

VIB

PART OF DIC



dynamic
performance

Geschäftsbericht 2022 der VIB Vermögen AG

Konzernkennzahlen

in TEUR	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021	Veränderung absolut	Veränderung in %
GUV-KENNZAHLEN				
Bruttomieteinnahmen	93.784	90.322	3.462	+3,8
Abschreibungen auf Investment Properties	-31.014	-29.005	-2.009	+6,9
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT)	61.851	37.210	24.641	+66,2
Bereinigtes Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT)	70.753	66.215	4.538	+6,9
Konzernergebnis	54.704	31.039	23.665	+76,2
Ergebnis je Aktie ¹ (in EUR) unverwässert/verwässert	1,90	1,08	0,82	+75,9
BILANZKENNZAHLEN				
	31.12.2022	31.12.2021		
Bilanzsumme	1.586.409	1.417.690	168.719	+11,9
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.145.908	1.300.628	-154.720	-11,9
Eigenkapital	744.754	599.604	145.150	+24,2
Eigenkapital-Quote (in %)	46,9	42,3		+4,6 Pkt.
Nettoverschuldung	667.867	679.573	-11.706	-1,7
LTV (Loan-to-Value-Quote, in %)	28,9	44,5		-15,6 Pkt.
SONSTIGE KENNZAHLEN				
	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021		
FFO ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	62.662	58.601	4.061	+6,9
FFO je Aktie ¹ (in EUR)	2,22	2,12	0,10	+4,7
	31.12.2022	31.12.2021		
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra, in EUR)	20,30	45,45	-25,15	-55,3
Anzahl Aktien ² (Stichtag)	33.054.587	27.710.009	5.344.578	+19,3
Marktkapitalisierung (Stichtag)	671.008	1.259.420	-588.412	-46,7
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand/Nettokaltmieten, in %)	13,2	14,7		-1,5 Pkt.
Durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	1,77	1,70		+0,07 Pkt.
IMMOBILIENKENNZAHLEN				
	31.12.2022	31.12.2021		
Annualisierte Nettokaltmiete	99.597	91.958	7.639	+8,3
Leerstandsquote (in %)	1,4	1,2		+0,2 Pkt.
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.365.381	1.287.818	77.563	+6,0
EPRA-KENNZAHLEN				
	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021		
EPRA-Überschuss	57.257	54.752	2.505	+4,6
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	2,03	1,98	0,05	+2,5
EPRA NRV	1.737.064	887.090	849.974	+95,8
EPRA NRV je Aktie (in EUR)	52,55	32,01	20,54	+64,2
EPRA NDV	1.530.026	705.188	824.838	+117,0
EPRA NDV je Aktie (in EUR)	46,29	25,45	20,84	+ 81,9
EPRA NTA	1.471.098	746.278	724.820	+97,1
EPRA NTA je Aktie (in EUR)	44,51	26,93	17,58	+65,3
EPRA-Leerstandsquote (in %)	1,4	1,2		+0,2 Pkt.

Vorjahreszahlen neu berechnet

¹ durchschnittliche Anzahl Aktien im Geschäftsjahr² zum Stichtag im Umlauf befindliche Anzahl der Aktien

VIB Vermögen AG

Renditestarke Logistik und Light Industrial-Immobilien sind unsere Expertise

Wir entwickeln, erwerben und verwalten seit nahezu 30 Jahren moderne und nachhaltig profitable Gewerbeimmobilien für unseren Bestand. Unser Schwerpunkt liegt dabei auf Immobilien aus der Assetklasse Logistik und Light Industrial. Zum Jahresende 2022 befanden sich 114 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 1,37 Mio. m² in unserem Portfolio. Dessen Bilanzwert liegt bei rund 1,4 Mrd. EUR.

Dank unseres breit angelegten Geschäftsmodells, das neben Direkterwerben auch das komplette Spektrum von Eigenentwicklungen sowie Nachverdichtungen umfasst, können wir flexibel auf Marktveränderungen reagieren. Wir erwerben und veräußern nicht nur selektiv Bestandsobjekte sondern haben auch einen Fokus auf die eigene Entwicklung werthaltiger Immobilien. Zum Jahresende 2022 haben wir das neue Geschäftsfeld Immobilienmanagement für institutionelle Investoren in unser Geschäftsmodell integriert und sind bereits mit einem nennenswerten Volumen von rund 1,1 Mrd. EUR Assets under Management gestartet. Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht wollen wir Ihnen einen Überblick über unsere Erfolge, aktuelle Entwicklungen und unsere künftige strategische Ausrichtung geben.

Inhalt

4

An unsere Aktionäre

- 5 Brief an die Aktionäre
- 9 Bericht des Aufsichtsrats
- 13 Immobilienportfolio des VIB-Konzerns 2022
- 16 Aktie und Investor Relations
- 20 EPRA-Kennzahlen

28

Konzernlagebericht

- 29 Grundlagen des Konzerns
- 33 Wirtschaftsbericht
- 40 Risiko- und Chancenbericht
- 50 Prognosebericht

53

Konzernabschluss

- 54 IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 55 IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 56 IFRS-Konzern-Bilanz
- 58 IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung
- 60 IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung
- 61 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2022
- 118 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

122

Weitere Informationen

- 123 Finanzkalender
- 124 IR-Kontakt
- 124 Impressum



AN UNSERE AKTIONÄRE

5
Brief an die Aktionäre

9
Bericht des Aufsichtsrats

13
Immobilienportfolio des
VIB-Konzerns 2022

16
Aktie und Investor Relations

20
EPRA-Kennzahlen

Brief an die Aktionäre

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

Die VIB Vermögen AG blickt auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2022 zurück. Trotz des herausfordernden wirtschaftlichen Umfeldes mit steigenden Inflationsraten, einer rigideren Zinspolitik der Notenbanken und des anhaltenden Ukraine-Krieges haben wir das gute Vorjahresergebnis sowohl beim Umsatz als auch beim Ergebnis übertroffen. Parallel zu diesem Rekordergebnis haben wir die Zusammenarbeit der VIB Vermögen AG mit dem DIC Asset-Konzern weiter verstärkt und die vielseitigen Kompetenzen und Ressourcen auf einer Immobilienplattform gebündelt, die führend im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt mit Fokus auf Büro und Logistik ist.

Die Bruttomieteinnahmen stiegen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 3,8% auf 93,8 Mio. EUR. Zu diesem Wachstum trugen sowohl höhere Mieteinnahmen, die wir mit unseren bestehenden Immobilien erzielen konnten, als auch die Neuzugänge in unserem Immobilienportfolio aus dem Vorjahr bei. Zum Ende des Geschäftsjahres 2022 umfasste unser Portfolio 114 Gewerbeobjekte mit einem Bilanzwert von rund 1,4 Mrd. EUR. Die Funds from Operations (FFO) als Indikator für den Mittelzufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit verbesserten sich um 6,9% auf 62,7 Mio. EUR.

Positiv ist auch die weiterhin sehr niedrige Leerstandsquote im Portfolio. Ein anhaltender Beleg für die Qualität unserer Immobilien. In einem von Unsicherheit geprägten Gesamtumfeld gelang es uns, die Leerstandsquote bei einem sehr guten Wert von 1,4% nach 1,2% im Vorjahr zu halten.

Zusammengefasst stieg das um Sondereffekte bereinigte Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit um 17,2% auf 44,7 Mio. EUR. Das Konzernergebnis verbesserte sich signifikant um 76,2% auf 54,7 Mio. EUR. Die Entwicklung im Geschäftsjahr 2022 ist ein eindrucksvoller Beweis, dass unsere strategische Ausrichtung mit dem klaren Investitionsfokus auf das Segment Logistik und Light Industrial auch in einem konjunkturell herausfordernden Umfeld die Basis für unser langfristiges, nachhaltiges und profitables Wachstum darstellt.

Fester Bestandteil unseres erfolgreichen Geschäftsmodells ist unsere ökologische und soziale Verantwortung. Seit vielen Jahren verfolgen wir den Anspruch, unsere ökonomischen Ziele zu erreichen und dabei gleichzeitig nachhaltig am Markt zu agieren. Der Interessenverband börsennotierter Immobilienunternehmen in Europa, EPRA, zeichnete uns auch im Jahr 2022 mit zwei Gold-Awards aus. Mit dieser Auszeichnung wurde die vorbildliche Transparenz und Qualität unserer Finanz- sowie Nachhaltigkeitsberichterstattung erneut gewürdigt.

Unser Projekt „NEXT HORIZON“ verdeutlicht unseren ESG-Ansatz in idealtypischer Weise. Im Februar 2022 fiel in Erding der Startschuss für die Vermarktung für unser größtes Entwicklungsprojekt der vergangenen Jahre.

Insgesamt errichten wir auf dem Arreal mit einer Größe von 111.000 m² Nettobauland mehrere Gebäude mit einer Gesamtmietfläche von rund 79.000 m² für unterschiedliche Nutzungen. Die Gebäude werden nach den strengen Kriterien zur Erreichung einer Nachhaltigkeitszertifizierung nach DGNB Gold errichtet. Die Wärmeversorgung des Gesamtareals soll vollumfänglich mit Fernwärme erfolgen. Auf diesem Weg vermindern wir die Nutzung von fossilen Brennstoffen und verdeutlichen unser Commitment zum Thema Nachhaltigkeit. Die Nachfrage nach den einzelnen Flächen des Projekts „NEXT HORIZON“ ist hoch und wir stehen mit namhaften Unternehmen in Mietverhandlungen.

Neben diesem herausragenden Projekt treiben wir den weiteren Ausbau unseres Portfolios an attraktiven Logistik und Light Industrial-Standorten voran. In Meitingen startete im August 2022 auf einem Grundstück mit einer Gesamtfläche von 45.000 m² der Neubau einer Logistikanlage mit einer Nutzfläche von 26.000 m². Die Fertigstellung soll im Juli 2023 erfolgen. Parallel dazu läuft die Erstellung eines weiteren Logistikobjekts in Ingolstadt mit einer Nutzfläche von insgesamt 7.000 m². Diese soll ebenfalls im Sommer 2023 abgeschlossen sein. Insgesamt verfügen wir über eine aktuelle Entwicklungspipeline von ca. 138.000 m², die uns zukünftig zusätzliche attraktive Cashflows liefert.

Ende Juni 2022 wurde das Joint Venture WVI GmbH mit der WDP, einer belgischen Logistikimmobilien AG, erfolgreich beendet. Durch den Verkauf konnte ein signifikanter Ertrag vereinnahmt werden. Dieser positive Ergebnisbeitrag aus dem Beteiligungsverkauf zeigt einmal mehr unsere Kompetenz als erfahrener und erfolgreicher Projektentwickler im Bereich Logistik.

Nicht nur die beschriebenen Aktivitäten stehen exemplarisch für unsere weiter voranschreitende Fokussierung auf das seit Jahren erfolgreiche Segment Logistik und Light Industrial und die damit verbundene Schärfung unseres Geschäftsmodells. Wir wollen in Zukunft ausschließlich in diesem Bereich tätig sein und gleichzeitig unseren Eigenbestand an Immobilien anderer Assetklassen perspektivisch weiter reduzieren. Dabei profitieren wir von dem Austausch und der Zusammenarbeit unserer Gesellschaft mit dem DIC Asset-Konzern, was sich sowohl strategisch als auch organisatorisch positiv auf die VIB Vermögen AG auswirkt. Wie geplant sind wir zum Ende des Jahres 2022 erfolgreich in das ertrags- und liquiditätsstarke Assetmanagement von Immobilien für institutionelle Investoren eingestiegen und haben das neue Geschäftsfeld „Institutional Business“ für die VIB Vermögen AG vom ersten Tag an mit einem nennenswerten Volumen gestartet. Damit wurden bereits erste Schritte für die zukünftige strategische Fokussierung erfolgreich umgesetzt.

Im November 2022 haben wir von der DIC Asset-Gruppe ein Logistikgesamtpaket bestehend aus einem Logistikimmobilienportfolio, das neun Objekte mit einem Wert von rund 56 Mio. EUR umfasst, sowie zwei Managementgesellschaften, die das Management von Immobilien für fremde Dritte im Logistikbereich durchführen, mit einem Wert von rund 43 Mio. EUR erworben. Damit konnten wir den strategisch geplanten Ausbau unseres Logistikportfolios beschleunigen und mussten aufgrund der durchgeführten Sachkapitalerhöhung um 4.872.761 Aktien keine eigenen liquiden Mittel in Anspruch nehmen.

Mit der im Dezember erfolgten Veräußerung von 31 Einzelhandelsimmobilien aus unserem Bestandsportfolio für rund 308 Mio. EUR an den neu von der VIB aufgelegten offenen Immobilienspezialfonds VIB Retail Balance I konnten wir gleich zwei weitere strategische Meilensteine erreichen. Zum einen übernehmen wir für den Fonds das Immobilienmanagement und bauen das Geschäftsfeld „Institutional Business“ weiter aus; zum anderen fokussieren wir unser eigenes Bestandsportfolio stärker auf das Segment Logistik und Light Industrial.

Die engere Verzahnung mit dem DIC Asset-Konzern erweitert auch unseren zukünftigen Aktionsradius. Bisher waren wir vor allem im süddeutschen Raum aktiv. Mit der gemeinsamen, bundesweit aktiven Immobilienplattform und Nutzung des vorhandenen Netzwerks sowie der langjährigen Expertise auch in den lokalen Märkten Deutschlands ergeben sich überregional für die VIB Vermögen AG neue Chancen und Ertragspotenziale.

Sehr geehrte Damen und Herren, die VIB Vermögen AG ist ein erfolgreiches Unternehmen mit einem klaren strategischen Fokus. Wir verfügen über ein tragfähiges Geschäftsmodell, das wir 2022 um das Immobilienmanagement für institutionelle Investoren erweitert haben und können unsere Stärken im Verbund mit dem DIC Asset-Konzern noch effizienter ausspielen. Als neues Vorstandsteam freuen wir uns darauf, die erfolgreiche Entwicklung der VIB Vermögen AG auch in herausfordernden Zeiten konsequent fortzusetzen. Die noch stärkere Fokussierung auf das Segment Logistik und Light Industrial sichert uns weiter zuverlässige und nachhaltige Cashflows aus einer stark nachgefragten Assetklasse, sowohl in unserem eigenen Bestand als auch in von uns zukünftig gemanagten Immobilienportfolios für institutionelle Investoren.

Für das Geschäftsjahr 2023 rechnen wir mit Bruttomieten in Höhe von 82,0 bis 88,0 Mio. EUR. Darüber hinaus planen wir mit Funds from Operations vor Steuern und Minderheiten (FFO) in Höhe von 58,0 bis 64,0 Mio. EUR sowie mit einer Leerstandsquote im niedrigen einstelligen Prozentbereich. Für die Finanzierung der kurz- bis mittelfristigen Weiterentwicklung unserer Immobilienplattform und der anstehenden Investitionen in unsere Projektentwicklungen in den nächsten beiden Jahren werden wir in diesem Jahr der Hauptversammlung vorschlagen, keine Dividendenzahlung für das Jahr 2022 vorzunehmen.

Unser Dank gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit ihrem täglichen Engagement die Basis für den Erfolg der VIB Vermögen AG legen. Auch bei unseren Geschäftspartnern sowie unseren Aktionärinnen und Aktionären bedanken wir uns für ihr großes Vertrauen und ihre Treue. Wir freuen uns, wenn Sie uns weiterhin in eine spannende Zukunft begleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Neuburg a. d. Donau, 10. Februar 2023



Dirk Oehme
(Vorstandssprecher)



Nicolai Greiner
(Vorstand)



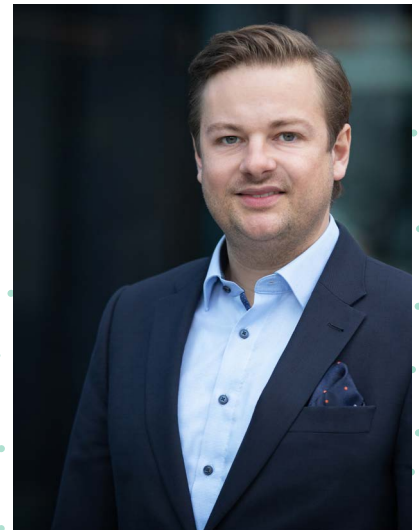
Rainer Hettmer
(Vorstand)

Unser Vorstand

Dirk Oehme
(Vorstandssprecher)



Nicolai Greiner



Rainer Hettmer



Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das vergangene Jahr verlief für die VIB Vermögen AG überaus erfolgreich. Das Umsatz- und Ergebniswachstum setzte sich wie geplant fort. Beide Kennzahlen erreichten in einem schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld ein neues Rekordniveau. Gleichzeitig war 2022 für unsere Gesellschaft ein Jahr der Veränderungen sowohl auf struktureller als auch auf strategischer Ebene. Der Einstieg der DIC-Gruppe und der spätere Ausbau des Anteils auf rund 68% bietet für die VIB Vermögen AG vielfältige Chancen für die weitere Unternehmensentwicklung. Mit der Durchführung der Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen im November 2022 hat die VIB neben einem umfassenden Portfolio von Logistikimmobilien auch zwei Managementgesellschaften, die das Management von Immobilien für institutionelle Investoren im Logistikbereich durchführen, übernommen. Damit gelang der Einstieg in das neue Geschäftsfeld „Institutional Business“ und eine maßgebliche Erweiterung des Geschäftsmodells. Der strategische Fokus ist damit klar geschärft und liegt eindeutig auf dem attraktiven Segment Logistik und Light Industrial. Zum 31. Dezember 2022 umfasste das Immobilienportfolio insgesamt 114 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 1,37 Mio. m². Hinzu kommen die seit Ende des Geschäftsjahres von uns bewirtschafteten 43 Objekte des Geschäftsbereichs „Institutional Business“ mit einer vermietbaren Fläche von 0,9 Mio. m². Inklusiv des Geschäftsbereichs „Institutional Business“ beläuft sich der Marktwert unserer Assets under Management zum Stichtag 31. Dezember 2022 auf 3,1 Mrd. EUR.

Der Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG hat sich im Geschäftsjahr 2022 fortlaufend und intensiv mit der Lage des Unternehmens befasst und die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Beratungs- und Kontrollaufgaben im Berichtszeitraum jederzeit wahrgenommen.

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Im Zuge der Änderung der Gesellschaftsverhältnisse Anfang 2022 hat sich im Geschäftsjahr 2022 die Zusammensetzung des Aufsichtsrats geändert. In der Aufsichtsratssitzung am 22. März 2022 legten die Mitglieder Prof. Dr. Michaela Regler und Florian Lehn ihre Mandate mit sofortiger Wirkung nieder. Daraufhin wurden Prof. Dr. Gerhard Schmidt und Sonja Wäntges mit Beschluss des Amtsgerichts Ingolstadt vom 13. April 2022 gerichtlich als neue Aufsichtsratsmitglieder bestellt. Im Rahmen der Hauptversammlung am 30. August 2022 wurden Sonja Wäntges und Prof. Dr. Gerhard Schmidt als Aufsichtsratsmitglieder bestätigt und von den Aktionären in den Aufsichtsrat gewählt.

Auch beim Vorsitz des Aufsichtsrats gab es Ende 2022 einen Wechsel. In der Aufsichtsratssitzung vom 13. Dezember 2022 wurde Prof. Dr. Gerhard Schmidt einstimmig zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Mit Wirkung zum Ablauf des 31. Januar 2023 ist Ludwig Schlosser aus dem Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG ausgeschieden. Er wird weiterhin die Funktion des Aufsichtsratsvorsitzenden bei der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG und der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG innehaben und dort seine Arbeit fortführen. Zudem wird Ludwig Schlosser der VIB Vermögen AG als Berater zur Verfügung stehen. Ich möchte mich an dieser Stelle ganz herzlich für die hervorragende Zusammenarbeit mit Ludwig Schlosser bedanken, insbesondere auch in der Phase nach dem Erwerb der Mehrheit an der VIB Vermögen AG durch die DIC-Gruppe. Ludwig Schlosser ist mit seiner unternehmerischen Tatkraft und seiner großen Erfahrung ein wesentlicher Faktor bei der Integration der Gruppe und wir danken ihm, dass er den Vorsitz in den beiden genannten Aufsichtsratsgremien beibehält und der Unternehmensgruppe weiterhin zur Verfügung steht.

