- und Light Industrial Immobilien wird ergänzt durch Büro- und Industrieimmobilien, wobei diese im Verhältnis zum Gesamtportfolio aktuell eine untergeordnete Rolle spielen.

Sowohl bei der Entwicklung neuer Immobilien als auch bei der Akquisition von Bestandsobjekten nutzen wir unser in annähernd 30 Jahren gewachsenes Netzwerk regionaler und überregionaler Partner. Dabei hat für uns die Wahl eines geeigneten Standorts eines Objekts einen besonders hohen Stellenwert, unabhängig davon, ob wir eine Immobilie selbst entwickeln oder kaufen. Ein wichtiges Element unserer Entwicklungsstrategie ist es, dass wir unsere Bauvorhaben im Regelfall erst dann beginnen, wenn für einen wesentlichen Teil des Objekts bereits verbindliche Mietverträge vorliegen sowie die Finanzierung gesichert ist. Diese Vorgehensweise minimiert unsere Projekt- und Finanzierungsrisiken und ermöglicht im Sinne des Kunden die zügige und bedarfsgerechte Durchführung der Bauvorhaben.

Management von Immobilien institutioneller Investoren

Das Management von Immobilien institutioneller Investoren, umfasst alle Leistungen rund um Immobilieninvestments institutioneller Kunden, für die wir Fonds, Club Deals sowie Einzelmandate strukturieren und managen. Hieraus erzielen wir Dienstleistungsgebühren (Fees). Diese Management-erträge fließen uns für verschiedene Leistungskomponenten der aktiven Bewirtschaftung in allen Zyklusphasen zu: Setup- und Transaktionsfees für Strukturierung von Investments und Transfers, Fees für das laufende Asset- und Propertymanagement, Development-Fees für Wertsteigerungsmaßnahmen sowie Performance-Fees bei Erreichen definierter Ziele. Ergänzend erzielen wir Beteiligungserträge aus Minderheitsbeteiligungen an Investmentprodukten und Projekten, die wir betreuen.

Inhouse-Portfolio-Verwaltung

Bei der Immobilienverwaltung verzichten wir bewusst auf externe Dienstleister und setzen vielmehr auf eine Verwaltung durch unsere eigenen Mitarbeiter. Durch die langfristige Vermietung unserer Immobilien sollen zudem Verwaltungsaufwendungen und die damit verbundenen Kosten sowie die Leerstandsquote minimiert werden und gleichzeitig Werte nachhaltig gehoben bzw. stabilisiert werden.

3. Steuerungssystem

Die wirtschaftliche Planung und Steuerung des Unternehmens verantwortet der Vorstand. Die mit Blick auf die Geschäftsstrategie festgelegten Rahmenbedingungen werden in der Jahresbudgetplanung in konkreten Zielvorgaben formuliert. Im Laufe des Jahres erfolgt anhand der wichtigsten Steuerungsgrößen die regelmäßige Überprüfung dieser Zielvorgaben. Bei festgestellten Abweichungen werden die Planvorgaben überprüft und ggf. angepasst sowie konkrete Handlungsmaßnahmen zur Gegensteuerung eingeleitet.

Die finanziellen Steuerungsgrößen des VIB-Konzerns sind die Bruttomieteinnahmen und der FFO (Funds from Operations).

Die Bruttomieteinnahmen sind Hauptindikator zur Beurteilung des Wachstums im eigenen Portfolio und beinhalten die Nettokaltmieten für die vermieteten Objekte. Der FFO ist die wichtigste Kenngröße mit Blick auf den Mittelzufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit und lässt sich aus dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ableiten. Bei der Berechnung werden Abschreibungen auf Immobilien wieder hinzugerechnet und Erträge aus Verkäufen abgezogen. Ebenfalls ohne Berücksichtigung bleibt der Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter.

Die wichtigste nichtfinanzielle Steuerungsgröße der VIB ist die Leerstandsquote. Diese zeigt den Anteil der gesamten Nutzfläche, der zum Stichtag nicht vermietet ist und daher auch keine Mieteinnahmen erwirtschaftet. Berechnet wird die Leerstandsquote auf Basis der zu erzielenden Jahresnettomieten der Objekte.

Steuerungskennzahlen im Überblick

Kennzahl	Beschreibung	2023	2022
Finanzielle Leistungsindikatoren			
Bruttomieteinnahmen	Bruttomieteinnahmen lt. GuV	86,9 Mio. EUR	93,8 Mio. EUR
FFO	Funds from Operations (vor Steuern und Minderheiten; Indikator für die Ertragskraft des Immobilienportfolios)	72,6 Mio. EUR	62,7 Mio. EUR
		Wert zum 31.12.2023	Wert zum 31.12.2022
Leerstandsquote	Auf Basis der annualisierten Jahresnettomiete	2,1 %	1,4 %

4. Mitarbeiter

Zum Ende des Geschäftsjahres 2023 hat die VIB-Gruppe neben den beiden Vorständen 38 kaufmännische Mitarbeiter (31.12.2022: 33 Mitarbeiter) beschäftigt. Darüber hinaus war zusätzlich ein gewerblicher Mitarbeiter in einem Teilzeitbeschäftigungsverhältnis angestellt (31.12.2022: 1 Mitarbeiter).

Der Vorstand bestand zum 31.12.2023 aus den beiden Mitgliedern Dirk Oehme (Vorstandssprecher) und Herrn Nicolai Greiner (31.12.2022: drei Vorstandsmitglieder). Herr Rainer Hettmer ist am 30.6.2023 aus dem Vorstand ausgeschieden.

Wirtschaftsbericht

1. Markt- und Wettbewerbsumfeld¹

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die Folgen der globalen Krisen belasten die deutsche Wirtschaft

Die deutsche Wirtschaftsleistung ist im vergangenen Jahr geschrumpft. Nach Berechnungen des statistischen Bundesamts (Destatis) hat die Wirtschaftsleistung gegenüber dem Vorjahr um 0,3% abgenommen, nachdem im Vorjahr noch ein Plus von 1,8% verzeichnet wurde. Die trotz der jüngsten Rückgänge nach wie vor hohen Preise in allen Wirtschaftsbereichen dämpften die Konjunktur. Hinzu kamen ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen und eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort.

Im produzierenden Gewerbe ohne Bau ging die Wirtschaftsleistung deutlich zurück. Auch aus dem Baugewerbe gab es kaum noch positive Impulse für die Gesamtwirtschaft. Die Dienstleistungsbereiche konnten dagegen überwiegend zulegen. Demgegenüber stützten die deutlich gestiegenen Ausrüstungsinvestitionen sowie der positive Außenbeitrag das Bruttoinlandsprodukt.

Der Staat verzeichnete 2023 zwar erneut ein Finanzierungsdefizit, allerdings fiel dieses aufgrund der weggefallenen Ausgaben zur Corona-Bekämpfung im Vergleich zu den Vorjahren geringer aus. Insgesamt verzeichneten Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherungen ein Minus von gut 80 Milliarden EUR, was einer staatlichen Defizitquote von 2,0% entspricht.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich 2023 weiterhin robust. Die Zahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erreichte mit durchschnittlich 45,9 Millionen Personen einen neuen Höchststand. Diese Entwicklung ist unter anderem auf die hohe Zuwanderung und eine gestiegene Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung zurückzuführen.

Im internationalen Vergleich blieb die deutsche Wirtschaft im Jahr 2023 deutlich hinter den anderen großen EU-Mitgliedstaaten oder den großen Volkswirtschaften wie den USA oder China zurück. Als einziger der großen europäischen Staaten verzeichnete Deutschland einen Rückgang des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts. Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie, stieg die Wirtschaftsleistung in Deutschland verglichen mit den anderen großen EU-Staaten am schwächsten.

Branchenentwicklung

Deutlicher Rückgang im Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt erreichte nach Angaben von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) in 2023 ein Volumen von 23,3 Mrd. EUR. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem deutlichen Umsatzrückgang von 57%, worin sich vor allem das erheblich veränderte und schwierige Finanzierungsumfeld widerspiegelt. Auch der 10-Jahresdurchschnitt wurde in vergleichbarem Umfang unterschritten. Das Volumen bewegt sich damit in ähnlicher Größenordnung wie in den Jahren kurz nach der Finanzkrise.

Auch wenn der Logistikumsatz dem allgemeinen Markttrend folgend gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen ist, so entfällt erstmalig der höchste Anteil des gesamten gewerblichen Investmentmarktes auf Logistikobjekte. Mit einem Jahresumsatz von 6,1 Mrd. EUR (Vorjahr: 10,1 Mrd. EUR) konnte sich

¹ Quellen: BNP Paribas Real Estate: Investmentmarkt Deutschland 2023; Statistisches Bundesamt (Destatis)

die Logistik knapp vor den Assetklassen Büro und Einzelhandel behaupten. Insgesamt fielen 26 % des Transaktionsvolumens auf Logistikobjekte, knapp dahinter gefolgt von Büroobjekten mit einem Volumen von 6,0 Mrd. EUR bzw. knapp 26 % Marktanteil. Auf Rang drei folgen Einzelhandelsimmobilien mit rund 5,7 Mrd. EUR Umsatz und einem Anteil am Gesamtmarkt von rund 24 %.

2. Geschäftsverlauf

Zielerreichung

Trotz der gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen in Deutschland blickt der Vorstand auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2023 zurück. Alle selbstgesteckten Ziele hinsichtlich Bruttomieteinnahmen, FFO (Funds from Operations) und der Leerstandsquote wurden erreicht.

Soll-Ist-Vergleich

	Prognose für 2023	Ist 2023
Finanzielle Leistungsindikatoren		
Bruttomieteinnahmen	82,0 bis 88,0 Mio. EUR	86,9 Mio. EUR
FFO (Funds from Operations)	68,0 bis 74,0 Mio. EUR	72,6 Mio. EUR
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren		
	Prognose für 31.12.2023	Ist 31.12.2023
Leerstandsquote	niedriger, einstelliger Prozentbereich	2,1 %

Das abgelaufene Geschäftsjahr war vor allem geprägt vom Verkauf von 31 Gewerbeimmobilien an einen Immobilienspezialfonds, der mit dem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten zum 31.3.2023 erfolgreich abgeschlossen wurde. Darüber hinaus wurden im Verlauf des Jahres sechs Immobilienverkäufe aus dem Bereich Logistik und Light Industrial getätigt.

Die Bruttomieteinnahmen lagen mit 86,9 Mio. EUR am oberen Ende des von uns gesetzten Prognoseintervalls von 82,0 bis 88,0 Mio. EUR.

Der FFO (Funds from Operations) lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 72,6 Mio. EUR und damit innerhalb des Prognosekorridors von 68,0 bis 74,0 Mio. EUR.

Für die Leerstandsquote auf Basis effektiver Jahresnettomieten hatte die VIB für den 31.12.2023 einen Wert im niedrigen einstelligen Prozentbereich prognostiziert. Mit einer Leerstandsquote von 2,1 % konnte dieses Ziel erreicht werden.

3. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Ausgewählte Kennzahlen zur Ertragslage

in TEUR	2023	2022	Veränderung in %
Bruttomieteinnahmen	86.876	93.784	-7,4
Nettomieteinnahmen	81.933	88.459	-7,4
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	151.699	61.851	+145,3
Konzernergebnis	130.838	54.704	+139,2
Funds from Operations (FFO)	72.578	62.662	+15,8

Die Bruttomieteinnahmen des VIB-Konzerns sind aufgrund des zum 31.3.2023 vollzogenen Verkaufs der 31 Einzelhandelsobjekte sowie der Verkäufe von sechs Logistikobjekten im Laufe des Jahres um 7,4 % bzw. 6,9 Mio. EUR auf 86,9 Mio. EUR zurückgegangen (Vorjahr: 93,8 Mio. EUR). Gegenläufig wirkten die Fertigstellungen und Vermietungen der Projektentwicklungen in Meitingen, Ingolstadt, Kösching und Langenhagen, sowie die Steigerung der Mieteinnahmen Like-for-like in Höhe von insgesamt 1,8%. Die Nettomieteinnahmen lagen bei 81,9 Mio. EUR und somit 7,4 % unter dem Vorjahresniveau (Vorjahr: 88,4 Mio. EUR). Hierin enthalten sind sowohl die Nebenkostenzahlungen der Mieter von 13,0 Mio. EUR (Vorjahr: 13,0 Mio. EUR), die von der VIB zu leistenden Betriebskostenvorauszahlungen an die Versorgungsunternehmen von 14,2 Mio. EUR (Vorjahr: 13,8 Mio. EUR) sowie sonstige immobilienbezogene Aufwendungen (i. W. Instandhaltungsaufwendungen für das Immobilienportfolio) in Höhe von 3,7 Mio. EUR (Vorjahr: 4,5 Mio. EUR).

Der Verwaltungsaufwand ist auf 3,4 Mio. EUR (Vorjahr: 3,8 Mio. EUR) zurückgegangen, der Personalaufwand lag bei 4,0 Mio. EUR (Vorjahr: 7,9 Mio. EUR). Im Vorjahr waren in den Personalkosten Einmaleffekte im Rahmen der Veränderung der Gesellschafterstruktur enthalten.

Die Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögensgegenstände lagen bei 29,0 Mio. EUR (Vorjahr: 31,5 Mio. EUR) und beinhalten planmäßige Abschreibungen der Immobilien, der Sachanlagen und der immateriellen Vermögenswerte. Trotz der allgemeinen Marktsituation waren keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf den Immobilienbestand notwendig.

In den Erträgen aus Immobilienverwaltungsgebühren werden Asset- und Propertymanagement-, Vermietungs-, Projektsteuerungs- und Transaktionsgebühren im Rahmen des Managements von Immobilien für institutionelle Investoren ausgewiesen. Im Geschäftsjahr hat der VIB-Konzern insgesamt Erträge in Höhe von 8,1 Mio. EUR erwirtschaftet (Vorjahr: 3,1 Mio. EUR).

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen bei 0,4 Mio. EUR (Vorjahr: 0,9 Mio. EUR) und umfassen im Wesentlichen Versicherungserstattungen im Rahmen von Gebäudeschäden.

Durch die getätigten Immobilienverkäufe ergab sich ein Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von 497,8 Mio. EUR (Vorjahr: 25,8 Mio. EUR). Der Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien lag bei 389,7 Mio. EUR (Vorjahr: 25,4 Mio. EUR). Somit ergab sich ein Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien von insgesamt 108,1 Mio. EUR (Vorjahr: 0,4 Mio. EUR).

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen lag bei 2,8 Mio. EUR (Vorjahr: 21,5 Mio. EUR) und umfasste im Wesentlichen einen Beteiligungsertrag aus dem Immobilienspezialfonds Retail Balance I. Im Vorjahr wurde in dieser Position der Ertrag aus dem Verkauf der Joint Venture Beteiligung der WVI GmbH ausgewiesen.

Die Zinserträge lagen bei 17,2 Mio. EUR (Vorjahr: 2,9 Mio. EUR) und umfassten insbesondere Zinserträge aus einem an die Muttergesellschaft Branicks Group AG ausgereichten Darlehen sowie Zinserträge aus Festgeldanlagen bei Banken. Der Zinsaufwand im VIB-Konzern ist aufgrund des gestiegenen Darlehensvolumens im Zuge der Refinanzierung eines Großteils des Logistikportfolios von 12,3 Mio. EUR auf 30,6 Mio. EUR gestiegen.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist im Vergleich zum Vorjahr vor allem aufgrund des Gewinns aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien deutlich um 89,8 Mio. EUR auf 151,7 Mio. EUR gestiegen (Vorjahr: 61,9 Mio. EUR).

Die Ertragssteuern lagen trotz des höheren Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit mit 4,8 Mio. EUR unter dem Vorjahreswert von 7,4 Mio. EUR. Ursache hierfür ist, dass die Steuern auf den Veräußerungsgewinn der Immobilien in den passiven latenten Steuern ausgewiesen werden. Das Konzernergebnis verbesserte sich im Berichtszeitraum auf 130,8 Mio. EUR (Vorjahr: 54,7 Mio. EUR), das Ergebnis je Aktie lag bei 3,92 EUR und somit deutlich über dem des Vorjahres von 1,90 EUR.

Der FFO (Funds from Operations), also der Mittelzufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit vor Steuern und Minderheiten, erhöhte sich im Geschäftsjahr um 9,9 Mio. EUR von 62,7 EUR auf 72,6 Mio. EUR.

Vermögenslage

Die Konzernbilanz wird im Einklang mit IAS 1 (Darstellung des Abschlusses) nach der Fristigkeitenmethode aufgestellt. Dabei werden Vermögenswerte, die innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag realisiert und Verbindlichkeiten, die innerhalb eines Jahres nach dem Bilanzstichtag fällig werden, grundsätzlich als kurzfristig ausgewiesen. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist in Anlehnung an das von der European Public Real Estate Association (EPRA) vorgeschlagene Schema erstellt worden.

Die Bilanzierung und Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurde wie im Vorjahr das Modell der fortgeführten Anschaffungskosten (at cost, IAS 16) angewandt.

Ausgewählte Kennzahlen zur Vermögenslage

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung in %
Bilanzsumme	1.900.566	1.586.409	+19,8
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.056.049	1.145.908	-7,8
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien inkl. zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1.171.407	1.400.853	-16,4
Langfristig verzinsliche Finanzschulden	887.400	583.646	+52,0
Kurzfristig verzinsliche Finanzschulden	40.038	152.047	-73,7
Gesamte Finanzschulden (Summe langfristige und kurzfristige Finanzschulden)	927.438	735.693	+26,1
Eigenkapital	876.721	744.754	+17,7
Eigenkapitalquote	46,1%	46,9%	-0,8 PP

Zum Stichtag 31.12.2023 beläuft sich die Bilanzsumme des VIB-Konzerns auf 1.900,6 Mio. EUR (31.12.2022: 1.586,4 Mio. EUR). Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien im VIB-Konzern lagen bei 1.056,0 Mio. EUR, gegenüber 1.145,9 Mio. EUR im Vorjahr. Die Sachanlagen lagen bei 10,6 Mio. EUR (Vorjahr: 10,9 Mio. EUR) und beinhalten im Wesentlichen das selbstgenutzte Firmengebäude des VIB Konzerns. Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte umfassen ebenfalls Konzern-Immobilien und lagen bei 115,4 Mio. EUR (31.12.2022: 254,9 Mio. EUR). Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien inklusive der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte lagen bei 1.171,4 Mio. EUR, gegenüber 1.400,9 Mio. EUR im Vorjahr. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf den erfolgten Verkauf des Einzelhandelsportfolios sowie der sechs Logistikobjekte zurückzuführen. Einen positiven Effekt auf die Entwicklung des Immobilienportfolios hatte der Kauf der Geschäftsanteile an der VIB Objekt Langenhagen GmbH mit einem Logistikobjekt im Bestand. Hinzugekommen ist außerdem die Beteiligung an einem Spezial AIF GEG Public Infrastructure IV mit aktuell einer Immobilie in Berlin.

Die Anteile an assoziierten Unternehmen umfassen im Wesentlichen Kapitaleinlagen bei Gesellschaften sowie Anteile am GEG Public Infrastructure IV und lagen zum Stichtag bei 80,3 Mio. EUR (31.12.2022: 17,9 Mio. EUR). Die Anteile an Beteiligungen lagen bei 4,0 Mio. EUR und umfassen Beteiligungen an der DIC HI Portfolio GmbH und der DIC Hamburg Portfolio (31.12.2022: 0 EUR). Die Ausleihungen an nahestehende Unternehmen betrugen 250,0 Mio. EUR (31.12.2022: 0 EUR) und beinhalten ein von der VIB an die Konzernmuttergesellschaft Branicks Group AG ausgereichtes Darlehen. Sowohl die Angemessenheit des Zinssatzes als auch die Werthaltigkeit der Sicherheit wurden von einem Gutachter bei Abschluss des Darlehensvertrages bescheinigt. Die Position Immaterielle Vermögenswerte lag bei 37,9 Mio. EUR (31.12.2022: 43,0 Mio. EUR) und umfasst Immobilienverwaltungsverträge von Konzerngesellschaften.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben um 2,9 Mio. EUR auf 5,3 Mio. EUR zugenommen und beinhalten Kaufpreiseinbehalte aus dem Fonds Retail Balance I (31.12.2022: 2,4 Mio. EUR). Die Forderungen gegen nahestehende Unternehmen beinhalten Zinsforderungen der VIB aus dem Darlehen mit der Branicks Group AG und lagen bei 6,3 Mio. EUR (Vorjahr: 0 Mio. EUR). Die Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag umfassen als wesentliche Position Körperschaftsteuerforderungen und lagen bei 4,6 Mio. EUR (31.12.2022: 0 Mio. EUR). Die sonstigen Vermögenswerte lagen bei 92,4 Mio. EUR (31.12.2022: 43,5 Mio. EUR) und umfassen im Wesentlichen ausstehende Forderungen gegenüber Dritten im Rahmen von Darlehensgewährungen. Die Bankguthaben bei Kreditinstituten und der Kassenbestand lagen zum Stichtag bei 237,7 Mio. EUR (31.12.2022: 67,8 Mio. EUR).

Auf der Passivseite zeigten sich die Positionen gezeichnetes Kapital mit 33,1 Mio. EUR, die Kapitalrücklage mit 299,3 Mio. EUR sowie die Gewinnrücklagen mit 104,2 Mio. EUR gegenüber Vorjahr unverändert. Das kumulierte Ergebnis stieg aufgrund des in der GuV ausgewiesenen Ergebnisanteils der Konzernaktionäre auf 406,6 Mio. EUR (31.12.2022: 277,1 Mio. EUR). Die Position Minderheitenanteil ist gegenüber dem Vorjahr leicht auf 32,5 Mio. EUR gestiegen (31.12.2022: 31,2 Mio. EUR).

Das Eigenkapital stieg infolge des erwirtschafteten Konzernergebnisses zum Stichtag 31.12.2023 auf 876,7 Mio. EUR (31.12.2022: 744,8 Mio. EUR), die Eigenkapitalquote lag bei 46,1% (31.12.2022: 46,9%).

Die langfristig verzinslichen Finanzschulden nahmen aufgrund der Refinanzierung eines Großteils des Logistikportfolios deutlich um 303,8 Mio. EUR auf 887,4 Mio. EUR zu (31.12.2022: 583,6 Mio. EUR), die passiv latenten Steuern sind aufgrund des Gewinns aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien um 16,0 Mio. EUR gestiegen und lagen bei 74,6 Mio. EUR (31.12.2022: 58,6 Mio. EUR). Die kurzfristig verzinslichen Finanzschulden konnten im Rahmen von Refinanzierungsmaßnahmen deutlich um 112,0 Mio. EUR auf 40,0 Mio. EUR reduziert werden (31.12.2022: 152,0 Mio. EUR). Im Saldo erhöhten sich die gesamten Finanzschulden (langfristige und kurzfristige Finanzschulden) um 191,7 Mio. EUR auf 927,4 Mio. EUR (31.12.2022: 735,7 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen reduzierten sich auf 1,6 Mio. EUR (31.12.2022: 31,1 Mio. EUR). Im Vorjahr waren in dieser Position Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der erstmaligen Fondsstrukturierung sowie mit Zinssicherungsgeschäften enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen lagen unverändert bei 2,9 Mio. EUR und beinhalten Verpflichtungen gegenüber Minderheitsgesellschaftern. Die sonstigen Verbindlichkeiten sind vor allem aufgrund höherer ausstehender Rechnungen für Lieferungen und Leistungen auf 13,5 Mio. EUR gestiegen (31.12.2022: 9,0 Mio. EUR).

Finanzlage

Das Finanzmanagement der VIB umfasst die Planung, Steuerung und Kontrolle aller Maßnahmen zur Mittelbeschaffung (Eigen- und Fremdfinanzierung) und der Mittelverwendung (Investitionen, vornehmlich der Ausbau und die Instandhaltung des Immobilienportfolios). Die Sicherstellung finanzieller Stabilität ist die Hauptaufgabe des Finanzmanagements der VIB. Zum Bilanzstichtag verfügte der Konzern über nicht genutzte Kredit- und Kontokorrentlinien in Höhe von 13,1 Mio. EUR (Vorjahr: 15,1 Mio. EUR).

Ausgewählte Kennzahlen zur Finanzlage

in TEUR	2023	2022	Veränderung
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	+74.741	+67.812	-655
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-87.184	+7.225	-11.530
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	+182.128	-80.284	+187.117
Konzernkreisbedingte Änderungen der Finanzmittelfonds	+225	+4.909	-4.684
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	237.736	67.826	+169.911

Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit lag im Berichtsjahr bei 74,7 Mio. EUR (Vorjahr: 67,8 Mio. EUR).

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit lag bei 87,2 Mio. EUR, gegenüber einem Mittelzufluss von 7,2 Mio. EUR im Vorjahr. Hierbei kam es zu Einzahlungen aus Abgängen von Immobilien in Höhe von 494,1 Mio. EUR (Vorjahr: 25,8 Mio. EUR), wovon 306,0 Mio. EUR auf den Verkauf des Einzelhandelsportfolios und 188,1 Mio. EUR auf den Verkauf von sechs Logistik und Light Industrial Immobilien entfielen. Für Immobilienakquisitionen wurden Auszahlungen in Höhe von 78,2 Mio. EUR (Vorjahr: 37,9 Mio. EUR), für Auszahlungen für Investitionen in des Finanzanlagevermögen 502,9 Mio. EUR (5,2 Mio. EUR) getätigt. Letzteres umfasst als wesentliche Positionen ein Darlehen an die Konzernmuttergesellschaft Branicks Group AG in Höhe von 250,0 Mio. EUR, ein Darlehen im Zusammenhang mit der Auflage des Immobilienfonds VIB Retail Balance I in Höhe von 82,9 Mio. EUR sowie Fondsbeteiligungen in Höhe von 160,0 Mio. EUR.

