

HGB-Einzelabschluss 2025 der ViB Vermögen AG mit Jahresabschluss und Lagebericht

VIB Vermögen AG
Neuburg a.d. Donau

Jahresabschluss, Lagebericht
und Bestätigungsvermerk
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis
zum 31. Dezember 2025

VIB Vermögen AG
Neuburg a.d. Donau

Jahresabschluss, Lagebericht
und Bestätigungsvermerk
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis
zum 31. Dezember 2025

VIB Vermögen AG
Tilly-Park 1
86633 Neuburg

Jahresabschluss nach HGB zum 31.12.2025

AKTIVA				PASSIVA			
		31.12.2025	31.12.2024			31.12.2025	31.12.2024
		EUR	EUR			EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN				A. EIGENKAPITAL			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital		33.054.587,00	33.054.587,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			2.375,00	7.807,00	II. Kapitalrücklage		307.555.258,44
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		109.105.616,10	111.569.537,40	1. Andere Gewinnrücklagen		61.526.699,57	61.526.699,57
2. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung		75.556,00	111.596,00	IV. Bilanzgewinn		554.851.611,88	534.784.845,55
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		14.943,02	11.865,50				956.988.156,89
			109.196.115,12	B. RÜCKSTELLUNGEN			
III. Finanzanlagen				1. Rückstellungen für Pensionen u. ähnliche Verpflichtungen		4.063.239,00	4.099.169,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		1.287.653.118,54	773.058.448,76	2. Steuerrückstellungen		1.040.773,68	556.469,58
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		2.353.200,00	252.353.200,00	3. Sonstige Rückstellungen		2.779.418,54	3.190.562,15
3. Beteiligungen		76.009.454,53	76.642.787,86				7.883.431,22
4. Wertpapiere des Anlagevermögens		0,00	1.366.015.773,07	C. VERBINDLICHKEITEN			
B. UMLAUFVERMÖGEN				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		159.305.725,49	161.426.515,82
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen		381.989,54	358.515,88
1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen		1.141.528,35	2.955.949,60	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		674.634.994,69	339.782.050,96
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		345.825.314,01	187.640.207,68	4. Sonstige Verbindlichkeiten		1.172.070,65	1.579.542,64
3. Sonstige Vermögensgegenstände		17.460.468,30	16.592.745,18				835.494.780,37
			364.427.310,66	D. PASSIVE LATENTE STEUERN			42.187.437,18
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			2.768.859,53				67.785.376,56
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			143.372,28				
BILANZSUMME		1.842.553.805,66	1.515.699.593,15	BILANZSUMME		1.842.553.805,66	1.515.699.593,15

VIB Vermögen AG**Jahresabschluss nach HGB****Gewinn- u. Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01. Januar 2025 - 31. Dezember 2025**

EUR	2025	2024	Diff. Absolut EUR	%
1. Umsatzerlöse	13.013.150,04	18.359.582,94	-5.346.432,90	-29,1%
2. Sonstige betriebliche Erträge	20.501.500,64	36.051.977,21	-15.550.476,57	-43,1%
3. Grundstücksaufwand	-3.902.857,75	-3.110.365,24	-792.492,51	25,5%
a) Nebenkosten-Aufwand; Sonstiges				
b) Instandhaltungsaufwand	-787.944,34	-1.542.987,95	755.043,61	-48,9%
Materialaufwand, bezogene Leistungen	-4.690.802,09	-4.653.353,19	-37.448,90	0,8%
4. Personalaufwand				
a) Löhne u. Gehälter	-1.212.362,07	-1.041.410,71	-170.951,36	16,4%
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-128.217,15	-124.500,09	-3.717,06	3,0%
	-1.340.579,22	-1.165.910,80	-174.668,42	15,0%
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.862.480,00	-3.870.123,00	1.007.643,00	-26,0%
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.294.324,53	-21.538.629,28	14.244.304,75	-66,1%
7. Erträge aus Beteiligungen	180.000,00	68.507.799,17	-68.327.799,17	-99,7%
8. Erträge aus anderen Wertpapieren u. Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	24.913.234,87	28.137.191,68	-3.223.956,81	-11,5%
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.087.559,96	9.793.024,12	-7.705.464,16	-78,7%
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-19.199.330,54	-113.982.809,47	94.783.478,93	-83,2%
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-25.102.484,68	-15.512.838,65	-9.589.646,03	61,8%
12. Ergebnis vor Steuern (gewöhnl. Geschäftstätigkeit)	205.444,45	125.910,73	79.533,72	63,2%
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	21.183.567,86	17.190.507,56	3.993.060,30	23,2%
14. Ergebnis nach Steuern	21.389.012,31	17.316.418,29	4.072.594,02	23,5%
15. sonstige Steuern	-62,50	-66,00	3,50	-5,3%
16. Jahresüberschuss	21.388.949,81	17.316.352,29	4.072.597,52	23,5%
17. Gewinnvortrag	533.462.662,07	517.468.493,26		
18. Bilanzgewinn	554.851.611,88	534.784.845,55	20.066.766,33	3,8%

ANHANG
für das Geschäftsjahr 2025

der

VIB Vermögen AG, Neuburg a. d. Donau

Die VIB Vermögen AG (VIB AG) hat ihren Sitz in Neuburg a.d. Donau und wird beim Amtsgericht Ingolstadt unter der Nr. HRB 101 699 geführt.

ALLGEMEINES

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2025 richten sich nach den Vorschriften der §§ 242 bis 256a und §§ 264 bis 288 HGB und den Sondervorschriften des Aktiengesetzes. Die VIB Vermögen AG ist als eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 2 Satz 2 HGB zu klassifizieren. Der vorliegende Jahresabschluss ist unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt worden.

KONZERNZUGEHÖRIGKEIT

Für den Kreis der verbundenen Unternehmen im Sinne des § 271 Abs. 2 HGB, bei denen die VIB Vermögen AG Mutterunternehmen im Sinne von § 290 HGB ist, erstellt die VIB Vermögen AG auf freiwilliger Basis einen Konzernabschluss nach IFRS i.S. § 315e Abs. 3 HGB. Der Konzernabschluss wird im Unternehmensregister und auf der Website der VIB Vermögen AG (<http://www.vib-ag.de>) veröffentlicht. Die VIB Vermögen AG wird aufgrund der mehr als 60%igen Beteiligung der BRANICKS Group AG, Frankfurt/Main, an der VIB AG, in den Konzernabschluss der BRANICKS Group AG einbezogen (größter Konsolidierungskreis). Der Konzernabschluss der BRANICKS Group AG wird im Unternehmensregister und auf der Website der BRANICKS Group AG (<http://www.branicks.com>) veröffentlicht.

BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

Grundsätze

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bewertet und werden über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer planmäßig linear abgeschrieben.

Die Sachanlagen sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet und werden über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer planmäßig linear abgeschrieben.

Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, deren Wert am Bilanzstichtag voraussichtlich dauerhaft unter dem Buchwert liegt, werden auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben. 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.

Die Zugänge an beweglichen Anlagegütern werden im Jahr der Anschaffung zeitanteilig ab dem Monat des Erwerbs abgeschrieben. Die Anschaffungskosten beweglicher Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens bis zu einem Wert von 250,00 € wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Für bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten von mehr als 250,00 € aber nicht mehr als 800,00 € wurde das Wahlrecht zur Sofortabschreibung in Anspruch genommen. Für geringwertige Wirtschaftsgüter im Sinne von § 6 Abs. 2a EStG wurde in den Vorjahren Sammelposten gebildet, welche über 5 Jahre abgeschrieben wurden.

Die Nutzungsdauer der Sachanlagen beträgt dabei:

	Jahre	
Fabrik- und Geschäftsbauten	20 – 50	
Außenanlagen	10 – 19	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 12	

Gemäß § 255 Abs. 3 HGB werden Fremdkapitalzinsen, die auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, in vollem Umfang als Herstellungskosten aktiviert und in dem Posten „Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken“ im Anlagevermögen ausgewiesen.

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgt zu Anschaffungskosten, ggf. korrigiert um zwischenzeitlich erfolgte Kapitalrückzahlungen, bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert. Außerplanmäßige Abschreibungen werden erst bei einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung vorgenommen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit den Nennwerten bilanziert. Die in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthaltenen Bonitätsrisiken sind sofern erforderlich durch Bildung von Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Die liquiden Mittel werden mit Nennwerten angesetzt.

