ViB Part of Branicks

HGB-Einzelabschluss 2024 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 2024 bis
zum 31. Dezember 2024

VIB Vermögen AG
Neuburg a.d. Donau

Jahresabschluss, Lagebericht
und Bestätigungsvermerk
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis
zum 31. Dezember 2024

VIB Vermögen AG
Tilly-Park 1
86633 Neuburg

Jahresabschluss nach HGB zum 31.12.2024

AKTIVA		31.12.2024	31.12.2023
	EUR	**EUR**	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		**7.807,00**	17.901,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	111.569.537,40		153.483.213,92
2. Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	111.596,00		126.651,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	11.865,50		2.230,00
		111.692.998,90	
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	773.058.448,76		527.977.995,13
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	252.353.200,00		252.353.200,00
3. Beteiligungen	76.642.787,86		179.734.781,86
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	8.973.136,99		0,00
		1.111.027.573,61	
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen	2.955.949,60		1.959.556,52
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	187.640.207,68		144.448.762,16
3. Sonstige Vermögensgegenstände	16.592.745,18		94.218.098,05
		207.188.902,46	
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		**85.521.542,06**	26.646.579,90
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		**260.769,12**	344.655,55
BILANZSUMME		**1.515.699.593,15**	1.381.313.625,09

PASSIVA		31.12.2024	31.12.2023
	EUR	**EUR**	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital	33.054.587,00		33.054.587,00
II. Kapitalrücklage	307.555.258,44		307.555.258,44
III. Gewinnrücklagen			
1. Andere Gewinnrücklagen	61.526.699,57		61.526.699,57
IV. Bilanzgewinn	534.784.845,55		518.790.676,74
		936.921.390,56	
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen u. ähnliche Verpflichtungen	4.099.169,00		3.443.375,00
2. Steuerrückstellungen	556.469,58		556.466,40
3. Sonstige Rückstellungen	3.190.562,15		2.741.065,00
		7.846.200,73	
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	161.426.515,82		216.947.286,79
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	358.515,88		230.823,90
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	339.782.050,96		147.959.735,39
4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.579.542,64		945.589,80
		503.146.625,30	
D. PASSIVE LATENTE STEUERN		**67.785.376,56**	87.562.061,06
BILANZSUMME		**1.515.699.593,15**	1.381.313.625,09

VIB Vermögen AG

Jahresabschluss nach HGB

Gewinn- u. Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01. Januar 2024 - 31. Dezember 2024

EUR	2024	2023
1. Umsatzerlöse	**18.359.582,94**	**25.818.726,18**
2. Sonstige betriebliche Erträge	36.051.977,21	441.649.764,47
3. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-4.653.353,19	-9.256.034,55
4. Personalaufwand a) Löhne u. Gehälter	-1.041.410,71	-1.735.433,78
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-124.500,09	-117.879,52
	-1.165.910,80	-1.853.313,30
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens-gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.870.123,00	-4.452.430,02
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-21.538.629,28	-4.933.368,59
7. Erträge aus Beteiligungen	68.507.799,17	8.166.506,82
8. auf Grund eines Ergebnisabführungsvertrages erhaltene Gewinne	0,00	83.401.372,54
9. Erträge aus anderen Wertpapieren u. Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	28.137.191,68	15.215.742,55
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.793.024,12	5.472.277,09
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-113.982.809,47	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-15.512.838,65	-15.852.084,99
13. Ergebnis vor Steuern (gewöhnl. Geschäftstätigkeit)	**125.910,73**	**543.377.158,20**
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	17.190.507,56	-78.476.729,11
15. Ergebnis nach Steuern	**17.316.418,29**	**464.900.429,09**
16. sonstige Steuern	-66,00	-579,00
17. Jahresüberschuss	**17.316.352,29**	**464.899.850,09**
18. Gewinnvortrag	517.468.493,26	53.890.826,65
19. Einstellungen (-) / Entnahmen (+) in / aus Gewinnrücklagen und andere Gewinnrücklagen	0,00	0,00
20. Bilanzgewinn	**534.784.845,55**	**518.790.676,74**

ANHANG

für das Geschäftsjahr 2024

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 2024 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 große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 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 1,90 % (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.

Soweit Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB gebildet werden, kommen folgende Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zur Anwendung: Ökonomische Sicherungsbeziehungen werden durch die Bildung von Bewertungseinheiten bilanziell nachvollzogen. In den Fällen, in denen sowohl die „Einfrierungsmethode", bei der die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko nicht bilanziert werden, als auch die „Durchbuchungsmethode", wonach die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko sowohl des Grundgeschäfts als auch des Sicherungsinstruments bilanziert werden, angewandt werden können, wird die Einfrierungsmethode angewandt. Die sich ausgleichenden positiven und negativen Wertänderungen werden ohne Berührung der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Besteht kein oder ein nicht ausreichender Sicherungszusammenhang, wird für unrealisierte Verluste eine Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften gebildet.

Strukturierte Finanzinstrumente werden grundsätzlich als einheitlicher Vermögensgegenstand oder als einheitliche Verbindlichkeit bilanziert. Eine getrennte Bilanzierung erfolgt nur dann, wenn durch das eingebettete Derivat im Vergleich zum Basisinstrument wesentlich erhöhte, oder zusätzliche andersartige Risiken und Chancen vorliegen.

Angaben zur Vergleichbarkeit

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

Die Vergleichbarkeit ist durch die Verschmelzung der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG eingeschränkt. Durch den Verschmelzungsvorgang ist die im Anlagevermögen stehende Beteiligung (51.949 T€) an der BBI untergegangen. Das übernommene Anlagevermögen (48.878 T€) inkl des vor Verschmelzung veräußerten Anlagevermögens (43.837 T€) wird als Zugang in der Periode gezeigt. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen aus der untergehenden Gesellschaft in Höhe von 53.899 T€, wurden mit denen in gleicher Höhe in der aufnehmenden Gesellschaft stehenden Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen saldiert. Es wurden Pensionsverpflichtungen in Höhe von 682 T€ übernommen. Zudem wurden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 22.582 T€ übernommen.
In der Gewinn- und Verlustrechnung sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen 12.562 T€ aus der Veräußerung von durch die Verschmelzung übernommenen Anlagevermögens enthalten.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

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

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Bei den Abgängen im Sachanlagevermögen handelt es sich im Wesentlichen um den Verkauf von 2 Bestandsobjekten. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Fremdkapitalzinsen aktiviert.

Die Abschreibungen enthalten planmäßige Abschreibungen.

Finanzanlagen

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

Die Veränderung der Beteiligungen ist im Wesentlichen auf die außerplanmäßige Abschreibung und den Abgang einer Fondsbeteiligung zurückzuführen.