In der Nachfolge von Ludwig Schlosser im Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG wurde Johannes von Mutius am 6. Februar 2023 als weiteres Aufsichtsratsmitglied gerichtlich bestellt.

Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Die regelmäßige Kontrolle und Beratung des Vorstands durch den Aufsichtsrat hinsichtlich der Geschäftsführung erfolgten während des gesamten Geschäftsjahres. In alle wesentlichen Entscheidungen wie beispielsweise der Kommunikationsstrategie im Rahmen des Gesellschafterwechsels, der Durchführung der Sachkapitalerhöhung oder der erstmaligen Auflage eines Fonds, dem VIB Retail Balance I, war der Aufsichtsrat stets rechtzeitig und umfassend eingebunden. Die Tätigkeit des Vorstands gab keinen Anlass zu Beanstandungen. Der Aufsichtsrat wurde regelmäßig, zeitnah und ausführlich vom Vorstand über alle die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft betreffenden Themen informiert. Das gilt insbesondere für die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft sowie neue Investitions- und Geschäftsmöglichkeiten.

Aufsichtsratssitzungen

Im Geschäftsjahr 2022 fanden insgesamt sechs ordentliche Aufsichtsratssitzungen und weitere neun außerordentliche Aufsichtsratssitzungen statt. Die Sitzungen fanden als Präsenz-, Video- oder Telefonkonferenzen statt. Zusätzlich gab es fünf Beschlussfassungen – davon vier im schriftlichen Umlaufverfahren per E-Mail und eine per Telefon.

An den insgesamt 15 Aufsichtsratssitzungen im vergangenen Geschäftsjahr nahmen grundsätzlich alle Aufsichtsratsmitglieder teil. An vier Sitzungen konnte Jürgen Wittmann nicht teilnehmen.

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

Zu Beginn des Jahres fanden im Zusammenhang mit der Angebotsankündigung bzw. des veröffentlichten Teilerwerbsangebots am **2. Februar 2022**, am **7. Februar 2022**, am **9. Februar 2022**, am **19. Februar 2022** sowie am **23. Februar 2022** jeweils eine außerordentliche Sitzung des Aufsichtsrats statt. In diesen Sitzungen wurden die Reaktionsmöglichkeiten sowie die Chancen und Risiken analysiert und das weitere Vorgehen besprochen, abgestimmt und festgelegt sowie die begründete Stellungnahme des Vorstands und Aufsichtsrats bezüglich des Teilerwerbsangebots der DIC-Gruppe entwickelt und beschlossen. Teilweise fanden die Aufsichtsratssitzungen unter Teilnahme von spezialisierten externen Beratern statt. In der Sitzung am **23. Februar 2022** beschloss der Aufsichtsrat zudem die Veröffentlichung vorläufiger Finanzkennzahlen für das Geschäftsjahr 2021 und stimmte dem Vorschlag des Vorstands zur erwarteten Dividende für das Geschäftsjahr 2021 zu.

In der ersten ordentlichen Sitzung am **22. März 2022** wurde beschlossen, der Grundsatzvereinbarung der Gesellschaft mit der DIC-Gruppe zuzustimmen. Infolgedessen wurde beschlossen, die Vorstandsverträge von Martin Pfandzelter und Holger Pilgenröther mit Wirkung zum 30. Juni 2022 aufzuheben und jeweils Beraterverträge mit ihnen abzuschließen. Darüber hinaus wurde eine Erweiterung des Vorstands auf drei Mitglieder beschlossen sowie variable Vergütungsbestandteile für die Vorstandsmitglieder erörtert. Dirk Oehme wurde als weiterer Vorstand bestellt; für den Vorstand wurde ein neuer Geschäftsverteilungsplan festgelegt. Im Einklang mit der Grundsatzvereinbarung legten die Aufsichtsratsmitglieder Prof. Dr. Michaela Regler und Florian Lehn ihr Amt mit sofortiger Wirkung nieder. Es wurde beschlossen, für die beiden ausgeschiedenen Mitglieder einen Antrag auf gerichtliche Bestellung von Prof. Dr. Gerhard Schmidt und Sonja Wärtnges zu stellen.

Weitere Tagesordnungspunkte waren die Erörterung der Einzelabschlüsse und des vorläufigen Konzernabschlusses 2021 sowie die Zustimmung zum Vorschlag des Vorstands, für das Geschäftsjahr 2021 eine Dividende von EUR 0,85 auszuschütten. Des Weiteren wurden der Risiko- und Controllingbericht zum 31. Dezember 2021 sowie aktuelle Entwicklungen der Unternehmensstrategie und der Unternehmensplanung erläutert. Auch über den Stand des Grundkapitals sowie des genehmigten bzw. bedingten Kapitals wurde informiert. Nach Informationen zu aktuellen Projektentwicklungen wurde den entsprechenden Beschlussvorschlägen des Vorstands zugestimmt. Auch der Verkauf der Geschäftsanteile einer ausländischen Tochtergesellschaft wurde beschlossen.

Am **26. April 2022** fand im Rahmen einer ordentlichen Aufsichtsrats- und Prüfungsausschusssitzung, nach der gerichtlichen Bestellung von Prof. Dr. Gerhard Schmidt und Sonja Wärtges, die Konstituierung des Aufsichtsrats statt. Ludwig Schlosser wurde als Vorsitzender des Aufsichtsrats und Jürgen Wittmann als stellvertretender Vorsitzender bestätigt. In dieser Sitzung wurden der HGB-Einzelabschluss und der IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2021 behandelt und festgestellt bzw. gebilligt. Darüber hinaus waren die variable Vorstandsvergütung sowie die Aufsichtsratsvergütung für das Geschäftsjahr 2021 sowie verschiedene Vorstandsangelegenheiten Bestandteil der Sitzung. Auf Basis vorläufiger Zahlen wurde die geschäftliche Entwicklung zum 31. März 2022 erläutert sowie über die aktuelle Entwicklung im Immobilienbereich und die künftige Investmentstrategie informiert.

Die nächste außerordentliche Sitzung fand am **25. Mai 2022** statt. Schwerpunkte dieser Sitzung waren der Controllingbericht zum 31. März 2022, die Bewertung des Immobilienportfolios durch CBRE sowie aktuelle Themen und Entwicklungen aus dem Immobilienbereich. Im Rahmen der Sitzung von Aufsichtsrat und Prüfungsausschuss wurden Beschlussvorschläge an die Hauptversammlung, insbesondere die Wahl der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 sowie deren Tagesordnung besprochen.

In der ordentlichen Sitzung am **28. Juni 2022** wurde Rainer Hettmer als Vorstand Beteiligungen und Nicolai Greiner als Vorstand für das operative Immobiliengeschäft bestellt. Darüber hinaus wurde der Verkauf der Anteile an der WVI GmbH genehmigt sowie Beschlüsse über aktuelle Projektentwicklungen und über eine Ergänzung der Tagesordnung der Hauptversammlung zur Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien gefasst. Weitere Tagesordnungspunkte waren die künftige Finanzierungsstrategie und Möglichkeiten der Portfoliooptimierung.

Themen der ordentlichen Sitzung am **27. Juli 2022** waren der Bericht des Vorstands über die geschäftliche Entwicklung im ersten Halbjahr 2022, über laufende Projektentwicklungen sowie Informationen und der Austausch über die Gesamtstrategie der Gesellschaft.

In der außerordentlichen Sitzung am **30. August 2022** wurde der Aufsichtsrat, nach der Wahl von Prof. Dr. Gerhard Schmidt und Sonja Wärtges als Mitglieder des Aufsichtsrats durch die Hauptversammlung am selben Tag, konstituiert. Ludwig Schlosser wurde als Vorsitzender und Jürgen Wittmann als stellvertretender Vorsitzender bestätigt. Darüber hinaus wurde dem Beschluss des Vorstands über die Kapitalerhöhung im Rahmen der Aktiendividende zugestimmt und die Bestellung von Rainer Hettmer als Vorstand verlängert.

Eine weitere außerordentliche Aufsichtsratssitzung fand am **5. Oktober 2022** statt. Schwerpunkte dieser Sitzung bildeten der Bericht des Vorstands zur geschäftlichen Entwicklung, die Erläuterung des Controllingberichts zum 30. Juni 2022 sowie aktuelle Informationen zum Immobilienbereich. Der Aufsichtsrat ernannte Dirk Oehme zum Vorstandssprecher, besprach die Geschäftsordnung für den Vorstand und stimmte dieser zu und behandelte weitere Vorstandsangelegenheiten.

In der ordentlichen Aufsichtsratssitzung am **8. November 2022** wurde dem Aufsichtsrat vom Vorstand der mögliche Erwerb eines Logistik-Immobilienportfolios einschließlich zweier Managementgesellschaften von der DIC Asset AG, im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts vorgestellt und das weitere Vorgehen erörtert. Darüber hinaus wurden Vorstandsangelegenheiten behandelt.

In der ordentlichen Sitzung am **13. Dezember 2022** berichtete der Vorstand über die geschäftliche Entwicklung im Geschäftsjahr 2022 auf Basis vorläufiger Zahlen und erläuterte den Controllingbericht zum 30. September 2022. Aktuelles Thema im Immobilienbereich einschließlich Finanzierungen war der mögliche Paketverkauf an einen Fonds. Weitere Themen waren die Vorstandsvergütungen im Peergroup-Vergleich, verschiedene Aufsichtsratsangelegenheiten wie die vorgeschriebene Evaluierung des Aufsichtsrats sowie die Aufsichtsratsvergütungen. Zudem wurde die Jahresabschlussprüfung durch die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und die damit verbundenen Prüfungsschwerpunkte besprochen. In dieser Sitzung wurde auch der Finanzkalender für das Geschäftsjahr 2023 besprochen. Darüber hinaus wählten die Mitglieder des Aufsichtsrats Prof. Dr. Gerhard Schmidt einstimmig zum neuen Vorsitzenden.

In der letzten außerordentlichen Sitzung am **20. Dezember 2022** erläuterte der Vorstand den aktuellen Status von ausgewählten Projektentwicklungen.

Beschlussfassungen

Zusätzlich zu den in den einzelnen ordentlichen und außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen getroffenen Beschlüssen, hat der Aufsichtsrat weitere Beschlüsse im Umlaufverfahren fernmündlich bzw. per E-Mail getroffen. Im Einzelnen sind dies Budgetgenehmigungen von Projektentwicklungen (**13. Juni 2022**), Beschlüsse im Zusammenhang mit der Hauptversammlung (**30. August 2022**) – insbesondere für die Aktiendividende und Satzungsänderungen (**9. September 2022** und am **19. September 2022**) – sowie Beschlüsse im Rahmen der Sachkapitalerhöhung (**24. November 2022**).

Ausschüsse

Der Prüfungsausschuss hat am 26. April 2022 im Rahmen der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats sowie am 25. Mai 2022 im Rahmen der Vorbereitung der Hauptversammlung in der Aufsichtsratssitzung getagt. Vorstandsangelegenheiten wurden regelmäßig in den Aufsichtsratssitzungen behandelt. Aufgrund der Personenidentität der Ausschuss- und Aufsichtsratsmitglieder haben keine gesonderten Sitzungen des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten stattgefunden.

Feststellung und Billigung von Jahresabschluss und Konzernabschluss 2022

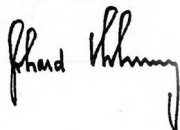
Der vom Vorstand nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde vom Aufsichtsrat und Prüfungsausschuss geprüft und in der Sitzung vom 10. Februar 2023 zusammen mit dem entsprechenden Prüfungsbericht der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, vertreten durch WP Frank Werner, behandelt. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 hat zu keiner Änderung geführt, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde ohne Einwendungen gebilligt und ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands über die Gewinnverwendung schließt sich der Aufsichtsrat an.

Gleichermaßen haben der Aufsichtsrat und der Prüfungsausschuss den vom Vorstand nach den internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) aufgestellten Konzernabschluss 2022 geprüft und in der Sitzung vom 10. Februar 2023 zusammen mit dem entsprechenden Prüfungsbericht der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, auch hier vertreten durch WP Frank Werner, behandelt. Auch die Prüfung des Konzernabschlusses 2022 hat zu keiner Änderung geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 vom Aufsichtsrat gebilligt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des VIB-Konzerns für ihren Beitrag zum außerordentlichen Erfolg der VIB Vermögen AG im Geschäftsjahr 2022.

Neuburg a. d. Donau, 10. Februar 2023

Für den Aufsichtsrat



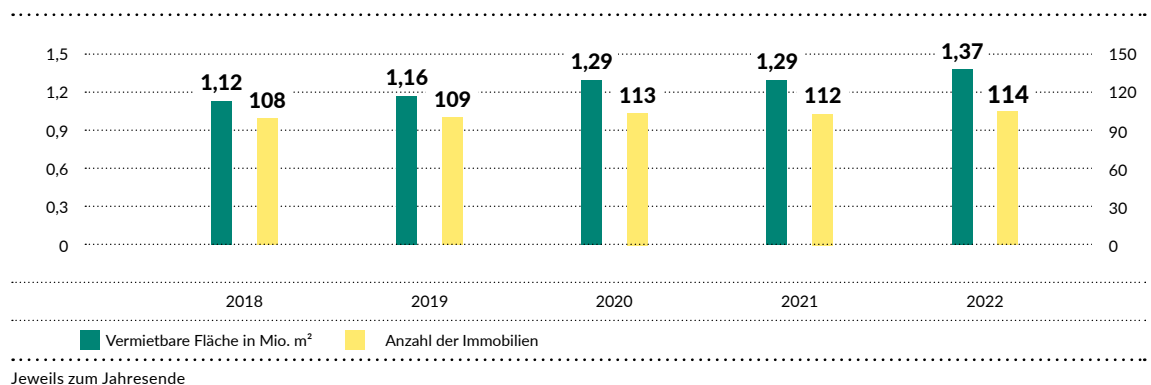
Prof. Dr. Gerhard Schmidt

Immobilienportfolio des VIB-Konzerns 2022

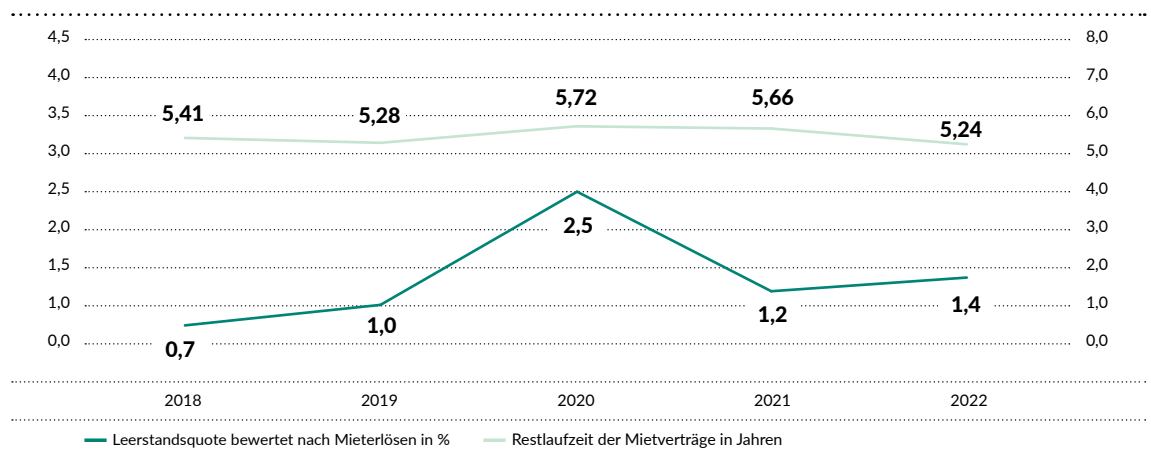
Zum Jahresende 2022 bestand das Immobilienportfolio des VIB-Konzerns aus 114 Objekten (31.12.2021: 112) mit einer vermietbaren Fläche von rund 1,37 Mio. m² (31.12.2021: 1,29 Mio. m²). Der in der Bilanz ausgewiesene Vermögenswert der Immobilien inklusive der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien des Einzelhandelsportfolios, welches mit Wirkung zum 31. März 2023 in einen Immobilienspezialfonds verkauft wird, lag bei 1,40 Mrd. EUR, gegenüber 1,32 Mrd. EUR zum 31. Dezember 2021.

Ein Zeichen für das attraktive Immobilienportfolio der VIB sowie die effiziente Immobilienverwaltung ist auch die seit Jahren niedrige Leerstandsquote, die zum 31. Dezember 2022 wieder einen sehr guten Wert von 1,4% erreicht hat. Darüber hinaus zeichnet sich das Portfolio durch eine konstante Restlaufzeit der Mietverträge aus, die in den letzten Jahren konstant zwischen fünf und sechs Jahren lag. Beide Kennzahlen sind ein wichtiger Faktor für hohe und über mehrere Jahre planbare Mieteinnahmen.

Entwicklung der vermietbaren Fläche und Anzahl der Immobilien



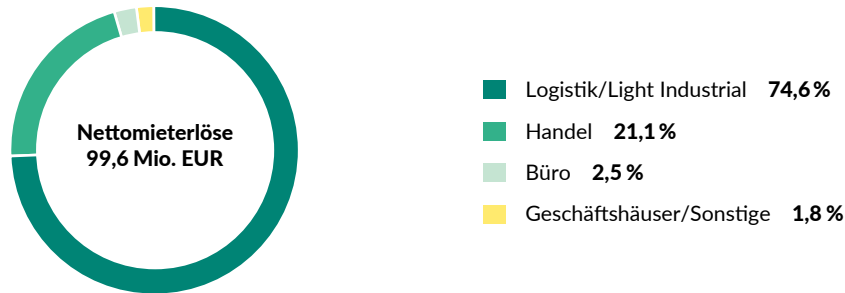
Entwicklung der Leerstandsquote und Restlaufzeit der Mietverträge



Durch den Ausbau des Immobilienportfolios sowie Mitindexierungen konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 die annualisierten Nettomieterlöse um 8,0% von 92,2 Mio. EUR auf 99,6 Mio. EUR gesteigert werden.

Dabei werden 74,6% der Mieterlöse durch Mieter aus dem Logistik und Light Industrial-Bereich erzielt, Mieter aus dem Handelsbereich tragen 21,1% bei. Als Beimischung runden 2,5% Mieten für Büroimmobilien und 1,8% für Objekte des Segments Geschäftshäuser/Sonstiges die Umsatzerlöse ab.

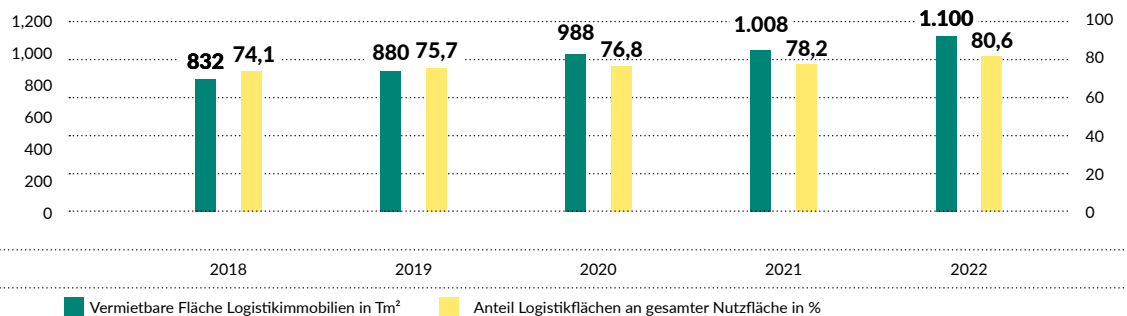
Branchenanteil an den annualisierten Nettomieterlösen



Stand: 31. Dezember 2022

Als Immobilienbestandshalter mit langjähriger Erfahrung und erstklassigem Netzwerk in die Immobilienmärkte liegt unser Investitionsfokus schon seit vielen Jahren auf dem Ausbau des Segments Logistik und Light Industrial. Hier sehen wir auch in Zeiten steigender Zinsen sowie hoher Kauf- und Entwicklungskosten noch weiteres lukratives Wachstumspotenzial in den kommenden Jahren.