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben bzw. Einnahmen ausgewiesen, die vor dem Abschlussstichtag bereits geflossen sind und ihre Erfolgswirkung erst nach diesem Stichtag haben.

Latente Steuern werden gemäß § 274 HGB gebildet. Auf Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten sowie unter Einbeziehung von

berücksichtigungsfähigen Verlust- und Zinsvorträgen wird ein Überhang an passiven latenten Steuern angesetzt, wenn insgesamt von einer Steuerbelastung in künftigen Geschäftsjahren auszugehen ist. Sofern insgesamt eine künftige Steuerentlastung (d.h. ein Überhang an aktiven latenten Steuern besteht) erwartet wird, erfolgt entsprechend dem Wahlrecht des § 274 Abs. 1 S. 2 HGB kein Ansatz von aktiven latenten Steuern. Verlust- und Zinsvorträge werden, falls vorhanden, insoweit berücksichtigt, als eine Verrechnung mit steuerpflichtigem Einkommen innerhalb der nächsten fünf Jahre realisierbar ist bzw. die Zinsvorträge genutzt werden können. Des Weiteren werden Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten von Organgesellschaften insoweit einbezogen, als die Umkehrung der temporären Differenzen während der Dauer der Organschaft zu erwarten ist.

Die Pensionsrückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Dies erfolgt – unter Zugrundelegung der Richttafeln RT 2018 G von Klaus Heubeck und einem Rechnungszinsfuß von 2,06 % (zehnjähriger Durchschnitt gemäß § 253 Abs. 2 S. 1 HGB) – nach der Projected Unit Credit Methode. Der Rententrend wird mit einer Range von 2,00 % bis 2,50 %, der Gehaltstrend mit 0,00 % (Fix-Betrag) berücksichtigt. Für die Ermittlung der Pensionsrückstellung wird eine Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen (§ 253 Abs. 2 S. 2 HGB). Effekte aus Zinssatzänderungen werden im Finanzergebnis berücksichtigt.

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen werden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen angesetzt und in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bewertet. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden unter Berücksichtigung der individuellen Restlaufzeit mit einem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Sämtliche Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

Angaben zur Vergleichbarkeit

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

Die Entwicklung der Anlagepositionen ist aus dem Anlagespiegel ersichtlich, der Bestandteil des Anhangs ist.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Fremdkapitalzinsen aktiviert.

Die Abschreibungen enthalten planmäßige Abschreibungen.

Finanzanlagen

Bei den Zugängen handelt es sich um Anteile an verbundenen Unternehmen.

Die Ausleihung an die BRANICKS Group AG in Höhe von 250 Mio Euro wurde in voller Höhe im Zusammenhang des Erwerbs des Institutional Business zurückgeführt.

Die Angaben des § 285 Satz 1 Nr. 11 HGB sind in der Aufstellung des Anteilsbesitzes enthalten. Die Werthaltigkeit der Anteile an diesen Gesellschaften wird jährlich überprüft.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 345.825 T€ (Vorjahr: 187.640 T€) resultieren im Wesentlichen aus Darlehensforderungen in Höhe von 189.201 T€ (Vorjahr: 98.862 T€), aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 33.705 T€ (Vorjahr: 8.576 T€) sowie aus konzerninternem Leistungs- und Verrechnungsverkehr in Höhe von 122.919 T€ (Vorjahr: 80.202 T€).

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen aus Weiterbelastungen von Verkaufskosten von 4.953 T€ enthalten. Darüber hinaus bestehen Körperschaftsteuer-Forderungen (11.703 T€; Vorjahr: 10.582 T€).

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr waren am Bilanzstichtag wie im Vorjahr nicht vorhanden.

Sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr waren am Bilanzstichtag keine enthalten (Vorjahr 356 T€).

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen insbesondere an Mieter gewährte Baukostenzuschüsse sowie abgegrenzte Finanzierungsnebenkosten.

Gezeichnetes Kapital

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

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 2025/I:

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 06.08.2025 wurde ein bedingtes Kapital (2025/I) in Höhe von TEUR 16.527 zur Ausgabe von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen und zum Bezugsrechtsausschluss geschaffen. Von diesem bedingten Kapital ist zum 31.12.2025 noch kein Betrag verwendet.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage ist unverändert wie im Vorjahr und beträgt 307.555 T€.

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Es wird der Hauptversammlung vorgeschlagen, eine Mindestdividende von EUR 0,04 je Aktie auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Pensionsrückstellungen

Für ungewisse Verbindlichkeiten aus Pensionsverpflichtungen wurden Rückstellungen gebildet. Die Rückstellungsbildung wurde gem. § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bewertet.

Gemäß dem versicherungsmathematischen Gutachten des beauftragten Aktuars beläuft sich die Verpflichtung zum Bilanzstichtag auf 4.018 T€ (Vorjahr: 4.099 T€). Diese wurde auf Basis der Projected Unit Credit Methode mit einem Zinssatz von 2,06 % und unter Annahme einer Anpassung der laufenden Pension in Höhe von 2,0 bis 2,5 % berechnet. Zu Grunde gelegt wurden die Heubeck-Richttafeln 2018.

Aufgrund der geänderten handelsrechtlichen Vorschriften hinsichtlich des für die Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zu verwendenden Rechnungszinses, wird ein zehnjähriger Durchschnittszinssatz verwendet.

Im Falle von Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen ist der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren (2,22 %) und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren (2,06 %) in jedem Geschäftsjahr zu ermitteln. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn die nach der Ausschüttung verbleibenden frei verfügbaren Rücklagen zuzüglich eines Gewinnvortrages und abzüglich eines Verlustvortrages mindestens diesem Unterschiedsbetrag entsprechen. Der Unterschiedsbetrag ist in jedem Geschäftsjahr im Anhang oder unter der Bilanz darzustellen:

Sollrückstellung mit Zinssatz:

Durchschnitt 7 Jahre (Zins 2,22 %): 3.932 T€

Durchschnitt 10 Jahre (Zins 2,06 %): 4.018 T€

Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB: 86 T€ (Vorjahr: 35 T€).

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen sowie Personalaufwand berücksichtigt.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten haben zum Stichtag 31.12.2025 folgende Restlaufzeiten:

		Restlaufzeit					
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	davon mehr als 5 Jahre	Summe	davon gesichert	Art der Sicherheit
	Art der Verbindlichkeit	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.683	111.623	29.859	159.306	68.306	siehe unten
	(Vorjahr)	(3.971)	(157.456)	(44.797)	(161.427)	(161.427)	
2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	311	71	0	382		
	(Vorjahr)	(288)	(71)	(0)	(358)		
3.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	674.635	0	0	674.635		
	(Vorjahr)	(339.782)	(0)	(0)	(339.782)		
4.	Sonstige Verbindlichkeiten	1.172	0	0	1.172		
	(Vorjahr)	(1.580)	(0)	(0)	(1.580)		
	Summe	723.801	111.694	29.859	835.495	68.306	
	(Summe Vorjahr)	(345.621)	(157.527)	(44.797)	(503.148)	(161.427)	

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch eingetragene Grundschulden (68.306 T€), durch Abtretung von Mietforderungen und Kaufpreiszahlungen sowie durch Sicherungsübereignung gesichert. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in fremder Währung bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 674.635 T€ (Vorjahr: 339.782 T€) betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 64.163 T€ (Vorjahr: 105.366 T€) sowie Darlehensverbindlichkeiten aus konzerninternen Finanzierungen von 595.858 T€ (Vorjahr: 214.772 T€).

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Umsatzsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 187 T€ sowie Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern in Höhe von 26 T€ (Vorjahr: 27 T€).

Passive latente Steuern

Die latenten Steuern dienen der periodengerechten Erfolgsermittlung und des zutreffenden Ausweises der Vermögenslage und korrigieren den nach steuerrechtlichen Vorschriften ermittelten Steueraufwand. Zum Geschäftsjahresende wurden passive latente Steuern in Höhe von 42.187 T€ (Vorjahr: 67.785 T€) gebildet.

Die latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus folgenden temporären Differenzen:

- Differenzen aufgrund unterschiedlicher handelsrechtlicher und steuerrechtlicher Abschreibungen auf das Immobilienvermögen
- Differenzen aufgrund unterschiedlicher Wertansätze in der Steuerbilanz und Handelsbilanz für Pensionsverpflichtungen
- Differenzen aufgrund des steuerrechtlichen Ansatzes einer Rücklage für Ersatzbeschaffung gem. § 6b EstG

Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt unter Berücksichtigung von Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag mit einem Steuersatz von 10,55 %.