In den Finanzanlagen ist weiterhin die Ausleihung an die BRANICKS Group AG in Höhe von 250 Mio Euro enthalten.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr Teilschuldverschreibungen in Höhe von nominal 14.000 T€ für 8.973 T€ erworben.

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

Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von 187.640 T€ (Vorjahr: 144.449 T€) und resultieren aus Lieferungen und Leistungen (8.576 T€; Vorjahr: 0 T€) sowie dem Finanzierungs- und Leistungsverkehr zwischen den Gesellschaften des VIB Konzerns. Sie beinhalten unter anderem kurzfristige Darlehensforderungen gegen die Merkur GmbH (6.804 T€; Vorjahr: 6.500 T€), VIMA Grundverkehr GmbH (21.551 T€; Vorjahr: 22.000 T€), KIP Verwaltung GmbH (14.656 T€; Vorjahr: 14.000 T€), VIPA Immobilien GmbH (7.285 T€; Vorjahr: 11.220 T€) und gegen die BRANICKS Group AG (33.947 T€; Vorjahr: 6.322 T€).

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen aus Weiterbelastungen von Verkaufskosten von 5.014 T€ enthalten. Darüber hinaus bestehen Körperschaftsteuer-Forderungen (10.582 T€; Vorjahr: 6.785 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 im Rahmen der im Geschäftsjahr erworbenen Teilschuldverschreibung (356 T€; Vorjahr 0 T€) enthalten.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten Zahlungen vor dem Bilanzstichtag, die Aufwendungen des folgenden Geschäftsjahres betreffen und an Mieter gewährte Baukostenzuschüsse, die über die zu erwartende Restlaufzeit der Mietverträge verteilt werden. Außerdem wurde hier ein Bearbeitungsentgelt über die Laufzeit des Darlehensvertrages abgegrenzt.

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 2020/I:

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 2. Juli 2020 wurde ein bedingtes Kapital (2020/I) in Höhe von TEUR 2.758 zur Ausgabe von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen und zum Bezugsrechtsausschluss geschaffen. Von diesem bedingten Kapital ist zum 31. Dezember 2024 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 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 beauftragen Aktuars beläuft sich die Verpflichtung zum Bilanzstichtag auf 4.099 T€ (Vorjahr: 3.443 T€). Diese wurde auf Basis der Projected Unit Credit Methode mit einem Zinssatz von 1,90 % und unter Annahme einer Anpassung der laufenden Pension in Höhe von 2,0 bis 2,5 % berechnet. Zu Grunde gelegt wurden die Richttafeln RT 2018 G von Klaus Heubeck.

Aufgrund der geänderten handelsrechtlichen Vorschriften hinsichtlich des für die Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zu verwendenden Rechnungszinses, wird ein siebenjähriger 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 (1,96 %) und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren (1,90 %) 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 1,96 %): 4.064 T€
Durchschnitt 10 Jahre (Zins 1,90 %): 4.099 T€

Unterschiedsbetrag: 35 T€ (Vorjahr: 48 T€)

Sonstige Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten haben zum Stichtag 31.12.2024 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	3.971	157.456	*44.797*	161.427	161.427	siehe unten
	(Vorjahr)	*(26.944)*	*(190.003)*	*(85.607)*	*(216.947)*	*(216.947)*	
2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	288	71	*0*	358		
	(Vorjahr)	*(151)*	*(80)*	*(0)*	*(231)*		
3.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	339.782	0	*0*	339.782		
	(Vorjahr)	*(147.960)*	*(0)*	*(0)*	*(147.960)*		
4.	Sonstige Verbindlichkeiten	1.580	0	*0*	1.580		
	(Vorjahr)	*(946)*	*(0)*	*(0)*	*(946)*		
	Summe	**345.621**	**157.527**	***44.797***	**503.148**	**161.427**	
	(Summe Vorjahr)	*(176.001)*	*(190.083)*	*(85.607)*	*(366.084)*	*(216.947)*	

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch eingetragene Grundschulden (104.886 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 339.782 T€ (Vorjahr: 147.960 T€) betreffen wesentlich Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 105.366 T€ (Vorjahr: 109 T€) sowie aus Darlehen der Tochtergesellschaften KIP Verwaltung GmbH (37.171 T€; Vorjahr 0 T€), IPF 1 GmbH (23.675 T€; Vorjahr 21.038 T€), IPF 2 GmbH (18.399 T€; Vorjahr 16.112 T€), VIB Immobilien GmbH & Co. KG (9.200 T€; Vorjahr 0 T€), VIB Objekt Gottmadingen GmbH (11.300 T€; Vorjahr 0 T€), DIC Objekt Duisburg Stadtfenster GmbH (7.707 T€; Vorjahr 0 T€), DIC Objekt Köln MBC GmbH (12.342 T€; Vorjahr 0 T€), DIC 26 Frankfurt Taunusstraße GmbH (10.903 T€; Vorjahr 0 T€) DIC OP Objekt 1 GmbH (11.072 T€; Vorjahr 0 T€) und DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH (23.535 T€; Vorjahr 0 T€).

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen Umsatzsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 558 T€ sowie Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern in Höhe von 27 T€ (Vorjahr: 20 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 67.785 T€ (Vorjahr: 87.562 T€) gebildet.

Die latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus folgenden temporären Differenzen:

- Temporäre Differenzen aufgrund unterschiedlicher handelsrechtlicher und steuerrechtlicher Abschreibungen auf das Immobilienvermögen
- Temporäre Differenzen aufgrund unterschiedlicher Wertansätze in der Steuerbilanz und Handelsbilanz für Pensionsverpflichtungen
- Temporäre 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 15,825 %.

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

	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Saldo
31.12.2023	286 T€	87.848 T€	87.562 T€
31.12.2024	266 T€	68.051 T€	67.785 T€
Veränderung	-20 T€	-19.797 T€	-19.777 T€

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und gegliedert.

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 Erträge aus Buchgewinnen aus dem Abgang von Anlagevermögen in Höhe von 30.703 T€, Erträge aus der Weiterbelastung von Verkaufskosten in Höhe von 4.222 T€, Versicherungsentschädigungen in Höhe von 68 T€ und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 689 T€ enthalten.

Aufwendungen für bezogene Leistungen

In der Position ist Materialaufwand für bezahlte Grundsteuern in Höhe von 356 T€ (Vorjahr: 1.020 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 (im Vorjahr 12) Mitarbeiter (ohne Vorstand) beschäftigt, davon alle 6 Mitarbeiter im kaufmännischen Bereich (im Vorjahr: 12). Im gewerblichen Bereich waren wie im Vorjahr auch, keine Mitarbeiter beschäftigt (im Vorjahr: 0).