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit lag bei 182,1 Mio. EUR (Vorjahr: Mittelabfluss 80,3 Mio. EUR). Dieser setzt sich zusammen aus einem Mittelzufluss aus der Aufnahme von Bankkrediten in Höhe von 571,5 Mio. EUR (Vorjahr: 29,9 Mio. EUR) und umfasst als größte Position die Refinanzierung eines Teils des Logistikportfolios. Darüber hinaus kam es zu einem Mittelabfluss aus der Tilgung von Bankverbindlichkeiten in Höhe von 370,3 Mio. EUR (Vorjahr: 85,3 Mio. EUR). Die Einzahlungen aus erhaltenen Zinsen lagen bei 7,3 Mio. EUR und umfassen im Wesentlichen Zinszahlungen aus dem an die Branicks Group AG ausgereichten Darlehen sowie Zinszahlungen aus Festgeldanlagen. Für Darlehenszinsen wurden im VIB-Konzern im abgelaufenen Geschäftsjahr 28,3 Mio. EUR bezahlt (Vorjahr: 12,3 Mio. EUR).

Der Durchschnittszinssatz der Darlehensverbindlichkeiten lag am 31.12.2023 bei 3,7 % (31.12.2022: 1,8 %).

In Summe stieg der Finanzmittelbestand zum 31.12.2023 um 169,9 Mio. EUR auf 237,7 Mio. EUR.

4. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Trotz des schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfelds und der herausfordernden Bedingungen am Gewerbeimmobilienmarkt blickt der Vorstand auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2023 zurück und ist mit dem erwirtschafteten Ergebnis, insbesondere dem FFO (Funds from Operations), zufrieden. Wie in der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage erläutert, war das abgelaufene Geschäftsjahr u. a. geprägt von größeren Abgängen im Immobilienportfolio, für welche die Gesellschaft lukrative Verkaufserlöse erzielen konnte. Darüber hinaus wurden aber auch einige Immobilienakquisitionen getätigt, die sich langfristig positiv auf die Ertragslage des Unternehmens auswirken werden. Neben Akquisitionen wird die VIB auch weiterhin im Bereich der Projektentwicklungen tätig sein, welche einen langfristig positiven Einfluss auf die Bruttomieteinnahmen und den FFO haben werden.

Der VIB-Konzern sieht sich auch im laufenden Geschäftsjahr 2024 diversen Geschäftsrisiken ausgesetzt. Hierbei wird vor allem entscheidend sein, wie sich die Lage am Gewerbeimmobilienmarkt und nicht zuletzt das Zinsumfeld in Deutschland entwickeln wird. Trotz der Unsicherheiten geht der Vorstand von weiterhin stabilen Rahmenbedingungen für das Immobiliengeschäft des VIB-Konzerns aus.

Risiko- und Chancenbericht

Risikobericht

1. Risikomanagementsystem (RMS)

In einem dynamischen Umfeld ist es eine grundlegende unternehmerische Aufgabe, Risiken und Chancen frühzeitig zu identifizieren. Das RMS der VIB ermöglicht es, bestehende Chancen zu nutzen, neue Erfolgspotenziale zu erschließen und durch den kontrollierten Umgang mit Risiken nachhaltige Erträge zu erwirtschaften. Bestandsgefährdende Entwicklungen werden frühzeitig erkannt, damit mit effektiven Maßnahmen gegengesteuert werden kann. Durch ein ausgewogenes Verhältnis von Chancen und Risiken werden mögliche negative Auswirkungen auf den Unternehmenserfolg so gering wie möglich gehalten.

Die Organe im VIB-Konzern haben sich Grundregeln für die Übernahme von Risiken gesetzt. Dazu gehört, gezielt kalkulierbare unternehmerische Risiken einzugehen, soweit die damit verbundenen Chancen einen positiven Effekt auf die Unternehmensentwicklung erwarten lassen. Dies entspricht unserem Bestreben stabile Erträge zu erwirtschaften und dabei auftretende Risiken zu steuern, zu verlagern und zu reduzieren. Das Risiko- und Chancenmanagement ist deshalb elementarer Bestandteil der Unternehmensführung.

Im Interesse von Mietern, Mitarbeitern und Investoren schützt das Risikomanagementsystem vor kritischen Situationen und sichert den langfristigen Fortbestand des Unternehmens.

Das RMS erstreckt sich über sämtliche Bereiche des VIB-Konzerns und ist grundsätzlich für alle Mitarbeiter verbindlich. Die Risikosystematik umfasst vier Risikoklassen: (1) Umfeld- und Branchenrisiken, (2) Leistungswirtschaftliche Risiken, (3) Finanzwirtschaftliche Risiken und (4) sonstige Risiken. Die Risiken werden dahingehend untersucht, ob sie einen wesentlichen Einfluss auf die Existenz, die wirtschaftliche Lage und das Erreichen von Unternehmenszielen haben. Das RMS umfasst strategische Entscheidungen des Vorstands genauso wie das Tagesgeschäft. Fester Bestandteil des Risikomanagements ist das interne Kontroll- und Überwachungssystem, mit dem operative und finanzielle Risiken minimiert, Prozesse überwacht werden und sichergestellt wird, dass Gesetze und Verordnungen einschließlich der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung eingehalten werden.

Übersicht Risiken im VIB-Konzern:



Struktur des Risikomanagementsystems

Risikofrüherkennungssystem

Das Früherkennungssystem des VIB-Konzerns hat zum Ziel, alle potenziellen Risiken frühzeitig zu erkennen, damit rechtzeitig Maßnahmen zur Steuerung von negativen Entwicklungen ergriffen werden können. Die jeweiligen Risikoverantwortlichen sind für die Identifikation, Meldung, Bewertung und Kontrolle von Risiken sowie für die Überwachung von Maßnahmen verantwortlich. Beispielsweise werden über den Bereich Assetmanagement Immobiliendaten auf Objektebene erfasst, aggregiert und im zentralen Controlling geprüft, ergänzt, zusammengefasst und der Unternehmensleitung berichtet.

Risikoidentifikation

Die Risikoidentifikation ist als Teil des Risikocontrollings der erste Schritt des Risikomanagementprozesses und bildet die Grundlage für den angemessenen und effektiven Umgang mit Risiken. Risiken werden nach dem Integrationskonzept im Rahmen der allgemeinen Geschäftsprozesse identifiziert und systematisiert. Aufgrund der sich ständig ändernden Bedingungen, denen sich der VIB-Konzern stellen muss, ist die Identifikation und Dokumentation von Risiken eine kontinuierliche Aufgabe.

Unter anderem wird zweimal im Jahr eine vollständige Risikoinventur (Risikoidentifikation) über alle Risikoarten hinweg durchgeführt, die dann bewertet werden. Die Risikoidentifikation erfolgt durch die Risikoverantwortlichen, welche die Risiken an den Risikobeauftragten der VIB melden. Bei der Erhebung wie auch bei der späteren Risikobewältigung gilt das Prinzip der Einzelrisikobetrachtung, d. h., jedes Risiko wird für sich dargestellt, bewertet und aktiv verfolgt.

Risikobewertung

Die Mitarbeiter des VIB-Konzerns sind zu einem bewussten und verantwortungsvollen Umgang mit Risiken und Chancen im Rahmen ihrer Kompetenzen aufgefordert. Für alle relevanten Risiken werden Verantwortlichkeiten entsprechend der Hierarchie festgelegt. Ein identifiziertes Risiko wird auf seine Eintrittswahrscheinlichkeit hin beurteilt und das potenzielle Schadensausmaß ermittelt. Im nächsten Schritt entscheiden die verantwortlichen Bereichsleiter, falls notwendig gemeinsam mit dem Vorstand, über eine angemessene Risikosteuerung. Darüber hinaus werden bereits erfolgte bzw. mögliche Maßnahmen erarbeitet, regelmäßig überwacht und es wird auf eventuelle Restrisiken hingewiesen. Nicht quantifizierbare Risiken werden anhand qualitativer Merkmale bewertet.

Ein identifiziertes Risiko wird durch den entsprechenden Risikoverantwortlichen und dem Risikobeauftragten des VIB-Konzerns hinsichtlich der Eintrittswahrscheinlichkeit und der potenziellen Schadenshöhe (Auswirkung) analysiert und bewertet. Für nicht quantifizierbare Risiken erfolgt eine qualitative Zuordnung anhand einer Matrix mit jeweils vier Schadens- und Eintrittswahrscheinlichkeitsklassen.

Risikomatrix der VIB Vermögen AG



1. Die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Risikos wird in die Klassen „sehr unwahrscheinlich“, „unwahrscheinlich“, „wahrscheinlich“ und „sehr wahrscheinlich“ unterteilt. Dabei stehen die Klassen für die prozentuale Wahrscheinlichkeit, mit der ein Schadensereignis in einem Zeitraum von zwölf Monaten erwartet wird.
2. Die mögliche Auswirkung (Schadenshöhe) gibt an, mit welchem Schadensausmaß bei Eintreten des Schadensereignisses maximal zu rechnen ist. Dabei wird zwischen „geringem“, „moderatem“, „erheblichem“ und „kritischem“ Schadensausmaß unterschieden.
3. Durch die Kombination der maximalen Auswirkung (Schadenshöhe) mit der Eintrittswahrscheinlichkeit ergibt sich das Gefährdungspotential bzw. der gewichtete potentielle Schadenswert des entsprechenden Risikos. Das Gefährdungspotential eines Risikos erfolgt somit in einer Nettobetrachtung und wird in die drei Kategorien „gering“, „mittel“ und „hoch“ eingestuft.

Risikosteuerung und -reporting

Die Risikokommunikation ist ein interaktiver Prozess, welcher dem Vorstand die Erkenntnisse aus individuellen Risikobewertungen sowie über eingeleitete Steuerungsmaßnahmen und deren Wirksamkeit möglichst frühzeitig und umfassend zur Verfügung stellt. Die Risikokommunikation ist ein integraler Bestandteil des Berichtswesens des VIB-Konzerns. Sie erfolgt im Regelfall „bottom-up“ über unterschiedlich abgestufte Informationswege an den Vorstand.

Damit über identifizierte Risiken und die wichtigsten Ereignisse im Marktumfeld informiert wird, ist das Risikomanagement als Bestandteil in die regelmäßigen Planungs-, Reporting- und Steuerungsroutrinen integriert.

Über ein Ad-hoc-Meldewesen wird sichergestellt, dass akute Risiken jederzeit direkt an den Vorstand berichtet werden können, sodass ggf. unmittelbar mit der Umsetzung von Gegensteuerungsmaßnahmen begonnen werden kann. Akute Risiken können jederzeit und von jedem Mitarbeiter an den Risikobeauftragten oder den Vorstand direkt gemeldet werden. Der Vorstand wiederum berichtet regelmäßig im Aufsichtsrat über die aktuelle Entwicklung der Unternehmensrisiken.

Überwachung und Optimierung des Risikomanagementsystems

Die Überwachung des RMS erfolgt systematisch mittels prozessabhängiger, d. h. laufender (in die normalen betrieblichen Abläufe integrierter) Maßnahmen wie auch mittels prozessunabhängiger Überwachungsmaßnahmen.

Die Funktionsfähigkeit des RMS wird vom Prüfungsausschuss übergreifend mindestens einmal jährlich überwacht und geprüft. Der Vorstand entscheidet in Abhängigkeit vom Ergebnis der Analyse über zu ergreifende Maßnahmen zur Änderung und Anpassung des Risikomanagementsystems.

Die Berichterstattung an den Vorstand, die zugrundeliegende Aufbereitung der Einzelrisiken durch die Risikoverantwortlichen und den Risikobeauftragten sowie die Einhaltung der prozessintegrierten Kontrollen sind Gegenstand der Überwachungstätigkeit. Weiterhin werden die Prozesse im Risikomanagement nach den gesetzlichen Vorschriften jährlich überprüft. Bei erkanntem Änderungs- oder Anpassungsbedarf werden dem Vorstand auch außerhalb der jährlichen Überprüfung Änderungen der Prozesse oder der Aufbauorganisation angestoßen und umgesetzt.

Risikomanagementdokumentation

Die bestehenden Richtlinien, Verfahren, Instrumente, Risikofelder und Zuständigkeiten sind schriftlich dokumentiert und werden laufend weiterentwickelt. Eine zusammenfassende Dokumentation enthält die wesentlichen Elemente des eingeführten Regelkreislaufs des RMS.

Chancenmanagement

Neben den Risiken ist ebenso die systematische Identifikation und Kommunikation von Chancen integraler Bestandteil des RMS des VIB-Konzerns. Bei Chancen handelt es sich um Ereignisse oder Entwicklungen, die die Geschäftsentwicklung positiv beeinflussen können. Grundsätzlich streben wir ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Chancen und Risiken an.

2. Risiken des Unternehmens¹

Der VIB Konzern ist als Immobilienbestandshalter einer Reihe von Risiken ausgesetzt, die im Folgenden näher dargestellt und erläutert werden.

Der Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland steht in engem Zusammenhang mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Im Falle einer konjunkturellen Eintrübung besteht die Gefahr, dass sich die Investitionsbereitschaft der Unternehmen verringert. Dies könnte in der Folge Auswirkungen auf verschiedene Risikobereiche des VIB-Konzerns haben, wie z. B. einer abnehmenden Nachfrage nach Mietflächen, einem erhöhten Risiko von Leerständen oder steigenden Finanzierungskosten für Immobilienkredite.

Die deutsche Wirtschaft blickt insgesamt auf ein herausforderndes Jahr 2023 zurück und verzeichnete beim Bruttoinlandsprodukt ein leichtes Minus gegenüber dem Vorjahr. Zum Ende des Jahres scheinen die Weichen für eine langsame Erholung der Wirtschaft gestellt zu sein, so dass für 2024 wieder mit einer leicht positiven Entwicklung zu rechnen ist.

Auch der deutsche Immobilienmarkt war in 2023 vor allem aufgrund des hohen Zinsniveaus stark unter Druck. Nahezu alle Investorengruppen hielten sich einerseits mit Ankäufen zurück, weil die Preisfindung noch nicht abgeschlossen ist. Andererseits ist auch die Verkaufsbereitschaft nach wie vor schleppend, sodass sich für Einkäufer nur wenige Opportunitäten ergeben. Sollte die EZB mit ihrer Zinspolitik in 2024 einen Kurswechsel einläuten, so dürfte dies auch wieder zu einer Belebung des Immobilienmarktes führen.

Zusammenfassend kann die gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Lage in Deutschland weiterhin als herausfordernd bezeichnet werden. Um Risiken entgegenzuwirken, setzt der VIB-Konzern auf ein diversifiziertes und bonitätsstarkes Mieterklientel. Und dies hat sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder bewährt. Denn trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen lag die Leerstandsquote im VIB-Konzern zum 31.12.2023 wieder im niedrigen einstelligen Prozentbereich bei 2,1%.

Standortrisiko

Die Qualität der Immobilienstandorte wird von zahlreichen Faktoren, wie z. B. dem Zustand der Verkehrsinfrastruktur, der Entwicklung der Absatzmärkte und der Kaufkraft, oder aber dem vorhandenen Arbeitskräftepotenzial bestimmt, auf die die VIB keinen Einfluss hat. Eine Verschlechterung dieser Faktoren könnte negative Auswirkungen auf den Wert der Immobilien sowie die daraus erzielbaren Mieteinnahmen haben. Durch die sorgfältige Auswahl und Prüfung der Objekte im Rahmen einer Due Diligence wirkt die VIB beim Kauf von Immobilien diesem Risiko entgegen. Darüber hinaus ermöglicht das Inhouse-Portfolio-Management durch die Mitarbeiter des VIB-Konzerns ein rechtzeitiges Erkennen von Veränderungen im Umfeld der Immobilien, sodass im Bedarfsfall schnell und effektiv mit entsprechenden Maßnahmen reagiert werden kann.

Wir stufen ein Standortrisiko unverändert zum Vorjahr als gering ein.

¹ Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis); BNP Paribas Real Estate: Investmentmarkt Deutschland 2023; Herbstprojektion der Bundesregierung

Bewertungsrisiko

Die Wertentwicklung von Immobilien unterliegt zahlreichen Faktoren, auf welche die VIB nur begrenzten Einfluss hat. Abhängig von der Entwicklung dieser Faktoren besteht das Risiko, dass sich der Wert des Immobilienportfolios verringern kann und die Gesellschaft Bewertungsverluste hinnehmen muss. Um genaue Erkenntnisse in Bezug auf die Wertentwicklung des Immobilienportfolios zu erhalten, werden mindestens einmal im Jahr die Markt- bzw. Zeitwerte aller Immobilien im Rahmen anerkannter Bewertungsverfahren von einem unabhängigen externen Immobiliengutachter ermittelt. Die Werthaltigkeit des Immobilienportfolios hängt dabei von diversen Faktoren ab – beispielsweise der infrastrukturellen Anbindung und dem allgemeinen Zustand eines Objekts, der Höhe der erzielbaren Mieteinnahmen oder aber der Restlaufzeit der Mietverträge. Bewertungsschwankungen wirken sich aufgrund unserer Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten nicht unmittelbar auf die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung aus. Sie könnten allerdings negativen Einfluss auf Finanzierungsbedingungen haben.

Wir stufen ein Bewertungsrisiko unverändert zum Vorjahr als mittel ein.

Leerstands- und Mietausfallrisiko

Als langfristiger Immobilienbestandhalter unterliegt die VIB einem Mietausfall- und Leerstandsrisiko. Durch eine konjunkturelle Abkühlung der Wirtschaft könnte sich die Nachfrage nach Mietflächen verringern. In der Folge könnten auch die Mietpreise zurückgehen, was zu niedrigeren Mieterlösen für die VIB führen würde. Zudem besteht das Risiko eines Mietausfalls durch temporäre Zahlungsschwierigkeiten oder Insolvenz eines Mieters.

Zur frühzeitigen Erkennung von Zahlungsschwierigkeiten werden Mietforderungen laufend überprüft und auftretende Mietrückstände zeitnah bearbeitet. Ferner wird bereits beim Erwerb der Immobilien großer Wert auf eine gute Drittverwendungsmöglichkeit gelegt. Dank der genannten Maßnahmen liegt die Leerstandsquote im VIB-Konzern seit Jahren konstant unter 3% und erreichte zum 31.12.2023 einen aus Sicht der Gesellschaft erneut sehr guten Wert von 2,1% (31.12.2022: 1,4%).

Der Vorstand stuft ein Leerstands- und Mietausfallrisiko zum 31.12.2023 unverändert zum Vorjahr als mittel ein.

Projektentwicklungsrisiko

Wir unterliegen als Immobilienentwickler bestimmten Risiken, die sich aus dem Erwerb von Grundstücken und der anschließenden Errichtung von Immobilien ergeben.

Grundsätzlich erfolgt bei Projektentwicklungen ein Baubeginn nicht ohne Vorvermietung. Sollten sich Verzögerungen bei der Vermarktung / Vorvermietung ergeben, besteht das Risiko, dass geplante Bauvorhaben nicht oder nur mit zeitlicher Verzögerung realisiert werden können. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass veranschlagte Investitions- bzw. Entwicklungsbudgets überschritten werden. Dies könnte zur Folge haben, dass die von der VIB kalkulierten Entwicklungsrenditen nicht mehr realisiert werden.

Im Rahmen des allgemeinen Baurisikos sind auch Verzögerungen bei der Fertigstellung der Immobilien nicht auszuschließen, wodurch die Übergabe an die Mieter nicht termingerecht erfolgen könnte. Dadurch könnte es zu temporären Mietausfällen sowie Schadenersatzforderungen der Mieter kommen.

Darüber hinaus unterliegt die Immobilienentwicklung einer Reihe weiterer Risiken, wie z. B. einer falschen Markt- und Wettbewerbseinschätzung, fehlerhafter Standortauswahl, Kontaminationsrisiken bei Grundstücken und Gebäuden, Verstoß gegen Denkmalschutz- und Umweltauflagen oder aber auch Bauausführungsmängeln und Gewährleistungsansprüchen.

Um allgemeine Projektentwicklungsrisiken zu minimieren, sowie die Fertigstellung der Objekte innerhalb der veranschlagten Zeit- und Kostenbudgets sicherzustellen, arbeitet die VIB bei größeren Bauvorhaben grundsätzlich mit erfahrenen Generalunternehmern zusammen. Um mögliche Probleme frühzeitig zu erkennen bzw. diesen vorzubeugen, findet ein regelmäßiger Informationsaustausch zwischen dem Projektentwicklungsteam der VIB sowie dem Generalunternehmer, den zuständigen Behörden sowie allen anderen involvierten Dienstleistern und Lieferanten statt.

Wir stufen ein Projektentwicklungsrisiko unverändert zum Vorjahr als mittel ein.

Akquisitionsrisiko

Neben Projektentwicklungen ist die Akquisition von Bestandsobjekten eine weitere Säule der VIB-Geschäftsstrategie. Teil dieser Akquisitionsstrategie ist auch der Erwerb von Grundstücken. Diese ergänzen die Grundstückspipeline des VIB-Konzerns und werden im Zeitverlauf sukzessive für die Entwicklung neuer Logistikprojekte verwendet.

Im Zusammenhang mit Akquisitionsentscheidungen können bei der VIB auch Risiken, wie z. B. verdeckte Mängel an der Gebäudesubstanz, ein zu hoher Kaufpreis, Probleme bei der prozessualen Eingliederung eines Objekts in den Konzernverbund, unerwartete Haftungsfälle oder aber auch Probleme mit dem neuen Mieter, entstehen.

Durch unsere langjährige Erfahrung als Immobilienbestandshalter und entsprechende Vernetzung in den gewerblichen Immobilienmarkt, versuchen wir dieses Risiko zu begrenzen. Zudem führen wir im Vorfeld jeder größeren Transaktion eine technische, finanzielle sowie rechtliche Due Diligence durch und binden bei Bedarf externe Spezialisten wie bspw. Architekten, Bauingenieure, Rechtsanwälte und Steuerberater ein.

Wir schätzen ein Akquisitionsrisiko für die VIB zum 31.12.2023 analog zum Vorjahr als gering ein.

Konzentrationsrisiko

Das Mieterklientel der VIB umfasst kleine- und mittelständische Unternehmen ebenso wie international agierende Großkonzerne. Im Portfolio des VIB-Konzerns gibt es dabei Ankermieter, die auch mehrere Objekte angemietet haben. Dabei besteht das Risiko, dass einzelne Mieter in Zahlungsschwierigkeiten geraten könnten oder im schlechtesten Fall Insolvenz anmelden müssen. Dies wäre ggf. mit Zahlungsausfällen und negativen Effekten auf die Ertragslage des Unternehmens verbunden.

Der Vorstand stuft ein Konzentrationsrisiko analog zum Vorjahr als mittel ein.

Finanzierungsrisiko

Die VIB arbeitet im Rahmen der Finanzierung von Immobilienprojekten eng mit lokalen und überregionalen Banken zusammen. Aus Sicht des Vorstands könnte sich eine weitere Verschärfung der wirtschaftlichen Lage negativ auf den Bankensektor und somit das gesamte Finanzsystem auswirken. Dies könnte dazu führen, dass Banken eine restriktivere Kreditvergabepolitik verfolgen, höhere Gebühren veranlassen oder den Unternehmen notwendiges Kapital nur noch unzureichend oder gar nicht mehr zur Verfügung stellen. Für die VIB könnte das bedeuten, dass durch Schwierigkeiten bei der Finanzierung geplante Immobilienprojekte nicht oder nur noch mit zeitlicher Verzögerung realisiert werden können.

Im Rahmen der finanziellen Risiken unterliegt die VIB auch einem Liquiditätsrisiko. Das Liquiditätsmanagement basiert auf einer täglichen Disposition der Bankkonten und einer rollierenden Liquiditätsplanung unter Berücksichtigung aller zahlungsrelevanten Sachverhalte. Insgesamt verfügte der VIB-Konzern im abgelaufenen Geschäftsjahr über ausreichend liquide Mittel, um eine jederzeitige Zahlungsfähigkeit zu gewährleisten.

Die VIB hat der Konzernmuttergesellschaft Branicks Group AG im Rahmen eines Darlehens frei verfügbare liquide Mittel in Höhe von insgesamt 250 Mio. EUR zur Verfügung gestellt. Dieses Darlehen ist durch 75% der Kommanditanteile an der DIC 27 Portfolio GmbH & Co. KG besichert. Sowohl die Angemessenheit des Zinssatzes als auch die Werthaltigkeit der Sicherheit wurden von einem externen Gutachter bei Abschluss des Darlehensvertrages bescheinigt.

Aufgrund des gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Darlehensvolumens im VIB-Konzern sowie des ausgereichten Darlehens stuft der Vorstand ein Finanzierungsrisiko zum 31.12.2023 als mittel ein (Vorjahr: gering).

Zinsänderungsrisiko

Zur Finanzierung des Unternehmenswachstums wird die VIB auch zukünftig auf das Mittel der Fremdfinanzierung zurückgreifen. Somit ist die Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus in Deutschland von großer Bedeutung, da sich der Zinsaufwand für Immobiliendarlehen direkt auf die Ertragslage des Unternehmens auswirkt.

Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus erhöht für die Gesellschaft das Risiko, dass sich sowohl die Zinskonditionen für die Finanzierung neuer Immobilienprojekte als auch die Zinskonditionen für aus der Zinsbindung laufender Bestandsdarlehen verschlechtern könnten.

Die EZB hat seit 2022 kontinuierlich den Leitzins erhöht, was auch zu einem Anstieg der Finanzierungsbedingungen für Immobiliendarlehen geführt hat. Wie sich die Zinsen weiter entwickeln werden, kann aktuell nicht genau vorausgesagt werden, wobei der Vorstand derzeit eher von einer Trendwende und damit verbundenen leichten Reduzierung der Finanzierungszinsen im Verlauf des Jahres 2024 ausgeht.