Die Entwicklung der latenten Steuern im Geschäftsjahr stellt sich wie folgt dar:

	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Saldo
31.12.2024	266 T€	68.051 T€	67.785 T€
31.12.2025	445 T€	42.632 T€	42.187 T€
Veränderung	179 T€	-25.419 T€	-25.598 T€

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) aufgestellt.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse entfallen ausschließlich auf die Vermietung des eigenen Grundbesitzes. Die Reduzierung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem Verkauf eines Teils des Immobilienportfolios.

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind insbesondere Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen in Höhe von 18.519 T€, Erträge aus der Weiterbelastung von Verkaufskosten in Höhe von 1.052 T€, Versicherungsentschädigungen in Höhe von 268 T€ und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 273 T€ enthalten.

Aufwendungen für bezogene Leistungen

In der Position ist Materialaufwand für bezahlte Grundsteuern in Höhe von 343 T€ (Vorjahr: 356 T€) ausgewiesen. Dieser Betrag betrifft vollumfänglich eigenen Grundbesitz, der im Rahmen der Geschäftstätigkeit fremdvermietet wird. Die Grundsteuer wird so weit als möglich auf die Mieter umgelegt.

Personalaufwand

In der VIB Vermögen AG waren im abgelaufenen Geschäftsjahr durchschnittlich 6 Mitarbeiter (Vorjahr: 6) beschäftigt, die ausschließlich dem kaufmännischen Bereich zuzuordnen sind. Mitarbeiter im gewerblichen Bereich bestanden, wie im Vorjahr, nicht.

In den sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 19 T€ (Vorjahr: 27 T€) enthalten.

Abschreibungen

Die Abschreibungen enthalten in diesem Geschäftsjahr außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 19.199 T€ (Vorjahr: 113.983 T€). Die planmäßigen Abschreibungen sind aufgrund der Abgänge weiterer Immobilien im Vergleich zum Vorjahr niedriger.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Betriebs- und Verwaltungsaufwendungen.

Beteiligungsergebnis

Die Erträge aus Beteiligungen entfallen im abgelaufenen Geschäftsjahr in Höhe von 180 T€ (Vorjahr 64.939 T€) auf Ausschüttungen von verbundenen Unternehmen.

Erträge aus anderen Wertpapieren sowie Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betreffen verbundene Unternehmen mit 24.913 T€ (Vorjahr: 28.137 T€). Darin sind wesentlich die Zinsen auf die Ausleihung an die BRANICKS Group AG (20.358 T€; Vorjahr: 27.625 T€) enthalten.

Zinsergebnis

In den Zinsen sind Zinserträge aus der Abzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 90 T€ (Vorjahr Zinsaufwendungen: 48 T€) enthalten.

Im Geschäftsjahr sind Zinsaufwendungen in Höhe von 22.528 T€ aus Verbindlichkeiten an Tochtergesellschaften enthalten (Vorjahr: 10.757 T€).

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag umfassen Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von 4.414 T€ (Vorjahr: 2.586 T€), sowie latenten Steuern 25.598 (Vorjahr: -19.777 T€).

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der folgenden verbundenen Unternehmen wurden Bürgschaften übernommen:

VSI GmbH	0 T€	(Vorjahr:	2.017 T€)
----------	------	-----------	-----------

Für eine Immobilien-Finanzierung der Merkur GmbH haftet die VIB Vermögen AG bis zu einer Höhe von 3,0 Mio. € gesamtschuldnerisch.

VIB Vermögen AG haftet darüber hinaus für eine Avalgewährung an die 100% Tochter VIMA Grundverkehr bis zu einer Höhe von 1,2 Mio. €.

VIB Vermögen AG haftet darüber hinaus für eine selbstschuldnerische Bürgschaft bis zu einer Höhe von 0,2 Mio. €.

Zum Bilanzstichtag ist aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaften für alle Haftungsverhältnisse nicht mit einer Inanspruchnahme zu rechnen.

Weiter bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen, die sich auf die Finanzlage auswirken in Höhe von ca. 319 T€ (Vorjahr: 521 T€). Davon entfallen 272 T€ (Vorjahr: 418 T€) auf finanzielle Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

SONSTIGE ANGABEN

Stimmrechtvergabe

An der VIB Vermögen AG sind folgende Gesellschaften direkt bzw. indirekt beteiligt:

1. **Direkte Mehrheitsbeteiligung der DIC Real Estate Investments GmbH & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien:** Die DIC Real Estate Investments GmbH & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien (im Folgenden „DIC REI KGaA“) hält nunmehr unmittelbar eine Mehrheitsbeteiligung an den Aktien der Gesellschaft. Diese Beteiligung überschreitet die Schwelle von 50 % der Stimmrechte gemäß § 20 Abs. 1 AktG.
2. **Mittelbare Mehrheitsbeteiligung der DIC Real Estate Investments Beteiligungs GmbH und DIC Asset AG:** Die DIC Real Estate Investments Beteiligungs GmbH und die DIC Asset AG halten mittelbar eine Mehrheitsbeteiligung an den Aktien der Gesellschaft, da ihnen die unmittelbar der DIC REI KGaA gehörenden Aktien gemäß § 16 Abs. 4 AktG zuzurechnen sind.

Die entsprechenden Mitteilungen gemäß den Vorgaben des § 20 Abs. 1 und 4 AktG liegen der Gesellschaft vor.

Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands

Mitglieder des **Aufsichtsrats** waren im Geschäftsjahr 2025:

- Prof. Dr. Gerhard Schmidt, Rechtsanwalt, Glattbach (Vorsitzender)
- Sonja Wärntges, Vorstandsvorsitzende der BRANICKS Group AG Dipl. Ökonomin, Frankfurt am Main (stellvertretende Vorsitzende, ausgeschieden 28.09.2025)
- Johannes von Mutius, Vorstandsmitglied der BRANICKS Group AG Diplom-Kaufmann, Königstein im Taunus (ausgeschieden 23.03.2025)
- Stefan Mattern, Rechtsanwalt, Erftstadt

- Jürgen Overath, Geschäftsführer/Gesellschafter OIC-HUB GmbH (Hennef; ab 07.08.2025 durch HV gewählt)

Dem **Vorstand** gehörte im Geschäftsjahr 2025 an:

- Dirk Oehme, Vorstandssprecher, Diplom-Kaufmann, Frankfurt am Main
- Nicolai Greiner, Vorstand, Dipl. Immobilienökonom, Neuburg/Donau

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats und des Vorstands, Bezüge früherer Mitglieder des Aufsichtsrates, Vorstands und Pensionsrückstellungen

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf 186 T€ und die der früheren Vorstandsmitglieder auf 78 T€.

Die Angabe der Gesamtbezüge des Vorstands entfällt aufgrund der Befreiungsvorschrift des § 286 Abs. 4 HGB.

Die für frühere Mitglieder des Vorstands gebildeten Pensionsrückstellungen betragen 4.018 T€ (Vorjahr: 4.099 T€).

Honorare des Abschlussprüfers nach § 285 Nr. 17 HGB

Der Jahresabschluss der VIB Vermögen AG wird in den IFRS-Konzernabschluss einbezogen. Betreffend die Angaben zum Abschlussprüferhonorar verweisen wir auf den IFRS-Konzernanhang der VIB Vermögen AG.

Angabe nach § 285 Nr. 21 HGB

Geschäfte mit nahestehenden Personen zu nicht marktüblichen Bedingungen wurden nicht getätigt.