In den sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 155 T€ (Vorjahr: 10 T€) enthalten. Die Personalaufwendungen sind im Geschäftsjahr 2024 deutlich zurück gegangen.

Abschreibungen

Die Abschreibungen enthalten in diesem Geschäftsjahr außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 113.983 T€ (Vorjahr: 0 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.

Des Weiteren sind außergewöhnliche Aufwendungen aus der Verschmelzung der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG in Höhe von 5.703 T€ enthalten.

Beteiligungsergebnis

Die Erträge aus Beteiligungen entfallen im abgelaufenen Geschäftsjahr in Höhe von 64.939 T€ (Vorjahr 8.166 T€) auf verbundene Unternehmen und betreffen im Wesentlichen phasengleiche Gewinnvereinnahmungen.

Erträge aus anderen Wertpapieren sowie Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betreffen verbundene Unternehmen mit 28.137 T€ (Vorjahr: 13.217 T€). Darin sind wesentlich die Zinsen auf die Ausleihung an die BRANICKS Group AG (27.625 T€; Vorjahr: 6.322 T€).

Zinsergebnis

In den Zinsen sind Zinserträge aus der Abzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 48 T€ (Vorjahr Zinsaufwendungen: 19 T€) enthalten.

Im Geschäftsjahr sind Zinsaufwendungen 10.757 T€ aus Verbindlichkeiten an Tochtergesellschaften enthalten (Vorjahr: 10.702 T€).

In den Zinserträgen in Höhe von 9.793 T€ (Vorjahr: 5.472 T€) sind im Wesentlichen Zinsen auf gewährte Darlehen gegenüber verbundenen Unternehmen (5.845 T€; Vorjahr: 0 T€) enthalten.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag umfassen Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von 2.586 T€ (Vorjahr: 1.575 T€), davon betreffen -19.777 T€ (Vorjahr: 76.901 T€) latente Steuern.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Interpark Immobilien GmbH	0 T€	(Vorjahr:	2.500 T€)
VSI GmbH	2.017 T€	(Vorjahr:	2.017 T€)
VST Immobilien GmbH	0 T€	(Vorjahr:	7.500 T€)
KIP Verwaltung GmbH	0 T€	(Vorjahr:	5.000 T€)

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

Weiterhin haftet die VIB Vermögen AG für Immobilien-Finanzierungen der 100% Tochter KIP Verwaltung GmbH bis zu einer Höhe von 95,2 Mio. € gesamtschuldnerisch.

VIB Vermögen AG haftet darüber hinaus für eine Avalgewährung an die 100% Tochter VIMA Grundverkehr bis zu einer Höhe von 2,1 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 von ca. 521 T€ (Vorjahr: 641 T€). Davon entfallen 418 T€ (Vorjahr: 475 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 nunmehr 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 2024:

- Prof. Dr. Gerhard Schmidt, Rechtsanwalt, Glattbach (Vorsitzender)
- Jürgen Wittmann, Vorstandsvorsitzender Sparkasse Ingolstadt Eichstätt (stellvertretender Vorsitzender; ausgeschieden 31.03.2024)
- Sonja Wärntges, Vorstandsvorsitzende der BRANICKS Group AG Dipl. Ökonomin, Frankfurt am Main (stellvertretende Vorsitzende)
- Johannes von Mutius Vorstandsmitglied der BRANICKS Group AG Diplom-Kaufmann, Königstein im Taunus
- Stefan Mattern, Rechtsanwalt (Erftstadt; ab 14.08.2024 durch HV gewählt)

Dem **Vorstand** gehörte im Geschäftsjahr 2024 an:

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

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

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf 282 T€ und die der früheren Vorstandsmitglieder auf 117 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 4.099 T€ (Vorjahr: 3.443 T€).

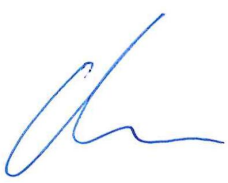
Honorare des Abschlussprüfers nach § 285 Nr. 17 HGB

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 05. März 2025



Dirk Oehme
(Vorstandssprecher)

Nicolai Greiner
(Vorstand)

ANTEILSBESITZ

Es bestehen folgende wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen zum 31.12.2024:

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil	Eigenkapital in T€	Ergebnis in T€
Merkur GmbH, Neuburg/Donau	100,00 %	6.570	627
VIMA Grundverkehr GmbH, Neuburg/Donau	100,00 %	3.752	-2.452
KIP Verwaltung GmbH, Neuburg/Donau	100,00 %	17.588	3.409
BK Immobilien Verwaltung GmbH, Neuburg/Donau	100,00 %	113	-24
VIB Immobilien GmbH & Co. KG, Neuburg/Donau	100,00 %	199.147	-62.958
VIB Immobilien Verwaltungs GmbH, Neuburg/Donau	100,00 %	28	9
VIB Finance Management GmbH, Neuburg/Donau	100,00 %	911	747
VIB Fund Management GmbH, Neuburg/Donau	100,00 %	41.140	9.981
VIB Fund Balance GmbH, Neuburg/Donau	100,00 %	14.485	1
IPF 1 GmbH, Neuburg/Donau	94,98 %	25.124	25.028
IPF 2 GmbH, Neuburg/Donau	94,98 %	20.387	20.310
VST Immobilien GmbH, Neuburg/Donau	89,90 %	10.830	10.672
VIB Objekt Filderstadt GmbH, Neuburg/Donau	89,90 %	1.018	64
VIB Objekt Ratingen GmbH, Neuburg/Donau	89,90 %	3.140	132
VIB Objekt Gottmadingen GmbH, Neuburg/Donau	89,90 %	10.830	-3.016
VIB Objekt Halle Weststraße GmbH, Neuburg/Donau	89,90 %	1.547	688
VIB Objekt Mannheim GmbH, Neuburg/Donau	89,90 %	2.606	80
VIB Objekt Langenselbold, Frankfurt/Main	89,90 %	4.136	208
DIC Objekt Langenhagen GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	11.533	-448
GEG Public Infrastructure IV	77,00 %	83.608	-5.027
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH, Ingolstadt	89,90 %	9.252	380