Der Vorstand stuft einen Zinsänderungsrisiko unverändert zum Vorjahr als mittel ein.

Risiken bei Finanzinstrumenten

Um sich gegen ein weiter steigendes Zinsniveau abzusichern, schließt die VIB im Rahmen ihrer Finanzierungsstrategie Zinssicherungsgeschäfte ab. Diese Absicherungsgeschäfte könnten im Einzelfall Auswirkungen auf die Höhe der Zinsaufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft haben.

Die VIB stuft ein Risiko aus Finanzinstrumenten wie im Vorjahr als gering ein.

Rechts- und Vertragsrisiken

Neue oder geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen werden von der VIB mit großer Aufmerksamkeit verfolgt, um eine zeitnahe Reaktion zu ermöglichen. Änderungen gerade im Bereich des Bau- und Umweltrechts aber auch im Kapitalmarkt- und Steuerrecht, könnten ein Risiko darstellen, das zusätzliche Kosten verursacht bzw. sich im Einzelfall nachteilig auf die Geschäftsentwicklung der VIB auswirkt.

Der VIB-Konzern könnten in Gerichtsverfahren involviert werden, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Entwicklung oder der Veräußerung von Immobilien und Grundstücken sowie gesellschaftsrechtlichen Themen stehen. Solche Verfahren könnten sich negativ auf die wirtschaftliche Lage des Unternehmens auswirken. Derzeit sind verschiedene Gerichtsverfahren anhängig, die aber weder einzeln noch kumuliert einen erheblichen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit des Unternehmens haben könnten.

Der VIB-Konzern ist auch auf die Einhaltung von Compliance-Standards (geltende Gesetzesregelungen sowie interne Unternehmensrichtlinien wie z. B. der Verhaltenskodex, die Antikorruptions- oder die Compliance-Richtlinie) durch alle Mitarbeiter und das Management angewiesen. Eine Nichteinhaltung könnte negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie Reputationsschäden nach sich ziehen. Für die Einhaltung der Compliance-Standards ist bei der VIB eine Compliance-Organisation eingerichtet, die sowohl interne Richtlinien und Prozessvorgaben definiert als auch die Schulung Compliance-bezogener Themen für alle Mitarbeiter des VIB-Konzerns umfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden bei der VIB keine Verstöße gegen Compliance-Richtlinien gemeldet.

Als Immobilienbestandshalter könnten der VIB Vertragsrisiken entstehen, die Vereinbarungen mit Mietern, Kunden und sonstigen Geschäftspartnern betreffen (z. B. Miet- und Kaufverträge, Verträge mit Generalunternehmen, Dienstleistungs- und Beraterverträge, etc.). Um diese Risiken zu minimieren, werden alle Verträge einer internen und bei Bedarf auch externen Überprüfung unterzogen.

Der VIB-Konzern ist aktuell an vier gerichtlichen Verfahren beteiligt, wobei aus Sicht des Vorstands keine Rechtsrisiken bestehen, die eine Gefahr für den Fortbestand der Gesellschaft darstellen könnten. Aufgrund der Anzahl der anhängigen Verfahren stuft der Vorstand dieses Risiko zum 31.12.2023 in der Kategorie mittel ein (Vorjahr: gering).

Regulatorisches Risiko

Als Aktiengesellschaft unterliegt die VIB Vermögen AG in Deutschland einer Reihe von Gesetzen und Vorschriften wie dem Aktiengesetz (AktG), dem Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) oder dem Handelsgesetzbuch (HGB). Darüber hinaus werden seit Jahren auch auf der Ebene der Europäischen Union verstärkt Maßnahmen ergriffen, die eine Verbesserung des Anlegerschutzes, und eine bessere Überwachung des Finanzsektors zum Ziel haben.

Im Jahr 2016 ist die EU-Marktmisbrauchsverordnung „MAR“ (Verordnung Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates) in Kraft getreten. Danach gelten auch für Freiverkehrsemittenten, wie der VIB Vermögen AG, erweiterte Publizitätspflichten sowie verschärfte Sanktionen im Falle eines Verstoßes gegen diese Regularien.

Durch die langjährige Notierung der VIB-Aktie an der Börse München verfügt die Gesellschaft über ein entsprechendes Kapitalmarkt-Know-how. Um den strengen Kapitalmarktregularien gerecht zu werden, greift die VIB jedoch bei Bedarf auch auf das Know-how externer Kapitalmarktspezialisten zurück.

Die VIB unterliegt in einem dynamischen wirtschaftlichen Umfeld einem Steuerrisiko aufgrund sich ändernder Steuergesetze und Steuerrechtsprechung. Dies trifft bei der VIB insbesondere auf den Bereich der Ertrags- und Umsatzsteuergesetze zu. Im Rahmen von Steuerprüfungen könnte es zu unterschiedlichen Bewertungen von Steuersachverhalten zwischen den Finanzbehörden und der Gesellschaft kommen. Dies könnte sich negativ auf die Steuerbelastung und somit die Ertragslage und Liquidität der VIB auswirken. Bei bisherigen Betriebsprüfungen sind durch die Finanzbehörden keine Beanstandungen aufgetreten, die zu einer nennenswert erhöhten Steuerbelastung für die VIB geführt haben.

Darüber hinaus beschäftigen wir uns mit vielen weiteren kapitalmarktrechtlichen und regulatorischen Themen wie z. B. dem in 2019 verabschiedeten Gesetz zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrichtlinie (ARUG II), der AIFM-Richtlinie (Alternative Investment Fund Manager Directive), der seit 2018 geltenden Richtlinie MIFID II (Markets in Financial Instruments Directive) oder dem Regelwerk der EU-Taxonomie. Alle wichtigen Themen werden vom Vorstand und den Fachabteilungen regelmäßig analysiert und bewertet und falls notwendig werden entsprechende Maßnahmen zur Abwehr und Reduzierung möglicher Risiken eingeleitet. Im Bedarfsfall greifen wir auch auf externe Spezialisten zurück, die uns in allen relevanten rechtlichen und regulatorischen Fragen beratend zur Seite stehen.

Mit Änderungen im regulatorischen Umfeld könnten für die VIB Risiken verbunden sein, die sich negativ auf die operative Geschäftstätigkeit des Unternehmens auswirken. Darüber hinaus könnten der Gesellschaft zusätzliche Kosten für externe Beratung oder Schulungsmaßnahmen entstehen.

Der Vorstand stuft ein regulatorisches Risiko unverändert zum Vorjahr als mittel ein.

Schadenrisiko

Beschädigungen oder die komplette Zerstörung von Immobilien stellen ein weiteres, potenziell großes Risiko dar. Dies könnte im Einzelfall negative Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der VIB haben.

Für die Immobilien des VIB-Konzerns werden in der Regel Allgefahren-Versicherungen (All-Risk-Policen) abgeschlossen, die neben den klassischen Elementen wie Schutz vor Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden auch Elementarschäden wie z.B. Hochwasser, Überschwemmung oder Schneedruck abdecken. Bestandteil einer solchen Versicherung ist in der Regel auch eine Mietausfallversicherung für den Fall, dass eine Immobilie in Folge eines Schadens temporär nicht vermietet werden kann und der VIB dadurch Mieteinnahmen verloren gehen. Zur Vermeidung eines Unterversicherungsrisikos werden die Immobilien darüber hinaus von einem externen Gutachter bewertet.

Die VIB schätzt die negativen Folgen eines Schadensrisikos analog zum Vorjahr als gering ein.

Personalrisiko

Die Abwanderung von Mitarbeitern könnte zu einem Know-how-Verlust führen und die Nachbesetzung sowie die Einarbeitung von Fach- und Führungskräften könnte das operative Tagesgeschäft beeinträchtigen.

Wir begegnen diesem Risiko mit einem leistungsgerechten Vergütungssystem sowie der Gewährung von Arbeitgeberzusatzleistungen wie einer betrieblich finanzierten Altersvorsorge. Darüber hinaus bietet die VIB Ausbildungsmöglichkeiten an. Seit 2013 sind wir ein von der Industrie- und Handelskammer (IHK) zertifizierter Ausbildungsbetrieb für Immobilienkaufleute.

Insgesamt wird ein Personalrisiko, unverändert zum Vorjahr, als gering eingeschätzt.

IT-Risiko

Alle wesentlichen Geschäftsabläufe der VIB stützen sich auf IT-Systeme, weshalb das Unternehmen einem IT-Risiko unterliegt. Der Verlust des Datenbestands oder ein längerer Ausfall der IT-Systeme könnte die Geschäftsabläufe beeinträchtigen. Um sich gegen dieses Risiko zu schützen, entwickeln wir unsere IT-Systeme laufend weiter und nutzen dafür auch die Hilfe externer Dienstleister. Die Sicherung geschäftsrelevanter Daten erfolgt täglich. Sollte es zu einem Ausfall der Hard- oder Software kommen, so sind in Form von Notfallkonzepten die Voraussetzungen gegeben, um in kurzer Zeit die Einsatzfähigkeit der Systeme und Daten wiederherzustellen.

Durch die in 2018 in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) hat sich das allgemeine Datenschutzrisiko gemäß der in der Verordnung festgelegten Geldbußen bei Verstößen erhöht. Um diesem Risiko entgegenzuwirken, wird bei der VIB größter Wert auf Vertraulichkeit von Daten, sichere Passwörter sowie Zugangs- und Berechtigungskonzepte aber auch die Schulung der Mitarbeiter in Bezug auf die DSGVO gelegt.

In einer zunehmend vernetzten und globalisierten Welt nimmt auch das Risiko digitaler Angriffe auf die IT-Landschaft eines Unternehmens immer weiter zu. Ein Cyber-Zwischenfall könnte in diesem Zusammenhang zu einem längeren Ausfall der Systeme aber auch dem Verlust oder Diebstahl von sensiblen Unternehmensdaten führen. Dies wäre mit finanziellen Verlusten und Reputationsschäden für den VIB-Konzern verbunden.

Allumfassenden Schutz vor IT-Risiken kann es für ein Unternehmen nicht geben. Trotzdem hat die VIB Maßnahmen etabliert, die einen Schutz der verarbeiteten Daten sowie der eingesetzten IT-Systeme gewährleisten sollen.

Im Vergleich zum Vorjahr stufen wir ein IT-Risiko unverändert als gering ein.

3. Zusammenfassende Darstellung der Risikolage

Das Risikomanagement des VIB-Konzerns ist ein kontinuierlicher Prozess, der neue Risiken identifiziert, aber auch bestehende Risiken fortlaufend analysiert und bewertet, um daraus geeignete Gegenmaßnahmen zur Risikominimierung bzw. -abwehr abzuleiten. Trotz der wirtschaftlich herausfordernden Lage in Deutschland sind aus Sicht des Vorstands derzeit keine gravierenden Risiken erkennbar, die unmittelbar eine Gefahr für den Fortbestand des Unternehmens darstellen könnten.

Chancenbericht

Neben einem effizienten Risikomanagement ist für den Geschäftserfolg des VIB Konzerns auch die Wahrnehmung sich bietender Chancen von Bedeutung. Dabei ist es wichtig, dass Chancen möglichst frühzeitig identifiziert und bewertet und entsprechend den personellen und finanziellen Ressourcen des Unternehmens umgesetzt werden. Ziel ist dabei stets ein möglichst ausgewogenes Verhältnis zwischen Risiken und Chancen.

Durch die langjährige Erfahrung als Entwickler und Bestandshalter von Gewerbeimmobilien sehen wir für die VIB auch in Zeiten hoher Zinsen weiterhin Wachstumspotenzial im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Um möglichst attraktive Renditen zu realisieren, wollen wir einerseits attraktive Immobilienkäufe tätigen aber auch bei Projektentwicklungen weiterhin von unserer Inhouse-Expertise sowie unserem breiten Netzwerk im Gewerbeimmobilienmarkt, gerade im süddeutschen Raum, profitieren.

Eine wesentliche Säule unseres Geschäftsmodells ist und bleibt die Verwaltung unseres Immobilienportfolios durch eigene Mitarbeiter der VIB. Hier sehen wir auch zukünftig die Chance, dass durch das Inhouse-Management ein hoher Qualitätsstandard unserer Objekte sowie niedrige Leerstandsquoten und lange Mietvertragslaufzeiten erreicht werden können.

Das Bestandsportfolio des VIB-Konzerns umfasst zum 31.12.2023 81 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtnutzfläche von 1,05 Mio. m². Auf einigen freien Flächen dieser Objekte bietet sich noch weiteres Entwicklungspotenzial, um durch gezielte Nachverdichtungen, also der Errichtung neuer Gebäude und Gebäudeerweiterungen auf Bestandsflächen, neue vermietbare Fläche zu schaffen. Dies bietet der VIB die Chance zusätzliche Mietererlöse zu generieren, ohne dass dabei neue Grundstücksflächen erworben werden müssen. Da das Grundstück bereits vorhanden ist, liegen auch die erzielbaren Entwicklungsrenditen i. d. R. über dem Niveau des Marktes.

Die VIB ist seit Ende 2022 auch im Bereich Institutional Business tätig und konnte in 2023 eine deutliche Steigerung bei den Erträgen aus Immobilienverwaltungsgebühren verzeichnen. Wir sehen im Bereich der Verwaltung von Immobilien für institutionelle Investoren in den kommenden Jahren noch weiteres Wachstumspotential für den VIB Konzern. Die VIB hat im abgelaufenen Geschäftsjahr einige Immobilien verkauft und daraus Gewinne erzielt. Die Gesellschaft wird auch in Zukunft sich bietende Verkaufsoportunitäten prüfen und bei entsprechenden Renditen weitere Verkäufe tätigen.

Zusammenfassende Darstellung der Chancenlage

Aus Sicht des Vorstands ist die Gesellschaft auch trotz der aktuellen wirtschaftlichen Herausforderungen sowie eines nach wie vor hohen Zinsniveaus gut für das laufende Geschäftsjahr 2024 aufgestellt. Der VIB-Konzern wird auch zukünftig sich bietende Chancen nutzen, die einen positiven Beitrag zur Entwicklung der Mieterlösen und des FFO (Funds from Operations) leisten.

Prognosebericht¹

Die deutsche Wirtschaft wird in 2024 aller Voraussicht nach wieder leicht wachsen. So soll die wirtschaftliche Entwicklung bereits zu Jahresbeginn wieder an Dynamik gewinnen und sich dann im weiteren Verlauf deutlich beschleunigen.

Vor dem Hintergrund eines erwarteten, moderaten Wirtschaftswachstums bleibt jedoch abzuwarten, wie sich der Immobilienmarkt in 2024 entwickeln wird. Dies wird maßgeblich auch von der weiteren Entwicklung des Zinsniveaus abhängen. Sollte der Zinsgipfel in 2024 erreicht sein und die wirtschaftliche Erholung eintreten, so könnten sich aus Sicht des Vorstandes auch wieder positive Impulse an den Immobilien- und Investmentmärkten ergeben.

Auch wenn die konjunkturelle und branchenspezifische Entwicklung mit einer gewissen Unsicherheit behaftet ist, so rechnet der Vorstand für das laufende Jahr mit stabilen Rahmenbedingungen für das Immobiliengeschäft des VIB-Konzerns.

Die Planung der Bruttomieteinnahmen 2024 wurde auf Basis der Bestandsobjekte im VIB-Konzern zum 31.12.2023 sowie der noch im laufenden Geschäftsjahr 2024 fertigzustellenden Objekte durchgeführt. Darüber hinaus sind keine weiteren Veränderungen im Immobilienportfolio berücksichtigt.

Basierend auf der operativen Geschäftsplanung rechnet der Vorstand für das laufende Geschäftsjahr 2024 mit Bruttomieteinnahmen von 72,0 bis 78,0 Mio. EUR (2023: 86,9 Mio. EUR).

Darüber hinaus rechnet der Vorstand mit einem FFO vor Steuern und vor Minderheiten in der Bandbreite von 62,0 bis 68,0 Mio. EUR (2023: 72,6 Mio. EUR).

Unter den getroffenen Annahmen rechnen wir für das Ende des laufenden Geschäftsjahres 2024 mit einer Leerstandsquote im niedrigen einstelligen Prozentbereich (31.12.2023: 2,1%).

Die Prognose für das laufende Geschäftsjahr soll ein möglichst realistisches Bild der erwarteten Geschäftsentwicklung des VIB-Konzerns darstellen. Sollten sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland deutlich verschlechtern, so könnte sich nach Auffassung des Vorstands eine Abweichung zu dieser Prognose ergeben.

Neuburg a. d. Donau, 26. April 2024



Dirk Oehme
(Vorstandssprecher)



Nicolai Greiner
(Vorstand)

¹ Quellen: Herbstprojektion der Bundesregierung; BNP Paribas Real Estate: Investmentmarkt Deutschland 2023

Konzern- abschluss

51

Konzernabschluss

- 51 IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 52 IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 53 IFRS-Konzern-Bilanz
- 55 IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung
- 57 IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

58

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2023

- 58 Allgemeine Angaben und Darstellung des Konzernabschlusses
- 59 Anwendung der IFRS
- 60 Konsolidierungskreis und Rechnungslegungsmethoden
- 79 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung und zur Bilanz

113

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

in TEUR	Anhang	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
Bruttomieteinnahmen	D. 1	86.876	93.784
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	D. 2	13.001	12.965
Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten	D. 2	-14.247	-13.758
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	D. 3	-3.697	-4.532
Nettomieteinnahmen		81.933	88.459
Verwaltungsaufwand	D. 4	-3.400	-3.791
Personalaufwand	D. 5	-3.951	-7.918
Abschreibungen	D. 6	-28.951	-31.454
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	D. 7	8.132	3.105
Sonstige betriebliche Erträge	D. 8	411	942
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		497.758	25.760
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		-389.686	-25.386
Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	D. 9	108.072	374
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten		162.246	49.717
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	D. 10	2.842	21.518
Zinserträge	D. 11	17.187	2.910
Zinsaufwand	D. 11	-30.576	-12.294
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		151.699	61.851
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	D. 12	-4.839	-7.404
Latente Steuern	D. 12	-16.022	257
Konzernergebnis		130.838	54.704
Ergebnisanteil Konzernaktionäre		129.604	53.578
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	D. 13	1.234	1.126
Ergebnis je Stammaktie in EUR			
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	D. 14	3,92	1,90
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten		0,00	0,00
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		3,92	1,90
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR			
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	D. 14	3,92	1,90
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten		0,00	0,00
Verwässertes Ergebnis je Aktie		0,00	1,90

IFRS-Konzern- Gesamtergebnisrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

in TEUR	Anhang	2023	2022
Konzernergebnis		130.838	54.704
ÜBRIGES ERGEBNIS			
In Folgeperioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis			
Fremdwährungseffekte aus der Umrechnung von selbständigen Tochtergesellschaften		0	-26
Ertragsteuereffekt		0	0
		0	-26
In Folgeperioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis		0	-26
In Folgeperioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionspläne		-33	883
Ertragsteuereffekt	D. 28	5	-140
		-28	743
In Folgeperioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis		-28	743
Übriges Ergebnis nach Steuern		-28	717
Gesamtergebnis nach Steuern		130.810	55.421
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:			
Konzernaktionäre		129.579	54.292
nicht beherrschende Anteile		1.231	1.129

IFRS-Konzern-Bilanz

zum 31. Dezember 2023

Aktiva

in TEUR	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	D. 15	1.056.049	1.145.908
Sachanlagen	D. 17	10.572	10.923
Anteile an assoziierten Unternehmen	D. 18	80.329	17.868
Beteiligungen	D. 19	3.972	0
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	D. 20	250.000	0
Immaterielle Vermögenswerte	D. 21	37.901	43.034
Summe langfristige Vermögenswerte		1.438.823	1.217.733
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D. 22	5.328	2.381
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	D. 23	6.322	41
Forderungen aus Steuern v. Einkommen und Ertrag	D. 24	4.557	0
Sonstige Vermögenswerte	D. 25	92.441	43.483
Bankguthaben und Kassenbestände	D. 26	237.736	67.826
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	D. 27	115.358	254.945
Summe kurzfristige Vermögenswerte		461.742	368.676
Bilanzsumme		1.900.566	1.586.409

IFRS-Konzern-Bilanz

zum 31. Dezember 2023

Passiva

in TEUR	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
EIGENKAPITAL	D. 28		
Gezeichnetes Kapital		33.055	33.055
Kapitalrücklage		299.307	299.307
Gewinnrücklagen		104.150	104.150
Kumulierte Ergebnisse		406.633	277.054
Cash Flow Hedges		1.028	0
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		844.173	713.566
Minderheitenanteil		32.548	31.188
Summe Eigenkapital		876.721	744.754
LANGFRISTIGE SCHULDEN			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	D. 29	887.400	583.646
Passive latente Steuern	D. 30	74.642	58.590
Pensionsrückstellungen	D. 31	3.070	3.192
Summe langfristige Schulden		965.112	645.428
KURZFRISTIGE SCHULDEN			
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	D. 32	40.038	152.047
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	D. 33	649	345
Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen	D. 34	1.626	31.088
Verbindlichkeiten ggü. Beteiligungen	D. 35	2.907	2.906
Verbindlichkeiten aus Steuern v. Einkommen u. v. Ertrag	D. 36	0	831
Sonstige Verbindlichkeiten	D. 37	13.512	9.010
Summe kurzfristige Schulden		58.732	196.227
Bilanzsumme		1.900.566	1.586.409

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

in TEUR	Anhang	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
A. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			
Jahresergebnis (nach Steuern)		130.838	54.704
+/- Zinsergebnis	D. 11	21.730	9.384
+/- Ertragsteueraufwand	D. 12	20.861	7.147
+ Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	D. 6	28.951	31.454
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen		-122	-304
+/- Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	D. 10	-2.842	-21.519
- gezahlte Ertragsteuern		-10.227	-7.034
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	D. 9	-108.072	-372
Betriebsbedingter Cashflow nach Steuern (vor Zinsaufwand)		81.117	73.460
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		-11.986	-2.479
+/- Veränderungen der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind		27.635	-32.817
+/- Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-24.655	29.648
+ latente Steuer (verbleibender erfolgsneutraler Betrag)		30	0
+ Nicht zahlungswirksame Veränderung Derivate		2.600	0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (vor Zinsaufwand)		74.741	67.812
B. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	D. 21	-9	-20
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	D. 17	-127	-594
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	D. 15	-78.246	-37.936
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	D. 18 – D. 20	-502.882	-5.209
+ Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und der Investment Properties		494.081	25.776
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens		0	25.208
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-87.184	7.225

in TEUR	Anhang	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
C. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	D. 39	571.491	29.925
– Auszahlungen für Dividenden an Gesellschafter der Mutterunternehmen	D. 14	0	–12.372
– Auszahlungen für Dividenden an andere Gesellschafter	D. 14	–1.134	–1.095
– Erhaltene Dividenden	D. 18	2.052	0
– Auszahlung für Kosten Kapitalerhöhung	D. 14	0	–1.219
– Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	D. 39	–370.250	–85.302
– Auszahlungen für kurzfristige Finanzmittelanlagen	D. 25	0	0
+ Einzahlungen nicht beherrschender Gesellschafter		1.071	2.073
+ erhaltene Zinsen	D. 11	7.275	0
– gezahlte Zinsen	D. 11	–28.376	–12.294
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		182.128	–80.284
D. Finanzmittelbestand am Ende der Periode			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes			
+/- Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		74.741	67.812
+/- Cashflow aus der Investitionstätigkeit		–87.184	7.225
+/- Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		182.128	–80.284
Veränderung Cashflow		169.685	–5.247
+/- Konzernkreisbedingte Änderungen der Finanzmittelfonds		225	4.909
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode (liquide Mittel)	D. 39	67.826	68.164
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	D. 39	237.736	67.826

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

	Anhang D.28							
in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Kumulierte Ergebnisse	cashflow Hedge- Rücklage	Auf die Anteilseigner des Mutter- unternehmens entfallendes Eigenkapital	Anteil nicht beherrschender Gesellschafter	Konzern- Eigenkapital
Stand 01.01.2023	33.055	299.307	104.150	277.054	0	713.566	31.188	744.754
Periodenergebnis	0	0	0	129.604	0	129.604	1.234	130.838
Übriges Ergebnis	0	0	0	-25	1.028	1.003	-3	1.000
Gesamtergebnis	0	0	0	129.579	1.028	130.607	1.231	131.838
Genehmigtes Kapital (Umwandlung Aktien-Dividende)	0	0	0	0	0	0	0	0
Genehmigtes Kapital (Sachkapitalerhöhung)	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto-Ausgabekosten	0	0	0	0	0	0	0	0
Veränderung des Konsolidierungskreises	0	0	0	0	0	0	1.263	1.263
Ausschüttungen	0	0	0	0	0	0	-1.134	-1.134
Stand 31.12.2023	33.055	299.307	104.150	406.633	1.028	844.173	32.548	876.721

für den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

	Anhang D.28							
in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Kumulierte Ergebnisse	Fremd- währungs- umrechnung	Auf die Anteilseigner des Mutter- unternehmens entfallendes Eigenkapital	Anteil nicht beherrschender Gesellschafter	Konzern- Eigenkapital
Stand 01.01.2022	27.710	195.496	104.150	365.422	25	692.803	29.442	722.245
Effekte aus retrospektiver Bewertungs-Änderung	0	0	0	-119.132	0	-119.132	-3.509	-122.641
Stand 01.01.2022	27.710	195.496	104.150	246.290	25	573.671	25.933	599.604
Periodenergebnis	0	0	0	53.578	0	53.578	1.126	54.704
Übriges Ergebnis	0	0	0	740	-25	715	3	718
Gesamtergebnis	0	0	0	54.318	-25	54.293	1.129	55.422
Genehmigtes Kapital (Umwandlung Aktien-Dividende)	472	10.710	0	-11.182	0	0	0	0
Genehmigtes Kapital (Sachkapitalerhöhung)	4.873	94.127	0	0	0	99.000	0	99.000
Netto-Ausgabekosten	0	-1.026	0	0	0	-1.026	0	-1.026
Veränderung des Konsolidierungskreises	0	0	0	0	0	0	5.220	5.220
Ausschüttungen	0	0	0	-12.372	0	-12.372	-1.094	-13.466
Stand 31.12.2022	33.055	299.307	104.150	277.054	0	713.566	31.188	744.754

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2023

A. Allgemeine Angaben und Darstellung des Konzernabschlusses

Die VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau, Deutschland, (kurz „VIB AG“ oder „Gesellschaft“) hat ihren Sitz in 86633 Neuburg/Donau, Tilly-Park 1 und ist beim Amtsgericht Ingolstadt unter der HRB-Nummer 101699 eingetragen.