Entwicklung des Segments Logistik/Light Industrial



Unser Wachstumspotenzial liegt in unserem flexiblen Geschäftsmodell

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

Solide und ausgewogene Finanzierungsstruktur

Um mit Immobilien nachhaltig profitabel wirtschaftliche Erfolge erzielen zu können, sind die Faktoren Investitionsvolumen, Vermietung sowie Finanzierung entscheidende Kriterien. Bei der Finanzierung setzen wir auf einen soliden und ausgewogenen Mix aus Fremd- und Eigenfinanzierung. Auf der Fremdfinanzierungsseite nutzen wir klassische Finanzierungsmodelle mit Annuitäten- und endfällige Darlehen sowie Schuld-scheindarlehen. Durch die Ausgabe neuer Aktien im Wege einer Kapitalerhöhung oder die Emission von Pflichtwandelanleihen können wir auch die Eigenkapitalseite für die Finanzierung erschließen. Bei der Wahl des jeweiligen Finanzierungsinstruments achten wir sehr genau auf die gesamtwirtschaftliche Lage und wählen dann die passende Finanzierungsart.

Der durchschnittliche Zinssatz für das gesamte Darlehensportfolio unseres Konzerns lag zum Jahresende bei 1,77%. Im Vorjahr lag dieser bei 1,70%.

Aktie und Investor Relations

Börsenjahr der Extreme – Weltweite Aktienmärkte im Jahr 2022 stark belastet

Das Börsenjahr 2022 war geprägt von deutlichen Kursverlusten bei nahezu sämtlichen Anlageklassen. Sowohl die Aktienmärkte als auch die Anleihemärkte standen deutlich unter Druck und verzeichneten im Jahresverlauf spürbare Rückgänge. Ungewöhnlich war neben der hohen Volatilität, die durch globale Krisen sowie Unsicherheiten über den weiteren Verlauf der Geldpolitik und der Konjunktur ausgelöst wurde, dass sich insbesondere die Anleihemärkte historisch schwach entwickelten und nicht zur Stabilität der Kapitalmärkte beitrugen.

Die Null-Covid-Politik Chinas wirkte sich noch weit ins Jahr 2022 hinein auf die stark verflochtene Weltwirtschaft aus. Insbesondere der Beginn des Kriegs in der Ukraine am 24. Februar 2022 kann aber als Zäsur mit weitreichenden Folgen gelten, da er die bereits vorher bestehende Lieferketten- und Inflationsproblematik durch den Energiepreisschock noch weiter verstärkt hat. Das hohe Inflationsniveau führte zu einem ungewöhnlich scharfen und schnellen Kurswechsel der Zentralbanken weg vom langjährigen Niedrigzinsniveau, angeführt von Zinsschritten der US-amerikanischen Federal Reserve Bank und der Bank of England, dann gefolgt von der Europäischen Zentralbank.

Druck auf Immobiliensektor trifft auch VIB-Aktie

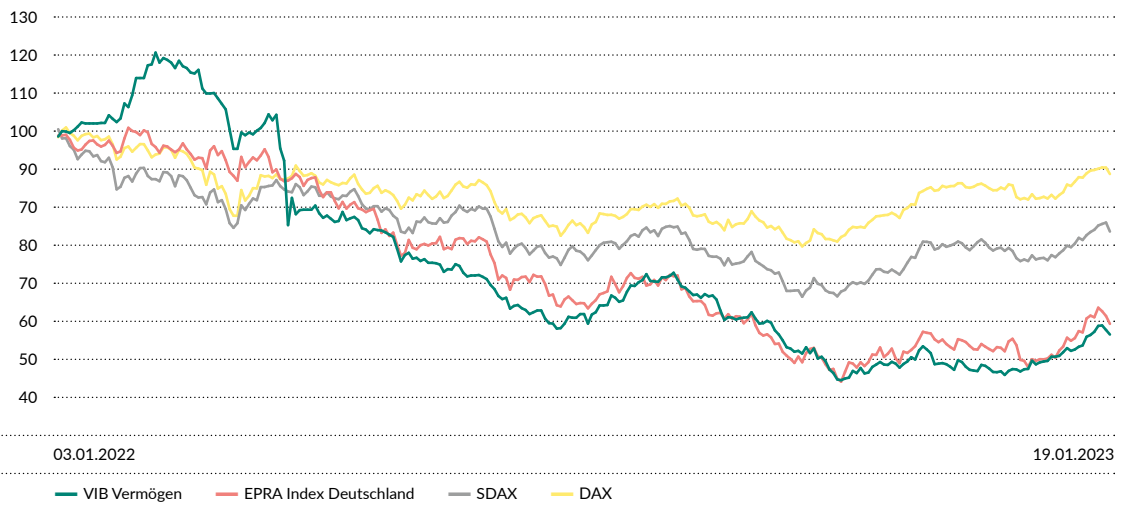
Die Unsicherheit aufgrund der weltweiten geopolitischen und makroökonomischen Krisen sowie die stark gestiegenen Kosten der Immobilienfinanzierung im Jahresverlauf 2022 belasteten den Immobiliensektor noch stärker als den Gesamtmarkt. Während DAX und SDAX Kursrückgänge von 12% bzw. 27% zu verzeichnen hatten, entwickelte sich der Sektor-Index „EPRA Developed Europe“ der europäischen börsennotierten Immobilienunternehmen mit einem Rückgang von 39% noch deutlich negativer. Das Minus der im deutschen Branchenindex „EPRA Germany“ zusammengefassten Unternehmen lag sogar bei 54%. In diesem Kontext bewegte sich die Entwicklung der Aktie der VIB Vermögen AG („VIB-Aktie“) mit -53% im Gleichklang mit dem Branchenindex, unter Berücksichtigung der Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 0,85 je Aktie und ausgehend vom Xetra-Startkurs des Jahres 2022 von EUR 45,45 auf EUR 20,30 am Jahresende.

Kursentwicklung 2022

Der Start in das Börsenjahr war geprägt von den positiven operativen Aussichten der VIB Vermögen AG sowie dem öffentlichen Teilerwerbsangebots der DIC Asset AG. Der Jahreshöchstkurs wurde am 7. Februar mit EUR 53,80 erreicht. Mit dem Ausbruch des Ukraine-Krieges und dem daraus resultierenden Inflations- und Zinsanstieg traten unternehmensindividuelle Faktoren hinter der allgemein negativen Marktstimmung, insbesondere für Immobilienaktien, zurück. Unter zum Teil recht hoher Volatilität sank der Kurs der VIB-Aktie im weiteren Verlauf bis zum Jahrestief von EUR 17,72, das am 13. Oktober 2022 markiert wurde. Diese Phase wurde lediglich von einer längeren Kurserholung in den Sommermonaten Juli und August unterbrochen, die sich aber als nicht nachhaltig erwies und übergelagerte negative Markttrends wieder ihre Wirkung zeigten. Im vierten Quartal profitierte die VIB-Aktie von einem verbesserten Marktumfeld und das Unternehmen überzeugte mit der strategischen Fokussierung auf Logistik und Light Industrial-Immobilien zunehmend die Investoren von dem vorhandenen Potential, sodass der Schlusskurs am 31. Dezember bei EUR 20,30 lag. Ausgehend vom Jahrestief ist dies ein Plus von 15%.

Aktienkursentwicklung

Indizierter Vergleich des VIB-Aktienkurses mit EPRA und Kursindizes DAX und SDAX, in %



Dividende

Für die Finanzierung der kurz- bis mittelfristigen Weiterentwicklung unserer Immobilienplattform und der anstehenden Investitionen in unsere Projektentwicklungen in den nächsten beiden Jahren werden wir in diesem Jahr der Hauptversammlung vorschlagen, keine Dividendenzahlung für das Jahr 2022 vorzunehmen.

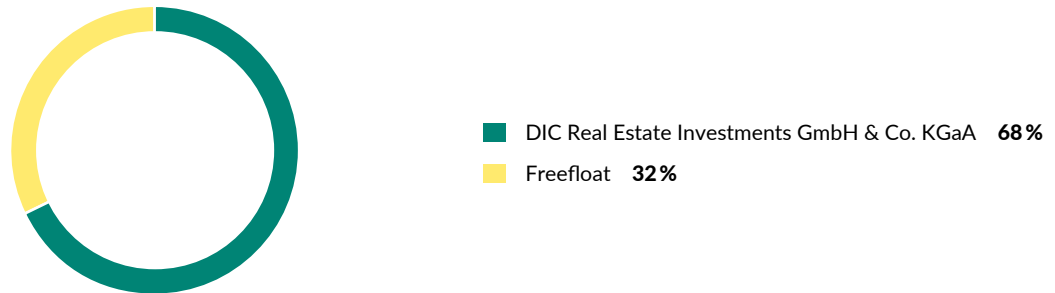
Marktkapitalisierung von 671 Mio. EUR

Auf Basis der Gesamtzahl der Aktien von 33.054.587 Stück und dem Jahresschlusskurs vom 31. Dezember 2022 von EUR 20,30, betrug die Marktkapitalisierung der VIB Vermögen AG am Jahresende rund 671 Mio. EUR.

Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2022

Als Freiverkehrswert weisen wir „nur“ die Anteilseigner aus, die uns bekannt sind und uns ihr Einverständnis dafür gegeben haben. Zum 31. Dezember 2022 ergab sich somit folgende Aktionärsstruktur: Die DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA hielt rund 68 % der Stimmrechtsanteile. Die übrigen ca. 32 % der Aktien der VIB Vermögen AG befanden sich im Freefloat.

Aktionärsstruktur



Stand: 31. Dezember 2022

Erfolgreiche Durchführung der virtuellen Hauptversammlung

Die ordentliche Hauptversammlung des Jahres 2022 wurde am 30. August 2022 in Neuburg erneut virtuell abgehalten. Auf der Tagesordnung standen neben der Gewinnverwendung, zum zweiten Mal als Wahlmöglichkeit zwischen Bar- und Aktiendividende, der Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand und der Wahl des Abschlussprüfers auch die Wahl der neuen Aufsichtsratsmitglieder Prof. Dr. Gerhard Schmidt und Sonja Wärntges sowie Beschlüsse zum Erwerb eigener Aktien und für die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals. Die Präsenz lag bei rund 73 % des stimmberechtigten Grundkapitals.

Die ordentliche Hauptversammlung 2023 ist für den 4. Juli 2023 geplant.

Finanzkalender 2023

15. Februar 2023

Veröffentlichung Geschäftsbericht 2022

4. Juli 2023

Ordentliche Hauptversammlung

3. August 2023

Veröffentlichung Halbjahresbericht 2023

Stammdaten

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

Aktienkennzahlen zum 31. Dezember 2022

Gezeichnetes Kapital	EUR 33.054.587
Rechnerischer Nennwert je Aktie	EUR 1,00
Anzahl der ausstehenden Aktien	33.054.587 Stück
Net Reinstatement Value (NRV) je Aktie (unverwässert)	EUR 52,55
Bilanzielles Eigenkapital (Konzern)	TEUR 744.754
Jahresschlusskurs 31.12.2021	EUR 45,45
Jahresschlusskurs 31.12.2022	EUR 20,30
Jahreshöchstkurs	EUR 53,80
Jahrestiefstkurs	EUR 17,72
Durchschnittlicher Tagesumsatz 2022 ¹	43.400 Stück
Marktkapitalisierung (31.12.2022)	671 Mio. EUR

¹ Xetra und alle Börsenplätze

EPRA-Kennzahlen

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

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

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

Beschreibung EPRA-Kennzahlen

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

Übersicht EPRA-Kennzahlen

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung in %
EPRA Überschuss	57.257	54.752	4,6
EPRA NRV	1.737.064	887.090	95,8
EPRA NTA	1.471.098	746.278	97,1
EPRA NDV	1.530.026	705.188	117,0
EPRA Nettoanfangsrendite NIY (in %)	4,6	6,0	-1,4 Pkt.
EPRA TOPPED-UP NIY (in %)	4,6	6,0	-1,4 Pkt.
EPRA Leerstandsquote (in %)	1,4	1,2	0,2 Pkt.
EPRA Kostenquote (in %)	17,4	10,0	7,4 Pkt.
EPRA LTV (in %)	28,5	-	-

EPRA-Überschuss

Der EPRA-Überschuss gibt das Ergebnis der operativen Geschäftstätigkeit wieder, bereinigt um Sonderinflüsse, wie etwa Bewertungseffekte auf Investment Properties oder Ergebnisse von Verkaufsaktivitäten. Diese Kennzahl ist der Gradmesser dafür, in welchem Umfang eine Dividendenausschüttung durch das Ergebnis gedeckt ist. Der absolute EPRA-Überschuss beträgt aktuell TEUR 57.257. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von TEUR 2.505. Der Anstieg ist insbesondere auf den weiteren Ausbau des operativen Immobilienportfolios und der damit einhergehenden Erhöhung der Netto-Kalmtieten zurückzuführen. Der Anstieg des EPRA-Überschusses je Aktie von EUR 1,98 im Vorjahr auf EUR 2,03 (EUR +0,05) spiegelt dies ebenfalls wider.

EPRA-Überschuss

in TEUR	2022	2021
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	53.578	29.912
korrigiert um:		
(i) Marktwertänderung oder planmäßige Abschreibung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	31.014	29.005
(ii) Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-374	505
(iii) Ergebnis aus der Veräußerung von Handelsimmobilien	0	0
(iv) Anteilige Ertragsteuer auf Verkäufe	0	0
(v) Negativer Goodwill/Wertminderungen auf Goodwill	0	0
(vi) Ertrag/Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten	0	0
(vii) Transaktionskosten beim Kauf von Beteiligungen und assoziierten Unternehmen	0	0
(viii) Latente Steuern im Zusammenhang mit EPRA-Anpassungen	-4.849	-4.670
(ix) Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	0	0
(x) Minderheitenanteile auf Anpassungen zu EPRA-Earnings	2.562	-497
(xi) Sonstige Einmal-Effekte	-22.112	0
EPRA-Überschuss absolut	57.257	54.752
Durchschnittliche Aktienanzahl (unverwässert)	28.234.027	27.644.894
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	2,03	1,98

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

EPRA NET Asset Value (NAV) Kennzahlen

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

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

Der EPRA-NRV verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 887.090 um TEUR 849.974 auf TEUR 1.737.064 (+95,8%). Die wesentlichen Gründe hierfür waren die Neubewertung des Immobilienportfolios im Geschäftsjahr 2022 und das positive Konzernergebnis des laufenden Jahres. Der EPRA-NRV je Aktie erhöhte sich trotz leicht gestiegener Anzahl der ausstehenden Aktien von EUR 32,01 auf EUR 52,55 / Aktie (EUR +20,54 / +64,2%).

EPRA NAV-Kennzahlen

	31.12.2022	31.12.2021
in TEUR	NRV	NRV
„Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital“	713.566	573.671
Verwässerungseffekt aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	0	0
Verwässerter NRV nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	713.566	573.671
zuzüglich:		
(ii.a) Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gem. IAS 40 angewendet wird)	869.354	187.466
(ii.b) Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gem. IAS 40 angewendet wird)	n. a.	n. a.
(ii.c) Neubewertung übrige Anlagen (selbstgenutzte Liegenschaften u. Beteiligungen)	n. a.	n. a.
abzüglich:		
(v) Latente Steuern (in Bezug auf Marktwertänderung von IP)	58.590	58.890
(vi) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0	0
(viii.b) Immaterielle Vermögenswerte	n. a.	n. a.
zuzüglich:		
(ix) Marktwert der Finanzverbindlichkeiten (nach latenten Steuern)	n. a.	n. a.
(x) Neubewertung Immaterielle Vermögenswerte auf Marktwert	n. a.	n. a.
(xi) Grunderwerbsteuer (soweit bei Marktwert abgezogen)	95.554	67.063
EPRA-NAV/NRV	1.737.064	887.090
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	33.054.587	27.710.009
EPRA-NAV/NRV je Aktie (in EUR)	52,55	32,01

Darstellung weiterer NAV-Kennzahlen

EPRA NAV-Kennzahlen

in TEUR	31.12.2022	
	NTA	NDV
„Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital“	713.566	713.566
Verwässerungseffekt aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	0	0
Verwässerter NRV nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	713.566	713.566
zuzüglich:		
(ii.a) Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gem. IAS 40 angewendet wird)	869.354	869.354
(ii.b) Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gem. IAS 40 angewendet wird)	n. a.	n. a.
(ii.c) Neubewertung übrige Anlagen (selbstgenutzte Liegenschaften u. Beteiligungen)	n. a.	n. a.
abzüglich:		
(v) Latente Steuern (in Bezug auf Marktwertänderung von IP)	-68.788 (50%)	-137.575
(vi) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0	n. a.
(viii.b) Immaterielle Vermögenswerte	-43.034	n. a.
zuzüglich:		
(ix) Marktwert der Finanzverbindlichkeiten (nach latenten Steuern)	n. a.	84.681
(x) Neubewertung Immaterielle Vermögenswerte auf Marktwert	n. a.	n. a.
(xi) Grunderwerbsteuer (soweit bei Marktwert abgezogen)	n. a.	n. a.
EPRA-NAV/NRV	1.471.098	1.530.026
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	33.054.587	33.054.587
EPRA-NAV/NRV je Aktie (in EUR)	44,51	46,29

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

EPRA-Netto-Anfangsrendite

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

Aufgrund der im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen annualisierten Netto-Mieterträge und des überproportional gestiegenen Marktwertes des Immobilienportfolios verringerte sich die Nettoanfangsrendite von 6,03% auf 4,56%.

EPRA-Netto-Anfangsrendite

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Marktwerte)	2.291.116	1.484.703
Anlagen im Bau, Vorratsgrundstücke	-220.047	-55.473
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	18.560
Marktwert des Immobilienportfolios (netto)	2.071.069	1.447.790
Transaktionskostenabschlag (Erwerbsnebenkosten)	95.554	67.063
Marktwert des Immobilienportfolios (brutto)	2.166.623	1.514.853
Annualisierte Jahres-Kaltmiete	99.597	91.958
nicht umlegbare Objektkosten	-793	-675
Annualisierte Netto-Mieterträge	98.804	91.283
Vermietungsanreize	-403	-340
Topped-up annualisierte Mieterträge	98.401	90.943
EPRA-Netto-Anfangsrendite (in %)	4,56	6,03
Topped-up EPRA-Netto-Anfangsrendite (in %)	4,54	6,00

EPRA-Leerstandsquote

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

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

EPRA-Leerstandsquote

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Annualisierte Markt-Miete für das gesamte Portfolio	100.979	93.081
Zu Marktwerten bewerteter Leerstand	1.382	1.123
EPRA-Leerstandsquote (in %)	1,4	1,2

EPRA-Kostenquote

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

Durch die gegenüber dem Vorjahr moderat gestiegenen Netto-Kalmmieten und einer aufgrund von Sonder-Effekten stark gestiegenen Kostenbasis ist die Kostenquote von 10,0% auf 17,4% gestiegen. Dies entspricht einem Anstieg um 7,4 Prozentpunkten.

EPRA-Kostenquote

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Aufwendungen für Investment Properties	18.290	15.666
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	-12.965	-12.456
Personalaufwand	7.918	4.481
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.791	1.796
Sonstige betriebliche Erträge	-692	-490
EPRA-Kosten inkl. Leerstandskosten	16.342	8.997
Direkte Leerstandskosten	0	0
EPRA-Kosten exkl. Leerstandskosten	16.342	8.997
Erlöse aus Nettokaltmieten	93.784	90.322
EPRA-Kostenquote (inkl. Leerstandskosten) in %	17,4	10,0
EPRA-Kostenquote (exkl. Leerstandskosten) in %	17,4	10,0

EPRA LTV

Der EPRA LTV ist eine wichtige Kennzahl zur Bestimmung des prozentualen Verhältnisses der Schulden im Vergleich zum Marktwert der Immobilien. Aufgrund der Neueinführung durch den Standardsetter im Geschäftsjahr 2022, wird diese Kennzahl zum ersten Mal berichtet.