Interpark Immobilien GmbH, Neuburg/Donau	100,00 %	55.525	45.492
VIPA Immobilien GmbH, Neuburg/Donau	74,00 %	8.021	-53
VSI GmbH, Neuburg/Donau	74,00 %	5.759	800
IVM Verwaltung GmbH, Neuburg/Donau	60,00 %	1.250	370
KHI Immobilien GmbH, Neuburg/Donau*	41,67 %	46.777	1.312
DIC Objekt Hamburg-Harburg GmbH, Frankfurt/Main (vormals: FV OWD 21 GmbH	89,90 %	10.197	-281
DIC Objekt Duisburg Stadtfenster GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	2.917	292
DIC Objekt Köln MBC GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	34.777	-2.059
DIC 26 Frankfurt Taunusstraße GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	2.029	489
DIC 26 Erfurt GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	2.338	153
DIC OP Objekt 1 GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	11.973	352
DIC OP Objekt 3 GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	12.579	365
DIC OP Objekt 4 GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	2.599	287
DIC AP Objekt 6 GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	5.839	311
DIC AP Objekt Insterburger Str. 7 GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	39.254	-582
DIC AP Königsberger Str. 29 GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	22.542	-15
DIC AP Objekt Coblitzweg GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	3.775	572
DIC DP Objekt 2 GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	2.879	154
DIC Objekt Zeppelinheim GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	1.334	587
DIC Hamburg Objekt 5 GmbH, Frankfurt/Main	89,70 %	73	48
DIC HI Objekt 6 GmbH & Co. KG, Frankfurt/Main	89,70 %	1.527	160
DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	31.194	2.571
DIC AP Objekt Insterburger Str. 5 GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	2.373	548
DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	423	-50

DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	39	-136
DIC AP Objekt 3 GmbH, Frankfurt/Main	89,90 %	10.697	83
* direkte u. mittelbare Beteiligung			

VIB Vermögen AG, Neuburg an der Donau

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2024 (01.01. - 31.12.)

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte	
	Stand 1.1.2024	Zugänge* 2024	Umgliederungen 2024	Abgänge 2024	**Stand 31.12.2024**	Stand 1.1.2024	Zugänge 2024	Abgänge 2024	Zuschreibungen 2024	**Stand 31.12.2024**	**Stand 31.12.2024**	Stand 31.12.2023
	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	7.359,00	0,00	-7.359,00	**227.897,07**	209.996,07	10.095,00	-1,00	0,00	**220.090,07**	**7.807,00**	17.901,00
	227.897,07	7.359,00	0,00	-7.359,00	**227.897,07**	209.996,07	10.095,00	-1,00	0,00	**220.090,07**	**7.807,00**	17.901,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	185.545.232,27	47.902.443,66	0,00	-85.410.954,34	**148.036.721,59**	32.062.018,35	3.827.258,00	577.907,84	0,00	**36.467.184,19**	**111.569.537,40**	153.483.213,92
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	461.633,92	17.715,00	0,00	0,00	**479.348,92**	334.982,92	32.770,00	0,00	0,00	**367.752,92**	**111.596,00**	126.651,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	6.986,26	9.635,50	0,00	0,00	**16.621,76**	4.756,26	0,00	0,00	0,00	**4.756,26**	**11.865,50**	2.230,00
	186.013.852,45	47.929.794,16	0,00	-85.410.954,34	**148.532.692,27**	32.401.757,53	3.860.028,00	577.907,84	0,00	**36.839.693,37**	**111.692.998,90**	153.612.094,92
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	527.977.995,13	304.977.749,50	0,00	-51.949.345,87	**781.006.398,76**	0,00	7.947.950,00	0,00	0,00	**7.947.950,00**	**773.058.448,76**	527.977.995,13
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	252.353.200,00	0,00	0,00	0,00	**252.353.200,00**	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**	**252.353.200,00**	252.353.200,00
3. Beteiligungen	179.734.781,86	2.257.525,45	0,00	-105.349.519,45	**76.642.787,86**	0,00	99.119.994,00	-99.119.994,00	0,00	**0,00**	**76.642.787,86**	179.734.781,86
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	8.973.136,99	0,00	0,00	**8.973.136,99**	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**	**8.973.136,99**	0,00
	960.065.976,99	316.208.411,94	0,00	-157.298.865,32	**1.118.975.523,61**	0,00	107.067.944,00	-99.119.994,00	0,00	**7.947.950,00**	**1.111.027.573,61**	960.065.976,99
Summe Anlagevermögen	1.146.307.726,51	364.145.565,10	0,00	-242.717.178,66	**1.267.736.112,95**	32.611.753,60	110.938.067,00	-98.542.087,16	0,00	**45.007.733,44**	**1.222.728.379,51**	1.113.695.972,91

VIB Vermögen AG, Neuburg a. d. Donau
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

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 einer „Develop-or-Buy-and-Hold"-Strategie entwickelt oder kauft die VIB Vermögen AG Immobilien für den Eigenbestand. Ergänzend werden selektiv Verkäufe 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 der VIB Fund Management GmbH und der VIB Fund Balance GmbH, abgebildet.

Am 13. August 2024 wurde in der Hauptversammlung der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG die Verschmelzung mit der VIB Vermögen AG beschlossen. Die Hauptversammlung der VIB hat dieser Verschmelzung am 14. August 2024 zugestimmt. Mit der Eintragung in das Handelsregister am 7. Oktober 2024 wurde die Verschmelzung wirksam. Das Vermögen der BBI ist im Rahmen der Verschmelzung im Ganzen auf die VIB übergegangen. Die Aktien der Minderheitsaktionäre der BBI wurden gegen eine angemessene Barabfindung auf die VIB übertragen. Vor der Verschmelzung hielt die VIB 94,88 % des Grundkapitals und war somit Hauptaktionärin der BBI.

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 sowie ein aus der Verschmelzung mit der BBI Immobilien AG hervorgegangenes Brauereigelände runden das Gesamtportfolio der VIB Vermögen AG ab.
Bei der Verwaltung der Immobilien sowie der Fonds unterstützen Mitarbeiter der Merkur GmbH bzw. der VIB Fund Management GmbH und der VIB Fund Balance GmbH.

Organe, Mitarbeiter, Personalentwicklung

Zum Ende des Geschäftsjahres 2024 hat die VIB Vermögen AG neben den zwei Vorständen (31.12.2023: zwei Vorstände) sechs kaufmännische Mitarbeiter (31.12.2023: sechs Mitarbeiter) beschäftigt.