Neuburg a. d. Donau, den 27. April 2026

Dirk Oehme
(Vorstandssprecher)

Nicolai Greiner
(Vorstand)

ANTEILSBESITZ

Es bestehen folgende wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen zum 31.12.2025:

Gesellschaft	Kapitalanteil	Eigenkapital in T€	Ergebnis in T€
Merkur GmbH, Neuburg/Donau	100,00 %	4.947	377
VIMA Grundverkehr GmbH, Neuburg/Donau	100,00 %	2.421	-1.331
KIP Verwaltung GmbH, Neuburg/Donau	100,00 %	45.420	38.831
BK Immobilien Verwaltung GmbH, Neuburg/Donau	100,00 %	101	-12
VIB Immobilien GmbH & Co. KG, Neuburg/Donau	100,00 %	158.847	-15.401
VIB Immobilien Verwaltungs GmbH, Neuburg/Donau	100,00 %	30	2
VIB Finance Management GmbH, Neuburg/Donau	100,00 %	795	-115
VIB Fund Management GmbH, Neuburg/Donau	100,00 %	30.081	2.107
VIB Fund Balance GmbH, Neuburg/Donau	100,00 %	13.787	0
IPF 1 GmbH, Neuburg/Donau	94,98 %	26.739	1.673
IPF 2 GmbH, Neuburg/Donau	94,98 %	21.823	1.475
VIB Objekt Filderstadt GmbH, Neuburg/Donau	89,90 %	1.835	817
VIB Objekt Ratingen GmbH, Neuburg/Donau	89,90 %	3.296	156
VIB Objekt Gottmadingen GmbH, Neuburg/Donau	89,90 %	12.977	2.146
VIB Objekt Halle Weststraße GmbH, Neuburg/Donau	89,90 %	1.547	0
VIB Objekt Mannheim GmbH, Neuburg/Donau	89,90 %	2.582	-24
VIB Objekt Langenselbold, Frankfurt/Main	89,90 %	3.880	-255
DIC Objekt Langenhagen GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	11.830	297
GEG Public Infrastructure IV	78,30 %	82.674	-934
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH, Ingolstadt	89,90 %	10.200	948
VIPA Immobilien GmbH, Neuburg/Donau	74,00 %	11.619	3.598

VSI GmbH, Neuburg/Donau	74,00 %	14.144	8.375
IVM Verwaltung GmbH, Neuburg/Donau	60,00 %	1.258	309
KHI Immobilien GmbH, Neuburg/Donau*	41,67 %	44.394	472
DIC Objekt Hamburg-Harburg GmbH, Frankfurt/Main (vormals: FV OWD 21 GmbH	89,90 %	10.493	296
DIC Objekt Duisburg Stadtfenster GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	7.487	185
DIC Objekt Köln MBC GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	37.751	2.974
DIC 26 Frankfurt Taunusstraße GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	20.307	279
DIC 26 Erfurt GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	2.617	279
DIC OP Objekt 1 GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	12.813	840
DIC OP Objekt 3 GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	12.963	384
DIC OP Objekt 4 GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	2.820	221
DIC AP Objekt 6 GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	6.136	297
DIC AP Objekt Insterburger Str. 7 GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	41.291	2.037
DIC AP Königsberger Str. 29 GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	23.646	1.104
DIC AP Objekt Coblitzweg GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	4.206	431
DIC DP Objekt 2 GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	3.467	588
DIC Objekt Zeppelinheim GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	2.114	780
DIC Hamburg Objekt 5 GmbH, Frankfurt/Main	89,70 %	241	168
DIC HI Objekt 6 GmbH & Co. KG, Frankfurt/Main	89,70 %	1.746	219
DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	33.957	2.763
DIC AP Objekt Insterburger Str. 5 GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	2.697	324
DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	163	-260
DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	853	814
DIC AP Objekt 3 GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	11.583	886

DIC Objekt Karlsruhe Bahnhofsplatz GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	10.426	1.461
DIC Objekt Hannover Podbie GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	20.948	923
DIC Objekt München Campus GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	28.688	555
DIC Objekt Mettmann GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	9.383	358
DIC Objekt Velbert GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	5.451	113
DIC Bremen Grazer Str. GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	368	55
DIC Objekt Kronberg GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	17.248	1.030
DIC Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	2.570	894
DIC HI Objekt 10 GmbH, Frankfurt/Main	89,70 %	1.118	27
DIC HI Objekt 7 GmbH, Frankfurt/Main	89,70 %	9.991	12
DIC AP Objekt Hans-Thoma-Straße GmbH & Co. KG, Frankfurt/Main	100,00 %	3.221	70
DIC Objekt Leinfelden Echterdingen GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	24.297	605
DIC HI Objekt Hamburg Kurt-Schumacher-Allee 2-6 GmbH, Frankfurt/Main	89,70 %	14.671	-107
DIC HI Objekt 4 GmbH, Frankfurt/Main	89,70 %	1.527	141
DIC HI Objekt 11 GmbH, Frankfurt/Main	89,70 %	1.580	49
DIC RP Objekt Essen GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	1.452	71
DIC AP Objekt 7 GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	22	-3
DIC HI Objekt 5 GmbH, Frankfurt/Main	89,70 %	3.441	44
DIC HI Objekt 13 GmbH, Frankfurt/Main	89,70 %	1.723	-40
DIC HI Objekt 12 GmbH, Frankfurt/Main	89,70 %	3.913	0
DIC VP Objekt Saalfeld GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	438	287
DIC AP Objekt 8 GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	4.468	167
DIC AP Objekt 2 GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	20	-141

VIB Beteiligungs GmbH, Neuburg/Donau	100,00 %	1	0
VIB Institutional Business GmbH & Co. KG, Frankfurt/Main	100,00 %	223.717	5.937
BCP Düsseldorf Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt/Main	100,00 %	8.621	463
BCP Verwaltungs GmbH, Frankfurt/Main	100,00 %	31	-6
BRANICKS Institutional GmbH, Frankfurt/Main	100,00 %	46.180	0
BRANICKS Institutional Investment Advisory GmbH, Frankfurt/Main	100,00 %	20	-415
BRANICKS Institutional Portfolio Advisory GmbH, Frankfurt/Main	100,00 %	25	0
BRANICKS Institutional Property Management GmbH, Frankfurt/Main	100,00 %	25	0
BRANICKS Institutional Real Estate Management GmbH, Frankfurt/Main	100,00 %	15.026	0
Diamond BVO GmbH, Frankfurt/Main	100,00 %	288	255
Diamond Holding 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt/Main	100,00 %	104	3.151
Diamond Verwaltungs GmbH, Frankfurt/Main	100,00 %	15	-1
DIC Fund Balance 1. Beteiligungs GbR, Frankfurt/Main	94,90 %	87.008	-2
DIC Fund Balance 2. Beteiligungs GbR, Frankfurt/Main	100,00 %	87.008	-2
DIC Fund Balance GmbH, Frankfurt/Main	94,90 %	30.589	3.539
DIC High Street Balance GmbH, Frankfurt/Main	100,00 %	965	0
DIC Objekt Halle BV GmbH, Frankfurt/Main	100,00 %	105	0
DIC Office Balance I GmbH, Frankfurt/Main	100,00 %	1.792	146
DIC Office Balance II GmbH, Frankfurt/Main	100,00 %	225	0
DIC Office Balance III GmbH, Frankfurt/Main	100,00 %	104	79
DIC Office Balance IV GmbH, Frankfurt/Main	100,00 %	4.515	0
DIC Retail Balance I Beteiligungs GmbH, Frankfurt/Main	100,00 %	2.348	103
DIC Retail Balance I Funding GmbH, Frankfurt/Main	100,00 %	55	0

GEG Betriebsvorrichtungen GmbH, Frankfurt/Main	100,00 %	17	-17
GEG HA Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt/Main	100,00 %	26	419
GEG HA Verwaltungs GmbH, Frankfurt/Main	100,00 %	7	-8
GEG Infinity Verwaltungs GmbH, Frankfurt/Main	100,00 %	33	-6
GEG Real Estate Fund Management GmbH, Frankfurt/Main	100,00 %	84	4
GEG Triforum Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt/Main	100,00 %	655	88
GEG Triforum Verwaltungs GmbH, Frankfurt/Main	100,00 %	12	-9
OB III Verwaltungs GmbH, Frankfurt/Main	100,00 %	261	123
BRANICKS Institutional Fund Advisory GmbH & Co. KG, Frankfurt/Main	100,00 %	25	1.441
DIC Retail Balance I GmbH, Frankfurt/Main	100,00 %	45.395	-279
Branicks Renewables I S.a.r.l, Grevenmacher	100,00 %	12	-1
VIMA Grundverkehr GmbH & Co. KG	100,00	1	0
* direkte u. mittelbare Beteiligung			

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2025 (01.01. - 31.12.)