EPRA LTV

in TEUR	31.12.2022				
	Gemäß Konzern-Bilanz	Anteil von JV	Anteil wesentlicher Assozierter	Minderheiten	Kombiniert
Finanzschulden langfristig	583.646			-29.182	554.464
Finanzschulden kurzfristig	152.047			-7.602	144.445
Netto-Verbindlichkeiten	0			0	0
abzüglich:					
Bankguthaben und Kassenbestände	-67.826			3.391	-64.435
Netto Verbindlichkeiten (a)	667.867	0	0	-33.393	634.474
Marktwert der eigenen Firmenzentrale	5.200				5.200
Marktwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1.983.216			-99.161	1.884.055
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte / Immobilien	308.000			-15.400	292.600
Netto-Forderungen	45.590			-2.280	43.311
Summe Marktwerte Vermögen (b)	2.342.006	0	0	-116.840	2.225.166
LTV (a/b) (in %)	28,52				28,51

EPRA-Berichterstattung zu Entwicklung des Immobilienportfolios

Bilanzierung gemäß IAS 40

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

Aufgrund der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft werden alle der Vermietung dienenden Immobilien gemäß IAS 40 als Investment Properties behandelt. Im Zeitpunkt des Zugangs erfolgt die Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Für die Folgebewertung werden die Investment Properties zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich der planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie Zuschreibungen gem. IAS 16 bewertet.

Grundstücke werden nicht abgeschrieben. Gebäude werden linear über ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben und jährlich auf Werthaltigkeit hin überprüft.

Informationen zur Bewertung

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

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

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

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

Informationen zum Portfolio

■ Restlaufzeiten der Mietverträge

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

Netto-Mieterlöse nach Mietvertragsrestlaufzeiten

	Anteil in %	Netto-Miete in TEUR
rollierend	9,1	9.040
1 bis 3 Jahre	25,7	25.588
3 bis 5 Jahre	15,7	15.672
5 bis 7 Jahre	19,5	19.435
7 bis 10 Jahre	26,4	26.319
Länger als 10 Jahre	3,6	3.568

■ Übersicht der Immobilien

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

■ Eigentumsverhältnisse

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

Like-For-Like (LFL) Mietwachstum

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

Die bereinigten Netto-Kaltmieten des Geschäftsjahres 2022 (TEUR 91.460) sind gegenüber dem Vorjahr (TEUR 88.062) um TEUR +3.398 (+3,86 %) angestiegen.

Die Veränderungen beruhen auf folgenden Kategorien

- Vertragliche Indexierungen	TEUR +2.671
- Veränderung der Leerstandsquote	TEUR -259
- Veränderung aus existierenden Verträgen/Abgänge	TEUR +986

Informationen zu den Immobilien-Investitionen (Investment Properties)

in TEUR	Group (ohne Joint Ventures)	Joint Ventures (proportionaler Anteil)	Total Group
Neuinvestitionen/Zukäufe	100.310	0	100.310
Entwicklungen, Anlagen im Bau	34.774	0	34.774
Nachaktivierungen Bestandsimmobilien			
Schaffung zusätzlicher vermietbarer Flächen	0	0	0
Verbesserung vorhandener Mietflächen	3.161	0	3.161
Incentives, Miet-Anreize	0	0	0
Sonstiges	0	0	0
Aktivierte Fremdkapitalzinsen	0	0	0
Summe Investitionen	138.245	0	138.245



KONZERN- LAGEBERICHT

29**Grundlagen des Konzerns**

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

33**Wirtschaftsbericht**

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

40**Risiko- und Chancenbericht**

- 40 Risikobericht
- 48 Chancenbericht

50**Prognosebericht**

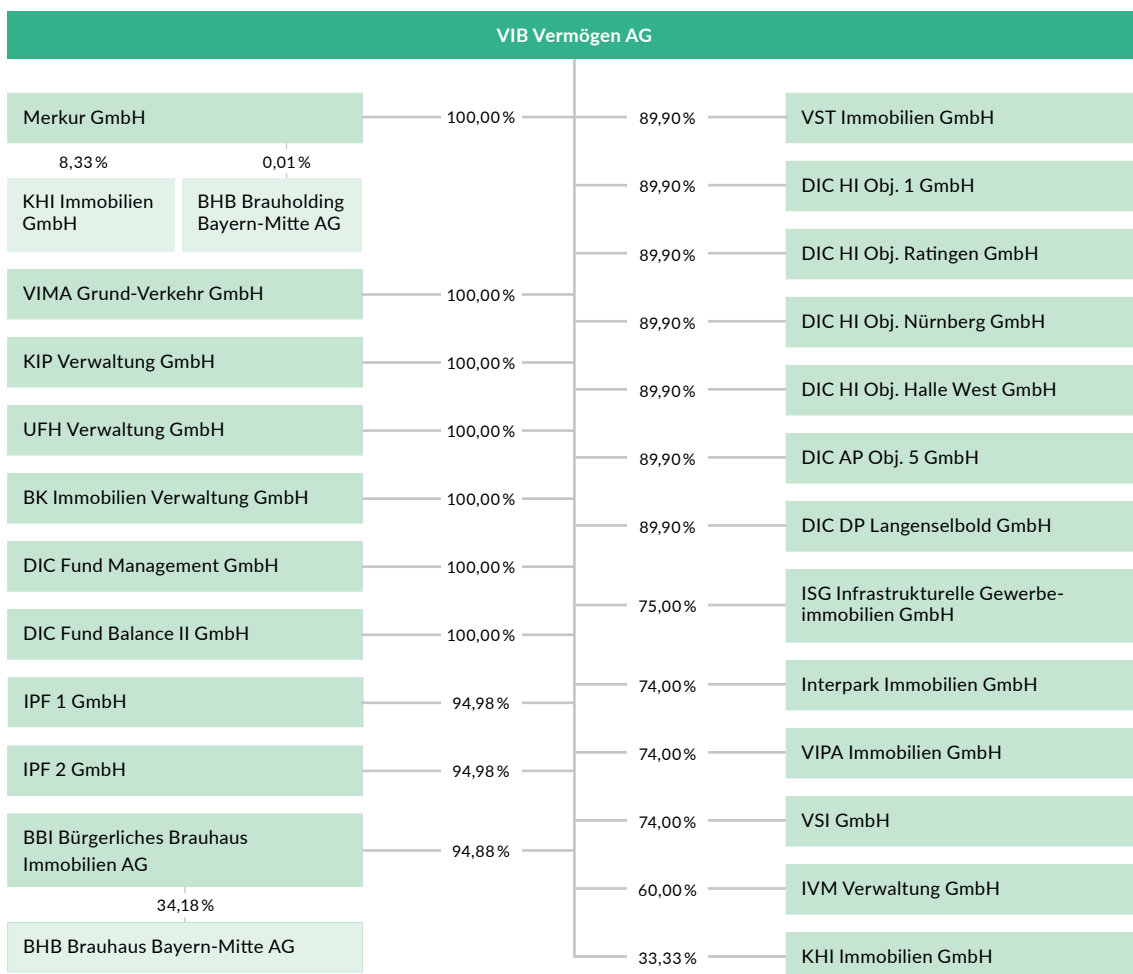
Grundlagen des Konzerns

1. Geschäftstätigkeit, Konzernstruktur und Beteiligungen

Die VIB Vermögen AG (im Folgenden auch „Wir“, „VIB“, „VIB-Gruppe“ bzw. „VIB-Konzern“) ist eine auf Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien spezialisierte mittelständische Aktiengesellschaft. Unser Fokus liegt auf Immobilien im Bereich Logistik und Light Industrial und Einzelhandel im süddeutschen Raum. 1993 in Form einer Personengesellschaft gegründet, erfolgte im Jahr 2000 die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft. Seit 2005 notieren die Aktien der VIB an den Börsen München (m:access) und Frankfurt (Open Market). Es handelt sich jeweils um Notierungen im Freiverkehrsegment.

Das Geschäftsmodell der VIB basiert auf einer „develop-or-buy-and-hold“-Strategie: Wir entwickeln von Grund auf neue Immobilien und erwerben meist bereits voll vermietete Bestandsobjekte, um diese dauerhaft in unser Portfolio zu übernehmen und daraus langfristige Mieteinnahmen zu erwirtschaften. Zudem ist die VIB an Gesellschaften mit Immobilienvermögen beteiligt. Zum 31. Dezember 2022 umfasste unser Bestandsportfolio insgesamt 114 (Vorjahr: 112) Objekte. Der Schwerpunkt liegt hier insbesondere auf Logistik und Light Industrial-Immobilien, die ergänzt werden von Fachmarktzentren sowie Gewerbe- und Dienstleistungszentren, mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 1,35 Mio. m² (Vorjahr: 1,29 Mio. m²). Zum Ende des Geschäftsjahres haben wir unser Geschäftsmodell um den Bereich Asset Management für Vehikel von fremden

Beteiligungsübersicht zum 31. Dezember 2022



Dritten, insbesondere institutionelle Investoren erweitert. Zum 31. Dezember 2022 umfasste das gemanagte Portfolio für institutionelle Investoren insgesamt 43 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 0,9 Mio. m². Teil unserer Strategie ist auch, dass die von uns im Asset- und Propertymanagement befindlichen Immobilien von eigenen Mitarbeitern verwaltet werden und wir somit in direktem Kontakt mit unseren Mietern stehen. Bei dieser Verwaltungstätigkeit werden wir von unserer 100-prozentigen Tochtergesellschaft, der Merkur GmbH, unterstützt.

Im Jahr 2007 hat die VIB die Mehrheitsbeteiligung an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG erworben („BBI Immobilien AG“, „BBI“). Zum Ende des Geschäftsjahres 2022 betrug die Beteiligungsquote unverändert 94,9% des Grundkapitals an der BBI Immobilien AG. An der im November 2009 gegründeten BHB Brauholding Bayern-Mitte AG („BHB Brauholding AG“, „BHB“) hält die VIB Vermögen AG indirekt 34,2% der Anteile.

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

2. Unternehmensziele und -strategie

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

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

Die Kombination der Finanz- und Bilanzstruktur eines Bestandshalters mit der Managementexpertise eines aktiven Assetmanagers ermöglicht eine schnelle und flexible Wahrnehmung von Marktchancen.

Das Gesamtergebnis unserer Plattformaktivitäten zeichnet sich hinsichtlich Risikobalance, Kontinuität und Kapitaleffizienz durch einen hohen Grad an Verlässlichkeit und Skalierbarkeit aus.

In der Stichtagsbetrachtung zum 31. Dezember 2022 umfasste das gesamte betreute Immobilienvermögen (Assets under Management) rund 3.128 Mio. EUR. Davon sind rund 2.071 Mio. EUR im Eigenbestand und rund 1.057 Mio. EUR mandatiertes Vermögen.

Eigenbestand

Wir erweitern unser eigenes Immobilienbestandsportfolio fortlaufend durch zielgerichtete Eigenentwicklungen und Akquisitionen in den Regionalzentren des süddeutschen Raums. Dabei legen wir den Fokus auf die Wirtschaftsbereiche Logistik und Einzelhandel. Beide Wirtschaftssegmente haben in Deutschland in der Wertschöpfungskette einen hohen Stellenwert und erzielen seit Jahren konstante Wachstumsraten. Wir konzentrieren uns dabei einerseits auf Mieter aus dem deutschen Mittelstand, andererseits auch auf international agierende Konzerne. Um unser Portfolio breit zu diversifizieren, investieren wir zudem auch in Industrie- und Büroimmobilien.

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

Management von Immobilien institutioneller Investoren

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

Inhouse-Portfolio-Verwaltung

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

3. Steuerungssystem

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

Die VIB hat ihr Berichtswesen an das der DIC-Asset AG angeglichen und konzentriert sich im Rahmen der **finanziellen Steuerungsgrößen** auf die Bruttomieteinnahmen (vormals: Umsatzerlöse), und den FFO (Funds from Operations).

Die Bruttomieteinnahmen sind Hauptindikator zur Beurteilung des Wachstums im eigenen Portfolio und beinhalten die Nettokaltmieten für die vermieteten Objekte.

Der FFO ist die wichtigste Kenngröße mit Blick auf den Mittelzufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit und lässt sich aus dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ableiten. Bei der Berechnung werden Abschreibungen auf Immobilien wieder hinzugerechnet und effektive Steuern vom Einkommen und Ertrag abgezogen. Ebenfalls ohne Berücksichtigung bleiben Sondereffekte sowie der Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis.

Die wichtigsten **nichtfinanziellen Steuerungsgrößen** der VIB sind die Leerstandsquote und der Durchschnittszinssatz der Darlehensverbindlichkeiten.

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

Die durchschnittliche Verzinsung des Darlehensportfolios ist eine wichtige Kenngröße im Rahmen der langfristigen und nachhaltigen Finanzierungsstrategie. Neben dem Gesamtvolumen der Darlehensverbindlichkeiten hat gerade der Durchschnittszins einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Zinsaufwendungen, die gleichzeitig auch eine der größten Aufwandspositionen in der Gewinn- und Verlustrechnung des VIB-Konzerns darstellen.

Steuerungskennzahlen im Überblick

Kennzahl	Beschreibung	2022	2021
FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN			
Bruttomieteinnahmen	Bruttomieteinnahmen lt. GuV	93,8 Mio. EUR	90,3 Mio. EUR
FFO	Funds from Operations (vor Steuern und Minderheiten; Indikator für die Ertragskraft des Immobilienportfolios)	62,7 Mio. EUR	58,6 Mio. EUR
		Wert zum 31.12.2022	Wert zum 31.12.2021
NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN			
Leerstandsquote	Auf Basis der annualisierten Jahresnettomiete	1,4 %	1,2 %
Durchschnittliche Verzinsung des Darlehensportfolios	Fix und variabel verzinsten Darlehen	1,77 %	1,70 %

4. Mitarbeiter

Zum Ende des Geschäftsjahres 2022 hat die VIB-Gruppe neben den Vorständen 33 kaufmännische Mitarbeiter (31.12.2021: 37 Mitarbeiter) beschäftigt. Darüber hinaus war zusätzlich ein gewerblicher Mitarbeiter in einem Teilzeitbeschäftigungsverhältnis beschäftigt (31.12.2021: 6 Mitarbeiter).

Dem Vorstand gehörten am 31. Dezember 2022 Dirk Oehme (seit 22. März 2022 Vorstand, seit 5. Oktober 2022 Vorstandssprecher), Nicolai Greiner (Vorstand seit 1. Oktober 2022) und Rainer Hettmer (Vorstand seit 1. Juli 2022) an. Die ehemaligen Vorstände Martin Pfandzelter und Holger Pilgenröther haben ihre Ämter zum 30. Juni 2022 niedergelegt.

Wirtschaftsbericht

1. Markt- und Wettbewerbsumfeld¹

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Deutsche Wirtschaft verpasst Erholung nach Corona – hohe Inflation, Energiekrise, Lieferengpässe und Krieg vereiteln stärkere Dynamik

Die deutsche Wirtschaft ist 2022 kaum gewachsen. Zu groß waren die hemmenden Faktoren, ausgelöst durch historische Rekordwerte der Inflationsrate, die Verteuerung der Energiepreise, hartnäckige Lieferengpässe und den russischen Angriff auf die Ukraine. Das erste Quartal war von zwei grundlegend unterschiedlichen konjunkturellen Entwicklungen gekennzeichnet: Einerseits die zumindest in Europa allmählich abklingende Coronapandemie sowie der hohe Auftragsbestand der deutschen Industrie, der auf einen merklichen Aufschwung der Konjunktur hindeutete, andererseits der russische Angriff auf die Ukraine und die damit einhergehenden wirtschaftlichen Folgen, wie Sanktionen, Lieferengpässe bei Rohstoffen und Vorprodukten sowie eine nur schwer abzuschätzende Unsicherheit insbesondere im Hinblick auf die Energiepreise. Die Wirtschaftsleistung entwickelte sich im ersten Quartal leicht positiv (BIP +0,2% zum Vorquartal).

Im zweiten Quartal setzte die deutsche Wirtschaft ihre Erholung von den Pandemiewellen fort, insbesondere in den konsumnahen Dienstleistungsbereichen. Jedoch erfuhr der Aufschwung eine deutliche Abschwächung durch die schnell steigende Inflation, den Krieg in der Ukraine und die sich als hartnäckig erweisenden Engpässe in den globalen Lieferketten. Das deutsche BIP legte im zweiten Quartal um lediglich +0,1% gegenüber dem Vorquartal zu.

Im dritten Quartal kühlte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft endgültig ab. Die hohen Inflationsraten (September 2022: 10%) reduzierten die realen Einkommen und Ersparnisse der Konsumenten und ließen deren Kaufkraft sinken. Auch in der Baukonjunktur zeichnete sich ein deutlicher Abschwung ab. Ursächlich hierfür war neben den Materialengpässen und den stark steigenden Baukosten insbesondere die Zinswende, die zusätzlich die Finanzierungskosten erhöhte. Die Wirtschaftsleistung legte gegenüber dem Vorquartal um nur noch +0,3% zu.

Das vierte Quartal war geprägt von heftigen Angebotsschocks. Diese lösten Ängste vor drohenden Engpässen in der Energieversorgung (Gaslieferungen) aus. Hinzu kamen anhaltende Unterbrechungen der Lieferketten (Vorprodukte aus Asien) und ein in immer mehr Branchen stärker auftretender Mangel an Arbeitskräften. Dies führte zu Belastungen in der Produktion und verstärkenden Effekten der Inflation. Durch staatliche Maßnahmen sollen die Folgen der Energiekrise abgeschwächt werden. Jedoch erzeugt der Staat damit auch eine (künstliche) Nachfrage, die angesichts der beschränkten Produktionskapazitäten die Preissteigerungen weiter befeuert. Für das Gesamtjahr stand nach vorläufigen Berechnungen des statistischen Bundesamts ein preisbereinigtes BIP-Wachstum von +1,9% zu Buche – das Vor-Corona-Niveau wurde damit wieder erreicht. Insgesamt haben die insbesondere zu Jahresbeginn vorherrschenden positiven Wachstumskräfte nicht ausgereicht, um den negativen Krätemix aus Inflation, Lieferengpässen, Krieg und Fachkräftemangel aufzuwiegen. Letztlich musste die deutsche Wirtschaft ein schwaches Jahr bewältigen. Die Kaufkraft der privaten Haushalte leidet unter den hohen Energiepreisen, wodurch auch der private Konsum gedämpft wird.

Mit einer durchschnittlichen Inflationsrate von +7,9% (2021: +3,1%) erreichte die Inflation in Deutschland 2022 den höchsten Wert seit 1950. Ausschlaggebend dafür waren neben Basiseffekten (die aufgrund der coronabedingten Mehrwertsteuersenkung 2020 und den damit ausgelösten Preissenkungen entstanden) insbesondere die im Vergleich zum Vorjahr erheblich angestiegenen Preise für Mineralölprodukte und Erdgasimporte. Hinzu kam die Verteuerung vieler Rohstoffe und Vorprodukte aufgrund gestörter oder unterbrochener Lieferketten

¹ Quellen: Konjunkturberichte IfW, Geschäftsklimaindex ifo Institut, Berichte Europäische Zentralbank (EZB), Jones Lang Lasalle (JLL) Investmentmarkt- und Büromarktüberblick

infolge der Coronapandemie. Als Reaktion auf die historischen Inflationsraten nahm die Europäische Zentralbank EZB drastische Zinsschritte vor und hob den Leitzins in einem ersten Schritt Ende Juli um 0,5 Prozentpunkte an. Im September folgte der nächste Schritt mit einer Erhöhung um 0,75 Prozentpunkte auf 1,25%. Am 2. November stieg der europäische Leitzins für Hauptrefinanzierungsgeschäfte schließlich noch einmal um 0,75 Prozentpunkte auf 2,0%. Zum Jahresende stellte die EZB noch einmal klar, dass weitere Zinsschritte und flankierende Maßnahmen auch 2023 in Betracht gezogen würden, um das Inflationsniveau abzumildern. Den Prognosen der Zentralbank zufolge soll sich dieses im Jahresverlauf 2023 weiter abschwächen und letztlich bei 6,3% einpendeln.