Dem Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG gehörten am 31.12.2024 Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender des Aufsichtsrats), Sonja Wärntges (stellvertretende Vorsitzende), Johannes von Mutius und Stefan Mattern an. Dem Vorstand gehörten am 31.12.2024 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 2024**	**Plan 2024**	**Ist 2023**
Ergebnis vor Steuern ohne Sondereinflüsse	Ergebnis lt. GuV bereinigt um positive und negative Sondereinflüsse	31,9	10 - 20 % höheres Ergebnis vor Steuern ohne Sondereinflüsse als 2023	26,8

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

2. Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen[1]

Die deutsche Wirtschaftsleistung ist in 2024 erneut zurückgegangen

Das deutsche Bruttoinlandsprodukt ist im vergangenen Jahr nach Berechnungen des statistischen Bundesamts um 0,2 % und damit im zweiten Jahr in Folge gesunken. Dabei standen konjunkturelle und strukturelle Probleme einer besseren wirtschaftlichen Entwicklung im Wege: Die Exportwirtschaft sah sich auf wichtigen Absatzmärkten stärkerer internationaler Konkurrenz ausgesetzt, nicht zuletzt aus der Volksrepublik China. Die Exporte sanken, obwohl der Welthandel insgesamt zunahm. Die internationale Wettbewerbsfähigkeit des Verarbeitenden Gewerbes geriet weiter unter Druck. Dazu trugen die immer noch hohen Energiekosten bei. Darüber hinaus hielten sich die privaten Haushalte trotz steigender Einkommen mit Käufen zurück, auch aus Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung. Ein nach wie vor erhöhtes Zinsniveau und unsichere wirtschaftliche Aussichten hemmten auch die Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge. Die Bauinvestitionen wurden zusätzlich durch anhaltend hohe Baupreise belastet.

Der Arbeitsmarkt erreichte mit durchschnittlich 46,1 Mio. Erwerbspersonen hingegen erneut einen Höchststand, wobei der Beschäftigungsaufbau gegen Ende des Jahres weitestgehend zum Erliegen kam. Für den Zuwachs verantwortlich waren ausschließlich die Dienstleistungsbereiche, während die Zahl der Erwerbstätigen im Produzierenden Gewerbe und im Baugewerbe abnahm.

Der Staat (Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherung) verzeichnete wie auch schon 2023 ein Finanzierungsdefizit. Einzig der Bund konnte sein Defizit wegen der weggefallenen Maßnahmen zur Abmilderung der Energiekriese verringern. Insgesamt ergab sich ein Minus von 113 Mrd. Euro. Dies entspricht einer staatlichen Defizitquote von 2,6 %.

Im internationalen Vergleich blieb die deutsche Wirtschaft erneut hinter den anderen großen EU-Mitgliedstaaten und den großen Volkswirtschaften USA und China zurück. Als einziger der großen europäischen Staaten musste Deutschland im vergangenen Jahr einen Rückgang der Wirtschaftsleistung hinnehmen.

Aufschwung am Immobilienmarkt

Der gewerbliche Immobilieninvestmentmarkt hat sich nach Angaben von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) in 2024 wie erwartet leicht erholt. Mit einem Transaktionsvolumen von 25,9 Mrd. Euro liegt das Jahresergebnis ca. 15 % höher als der Vergleichswert des Vorjahres. Hiervon entfallen allein 8 Mrd. Euro auf die letzten drei Monate, die damit das mit Abstand stärkste Quartal darstellen.

---

[1] Quellen: BNP Paribas Real Estate: Investmentmarkt Deutschland 2024; Statisches Bundesamt (Destatis)

Erfreulich ist auch, dass nicht nur das Volumen insgesamt zugelegt hat, sondern auch die Anzahl der Transaktionen um 16 % gestiegen ist. Diese Entwicklung kann als klares Indiz für ein wieder größeres Käuferinteresse der Investoren angesehen werden.

Investitionen in Logistikimmobilien haben mit gut 6,9 Mrd. Euro ihren im letzten Jahr erreichten Spitzenplatz verteidigt (Umsatzanteil 27 %). Das Interesse der Investoren, gerade an großvolumigen Objekten und Paketen, hat hier insgesamt spürbar zugenommen. Auf dem zweiten Rang liegen Einzelhandelsimmobilien mit einem Volumen von 6,3 Mrd. Euro (Umsatzanteil 25 %) gefolgt von Büroimmobilien, die mit 5,2 Mrd. Euro gut 20 % zum gesamten Immobilieninvestmentumsatz beigetragen haben.

Geschäftsverlauf

Die VIB Vermögen AG blickt trotz der gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2024 zurück. Die Anfang des Jahres 2024 abgegebene Prognose für das bereinigte Vorsteuerergebnis wurde erfüllt. Das zurückliegende Jahr war u.a. geprägt von einigen Objektverkäufen aus dem Bereich Logistik & Light Industrial. Darüber hinaus wurde die Verschmelzung der BBI Immobilien AG auf VIB Vermögen AG mit Eintragung ins Handelsregister erfolgreich abgeschlossen. In diesem Zusammenhang ist ein Brauereigelände auf die VIB übergegangen welches zukünftig stabile Mieterlöse erwirtschaften wird.

Das um Sondereinflüsse bereinigte Vorsteuerergebnis lag in 2024 bei 32,0 Mio. € und somit innerhalb der veröffentlichten Prognose und 19 % über dem Wert des Vorjahres.

Das Immobilienportfolio der VIB Vermögen AG besteht zum 31.12.2024 aus insgesamt 14 Objekten (31.12.2023: 15) mit einer vermietbaren Fläche von 163.796 m^2 (Vorjahr: 185.386 m^2). In 2024 wurden zwei Objekte aus dem Bereich Logistik & Light Industrial veräußert. Im Zuge der Verschmelzung der BBI mit der VIB ist ein Objekt auf die VIB übergegangen. Die Leerstandsquote (Konzernkennzahl) lag wie in den Vorjahren im niedrigen einstelligen Prozentbereich und erreichte am 31.12.2024 einen Wert von 3,5 % (31.12.2023 2,1 %).

Analyse der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Die Umsatzerlöse der VIB Vermögen AG sind in 2024 aufgrund von Immobilienverkäufen um 28,9 % auf 18,4 Mio. € zurückgegangen (Vorjahr: 25,8 Mio. €). Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen bei 36,1 Mio. € (Vorjahr: 441,6 Mio. €) und beinhalten im Wesentlichen Buchgewinne aus

Immobilienverkäufen. Die Vorjahreszahlen umfassen im Wesentlichen die Aufdeckung von stillen Reserven im Zusammenhang mit der erfolgten Einbringung von 37 Immobilien in die VIB Immobilien GmbH & Co. KG.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen sind aufgrund des kleineren Immobilienportfolios auf 4,7 Mio. € zurückgegangen (Vorjahr: 9,3 Mio. €). Diese Position beinhaltet Aufwendungen für Betriebskosten in Höhe von 3,1 Mio. € (Vorjahr: 7,4 Mio. €) sowie Instandhaltungsaufwendungen für das Immobilienportfolio in Höhe von 1,6 Mio. € (Vorjahr: 1,8 Mio. €). Der Personalaufwand ist gegenüber dem Vorjahr deutlich auf 1,2 Mio. € zurückgegangen (Vorjahr: 1,9 Mio. €).