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte	
	Stand 1.1.2025	Zugänge 2025	Umgliederungen 2025	Abgänge 2025	Stand 31.12.2025	Stand 1.1.2025	Zugänge 2025	Abgänge 2025	Zuschreibungen 2025	Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2025	Stand 31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Entgeltliche erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	227.897,07	0,00	0,00	0,00	227.897,07	220.090,07	5.432,00	0,00	0,00	225.522,07	2.375,00	7.807,00
	227.897,07	0,00	0,00	0,00	227.897,07	220.090,07	5.432,00	0,00	0,00	225.522,07	2.375,00	7.807,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	148.036.721,59	357.086,70	0,00	0,00	148.393.808,29	36.467.184,19	2.821.008,00	0,00	0,00	39.288.192,19	109.105.616,10	111.569.537,40
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	479.348,92	0,00	0,00	0,00	479.348,92	367.752,92	36.040,00	0,00	0,00	403.792,92	75.556,00	111.596,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	16.621,76	3.077,52	0,00	0,00	19.699,28	4.756,26	0,00	0,00	0,00	4.756,26	14.943,02	11.865,50
	148.532.692,27	360.164,22	0,00	0,00	148.892.856,49	36.839.693,37	2.857.048,00	0,00	0,00	39.696.741,37	109.196.115,12	111.692.998,90
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	781.006.398,76	563.373.236,60	0,00	-29.579.236,28	1.314.800.399,08	7.947.950,00	19.199.330,54	0,00	0,00	27.147.280,54	1.287.653.118,54	773.058.448,76
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	252.353.200,00	0,00	0,00	-250.000.000,00	2.353.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.353.200,00	252.353.200,00
3. Beteiligungen	76.642.787,86	0,00	0,00	-633.333,33	76.009.454,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	76.009.454,53	76.642.787,86
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	8.973.136,99	0,00	0,00	-8.973.136,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.973.136,99
	1.118.975.523,61	563.373.236,60	0,00	-289.185.706,60	1.393.163.053,61	7.947.950,00	19.199.330,54	0,00	0,00	27.147.280,54	1.366.015.773,07	1.111.027.573,61
Summe Anlagevermögen	1.267.736.112,95	563.733.400,82	0,00	-289.185.706,60	1.542.283.807,17	45.007.733,44	22.061.810,54	0,00	0,00	67.069.543,98	1.475.214.263,19	1.222.728.379,51

VIB Vermögen AG, Neuburg a. d. Donau

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

1. Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell und Organisationsstruktur

Die VIB Vermögen AG ist eine mittelständische Immobiliengesellschaft mit Investitionsfokus auf gewerbliche Immobilien im süddeutschen Raum. Dabei umfasst die Geschäftstätigkeit die Entwicklung, den Erwerb und die Verwaltung eigener Immobilien sowie die Beteiligung an Gesellschaften mit Immobilienvermögen. Im Rahmen ihres 360- Grad-Ansatzes entwickelt oder kauft die VIB Vermögen AG Immobilien für den Eigenbestand. Ergänzend werden auch Immobilienverkäufe durchgeführt. Die Verwaltung des Immobilienportfolios erfolgt durch die Gesellschaft selbst oder durch die 100-prozentige Tochtergesellschaft Merkur GmbH. Das Segment Institutional Business, also die Verwaltung von Immobilien für institutionelle Investoren, wird nicht bei der VIB Vermögen AG, sondern bei Tochtergesellschaften, wie z.B. der VIB Fund Management GmbH, VIB Fund Balance GmbH und der Branicks Institutional Real Estate Management GmbH abgebildet.

360-Grad-Ansatz der VIB Vermögen AG:



Ziele und Strategien

Ziel der VIB Vermögen AG als Immobilienbestandshalter ist die Erwirtschaftung langfristig planbarer und stabiler Mieterträge. Kern der Unternehmensstrategie bildet neben selektiven Akquisitionen und Verkäufen auch die Entwicklung eigener Immobilien. Der Schwerpunkt liegt im Bereich der Logistik- und Light Industrie. Industrie- und Büroimmobilien runden das Gesamtportfolio der VIB Vermögen AG ab.

Bei der Verwaltung der Immobilien sowie der Vehikel des Institutional Business unterstützen Mitarbeiter der Merkur GmbH bzw. der Branicks Real Estate Management GmbH und der Branicks Onsite GmbH.

Organe, Mitarbeiter, Personalentwicklung

Zum Ende des Geschäftsjahres 2025 hat die VIB Vermögen AG neben den zwei Vorständen (Vorjahr: zwei Vorstände) sechs kaufmännische Mitarbeiter (Vorjahr: sechs Mitarbeiter) beschäftigt.

Der Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG bestand zum 31.12.2025 aus drei Mitgliedern (Vorjahr: vier Mitglieder). Zum Stichtag gehörten diesem Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender des Aufsichtsrats), Stefan Mattern und Jürgen Overath an. Dem Vorstand gehörten am 31.12.2025 Dirk Oehme (Vorstandssprecher) und Nicolai Greiner an.

Steuerungssystem

Die wirtschaftliche Planung und Steuerung des Unternehmens verantworten der Vorstand. Die in der 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 Planungsvorgaben ggf. angepasst sowie konkrete Handlungsmaßnahmen zur Gegensteuerung eingeleitet.

Die wichtigste Steuerungskennzahl der VIB Vermögen AG ist das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis vor Steuern. Zur besseren Vergleichbarkeit der Perioden wird das in der GuV ausgewiesene Ergebnis um positive und negative Sondereinflüsse bereinigt.

Steuerungs- kennzahl (in Mio. €)	Beschreibung	Ist 2025	Plan 2025	Ist 2024
Ergebnis vor Steuern ohne Sondereinflüsse	Ergebnis lt. GuV bereinigt um positive und negative Sondereinflüsse	2,5	ein niedrigeres um Sondereffekte bereinigtes Ergebnis vor Steuern ohne Sondereinflüsse als in 2024	31,9

Hinsichtlich der Bereinigung des Ergebnisses von Sondereinflüssen verweisen wir auf die Erläuterungen in der Analyse der Ertragslage.

2. Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen¹

Deutsche Wirtschaft legt nach zwei Rezessionsjahren wieder leicht zu

Die deutsche Wirtschaft kam auch in 2025 nicht richtig in Schwung. Nach der Rezession in den letzten beiden Jahren ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt zwar gewachsen, mit einem Plus von 0,2% allerdings nur in geringem Maße. Dass die Wirtschaft wieder leicht gewachsen ist, ist laut statistischem Bundesamt insbesondere auf die gestiegenen privaten Konsumausgaben und die Konsumausgaben des Staates zurückzuführen. Außenwirtschaftlich befindet sich Deutschland weiterhin in einer schwierigen Lage, da höhere US-Zölle, die Euro-Aufwertung sowie die stärkere Konkurrenz aus China die Exportwirtschaft belasten. Auch die Investitionen sind erneut gesunken, sowohl die Investitionen in Ausrüstung (wie Maschinen, Geräte und Fahrzeuge) als auch die Bauinvestitionen.

Auf dem Arbeitsmarkt kommt der langjährige Anstieg der Erwerbstätigenzahl zum Erliegen. Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46 Millionen Menschen in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr blieb der Wert nahezu unverändert. Wie im Vorjahr legte die Beschäftigung ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen zu, vor allem im Bereich öffentliche Dienstleister, Erziehung und Gesundheit. Die Zahl der Erwerbstätigen im Verarbeiteten Gewerbe und im Baugewerbe sank dagegen erneut.

Der Staat (Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherung) verzeichnete wie auch schon im Vorjahr ein Finanzierungsdefizit. Mit einem Minus von 107 Mrd. Euro lag das Defizit gegenüber dem Vorjahr etwas niedriger, da die Einnahmen des Staates stärker zunahmen als die Ausgaben. Die Defizitquote konnte somit gegenüber 2024 leicht auf 2,4 % gesenkt werden.

Die deutsche Wirtschaft entwickelte sich in 2025 im internationalen Vergleich erneut unterdurchschnittlich und konnte einem Wachstum der Weltwirtschaft von 3,2 % nicht viel entgegensetzen. Während Deutschland nominell weiterhin die drittgrößte Volkswirtschaft der Welt blieb, war es bezüglich des Wachstumstempos innerhalb der G7 und der EU erneut meist das Schlusslicht.

Stabiler Immobilieninvestmentmarkt in herausforderndem Umfeld

Der gewerbliche Investmentmarkt hat mit einem Investitionsvolumen von 25,1 Mrd. Euro das Vorjahresergebnis bestätigt. In einem herausfordernden Marktumfeld, in dem vor allem geopolitische Unsicherheiten und tiefgreifende handelspolitische Konflikte zusätzlich belastend auf die deutsche Wirtschaft wirkten, fällt das Minus gegenüber dem Vorjahr von 3 % gering aus. Nach einem starken Jahresauftakt hat die Marktdynamik Mitte des Jahres etwas an Tempo verloren, um sich gegen Jahresende hin wieder moderat zu beschleunigen.