Das globale Umfeld zeigt ebenfalls Schwäche und erzeugt keine positiven Konjunkturimpulse. Gegen Jahresende hellte sich der konjunkturelle Ausblick etwas auf. Insbesondere die Großhandelspreise für Strom und Gas sind wieder gesunken, obwohl sie noch immer auf einem hohen Niveau liegen. Im kommenden Jahr dürfte die Inflation weiterhin hoch ausfallen. Die real verfügbaren Einkommen und der private Konsum wird sich den Prognosen des IfW Kiel zufolge weiter verkleinern, wobei Umfang und Ausmaß des Abschwungs schwer vorherzusagen sind.

Branchenentwicklung

Rückgang im Gewerbe-Immobilieninvestmentmarkt nicht so stark wie befürchtet

Trotz der widrigen volkswirtschaftlichen Umstände erreichte der deutsche Immobilieninvestmentmarkt 2022 den Angaben von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) zufolge ein Volumen von 54,1 Mrd. EUR. Dies entsprach einem Rückgang von rund 16% gegenüber dem Vorjahr. Damit fiel der Rückgang allerdings weniger stark aus als noch zur Jahresmitte befürchtet. Das Volumen des Jahres 2022 lag zudem nur 2% unter dem Zehn-Jahres-Durchschnitt.

Abermals fiel der Anteil der Einzelobjekte relativ hoch aus (36,5 Mrd. EUR), das Volumen lag aber 25% unter dem Vorjahr. Bei den Portfoliodeals ging es in die andere Richtung: Mit rund 17,6 Mrd. EUR ergab sich ein Zuwachs von 10%. Der Markt nahm auch im vierten Quartal 2022 insgesamt eine abwartende Haltung ein, sodass es nicht zu einer Jahresendrallye kam. Vor dem Hintergrund einer schwächelnden Konjunkturprognose, deutlich gestiegener Zinssätze und historischer Inflationswerte entstand bei sämtlichen Marktakteuren Unsicherheit hinsichtlich der kurz- bis mittelfristigen Entwicklung. Dies führte dazu, dass zahlreiche bereits in der Vermarktung stehende Verkäufe nicht mehr ausgeführt wurden.

Büro- und Logistikimmobilien gefragteste Asset-Klassen

Gemessen am Gesamtumsatz des deutschen Immobilieninvestmentmarktes (54,1 Mrd. EUR) lagen Büros mit einem Anteil von 22,25 Mrd. EUR (41%) auf Platz eins. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Rückgang um 7 Prozentpunkte. Mit knapp 10,14 Mrd. EUR (19%) folgen Logistikobjekte auf Platz zwei (+4% gegenüber dem Vorjahr). Aufgrund des starken ersten Halbjahres erzielte diese Asset-Klasse 2022 ein Rekordergebnis. Am stärksten fiel der Zuwachs in der Größenklasse zwischen 50 und 100 Mio. EUR aus (+5,9% gegenüber Vorjahr). Jedoch blieb auch der Logistik-Investmentmarkt von der geopolitischen Entwicklung und der Zinswende nicht unberührt.

2. Geschäftsverlauf

Zielerreichung

Aus Sicht des Vorstands der VIB Vermögen AG kann das Geschäftsjahr 2022 trotz der wirtschaftlichen Folgen des Ukraine-Krieges auf die deutsche Wirtschaft als sehr erfolgreich betrachtet werden.

Der VIB-Konzern hat die im Berichtsjahr 2022 selbstgesteckten Ziele hinsichtlich der Umsatzerlöse, dem Ergebnis nach Steuern ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse, den Funds from Operations (FFO) sowie der Leerstandsquote erreicht bzw. übertroffen. Bezüglich der Durchschnittsverzinsung für das Darlehensportfolio wurde das Ziel einer leichten Reduzierung des Zinssatzes gegenüber dem 31. Dezember 2021 aufgrund der zum Zeitpunkt der Planung nicht absehbaren Zinserhöhungen der EZB im Verlauf des Jahres 2022 nur geringfügig nicht erreicht.

Zur besseren Vergleichbarkeit mit anderen Immobilienunternehmen wurde die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung an das vorgeschlagene Gliederungsschema der European Public Real Estate Association (EPRA) im Geschäftsjahr angepasst. Die Vorjahreswerte wurden, soweit erforderlich, neu berechnet. Aus Gründen der Vergleichbarkeit werden die im Geschäftsbericht 2021 veröffentlichten Prognosewerte für das Geschäftsjahr 2022 den alten GuV-Finanzzahlen Umsatzerlöse und Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse gegenübergestellt.

Soll-Ist-Vergleich

	Prognose für 2022	Ist 2022
FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN		
Umsatzerlöse	103,0 bis 109,0 Mio. EUR	106,8 Mio. EUR
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	67,0 bis 71,0 Mio. EUR	70,8 Mio. EUR
FFO (Funds from Operations)	58,0 bis 62,0 Mio. EUR	62,7 Mio. EUR
NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN		
	Prognose für 31.12.2022	Ist 31.12.2022
Leerstandsquote	niedriger, einstelliger Prozentbereich	1,4%
Durchschnittliche Verzinsung des Darlehensportfolios	leichte Reduzierung ggü Wert zum 31.12.2021 von 1,70%	1,77%

Trotz der gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen rund um den Ukraine-Krieg, hoher Inflation und Lieferengpässen blickt der VIB-Konzern auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2022 zurück. Auch die finanziellen Auswirkungen der Coronapandemie haben sich im abgelaufenen Jahr deutlich abgeschwächt. So hat die VIB in 2022 an von der Pandemie besonders betroffene Mieter nur noch Mietererlasse (Sondereffekte) in Höhe von TEUR 136 gewährt. Dem stehen Mietererlasse aus dem Vorjahr von noch TEUR 494 gegenüber.

Die Umsatzerlöse (Bruttomieteinnahmen zzgl. Erträgen aus Betriebs- und Nebenkosten der Mieter) lagen mit 106,8 Mio. EUR innerhalb des von uns gesetzten Prognoseintervalls von 103,0 und 109,0 Mio. EUR. Zur Umsatzsteigerung beigetragen hatten Mietindexierungen, die anteiligen Mieteinnahmen aus den Objektzugängen 2022 sowie die im Vorjahr fertiggestellten Objekte, die in 2022 erstmals über das gesamte Jahr hinweg Mieteinnahmen generierten.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse lag im Berichtszeitraum mit 70,8 Mio. EUR am oberen Rand des am Anfang des Jahres abgegebenen Prognoseintervalls von 67,0 bis 71,0 Mio. EUR. Hauptgrund für die positive Entwicklung waren die zusätzlichen Mieteinnahmen neuer Objekte sowie niedrigere Aufwendungen im Bereich Personal und Verwaltung (Aufwandspositionen jeweils bereinigt um Sondereinflüsse).

Der FFO (Funds from Operations) lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 62,7 Mio. EUR. Aufgrund des positiven Geschäftsverlaufs wurde somit die am Anfang des Jahres abgegebene Prognose von 58,0 bis 62,0 Mio. EUR leicht übertroffen.

Für die Leerstandsquote auf Basis effektiver Jahresnettomieten hatte die VIB für den 31. Dezember 2022 einen Wert im niedrigen einstelligen Prozentbereich prognostiziert. Mit einer Leerstandsquote von 1,4% konnte dieses Ziel erreicht werden (31.12.2021: 1,2%).

Bei der durchschnittlichen Verzinsung der Darlehensverbindlichkeiten wurde eine leichte Verbesserung gegenüber dem Vorjahreswert zum 31. Dezember 2021 von 1,70% prognostiziert. Mit einem Wert von 1,77% zum 31. Dezember 2022 wurde die Prognose nicht ganz erreicht, was an den zum Prognosezeitraum nicht abzusehenden Zinserhöhungen im Geschäftsjahr lag.

3. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Die VIB Vermögen AG hat ihr Berichtswesen umgestellt um sich an Branchenstandards anzupassen. In diesem Zuge wurde die Bilanz- und GuV-Gliederung angepasst. Die Konzernbilanz wird im Einklang mit IAS 1 (Darstellung des Abschlusses) nach der Fristigkeitenmethode aufgestellt. Dabei werden Vermögenswerte, die innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag realisiert und Verbindlichkeiten, die innerhalb eines Jahres nach dem Bilanzstichtag fällig werden, grundsätzlich als kurzfristig ausgewiesen. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist in Anlehnung an das von der European Public Real Estate Association (EPRA) vorgeschlagene Schema erstellt worden.

Darüber hinaus wurden die Bilanzierungs- und Bewertungsregeln im Zusammenhang mit den Investment Properties von der Fair Value-Methode (IAS 40) auf das fortgeführte Anschaffungskosten-Modell (at cost, IAS 16) angepasst. Die Anpassung wurde gemäß IAS 8 zum 1. Januar 2020 retrospektiv vorgenommen. Die Umstellung der Gliederung sowie die Anpassung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethode haben Auswirkungen auf verschiedene Bilanz- und GuV-Positionen. Soweit sich Änderungen ergeben haben, wurden die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst. Aus diesem Grund sind die in diesem Bericht ausgewiesenen Vorjahreswerte nur bedingt mit der bisherigen Berichterstattung vergleichbar.

Ausgewählte Kennzahlen zur Ertragslage

in TEUR	2022	2021	Veränderung in %
Bruttomieteinnahmen	93.784	90.322	+3,8
Nettomieteinnahmen	88.459	87.112	+1,5
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	61.851	37.210	+66,2
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ohne Sondereinflüsse	44.726	38.166	+17,2
Konzernergebnis	54.704	31.039	+76,2
Funds from Operations (FFO)	62.662	58.601	+6,9

Insbesondere aufgrund von Zugängen im Immobilienportfolio sowie Mietindexierungen haben sich die Bruttomieteinnahmen im abgelaufenen Geschäftsjahr um 3,8% bzw. 3,5 Mio. EUR auf 93,8 Mio. EUR erhöht (Vorjahr: 90,3 Mio. EUR). Gewährte Mieterlasse des VIB-Konzerns an besonders von der Coronapandemie betroffene Unternehmen sind hier bereits berücksichtigt und haben sich gegenüber Vorjahr deutlich auf 0,1 Mio. EUR reduziert (Vorjahr: 0,5 Mio. EUR).

Die Nettomieteinnahmen lagen bei 88,4 Mio. EUR und somit 1,5% über dem Vorjahr (Vorjahr: 87,1 Mio. EUR). Hierin enthalten sind sowohl die Nebenkostenzahlungen der Mieter von 13,0 Mio. EUR (Vorjahr: 12,5 Mio. EUR), die von der VIB zu leistenden Betriebskostenvorauszahlungen an die Versorgungsunternehmen von 13,8 Mio. EUR (Vorjahr: 12,1 Mio. EUR) sowie sonstige immobilienbezogene Aufwendungen (i. W. Instandhaltungsaufwendungen für das Immobilienportfolio) in Höhe von 4,5 Mio. EUR (Vorjahr: 3,5 Mio. EUR).

Der Anstieg des Verwaltungsaufwands auf 3,8 Mio. EUR (Vorjahr: 1,8 Mio. EUR) ist insbesondere auf Sondereffekte durch Rechts- und Beratungskosten im Rahmen der Veränderung der Gesellschafterstruktur der VIB Vermögen AG in Höhe von 1,5 Mio. EUR zurückzuführen. Der Personalaufwand lag bei 7,9 Mio. EUR und beinhaltet ebenso Einmaleffekte im Rahmen der Veränderung der Gesellschafterstruktur (Vorjahr: 4,5 Mio. EUR).

Die Abschreibungen lagen bei 31,4 Mio. EUR (Vorjahr: 29,4 Mio. EUR) und beinhalten neben planmäßigen Abschreibungen der Investment Properties sowie der Sachanlagen auch Sonderabschreibungen auf Immobilien.

In den Erträgen aus Immobilienverwaltungsgebühren werden Asset- und Propertymanagement-, Vermietungs-, Projektsteuerungs- und Transaktionsgebühren im Rahmen des Managements von Immobilien für institutionelle Investoren ausgewiesen. Im Geschäftsjahr hat die VIB 3,1 Mio. EUR im Zuge der erstmaligen Auflage eines Fonds (VIB Retail Balance I) erwirtschaftet.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen bei 0,9 Mio. EUR (Vorjahr: 0,5 Mio. EUR) und umfassen im Wesentlichen Versicherungserstattungen im Rahmen von Gebäudeschäden.

Aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ergab sich ein Nettoerlös von 25,8 Mio. EUR (Vorjahr: 9,7 Mio. EUR). Die im Rahmen der Optimierung des Immobilienportfolios getätigten, strategischen Verkäufe bezogen sich auf drei Einzelhandelsobjekte sowie ein Büroobjekt. Die Restbuchwerte der genannten Immobilien lagen bei insgesamt 25,4 Mio. EUR (Vorjahr: 10,2 Mio. EUR), sodass sich im Saldo ein Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von 0,4 Mio. EUR ergab (Vorjahr: -0,5 Mio. EUR).

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen in Höhe von 21,5 Mio. EUR (Vorjahr: -0,6 Mio. EUR) umfasst im Wesentlichen den Ertrag aus dem Verkauf der Joint Venture Beteiligung der WVI GmbH zum 30. Juni 2022. Die Zinserträge lagen bei 2,9 Mio. EUR (Vorjahr: 0 EUR) und umfassen die positive Marktwertänderung eines Zinssicherungsgeschäfts. Der Zinsaufwand konnte aufgrund der Abnahme der Darlehensverbindlichkeiten auf 12,3 Mio. EUR reduziert werden (Vorjahr: 13,5 Mio. EUR).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist im Vergleich zum Vorjahr signifikant um 24,6 Mio. EUR auf 61,9 Mio. EUR gestiegen (Vorjahr: 37,2 Mio. EUR). Das um Sondereffekte bereinigte Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit betrug 44,7 Mio. EUR (Vorjahr: 38,2 Mio. EUR). Die Sondereffekte belaufen sich saldiert auf 17,1 Mio. EUR (Vorjahr: -1,0 Mio. EUR) und umfassen operative Aufwendungen im Rahmen der neuen Gesellschafterstruktur von 5,5 Mio. EUR, Sonderabschreibungen für Immobilien von 5,0 Mio. EUR, Erträge aus Transaktionen sowie Zinssicherungen von 27,6 Mio. EUR.

Die Ertragssteuern lagen bei 7,4 Mio. EUR (Vorjahr: 6,9 Mio. EUR). Das Konzernergebnis verbesserte sich im Berichtszeitraum um 23,7 Mio. EUR auf 54,7 Mio. EUR (Vorjahr: 31,0 Mio. EUR), das Ergebnis je Aktie lag trotz gestiegener Aktienanzahl bei 1,90 EUR und somit deutlich über dem des Vorjahres von 1,08 EUR.

Der FFO (Funds from Operations), also der Mittelzufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit, erhöhte sich im Geschäftsjahr um 4,1 Mio. EUR von 58,6 Mio. EUR auf 62,7 Mio. EUR.

Vermögenslage

Ausgewählte Kennzahlen zur Vermögenslage

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung in%
Bilanzsumme	1.586.409	1.417.690	+11,9
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.145.908	1.300.628	-11,9
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien inkl. zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1.400.853	1.319.188	+6,2
Langfristig verzinsliche Finanzschulden	583.646	688.067	-15,2
Kurzfristig verzinsliche Finanzschulden	152.047	59.670	+154,8
Eigenkapital	744.754	599.604	+24,2
Eigenkapitalquote	46,9%	42,3%	+4,6 PP

Die Bilanzsumme ist zum Stichtag 31. Dezember 2022 um 168,7 Mio. EUR auf 1.586,4 Mio. EUR gestiegen (31.12.2021: 1.417,7 Mio. EUR). Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien im VIB-Konzern lagen bei 1.145,9 Mio. EUR, gegenüber 1.300,6 Mio. EUR im Vorjahr. Der Rückgang ist auf die Umgliederung des zum Verkauf in den Immobilienspezialfonds gehaltenen Einzelhandelsportfolios in Höhe von 254,9 Mio. EUR in die Bilanzposition zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte zurückzuführen. Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien inkl. der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte lagen bei 1.400,8 Mio. EUR, gegenüber 1.319,2 Mio. EUR im Vorjahr.

Der Anteil an assoziierten Unternehmen ist insbesondere aufgrund weiterer Kapitaleinzahlungen in diese Gesellschaften von 16,1 Mio. EUR auf 17,9 Mio. EUR gestiegen. Die Position Immaterielle Vermögenswerte lag bei 43,0 Mio. EUR (31.12.2021: 0,03 Mio. EUR) und umfasst Immobilienverwaltungsverträge der im Rahmen der Sachkapitalerhöhung erworbenen Konzerngesellschaften.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben um 1,1 Mio. EUR auf 2,4 Mio. EUR zugenommen (31.12.2021: 1,3 Mio. EUR). Die sonstigen Vermögenswerte lagen bei 43,5 Mio. EUR (31.12.2021: 2,2 Mio. EUR) und umfassen im Wesentlichen ausstehende Forderungen gegenüber Dritten im Rahmen von Fondsstrukturierungsgebühren im Zuge der erstmaligen Auflage eines Fonds (VIB Retail Balance I) sowie den bilanziellen Wert eines Zinssicherungsgeschäfts. Die Bankguthaben zeigten sich kaum verändert und lagen bei 67,8 Mio. EUR (31.12.2021: 68,2 Mio. EUR). In der Position „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ sind die Immobilien des Einzelhandelsportfolios abgebildet, welche in einen Immobilienspezialfonds verkauft werden.

Aufgrund der Schaffung neuer Aktien im Rahmen der Sachkapitalerhöhung und der Aktiendividende ist das gezeichnete Kapital von 27,7 Mio. EUR auf 33,1 Mio. EUR sowie die Kapitalrücklage von 195,5 Mio. EUR auf 299,3 Mio. EUR gestiegen. Das kumulierte Ergebnis stieg von 246,3 Mio. EUR auf 277,1 Mio. EUR, wobei zwei gegenläufige Effekte wirkten: einerseits der in der GuV ausgewiesene Ergebnisanteil der Konzernaktionäre aus dem Jahr 2022 von 53,6 Mio. EUR, andererseits die Dividendenausschüttung an die Anteilseigner in Höhe von 22,8 Mio. EUR. Die Position Minderheitenanteil erhöhte sich vor allem aufgrund der Erstkonsolidierung neuer Gesellschaften im Rahmen der Sachkapitalerhöhung.

Die langfristig verzinslichen Finanzschulden verringerten sich um 104,4 Mio. EUR auf 583,6 Mio. EUR (31.12.2021: 688,1 Mio. EUR), die kurzfristig verzinslichen Finanzschulden erhöhten sich um 92,4 Mio. EUR auf 152,0 Mio. EUR (31.12.2021: 59,7 Mio. EUR). Im Saldo reduzierten sich die gesamten Finanzschulden um 12,2 Mio. EUR auf 735,6 Mio. EUR (31.12.2021: 747,8 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen lagen bei 31,1 Mio. EUR (31.12.2021: 0 EUR) und umfassen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der erstmaligen Fondsstrukturierung sowie Zinssicherungsgeschäften. Die Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen lagen bei 2,9 Mio. EUR (31.12.2021: 0,8 Mio. EUR), und beinhalten Verpflichtungen gegenüber Minderheitsbeteiligten. Die sonstigen Verbindlichkeiten sind vor allem aufgrund höherer ausstehender Umsatzsteuerverbindlichkeiten und höherer Rechnungen für Lieferungen und Leistungen auf 9,0 Mio. EUR gestiegen (31.12.2021: 5,3 Mio. EUR).

Die Finanzlage des VIB-Konzerns ermöglichte es auch im Jahr 2022, einen Teil der anstehenden Investitionen mit Eigenmitteln zu leisten. Zudem hat der Konzern im Berichtsjahr auch neue Darlehen aufgenommen sowie planmäßig fällige Darlehen getilgt. Der Net Asset Value (NAV) als Substanzwert der Gesellschaft ist zum Bilanzstichtag vor allem aufgrund der Neubewertung des Immobilienportfolios deutlich auf 1.645,1 Mio. EUR gestiegen (31.12.2021: 813,2 Mio. EUR).

Finanzlage

Das Finanzmanagement der VIB umfasst die Planung, Steuerung und Kontrolle aller Maßnahmen zur Mittelbeschaffung (Eigen- und Fremdfinanzierung) und der Mittelverwendung (Investitionen, vornehmlich der Ausbau und die Instandhaltung des Immobilienportfolios). Die Sicherstellung finanzieller Stabilität ist die Hauptaufgabe des Finanzmanagements der VIB. Zum Bilanzstichtag verfügte der Konzern über nicht genutzte Kredit- und Kontokorrentlinien in Höhe von 15,1 Mio. EUR (Vorjahr: 15,5 Mio. EUR).