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen lagen bei 3,9 Mio. €, gegenüber 4,5 Mio. € im Vorjahr. Diese Position beinhaltet neben planmäßigen Abschreibungen der Immobilien auch Abschreibungen im Rahmen der Veräußerung der Fondsbeteiligung Retail Balance I in Höhe von 99,1 Mio. € sowie Abschreibungen von Beteiligungsbuchwerten veräußerter Objekte in Höhe von 8,0 Mio. €.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen bei 21,5 Mio. €, gegenüber 4,9 Mio. € im Vorjahr. Hierin enthalten sind u.a. Rechts- und Beratungskosten, Abschluss- und Prüfungskosten sowie Kosten für die Durchführung der Hauptversammlung. Darüber hinaus umfasst diese Position Forderungsverluste in Höhe von 10,7 Mio. € sowie Aufwendungen im Rahmen der Verschmelzung der BBI auf die VIB in Höhe von 5,7 Mio. €.

Die Erträge aus Beteiligungen lagen bei 68,5 Mio. € (Vorjahr: 8,2 Mio. €) und enthalten Ergebnisse aus den VIB-Tochtergesellschaften. Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens lagen bei 28,1 Mio. €, gegenüber 15,2 Mio. € im Vorjahr. Diese umfassten im Wesentlichen Erträge aus der Ausleihung an die BRANICKS Group AG in Höhe von 27,6 Mio. €. Die Position sonstige Zinsen und ähnliche Erträge lagen bei 9,8 Mio. € (Vorjahr: 5,5 Mio. €) und umfassen Zinserträge aus gewährten externen Darlehen sowie Zinserträge aus Tagesgeldanlagen. Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen lag bei 15,5 Mio. € (Vorjahr: 15,9 Mio. €) und beinhaltet Zinsaufwendungen gegenüber Tochtergesellschaften von 10,8 Mio. € sowie Aufwendungen für Bankdarlehen in Höhe von 4,7 Mio. €. Die Abschreibungen auf Finanzanlagevermögen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens lagen bei 114,0 Mio. €. Davon entfallen 106,0 Mio. € auf Anteile am VIB Retail Balance I Fonds sowie 8,0 Mio. € auf Beteiligungsbuchwerte.

Das Ergebnis vor Steuern lag im Berichtszeitraum bei 0,1 Mio. € (Vorjahr: 543,4 Mio. €). Das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis vor Steuern lag bei 31,9 Mio. € (Vorjahr: 26,8 Mio. €). Die Sondereinflüsse 2024 betrug im Saldo auf 31,7 Mio. € (Vorjahr: 516,5 Mio. €). Diese umfassten einen Nettoerlös aus Sachanlagenverkäufen 30,7 Mio. €, Abschreibungen auf Fondsbeteiligungen und Beteiligungsbuchwerte 114,0 Mio. €, transaktionsbedingte Beteiligungserträge 62,2 Mio. € und sonstige betriebliche Aufwendungen von 9,4 Mio. € sowie Aufwendungen im Rahmen von Finanzierungsaktivitäten in Höhe von 1,2 Mio. €.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag lagen bei 17,2 Mio. € (Vorjahr: 78,5 Mio. €) und umfassen u.a. Aufwendungen für Körperschaftsteuer in Höhe von 2,4 Mio. € sowie Erträge aus der Auflösung von passiven latenten Steuern in Höhe von 19,8 Mio. €. Das Ergebnis nach Steuern lag bei 17,3 Mio. € (Vorjahr: 464,9 Mio. €). Das Vorjahresergebnis war insbesondere durch die Hebung der stillen Reserven im Zusammenhang mit der Einbringung von Immobilien in die neu gegründete Tochtergesellschaft VIB Immobilien GmbH & Co. KG geprägt.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme der VIB Vermögen AG erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 134,4 Mio. € auf 1.515,7 Mio. € (31.12.2023: 1.381,3 Mio. €).

Auf der Aktivseite stieg das Anlagevermögen von 1.113,7 Mio. € um 109,0 Mio. € auf 1.222,7 Mio. €. Durch die in 2024 getätigten Immobilienverkäufe reduzierten sich die Sachanlagen, im Wesentlichen die Position Grundstücke und Bauten, um 41,9 Mio. € auf 111,7 Mio. € (31.12.2023: 153,6 Mio. €).

Die Finanzanlagen stiegen um 151,0 Mio. € auf 1.111,0 Mio. € (31.12.2023: 960,1 Mio. €). Hierbei stiegen die Anteile an verbundenen Unternehmen durch Ankäufe der Mehrheit an Objektgesellschaften um 245,1 Mio. € auf 773,1 Mio. € (31.12.2023. 528,0 Mio. €). Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen lagen bei 252,4 Mio. € (31.12.2023: 252,4 Mio. €) und beinhalten im Wesentlichen ein an die Konzernmuttergesellschaft Branicks Group AG ausgereichtes Darlehen. Die Bilanzposition Beteiligungen ist aufgrund der Abschreibung und der folgenden Veräußerung der Anteilscheine an dem Fonds VIB Retail Balance I von 179,7 Mio. € auf 76,6 Mio. € zurückgegangen.

Das Umlaufvermögen der Gesellschaft stieg gegenüber dem Vorjahr um 25,4 Mio. € auf 292,7 Mio. € (31.12.2023: 267,3 Mio. €). Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen lagen bei 3,0 Mio. €, gegenüber 2,0 Mio. € im Vorjahr. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sind aufgrund höherer Darlehensforderungen gegenüber Tochterunternehmen und der Branicks Group AG von 144,4 Mio. € auf 187,6 Mio. € gestiegen. Die sonstigen Vermögensgegenstände von 16,6 Mio. € (31.12.2023: 94,2 Mio. €) umfassen größtenteils Steuerforderungen und Forderungen gegen Tochterunternehmen. Der deutliche Rückgang dieser Bilanzposition ist auf die Rückzahlung eines extern gewährten Darlehens in Zusammenhang mit dem Fonds Retail Balance I zurückzuführen. Die Guthaben bei Kreditinstituten betrugen 85,5 Mio. €, gegenüber 26,6 Mio. € im Vorjahr.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital um 16,0 Mio. € auf 936,9 Mio. € erhöht (31.12.2023: 920,9 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 den im Geschäftsjahr 2024 erwirtschafteten Gewinn von 17,3 Mio. € auf 534,8 Mio. € erhöht (31.12.2023: 518,8 Mio. €). Die Eigenkapitalquote lag zum 31.12.2024 bei 61,8 % (31.12.2023: 66,7 %).