Die Aktien der Gesellschaft werden im Freiverkehrssegment m:access der Börse München und über Xetra an der Deutschen Börse AG mit Sitz in Frankfurt gehandelt.

Die Muttergesellschaft des VIB-Konzerns, die VIB Vermögen AG, wird entsprechend den Größenklassen des § 267 HGB als große Kapitalgesellschaft klassifiziert. Die Notierung der Aktien der Gesellschaft im Freiverkehr stellt keine Notierung im Sinne des § 2 Abs. 11 des Wertpapierhandelsgesetzes dar.

Die VIB Vermögen AG („Gesellschaft“) und ihre Tochtergesellschaften („VIB“ oder „Konzern“) investieren direkt oder indirekt in deutsche Gewerbeimmobilien und sind im Bereich Portfolio-, Asset- und Property-Management aktiv.

Die VIB Vermögen AG ist nach § 290 i.V.m. § 293 HGB grundsätzlich zur Aufstellung eines Konzernabschlusses verpflichtet. Aufgrund der Einbeziehung des Jahresabschlusses der VIB Vermögen AG und all ihrer Tochtergesellschaften in den Konzernabschluss der BRANICKS Group AG (vormals: DIC Asset AG), Frankfurt am Main (oberstes Mutterunternehmen), ab dem Geschäftsjahr 2022, entfällt jedoch die Pflicht zur Erstellung eines eigenen Konzernabschlusses für die VIB Vermögen AG. Die Aufstellung des Konzernabschlusses entsprechend den Vorschriften des IASB erfolgt hingegen weiterhin auf freiwilliger Basis (§ 315e Abs. 3 HGB).

Der vorliegende Konzernabschluss der VIB AG einschließlich der Vorjahresangaben wurde im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRS IC) erstellt.

Der Konzernabschluss der Gesellschaft ist in EUR aufgestellt. Die Betragsangaben lauten – soweit nicht anders angegeben – auf Tausend Euro (TEUR). Aufgrund der vorgenommenen Rundungen können sich rundungsbedingte Differenzen ergeben. Den Jahresabschlüssen der in diesen Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen (Einzelabschlüsse) liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde. Wertansätze, die auf steuerlichen Vorschriften beruhen, werden nicht in den Konzernabschluss übernommen. Die Einzelabschlüsse sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses aufgestellt.

Für die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wendet die Gesellschaft das Gesamtkostenverfahren an. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist in Anlehnung an das von der European Public Real Estate Association (EPRA) vorgeschlagene Schema erstellt worden. Neben der Gewinn- und Verlustrechnung, der Gesamtergebnisrechnung, der Bilanz und der Kapitalflussrechnung werden die Veränderungen des Eigenkapitals dargestellt.

Die Gliederung der Konzernbilanz erfolgt nach der Fristigkeit. Hierbei werden Vermögenswerte und Schulden als kurzfristig eingestuft, wenn sie innerhalb eines Jahres realisiert bzw. getilgt werden. Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Steuererstattungsansprüche, Steuerverbindlichkeiten werden grundsätzlich als kurzfristige Posten ausgewiesen. Latente Steueransprüche bzw. -verbindlichkeiten werden als langfristig dargestellt.

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter sind Bestandteil des Konzern-Eigenkapitals.

Um die Klarheit und Übersichtlichkeit der Darstellung zu verbessern, werden Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzernbilanz, soweit sinnvoll und möglich, zusammengefasst. Diese Posten werden im Konzernanhang aufgegliedert und entsprechend erläutert.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden im Anhang erläutert. Die rückwirkende Anwendung von überarbeiteten und neuen Standards verlangt, sofern für den betreffenden Standard keine abweichende Regelung vorgesehen ist, dass die Ergebnisse des Vorjahres und die Eröffnungsbilanz dieser Vergleichsperiode so angepasst werden, als ob die neuen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden schon immer angewandt worden wären.

B. Anwendung der IFRS

Die VIB AG hat alle herausgegebenen Standards (IFRS, IAS) des International Accounting Standards Board (IASB) und Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRS IC) bzw. Standing Interpretations Committee (SIC), welche zum 31. Dezember 2023 in der EU in Kraft waren, angewandt. Die entsprechenden Übergangsvorschriften sind beachtet worden. Der Konzernabschluss wurde um weitere nach HGB bzw. AktG erforderliche Erläuterungen ergänzt.

Das IASB hat nachfolgende neue Standards und Interpretationen sowie Änderungen zu bestehenden Standards herausgegeben, deren Anwendung verpflichtend ist oder angewandt werden können. Mit der Anpassung von Formulierungen in einzelnen IFRS soll eine Klarstellung der bestehenden Regelungen erreicht werden. Daneben gibt es Änderungen mit Auswirkungen auf die Bilanzierung, den Ansatz, die Bewertung oder die erforderlichen Anhangs-Angaben.

a) In der Berichtsperiode erstmals angewendete neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

Folgende Standards, Änderungen zu Standards und Interpretationen wurden in der Berichtsperiode erstmalig angewandt:

Standard	Titel
Änderungen an IAS 12	Internationale Steuerreform – Säule 2 Modellregeln
Änderungen an IFRS 17	Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen
Änderungen an IAS 12	Latente Steuern im Zusammenhang mit Vermögenswerten und Verbindlichkeiten, die aus einer einzigen Transaktion entstehen
Änderungen an IAS 1	Darstellung des Abschlusses und IFRS Practice Statement 2: Offenlegung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
Änderungen an IAS 8	Definition von Bilanzierungsschätzungen
IFRS 17 einschl. Änderungen an IFRS 17	Versicherungsverträge

Diese Neuerungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den vorliegenden Konzernabschluss.

b) Veröffentlichte und noch nicht angewendete neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

Bereits in EU-Recht übernommene neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

Von der EU bereits übernommene neue und geänderte Standards und Interpretationen, die für Geschäftsjahre, die ab dem 1. Januar 2024 beginnen, gültig sind:

Standard	Titel	Verpflichtende Anwendung für Geschäftsjahre beginnend ab
Änderungen an IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig – Verschiebung des Zeitpunkts des Inkrafttretens Langfristige Verbindlichkeiten mit Covenants	01.01.2024
Änderung an IFRS 16	Leasingverbindlichkeiten in einem Sale-and-Leaseback Vertrag	01.01.2024

Alle aufgeführten Standards werden von der Gesellschaft erst ab dem Zeitpunkt der verpflichtenden Erstanwendung angewendet. Für künftige Geschäftsjahre werden sich gemäß den durchgeführten Analysen keine wesentlichen Auswirkungen auf Bilanzierung und Bewertung ergeben.

Noch nicht in EU-Recht übernommene neue und geänderte Standards und Interpretationen

Folgende in den kommenden Jahren in Kraft tretende Neuerungen wurden noch nicht in geltendes EU-Recht übernommen:

Standard	Titel	Datum der Übernahme in EU-Recht
Änderungen an IAS 21	Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse: Mangel der Umtauschbarkeit	offen
Änderungen an IAS 7 und IFRS 7	Vereinbarungen zu Lieferantenkrediten	offen

Alle aufgeführten Standards werden von der Gesellschaft erst ab dem Zeitpunkt der verpflichtenden Erstanwendung angewendet.

Die Auswirkungen der noch nicht in EU-Recht übernommenen Änderungen bzw. Neuerungen auf den Konzernabschluss der Branicks werden aktuell noch untersucht.

C. Konsolidierungskreis und Rechnungslegungsmethoden

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt unter der Prämisse der Unternehmensfortführung.

In den Konsolidierungskreis des VIB-Konzerns sind neben der VIB Vermögen AG die Tochtergesellschaften einbezogen, welche von der VIB AG unmittelbar oder mittelbar beherrscht werden. Eine Beherrschung liegt vor, wenn der Konzern eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement bei dem Beteiligungsunternehmen hat und er seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen auch dazu einsetzen kann, diese Renditen zu beeinflussen.

Insbesondere beherrscht der Konzern ein Beteiligungsunternehmen dann und nur dann, wenn er alle nachfolgenden Eigenschaften besitzt:

- a) Die Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen (d.h. der Konzern hat aufgrund aktuell bestehender Rechte die Möglichkeit, diejenigen Aktivitäten des Beteiligungsunternehmens zu steuern, die einen wesentlichen Einfluss auf dessen Renditen haben),
- b) eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen,
- c) die Fähigkeit, seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst wird.

Die Kapitalkonsolidierung von Tochtergesellschaften erfolgt entsprechend den Regelungen des IFRS 10 (Konzernabschlüsse) und IFRS 3 (Unternehmenszusammenschlüsse). Hierbei wird der Beteiligungsbuchwert mit dem Neubewerteten Eigenkapital des Tochterunternehmens zum Zeitpunkt des Erwerbs verrechnet. Alle Unternehmenszusammenschlüsse werden nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingeegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt (acquisition date). Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierte Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten im Erwerbszeitpunkt bewertet. Übersteigen die Anschaffungskosten für den Erwerb der Anteile am Tochterunternehmen den auf den Konzern entfallenden Anteil des mit beizulegenden Zeitwerten bewerteten Nettovermögens, wird ein Goodwill angesetzt. Sind die Anschaffungskosten geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete Nettovermögen der akquirierten Tochtergesellschaft, wird der Unterschiedsbetrag nach nochmaliger Überprüfung der Kaufpreisallokation direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung (sonstige betriebliche Erträge) erfasst. Die Anteile von nicht beherrschenden Gesellschaftern an Tochterunternehmen des Konzerns werden zudem auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallenden Teil der beizulegenden Zeitwerte der erfassten Vermögenswerte und Schulden innerhalb des Eigenkapitals ausgewiesen.

Die Aufwendungen und Erträge der im Verlauf eines Jahres erworbenen oder veräußerten Tochterunternehmen werden ab dem Zeitpunkt des Beginns bzw. der Beendigung der Beherrschungsmöglichkeit in die Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung einbezogen. Konzerninterne Transaktionen, Salden und unrealisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert. Unrealisierte Verluste werden ebenso eliminiert, es sei denn, die Transaktion deutet auf eine Wertminderung des übertragenen Vermögenswertes hin.

Der auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallende Teil am konsolidierten Konzern-Eigenkapital, am konsolidierten Jahresergebnis sowie Gesamtergebnis wird getrennt von den auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens VIB Vermögen AG entfallenden Anteilen ausgewiesen. Die Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt. Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die bei der Erstellung des vorliegenden Konzernabschlusses angewendet wurden, sind im Folgenden dargestellt.

Die Abschlussstichtage aller in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG einbezogenen Tochtergesellschaften entsprechen dem Abschlussstichtag des Mutterunternehmens.

Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Der Konzern bewertet bestimmte Finanzinstrumente (z. B. Derivate) und bestimmte nicht-finanzielle Vermögenswerte zu jedem Abschlussstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert gemäß IFRS 13. Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem gewöhnlichen Geschäftsvorfall zwischen

Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswerts oder die Übertragung der Schuld erfolgt, entweder

- a) auf dem Hauptmarkt für den Vermögenswert oder die Schuld stattfindet, oder
- b) auf dem vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert bzw. die Schuld, sofern kein Hauptmarkt vorhanden ist.

Der Konzern muss Zugang zum Hauptmarkt oder zum vorteilhaftesten Markt haben.

Der beizulegende Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer Schuld bemisst sich anhand der Annahmen, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung für den Vermögenswert bzw. die Schuld zugrunde legen würden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer in ihrem besten wirtschaftlichen Interesse handeln.

Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts eines nicht-finanziellen Vermögenswerts wird die Fähigkeit des Marktteilnehmers berücksichtigt, durch die höchste und beste Verwendung des Vermögenswerts oder durch dessen Verkauf an einen anderen Marktteilnehmer, der für den Vermögenswert die höchste und beste Verwendung findet, wirtschaftlichen Nutzen zu erzeugen.

Der Konzern wendet Bewertungstechniken an, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts zur Verfügung stehen. Dabei werden sowohl beobachtbare als auch nicht beobachtbare Inputfaktoren verwendet.

Alle Vermögenswerte und Schulden, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Abschluss ausgewiesen wird, werden in die nachfolgend beschriebene Fair-Value-Hierarchie eingeordnet, basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist:

- Stufe 1 In aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise.
- Stufe 2 Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar ist.
- Stufe 3 Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt nicht beobachtbar ist.

Bei Vermögenswerten und Schulden, die auf wiederkehrender Basis im Abschluss erfasst werden, bestimmt der Konzern, ob Umgruppierungen zwischen den Stufen der Hierarchie stattgefunden haben, indem er am Ende jeder Berichtsperiode die Klassifizierung (basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist) überprüft.

Die für die Konzernrechnungslegung leitenden Mitarbeiter legen gemeinsam mit dem Vorstand die Richtlinien und Verfahren für wiederkehrende und nicht wiederkehrende Bemessungen des beizulegenden Zeitwerts fest.

Um die Angabe-Anforderungen bezüglich des beizulegenden Zeitwerts zu erfüllen, hat der Konzern Gruppen von Vermögenswerten und Schulden auf der Grundlage ihrer Art, ihrer Merkmale und ihrer Risiken sowie der Stufen der erläuterten Fair-Value-Hierarchie festgelegt.

Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Konzern über maßgeblichen Einfluss verfügt. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Beteiligungsunternehmens mitzuwirken, nicht aber die Beherrschung oder die gemeinschaftliche Führung der Entscheidungsprozesse.

Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinschaftlich die Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte am Nettovermögen des Gemeinschaftsunternehmens besitzen. Gemeinschaftliche Führung ist die vertraglich vereinbarte Teilhabe an der Beherrschung über eine Vereinbarung, die nur dann besteht, wenn Entscheidungen über die maßgeblichen Tätigkeiten die einstimmige Zustimmung der an der gemeinschaftlichen Führung beteiligten Parteien erfordern.

Die Überlegungen, die zur Bestimmung des maßgeblichen Einflusses oder der gemeinschaftlichen Führung angestellt werden, sind mit denen vergleichbar, die zur Bestimmung der Beherrschung von Tochterunternehmen erforderlich sind. Die Anteile des Konzerns an einem assoziierten Unternehmen oder einem Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert.

Nach der Equity-Methode werden die Anteile an einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen bei der erstmaligen Erfassung mit den Anschaffungskosten angesetzt. Der Buchwert der Beteiligung wird angepasst, um Änderungen des Anteils des Konzerns am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens seit dem Erwerbszeitpunkt zu erfassen. Der mit dem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen verbundene Geschäfts- oder Firmenwert ist im Buchwert des Anteils enthalten und wird weder planmäßig abgeschrieben noch einem gesonderten Wertminderungstest unterzogen.

Der Anteil des Konzerns am Gewinn oder Verlust des assoziierten Unternehmens oder des Gemeinschaftsunternehmens wird vom Zeitpunkt des Erwerbs bzw. des Statuswechsels an im Finanzergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, der Anteil an Veränderungen des Eigenkapitals direkt im Konzern-Eigenkapital. Ausschüttungen des assoziierten Unternehmens oder des Gemeinschaftsunternehmens vermindern den Buchwert der Beteiligung.

Zum 31. Dezember 2023 sind folgende Gesellschaften als assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bilanziert:

- KHI Immobilien GmbH (Kapitalanteil 41,7%)
- GEG Public Infrastructure IV (Anteil 77%)

Die BHB Brauholding Bayern-Mitte AG ist zum 31. Dezember 2023 nach IFRS 5 in die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien umgegliedert, der Bilanzstichtag der assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen stimmt mit dem Bilanzstichtag des VIB-Konzerns überein.

Beteiligungen

Mit Vertrag vom 01. Dezember 2023 hat die VIB Vermögen AG durch Ausübung der Kaufoption jeweils 1,8% der Anteile an der DIC HI Portfolio GmbH & Co. KG, Hamburg und der DIC Hamburg Portfolio GmbH, Hamburg erworben.

Zur Veräußerung gehalten eingestufte Vermögenswerte

Die Umgliederung langfristiger Vermögenswerte in zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte wird vorgenommen, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Damit dies der Fall ist, muss der Vermögenswert im gegenwärtigen Zustand zu Bedingungen, die für den Verkauf derartiger Vermögenswerte gängig und üblich sind, sofort veräußerbar und eine solche Veräußerung höchst wahrscheinlich sein sowie der Verkauf erwartungsgemäß innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Einstufung durchgeführt werden. Die Einstufung als zur Veräußerung gehalten liegt vor, sobald die Verkaufsverhandlungen ein finales Stadium erreicht haben bzw. sobald ein notarieller Kaufvertrag über den Verkauf abgeschlossen ist oder der Vorstand die Vermögenswerte konkret veräußern möchte. Da es sich bei den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögensgegenständen regelmäßig um Investment Properties handelt, werden diese zu dem niedrigeren Wert zwischen Fair Value abzüglich Veräußerungskosten und fortgeführten Anschaffungskosten (Buchwert) bilanziert.

Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte und Schulden werden in der Bilanz separat als kurzfristige Posten ausgewiesen.

Segmentberichterstattung

Entsprechend IFRS 8.2 haben Unternehmen wie die VIB Vermögen AG, deren Anteile öffentlich gehandelt werden, eine Segmentberichterstattung zu erstellen. Hierbei ist für die Segmentierung der sog. „Management Approach“ zugrunde zu legen.

Ein Geschäftssegment ist in IFRS 8.5 als eine unterscheidbare Teilaktivität des Unternehmens definiert, welche ähnliche langfristige Erträge bzw. vergleichbare wirtschaftliche Merkmale aufweist. Die einzelnen Geschäftssegmente sollten sich zudem hinsichtlich der Risiken, Chancen und Ertragsquellen von den anderen Segmenten unterscheiden.

Der VIB-Konzern weist im Geschäftsjahr ein Geschäftssegment „Vermietung und Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien“ aus. Der Ende 2022 neu hinzugekommene Geschäftsbereich „Management von Immobilien institutioneller Investoren“ ist nach wie vor im Aufbau. Die Erträge aus diesem Bereich sind bisher nicht signifikant im Konzern und sind daher noch nicht wesentlicher Teil des internen Berichtsreportings. Der Konzern stellt diesbezüglich ein sog. „Ein-Segment-Unternehmen“ dar. Auf eine Segmentberichterstattung wird deshalb verzichtet.

Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung ist in Übereinstimmung mit IAS 7 erstellt und in die Bereiche Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, Finanzierungstätigkeit sowie Investitionstätigkeit gegliedert.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wird hierbei nach der indirekten Methode ermittelt. Im Cashflow aus Investitionstätigkeit werden die Auszahlungen im Zusammenhang mit Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und Finanzanlagen saldiert ausgewiesen.

Zinsen und Dividendeneinnahmen werden im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit gezeigt, genauso wie die Zins- und Dividendenzahlungen.

Realisierung von Erträgen und Aufwendungen

Erträge sind die aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Konzerns resultierenden Bruttozuflüsse während einer Berichtsperiode. Erträge werden realisiert, wenn eine entsprechende Vereinbarung vorliegt, ein überzeugender Nachweis für die Leistungserbringung erbracht wurde, die Höhe der Erträge verlässlich ermittelt werden kann und von einer Einbringlichkeit der Forderung ausgegangen werden kann.

Der VIB-Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Der Konzern hat in Anbetracht der Vertragsbedingungen, darunter beispielsweise des Umstands, dass die Leasinglaufzeit nicht den wesentlichen Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der Gewerbeimmobilie abbildet, festgestellt, dass alle mit dem Eigentum an den vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken beim Konzern verbleiben. Der Konzern bilanziert diese Verträge daher als Operating-Leasingverträge. Die Erträge aus den Operating-Leasingverträgen werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst und aufgrund des betrieblichen Charakters unter den Bruttomieteinnahmen ausgewiesen.

Die im Rahmen der Nebenkosten abgerechneten Grundsteuern und Versicherungen stellen keine eigene Leistungsverpflichtung dar und werden entsprechend den Mieten zugerechnet.

Der VIB-Konzern nimmt in Zusammenhang mit den an die Mieter berechneten Betriebskosten die Stellung eines Prinzipals statt eines Agenten ein, da die Verfügungsgewalt über die Güter oder Dienstleistungen üblicherweise beim VIB-Konzern liegt, bevor diese auf die Kunden übergeht.

Der VIB-Konzern erbringt seit Ende des Geschäftsjahres 2022 zudem Dienstleistungen im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen, die unter den Erträgen aus Immobilienverwaltungsgebühren ausgewiesen werden. Die Verträge sagen gegenüber dem Kunden mehrere eigenständig abgrenzbare (Dienst-)Leistungen zu. Einige der identifizierten Leistungsverpflichtungen werden zeitraumbezogen nach IFRS 15.38(a) und einige werden zeitpunktbezogen erfüllt.

Zinserträge werden periodengerecht unter Berücksichtigung der ausgereichten ausstehenden Darlehenssumme und des anzuwendenden Zinssatzes (Effektivzins) abgegrenzt. Der anzuwendende Effektivzins ist derjenige Zinssatz, mit dem die geschätzten künftigen Ein- und Auszahlungen über die Laufzeit des finanziellen Vermögenswertes auf den Nettobuchwert des Vermögenswertes abgezinst werden.

Dividendenerträge aus finanziellen Vermögenswerten werden mit Entstehung des Rechtsanspruchs auf Zahlung erfasst.

Vorauszahlungen für Leistungen, die erst in späteren Perioden anfallen, werden abgegrenzt und periodengerecht in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ertragsteuern

Der Ertragsteueraufwand stellt die Summe aus laufendem und latentem Steueraufwand dar.

Der laufende Steueraufwand wird durch den Konzern auf Basis des zu versteuernden Einkommens der in den Konzernabschluss als Tochterunternehmen einbezogenen Gesellschaften ermittelt. Das zu versteuernde Einkommen unterscheidet sich vom Jahresüberschuss aus der Gewinn- und Verlustrechnung, da Aufwendungen und Erträge aufgrund der steuerlichen Regelungen u. U. periodenverschoben bzw. niemals steuerbar oder steuerlich abzugsfähig werden. Die Berechnung der laufenden Steuerverbindlichkeiten der Konzernunternehmen erfolgt auf Basis der zum Veranlagungszeitraum gültigen Steuersätze.

Latente Steuerverbindlichkeiten bzw. -forderungen werden nach der bilanzorientierten Vermögens- und Verbindlichkeiten-Methode (Asset and Liability Method) gemäß IAS 12 auf zu erwartende Steuerbe- bzw. -entlastungen aus den Differenzen der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden im IFRS-Konzernabschluss und der Steuerbasis, aus Konsolidierungsvorgängen sowie auf wahrscheinlich realisierbare Verlustvorträge gebildet.

Latente Steuerverbindlichkeiten werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen erfasst. Latente Steueransprüche für abzugsfähige temporäre Differenzen und künftig nutzbare steuerliche Verlustvorträge werden insoweit erfasst, wie es wahrscheinlich ist, dass künftig ausreichend zu

versteuernde Überschüsse vorhanden sind, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen genutzt werden können. Für temporäre Differenzen aus dem Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwertes, dem erstmaligen Ansatz von anderen Vermögenswerten oder Schulden (außer dies erfolgt im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses oder einer Transaktion, welche entweder das zu versteuernde Einkommen oder den Jahresüberschuss beeinflusst) werden keine latenten Steuern angesetzt.

Latente Steuerforderungen und latente Steuerverbindlichkeiten werden saldiert ausgewiesen, wenn sie gegenüber derselben Steuerbehörde bestehen.

Die bilanziell erfassten Buchwerte der latenten Steueransprüche werden jedes Jahr am Abschlussstichtag auf ihre Werthaltigkeit überprüft und gegebenenfalls herabgesetzt, falls es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass genügend zu versteuerndes Einkommen zur Verfügung steht, um den Anspruch vollständig oder teilweise wieder einzubringen.

Latente Steuern werden erfolgswirksam erfasst, außer für solche Positionen, die im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden.

Latente Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die im Zeitpunkt der Begleichung der Schuld oder der Realisierung des Vermögenswertes Geltung haben. Die Auswirkungen von Steuersatzänderungen auf latente Steuern werden erfolgswirksam in dem Berichtszeitraum erfasst, in dem das der Steuersatzänderung zugrunde liegende Gesetzgebungsverfahren weitgehend abgeschlossen ist, außer sie beziehen sich auf erfolgsneutral im Eigenkapital erfasste Posten.