Ausgewählte Kennzahlen zur Finanzlage

in TEUR	2022	2021	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (vor Zinsaufwand)	+67.812	+74.946	-7.134
Cashflow aus Investitionstätigkeit	+7.225	-15.427	+22.652
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-80.284	-30.718	-49.566
Konzernkreisbedingte Änderungen der Finanzmittelfonds	+4.909	0	+4.909
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	67.826	68.164	-338

Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit lag im Berichtsjahr bei 67,8 Mio. EUR (Vorjahr: 74,9 Mio. EUR). Der Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit lag bei 7,2 Mio. EUR, gegenüber einem Mittelabfluss von 15,4 Mio. EUR im Vorjahr. Wesentliche Positionen waren neben Auszahlungen für Investitionen in das Immobilienportfolio von 37,9 Mio. EUR (Vorjahr: 21,9 Mio. EUR) der Mittelzufluss aus den im vergangenen Jahr getätigten Immobilienverkäufen von insgesamt 25,8 Mio. EUR (Vorjahr: 9,8 Mio. EUR). Darüber hinaus kam es zu einem Mittelzufluss aus dem Verkauf der Beteiligung an der WVI GmbH in Höhe von 25,2 Mio. EUR (Vorjahr: 0 EUR).

Im Bereich der Finanzierungstätigkeit kam es im Saldo zu einem Mittelabfluss von 80,3 Mio. EUR (Vorjahr: 30,7 Mio. EUR). Dieser setzt sich zusammen aus einem Mittelzufluss aus der Aufnahme von Bankkrediten für Investitionen in das Immobilienportfolio von 29,9 Mio. EUR (Vorjahr: 30,9 Mio. EUR), einem Mittelabfluss für Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens von 13,6 Mio. EUR (Vorjahr: 16,3 Mio. EUR) und andere Gesellschafter von 1,1 Mio. EUR (Vorjahr: 1,0 Mio. EUR) sowie einem Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzkrediten in Höhe von 85,3 Mio. EUR (Vorjahr: 31,1 Mio. EUR). Darüber hinaus kam es zu einem Mittelzufluss aus Einzahlungen nicht beherrschender Gesellschafter von 2,1 Mio. EUR (Vorjahr: 0,3 Mio. EUR). Für Zinsen hat der VIB-Konzern im abgelaufenen Geschäftsjahr 12,3 Mio. EUR gezahlt (Vorjahr: 13,5 Mio. EUR). Konzernkreisbedingte Änderungen der Finanzmittelfonds lagen bei 4,9 Mio. EUR (Vorjahr: 0 EUR).

In Summe sank der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2022 um 0,3 Mio. EUR auf 67,8 Mio. EUR.

4. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Aus Sicht des Vorstands kann das Geschäftsjahr 2022 trotz der wirtschaftlichen Folgen des Ukraine-Krieges, hoher Inflationsraten sowie weiterhin bestehender Lieferengpässe als sehr erfolgreich angesehen werden. Der VIB-Konzern sieht sich trotz dieses Erfolges auch im laufenden Geschäftsjahr 2023 diversen Geschäftsrisiken ausgesetzt. Hierbei wird vor allem entscheidend sein, welche weiteren Folgen der Ukraine-Krieg auf die deutsche Wirtschaft und den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt haben wird. Trotz der derzeitigen wirtschaftlichen Herausforderungen geht der Vorstand auch im laufenden Geschäftsjahr 2023 von insgesamt stabilen Rahmenbedingungen für das Immobiliengeschäft des VIB-Konzerns aus. Sollte sich die Lage wider Erwarten deutlich verschlechtern, so müssten getroffene Aussagen in den Geschäftsprognosen entsprechend angepasst werden.

Risiko- und Chancenbericht

Risikobericht

1. Risikomanagement

Die VIB Vermögen AG bewegt sich in einem wirtschaftlichen Umfeld, das durch den Ukraine-Krieg sowie die Coronapandemie von einer stark gestiegenen Dynamik und Komplexität gekennzeichnet ist. Damit verbunden sind sich regelmäßig wandelnde Rahmenbedingungen im täglichen Geschäftsleben, die eine Vielzahl von Bereichen wie z. B. Politik und Gesellschaft, Rechtsprechung sowie Wirtschaft und Technik betreffen können. Änderungen dieser Rahmenbedingungen können den Geschäftsablauf beeinflussen und sind mitunter auch mit Risiken für den VIB-Konzern verbunden. Zu diesem Zweck hat die VIB ein Risikomanagementsystem (RMS) etabliert, das eine frühzeitige Erkennung potenzieller Risiken ermöglicht. Das RMS stellt sicher, dass der Vorstand zeitnah über das Eintreten eines Risikofalls informiert ist und entsprechende Gegenmaßnahmen ergreifen kann.

Grundprinzipien des Risikomanagements

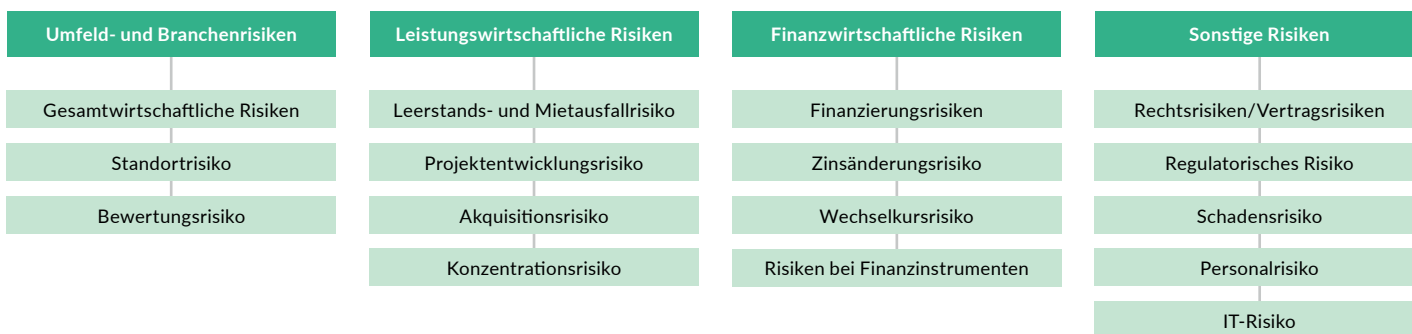
Die Risikopolitik der VIB unterstützt das Unternehmensziel, den Fortbestand der Gesellschaft zu sichern sowie den Unternehmenswert durch nachhaltiges Wachstum zu steigern. Dabei definieren wir Risiken sowohl als die Gefahr möglicher Verluste aber auch die Gefahr, dass Gewinnpotenziale nicht oder nur unzureichend ausgeschöpft werden können.

Die Risikopolitik bei der VIB ist integraler Bestandteil der Geschäftsstrategie und wird vom Vorstand vorgegeben. Um mögliche Risiken frühzeitig zu identifizieren, zu steuern und ihnen entgegenzuwirken, ist ein Risikomanagementsystem implementiert, das bei allen Tochtergesellschaften im Konzernverbund im Einsatz ist. Dieses RMS ist eng in die betrieblichen Abläufe und Prozesse der Gesellschaft eingebunden – insbesondere im operativen Immobiliengeschäft, in die Controlling- und Planungsprozesse, den konzernweiten Rechnungslegungprozess sowie in die Berichterstattung an den Vorstand und den Aufsichtsrat.

Die Risikoberichterstattung erfolgt in regelmäßigem Turnus, mindestens jedoch zweimal im Jahr. Darüber hinaus wird der Vorstand unverzüglich in Form von Ad-hoc-Berichten über alle neuen Risiken informiert, die als wesentlich eingestuft werden.

Der VIB-Konzern unterteilt potenzielle Risiken in vier Kategorien, die in allen Tochtergesellschaften Anwendung finden:

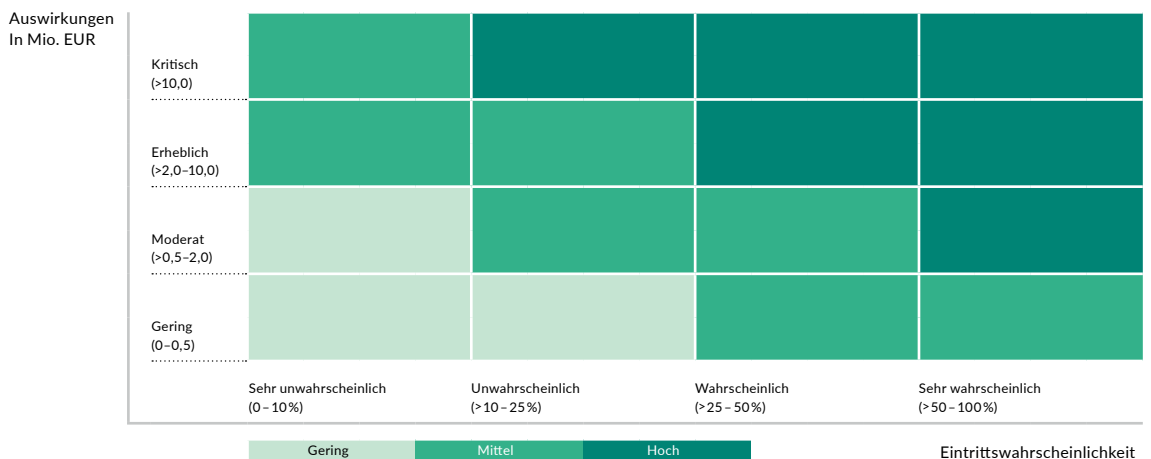
Konzernrisiken



Nach der Identifizierung und Erfassung der Einzelrisiken werden diese hinsichtlich der möglichen Schadenshöhe sowie der Eintrittswahrscheinlichkeit analysiert und klassifiziert. Dies soll Rückschlüsse auf das konkrete Gefährdungspotenzial für die VIB ermöglichen (siehe Grafik Risikomatrix):

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 Gefährdungspotenzial bzw. der gewichtete potenzielle Schadenswert des entsprechenden Risikos. Das Gefährdungspotenzial eines Risikos wird in die drei Kategorien „gering“, „mittel“ und „hoch“ eingestuft.

Risikomatrix des VIB-Konzerns



2. Rechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

Ziel des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems ist es sicherzustellen, dass die Rechnungslegung einheitlich und in Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung nach HGB und den International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie gesellschaftsrechtlichen Vorschriften und internen Unternehmensrichtlinien und -prozessen erstellt wird.

Die Muttergesellschaft des VIB-Konzerns, die VIB Vermögen AG, wird entsprechend den Größenklassen des § 267 HGB als große Kapitalgesellschaft klassifiziert. Die VIB Vermögen AG ist nach § 290 i. V. m. § 293 HGB grundsätzlich zur Aufstellung eines Konzernabschlusses verpflichtet. Aufgrund der Einbeziehung des Jahresabschlusses der VIB Vermögen AG und all Ihrer Tochtergesellschaften in den Konzernabschluss der DIC Asset AG, Frankfurt am Main, ab dem Geschäftsjahr 2022, entfällt jedoch die Pflicht zur Erstellung eines eigenen Konzernabschlusses für die VIB Vermögen AG. Die Aufstellung des Konzernabschlusses entsprechend den Vorschriften des IASB erfolgt hingegen weiterhin auf freiwilliger Basis (§ 315e Abs. 3 HGB).

Die Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts liegen im Verantwortungsbereich des Vorstands. Dazu gehören auch die Einrichtung und Aufrechterhaltung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems.

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem ist Bestandteil des Risikomanagements des VIB-Konzerns. Alle rechnungslegungsbezogenen Risiken werden vom Risikobeauftragten des VIB-Konzerns überwacht und sind Bestandteil der regelmäßigen Risikoberichterstattung an den Vorstand und den Aufsichtsrat.

Die Abschlusserstellung erfolgt zentral durch die Abteilung Finanz- und Rechnungswesen unter Verantwortung des Vorstands. Dadurch wird eine einheitliche und konsistente Vorgehensweise bei der Aufstellung der Abschlüsse sichergestellt. Die Verarbeitung des Buchungsstoffes erfolgt mittels einer Buchhaltungssoftware nach einem einheitlichen Kontenplan und einheitlichen Kontierungsvorgaben sowie vordefinierten Prozessen und Prozesskontrollen.

Mithilfe der hierfür eingesetzten Software finden automatisierte Plausibilitätsprüfungen statt. Rechnungslegungsrelevante Informationen werden laufend zwischen dem Leiter des Rechnungswesens und dem Vorstand ausgetauscht. Um mögliche Fehler und Abweichungen bei der Abschlusserstellung zu identifizieren und abzuwehren, wird bei allen wichtigen Vorgängen und Prozessen das Vier-Augen-Prinzip angewandt. Danach darf keine einzelne Person für einen wichtigen Vorgang und Prozess allein verantwortlich sein. Durch die Verwendung von IT-Systemen mit automatisierten Zugriffskontrollen und integrierten Plausibilitätsprüfungen ist zudem eine automatisierte Kontrollstruktur etabliert, die zu jedem Zeitpunkt größtmögliche Datensicherheit gewährleisten soll. Alle internen Prozesse und Richtlinien im Rahmen der Abschlusserstellung werden regelmäßig auf ihre Effektivität geprüft und bei Bedarf an neue Anforderungen angepasst.

Nach erfolgter Abschlusserstellung und Prüfung durch den beauftragten Wirtschaftsprüfer werden der Konzernabschluss und der dazugehörige Lagebericht dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt. Diese Prüfung erfolgt unter Anhörung des Wirtschaftsprüfers. Nach der Prüfung erfolgt die Billigung des Konzernabschlusses durch den Aufsichtsrat.

3. Risiken des Unternehmens

Die allgemeine Risikolage des VIB-Konzerns zeigt sich aufgrund der genannten wirtschaftlichen Herausforderungen weiterhin erhöht. Dies hat Auswirkungen auf die Bewertung einiger im Folgenden dargestellten Einzelrisiken des Unternehmens.

Umfeld- und Branchenrisiken

Gesamtwirtschaftliche Risiken

Die Bundesregierung geht in ihrem Herbstgutachten davon aus, dass die deutsche Wirtschaft in 2023 in eine leichte Rezession fallen wird. Als Hauptgrund für die rückläufige Entwicklung werden u. a. der Ukraine-Krieg, anhaltend hohen Energiepreise, eine hohe Inflation und weiterhin bestehende Lieferengpässe genannt. Letztendlich wird nach Prognosen der Bundesregierung sowie führender Wirtschaftsforschungsinstitute das deutsche Bruttoinlandsprodukt in 2023 leicht sinken, was sowohl private Haushalte als auch die Unternehmen vor größere Herausforderungen stellen könnte.

Auch die Situation auf dem Gewerbeimmobilienmarkt wird in 2023 insgesamt aller Voraussicht nach herausfordernd bleiben. Für die ersten Monate im neuen Jahr rechnet Jones Lang Lasalle (JLL) damit, dass insbesondere institutionelle Investoren aufgrund der steigenden Zinsen noch verstärkt in festverzinsliche Staatsanleihen investieren werden. Je länger das inflationäre Umfeld jedoch anhält, umso mehr werden institutionelle und private Investoren die realen Kaufkraft- und Vermögensverluste erkennen. Dies könnte nach Meinung von JLL dann wieder mehr Kapital und eine steigende Nachfrage in die Asset-Klasse Gewerbeimmobilien zurückbringen.

Um diesen Risiken entgegenzuwirken, setzt die VIB mit ihrer Immobilienstrategie seit jeher auf ein diversifiziertes Portfolio und ein bonitätsstarkes Mieterklientel. Um das Risiko langfristiger Leerstände möglichst gering zu halten, vereinbaren wir mit unseren Mietern grundsätzlich lange Mietvertragslaufzeiten sowie eine gute Drittverwendungsmöglichkeit der Immobilien.

Aufgrund der weiterhin bestehenden Risiken für die deutsche Wirtschaft stufen wir ein gesamtwirtschaftliches Risiko für die VIB unverändert zum Vorjahr als „mittel“ ein.

Standortrisiko

Bei der Akquisition sowie der Entwicklung von Immobilien können sich aus der Fehlbeurteilung der Immobilienlage, z. B. aufgrund einer sich ändernden Verkehrsinfrastruktur, oder der Fehleinschätzung des lokalen Mietmarktes bestimmte Risiken ergeben. Dies könnte sich in der Folge negativ auf den Wert der Immobilien sowie die daraus erzielbaren Mieterlöse auswirken. Um solche Risiken zu begrenzen, erfolgt im Vorfeld jeder Transaktion eine umfassende Due Diligence. Darüber hinaus ermöglicht unser Inhouse-Portfolio-Management ein rechtzeitiges Erkennen von Veränderungen im Umfeld der Immobilien, sodass im Bedarfsfall schnell und effektiv mit entsprechenden Maßnahmen reagiert werden kann.

Wir schätzen das Risiko einer allgemeinen Verschlechterung der Standortqualität unserer Objekte wie im Vorjahr als „gering“ ein.

Bewertungsrisiko

Die Wertentwicklung von Immobilien unterliegt zahlreichen Faktoren, auf welche die VIB nur begrenzten Einfluss hat. Abhängig von der Entwicklung dieser Faktoren besteht das Risiko, dass sich der Wert des Immobilienportfolios verringern kann und die Gesellschaft Bewertungsverluste hinnehmen muss. Um genaue Erkenntnisse in Bezug auf die Wertentwicklung des Immobilienportfolios zu erhalten, wird einmal im Jahr der Marktwert aller Immobilien von einem unabhängigen externen Immobiliengutachter ermittelt. Die Werthaltigkeit des Immobilienportfolios hängt dabei von diversen Faktoren ab – beispielsweise der infrastrukturellen Anbindung und dem allgemeinen Zustand eines Objekts, der Höhe der erzielbaren Mieteinnahmen oder aber der Restlaufzeit der Mietverträge.

Zu den wesentlichen exogenen Risiken, auf welche die Gesellschaft keinen Einfluss hat, zählen z. B. konjunkturelle Veränderungen, die Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus und die Inflation. Als Folge daraus kann es zu einer abnehmenden Nachfrage nach Gewerbeimmobilien, insgesamt sinkenden Mietniveaus sowie steigenden Leerstandsquoten kommen.

Um diese Risiken zu minimieren, ist das Immobilienportfolio der VIB sowohl regional als auch branchenspezifisch diversifiziert. Darüber hinaus ermöglicht die Inhouse-Verwaltung unserer Immobilien einen engen Kontakt zu unseren Mietern, sodass im Bedarfsfall schnell auf Probleme und sich ändernde Mieter-Anforderungen reagiert werden kann.

Wir stufen das Risiko einer substantziellen Abwertung des Immobilienportfolios unverändert zum Vorjahr als „mittel“ ein.

Leistungswirtschaftliche Risiken

Leerstands- und Mietausfallrisiko

Als langfristiger Immobilienbestandhalter unterliegen wir einem gewissen Mietausfall- und Leerstandsrisiko.

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

Zur frühzeitigen Erkennung von Zahlungsschwierigkeiten werden Mietforderungen laufend überprüft und auftretende Mietrückstände zeitnah bearbeitet. Ferner wird bereits beim Erwerb der Immobilien großer Wert auf eine gute Drittverwendungsmöglichkeit gelegt. Dies erleichtert bei Ausfall eines Mieters die zeitnahe Anschlussvermietung des Objekts. Dank der genannten Maßnahmen liegt die Leerstandsquote der VIB seit Jahren konstant unter 3% und erreichte zum 31. Dezember 2022 einen Wert von 1,4%.

Auch wenn sich die Leerstandquote der VIB weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau bewegt, so sehen wir aufgrund der wirtschaftlichen Herausforderungen nach wie vor ein erhöhtes Risiko, dass die Leerstände in den kommenden Monaten steigen könnten. Wir stufen daher ein Leerstands- und Mietausfallrisiko zum Vorjahr unverändert als „mittel“ ein.