Die gesamten Rückstellungen lagen zum 31.12.2024 bei 7,8 Mio. € (31.12.2023: 6,7 Mio. €). Die gesamten Verbindlichkeiten sind von 366,1 Mio. € auf 503,1 Mio. € gestiegen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind aufgrund weiterer Darlehenstilgungen um 55,5 Mio. € auf 161,4 Mio. € zurückgegangen (31.12.2023: 216,9 Mio. €). Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten Darlehen von Tochtergesellschaften und haben aufgrund des Kaufs von Objektgesellschaften um 191,8 Mio. € auf 339,8 Mio. € zugenommen (31.12.2023: 148,0 Mio. €).

Die passiven latenten Steuern betrugen 67,8 Mio. € (Vorjahr: 87,6 Mio. €) und berücksichtigen die temporären Differenzen aufgrund der unterschiedlichen Bilanzansätze des Anlagevermögens (i. W. die Immobilien der VIB) in der Handels- und Steuerbilanz sowie handelsbilanziell aufgedeckte stille Reserven im Zusammenhang mit der in 2023 erfolgten Einbringung von Immobilien in die VIB Immobilien GmbH & Co. KG.

Finanzlage

Der Finanzmittelbestand der Gesellschaft ist gegenüber dem Stichtag des Vorjahres deutlich auf 85,5 Mio. € gestiegen (31.12.2023: 26,6 Mio. €). Die Finanzlage im Geschäftsjahr war im Wesentlichen geprägt durch den Erwerb von Mehrheitsanteilen an Objektgesellschaften überwiegend aus der Assetklasse Büro.

Zum überwiegenden Teil sind die Bankverbindlichkeiten in Höhe von 161,4 Mio. € mit langfristigen Zinsbindungen ausgestattet, der Anteil der variabel verzinsten Finanzschulden liegt lediglich bei 0,2 % bzw. 0,4 Mio. €. Der Durchschnittszinssatz über alle Verbindlichkeiten der VIB lag zum 31.12.2024 bei 1,5 % (31.12.2023: 1,7 %).

Struktur der Finanzverbindlichkeiten zum 31.12.2024

in Mio. €	Bankdarlehen mit variablen Zinssätzen	Bankdarlehen mit festen Zinssätzen
Gesamt	0,4	161,4
in 1-12 Monaten fällig	0,1	4,0
in 12-60 Monaten fällig	0,3	112,6
in > 60 Monaten fällig	0,0	44,8

Zum Bilanzstichtag verfügte die Gesellschaft über nicht genutzte Kredit- und Kontokorrentlinien in Höhe von 1,6 Mio. € (Vorjahr: 11,5 Mio. €).

Das Finanzmanagement der Gesellschaft ist darauf ausgerichtet, jederzeit über ausreichend freie Liquidität zu verfügen. Die VIB Vermögen AG war auch im Geschäftsjahr 2024 jederzeit in der Lage, allen finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Der Vorstand der VIB Vermögen AG blickt trotz des schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfelds auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2024 zurück und ist mit dem erwirtschafteten Ergebnis sehr zufrieden. Das abgelaufene Geschäftsjahr war vor allem geprägt durch den Ankauf von Mehrheitsanteilen an 21 Objektgesellschaften. Darüber hinaus hat die VIB die zunehmende Marktnachfrage nach Gewerbeimmobilien genutzt und erfolgreich zwei Objekte der Assetklasse Logistik & Light Industrial veräußert. Weiterhin hat die VIB Vermögen AG ihre Strukturen gestrafft, indem sie insbesondere die Verschmelzung der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG auf die VIB Vermögen AG erfolgreich vorangetrieben und umgesetzt hat.

Die VIB sieht sich auch im laufenden Geschäftsjahr 2025 diversen Geschäftsrisiken ausgesetzt. Hierbei wird aus Sicht des Vorstands entscheidend sein, ob sich die Erholung am Gewerbeimmobilienmarkt weiter fortsetzt und sich auch das Zinsumfeld und damit die Finanzierungsbedingungen für Immobilienkredite weiter verbessert. Trotz der bestehenden Unsicherheiten geht der Vorstand von weiterhin stabilen Rahmenbedingungen für das Immobiliengeschäft der VIB Vermögen AG aus.

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.

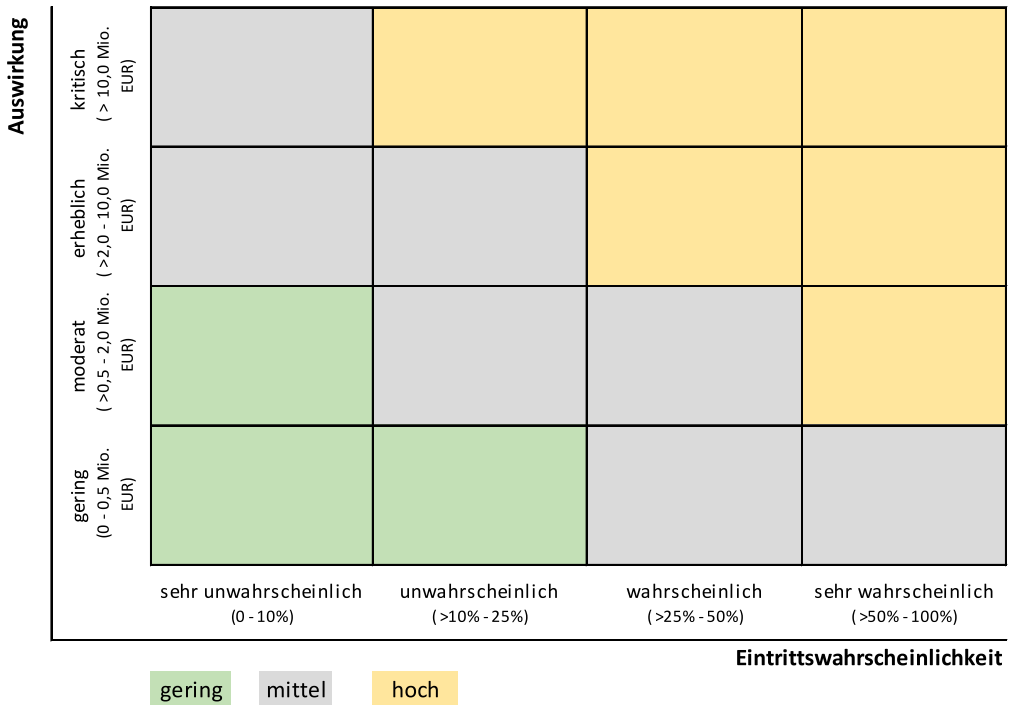
Risikobewertung

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:



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 potenzielle

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 Steuerungsroutinen 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 Unternehmens[2]

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 blickt auf ein herausforderndes Jahr zurück und verzeichnete beim Bruttoinlandsprodukt erneut ein leichtes Minus gegenüber dem Vorjahr. Trotz weiter bestehender Unsicherheiten soll sich die wirtschaftliche Lage in 2025 wieder verbessern und am Ende des Jahres ein Plus beim Wirtschaftswachstum stehen.