Latente Steuerverpflichtungen, die durch temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen entstehen (sog. Outside Basis Differences), werden angesetzt, es sei denn, dass der Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenzen vom Konzern gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties)

Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten oder erstellt werden, werden als „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (Investment Properties) klassifiziert. Sie werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Bei der Folgebewertung wird das Anschaffungskostenmodell nach IAS 40.56 gewählt. Dabei werden die Investment Properties nach den Vorschriften des IAS 16 bewertet, d. h. zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich der planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie Zuschreibungen. Fremdkapitalkosten werden, sofern sie direkt dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes zugeordnet werden können, über den Zeitraum aktiviert, in dem im Wesentlichen alle Arbeiten abgeschlossen sind, um den qualifizierten Vermögenswert für seinen beabsichtigten Gebrauch oder Verkauf herzurichten. Ein qualifizierter Vermögenswert ist ein Vermögenswert, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen oder verkaufsfähigen Zustand zu bringen. Andernfalls werden die Fremdkapitalkosten unmittelbar im Aufwand erfasst.

Grundstücke werden nicht abgeschrieben. Gebäude werden linear über ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Sie werden jährlich im Rahmen eines Wertminderungstestes (Vergleich von fortgeführten Anschaffungskosten und dem erzielbaren Betrag) auf Werthaltigkeit überprüft sowie zusätzlich, wenn zu anderen Zeitpunkten Hinweise für eine mögliche Wertminderung vorliegen.

Für die Abschreibung der Gebäude werden folgende Nutzungsdauern zugrunde gelegt:

in Jahren	Nutzungsdauer
Logistik/Light Industrial Gebäude	33
Kauf- und Warenhäuser, Einkaufspassagen, SB-Märkte	50
Bürogebäude, Büro- und Geschäftshäuser	50
Wohnhäuser	50
Parkhäuser, Tiefgaragen	50

Die Immobilien der Gesellschaft werden grundsätzlich als Finanzinvestition behandelt, da der reine Handel mit Immobilien nicht als Teil der Geschäftstätigkeit anzusehen ist. Aufgrund der Bewertung zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten sind die Marktwerte (beizulegende Zeitwerte) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Anhang anzugeben (siehe Punkt 15 in Kapitel D). Die Bewertung erfolgt durch unabhängige Sachverständige und wird in Übereinstimmung mit den internationalen Bewertungsstandards (IVS) durchgeführt. Der beizulegende Zeitwert wird insbesondere auf der Grundlage von diskontierten künftigen Einnahmeüberschüssen nach der Discounted-Cashflow-Methode oder, sofern verfügbar, anhand von Kaufvertragsangeboten, Vergleichs- bzw. Marktpreisen ermittelt. Der beizulegende Zeitwert ergibt sich als Nettowert, das heißt nach Abzug von Transaktionskosten, die ein tatsächlicher Erwerb auslösen könnte.

Hinsichtlich weiterer Ausführungen zur Discounted-Cashflow-Methode und zu den verwendeten Inputparametern verweisen wir auf Punkt 16 in Kapitel D.

Grundstücke in Entwicklung und Anlagen im Bau werden ebenfalls als Investment Properties ausgewiesen. Zum Bilanzstichtag wurden diese ebenfalls mit den fortgeführten Anschaffungskosten analog IAS 16 bewertet.

Sachanlagen

Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden zu den historischen Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen und Wertminderungen bewertet. Die Anschaffungskosten umfassen sämtliche direkt dem Erwerb des Vermögenswertes zurechenbaren Ausgaben.

Die Abschreibung der Vermögenswerte des Sachanlagevermögens erfolgt linear bzw. entsprechend dem erwarteten Verlauf des künftigen Nutzens aus der Anlage. Bei der linearen Abschreibung werden die Anschaffungskosten über die erwartete Nutzungsdauer der Vermögenswerte wie folgt abgeschrieben:

- Geschäftsgebäude (eigen) 20 – 50 Jahre
- sonstige Sachanlagen 3 – 12 Jahre

Die Überprüfung der Restbuchwerte, der wirtschaftlichen Nutzungsdauern und der Abschreibungsmethoden sowie der Restnutzungsdauern erfolgt zu jedem Bilanzstichtag und führt gegebenenfalls zu einer Anpassung. Liegt der Buchwert eines Vermögenswertes über seinem geschätzten erzielbaren Betrag, welcher sich aus dem höheren der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Verkaufskosten und Nutzungswert ergibt, so erfolgt sofort eine Abschreibung auf den erzielbaren Betrag. Gewinne und Verluste aus den Abgängen von Vermögenswerten werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Veräußerungserlösen und dem Buchwert ermittelt und erfolgswirksam erfasst.

Es bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit von Sachanlagen und keine vertraglichen Verpflichtungen, Sachanlagen zu kaufen, zu erstellen oder zu entwickeln.

Immaterielle Vermögenswerte

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Bei erworbener Software wird aufgrund ihrer begrenzten wirtschaftlichen Nutzungsdauer ein planmäßig linearer Abschreibungsverlauf von vier Jahren unterstellt. Dienstleistungsverträge werden über einen Zeitraum zwischen vier bis 14 Jahren abgeschrieben. Es gibt keine immateriellen Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer.

Die immateriellen Vermögenswerte werden zum Bilanzstichtag zusätzlich außerplanmäßig abgeschrieben, wenn der erzielbare Betrag unter den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten liegt. Eine Zuschreibung erfolgt bei Fortfall der Gründe einer in den Vorjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibung.

Leasingverhältnisse

Der Konzern beurteilt bei Vertragsbeginn, ob ein Vertrag ein Leasingverhältnis begründet oder beinhaltet. Dies ist der Fall, wenn der Vertrag dazu berechtigt, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts gegen Zahlung eines Entgelts für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren.

VIB AG Konzern als Leasingnehmer

Der Konzern hat als Leasingnehmer von Firmen-Leasingfahrzeugen nur Verträge in unwesentlichem Umfang abgeschlossen. Auch die nach IFRS 16 zu berücksichtigenden Erbbaurechte existieren nur in geringem Umfang. Daher wird auf die Anwendung des IFRS 16 verzichtet.

VIB AG Konzern als Leasinggeber

Leasingverhältnisse, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken vom Konzern auf den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft. Entstehende Mieteinnahmen werden linear über die Laufzeit der Leasingverhältnisse erfasst und aufgrund ihres betrieblichen Charakters unter den Bruttomieteinnahmen ausgewiesen. Anfängliche direkte Kosten, die bei den Verhandlungen und dem Abschluss eines Operating-Leasingverhältnisses entstehen, werden dem Buchwert des Leasinggegenstandes hinzugerechnet und über die Laufzeit des Leasingverhältnisses auf gleiche Weise wie die Leasingerträge als Aufwand erfasst. Bedingte Mietzahlungen werden in der Periode als Ertrag erfasst, in der sie erwirtschaftet werden.

Finanzinstrumente

Ein Finanzinstrument ist ein Vertrag, der bei dem einen Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und beim anderen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führt.

Finanzielle Vermögenswerte

Erstmaliger Ansatz und Bewertung

Beim erstmaligen Ansatz werden finanzielle Vermögenswerte für die Folgebewertung entweder als zu fortgeführten Anschaffungskosten, als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis oder als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert.

Die Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte bei der erstmaligen Erfassung hängt von den Eigenschaften der vertraglichen Cashflows der finanziellen Vermögenswerte und vom Geschäftsmodell des Konzerns zur Steuerung seiner finanziellen Vermögenswerte ab. Mit Ausnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die keine signifikante Finanzierungskomponente enthalten oder für die der Konzern den praktischen Behelf angewandt hat, bewertet der Konzern einen finanziellen Vermögenswert zu seinem beizulegenden Zeitwert sowie im Falle eines finanziellen Vermögenswerts, der nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird, zuzüglich der Transaktionskosten.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die keine signifikante Finanzierungskomponente enthalten oder für die der Konzern den praktischen Behelf angewandt hat, werden mit dem gemäß IFRS 15 ermittelten Transaktionspreis bewertet.

Damit ein finanzieller Vermögenswert als zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet klassifiziert und bewertet werden kann, dürfen die Cashflows ausschließlich aus Tilgungs- und Zinszahlungen (solely payments of principal and interest – SPPI) auf den ausstehenden Kapitalbetrag bestehen. Diese Beurteilung wird als SPPI-Test bezeichnet und auf der Ebene des einzelnen Finanzinstruments durchgeführt.

Je nach Geschäftsmodell entstehen die Cashflows durch die Vereinnahmung vertraglicher Cashflows, den Verkauf der finanziellen Vermögenswerte oder durch beides. Diese verschiedenen Cashflows/ Zahlungsströme werden anschließend zur Steuerung der finanziellen Vermögenswerte sowie zur Beurteilung der Klassifizierung auf Konzernebene herangezogen.

Der Konzern hält überwiegend Finanzinstrumente der Kategorie zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (Schuldinstrumente), wobei die folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- Der finanzielle Vermögenswert wird im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten, dessen Zielsetzung darin besteht, finanzielle Vermögenswerte zur Vereinnahmung der vertraglichen Cashflows zu halten und
- die Vertragsbedingungen des finanziellen Vermögenswerts führen zu festgelegten Zeitpunkten zu Cashflows, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen.

Der Konzern hält ebenfalls Finanzinstrumente der Kategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (Zinssicherungskontrakte), wobei die folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- Der finanzielle Vermögenswert wird im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten, dessen Zielsetzung darin besteht, Zinsrisiken zu reduzieren.

Folgebewertung

Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte werden in Folgeperioden unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet und sind auf Wertminderungen zu überprüfen. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn der Vermögenswert ausgebucht, modifiziert oder wertgemindert wird.

Die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerte des Konzerns enthalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen nahestehende Unternehmen sowie sonstige Vermögenswerte, unter denen überwiegend Versicherungserstattungen ausgewiesen sind.

Ausbuchung

Ein finanzieller Vermögenswert (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird hauptsächlich dann ausgebucht (d.h. aus der Konzernbilanz entfernt), wenn die vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert erloschen sind.

Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern erfasst bei allen Schuldinstrumenten sowie Leasingforderungen, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, eine Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste gemäß dem expected credit loss model (ECL). Erwartete Kreditverluste basieren auf der Differenz zwischen den vertraglichen Cashflows, die vertragsgemäß zu zahlen sind, und der Summe der Cashflows, deren Erhalt der Konzern erwartet, abgezinst mit einem Näherungswert des ursprünglichen Effektivzinssatzes. Die erwarteten Cashflows beinhalten die Cashflows aus dem Verkauf der gehaltenen Sicherheiten oder anderer Kreditbesicherungen, die wesentlicher Bestandteil der Vertragsbedingungen sind.

Erwartete Kreditverluste werden in zwei Schritten erfasst. Für Finanzinstrumente, deren Ausfallrisiko sich seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat, wird eine Risikovorsorge in Höhe der erwarteten Kreditverluste erfasst, die auf einem Ausfallereignis innerhalb der nächsten zwölf Monate beruhen (12-Monats-ECL). Für Finanzinstrumente, deren Ausfallrisiko sich seit dem erstmaligen Ansatz signifikant erhöht hat, hat ein Unternehmen eine Risikovorsorge in Höhe der über die Restlaufzeit erwarteten Kreditverluste zu erfassen, unabhängig davon, wann das Ausfallereignis eintritt (Gesamtlaufzeit-ECL).

Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wendet der Konzern eine vereinfachte Methode zur Berechnung der erwarteten Kreditverluste an. Zu jedem Abschlussstichtag wird eine Risikovorsorge auf der Basis der Gesamtlaufzeit-ECL erfasst. Der Konzern hat eine Wertberichtigungsmatrix erstellt, die auf seiner bisherigen Erfahrung mit Kreditverlusten basiert und um zukunftsbezogene Faktoren, die für die Kreditnehmer und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen spezifisch sind, angepasst wurde.

Der Konzern geht bei einem finanziellen Vermögenswert von einem Ausfall aus, wenn vertragliche Zahlungen 90 Tage überfällig sind. Außerdem kann er in bestimmten Fällen bei einem finanziellen Vermögenswert von einem Ausfall ausgehen, wenn interne oder externe Informationen darauf hindeuten, dass es unwahrscheinlich ist, dass der Konzern die ausstehenden vertraglichen Beträge vollständig erhält, bevor alle von ihm gehaltenen Kreditbesicherungen berücksichtigt werden. Ein finanzieller Vermögenswert wird abgeschrieben, wenn keine begründete Erwartung besteht, dass die vertraglichen Cashflows realisiert werden.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns umfassen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen, sonstige Verbindlichkeiten und Darlehen einschließlich Kontokorrentkrediten.

Erstmaliger Ansatz und Bewertung

Finanzielle Verbindlichkeiten werden beim erstmaligen Ansatz als finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, als Verbindlichkeiten oder als Derivate, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind, klassifiziert.

Sämtliche finanziellen Verbindlichkeiten werden beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert bewertet, im Fall von Darlehen und Verbindlichkeiten abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten.

Folgebewertung

Die Folgebewertung finanzieller Verbindlichkeiten hängt folgendermaßen von deren Klassifizierung ab. Nach der erstmaligen Erfassung werden verzinsliche Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Verbindlichkeiten ausgebucht werden, außerdem im Rahmen von Amortisationen mittels der Effektivzinsmethode.

Fortgeführte Anschaffungskosten werden unter Berücksichtigung eines Agios oder Disagios bei Akquisition sowie von Gebühren oder Kosten berechnet, die einen integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes darstellen.

Die Amortisation mittels der Effektivzinsmethode ist in der Gewinn- und Verlustrechnung als Teil der Finanzaufwendungen enthalten.

Ausbuchung

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die ihr zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, aufgehoben oder erloschen ist. Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substantiell anderen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, so wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird erfolgswirksam erfasst.

Bankguthaben und Kassenbestände

Die Bankguthaben und Kassenbestände enthalten Bargeld, Sichteinlagen, andere kurzfristige hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten und Kontokorrentkredite. Ein Teil des Bankguthabens ist verpfändet. In der Bilanz werden valutierte Kontokorrentkredite als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter den kurzfristigen Finanzschulden gezeigt. Die Bewertung der Bankguthaben und Kassenbestände erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Eigenkapital

Die Namensaktien der VIB Vermögen AG werden als Eigenkapital eingestuft. Aufwendungen, die mit der Ausgabe neuer Aktien in direktem Zusammenhang stehen, werden direkt im Eigenkapital netto nach Abzug von Ertragsteuern von den Emissionserlösen abgesetzt. Ferner werden dem Eigenkapital die Kapitalrücklagen, die Gewinnrücklagen, der Gewinnvortrag des Konzerns sowie die Anteile der nicht beherrschenden Gesellschafter zugerechnet.

Rückstellungen

Rückstellungen werden gemäß IAS 37 gebildet, soweit rechtliche oder faktische Verpflichtungen gegenüber Dritten bestehen, die in der Vergangenheit begründet sind, die künftig wahrscheinlich zu einem Abfluss von wirtschaftlich nutzbaren Ressourcen führen und deren Höhe verlässlich geschätzt werden kann. Rückstellungen werden in Höhe des Betrages angesetzt, der nach bestmöglicher Schätzung erforderlich ist, um alle gegenwärtigen Verpflichtungen am Bilanzstichtag abzudecken. Künftige Ereignisse, die sich auf den zur Erfüllung einer Verpflichtung erforderlichen Betrag auswirken können, sind in den Rückstellungen berücksichtigt, sofern sie mit hinreichender objektiver Sicherheit vorausgesagt werden können und sofern diese Verpflichtungen aus Vorgängen der Vergangenheit resultieren. Der Aufwand zur Bildung der Rückstellung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Soweit bei Verpflichtungen erst nach mehr als einem Jahr mit Mittelabflüssen gerechnet wird, werden Rückstellungen zu einem Zinssatz vor Steuern abgezinst. Im Falle einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellungen als Zinsaufwand erfasst.

Pensionsrückstellungen

Die versicherungsmathematische Bewertung der Pensionsrückstellungen für die betriebliche Altersversorgung erfolgt nach IAS 19. Die Rückstellung wird nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren für leistungsorientierte Versorgungspläne gebildet. Dabei werden sich am Jahresende ergebende Unterschiedsbeträge (sogenannte versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste) zwischen den planmäßigen Pensionsverpflichtungen und dem tatsächlichen Anwartschaftsbarwert erfolgsneutral im übrigen Ergebnis gezeigt und direkt unter Berücksichtigung von latenten Steuern im Eigenkapital erfasst. Der im Versorgungsaufwand enthaltene Dienstzeitaufwand wird unter den Personalaufwendungen und der Zinsanteil wird unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt.

Fremdwährungen

Funktionale Währung und Berichtswährung

Der Konzernabschluss wird in EUR, der funktionalen Währung des Mutterunternehmens, erstellt.

Die funktionale Währung eines jeden Konzernunternehmens ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in welchem das Unternehmen tätig wird. Die Unternehmen stellen ihre Einzelabschlüsse in der funktionalen Währung auf. Dies ist für alle Unternehmen der EUR.

Risikomanagement

Der Konzern ist verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt, die sich aus den betrieblichen Geschäftstätigkeiten und den Finanzierungstätigkeiten des Konzerns ergeben. Die für den Konzern bedeutendsten finanziellen Risiken ergeben sich aus Änderungen der Zinssätze sowie der Kreditwürdigkeit und Zahlungsfähigkeit der Gegenparteien des Konzerns.

Das finanzielle Risikomanagement erfolgt innerhalb des Konzerns gemäß den vom Management festgelegten Grundsätzen. Es umfasst Zins-, Markt-, Kredit- und Liquiditätsrisiken. Ebenso bestehen Grundsätze und Richtlinien für andere Bereiche wie z. B. das Liquiditätsmanagement sowie die Beschaffung von kurz- und langfristigen Darlehen.

Ziel des finanziellen Risikomanagements ist die Absicherung, sofern erforderlich, der oben erwähnten verschiedenen Risiken und damit die Begrenzung der negativen Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung und Bilanz des Konzerns. Unter Beachtung des Prinzips der Funktionstrennung werden die finanziellen Risiken, denen der Konzern ausgesetzt ist, durch verschiedene Maßnahmen laufend bewertet, überwacht und aktiv bewirtschaftet.

Bewertungsunsicherheiten, Ermessensspielräume und Schätzungsunsicherheiten

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind Ermessensentscheidungen zu treffen. Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden erforderlich sein könnte, werden nachfolgend erläutert:

- Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte sowie der Value in Use für Vermögenswerte und Schulden sowie der Nutzungsdauern der Vermögenswerte basiert auf Beurteilungen des Managements. Dies gilt ebenso für die Ermittlung von Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte. Bei der VIB Vermögen AG gilt dies insbesondere für die Bewertung der Investment Properties, ebenso aber auch im Bereich der Finanzinstrumente.
- Annahmen sind des Weiteren zu treffen bei der Berechnung tatsächlicher und latenter Steuern. Insbesondere spielt bei der Beurteilung, ob aktive latente Steuern genutzt werden können, die Möglichkeit der Erzielung entsprechend steuerpflichtigen Einkommen eine wesentliche Rolle.
- Gesellschaften des VIB-Konzerns sind im Rahmen des allgemeinen Geschäftsbetriebs an verschiedenen Prozessen und behördlichen Verfahren beteiligt oder es könnten in der Zukunft solche eingeleitet oder geltend gemacht werden. Auch wenn der Ausgang der einzelnen Verfahren im Hinblick auf die Unwägbarkeiten, mit denen Rechtsstreitigkeiten behaftet sind, nicht mit Bestimmtheit vorhergesagt werden kann, wird sich nach derzeitiger Einschätzung über die im Abschluss als Verbindlichkeiten oder Rückstellungen berücksichtigten Risiken hinaus kein erheblich nachteiliger Einfluss auf die Ertragslage des Konzerns ergeben.

Grundsätzlich werden bei diesen Bewertungsunsicherheiten die bestmöglichen Erkenntnisse bezogen auf die Verhältnisse am Bilanzstichtag herangezogen. Die tatsächlichen Beträge können sich von den Schätzungen unterscheiden. Die im Abschluss erfassten und mit diesen Unsicherheiten belegten Buchwerte sind aus der Bilanz bzw. den zugehörigen Erläuterungen im Anhang zu entnehmen.

Zum Aufstellungszeitpunkt des Konzernabschlusses ist nicht von wesentlichen Änderungen der der Bilanzierung und Bewertung zugrunde gelegten Annahmen auszugehen. Insofern sind aus gegenwärtiger Sicht keine nennenswerten Anpassungen der Annahmen und Schätzungen oder der Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte und Schulden im Geschäftsjahr 2023 zu erwarten.

Angaben zu Tochterunternehmen

Zum 31. Dezember 2023 wurden neben dem Mutterunternehmen 26 (im Vorjahr 22) Gesellschaften in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG einbezogen.

In den Konzernabschluss einbezogene Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2023:

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechts- und Kapitalanteil (in %)	
		31.12.2023	31.12.2022
Merkur GmbH	Neuburg a.d. Donau	100,00	100,00
VIMA Grundverkehr GmbH	Neuburg a.d. Donau	100,00	100,00
KIP Verwaltung GmbH	Neuburg a.d. Donau	100,00	100,00
UFH Verwaltung GmbH	Neuburg a.d. Donau	100,00	100,00
BK Immobilien Verwaltung GmbH	Neuburg a.d. Donau	100,00	100,00
VIB Fund Management GmbH (vormals: DIC Fund Management GmbH)	Neuburg a.d. Donau	100,00	100,00
VIB Fund Balance GmbH (vormals: DIC Fund Balance II GmbH)	Neuburg a.d. Donau	100,00	100,00
VIB Immobilien GmbH & Co. KG ¹	Neuburg a.d. Donau	100,00	0,00
VIB Immobilien Verwaltungs GmbH ¹	Neuburg a.d. Donau	100,00	0,00
VIB Finance Management GmbH ¹	Neuburg a.d. Donau	100,00	0,00
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	Ingolstadt	94,88	94,88
IPF 1 GmbH	Neuburg a.d. Donau	94,98	94,98
IPF 2 GmbH	Neuburg a.d. Donau	94,98	94,98
VST Immobilien GmbH	Neuburg a.d. Donau	89,90	89,90
VIB Objekt Filderstadt GmbH (vormals: DIC HI Obj. 1. GmbH)	Neuburg a.d. Donau	89,90	89,90
VIB Objekt Ratingen GmbH (vormals: DIC HI Obj. Ratingen GmbH)	Neuburg a.d. Donau	89,90	89,90
VIB Objekt Gottmadingen GmbH (vormals: DIC Objekt Nürnberg GmbH)	Neuburg a.d. Donau	89,90	89,90
VIB Objekt Halle Weststraße (vormals: DIC Objekt Halle Weststraße GmbH)	Neuburg a.d. Donau	89,90	89,90
VIB Objekt Mannheim GmbH (vormals: DIC AP Objekt 5 GmbH)	Neuburg a.d. Donau	89,90	89,90
VIB Objekt Langenselbold GmbH (vormals: DIC DP Langenselbold Am Weiher GmbH)	Neuburg a.d. Donau	89,90	89,90
DIC Objekt Langenhagen GmbH ²	Frankfurt am Main	89,90	0,00
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	Ingolstadt	75,00	75,00
Interpark Immobilien GmbH	Neuburg a.d. Donau	74,00	74,00
VIPA Immobilien GmbH	Neuburg a.d. Donau	74,00	74,00
VSI GmbH	Neuburg a.d. Donau	74,00	74,00
IVM Verwaltung GmbH	Neuburg a.d. Donau	60,00	60,00

¹ Erstkonsolidierung erfolgte zum 31.03.2023

² Erstkonsolidierung erfolgte zum 30.06.2023

Im Geschäftsjahr 2023 vergrößerte sich der Kreis der Tochtergesellschaften weiter. Aus der DIC Objekt Langenhagen sind Investment Properties in Höhe von TEUR 1.671, Liquide Mittel in Höhe von TEUR 225 und Sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 8 zugegangen.

Die ausgewiesenen Kapitalanteile entsprechen denen dem Konzern zuzurechnenden Anteilsquoten. Es wird auch auf die Aufstellung des Anteilsbesitzes unter Punkt 53 verwiesen.

Die nachfolgende Tabelle enthält Einzelheiten zu den nicht 100%-igen Tochterunternehmen des Konzerns, an denen wesentliche nicht beherrschende Anteile bestehen. Es handelt sich dabei um Informationen aus den IFRS Reporting Packages der Gesellschaften.

Name des Tochterunternehmens	Sitz	Beteiligungs- und Stimmrechtsquote der nicht beherrschenden Anteile		Auf nicht beherrschende Anteile entfallender Gewinn oder Verlust (in TEUR)		Kumulierte nicht beherrschende Anteile (in TEUR)	
		31.12. 2023	31.12. 2022	2023	2022	31.12. 2023	31.12. 2022
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	Ingolstadt	5,12 %	5,12 %	167	11	6.499	6.366
Interpark Immobilien GmbH	Neuburg a.d. Donau	26,0 %	26,0 %	520	446	6.492	6.414
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	Ingolstadt	25,0 %	25,0 %	236	268	5.478	5.493
Tochterunternehmen mit unwesentlichen nicht beherrschenden Anteilen						14.079	12.945
Gesamtsumme der nicht beherrschenden Anteile						30.111	31.188

Die zusammenfassenden Finanzinformationen hinsichtlich der Tochterunternehmen des Konzerns, an denen wesentliche nicht beherrschende Anteile bestehen, sind nachfolgend angegeben. Die zusammenfassenden Finanzinformationen entsprechen den Beträgen vor konzerninternen Eliminierungen. Bei den langfristigen Vermögenswerten handelt es sich im Wesentlichen um die nach IAS 16 bewerteten Investment Properties.

BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Langfristige Vermögenswerte	47.631	60.132
Kurzfristige Vermögenswerte	137.774	169.675
Langfristige Schulden	37.449	36.082
Kurzfristige Schulden	87.679	83.393
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	57.758	103.996
Nicht beherrschende Gesellschafter	3.519	6.336
	2023	2022
Umsatzerlöse	7.474	16.072
Sonstige Erträge	35.616	346
Aufwendungen	-8.527	-16.207
Jahresüberschuss	34.563	211
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallender Jahresüberschuss	34.396	200
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallender Jahresüberschuss	167	11
Gesamter Jahresüberschuss	34.563	211
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes sonstiges Ergebnis	-43	-17
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes sonstiges Ergebnis	-8	-3
Gesamtes sonstiges Ergebnis	-51	-20
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes Gesamtergebnis	34.346	183
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes Gesamtergebnis	167	8
Gesamtergebnis	34.513	191
An die nicht beherrschenden Gesellschafter gezahlte Dividenden	-	-
Nettozahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit	5.298	13.752
Nettozahlungsströme aus Investitionstätigkeit	81.732	-2
Nettozahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit	-83.520	-13.336
Nettozahlungsströme gesamt	3.509	414

Interpark Immobilien GmbH

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Langfristige Vermögenswerte	43.758	44.787
Kurzfristige Vermögenswerte	1.475	1.171
Langfristige Schulden	17.840	20.107
Kurzfristige Schulden	2.450	1.182
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	18.478	18.255
Nicht beherrschende Gesellschafter	6.492	6.414
	2023	2022
Umsatzerlöse	4.365	3.959
Sonstige Erträge	0	0
Aufwendungen	-2.365	-2.244
Jahresüberschuss	2.000	1.715
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallender Jahresüberschuss	1.480	1.269
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallender Jahresüberschuss	520	446
Gesamter Jahresüberschuss	2.000	1.715
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes sonstiges Ergebnis	-	-
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes sonstiges Ergebnis	-	-
Gesamtes sonstiges Ergebnis	-	-
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes Gesamtergebnis	1.480	1.269
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes Gesamtergebnis	520	446
Gesamtergebnis	2.000	1.715
An die nicht beherrschenden Gesellschafter gezahlte Dividenden	0	442
Nettozahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit	3.678	3.109
Nettozahlungsströme aus Investitionstätigkeit	0	0
Nettozahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit	-3.342	-3.126
Nettozahlungsströme gesamt	336	-17

ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Langfristige Vermögenswerte	34.058	34.836
Kurzfristige Vermögenswerte	13.081	709
Langfristige Schulden	25.181	13.151
Kurzfristige Schulden	72	450
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	16.408	16.451
Nicht beherrschende Gesellschafter	5.478	5.493
	2023	2022
Umsatzerlöse	2.258	2.411
Sonstige Erträge	0	0
Aufwendungen	-1.315	-1.340
Jahresüberschuss	943	1.071
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallender Jahresüberschuss	707	803
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallender Jahresüberschuss	236	268
Gesamter Jahresüberschuss	943	1.071
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes sonstiges Ergebnis	-	-
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes sonstiges Ergebnis	-	-
Gesamtes sonstiges Ergebnis	-	-
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes Gesamtergebnis	707	803
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes Gesamtergebnis	236	268
Gesamtergebnis	943	1.071
An die nicht beherrschenden Gesellschafter gezahlte Dividenden	0	250
Nettozahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit	1.224	2.921
Nettozahlungsströme aus Investitionstätigkeit	0	0
Nettozahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit	11.270	-1.627
Nettozahlungsströme gesamt	12.494	294

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung und zur Bilanz

1. Bruttomieteinnahmen

Bei den Bruttomieteinnahmen handelt es sich ausschließlich um Erlöse aus der Vermietung von Investment Properties. Aufgrund des Verkaufs des Einzelhandelsportfolios haben sich die Mieterlöse von TEUR 93.784 auf TEUR 86.876 verringert. Im Mieterlös des aktuellen Geschäftsjahres sind Mehrerlöse aufgrund von Indexierungen in Höhe von TEUR 1.015 enthalten.

2. Erträge und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten

Die Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten beinhalten auch weiterbelastete Grundsteuern und Gebäudeversicherungen, aus denen der Mieter keinen separaten Nutzen zieht. Die korrespondierenden Kosten für den Bezug solcher Leistungen werden unter den Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten ausgewiesen.

Die VIB nimmt bezüglich der im Zusammenhang mit der Vermietung von Investment Properties an die Mieter berechneten Betriebskosten die Stellung eines Prinzipals statt eines Agenten ein. Insofern sind diese den Mietern berechneten Nebenkosten innerhalb der Mieteinnahmen darzustellen.

Unter den Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten werden typischerweise die Kosten für Wasser, Strom, Heizung, Grundsteuer, Versicherungen, Brandmeldeanlagen sowie die anfallenden Wartungs- und Servicekosten ausgewiesen.

Die Deckungslücke zwischen den Erträgen und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von TEUR 1.246 (Vorjahr: TEUR 793) resultiert vornehmlich aus den Kosten, die aufgrund vertraglicher Ausnahmeregelungen im Rahmen der jährlichen Nebenkostenabrechnung nicht an den Mieter weiterbelastet werden können.

3. Sonstige Immobilienbezogene Aufwendungen

Die sonstigen immobilienbezogenen Aufwendungen enthalten die Kosten, die durch die Bewirtschaftung der vermieteten Immobilien anfallen, aber im Zuge der Betriebskostenabrechnung nicht auf den Mieter umgelegt werden, weil sie mit der Erhebung der Miete bereits abgegolten sind. Dazu gehören beispielsweise Kosten für die Beseitigung der durch Abnutzung bzw. Alterung der Gebäude entstehenden baulichen Mängel, insbesondere die Instandhaltung und Erneuerung der Dächer, Fenster und Gebäudefassaden, Brandschutz-, Heiz- und Klimatechnik, sowie Wertberichtigungen auf zweifelhafte Mietforderungen.

4. Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 3.791 auf TEUR 3.400 verringert. Diese Position setzt sich überwiegend aus den Kosten der allgemeinen Verwaltung, Rechts- u. Beratungskosten, Aufwendungen für Investor Relations, Aufsichtsratsvergütungen und Verwahrgebühren für Guthaben bei Banken zusammen.

in TEUR	2023	2022
Rechts- und Beratungskosten	682	2.097
Aufsichtsratsvergütung	241	318
Nebenkosten der Geldbeschaffung	139	272
Prüfungskosten	268	200
Kosten der Hauptversammlung	332	88
Marketing/Investor Relations	177	178
Personalbeschaffung und sonstige Personalkosten	703	144
Kfz-Kosten	133	90
EDV-Kosten	118	57
Versicherungen/Beiträge und Abgaben	197	56
Übrige	410	291
	3.068	3.791

Für die erbrachten Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers BDO AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München sind folgende Honorare angefallen.

in TEUR	2023	2022
Abschlussprüfungsleistungen	187	154
Sonstige Leistungen	11	35
	198	189

Die Honorare für Abschlussprüfungen betreffen die Prüfung des Konzernabschlusses und der gesetzlich vorgeschriebenen Abschlüsse der VIB Vermögen AG und ihrer verbundenen Unternehmen.

Die sonstigen Leistungen betreffen ausschließlich andere Bestätigungsleistungen für freiwillige Jahresabschlussprüfungen.

5. Personalaufwand

in TEUR	2023	2022
Löhne und Gehälter	3.409	6.713
Sozialabgaben	542	1.205
	3.951	7.918

Der Personalaufwand ist im Vergleich zum Vorjahr geringer durch den Wegfall von Einmalzahlungen im Rahmen der Änderung des Gesellschafterkreises im vergangenen Jahr.

6. Abschreibungen

in TEUR	2023	2022
Abschreibungen Immat. Vermögenswerte	5.142	20
Abschreibungen Sachanlagevermögen	478	420
Abschreibungen Immobilien	23.331	31.014
	28.951	31.454

Im Geschäftsjahr sind die Abschreibungen von TEUR 31.454 auf TEUR 28.951 gesunken. Die Abschreibungen auf Immobilien sind aufgrund der Abgänge aus Verkäufen um TEUR 7.683 zurückgegangen. Aufgrund des Zugangs der Geschäftsbesorgungsverträge Ende 2022 im Zuge der Sachkapitalerhöhung 2022 sind die planmäßigen Abschreibungen aus Immateriellen Vermögenswerten um TEUR 5.122 im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. In den Abschreibungen für Immobilien sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 102 enthalten (Vorjahr: TEUR 4.987). Weitere außerplanmäßige Abschreibungen sind nicht erfolgt.

7. Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren

Die Erträge in Höhe von TEUR 8.132 (Vorjahr: TEUR 3.105) betreffen Asset- und Propertymanagement-Gebühren sowie Transaktionsgebühren mit dem Management der von der VIB verwalteten Investmentvehikel aus dem Geschäftsbereich Institutional Business (IBU).

8. Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2023	2022
Übrige betriebliche Erträge	411	942
	411	942

Die übrigen betrieblichen Erträge im Geschäftsjahr resultieren im Wesentlichen aus Versicherungsentschädigungen für Gebäudeschäden. Die korrespondierenden Kosten, die mit den Versicherungserstattungen in Beziehung stehen, sind unter den sonstigen Immobilienbezogenen Aufwendungen ausgewiesen.

9. Gewinn/Verlust aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Aufgrund von Objektverkäufen im Rahmen der Portfoliooptimierung wurde im Geschäftsjahr ein Ertrag aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 108.072 (Vorjahr: TEUR 374) realisiert. Diese beziehen sich im Wesentlichen auf den Verkauf des Einzelhandelsportfolios an den VIB Retail Balance I sowie den Verkauf von weiteren sechs Immobilien.

10. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Die Erträge entfallen auf die folgenden at equity bewerteten Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen:

in TEUR	2023	2022
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG	-11	-127
KHI Immobilien GmbH	-29	-21
VIB Retail Balance I	2.824	0
WVI GmbH	0	21.666
	2.842	21.518

Der Ansatz der Erträge aus assoziierten Unternehmen erfolgt nach IAS 28 und beinhaltet sowohl den Anteil am Gewinn und Verlust des Beteiligungsunternehmens als auch Anpassungen des Buchwertes der Anteile aufgrund von Wertminderungen. Die BHB Brauholding Bayern Mitte AG sowie die VIB Retail Balance I sind zum 31.12.2023 in den „zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten“ ausgewiesen. Entsprechend beträgt das Ergebnis der fortgeführten Aktivitäten TEUR 29.

11. Zinsaufwendungen und -erträge

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 30.576 (Vorjahr: TEUR 12.294) resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung der Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten, aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen, sowie aus der im Ergebnisabführungsvertrag mit der BBI Immobilien AG geregelten Garantiedividende an außenstehende Aktionäre. Der Zinsaufwand für finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, beläuft sich im Geschäftsjahr auf TEUR 30.006 (Vorjahr: TEUR 12.128). Die Zinserträge in Höhe von TEUR 17.186 (Vorjahr: 2.910) resultieren im Wesentlichen aus Zinsen auf die Ausleihung an die BRANICKS Group AG (TEUR 10.569). Zinsen aus der positiven Marktwertänderung auf Zinssicherungsgeschäfte sind in diesem Jahr keine enthalten (Vorjahr: TEUR 2.909).

12. Ertragsteuern

Der Ertragsteueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2023	2022
Tatsächlicher Ertragsteueraufwand	4.839	7.404
Latenter Ertragsteueraufwand (Vorjahr: Latenter Ertragsteuerertrag)	16.022	-257
Aufwand aus Ertragsteuern	20.861	7.147

Der tatsächliche Steueraufwand setzt sich im Wesentlichen aus Körperschaftsteuer (15,00 %) zuzüglich Solidaritätszuschlag (5,50 % hierauf) zusammen.

Der Aufwand aus latenten Steuern resultiert im Wesentlichen aus den latenten Steuern auf Bewertungsunterschiede der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

in TEUR	2023	2022
Immobilienbewertung	16.017	-889
Kapitaltransaktionen	0	193
Übrige	5	439
Latenter Ertragsteueraufwand (Vorjahr: Latenter Ertragsteuerertrag)	16.022	-257

In der nachfolgenden Überleitungsrechnung werden die Unterschiede zwischen dem erfassten Ertragsteueraufwand und dem erwarteten Ertragsteueraufwand ausgewiesen. Der erwartete Ertragsteueraufwand ergibt sich aus dem Ergebnis vor Ertragsteuern multipliziert mit dem erwarteten Steuersatz. Der erwartete Ertragsteuersatz beinhaltet die gesetzliche deutsche Körperschaftsteuer sowie den darauf entfallenden Solidaritätszuschlag. Aufgrund der erweiterten Kürzung im Bereich der Gewerbesteuer wird diese in den Steuersatz nicht mit einbezogen. Der erwartete Steuersatz beträgt somit, wie auch bereits im Vorjahr, 15,825 %. Eventuelle Gewerbesteuerwirkungen werden im Rahmen der Überleitung als Überleitungssachverhalte erfasst.

in TEUR	2023	2022
Ergebnis vor Ertragsteuern	151.699	61.851
Ertragsteuersatz: 15,825 %		
Erwarteter Ertragsteueraufwand	24.006	9.788
Steuereffekte aus Tochtergesellschaften und at-equity-Beteiligungen	-450	-3.235
Steuereffekte aus Erstkonsolidierungen	0	-726
Körperschaftsteuer auf Ausgleichszahlung	26	26
Steuersatzunterschiede (Gewerbesteuer)	1.104	116
Steuerfreie Inlandsdividendenerträge (insb. § 8b KStG)	65	63
Steuereffekte aus 6b-Rücklagen	-3.004	855
Steuerlich nicht abzehbare Aufwendungen	14	26
Sonstiges	-900	234
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand	20.861	7.147
Effektiver Steuersatz	13,75 %	11,56 %

13. Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis

Im Konzernergebnis von TEUR 130.838 (Vorjahr: TEUR 54.704) sind Gewinnanteile nicht beherrschender Gesellschafter in Höhe von TEUR 1.234 (Vorjahr: TEUR 1.126) enthalten. Der Gewinnanteil ist im Wesentlichen auf den Gewinn der Interpark Immobilien GmbH zurückzuführen.

14. Ergebnis je Aktie

Die Berechnung des unverwässerten und verwässerten Ergebnisses je Aktie basiert auf den folgenden Daten:

	2023	2022
ERGEBNIS (in TEUR)		
Konzernergebnis	130.838	54.704
abzüglich: auf nicht beherrschte Anteile entfallendes Ergebnis	-1.234	-1.126
Basis für das unverwässerte Ergebnis je Aktie	129.604	53.578
abzüglich: Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0	0
Basis für das unverwässerte Ergebnis je Aktie für fortgeführte Aktivitäten	129.604	53.578
Auswirkung der verwässernden potenziellen Namensaktien	0	0
Basis für das verwässerte Ergebnis je Aktie	129.604	53.578
abzüglich: Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0	0
Basis für das verwässerte Ergebnis je Aktie für fortgeführte Aktivitäten	129.604	53.578
ANZAHL DER AKTIEN (in Stück)		
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von im Umlauf gewesenen Namensaktien für das unverwässerte Ergebnis je Aktie	33.054.587	28.234.027
Auswirkung der verwässernden potenziellen Namensaktien	0	0
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von im Umlauf gewesenen Namensaktien für das verwässerte Ergebnis je Aktie	33.054.587	28.234.027
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	3,92	1,90
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (fortgeführte Aktivitäten) (in EUR)	3,92	1,90
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	3,92	1,90
Verwässertes Ergebnis je Aktie (fortgeführte Aktivitäten) (in EUR)	3,92	1,90

Ausschüttung

Für das Geschäftsjahr 2022 wurde durch die VIB Vermögen AG keine Dividende ausgeschüttet.

15. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

in TEUR	2023	2022
Anschaffungskosten Stand 01.01.	1.212.859	1.352.521
Zugänge	54.367	37.935
Änderung Konsolidierungskreis	25.550	100.310
Umgliederungen in zur Veräußerung gehalten	-12.400	-268.777
Abgänge	-146.523	-9.130
Stand 31.12.	1.133.853	1.212.859
Abschreibungen Stand 01.01.	66.951	51.893
Zugänge	23.331	31.014
Umgliederungen in zur Veräußerung gehalten	-694	-13.832
Abgänge	-11.784	-2.124
Stand 31.12.	77.804	66.951
Buchwert 01.01.	1.145.908	1.300.628
Buchwert 31.12.	1.056.049	1.145.908
Beizulegender Zeitwert ¹	1.671.529	2.291.116

¹ Inkl. Minderheitenanteile und IFRS-5-Immobilien

Seit dem Geschäftsjahr 2022 wird das Anschaffungskostenmodell nach IAS 40.56 angewendet. Die Zugänge beinhalten die Anzahlung auf ein Grundstück in Hamburg aus einem Share Deal. Die Änderung aus dem Konsolidierungskreis betreffen die Objektgesellschaft Langehangen.

16. Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Nachfolgende Tabelle zeigt die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der Vermögenswerte und Schulden des Konzerns nach Hierarchiestufen.

Quantitative Angaben zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der Vermögenswerte und Schulden nach Hierarchiestufen zum 31. Dezember 2023

in TEUR	Bewer- tungs- stichtag	Summe	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts unter Anwendung		
			notierter Preise auf aktiven Märkten (Stufe 1)	wesent- licher beobacht- barer Inputpara- meter (Stufe 2)	wesent- licher nicht beobacht- barer Inputpara- meter (Stufe 3)
BEIZULEGENDEN ZEITWERTE DER ZU FORTGEFÜHRTEN ANSCHAFFUNGSKOSTEN BEWERTETE VERMÖGENSWERTE:					
als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Punkt 15)					
Logistik/Light Industrial	31.12.23	1.416.340	–	–	1.416.340
Handel	31.12.23	41.400	–	–	41.400
Büro	31.12.23	33.000	–	–	33.000
Geschäftshäuser/Sonstiges	31.12.23	21.685	–	–	21.685
Anlagen im Bau	31.12.23	145.988	–	–	145.988
als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte gem. IFRS 5 (Punkt 27)					
Unternehmensanteile	31.12.23	103.652	103.652	–	–
Immobilien	31.12.23	13.116	13.116	–	–
Sonstige Vermögenswerte (Punkt 25)					
Darlehen im Zusammenhang mit Auflage des Immobilienfonds VIB Retail Balance I	31.12.23	85.480	85.480	–	–
ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTETE SCHULDEN:					
Schulden, für die im Anhang ein beizulegender Zeitwert ausgewiesen wird:					
Verzinsliche Darlehen (Punkt 40)					
Festverzinsliche Darlehen	31.12.23	766.137	–	766.137	–

In der Berichtsperiode gab es keine Umgruppierungen zwischen den Stufen der Bewertungshierarchien.

Quantitative Angaben zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der Vermögenswerte und Schulden nach Hierarchiestufen zum 31. Dezember 2022

in TEUR	Bewer- tungs- stichtag	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts unter Anwendung			
		Summe	notierter Preise auf aktiven Märkten (Stufe 1)	wesent- licher beobacht- barer Inputpara- meter (Stufe 2)	wesent- licher nicht beobacht- barer Inputpara- meter (Stufe 3)
ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTETE VERMÖGENSWERTE:					
als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Punkt 15)					
Logistik/Light Industrial	31.12.22	1.642.630	–	–	1.642.630
Handel	31.12.22	45.570	–	–	45.570
Büro	31.12.22	37.290	–	–	37.290
Geschäftshäuser/Sonstiges	31.12.22	37.679	–	–	37.679
Anlagen im Bau	31.12.22	220.047	–	–	220.047
als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte gem. IFRS 5 (Punkt 23)					
Immobilien	31.12.22	307.900	307.900		
Sonstige Vermögenswerte (Punkt 21)					
Darlehen im Zusammenhang mit Auflage des Immobilienfonds VIB Retail Balance I	31.12.22	13.509	13.509		
ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTETE SCHULDEN:					
Schulden, für die im Anhang ein beizulegender Zeitwert ausgewiesen wird:					
Verzinsliche Darlehen (Punkt 37)					
Festverzinsliche Darlehen	31.12.22	582.759	–	582.759	–

Auf der Stufe 3 angewandte Bewertungsmethoden

Die ermittelten beizulegenden Zeitwerte (Nettowert, nach Abzug von Transaktionskosten) basieren vollständig auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Gutachter CBRE, die eine Bewertung nach den International Valuation Standards vorgenommen haben. Hierbei sollen möglichst marktnahe Bewertungsparameter als Inputfaktoren herangezogen werden. Trotz der Berücksichtigung einiger beobachteter Markt-Inputfaktoren, die der Stufe 2 entsprechen, sind im Ergebnis die beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3 zuzuordnen.

Die Bemessung der Marktwerte stützt sich auf eine Barwertberechnung (Discounted Cashflow-Methode). Im Allgemeinen wurde eine Cashflow-Periode von zehn Jahren angenommen, an deren Ende der Verkauf der Immobilie unterstellt wird. Der für die Bewertung angesetzte Diskontierungssatz wurde aus vom Immobilienmarkt abgeleiteten Brutto-Anfangsrenditen ermittelt. Die immobilien-spezifische Brutto-Anfangsrendite lag in einer Spannbreite von 2,01 % bis 10,34 % (2022: 2,12 % bis 10,01 %). Der Diskontierungssatz betrug 4,00 % bis 8,60 % (2022: 2,90 % bis 8,35 %). Der für die Endwertkapitalisierung angesetzte Zinssatz entspricht der im heutigen Immobilienkapitalmarkt zu beobachtenden Verzinsung

plus einem objektbezogenen Risikoaufschlag. In Abhängigkeit der Qualität, Lage und Struktur der Objekte variieren die angesetzten Kapitalisierungsraten zwischen 3,60 % und 7,70 % (2022: 2,90 % und 7,85 %).

Für die Durchführung von Impairment-Tests auf Investment Properties gemäß IAS 36 werden die Buchwerte der Immobilien, mit Ausnahme der „als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ klassifizierten Immobilien, dem höheren Wert aus Marktwert und den aus den Verkehrswerten abgeleiteten Nutzungswerten (Value-in-Use) der Objekte gegenübergestellt. Der Vergleich erfolgt ausgehend von den Bruttoverkehrswerten, d.h. ohne die Transaktionskosten, die im Falle von tatsächlichen Veräußerungen anfallen können. Darüber hinaus sind bei der Ermittlung der Vergleichswerte unternehmensindividuelle Parameter verwendet worden, welche den Nutzungswert der Immobilien innerhalb der unternehmerischen Verwendung berücksichtigen. Hier fallen insbesondere der Verbleib der Immobilie im Konzern, die sich daraus ergebenden prognostizierten Cashflows und die aufgrund unseres konzern-eigenen Assetmanagements gegenüber der Standardbewertung reduzierten Verwaltungskosten ins Gewicht. Im Weiteren erfolgte die Ermittlung eines sachgerechten vermögenswertspezifischen Kapitalisierungszinssatzes nach den Kriterien des IAS 36 A17.

Beim Konzern bestehen grundsätzlich keine Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit von Investment Properties und keine vertraglichen Verpflichtungen, Investment Properties zu kaufen, zu erstellen oder zu entwickeln. Es bestehen ferner keine wesentlichen vertraglichen Verpflichtungen zu Reparaturen, Instandhaltung und Verbesserungen.

17. Sachanlagen

in TEUR	Grundstücke und Gebäude	Sonstige Sachanlagen	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2023	7.582	6.159	13.741
Zugänge	19	126	145
Abgänge	0	-18	-18
Stand 31.12.2023	7.601	6.267	13.868
Abschreibungen Stand 01.01.2023	1.181	1.637	2.818
Zugänge	223	273	496
Abgänge	0	-18	-18
Stand am 31.12.2023	1.404	1.892	3.296
Buchwert 01.01.2023	6.401	4.522	10.767
Buchwert 31.12.2023	6.197	4.375	10.572

in TEUR	Grundstücke und Gebäude	Sonstige Sachanlagen	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2022	7.582	5.591	13.173
Zugänge	0	594	594
Abgänge	0	-26	-26
Stand 31.12.2022	7.582	6.159	13.741
Abschreibungen Stand 01.01.2022	975	1.431	2.406
Zugänge	206	215	421
Abgänge	0	-9	-9
Stand am 31.12.2022	1.181	1.637	2.818
Buchwert 01.01.2022	6.607	4.160	10.767
Buchwert 31.12.2022	6.401	4.522	10.923

18. Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Anteile an assoziierten Unternehmen werden entsprechend der Equity-Methode gemäß IAS 28 in den Konzernabschluss einbezogen und mit dem korrespondierenden Neubewerteten Eigenkapital angesetzt.

in TEUR	2023	2022
Buchwert 01.01.	17.868	16.098
Zugänge	65.146	5.209
Abgänge	0	-3.373
Umgliederung nach zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten (IFRS 5)	-2.650	0
Dividenden	-64	0
Gewinn/Verlust aus fortgeführten Geschäftsbereichen	29	-66
Buchwert 31.12.	80.329	17.868

Die Anteile an assoziierten Unternehmen haben sich aufgrund des Zugangs der GEG Public Infrastructure IV (TEUR 61.396), der Kapitalerhöhung der KHI (TEUR 3.750) erhöht.

Der in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte umgliederte Betrag betrifft die BHB Brauholding (TEUR 2.650).

Die zu 77% zugegangene GEG Public Infrastructure IV weist zum 31.12.2023 Vermögenswerte in Höhe von TEUR 80.373 und Schulden in Höhe von TEUR 1.960 aus. Das Jahresergebnis beträgt gesamthaft TEUR -111.

Zusammengefasste Informationen für assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die einzeln unwesentlich sind:

in TEUR	2023	2022
Anteil des Konzerns am Gewinn oder Verlust aus fortgeführten Geschäftsbereichen	29	-66
Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis	29	-66

19. Beteiligungen

In den Beteiligungen sind zum 31.12.2023 die DIC HI Portfolio GmbH (Beteiligungsbuchwert TEUR 2.544) und die DIC Hamburg Portfolio GmbH (Beteiligungswert TEUR 1.428) enthalten. Durch Ausübung einer Kaufoption werden an diesen Gesellschaften jeweils 1,8 % wirtschaftlich gehalten.

20. Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 250.000 betreffen eine Ausleihung an die BRANICKS Group AG (Vorjahr: TEUR 0).

21. Immaterielle Vermögenswerte

in TEUR	IT-Soft- ware, Lizenzen	Manage- ment- Verträge	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2023	247	43.008	43.255
Zugänge	9	0	0
Änderungen Konsolidierungskreis	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2023	256	43.008	43.264
Abschreibungen Stand 01.01.2023	221	0	221
Zugänge	17	5.125	5.142
Änderungen Konsolidierungskreis	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Stand am 31.12.2023	238	5.125	5.363
Buchwert 01.01.2023	26	43.008	43.034
Buchwert 31.12.2023	18	37.883	37.901

in TEUR	IT-Soft- ware, Lizenzen	Manage- ment- Verträge	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2022	227	0	210
Zugänge	20	0	17
Änderungen Konsolidierungskreis	0	43.008	0
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2022	247	43.008	227
Abschreibungen Stand 01.01.2022	201	0	192
Zugänge	20	0	9
Änderungen Konsolidierungskreis	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Stand am 31.12.2022	221	0	201
Buchwert 01.01.2022	26	0	18
Buchwert 31.12.2022	26	43.008	26

22. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in TEUR	2023	2022
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.328	2.381
	5.328	2.381

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stammen im Wesentlichen aus der laufenden Vermietung und betreffen Ansprüche aus offenen Mietzahlungen und Nebenkostenabrechnungen gegenüber den Mietern.

Erforderliche Einzelwertberichtigungen wurden in Höhe von TEUR 165 (Vorjahr: TEUR 426) vorgenommen.

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die folgende Tabelle gibt die Veränderungen in den Wertberichtigungen wieder:

in TEUR	2023	2022
Stand zum Beginn des Jahres	426	158
Zuführungen	205	394
Verbrauch	-411	-20
Auflösungen	-55	-106
Gesamt	165	426

Bezüglich der Bestimmung der Werthaltigkeit von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen verweisen wir auf die Ausführungen im Abschnitt C (Finanzinstrumente). Es besteht keine nennenswerte Konzentration des Kreditrisikos, da der Kundenbestand breit gestreut ist und keine Korrelationen bestehen. Jedoch sieht sich der Konzern aufgrund der Auswirkungen der herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen einem möglichen Anstieg des Ausfallrisikos seiner Kundenforderungen und damit einhergehenden Kreditverlusten (IFRS 9, ECL) ausgesetzt. Aufgrund des überschaubaren Bestandes an Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde diesem Umstand mit der Bildung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen für bestimmte Kunden begegnet, bei denen dies für notwendig erachtet wurde. Eine darüberhinausgehende pauschale Wertberichtigung auf den gesamten restlichen Forderungsbestand ist aus Sicht des Konzerns nicht geboten. Entsprechend ist der Vorstand der Überzeugung, dass keine über die bereits erfassten Wertminderungen hinausgehende Risikoversorge notwendig ist.

Der Zeitwert der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entspricht dem Buchwert. Zuführungen zu Wertberichtigungen des Geschäftsjahres und Auflösungen des Vorjahres werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den sonstigen immobilienbezogenen Aufwendungen ausgewiesen.

23. Forderungen gegen nahestehende Unternehmen

Aus der Ausleihung an die BRANICKS Group AG besteht eine Forderung aus Zinsen in Höhe von TEUR 6.322.

24. Forderungen aus Steuern von Einkommen und Ertrag

Die Forderungen aus Steuern in Höhe von TEUR 4.557 beziehen sich wesentlich auf Forderungen aus Körperschaftssteuern (Vorjahr: Verbindlichkeiten aus Steuern TEUR 831).

25. Sonstige Vermögenswerte

Die sonstigen Vermögenswerte betreffen hauptsächlich Forderungen aus einem Darlehen im Zusammenhang mit der Auflage des Immobilienfonds VIB Retail Balance I in Höhe von TEUR 82.880 sowie daraus resultierende Forderungen auf Zinsen (TEUR 2.642). Darüber hinaus sind Vermittlungsprovisionen, Versicherungserstattungen und Abgrenzungen von gewährten Baukostenzuschüssen an Mieter enthalten.

26. Bankguthaben und Kassenbestände

In dieser Position werden Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Fristigkeit von unter drei Monaten sowie Finanztitel mit einer ursprünglichen Laufzeit von weniger als drei Monaten ausgewiesen, wovon TEUR 134.431 zum 31. Dezember 2023 verpfändet sind. Die VIB hält grundsätzlich nur Geschäftsbeziehungen zu bonitätsstarken und nur gering risikobehafteten Banken, weswegen ein potenzielles Ausfallrisiko als sehr gering bzw. nicht vorhanden eingestuft werden kann.

27. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

in TEUR	2023	2022
Buchwert 01.01.	254.945	18.560
Zugänge aus Immobilien	11.706	254.945
Zugänge aus dem geplanten Verkauf von Anteilen	103.652	0
Abgänge	-254.945	-18.560
Buchwert 31.12.	115.358	254.945

Die Zugänge beinhalten die Anteile an einem zur Veräußerung gehaltenen Fonds (TEUR 101.002) sowie die Anteile an der BHB Brauholding (TEUR 2.650). Darüber hinaus sind Investment Properties der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (TEUR 11.706) in den Zugängen enthalten.

Für die in dieser Position ausgewiesenen Investment Properties liegen notarielle Verkaufsverträge vor. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgt jedoch erst im Folgejahr. Für die Anteile besteht eine konkrete Verkaufsabsicht des Vorstands.

28. Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Das Gezeichnete Kapital beträgt EUR 33.054.587 (Vorjahr: EUR 33.054.587) und ist in 33.054.587 (Vorjahr: 33.054.587) Stück-/Namensaktien eingeteilt.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage resultiert aus der Kapitalrücklage der VIB Vermögen AG (bereinigt um Kapitalbeschaffungskosten nach Steuern).

Die Kapitalrücklage ist unverändert zum Vorjahr und beträgt TEUR 299.307.

Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Kumulierte Ergebnisse

Das kumulierte Ergebnis des Konzerns resultiert aus dem Ergebnis des Vorjahres, zuzüglich dem laufenden auf die Konzernaktionäre entfallenden Konzernergebnis des Geschäftsjahres 2023 (TEUR 129.604) und dem entsprechenden übrigen Ergebnis aus der Gesamtergebnisrechnung (TEUR -25).

Minderheitenanteile

Der Anteil für nicht beherrschende Gesellschafter entfällt auf die Beteiligungen an vollkonsolidierten Tochtergesellschaften.

Der Posten hat sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2023	2022
Stand zu Beginn des Jahres	31.188	25.933
Ausschüttung an Gesellschafter	-1.134	-1.094
Anteil am Jahresergebnis	1.234	1.126
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am sonstigen Ergebnis	-3	3
Einbuchung Anteil nicht beherrschender Gesellschafter	1.263	5.220
Stand am Ende des Jahres	32.548	31.188

Hinsichtlich wesentlicher nicht beherrschender Anteile wird auf Abschnitt „Angaben zu Tochterunternehmen“ in Kapitel C verwiesen.

Genehmigtes Kapital

Genehmigtes Kapital 2022/I:

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 30. August 2022 wurde ein Genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2022/I) in Höhe von TEUR 13.855 geschaffen. Hiervon wurde in 2022 ein Betrag in Höhe von TEUR 4.873 verbraucht. Die Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien gegen Sach- und Bareinlage mit Zustimmung des Aufsichtsrats und der Möglichkeit zum sog. vereinfachten Bezugsrechtsausschluss läuft bis zum 29. August 2027.

Das insgesamt zur Verfügung stehende genehmigte Kapital beträgt somit nach teilweiser Inanspruchnahme TEUR 8.982.

Bedingtes Kapital

Bedingtes Kapital 2020/I:

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 2. Juli 2020 wurde ein bedingtes Kapital (2020/I) in Höhe von TEUR 2.758 zur Ausgabe von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen und zum Bezugsrechtsausschluss geschaffen. Von diesem bedingten Kapital ist zum 31. Dezember 2023 noch kein Betrag verwendet. Das bedingte Kapital 2020 ist zum Bilanzstichtag in voller Höhe vorhanden.

Latente Steuern auf direkt im übrigen Ergebnis erfasste Aufwendungen und Erträge

Einzelheiten zu den latenten Steuern auf die direkt im übrigen Ergebnis erfassten Aufwendungen und Erträge können der folgenden Tabelle entnommen werden:

in TEUR	2023			2022		
	vor Steuern	Steuern	nach Steuern	vor Steuern	Steuern	nach Steuern
Fremdwährungseffekte aus der Umrechnung von selbständigen Tochtergesellschaften	0	0	0	-26	0	-26
Gewinne/Verluste Pensionspläne	-33	5	-28	883	-140	743
Direkt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge	-33	5	-28	857	-140	717

29. Langfristige verzinsliche Finanzschulden

in TEUR	2023	2022
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	211.636	164.247
Restlaufzeit größer 5 Jahre	675.764	419.399
	887.400	583.646

Die langfristigen verzinslichen Finanzschulden sind durch Grundschulden auf die Investment Properties sowie die Abtretung von Mietansprüchen besichert.

30. Latente Steuern

Latente Steuern resultieren aus den unterschiedlichen Wertansätzen zwischen den IFRS- und Steuerwerten der Konzernunternehmen sowie aus Konsolidierungsmaßnahmen.

Die latenten Steuerschulden bzw. die latenten Steueransprüche verteilen sich auf folgende Positionen:

in TEUR	2023	2022
LATENTE STEUERANSPRÜCHE		
Pensionsrückstellungen/Sonstiges	144	150
Summe latente Steueransprüche	144	150
LATENTE STEUERSCHULDEN		
Investment Properties	74.176	58.279
Sonstiges	466	461
Summe latente Steuerschulden	74.642	58.740
Saldierung aktiver und passiver latenter Steuern	-144	-150
BILANZANSÄTZE NACH SALDIERUNG		
Latente Steueransprüche	0	0
Latente Steuerschulden	74.498	58.590

Latente Steueransprüche und latente Steuerverbindlichkeiten wurden insoweit saldiert als sie gegenüber derselben Steuerbehörde bestehen.

Der Bestand an Verlustvorträgen zum 31. Dezember 2023 stellt sich wie folgt dar:

- Gewerbesteuer TEUR 24.026 (Vorjahr: TEUR 20.089)
- Körperschaftsteuer TEUR 6.536 (Vorjahr: TEUR 1.954)

Auf diese Verlustvorträge werden keine latenten Steuern gebildet.

Auf temporäre Differenzen in Höhe von EUR 4,2 Mio. im Zusammenhang mit Outside Basis Differences wurden keine latenten Steuern angesetzt, da das Mutterunternehmen eine Umkehr steuern kann und mit der Umkehr derzeit nicht zu rechnen ist.

31. Pensionsrückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen enthalten die Zusagen für eine leistungsorientierte betriebliche Altersversorgung an anspruchsberechtigte Personen und deren Hinterbliebene. Die Pensionsverpflichtungen basieren auf einzelvertraglichen Versorgungszusagen. Die begünstigten Personen haben in der Regel Anspruch auf eine von der Betriebszugehörigkeit abhängige feste Alters- und Invalidenrente bei Erreichen des Ruhestandalters von 63 Jahren. Sonstige Leistungen sind nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses nicht vorgesehen. Die Renten sind wertgesichert. Planvermögen im Sinne des IAS 19 existiert nicht.

Die in der Bilanz ausgewiesene Summe aus der Verpflichtung des Konzerns durch Altersversorgungspläne in Höhe von TEUR 3.070 (Vorjahr: TEUR 3.192) entspricht dem Anwartschaftsbarwert.

Der nach der „projected unit credit method“ zu ermittelnde versicherungsmathematische Sollwert der Pensionsverpflichtung ist der „present value of the defined benefit obligation“ (DBO), der dem Barwert der zum Bewertungsstichtag erdienten und somit vergangenen Berichtsperioden zuzurechnenden Anwartschaften entspricht.

Der Anwartschaftsbarwert der leistungsorientierten Verpflichtung hat sich folgendermaßen entwickelt:

in TEUR	2023	2022
Stand 01.01.	3.192	3.496
Neu erworbene Versorgungsansprüche	649	649
Zinsertrag (im Vorjahr: Zinsaufwand)	-34	45
Gezahlte Renten	-121	-116
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste		
aufgrund von Änderungen demografischer Annahmen	0	0
aufgrund von Änderungen finanzieller Annahmen	5	-1.148
aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	28	266
Stand 31.12.	3.070	3.192

Kalkulierte versicherungsmathematische Prämissen:

in TEUR	2023	2022
Diskontierungszins	3,40 % – 3,59 %	3,42 % – 3,57 %
Rententrend	2,00 % – 2,50 %	1,75 % – 2,00 %

Als Sterbetafeln wurden die überarbeiteten Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck zugrunde gelegt.

Der Gehaltstrend wurde – wie auch die Fluktuationswahrscheinlichkeit – mit 0,0% angesetzt.

Eine quantitative Sensitivitätsanalyse der wichtigsten Annahmen zum 31. Dezember 2023 führt zu folgenden Ergebnissen:

- Eine Erhöhung des Abzinsungssatzes um 1%-Punkt führt zu einem Rückgang der DBO um TEUR 384 sowie zu einer Erhöhung des Zinsaufwands um TEUR 125. Eine Verminderung des Abzinsungssatzes um 1%-Punkt führt zu einer Erhöhung der DBO um TEUR 479 sowie zu einer Minderung des Zinsaufwands um TEUR 93.
- Eine Erhöhung der Rentensteigerung um 1%-Punkt führt zu einer Erhöhung der DBO um TEUR 380 sowie zu einer Erhöhung des Zinsaufwands um TEUR 126. Eine Verminderung der Rentensteigerung um 1%-Punkt führt zu einer Verringerung der DBO um TEUR 319 sowie zu einer Erhöhung des Zinsaufwands um TEUR 101.

Die vorstehende Sensitivitätsanalyse wurde mittels eines Verfahrens durchgeführt, das die Auswirkung realistischer Änderungen der wichtigsten Annahmen zum Ende des Berichtszeitraums auf die leistungsorientierte Verpflichtung extrapoliert.

Folgende Beträge werden voraussichtlich in den nächsten Jahren im Rahmen der leistungsorientierten Verpflichtung ausgezahlt:

in TEUR	2023	2022
Innerhalb der nächsten 12 Monate	120	118
Zwischen 2 und 5 Jahren	613	510
Zwischen 5 und 10 Jahren	197	986
Über 10 Jahre	2.140	1.578
Erwartete Auszahlungen	3.070	3.192

Die durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtung beträgt zum Ende des Berichtszeitraums 7 Jahre (Vorjahr: 8).

32. Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden

Die kurzfristigen Finanzschulden betreffen überwiegend kurzfristige Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten. Der Ausweis umfasst kurzfristig kündbare Kontokorrentlinien, kurzfristige Darlehen sowie innerhalb eines Jahres nach dem Bilanzstichtag fällige Tilgungen langfristiger Darlehen.

Die kurzfristigen Finanzschulden sind durch Grundschulden sowie die Abtretung von Mietansprüchen besichert.

33. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 649 (Vorjahr: 345 TEUR) resultieren im Wesentlichen aus der Inanspruchnahme von Dienstleistungen. Sie sind innerhalb eines Jahres fällig.

34. Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.626 (Vorjahr: TEUR 31.088) betreffen Verbindlichkeiten im Rahmen des Leistungsaustausches mit dem BRANICKS-Konzern.

35. Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.907 (Vorjahr: TEUR 2.906) betreffen Verbindlichkeiten von vollkonsolidierten Gesellschaften gegenüber deren nicht beherrschenden Gesellschaftern.

36. Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Im abgelaufenen Geschäftsjahr werden keine Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern ausgewiesen (Vorjahr: TEUR 831).

37. Sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	2023	2022
Ausstehende Rechnungen	9.638	2.772
Tantiemen	370	155
Urlaubsvergütung und sonstige personalbezogene Aufwendungen	144	151
Zinsabgrenzungen	487	441
Umsatzsteuer	0	3.605
Aufsichtsratsvergütungen	290	318
Prüfungskosten	241	127
Garantie-Dividende	177	177
Kreditorische Debitoren	1.141	455
Übrige	1.024	809
	13.512	9.010

38. Segmentberichterstattung

Hinsichtlich des Umfangs der Segmentberichterstattung wird auf die Ausführungen unter Punkt C verwiesen.

Unter Berücksichtigung von IFRS 8 definiert die VIB Vermögen AG ihr Primär-Geschäftsfeld wie im Vorjahr in der Nutzung und Entwicklung des eigenen Immobilienbestandes (Segment Vermietung und Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien). Der neu hinzugekommene Bereich „Management von Immobilien institutioneller Investoren“, welches zum Ende des Geschäftsjahres 2022 erstmalig hinzugekommen ist, befindet sich noch im Aufbau und ist noch nicht Teil des internen Berichtsreporting. Da sich die geschäftlichen Aktivitäten des Konzerns nahezu ausschließlich auf die Vermietung von Immobilien an überwiegend gewerbliche Mieter in Deutschland beschränken, wurde nach IFRS 8 ein berichtspflichtiges Segment ermittelt. Dieses umfasst alle operativen Tätigkeiten des VIB-Konzerns.

Da die Geschäftstätigkeit nahezu ausschließlich auf Deutschland ausgerichtet ist, existiert im internen Berichtswesen kein sekundäres Berichtsformat „Regionen“, insofern wird auf eine derartige Segmentierung verzichtet. Im internen Berichtswesen an den Vorstand wird entsprechend berichtet.

39. Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds in Höhe von TEUR 237.736 (Vorjahr: TEUR 67.826) umfasst die Bilanzposition Bankguthaben und Kassenbestände, in der neben Kassenbeständen, Guthaben bei Kreditinstituten auch Finanztitel mit einer ursprünglichen Fälligkeit von bis zu drei Monaten ausgewiesen werden.

Überleitung Finanzschulden gem. IAS 7

In der nachfolgenden Tabelle sind nicht zahlungswirksame Effekte aufgrund der Amortisierung von Refinanzierungskosten enthalten.

in TEUR	31.12.2022	Zahlungs- wirksam	Nicht zahlungswirksam		Umglie- derung	31.12.2023
			Zu-/ Abgang	Zinsen		
Langfristige Finanzschulden	583.646	313.250	-9.496	0	0	887.400
Kurzfristige Finanzschulden	152.047	-112.009	0	0	0	40.038
Summe Finanzschulden	735.693	-201.241	-9.496	0	0	927.438

in TEUR	31.12.2021	Zahlungs- wirksam	Nicht zahlungswirksam		Umglie- derung	31.12.2022
			Zu-/ Abgang	Zinsen		
Langfristige Finanzschulden	688.067	4.293	43.333	0	-152.047	583.646
Kurzfristige Finanzschulden	59.670	-59.670	0	0	152.047	152.047
Summe Finanzschulden	747.737	-55.377	43.333	0	0	735.693

40. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Eventualverbindlichkeiten sind bestehende oder künftige Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen, bei denen aber ein Ressourcenabfluss nicht als wahrscheinlich eingeschätzt wird. Solche Verpflichtungen sind nach IAS 37 im Anhang aufzuführen. Angabepflichtige Eventualverbindlichkeiten bestanden weder zum 31. Dezember 2023 noch im Vorjahr.

In 2010 wurden die Anteile an der Unterstützungskasse des Bürgerlichen Brauhauses Ingolstadt GmbH in die BHB Brauholding Bayern-Mitte AG übertragen. Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG haftet aufgrund Subsidiärhaftung mittelbar für die Erbringung der Betriebsrenten in Höhe von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 5). Zum Bilanzstichtag ist aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse nicht mit einer Inanspruchnahme zu rechnen.

Aus bereits begonnenen Investitionsvorhaben und Grundstückskaufverträgen bestand zum Bilanzstichtag ein Bestellobligo in Höhe von TEUR 9.070 (Vorjahr: TEUR 33.266).

41. Leasingvereinbarungen

VIB Vermögen AG als Leasinggeber

Im Rahmen seiner operativen Geschäftstätigkeit hat der Konzern überwiegend Mietverträge aus der gewerblichen Vermietung seiner Investment Properties abgeschlossen. Hierbei handelt es sich um Operating Leasingverhältnisse.

Für Geschäftsjahre ab 2024 wird die VIB AG folgende künftigen Mindestleasingzahlungen aus ungekündigt bestehenden Mietverträgen erhalten.

in TEUR	2023	2022
Fälligkeit innerhalb 12 Monate	74.558	95.089
Fälligkeit innerhalb 13 – 24 Monate	66.241	87.727
Fälligkeit innerhalb 25 – 36 Monate	54.521	76.936
Fälligkeit innerhalb 37 – 48 Monate	47.227	62.985
Fälligkeit innerhalb 49 – 60 Monate	39.944	54.161
Fälligkeit über 60 Monate	84.762	145.064
	367.253	521.962

Die Mindestleasingzahlungen enthalten die vertraglich vereinbarten Zahlungen der Mieter (ohne Nebenkosten) bis zum Vertragsablauf oder zum frühestmöglichen Kündigungszeitpunkt.

42. Liquiditäts- und Zinsrisiko

Das Liquiditätsrisiko bildet das Szenario ab, dass der Konzern seine eigenen Verbindlichkeiten nicht bedienen kann. Der Konzern steuert seine Liquidität zentral und so, dass ihm zu jeder Zeit genügend Mittel zur Verfügung stehen, um seine Verbindlichkeiten fristgerecht zu begleichen. Zum 31. Dezember 2023 standen dem Konzern nicht in Anspruch genommene Kreditlinien in Höhe von TEUR 13.055 (Vorjahr: TEUR 15.055) zur Verfügung.

Die folgende Tabelle zeigt eine Fälligkeitsanalyse der finanziellen Verbindlichkeiten. Die Tabelle beruht auf undiskontierten Cashflows. Die finanziellen Verbindlichkeiten sind dem frühesten Laufzeitband zugeordnet, an dem der Konzern zur Zahlung verpflichtet werden kann, selbst wenn der Konzern erwartet, dass ein Teil der Verbindlichkeiten erst später zu begleichen ist als zum frühestmöglichen Fälligkeitstermin.

IFRS-Konzern-Gewinn-
und-Verlustrechnung
IFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung
IFRS-Konzern-Bilanz
IFRS-Konzern-
Kapitalflussrechnung
IFRS-Konzern-Eigenkapital-
Veränderungsrechnung
Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2023
Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

in TEUR	Finanzdar- lehen mit variablen Zinssätzen (Tilgung und Zinszahlun- gen)	Finanzdar- lehen mit festen Zins- sätzen (Tilgung und Zinszahlun- gen)	Verbindlich- keiten aus Lieferungen und Leistungen	Übrige finanzielle Verbindlich- keiten	Summe
---------	-------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------	-------

LIQUIDITÄTSANALYSE ZUM 31.12.2023

in 1 – 12 Monaten fällig	7.847	32.125	649	18.045	42.247
in 12 – 60 Monaten fällig	61.054	160.145	0	0	221.199
in >60 Monaten fällig	92.925	573.342	0	0	675.394

LIQUIDITÄTSANALYSE ZUM 31.12.2022

in 1 – 12 Monaten fällig	14.635	148.560	345	32.603	196.143
in 12 – 60 Monaten fällig	23.325	180.479	0	0	203.804
in >60 Monaten fällig	54.943	543.314	0	0	598.257

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzdarlehen mit variabler Verzinsung belief sich zum 31. Dezember 2023 auf 5,31 % (Vorjahr: 3,25 %). Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzdarlehen mit fester Verzinsung beträgt zum 31. Dezember 2023 3,50 % (Vorjahr: 1,62 %).

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Finanzerträge und -aufwendungen sowie auf das Eigenkapital dar. Im Konzern besteht keine signifikante Konzentration von Zinsrisiken.

Im Konzern werden langfristige Bankverbindlichkeiten zu festen und variablen Zinssätzen aufgenommen. Marktzinssatzänderungen von Bankverbindlichkeiten mit fester Verzinsung wirken sich nur dann auf das Ergebnis aus, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Es erfolgt stets eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten. Demnach unterliegen die langfristigen Bankverbindlichkeiten mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken im Sinne von IFRS 7.

Marktzinssatzänderungen wirken sich auf das Zinsergebnis von kurzfristigen variabel verzinslichen Bankdarlehen, deren Zinszahlungen nicht als Grundgeschäfte im Rahmen einer Sicherungsbeziehung vorgesehen sind, aus und werden daher bei den ergebnis- und eigenkapitalbezogenen Sensitivitätsberechnungen berücksichtigt.

Wenn das Marktzinsniveau im Geschäftsjahr 2023 um 100 Basispunkte höher (niedriger) gewesen wäre, wäre das Ergebnis um ca. TEUR 1.568 (Vorjahr: TEUR 509) niedriger (höher) gewesen.

43. Ausfallrisiken

Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben. Eine Aufteilung der Buchwerte auf Bilanzpositionen und Klassen gemäß IFRS 7 kann den „Erläuterungen zur Bilanz“ entnommen werden. Weitere wesentliche nicht bilanzierte Ausfallrisiken bestehen nicht.

Ein Ausfallrisiko ist bei liquiden Mitteln und derivativen Finanzinstrumenten faktisch nicht gegeben, weil diese bei Banken gehalten werden, denen Rating-Agenturen eine hohe Bonität bescheinigt haben. Die nachfolgenden Ausführungen konzentrieren sich deshalb auf „Kredite und Forderungen“. Hiervon betroffen sind die Bilanzpositionen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige Forderungen und Vermögenswerte.