¹ Quellen: BNP Paribas Real Estate: Investmentmarkt Deutschland 2025; Statistisches Bundesamt (Destatis)

Was die Spitzenrenditen angeht, so zeigt sich über die verschiedenen Assetklassen ein differenziertes Bild. Während die Renditen im Bereich Büro gegenüber Vorjahr in etwa stabil blieben, konnten in den Assetklassen Logistik und Einzelhandel ein leichter Anstieg verzeichnet werden.

Steigende Nachfrage nach Büroimmobilien

Was das Investitionsvolumen angeht, so standen Büroobjekte mit einem Investitionsvolumen von 6,2 Mrd. Euro an zweiter Stelle und nur knapp hinter Einzelhandelsimmobilien, die ein Volumen von 6,5 Mrd. Euro erreichten. Erfreulich war im Segment Büro die Entwicklung in Relation zum Gesamtmarkt. Lag der Anteil der Bürotransaktionen in 2024 noch bei 20 %, so machte dieser im Jahr 2025 bereits einen Anteil von 25 % aus. Ein deutlicher Beleg dafür, dass sich die Marktaktivitäten im Segment Büro weiter verstärken.

Der Bereich Logistik folgt knapp nach der Assetklasse Büro mit einem Transaktionsvolumen von 6,0 Mrd. Euro auf dem dritten Platz und hat somit seine Spitzenposition aus dem Vorjahr nicht halten können. Mit einem Umsatzanteil von 25 % am Gesamtmarkt (Vorjahr: 27 %) zeigt die Assetklasse Logistik aber nach wie vor ihren hohen Stellwert im Bereich der Gewerbeimmobilien.

Geschäftsverlauf

Die VIB Vermögen AG blickt auf ein gutes Geschäftsjahr 2025 zurück. Der Anfang des Jahres 2025 abgegebene Prognose für das bereinigte Vorsteuerergebnis wurde erfüllt. Das um Sondereinflüsse bereinigte Vorsteuerergebnis lag in 2025 bei 2,5 Mio. € und damit niedriger als im Vorjahr.

Das Immobilienportfolio der VIB Vermögen AG bestand zum 31.12.2025 aus insgesamt 14 Objekten (Vorjahr: 14) mit einer vermietbaren Fläche von 163.796 m² (Vorjahr: 163.796 m²). In 2025 kam es weder zu Objektankäufen noch zu Objektverkäufen. Die Leerstandsquote (Konzernkennzahl) lag zum 31.12.2025 bei einem Wert von 6,3 % (Vorjahr: 3,5 %).

Analyse der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Die Umsatzerlöse der VIB Vermögen AG sind in 2025 aufgrund von Immobilienverkäufen um 29,3 % auf 13,0 Mio. € zurückgegangen (Vorjahr: 18,4 Mio. €). Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen bei 20,5 Mio. € (Vorjahr: 36,1 Mio. €) und beinhalten Erlöse aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen lagen bei 4,7 Mio. € (Vorjahr: 4,7 Mio. €). Diese Position beinhaltet Aufwendungen für Betriebskosten in Höhe von 3,9 Mio. € (Vorjahr: 3,1 Mio. €) sowie Instandhaltungsaufwendungen für das Immobilienportfolio in Höhe von 0,8 Mio. € (Vorjahr: 1,5 Mio. €). Der Personalaufwand lag bei 1,3 Mio. €, gegenüber 1,2 Mio. € im Vorjahr.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen lagen bei 2,9 Mio. €, gegenüber 3,9 Mio. € im Vorjahr. Diese Position beinhaltet im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen der Immobilien.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen bei 7,3 Mio. €, gegenüber 21,5 Mio. € im Vorjahr. Hierin enthalten sind u.a. Rechts- und Beratungskosten, Abschluss- und Prüfungskosten sowie Kosten für die Durchführung der Hauptversammlung. Die im Vorjahr enthaltenen Sondereffekt u.a. aus der Verschmelzung der BBI auf die VIB sind im Berichtsjahr weggefallen.

Die Erträge aus Beteiligungen lagen bei 0,2 Mio. € (Vorjahr: 68,5 Mio. €) und enthalten Ergebnisse aus den VIB-Tochtergesellschaften. Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sind um 3,2 Mio. € zurückgegangen und lagen bei 24,9 Mio. € (Vorjahr: 28,1 Mio. €). Die Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens umfassen Abschreibungen auf Beteiligungen und lagen bei 19,2 Mio. € (Vorjahr: 114,0 Mio. €). Im Vorjahr waren hier Abschreibungen von 106,0 Mio. € auf Anteile am Fonds Retail Balance I sowie 8,0 Mio. € auf Beteiligungsbuchwerte enthalten. Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen lag bei 25,1 Mio. € (Vorjahr: 15,5 Mio. €) und beinhaltet im Wesentlichen Zinsaufwendungen gegenüber Tochtergesellschaften von 22,5 Mio. € (Vorjahr: 10,8 Mio. €) sowie Aufwendungen für Bankdarlehen in Höhe von 2,4 Mio. € (Vorjahr: 3,5 Mio. €).

Das Ergebnis vor Steuern lag im Berichtszeitraum bei 0,2 Mio. € (Vorjahr: 0,1 Mio. €). Das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis vor Steuern lag bei 2,5 Mio. € (Vorjahr: 32,0 Mio. €). Die Sondereinflüsse 2025 betrugen im Saldo 2,3 Mio. € (Vorjahr: 31,9 Mio. €). Diese umfassten insbesondere Erlöse aus dem Verkauf von Finanzanlagen sowie gegenläufig Abschreibungen auf Beteiligungen sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit Finanzierungen.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag lagen bei 21,2 Mio. € (Vorjahr: 17,2 Mio. €) und umfassen u.a. Aufwendungen für Körperschaftsteuer in Höhe von 4,4 Mio. € (Vorjahr 2,6 Mio. €) sowie gegenläufige Effekte aus der Anpassung der latenten Steuern in Höhe von 25,6 Mio. € (Vorjahr: 19,8 Mio. €). Das Ergebnis nach Steuern lag bei 21,4 Mio. € (Vorjahr: 17,3 Mio. €).

Vermögenslage

Die Bilanzsumme der VIB Vermögen AG erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 326,9 Mio. € auf 1.842,6 Mio. € (Vorjahr: 1.515,7 Mio. €).

Auf der Aktivseite stieg das Anlagevermögen von 1.222,7 Mio. € um 252,5 Mio. € auf 1.475,2 Mio. €. Durch planmäßige Abschreibungen reduzierten sich die Sachanlagen, im Wesentlichen die Position Grundstücke und Bauten, um 2,5 Mio. € auf 109,2 Mio. € (Vorjahr: 111,7 Mio. €).

Die Finanzanlagen stiegen um 255,0 Mio. € auf 1.366,0 Mio. € (Vorjahr: 1.111,0 Mio. €). Hierbei stiegen die Anteile an verbundenen Unternehmen insbesondere durch den Erwerb des Institutional Business der Branicks Group um 514,6 Mio. € auf 1.287,7 Mio. € (Vorjahr 773,1 Mio. €). Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen reduzierten sich aufgrund der vollständigen Rückzahlung des an die Konzernmutter Branicks Group ausgereichten Darlehens im Rahmen des Erwerbs des Institutional Business sowie der damit verbundenen Verrechnung mit dem Kaufpreis auf 2,4 Mio. € (Vorjahr: 252,4 Mio. €).

Das Umlaufvermögen der Gesellschaft stieg gegenüber dem Vorjahr um 74,5 Mio. € auf 367,2 Mio. € (Vorjahr: 292,7 Mio. €). Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen lagen bei 1,1 Mio. €, gegenüber 3,0 Mio. € im Vorjahr. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sind aufgrund höherer Darlehensforderungen gegenüber Tochterunternehmen von 187,6 Mio. € auf 345,8 Mio. € gestiegen. Die sonstigen Vermögensgegenstände von 17,5 Mio. € (Vorjahr: 16,6 Mio. €) umfassen größtenteils Steuerforderungen und Forderungen gegen Tochterunternehmen. Die Guthaben bei Kreditinstituten betrugen 2,8 Mio. €, gegenüber 85,5 Mio. € im Vorjahr. Der hohe Liquiditätsstand des Vorjahres war auf zuvor erfolgte Mittelzuflüsse aus Immobilienverkäufen zurückzuführen.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital um 20,1 Mio. € auf 957,0 Mio. € erhöht (Vorjahr: 936,9 Mio. €). Das gezeichnete Kapital von 33,1 Mio. €, die Kapitalrücklage von 307,6 Mio. € sowie die Gewinnrücklagen von 61,5 Mio. € waren unverändert auf Vorjahresniveau. Der Bilanzgewinn hat sich zum Stichtag um 20,1 Mio. € auf 554,9 Mio. € erhöht (Vorjahr: 534,8 Mio. €). Die Eigenkapitalquote lag zum 31.12.2025 aufgrund der signifikant gestiegenen Bilanzsumme bei 51,9 % (Vorjahr: 61,8 %), infolge des Erwerbs des Institutional Business zurückzuführen, während sich das Eigenkapital im Vergleich dazu weniger stark erhöhte.