Projektentwicklungsrisiko

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

Im Rahmen von Projektentwicklungen werden im Einzelfall auch Grundstücke erworben, für welche noch kein Baurecht besteht. Für den Fall, dass von den Behörden kein Baurecht erteilt wird, 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 Bauausführungsmängel und Gewährleistungsansprüchen. Um allgemeine Projektentwicklungsrisiken zu minimieren, sowie die Fertigstellung der Objekte innerhalb der veranschlagten Zeit- und Kostenbudgets sicherzustellen, arbeitet die VIB bei größeren Bauvorhaben mit erfahrenen Generalunternehmen zusammen.

Wir stufen ein mögliches Risiko aus Projektentwicklungen 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 bei der Gebäudesubstanz, ein zu hoher Kaufpreis, Probleme bei der prozessualen Eingliederung eines Objekts in den Konzernverbund, unerwartete Haftungsfälle oder aber auch Probleme mit dem neuen Mieter, entstehen.

Durch unsere annähernd 30-jährige Erfahrung als Immobilienbestandshalter und entsprechende Vernetzung in den gewerblichen Immobilienmarkt, versuchen wir dieses Risiko zu begrenzen. Zudem führen wir im Vorfeld jeder Transaktion eine technische, finanzielle sowie rechtliche Due Diligence durch.

Aktuell schätzen wir ein Akquisitionsrisiko für den VIB-Konzern unverändert zum Vorjahr als „gering“ ein.

Konzentrationsrisiko

Das Immobilienportfolio der VIB ist hinsichtlich der Kernbranchen Logistik und Einzelhandel sowie in regionaler Hinsicht diversifiziert. Unsere Mieterklientel umfasst dabei kleine und mittelständische Unternehmen ebenso wie international agierende Großkonzerne. Im Portfolio der VIB gibt es dabei einige Ankermieter, die auch mehrere Objekte angemietet haben. Dabei besteht das Risiko, dass einzelne Ankermieter in Zahlungsschwierigkeiten geraten könnten oder im schlechtesten Fall Insolvenz anmelden müssen. Dies wäre mit Zahlungsausfällen der Mieter und somit erheblichen negativen Einflüssen auf die Ertragslage des Unternehmens verbunden.

Um das Risiko unerwartet hoher Leerstände oder Mietausfälle zu begrenzen, legt die VIB den Fokus auf eine sorgfältige Mieterauswahl sowie langlaufende Mietverträge. Die seit vielen Jahren niedrige Leerstandsquote von unter 3 % ist der Beleg für das erfolgreiche Immobilienmanagement bei der VIB.

Da von einem wirtschaftlichen Abschwung sowohl kleinere Einzelmietler sowie größere Mietergruppen betroffen sein könnten, stufen wir ein Konzentrationsrisiko unverändert zum Vorjahr als „mittel“ ein.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Finanzierungsrisiko

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

Im Rahmen der finanziellen Risiken unterliegen wir auch einem Liquiditätsrisiko. Unser Liquiditätsmanagement basiert auf einer täglichen Disposition unserer Bankkonten und einer rollierenden Liquiditätsplanung unter Berücksichtigung aller zahlungsrelevanten Sachverhalte. Insgesamt verfügt die VIB zum Stichtag über ausreichend liquide Mittel, um eine jederzeitige Zahlungsfähigkeit im laufenden Geschäftsbetrieb zu gewährleisten.

Aufgrund der reibungslosen Finanzierung jüngster Investitionsvorhaben im VIB-Konzern sowie den vielen positiven Gesprächen mit unseren Partnerbanken, gab es im vergangenen Jahr und sehen wir auch im kommenden Jahr kein erhöhtes Finanzierungsrisiko.

Wir stufen deshalb ein Finanzierungsrisiko unverändert zum Vorjahr als „gering“ ein.

Zinsänderungsrisiko

Zur Finanzierung des Unternehmenswachstums wird die VIB auch zukünftig auf das Mittel der Fremdfinanzierung zurückgreifen. Somit ist auch 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.

Um möglichst gut gegen kurz- und mittelfristige Zinsschwankungen abgesichert zu sein, schließt die VIB zur Finanzierung von Immobilienprojekten hauptsächlich langfristige Darlehen mit einer Zinsbindung von überwiegend zehn Jahren ab. Ergänzt werden diese im Finanzierungsmix durch variabel verzinsliche Darlehen und Schuldscheindarlehen mit einer fixen Laufzeitvereinbarung.

Die EZB hat im zweiten Halbjahr 2022 damit begonnen den Leitzins zu erhöhen, was zu einem Anstieg der Finanzierungsbedingungen für Immobiliendarlehen geführt hat. In welcher Größenordnung auch in 2023 mit weiteren Zinserhöhungen durch die EZB zu rechnen ist, lässt sich derzeit nicht voraussagen.

Auch wenn ein steigendes Zinsniveau v. a. mittel- bis langfristig zu höheren Zinsaufwendungen für den VIB-Konzern führen wird, so bleibt ein negativer Effekt in einer 12-Monats-Betrachtung im Vergleich zum gesamten Zinsvolumen überschaubar. Der Vorstand stuft ein solches Risiko analog zum Vorjahr als „mittel“ ein.

Wechselkursrisiko

Bei Darlehen, Krediten und Beteiligungen an ausländischen Tochtergesellschaften besteht grundsätzlich das Risiko von Währungsschwankungen. Zum 31. Dezember 2022 bestehen im VIB-Konzern keine wesentlichen Fremdwährungspositionen.

Entsprechend stufen wir ein Wechselkursrisiko analog zum Vorjahr als „gering“ ein.

Risiken bei Finanzinstrumenten

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

Trotz Abschluss von Zinsabsicherungsgeschäften stuft die VIB ein Risiko aus Finanzinstrumenten wie im Vorjahr als „gering“ ein.

Sonstige Risiken

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 auch an Gerichtsverfahren beteiligt sein, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Entwicklung oder der Veräußerung von Immobilien und Grundstücken stehen. Solche Verfahren könnten sich negativ auf die wirtschaftliche Lage des Unternehmens auswirken. Derzeit ist die VIB an keinem Gerichtsverfahren beteiligt, welches erheblichen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit des Unternehmens haben könnte.

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

Als Immobilienbestandshalter könnten der VIB Vertragsrisiken entstehen, die Vereinbarungen mit Mietern, Kunden und sonstigen Geschäftspartner 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.

Aktuell sind keine gravierenden Rechts- und Vertragsrisiken bekannt, die eine Gefahr für die Gesellschaft darstellen könnten. Wir stufen dieses Risiko daher, analog zum Vorjahr, als „gering“ 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 – auch vor dem Hintergrund der Wirtschafts- und Finanzkrise im Jahr 2008.

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

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

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

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

Aufgrund der stetig zunehmenden Regularien, auch mit Blick auf die EU-Taxonomie, stufen wir ein regulatorisches Risiko unverändert zum Vorjahr als „mittel“ ein.

Schadensrisiko

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.

Diesen Risiken begegnet die VIB durch einen umfangreichen Versicherungsschutz. Für die Immobilien der VIB sind i. d. R. 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 i. d. R. 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 für den Konzern analog zum Vorjahr als „gering“ ein.

Personalrisiko

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

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

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

IT-Risiko

Alle wesentlichen Geschäftsabläufe im VIB-Konzern stützen sich auf IT-Systeme, weshalb das Unternehmen einem IT-Risiko unterliegt. Der Verlust des Datenbestands oder ein längerer Ausfall der IT-Systeme könnte die Geschäftsabläufe beeinträchtigen.

Um sich gegen dieses Risiko zu schützen, entwickeln wir unsere IT-Systeme laufend weiter und nutzen dafür auch die Hilfe externer Dienstleister. Die Sicherung geschäftsrelevanter Daten erfolgt täglich. Sollte es zu einem Ausfall der Hard- oder Software kommen, so sind in Form von Notfallkonzepten die Voraussetzungen gegeben, um in kurzer Zeit die Einsatzfähigkeit der Systeme und Daten wiederherzustellen.

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

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

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

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die IT-Risiken nicht wesentlich verändert. Wir stufen dieses Risiko unverändert als „gering“ ein.

Zusammenfassende Darstellung der Risikolage

Das Risikomanagement der VIB 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 wirtschaftlichen Auswirkungen in Folge des Ukraine-Krieges sind aus Sicht des Vorstands derzeit keine gravierenden Risiken erkennbar, die unmittelbar eine Gefahr für den Fortbestand des Unternehmens darstellen könnten.

Chancenbericht

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

Durch die langjährige Erfahrung als Entwickler und Bestandhalter von Gewerbeimmobilien sehen wir für den VIB-Konzern auch in Zeiten steigender Zinsen weiterhin 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.

Darüber hinaus sehen wir zukünftig die Chance, unser Engagement als Bestandshalter von Immobilien durch Leistungen als Initiator und Manager von Investmentprodukten für institutionelle Kunden zu erweitern. Dadurch sollen neue Geschäftsfelder erschlossen werden, die zu einer Steigerung der Bruttomieteinnahmen und der Erträge des Konzerns beitragen.

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

Das Immobilienportfolio der VIB umfasst zum 31. Dezember 2022 insgesamt 114 Objekte mit einer Gesamtnutzfläche von 1,35 Mio. m². Auf einigen freien Flächen dieser Objekte bietet sich noch weiteres Entwicklungspotenzial, um durch gezielte Nachverdichtungen, also der Errichtung neuer Gebäude und Gebäudeerweiterungen auf Bestandsflächen, neue vermietbare Flächen 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.

Ein ausgewogener Finanzierungsmix ist für uns eine weitere wichtige Säule zur Erreichung unserer Wachstumsziele. Hier ist einerseits die Fremdkapitalseite von großer Bedeutung. Auch in Zeiten steigender Zinsen ist die VIB weiterhin in der Lage, für anstehende Neu- und Anschlussfinanzierungen von Immobilienprojekten entsprechend attraktive Zinskonditionen zu vereinbaren. Unsere bevorzugte Finanzierungsart sind langfristige Darlehen mit einer Zinsbindungen von mehreren Jahren. Aber auch Schuldscheindarlehen oder kurzfristig variable Darlehen, die sich am EURIBOR orientieren, kommen zum Einsatz und sind eine gute Ergänzung unseres Fremdkapitalmix.

Andererseits nutzen wir als börsennotiertes Unternehmen auch die Möglichkeiten der Eigenkapitalfinanzierung. Durch den aktiven Dialog mit dem Kapitalmarkt, der hohen Transparenz gegenüber unseren Investoren und Analysten können wir bei Bedarf auf alle Formen der Eigenkapitalfinanzierung, wie z. B. die einer klassischen Kapitalerhöhung, zurückgreifen.

Insgesamt sehen wir für die Finanzierung unseres Unternehmenswachstums zukünftig sowohl auf der Fremdkapital- als auch auf der Eigenkapitalseite die Chance, sehr gute Konditionen zu vereinbaren, die in der Folge auch einen positiven Effekt auf die Ertragslage des Unternehmens haben können.

Zusammenfassende Darstellung des Chancenberichts

Die VIB hat sich im Gewerbeimmobilienmarkt in den letzten knapp 30 Jahren insbesondere auf die Segmente Logistik und Einzelhandel spezialisiert. Die Gesellschaft verfügt über ein diversifiziertes Immobilienportfolio, welches seit Jahren eine Leerstandsquote im niedrigen einstelligen Prozentbereich aufweist. Aus Sicht des Vorstands ist die Gesellschaft auch trotz der aktuellen wirtschaftlichen Herausforderungen gut aufgestellt, um ihre auf nachhaltiges Wachstum ausgerichtete Strategie erfolgreich fortzusetzen und diesbezüglich auch sich zukünftig bietende Marktopportunitäten zu nutzen.

Prognosebericht

Die deutsche Wirtschaft wird in 2023 aller Voraussicht nach in eine leichte Rezession fallen. Ausschlaggebend hierfür sind der Ukraine-Krieg, anhaltend hohe Energiepreise, die hohe Inflation sowie die weiterhin bestehenden Lieferengpässe. Dies wird sowohl Unternehmen als auch private Haushalte weiterhin vor große Herausforderungen stellen.

Nach einem Jahr mit rückläufigem Transaktionsvolumen bleibt auch der Ausblick auf die Entwicklung am Immobilienmarkt mit Unsicherheit behaftet. Für die ersten Monate 2023 rechnet Jones Lang Lasalle (JLL) damit, dass insbesondere institutionelle Investoren aufgrund der steigenden Zinsen noch verstärkt in festverzinsliche Staatsanleihen investieren werden und die Nachfrage nach Immobilien überschaubar bleibt. Je länger das inflationäre Umfeld jedoch anhält, umso mehr werden institutionelle und private Investoren die realen Kaufkraft- und Vermögensverluste erkennen. Dies wird nach Meinung von JLL dann wieder mehr Kapital in die Asset-Klasse Immobilien zurückbringen.

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

Die Planung der Bruttomieteinnahmen Umsatzplanung für das Geschäftsjahr 2023 wurde auf Basis der Bestandsobjekte zum 31. Dezember 2022 durchgeführt. Des Weiteren sind anteilige Umsatzerlöse von Projektentwicklungen berücksichtigt, die im Laufe des Jahres 2023 fertiggestellt werden. Wie bereits erwähnt, hat der VIB-Konzern Einzelhandelsimmobilien an einen Immobilienspezialfonds verkauft. Bis zum voraussichtlichen Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 31. März 2023 sind in der Planung für das Geschäftsjahr 2023 noch sämtliche Mieterlöse und Aufwendungen dieser Objekte in der Planung enthalten. Ab dem 1. April 2023 sind nur noch Mieterlöse der im VIB-Konzern verbleibenden Objekte in der Planung enthalten. Aufgrund des Verkaufs werden sich die Plankennzahlen 2023 für Bruttomieteinnahmen, gegenüber dem Jahr 2022 verringern.

Basierend auf der operativen Geschäftsplanung rechnen wir für das laufende Geschäftsjahr 2023 mit Bruttomieteinnahmen von 82,0 bis 88,0 Mio. EUR (2022: 93,8 Mio. EUR).

Darüber hinaus rechnen wir mit einem FFO, den wir ab 2023 vor Steuern und vor Minderheiten ausweisen werden, in der Bandbreite von 58,0 bis 64,0 Mio. EUR (2022: 62,7 Mio. EUR).

Unter den getroffenen Annahmen rechnen wir für das Ende des laufenden Geschäftsjahres 2023 mit einer Leerstandsquote im niedrigen einstelligen Prozentbereich (31.12.2022: 1,4%). Da wir im Laufe des Jahres 2023 noch mit weiteren Zinserhöhungen der EZB rechnen, ist eine genaue Prognose des Durchschnittszinssatzes aus Sicht des Vorstands derzeit nicht möglich. Deswegen verzichten wir auf die Prognose des Durchschnittszinssatzes (31.12.2022: 1,77%).

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

Neuburg a. d. Donau, 10. Februar 2023



Dirk Oehme
(Vorstandssprecher)



Nicolai Greiner
(Vorstand)



Rainer Hettmer
(Vorstand)



KONZERN- ABSCHLUSS

54

Konzernabschluss

- 54 IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 55 IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 56 IFRS-Konzern-Bilanz
- 58 IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung
- 60 IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

61

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2022

- 61 Allgemeine Angaben und Darstellung des Konzernabschlusses
- 62 Anwendung der IFRS
- 67 Konsolidierungskreis und Rechnungslegungsmethoden
- 84 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung und zur Bilanz

118

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

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

in TEUR	Anhang	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021 ¹
Bruttomieteinnahmen	D. 1	93.784	90.322
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	D. 2	12.965	12.456
Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten	D. 2	-13.758	-12.138
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	D. 3	-4.532	-3.528
Nettomieteinnahmen		88.459	87.112
Verwaltungsaufwand	D. 4	-3.791	-1.796 ¹
Personalaufwand	D. 5	-7.918	-4.481
Abschreibungen	D. 6	-31.454	-29.443 ¹
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	D. 7	3.105	0
Sonstige betriebliche Erträge	D. 8	942	490 ¹
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		25.760	9.728
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		-25.386	-10.233
Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	D. 9	374	-505
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten		49.717	51.377
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	D. 10	21.518	-638 ¹
Zinserträge	D. 11	2.910	0
Zinsaufwand	D. 11	-12.294	-13.529
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		61.851	37.210
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	D. 12	-7.404	-6.925
Latente Steuern	D. 12	257	754 ¹
Konzernergebnis		54.704	31.039¹
Ergebnisanteil Konzernaktionäre		53.578	29.912 ¹
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	D. 13	1.126	1.127 ¹
Ergebnis je Stammaktie in EUR			
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	D. 14	1,90	1,08 ¹
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten		0,00	0,00
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		1,90	1,08¹
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR			
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	D. 14	1,90	1,08 ¹
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten		0,00	0,00
Verwässertes Ergebnis je Aktie		1,90	1,08¹

¹ Vorjahreswerte angepasst

Wir verweisen auf die einleitenden Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung und zur Bilanz im Gliederungspunkt D. im Anhang.

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

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

in TEUR	Anhang	2022	2021 ¹
Konzernergebnis		54.704	31.039¹
ÜBRIGES ERGEBNIS			
In Folgeperioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis			
Fremdwährungseffekte aus der Umrechnung von selbständigen Tochtergesellschaften		-26	9
Ertragsteuereffekt		0	0
		-26	9
In Folgeperioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis		-26	9
In Folgeperioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionspläne		883	92
Ertragsteuereffekt	D. 27	-140	-14
		743	78
In Folgeperioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis		743	78
Übriges Ergebnis nach Steuern		717	87
Gesamtergebnis nach Steuern		55.421	31.126¹
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:			
Konzernaktionäre		54.292	30.000 ¹
nicht beherrschende Anteile		1.129	1.126 ¹

¹ Vorjahreswerte angepasst

Wir weisen auf die einleitenden Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung und zur Bilanz im Gliederungspunkt D. im Anhang.

IFRS-Konzern-Bilanz

zum 31. Dezember 2022

Aktiva

in TEUR	Anhang	31.12.2022	31.12.2021 ¹	01.01.2021 ¹
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	D.15	1.145.908	1.300.628 ¹	1.321.513 ¹
Sachanlagen	D.17	10.923	10.767	11.136
Anteile an assoziierten Unternehmen	D.18	17.868	16.098 ¹	13.537 ¹
Immaterielle Vermögenswerte	D.19	43.034	26	18
Summe langfristige Vermögenswerte		1.217.733	1.327.519¹	1.346.204¹
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D.20	2.381	1.293	1.387
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen		41	0	0
Sonstige Vermögenswerte	D.21	43.483	2.154	5.121
Bankguthaben und Kassenbestände	D.22	67.826	68.164	39.363
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	D.23	254.945	18.560	15.021
Summe kurzfristige Vermögenswerte		368.676	90.171	60.892
Bilanzsumme		1.586.409	1.417.690¹	1.407.096¹

¹ Vorjahreswerte angepasst

Wir verweisen auf die einleitenden Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung und zur Bilanz im Gliederungspunkt D. im Anhang.

IFRS-Konzern-Bilanz

zum 31. Dezember 2022

Passiva

in TEUR	Anhang	31.12.2022	31.12.2021 ¹	01.01.2021 ¹
EIGENKAPITAL				
	D.24			
Gezeichnetes Kapital		33.055	27.710	27.580
Kapitalrücklage		299.307	195.496	191.218
Gewinnrücklagen		104.150	104.150	95.106
Kumulierte Ergebnisse		277.054	246.290 ¹	246.028 ¹
Fremdwährungsumrechnung		0	25	16
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		713.566	573.671¹	559.948¹
Minderheitenanteil		31.188	25.933 ¹	25.506 ¹
Summe Eigenkapital		744.754	599.604¹	585.454¹
LANGFRISTIGE SCHULDEN				
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	D.25	583.646	688.067	717.894
Passive latente Steuern	D.26	58.590	58.890 ¹	59.638 ¹
Pensionsrückstellungen	D.27	3.192	3.496	3.328
Summe langfristige Schulden		645.428	750.453¹	780.860¹
KURZFRISTIGE SCHULDEN				
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	D.28	152.047	59.670	30.053
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	D.29	345	1.361	1.521
Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen	D.30	31.088	0	0
Verbindlichkeiten ggü. Beteiligungen	D.31	2.906	833	827
Verbindlichkeiten aus Steuern v. Einkommen u. v. Ertrag	D.32	831	461	241
Sonstige Verbindlichkeiten	D.33	9.010	5.308	8.140
Summe kurzfristige Schulden		196.227	67.633	40.782
Bilanzsumme		1.586.409	1.417.690¹	1.407.096¹

¹ Vorjahreswerte angepasst

Wir verweisen auf die einleitenden Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung und zur Bilanz im Gliederungspunkt D. im Anhang.