Der deutsche Immobilienmarkt hat sich in 2024 leicht erholt. Für das Jahr 2025 wird erwartet, dass sich dieser positive Trend weiter fortsetzt. Dies liegt einerseits an der spürbar verbesserten Stimmung auf Investorenseite und dem wieder wachsenden Vertrauen ausländischer Investoren. Anderseits wird damit gerechnet, dass weitere Leitzinssenkungen und sich verbessernde Finanzierungsbedingungen positiv zu dieser Entwicklung beitragen.

Zusammenfassend ist aufgrund der bestehenden Unsicherheiten die gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung weiter mit Risiken behaftet, auch wenn im Verlauf des Jahres mit einer weiteren Erholung gerechnet werden kann. Um bestehenden Risiken entgegenzuwirken, setzt die VIB Vermögen AG auf ein diversifiziertes Geschäftsmodell, ein breites Netzwerk im Gewerbeimmobilienmarkt und auf ein bonitätsstarkes Mieterklientel. Dies hat sich auch im

[2] Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis); BNP Paribas Real Estate: Investmentmarkt Deutschland 2024; Jahreswirtschaftsbericht 2025 der Bundesregierung

abgelaufenen Geschäftsjahr wieder bewährt. Denn trotz der wirtschaftlichen und branchenbedingten Herausforderungen lag die Leerstandsquote der VIB Vermögen AG zum 31.12.2024 erneut wieder im einstelligen Prozentbereich bei 6,6 %.

Standortrisiko

Die Qualität der Immobilienstandorte wird von zahlreichen Faktoren, wie z. B. dem Zustand der Verkehrsinfrastruktur, der Entwicklung der Absatzmärkte und der Kaufkraft, oder aber dem vorhandenen Arbeitskräftepotenzial bestimmt, auf die die VIB keinen Einfluss hat. Eine Verschlechterung dieser Faktoren könnte negative Auswirkungen auf den Wert der Immobilien sowie die daraus erzielbaren Mieteinnahmen haben. Durch die sorgfältige Auswahl und Prüfung der Objekte im Rahmen einer Due Diligence wirkt die VIB beim Kauf von Immobilien diesem Risiko entgegen. Darüber hinaus ermöglicht das Inhouse-Portfolio-Management durch die Mitarbeiter 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 Immobilienbestandshalter 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.

Der Vorstand stuft ein Leerstands- und Mietausfallrisiko zum 31.12.2024 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 31.12.2024 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. Aus Sicht des Vorstands könnte sich eine weitere Verschärfung der wirtschaftlichen Lage negativ auf den Bankensektor und somit das gesamte Finanzsystem auswirken. Dies könnte dazu führen, dass Banken eine restriktivere Kreditvergabepolitik verfolgen, höhere Gebühren veranlagen 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 Vermögen AG hat in 2023 der Konzernmuttergesellschaft BRANICKS Group AG im Rahmen eines Darlehens frei verfügbare liquide Mittel in Höhe von 250 Mio. € zur Verfügung gestellt. Dieses Darlehen ist durch 75 % der Kommanditanteile an der DIC 27 Portfolio GmbH & Co. KG besichert. Sowohl die Angemessenheit des Zinssatzes als auch die Werthaltigkeit der Sicherheit wurden von einem Gutachter bei Abschluss des Darlehensvertrages bescheinigt.

Die VIB 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.

Die EZB hat seit Mitte 2024 in mehreren Schritten die Zinsen gesenkt. Derzeit gehen wir davon aus, dass der Leitzins auch in 2025 weiter sinken wird.

Der Vorstand stuft deshalb ein Zinsänderungsrisiko von im Vorjahr mittel auf die Risikokategorie gering herab.

Risiken bei Finanzinstrumenten

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

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

Rechts- und Vertragsrisiken

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

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. Seit 2013 ist die VIB 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 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 wirtschaftlich herausfordernden Lage in Deutschland sind aus Sicht des Vorstands derzeit keine gravierenden Risiken erkennbar, die unmittelbar eine Gefahr für den Fortbestand des Unternehmens darstellen könnten.

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 gerade bei 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 31.12.2024 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.

Die VIB hat auch im abgelaufenen Geschäftsjahr die steigende Marktnachfrage genutzt und einige Immobilien veräußert. Die Gesellschaft wird auch in Zukunft sich bietende Verkaufsopportunitäten prüfen und bei entsprechenden Renditen weitere Verkäufe tätigen.

Zusammenfassende Darstellung des Chancenberichts

Aus Sicht des Vorstands ist die Gesellschaft trotz der aktuellen wirtschaftlichen Herausforderungen gut für das laufende Geschäftsjahr 2025 aufgestellt. Die VIB wird auch zukünftig sich bietende Chancen nutzen, die einen positiven Beitrag zu Umsatzerlösen und Ergebnis leisten.

4. Prognosebericht[3]

Nach einem erneuten Rückgang wird die deutsche Wirtschaft in 2025 aller Voraussicht nach wieder leicht wachsen. Hierbei sollen einerseits eine geringere Inflation und gestiegene Realeinkommen für eine weitere Belebung des Konsums sorgen. Anderseits soll eine steigende Nachfrage aus dem Ausland sowie eine insgesamt höhere Investitionstätigkeit dazu beitragen, dass die Wirtschaftsleistung in Deutschland wieder geringfügig zunimmt.

Vor diesem Hintergrund wird sich aus Sicht des Vorstands auch die Erholung des Gewerbeimmobilienmarktes in 2025 weiter fortsetzen. Hierzu gehören die spürbar verbesserte Stimmung auf Investorenseite sowie das wieder wachsende Vertrauen ausländischer Investoren. Darüber hinaus könnten sich weitere Leitzinssenkungen und sich verbessernde Finanzierungsbedingungen positiv auf die Entwicklung auswirken.

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 2024 ein um Sondereffekte bereinigtes Ergebnis vor Steuern von 31,9 Mio. € erwirtschaftet. Basierend auf der operativen Planung wird für 2025 ein niedrigeres 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 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 2024; Jahreswirtschaftsbericht 2025 der Bundesregierung

5. Schlusserklärung zum Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (§ 312 AktG) für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2024

„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 6.3.2025

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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der unter „SONSTIGE INFORMATIONEN“ genannten Bestandteile des Lageberichts.

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, Lagebericht oder 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, 6. März 2025

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

QES Qualifizierte elektronische Signatur - Deutsches Recht

Jahn
Wirtschaftsprüfer

QES Qualifizierte elektronische Signatur - Deutsches Recht

Kaletta
Wirtschaftsprüfer