Die nachfolgende Tabelle quantifiziert die einzelwertberechtigten sowie die überfälligen, aber nicht wertberechtigten „Kredite und Forderungen“. Die Bruttobuchwerte der übrigen finanziellen Forderungen und Vermögenswerte beinhalten zum Bilanzstichtag eine Ausleihung gegenüber der BRANICKS Group AG sowie ein Darlehen im Zusammenhang mit der Auflage eines Fonds:

in TEUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		Übrige finanzielle Forderungen und Vermögenswerte	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Bruttobuchwert	6.144	2.807	332.800	1.240
davon überfällig, nicht einzelwertberechtigt	0	0	0	0
davon einzelwertberechtigt	816	542	0	0

Bei den weder wertgeminderten noch in Zahlungsverzug befindlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrigen finanziellen Forderungen und Vermögenswerten deuten zum Abschlussstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Der beizulegende Zeitwert von liquiden Mitteln, von kurzfristigen Forderungen und von Verbindlichkeiten entspricht in etwa dem Buchwert. Der Grund dafür ist vor allem die kurze Laufzeit solcher Instrumente.

44. Kategorien von Finanzinstrumenten

Die nachfolgende Tabelle zeigt, gegliedert nach Kategorien, Buchwerte und beizulegende Zeitwerte sämtlicher im Konzernabschluss erfasster Finanzinstrumente des Konzerns.

Für Finanzinstrumente, deren Buchwerte angemessene Annäherungen des beizulegenden Zeitwerts darstellen, erfolgt keine Angabe des beizulegenden Zeitwerts.

2023

in TEUR	Fair- Value- Kategorie nach IFRS 13	Buchwert per 31.12.2023	Zeitwert zum 31.12.2023	davon zu fortge- führten Anschaf- fungs- kosten	davon erfolgs- wirksam zum Fair Value	davon erfolgs- neutral zum Fair Value
AKTIVA						
Forderungen und sonstige Vermögenswerte						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	n. a.	5.328	n. a.	5.328	–	–
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	n. a.	6.322	n. a.	6.322	–	–
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	n. a.	96.998	85.522	11.476	85.522	–
Bankguthaben und Kassenbestände	n. a.	237.736	n. a.	237.736	–	–
PASSIVA						
Variabel verzinsliche Darlehen	Stufe 2	161.826	n. a.	161.826	–	–
Festverzinsliche Darlehen	Stufe 2	765.612	766.137	765.612	–	–
Derivate im Hedge-Accounting	Stufe 2	–	–	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	n. a.	649	n. a.	649	–	–
Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen	n. a.	1.626	n. a.	1.626	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	n. a.	2.907	n. a.	2.907	–	–
Übrige finanzielle Verbindlichkeiten	n. a.	13.512	n. a.	13.512	–	–
DAVON AGGREGIERT NACH DEN BEWERTUNGSKATEGORIEN DES IFRS 9						
Finanzielle Vermögenswerte						
Loans and Receivables (LaR) (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)		346.384				
Finanzielle Verbindlichkeiten						
Financial Liabilities at Cost (FLAC) (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)		946.132				
Derivate mit Cashflow Hedge (CF-Hedge) (erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet)		–				

2022

in TEUR	Fair- Value- Kategorie nach IFRS 13	Buchwert per 31.12.2022	Zeitwert zum 31.12.2022	davon zu fortge- führten Anschaf- fungs- kosten	davon erfolgs- wirksam zum Fair Value	davon erfolgs- neutral zum Fair Value
AKTIVA						
Forderungen und sonstige Vermögenswerte						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	n. a.	2.381	n. a.	2.381	–	–
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	n. a.	41	n. a.	41	–	–
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	n. a.	29.974	n. a.	29.974	–	–
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (Zinsoption)	n. a.	13.509	13.509	0	13.509	–
Bankguthaben und Kassenbestände	n. a.	67.826	n. a.	67.826	–	–
PASSIVA						
Variabel verzinsliche Darlehen	Stufe 2	68.253	n. a.	68.253	–	–
Festverzinsliche Darlehen	Stufe 2	667.440	582.759	667.440	–	–
Derivate im Hedge-Accounting	Stufe 2	–	–	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	n. a.	345	n. a.	345	–	–
Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen	n. a.	31.088	n. a.	31.088	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	n. a.	2.906	n. a.	2.906	–	–
Übrige finanzielle Verbindlichkeiten	n. a.	9.841	n. a.	9.841	–	–
DAVON AGGREGIERT NACH DEN BEWERTUNGSKATEGORIEN DES IFRS 9						
Finanzielle Vermögenswerte						
Loans and Receivables (LaR) (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)		100.222				
At fair value Through profit or loss (FVTPL)		13.509				
Finanzielle Verbindlichkeiten						
Financial Liabilities at Cost (FLAC) (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)		779.873				
Derivate mit Cashflow Hedge (CF-Hedge) (erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet)		–				

Zu Positionen, zu welchen in den oben dargestellten Tabellen keine Zeitwerte angegeben werden, hat das Management festgestellt, dass die Buchwerte hauptsächlich aufgrund der kurzen Laufzeiten oder einer marktüblichen Verzinsung ihren beizulegenden Zeitwerten nahezu entsprechen.

Der beizulegende Zeitwert der festverzinslichen Darlehen ist mit dem Betrag angegeben, zu dem das betreffende Instrument in einer gegenwärtigen Transaktion (ausgenommen erzwungene Veräußerung oder Liquidation) zwischen vertragswilligen Geschäftspartnern getauscht werden könnte.

Die zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte angewandten Methoden und Annahmen stellen sich wie folgt dar:

- Die beizulegenden Zeitwerte der festverzinslichen Darlehen des Konzerns werden mittels der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Dabei wird ein Abzinsungssatz zugrunde gelegt, der den Fremdfinanzierungszinssatz des Emittenten zum Ende des Berichtszeitraums widerspiegelt. Das eigene Nichterfüllungsrisiko wurde zum 31. Dezember 2023 als gering eingestuft.
- Der Konzern hatte in der Vergangenheit derivative Finanzinstrumente mit verschiedenen Parteien abgeschlossen, insbesondere mit Finanzinstituten mit guter Bonität. Bei den mit am Markt beobachtbaren Inputparametern bewerteten Derivate handelte es sich hauptsächlich um Zinsswaps und Devisenterminkontrakte. Zu den am häufigsten angewandten Bewertungsverfahren gehörten Optionspreis- und Swap-Modelle unter Verwendung von Barwertberechnungen. Die Modelle bezogen verschiedene Größen mit ein, wie z. B. Bonität der Geschäftspartner, Devisen-Kassa- und Termin-Kurse und Zinsstrukturkurven.

Der VIB-Konzern hat Investment Properties in Höhe von TEUR 7.443 (= Summe der Grundschulden) als Sicherheiten für eingeräumte Kontokorrentkredit-Linien verpfändet. Der Buchwert der Sicherheiten (= Summe der Grundschulden) liegt unter dem Zeitwert der verpfändeten Investment Properties (TEUR 12.430).

in TEUR	2023	2022
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	229	268
Bankguthaben und Kassenbestand	0	0
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	-30.715	-12.400

Die Nettogewinne/-verluste umfassen Wertberichtigungen und Wertaufholungen sowie Bewertungsergebnisse aus Finanzinstrumenten. Darüber hinaus wurde das Ergebnis durch Provisionen und Gebühren betreffend at cost bilanzierte finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 139 (Vorjahr: TEUR 272) belastet.

Im Periodenergebnis sind Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 165 (Vorjahr: TEUR 394) erfasst. Die Wertminderungen betreffen Einzelwertberichtigungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Wertaufholungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 411 (Vorjahr: TEUR 126).

45. Kapitalrisikomanagement

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können.

Die Kapitalstruktur des Konzerns besteht aus Schulden, Zahlungsmitteln sowie dem den Eigenkapitalgebern des Mutterunternehmens zustehenden Eigenkapital. Dieses setzt sich zusammen aus ausgegebenen Aktien und Rücklagen.

Ziele des Kapitalmanagements sind die Sicherstellung der Unternehmensfortführung und eine adäquate Verzinsung des Eigenkapitals.

Das Kapital wird auf Basis des wirtschaftlichen Eigenkapitals überwacht. Wirtschaftliches Eigenkapital ist das bilanzielle Eigenkapital. Das Fremdkapital ist definiert als lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten, -Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten.

Das bilanzielle Eigenkapital und die Bilanzsumme stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Eigenkapital	876.721	744.754
Eigenkapital in % vom Gesamtkapital	46,1	46,9
Fremdkapital	1.023.845	841.655
Fremdkapital in % vom Gesamtkapital	53,9	53,1
	1.900.566	1.586.409

46. Organe der Gesellschaft

Dem Vorstand gehörten im Geschäftsjahr 2023 an:

- **Dirk Oehme**, Vorstandssprecher
Diplom-Kaufmann, Frankfurt am Main
- **Nicolai Greiner**, Vorstand
Dipl. Immobilienökonom, Stuttgart
- **Rainer Hettmer**, Vorstand
Dipl. Bankbetriebswirt, Neuburg a. d. Donau
(am 30.06.2023 aus dem Vorstand ausgeschieden)

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2023 folgende Personen:

- **Prof. Dr. Gerhard Schmidt**
Rechtsanwalt, Glattbach
(Vorsitzender)
- **Jürgen Wittmann**
Vorstandsvorsitzender Sparkasse Ingolstadt Eichstätt
(stellvertretender Vorsitzender)
- **Ludwig Schlosser**
Diplom-Mathematiker, Geschäftsführer der BOSTON Capital GmbH
(Vorsitzender bis 13. Dezember 2022, ausgeschieden am 31.01.2023)
- **Sonja Wärntges**
Dipl. Ökonomin,
Vorstandsvorsitzende der BRANICKS Group AG
- **Johannes von Mutius**
Dipl. Kaufmann,
Vorstandsmitglied der BRANICKS Group AG

Die gewählten Aufsichtsratsmitglieder waren, bis auf Herrn Ludwig Schlosser, in der Vergangenheit nicht als Vorstand der VIB AG bestellt.

47. Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde im Dezember 2023 (zuletzt im Dezember 2022) für die Tochtergesellschaft BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft von deren Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und den Aktionären auf der Website (www.bbi-immobilien-ag.de) zugänglich gemacht und am 27. März 2024 aktualisiert.

Vorstand und Aufsichtsrat der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG haben die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB abgegeben und im Lagebericht der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG veröffentlicht.

48. Bezüge des Vorstands

Ab dem 1. Januar 2020 setzt sich die Vergütung der Vorstände des Mutterunternehmens VIB Vermögen AG grundsätzlich aus einem festen und einem kurzfristigen (STI) sowie einem langfristigen (LTI) variablen Gehaltsbestandteil zusammen. Den Vorständen wurden während des Geschäftsjahres laufende Bezüge in Höhe von TEUR 872 (Vorjahr: TEUR 645) – davon variable Bezüge TEUR 370 (Vorjahr: TEUR 155) und sonstige Nebenleistungen TEUR 32 (Vorjahr: TEUR 27) – gewährt. Aufgrund der versicherungsmathematischen Bewertung von Pensionsrückstellungen führen die Vorsorgen für Ruhestandsbezüge für frühere Vorstände in Höhe von TEUR –71 (Vorjahr: TEUR –207) zu einem aufwandsmindernden Effekt.

An ehemalige Vorstände wurden im Geschäftsjahr Ruhegeldbezüge in Höhe von TEUR 41 (Vorjahr: TEUR 41) geleistet.

Die Vergütung der Vorstände ist vom Aufsichtsrat unter Berücksichtigung der individuellen Leistung sowie anhand von Markttrends festgelegt worden.

49. Bezüge des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats für die VIB Vermögen AG beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 180 (Vorjahr: TEUR 290).

50. Honorare des Abschlussprüfers

Der im Geschäftsjahr 2023 erfasste Aufwand für den (Konzern-)Abschlussprüfer des Mutterunternehmens beträgt betreffend Abschlussprüfungsleistungen für 2023 TEUR 187 (Vorjahr: TEUR 124) und für andere Bestätigungsleistungen (freiwillige Jahresabschlussprüfungen) sind TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 35) erfasst.

51. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Zeitraum zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Aufstellungen wurde der Verkauf der BHB Brauholding sowie von acht Gastroimmobilien, die zum 31. Dezember 2023 in den „zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten“ ausgewiesen wurden, zum 8. März 2024 vollzogen.

Mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten zum 1. April 2024 erwarb die VIB Vermögen AG im Rahmen eines Share-Deals von der BRANICKS Group AG acht Immobilien für einen Kaufpreis von 99 Mio. EUR (89,9%). Die acht Immobilien erwirtschaften annualisierte Mieten von rund 13 Mio. EUR.

Weitere Ereignisse oder wesentlichen Geschäftsvorfälle zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Aufstellungen haben sich nicht ergeben.

52. Angaben zu Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die VIB Vermögen AG ist zum Bilanzstichtag ein von der BRANICKS Group AG, Frankfurt abhängiges Unternehmen im Sinne des § 17 Abs. 1 AktG. Ein Abhängigkeitsverhältnis der VIB Vermögen AG ist gegeben, weil die BRANICKS Group unmittelbar und mittelbar einen Stimmrechtsanteil von 68,75 % an der Gesellschaft hält.

Der Konzernabschluss der VIB Vermögen AG wird in den Konzernabschluss der BRANICKS Group AG, als oberstes Mutterunternehmen einbezogen (größter Konsolidierungskreis). Der Konzernabschluss der BRANICKS Group AG wird im Bundesanzeiger und auf der Website der BRANICKS Group AG www.branicks.com veröffentlicht.

Die BRANICKS Group AG oder mit ihr verbundene Unternehmen gelten demzufolge als nahestehende Unternehmen.

Weitere nahestehende Personen sind der Aufsichtsrat, der Vorstand sowie nahe Angehörige dieser Personen.

Salden und Geschäftsvorfälle zwischen der VIB Vermögen AG und ihren Tochterunternehmen, die nahestehende Unternehmen und Personen sind, wurden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und werden in dieser Anhangs-Angabe nicht erläutert. Einzelheiten zu Geschäftsvorfällen zwischen dem Konzern und anderen nahestehenden Unternehmen und Personen sind nachfolgend angegeben.

Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen

Mit Dienstleistungsvereinbarung vom 2. Januar 2023 erbringt die BRANICKS Group AG Tätigkeiten im Bereich Human Resources für die VIB Vermögen AG. Für diese Dienstleistungen erhielt die BRANICKS Group AG im Geschäftsjahr 2023 eine Gesamtvergütung in Höhe von TEUR 60.

Mit Dienstleistungsvereinbarung vom 2. Januar 2023 erbringt die BRANICKS Group AG Tätigkeiten im Bereich Investor Relations und Marketing für die VIB Vermögen AG. Für diese Dienstleistungen erhielt die BRANICKS Group AG im Geschäftsjahr 2023 eine Gesamtvergütung in Höhe von TEUR 30.

Mit Dienstleistungsvereinbarungen vom 31. Dezember 2023 erbringt die BRANICKS Group AG für verschiedene Tochtergesellschaften der VIB Vermögen AG Tätigkeiten in den Bereichen Rechnungswesen, Finanzen und Controlling sowie weitere Verwaltungsdienstleistungen einschließlich IT-Dienstleistungen. Für diese Dienstleistungen erhielt die BRANICKS Group AG im Geschäftsjahr 2023 eine Gesamtvergütung in Höhe von TEUR 79.

Aufgrund der Dienstleistungsvereinbarung vom 15. Juni 2022 erbringt die BRANICKS Group AG für die VIB Vermögen AG und deren Töchter Tätigkeiten in Bezug auf Finanzierungen. Im Geschäftsjahr 2023 wurde aufgrund der Refinanzierung eines Großteils des Logistikportfolios ein Betrag von TEUR 252,5 (Vorjahr: TEUR 0) erfasst.

Die BRANICKS Onsite GmbH erbringt laut Dienstleistungsverträge vom 20. November 2022 Unterstützungsleistungen mittels Personalgestellung gegenüber der VIB Fund Management GmbH im Zusammenhang mit Asset Management und Property Leistungen für das Spezial-AIF-Sondervermögen „RLI Logistics Fund – Germany I“, „RLI Logistics Fund – Germany II“ und „RLI Logistics Fund – Germany III“. Hierfür erhält die BRANICKS Onsite GmbH eine Vergütung. Im Geschäftsjahr 2023 sind hierfür TEUR 582 (Vorjahr: TEUR 37) angefallen.

DIC Fund Balance GmbH erbringt laut Dienstleistungsverträge vom 20. November 2022 Unterstützungsleistungen mittels Personalgestellung gegenüber der VIB Fund Management GmbH im Zusammenhang mit Asset Management und Property Leistungen für das Spezial-AIF-Sondervermögen „RLI Logistics Fund – Germany I“ und „RLI Logistics Fund – Germany II“. Hierfür erhält die DIC Fund Balance GmbH

eine Vergütung. Im Geschäftsjahr 2023 sind hierfür TEUR 96 (Vorjahr: TEUR 16) angefallen. Der Vertrag hatte eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2023.

Die BRANICKS Institutional Real Estate Management GmbH erbringt laut Dienstleistungsverträge vom 01. Dezember 2022 Unterstützungsleistungen mittels Personalgestellung gegenüber der VIB Fund Balance GmbH im Zusammenhang mit Asset Management und Property Leistungen für das Spezial-AIF-Sondervermögen „RLI Logistics Fund – Germany I“, „RLI Logistics Fund – Germany II“ und „RLI Logistics Fund – Germany III“. Hierfür erhält die BRANICKS Institutional Real Estate Management GmbH eine Vergütung. Im Geschäftsjahr 2023 sind bei der VIB Fund Balance GmbH hierfür TEUR 278 (Vorjahr: TEUR 23) angefallen.

Mit Darlehensvertrag vom 7. Juli 2023 gewährt die VIB Vermögen AG der BRANICKS Group AG ein Darlehen in Höhe von TEUR 200.000 zur allgemeinen Unternehmensfinanzierung und Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten. Das Darlehen ist mit 9,8% p. a. verzinst, der Zinssatz erhöht sich mit Beginn des folgenden Quartals in dem sich das Rating der BRANICK Group AG durch S&P, Moodys oder einer vergleichbaren Ratingagentur um zumindest eine Stufe verschlechtert um 0,25%. Die Laufzeit des Darlehens geht bis zum 8. Juli 2025. Zur Besicherung der Ansprüche aus dem Darlehen wurden 75% der Kommanditanteile an der DIC 27 Portfolio GmbH & Co. KG verpfändet. Für das Darlehen liegt ein externes Gutachten vor. Mit Nachtrag vom 27. September 2023 wurde der Darlehensbetrag um TEUR 50.000 auf TEUR 250.000 erhöht. Die Darlehensvaluta inklusive aufgelaufener Zinsen beträgt zum 31. Dezember 2023 TEUR 256.322. Für die zur Verfügung gestellten Gelder erfasste die VIB Vermögen AG im Berichtsjahr Zinserträge in Höhe von TEUR 10.569.

Mit Wirkung zum 30. September 2023 erfolgte der Erwerb von 734.667 Anteile des AIF-Sondervermögens GEG Public Infrastructure IV. Der Kaufpreis für die Fondsanteile entsprach dem letzten vor dem Verkauf der Fondsanteile von der Kapitalverwaltungsgesellschaft veröffentlichten Anteilpreis per 31. August 2023 abzüglich eines zwischen Alt-Anleger und Neu-Anleger vereinbarten „Discounts“. Somit ergab sich ein Kaufpreis von insgesamt 61.396.121,19 EUR.

Mit Urkunde vom 26. Mai 2023 wurde der Erwerb einer Immobilie in Langenhagen als sog. Share Deal (89,9%) zu einem Gegenwert von rund 26 Mio. EUR angekauft.

Mit Vertrag vom 1. Dezember 2023 hat die VIB Vermögen AG jeweils 1,8% der Anteile an der HI Portfolio GmbH & Co.KG und der Hamburg Portfolio GmbH zu einem Preis von insgesamt rund 4 Mio. EUR wirtschaftlich erworben.

Mit Urkunde vom 28. Dezember 2023 wurde der Erwerb einer Immobilie in Hamburg als sog. Share Deal (89,9%) zu einem Gegenwert von rund 50 Mio. EUR gesichert. Die Anteile an der Gesellschaft werden voraussichtlich im ersten Halbjahr 2024 zugehen.

Die Gesellschaft hat weiterhin mit der Sparkasse Ingolstadt Eichstätt mehrere Darlehen im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit abgeschlossen. Das Aufsichtsratsmitglied Jürgen Wittmann ist der Vorstandsvorsitzende der Sparkasse Ingolstadt Eichstätt. Das Gesamtengagement der Gesellschaft beträgt insgesamt 45,6 Mio. EUR (Vorjahr: 47,7 Mio. EUR) Der Zinsaufwand der Periode beläuft sich auf insgesamt TEUR 843 (Vorjahr: TEUR 811).

Hinsichtlich der Bezüge von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen (Vorstände) wird auf die Punkte 48 und 49 in diesem Konzernanhang verwiesen.

53. Anteilsbesitzliste nach § 313 Abs. 2 HGB

Es bestehen folgende wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen:

Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil (in %)	
		31.12.2023	31.12.2022
Merkur GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
VIMA Grundverkehr GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
KIP Verwaltung GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
UFH Verwaltung GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
BK Immobilien Verwaltung GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
VIB Immobilien GmbH & Co. KG	Neuburg a. d. Donau	100,00	0,00
VIB Immobilien Verwaltungs GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	0,00
VIB Finance Management GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	0,00
VIB Fund Management GmbH (vormals: DIC Fund Management GmbH)	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
VIB Fund Balance GmbH (vormals: DIC Fund Balance II GmbH)	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	Ingolstadt	94,88	94,88
IPF 1 GmbH	Neuburg a. d. Donau	94,98	94,98
IPF 2 GmbH	Neuburg a. d. Donau	94,98	94,98
VST Immobilien GmbH	Neuburg a. d. Donau	89,90	89,90
VIB Objekt Filderstadt GmbH (vormals: DIC HI Obj. 1 GmbH)	Neuburg a. d. Donau	89,90	89,90
VIB Objekt Ratingen GmbH (vormals: DIC HI Obj. Ratingen GmbH)	Neuburg a. d. Donau	89,90	89,90
VIB Objekt Gottmadingen GmbH (vormals: DIC Objekt Nürnberg GmbH)	Neuburg a. d. Donau	89,90	89,90
VIB Objekt Halle Weststraße GmbH (vormals: DIC Objekt Halle Weststraße GmbH)	Neuburg a. d. Donau	89,90	89,90
VIB Objekt Mannheim GmbH (vormals: DIC AP Objekt 5 GmbH)	Neuburg a. d. Donau	89,90	89,90
VIB Objekt Langenselbold GmbH (vormals: DIC DP Langenselbold Am Weiher GmbH)	Neuburg a. d. Donau	89,90	89,90
DIC Objekt Langenhagen GmbH	Neuburg a. d. Donau	89,90	89,90
GEG Public Infrastructure IV ³	Frankfurt am Main	77,00	0
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	Ingolstadt	75,00	75,00
Interpark Immobilien GmbH	Neuburg a. d. Donau	74,00	74,00
VIPA Immobilien GmbH	Neuburg a. d. Donau	74,00	74,00
VSI GmbH	Neuburg a. d. Donau	74,00	74,00
IVM Verwaltung GmbH	Neuburg a. d. Donau	60,00	60,00
VIB Retail Balance Fonds I	Frankfurt am Main	48,98	0,00
BHB Brauholding Bayern Mitte AG ^{1/3}	Ingolstadt	34,19	34,19
KHI Immobilien GmbH ^{2/3}	Neuburg a. d. Donau	41,66	41,66

¹ mittelbare Beteiligung

² direkte und mittelbare Beteiligung

³ Einbeziehung gem. Equity-Methode

Freigabe des Konzernabschlusses gemäß IAS 10.17

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 26. April 2024 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Neuburg a.d. Donau, den 26. April 2024



Dirk Oehme
(Vorstandssprecher)



Nicolai Greiner
(Vorstand)

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die VIB Vermögen AG, Neuburg a.d. Donau

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG, Neuburg a.d. Donau, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) — bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden — geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der VIB Vermögen AG 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 Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt.

Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus 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 Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht 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 unsere Prüfungsurteile 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 Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir

ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

München, 26. April 2024

BDO AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Jahn
Wirtschaftsprüfer

gez. Werner
Wirtschaftsprüfer

Weitere Informationen

118

Finanzkalender

119

IR-Kontakt

119

Impressum

Finanzkalender

Datum

30. April 2024	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2023
11. Juli 2024	Ordentliche Hauptversammlung
7. August 2024	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2024

IR-Kontakt

VIB Vermögen AG

Anja Landes-Schell

Tilly-Park 1

86633 Neuburg an der Donau

Tel: +49 (0)8431 9077-961

Fax: +49 (0)8431 9077-1961

E-Mail: anja.landes-schell@vib-ag.de

Impressum

Herausgeber

VIB Vermögen AG

Tilly-Park 1

86633 Neuburg an der Donau

Tel: +49 (0)8431 9077-0

Fax: +49 (0)8431 9077-1952

Konzept, Design und Umsetzung

Kirchhoff Consult AG

Bildnachweis

Bildarchiv der VIB Vermögen AG

VIB VERMÖGEN AG

Tilly-Park 1
86633 Neuburg an der Donau

Tel.: +49 (0)8431 9077-0

Fax: +49 (0)8431 9077-1952

info@vib-ag.de

www.vib-ag.de