Die gesamten Rückstellungen lagen zum 31.12.2025 bei 7,9 Mio. € (Vorjahr: 7,8 Mio. €). Die gesamten Verbindlichkeiten sind von 503,1 Mio. € auf 835,5 Mio. € gestiegen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind aufgrund von Darlehenstilgungen auf 159,3 Mio. € zurückgegangen (Vorjahr: 161,4 Mio. €). Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten Darlehen von Tochtergesellschaften und sind insbesondere aufgrund des Erwerbs des Institutional Business um 334,8 Mio. € auf 674,6 Mio. € gestiegen (Vorjahr: 339,8 Mio. €).

Die passiven latenten Steuern lagen bei 42,2 Mio. € (Vorjahr: 67,8 Mio. €) und berücksichtigen die temporären Differenzen aufgrund der unterschiedlichen Bilanzansätze des Anlagevermögens (i. W. die Immobilien der VIB) in der Handels- und Steuerbilanz.

Finanzlage

Der Finanzmittelbestand der Gesellschaft lag zum Stichtag 31.12.2025 bei 2,8 Mio. € (Vorjahr: 85,5 Mio. €). Die Finanzlage im Geschäftsjahr war im Wesentlichen geprägt durch den Erwerb von Mehrheitsanteilen an Objektgesellschaften sowie dem Institutional Business der Branicks Group.

Zum überwiegenden Teil sind die Bankverbindlichkeiten in Höhe von 159,3 Mio. € mit langfristigen Zinsbindungen ausgestattet, der Anteil der variabel verzinsten Finanzschulden liegt lediglich bei 1,0 % bzw. 1,6 Mio. €. Der Durchschnittszinssatz über alle Verbindlichkeiten der VIB lag zum 31.12.2025 bei 1,6 % (Vorjahr: 1,5 %).

Struktur der Finanzverbindlichkeiten zum 31.12.2025

in Mio. €	Bankdarlehen mit variablen Zinssätzen	Bankdarlehen mit festen Zinssätzen
Gesamt	1,6	157,7
in 1-12 Monaten fällig	0,1	47,5
in 12-60 Monaten fällig	0,5	81,3
in > 60 Monaten fällig	1,0	28,9

Zum Bilanzstichtag verfügte die Gesellschaft über nicht genutzte Kredit- und Kontokorrentlinien in Höhe von 0,1 Mio. € (Vorjahr: 1,6 Mio. €).

Das Finanzmanagement der Gesellschaft ist darauf ausgerichtet, jederzeit über ausreichend freie Liquidität zu verfügen. Die VIB Vermögen AG war auch im Geschäftsjahr 2025 jederzeit in der Lage, allen finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Der Vorstand der VIB Vermögen AG blickt trotz der wirtschaftlichen Unsicherheiten sowie einem weiterhin herausfordernden Immobilienmarkt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2025 zurück und ist mit dem erwirtschafteten Ergebnis zufrieden. Das abgelaufene Geschäftsjahr war vor allem geprägt durch den Ankauf von Mehrheitsanteilen an Objektgesellschaften sowie dem Erwerb des Institutional Business. Mit den Beteiligungserträgen aus den beiden Segmenten eigenbestand (Commercial Portfolio) und Institutional Business (Immobilienmanagement für fremde Dritte) sieht sich die VIB Vermögen AG gut für die Zukunft aufgestellt.

Die VIB sieht sich auch im laufenden Geschäftsjahr 2026 vor dem Hintergrund wirtschaftlicher und geopolitischer Herausforderungen diversen Geschäftsrisiken ausgesetzt. Hierbei wird aus Sicht des Vorstands entscheidend sein, ob der Gewerbeimmobilienmarkt sich erholt und das Zinsumfeld und die damit verbundenen Finanzierungsbedingungen für Immobilienkredite weiterhin stabil zeigen. Trotz der bestehenden Unsicherheiten sieht der Vorstand auch weiterhin die Rahmenbedingungen gegeben, um die positive Unternehmensentwicklung der VIB fortzusetzen.

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 RISIKOBERICHT

3.1.1 Risikomanagementsystem (RMS) der VIB

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 der VIB 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 der VIB 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.

Struktur des Risikomanagementsystems

Risikofrüherkennungssystem

Das Früherkennungssystem der VIB 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 Situationen, denen sich die VIB 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 sind zu einem bewussten und verantwortlichen 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 der VIB 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:

Auswirkung	kritisch (> 10,0 Mio. EUR)				
	erheblich (> 2,0 - 10,0 Mio. EUR)				
	moderat (> 0,5 - 2,0 Mio. EUR)				
	gering (0 - 0,5 Mio. EUR)				
		sehr unwahrscheinlich (0 - 10%)	unwahrscheinlich (>10% - 25%)	wahrscheinlich (>25% - 50%)	sehr wahrscheinlich (>50% - 100%)
		Eintrittswahrscheinlichkeit			
		gering	mittel	hoch	

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.

Chancenmanagement

Neben den Risiken ist ebenso die systematische Identifikation und Kommunikation von Chancen integraler Bestandteil des RMS der VIB. 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.

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 der VIB. 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.

3.1.2 Risiken des Unternehmens²

Die VIB Vermögen AG 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 der VIB Vermögen AG haben, wie z. B. einer abnehmenden Nachfrage nach Mietflächen, einem erhöhten Risiko von Leerständen oder steigenden Finanzierungskosten.

Die deutsche Wirtschaft ist nach zwei Rezessionsjahren in 2025 wieder leicht gewachsen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts ist das Wachstum vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte sowie des Staates zurückzuführen. Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft war vor allem durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung sowie die stärkere Konkurrenz aus China belastet. Für 2026 rechnet die Bundesregierung und führende Wirtschaftsforschungsinstitute mit einer Erholung des Wirtschaftswachstums und einem BIP-Zuwachs von rund 1 bis 1,5 %. Trotz des leicht positiven Ausblicks bleibt die wirtschaftliche Entwicklung im kommenden Jahr vor allem durch die geopolitischen Schwierigkeiten mit Risiken behaftet.

Das Transaktionsvolumen am Gewerbeimmobilienmarkt lag 2025 in etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Neben dem positiven Effekt weiter leicht gesunkener Zinsen, zeigten sich im Rückblick vor allem die geopolitischen und ökonomischen Rahmenbedingungen als Störfaktoren einer besseren Entwicklung. Nach einem wechselhaften Investmentjahr 2025 rechnet die Branche für 2026 mit einer Belebung des Investmentgeschehens, gerade vor dem Hintergrund einer sich verbessernden Konjunktur und einer steigenden Nachfrage nach Gewerbeimmobilien.

Zusammenfassend ist aufgrund der bestehenden Unsicherheiten die gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung weiter mit Risiken behaftet, auch wenn in 2026 vor allem in konjunktureller Hinsicht mit einer leichten Erholung gerechnet werden kann.

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

² Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis); BNP Paribas Real Estate: Investmentmarkt Deutschland 2025; Statistisches Bundesamt (Destatis)

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 der VIB ein rechtzeitiges Erkennen von Veränderungen im Umfeld der Immobilien, sodass im Bedarfsfall schnell und effektiv mit entsprechenden Maßnahmen reagiert werden kann.

Das Risiko einer allgemeinen Verschlechterung der Standortqualität wird wie im Vorjahr als gering eingeschätzt.

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. Dies erleichtert bei Ausfall eines Mieters die zeitnahe Anschlussvermietung des Objekts.

Der Vorstand stuft ein Leerstands- und Mietausfallrisiko zum 31.12.2025 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 veranschlagen Zeit- und Kostenbudgets sicherzustellen, arbeitet die VIB bei größeren Bauvorhaben grundsätzlich mit erfahrenen Generalunternehmen 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 der VIB 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, 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 31.12.2025 analog zum Vorjahr als gering ein.

Konzentrationsrisiko

Das Mieterklientel der VIB umfasst kleine- und mittelständische Unternehmen ebenso wie international agierende Großkonzerne. Im Portfolio der VIB 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. Eine Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage könnte sich 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 die VIB 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. Diese Darlehen sowie die aufgelaufenen Zinsen wurden im Rahmen der Übernahme des IBU-Geschäfts von der Branicks Mitte 2025 vollständig zurückgeführt.

Der Vorstand stuft ein Finanzierungsrisiko unverändert zum Vorjahr als mittel ein.

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.

Nachdem die EZB in 2024 die Leitzinsen in mehreren Schritten gesenkt hatte, war die Zinsentwicklung in 2025 von einer Stabilisierungsphase geprägt. Seit Juni 2025 kam es zu keinen weiteren Zinssenkungen mehr. Für 2026 wird insgesamt mit einem stabilen Zinsumfeld gerechnet. Diese Entwicklung könnte jedoch durch eine Verschärfung der wirtschaftlichen und geopolitische Lage negativ beeinflusst werden.

Der Vorstand stuft deshalb ein Zinsänderungsrisiko analog dem Vorjahr als mittel ein.

Risiken bei Finanzinstrumenten

Um sich gegen steigende Zinsen 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. Aktuell hat die VIB keine Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.

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.

Die VIB und ihre Tochtergesellschaften 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.

Als Unternehmen ist die VIB 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 der VIB 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.

Die VIB und ihre Tochtergesellschaften ist aktuell an verschiedenen gerichtlichen Verfahren beteiligt, wobei aus Sicht des Vorstands keine Rechtsrisiken bestehen, die eine Gefahr für den Fortbestand der Gesellschaft darstellen könnten.

Der Vorstand stuft ein Rechts- und Vertragsrisiko unverändert zum Vorjahr als mittel ein.

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 die Regulierung und bessere Überwachung des Finanzsektors zum Ziel haben.

Seit 2016 gilt die EU-Markmissbrauchsverordnung „MAR“ (Verordnung Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates). Danach gelten auch für Freiverkehrsemittenten, wie der VIB Vermögen AG, erweiterte Publizitätspflichten sowie verschärfte Sanktionen im Falle eines Verstoßes gegen diese Kapitalmarkt-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 Gesetz zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie (ARUG II), der AIFM-Richtlinie (Alternative Investment Fund Manager Directive), der 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 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 gravierende negative Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der VIB haben.

Für die Immobilien der VIB 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.

Die VIB begegnet diesem Risiko mit einem leistungsgerechten Vergütungssystem sowie der Gewährung von Arbeitgeberzusatzleistungen wie einer betrieblich finanzierten Altersvorsorge. Darüber hinaus bietet die VIB Ausbildungsmöglichkeiten an und ist seit 2013 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 seit 2018 geltende 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 die Gesellschaft verbunden.

Im Berichtszeitraum 1.1. bis 31.12.2025 sind dem Compliance-Beauftragten keine Verstöße gegen geltende Datenschutzbestimmungen des VIB-Konzerns gemeldet worden. Zudem sind im Berichtsjahr keine nennenswerten Probleme in Bezug auf die IT-Prozesse und -Systeme aufgetreten.

Im Vergleich zum Vorjahr stuft die VIB ein IT-Risiko unverändert als gering ein.

3.1.3 Zusammenfassende Darstellung der Risikolage

Das Risikomanagement der VIB Vermögen AG 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 weiterhin wirtschaftlich herausfordernden Lage in Deutschland sowie globaler geopolitischer Spannungen sind aus Sicht

des Vorstands derzeit keine gravierenden Risiken erkennbar, die eine unmittelbare Gefahr für den Fortbestand des Unternehmens darstellen könnten.

3.2 Chancenbericht

Neben einem effizienten Risikomanagement ist für den Geschäftserfolg der VIB Vermögen AG 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 Zukunft weiteres Wachstumspotenzial im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Um möglichst attraktive Renditen zu realisieren, wollen wir bei Immobilienankäufen und Projektentwicklungen auch 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 Immobilienportfolio der VIB Vermögen AG umfasst zum 31.12.2025 14 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtnutzfläche von 164 Tsd. Quadratmetern. 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.

Neben Immobilienankäufen und Eigenentwicklungen wird die Gesellschaft auch Verkaufsoportunitäten prüfen und bei entsprechenden Renditen Immobilienverkäufe tätigen.

Die VIB hält auch die Mehrheit an Gesellschaften im Geschäftsbereich Institutional Business. Durch den Erwerb des gesamten IBU-Geschäfts der Branicks Group in 2025 sieht die VIB hier in Zukunft noch Potential für weiteres Wachstum.

Zusammenfassende Darstellung des Chancenberichts

Aus Sicht des Vorstands ist die Gesellschaft trotz der aktuellen wirtschaftlichen und geopolitischen Herausforderungen gut für das laufende Geschäftsjahr 2026 aufgestellt. Die VIB wird auch zukünftig sich bietende Chancen nutzen, die einen positiven Beitrag zu Umsatzerlösen und Ergebnis leisten.

4. Prognosebericht³

Nach der rezessiven Phase der Jahre 2023 und 2024 stabilisierte sich die deutsche Wirtschaftsleistung im Jahr 2025 spürbar. Für den weiteren Verlauf von 2026 wird eine moderate konjunkturelle Erholung erwartet, die primär von einer gestärkten binnenwirtschaftlichen Dynamik getragen wird. Dieser positive Trend steht jedoch unter dem Vorbehalt stabiler geopolitischer Rahmenbedingungen; insbesondere die Eskalation im Nahostkonflikt stellt hierbei ein gewisses Abwärtsrisiko dar. Eine weitere Verschärfung der Lage droht die wirtschaftliche Erholung über steigende Energiepreise und instabile Lieferketten spürbar zu dämpfen.

Gleichzeitig zeigt sich der Immobilieninvestmentmarkt zunehmend resilient: Nach einer Phase der Konsolidierung im Jahr 2025 deuten die Zeichen für das laufende Jahr 2026 auf eine spürbare Belebung hin. Getragen von einer sich aufhellenden Konjunktur und der Aussicht auf eine Normalisierung der Zinslandschaft, bietet das aktuelle Marktumfeld wieder attraktive Einstiegsmöglichkeiten und positive Impulse für das Transaktionsgeschehen. Zwar könnte ein andauernder Nahostkonflikt ein zunehmendes Risiko für das Investitionsverhalten und die Finanzierungskonditionen bedeuten, doch die grundsätzliche Stabilität des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes bildet ein solides Fundament, um auch in einem herausfordernden Umfeld die begonnene Erholungsphase erfolgreich fortzusetzen.

Insgesamt rechnet der Vorstand der VIB Vermögen AG für das laufende Jahr mit weiterhin stabilen Rahmenbedingungen für das Immobiliengeschäft der VIB Vermögen AG.

Die VIB hat in 2025 ein um Sondereffekte bereinigtes Ergebnis vor Steuern von 2,5 Mio. € erwirtschaftet. Basierend auf der operativen Planung wird für 2026 ein leicht höheres um Sondereffekte bereinigtes Ergebnis erwartet.

Die Prognose für das laufende Geschäftsjahr soll ein möglichst realistisches Bild der erwarteten Geschäftsentwicklung der VIB darstellen. Sollten sich die wirtschaftlichen oder geopolitischen Rahmenbedingungen oder die der Planung zugrunde liegenden Annahmen gravierend verändern, so könnte sich nach Auffassung des Vorstands eine Abweichung zu dieser Prognose ergeben.

³ Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis), BNP Paribas Real Estate: Investmentmarkt Deutschland 2025; Jahreswirtschaftsbericht 2026 der Bundesregierung

5. Schlusserklärung zum Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (§ 312 AktG) für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2025

„Wir erklären hiermit, dass nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in denen die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, unsere Gesellschaft bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhielt oder vergütete. Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden Unternehmens wurden nicht getroffen oder unterlassen.“

Neuburg / Donau, den 27.4.2026



Dirk Oehme

(Vorstandssprecher)



Nicolai Greiner

(Vorstand)

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der VIB Vermögen AG, Neuburg a.d. Donau – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der VIB Vermögen AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 Jahresabschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da

dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, 27. April 2026

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



QES Qualifizierte elektronische Signatur - Deutsches Recht

Dr. Wißmann
Wirtschaftsprüfer



QES Qualifizierte elektronische Signatur - Deutsches Recht

Kaletta
Wirtschaftsprüfer