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

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

in TEUR	Anhang	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021 ¹
A. CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT			
Jahresergebnis (nach Steuern)		54.704	31.039 ¹
+/- Zinsergebnis	D. 11	9.384	13.529
+/- Ertragsteueraufwand	D. 12	7.147	6.171 ¹
+ Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	D. 6	31.454	29.443 ¹
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen		-304	168
+/- Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	D. 10	-21.519	638 ¹
- gezahlte Ertragsteuern		-7.034	-6.704
Betriebsbedingter Cashflow nach Steuern (vor Zinsaufwand)		73.832	74.284¹
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		-2.479	93
+/- Veränderungen der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind		-33.189	3.561 ¹
+/- Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		29.648	-2.992
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (vor Zinsaufwand)		67.812	74.946¹
B. CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT			
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	D. 19	-20	-17
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	D. 17	-594	-109
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	D. 15	-37.936	-21.888
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	D. 18	-5.209	-3.200
+ Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und der Investment Properties		25.776	9.787
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens		25.208	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		7.225	-15.427

in TEUR	Anhang	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021 ¹
C. CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT			
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	D. 35	29.925	30.900
- Auszahlungen für Dividenden an Gesellschafter der Mutterunternehmen	D. 14	-12.372	-16.285
- Auszahlungen für Dividenden an andere Gesellschafter	D. 14	-1.095	-960
- Auszahlung für Kosten Kapitalerhöhung	D. 14	-1.219	0
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	D. 35	-85.302	-31.110
+ Einzahlungen nicht beherrschender Gesellschafter		2.073	266
+ erhaltene Zinsen	D. 11	0	0
- gezahlte Zinsen	D. 11	-12.294	-13.529
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-80.284	-30.718
D. FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes			
+/- Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		67.812	74.946 ¹
+/- Cashflow aus der Investitionstätigkeit		7.225	-15.427
+/- Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-80.284	-30.718
Veränderung Cashflow		-5.247	28.801
+/- Konzernkreisbedingte Änderungen der Finanzmittelfonds		4.909	0
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode (liquide Mittel)	D. 22	68.164	39.363
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	D. 22	67.826	68.164

¹ Vorjahreswerte angepasst

Wir verweisen auf die einleitenden Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung und zur Bilanz im Gliederungspunkt D. im Anhang.

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

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

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklagen	Kumulierte Ergebnisse	Fremdwährungs-umrechnung	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	Anteil nicht beherrschender Gesellschafter	Anhang D.24 Konzern-Eigenkapital
Stand 01.01.2022¹	27.710	195.496	104.150	365.422	25	692.803	29.442	722.245
Effekte aus retrospektiver Bewertungs-Änderung	0	0	0	-119.132	0	-119.132	-3.509	-122.641
Stand 01.01.2022¹	27.710	195.496	104.150	246.290	25	573.671	25.933	599.604
Periodenergebnis	0	0	0	53.578	0	53.578	1.126	54.704
Übriges Ergebnis	0	0	0	740	-25	715	3	718
Gesamtergebnis	0	0	0	54.318	-25	54.293	1.129	55.422
Genehmigtes Kapital (Umwandlung Aktien-Dividende)	472	10.710	0	-11.182	0	0	0	0
Genehmigtes Kapital (Sachkapitalerhöhung)	4.873	94.127	0	0	0	99.000	0	99.000
Netto-Ausgabekosten	0	-1.026	0	0	0	-1.026	0	-1.026
Veränderung des Konsolidierungskreises	0	0	0	0	0	0	5.220	5.220
Ausschüttungen	0	0	0	-12.372	0	-12.372	-1.094	-13.466
Stand 31.12.2022	33.055	299.307	104.150	277.054	0	713.566	31.188	744.754

¹ Vorjahreswerte angepasst
Wir verweisen auf die einleitenden Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung und zur Bilanz im Gliederungspunkt D. im Anhang.

für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021¹

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklagen	Kumulierte Ergebnisse	Fremdwährungs-umrechnung	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	Anteil nicht beherrschender Gesellschafter	Anhang D.24 Konzern-Eigenkapital
Stand 01.01.2021¹	27.580	191.218	95.106	285.428	16	599.348	25.830	625.178
Effekte aus retrospektiver Bewertungs-Änderung	0	0	0	-39.400	0	-39.400	-324	-39.724
Stand 01.01.2021¹	27.580	191.218	95.106	246.028	16	559.948	25.506	585.454
Periodenergebnis	0	0	0	29.912	0	29.912	1.127	31.039
Übriges Ergebnis	0	0	0	79	9	88	0	88
Gesamtergebnis	0	0	0	29.991	9	30.000	1.127	31.127
Genehmigtes Kapital (Umw. Aktien-Dividende)	130	4.322	0	-4.452	0	0	0	0
Netto-Ausgabekosten	0	-44	0	0	0	-44	0	-44
Einstellungen in Gewinnrücklagen	0	0	9.044	-9.044	0	0	0	0
Veränderung des Konsolidierungskreises	0	0	0	0	0	0	260	260
Ausschüttungen	0	0	0	-16.233	0	-16.233	-960	-17.193
Stand 31.12.2021¹	27.710	195.496	104.150	246.290	25	573.671	25.933	599.604

¹ Vorjahreswerte angepasst
Wir verweisen auf die einleitenden Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung und zur Bilanz im Gliederungspunkt D. im Anhang.

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2022

A. Allgemeine Angaben und Darstellung des Konzernabschlusses

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter sind Bestandteil des Konzern-Eigenkapitals.

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

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

B. Anwendung der IFRS

Die VIB AG hat alle herausgegebenen Standards (IFRS, IAS) des International Accounting Standards Board (IASB) und Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRS-IC) bzw. Standing Interpretations Committee (SIC), welche zum 31. Dezember 2022 in der EU in Kraft waren, angewandt. Die entsprechenden Übergangsvorschriften sind beachtet worden. Der Konzernabschluss wurde um weitere nach HGB bzw. AktG erforderliche Erläuterungen ergänzt.

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

Standard bzw. Interpretationen	Inhalt der Standards bzw. Interpretationen	verpflichtend anzuwenden
Änderung an IFRS 16	Mietzugeständnisse im Zusammenhang mit COVID-19 nach dem 30. Juni 2021	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. April 2021 beginnen
Begrenzte Änderungen an IFRS 3	Verweis auf das Rahmenkonzept – Konkretisierung einer Ausnahmeregelung	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen
Begrenzte Änderungen an IAS 16	Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen
Begrenzte Änderungen an IAS 37	Kosten der Vertragserfüllung	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen
	Jährliche Verbesserungen an den IFRS	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen

Änderungen an IFRS 16 – COVID-19-bezogene Mietkonzessionen über den 30. Juni 2021 hinaus

Durch die Änderung werden die temporären Erleichterungen zur Abbildung von Mietkonzessionen für Leasingnehmer verlängert. Die Erleichterung erlaubt bestimmte Mietzugeständnisse im Zusammenhang mit COVID-19 nicht als bilanzielle Mietvertragsänderung (lease modification) darzustellen. Da der Konzern als Leasingnehmer keine Mietzugeständnisse in Anspruch genommen hat, hat diese Regelung keine Auswirkung auf den Konzernabschluss der VIB.

Begrenzte Änderung an IFRS 3 – Verweis auf das Rahmenkonzept

Im Mai 2020 veröffentlichte das IASB Änderungen zum IFRS 3. Es wurde ein Verweis auf das neue Rahmenkonzept in IFRS 3 aktualisiert. Weiterhin wurde eine Ausnahmeregelung konkretisiert. Ein Erwerber hat demnach für separat erfasste Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IAS 37 und IFRIC 21 auch die diesbezüglichen Standards anzuwenden (nicht das Rahmenkonzept). Ebenso wurde ein ausdrückliches Ansatzverbot für die Erfassung von Eventualforderungen in IFRS 3 aufgenommen. Diese Neuerungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den vorliegenden Konzernabschluss.

Begrenzte Änderungen an IAS 16 – Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung

Im Mai 2020 hat das IASB Änderungen zum IAS 16 veröffentlicht. Betroffen ist die Erfassung von Erlösen aus Verkäufen während der Phase, in der die Sachanlage noch getestet wird. Nach der Änderung ist eine Verrechnung solcher Erlöse mit den Kosten der Herstellung/Errichtung gestrichen (Erfassung im Betriebsergebnis). Diese Neuerungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den vorliegenden Konzernabschluss.

Begrenzte Änderungen an IAS 37 – Kosten der Vertragserfüllung

Im Mai 2020 veröffentlichte das IASB Änderungen zum IAS 37. Die Änderungen betreffen Kosten, die ein Unternehmen als Kosten für die Erfüllung eines Vertrages aufnehmen sollte, wenn es beurteilt, ob ein Vertrag belastend ist. Festgelegt wurde, dass diese „Kosten der Vertragserfüllung“ sich aus den „Kosten, die sich direkt auf den Vertrag beziehen“ zusammensetzen. Bei direkten vertragsbezogenen Kosten muss es sich nicht um zusätzliche (inkrementale) Kosten handeln. Diese Neuerungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den vorliegenden Konzernabschluss.

Jährliche Verbesserungen an den IFRS (Annual Improvements, AIP) Zyklus 2018 – 2020

Die Änderungen infolge des neuen AIP 2018 – 2020 umfassen:

- Änderungen an IFRS 1: Stellt ein Tochterunternehmen zeitlich nach dem Mutterunternehmen erstmalig auf die IFRS um, kann es wahlrechtsweise (IFRS 1.D16(a)) unverändert die bisher in den Konzernabschluss des Mutterunternehmens eingebrachten Bilanzwerte weiterführen. Das Wahlrecht gilt aber nicht für das Eigenkapital somit auch nicht für die (kumulierte) Währungsumrechnungsdifferenz aus Beteiligungen der Tochter an ausländischen Enkelunternehmen. Durch die Änderungen werden die kumulierten Umrechnungsdifferenzen des Tochterunternehmens mit in die Ausnahmeregelung des IFRS 1.D16(a) einbezogen (aber nur diese), basierend auf dem Datum des Übergangs des Mutterunternehmens auf IFRS.
- Änderungen an IFRS 9: Die Änderung stellt klar, welche Gebühren ein Unternehmen einbezieht, wenn es den „10 Prozent“-Test in IFRS 9.B3.3.6 anwendet. Bei der Bemessung des 10-Prozent-Tests sind nur solche Gebühren einzubeziehen, die zwischen dem Unternehmen (als Kreditnehmer) und dem Kreditgeber gezahlt bzw. erhalten werden, einschließlich der Gebühren, die entweder vom Unternehmen oder vom Kreditgeber im Namen des jeweils anderen gezahlt oder erhalten werden.
- Änderungen an IFRS 16: Es wird das illustrative example Nummer 13 des IFRS 16 um eine Aussage zu Leasinganreizen gekürzt. Das Beispiel enthält u. a. Aussagen zu Zahlungen des Leasinggebers an den Leasingnehmer zur Erstattung von Ausgaben für Mietereinbauten, die – unbegründet – aber nicht als Leasinganreiz nach IFRS 16.24(b) qualifiziert werden.
- Änderungen an IAS 41: Die Änderung des IAS 41.22 sieht eine Angleichung an die Regelungen von IFRS 13 vor, wonach das derzeit noch bestehende Erfordernis der Nichtberücksichtigung von Zahlungsströmen für Steuern nun bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes gestrichen werden soll.

Diese Neuerungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den vorliegenden Konzernabschluss.

Das IASB hat die nachfolgend aufgelisteten **Standards und Interpretationen veröffentlicht, die bereits in EU-Recht übernommen wurden, aber im Geschäftsjahr 2022 noch nicht verpflichtend** anzuwenden waren. Der Konzern wendet diese Standards und Interpretationen nicht vorzeitig an.

Standards bzw. Interpretationen	Inhalt der Standards bzw. Interpretationen	verpflichtend anzuwenden
IFRS 17 sowie Änderungen an IFRS 17	Versicherungsverträge	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen
Änderungen an IFRS 17 und IFRS 9	Vergleichsinformationen	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen
Änderung an IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen
Änderungen an IAS 1 und IFRS Practice Statement 2	Erläuterung von Rechnungslegungsgrundsätzen	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen
Änderungen an IAS 8	Definition von Bilanzierungsschätzungen	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen

Veröffentlichung von IFRS 17 sowie Änderungen an IFRS 17 – Versicherungsverträge

Im Mai 2017 hat das IASB IFRS 17 – Versicherungsverträge veröffentlicht. Der neue Standard verfolgt das Ziel einer konsistenten, prinzipienbasierten Bilanzierung für Versicherungsverträge und erfordert eine Bewertung von Versicherungsverbindlichkeiten mit einem aktuellen Erfüllungswert. „Nach IFRS 17 werden Versicherungsverträge entweder nach dem allgemeinen Modell oder nach dem premium allocation approach bewertet. Das allgemeine Modell legt fest, dass ein Unternehmen eine Gruppe von Versicherungsverträgen bei erstmaligem Ansatz als die Summe aus (a) dem Betrag des Erfüllungswerts (fulfilment cashflows, FCF) und (b) der vertraglichen Servicemarge (contractual service margin, VSM) zu ermitteln hat.

Bei der Folgebewertung ergibt sich der Buchwert einer Gruppe von Versicherungsverträgen zum Ende einer Berichtsperiode als Summe aus der Verbindlichkeit für zukünftigen Versicherungsschutz und der Verbindlichkeit für eingetretene Schäden.

Ein Unternehmen hat die in der Gesamtergebnisrechnung erfassten Beträge in ein versicherungstechnisches Ergebnis, bestehend aus dem versicherungstechnischen Umsatz sowie den versicherungstechnischen Aufwendungen, und versicherungstechnische Finanzerträge und -aufwendungen zu untergliedern. In der GuV hat ein Unternehmen versicherungstechnische Umsätze aus den Gruppen ausgegebener Versicherungsverträge auszuweisen und versicherungstechnische Aufwendungen von einer Gruppe ausgegebener Versicherungsverträge, welche eingetretene Schäden und andere versicherungstechnischen Aufwendungen umfassen. Alle aufgeführten Standards werden von der Gesellschaft erst ab dem Zeitpunkt der verpflichtenden Erstanwendung angewendet.

Änderung an IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen

Im Dezember 2021 veröffentlichte der IASB die Verlautbarung „Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen“, welche Änderungen enthält, mit denen es Unternehmen ermöglicht werden soll, die Entscheidungsnützlichkeit der bei der erstmaligen Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 dargestellten Vergleichsinformationen zu verbessern. Der Hauptänderung richtet sich an Unternehmen, die IFRS 17 und IFRS 9 gleichzeitig erstmals anwenden, und betrifft finanzielle Vermögenswerte, für die bei der Erstanwendung

von IFRS 17 und IFRS 9 Vergleichsinformationen dargestellt werden, die jedoch für IFRS 9 nicht angepasst wurden. Nach der Änderung ist es einem Unternehmen gestattet, Vergleichsinformationen über einen finanziellen Vermögenswert so darzustellen, als ob die Vorschriften zur Klassifizierung und Bewertung von IFRS 9 bereits zuvor auf diesen finanziellen Vermögenswert angewendet worden wären.

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

Änderung an IAS 12 – Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen

Im Mai 2021 hat der IASB Änderungen an IAS 12 Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen veröffentlicht. Die Änderung ist eine zusätzliche Rückausnahme aus der Erstanwendungsausnahme, die in IAS 12.15(b) und IAS 12.24 zur Verfügung gestellt wird. Danach gilt die Erstanwendungsausnahme nicht für Transaktionen, bei denen beim erstmaligen Ansatz abzugsfähige und zu versteuernde temporäre Differenzen in gleicher Höhe entstehen. Dies wird auch in der neu eingefügten Textziffer IAS 12.22A erläutert.

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

Änderung an IAS 1 und IFRS Practice Statement 2 – Erläuterung von Rechnungslegungsgrundsätzen

Der IASB veröffentlichte im Februar 2021 Änderungen an IAS 1 und dem IFRS Practice Statement 2 – Erläuterungen von Rechnungslegungsgrundsätzen. Künftig sollen Informationen nur noch zu wesentlichen (material) und nicht mehr zu maßgeblichen („significant“) Rechnungslegungsmethoden angegeben werden. Die Änderung beinhaltet Leitlinien und erläuternde Beispiele, die der Beurteilung helfen soll, wann Informationen zu Rechnungslegungsmethoden als „wesentlich“ einzustufen sind.

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

IAS 8 – Definition von Bilanzierungsschätzungen

Der IASB hat im Februar 2021 die Verlautbarung „Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen (Änderungen an IAS 8)“ veröffentlicht, um Unternehmen bei der Unterscheidung zwischen Rechnungslegungsmethoden und rechnungslegungsbezogene Schätzungen zu helfen. Im Zentrum steht die neu eingeführte Definition einer rechnungslegungsbezogenen Schätzung als „monetärer Betrag im Abschluss, der mit Bewertungsunsicherheiten behaftet ist“, die die bisherige Definition der Änderung von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen ersetzt. Es wird klargestellt, dass die Änderung einer rechnungslegungsbezogenen Schätzung, die aus neuen Informationen oder neuen Entwicklungen resultiert, nicht die Korrektur eines Fehlers darstellt.

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

Der IASB hat nachfolgend aufgelistete **Standards und Interpretationen veröffentlicht, die im Geschäftsjahr 2022 noch nicht verpflichtend anzuwenden** waren. Diese Standards und Interpretationen wurden **von der EU noch nicht in Kraft gesetzt**.

Nach unserer aktuellen Einschätzung haben die noch nicht von der EU in Kraft gesetzten neuen Standards oder Interpretationen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzern.

Standards bzw. Interpretationen	Inhalt der Standards bzw. Interpretationen	verpflichtend anzuwenden
IFRS 16	Leasingverbindlichkeit bei Sale-and-Leaseback	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2024 beginnen
Änderungen an IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig und Langfristige Schulden mit Nebenbedingungen („Covenants“)	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2024 beginnen

Der Konzern beabsichtigt, sämtliche Änderungen zu den Standards und Anpassungen der Interpretationen zum jeweils vorgeschriebenen Datum des Inkrafttretens anzuwenden.

Änderung an IFRS 16 – Leasingverbindlichkeit bei Sale-and-Leaseback

Im September 2022 hat das IASB Änderungen an IFRS 16 veröffentlicht. Hinsichtlich der Leasingverbindlichkeiten in einer Sale-and-Leaseback-Transaktion wird vorgeschrieben, dass ein Verkäufer-Leasingnehmer Leasingverbindlichkeiten, die aus einer Sale-and-Leaseback-Transaktion entstehen, nachfolgend so zu bewerten hat, dass er keinen Betrag des Gewinns oder Verlusts erfasst, der sich auf das zurückbehaltene Nutzungsrecht bezieht. Die neuen Vorschriften hindern einen Verkäufer-Leasingnehmer nicht daran, Gewinne oder Verluste im Zusammenhang mit der teilweisen oder vollständigen Beendigung eines Leasingverhältnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Hintergrund ist, dass IFRS 16 zwar konkrete Regelungen zur Erstbewertung der Verbindlichkeit aus einem Sale und Leaseback enthält, jedoch keine spezifischen Regelungen zur Folgebewertung dieser Verbindlichkeit, sodass sich insbesondere im Falle von späteren Modifikationen des Leasebacks Auslegungsfragen ergaben.

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

Änderung an IAS 1 – Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig und langfristige Schulden mit Nebenbedingungen („Covenants“)

Im Januar 2020 sowie im Oktober 2022 veröffentlichte der IASB Änderungen an IAS 1 – Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig sowie Langfristige Verbindlichkeiten mit Nebenbedingungen („Covenants“).

Die – überwiegend klarstellenden – Änderungen in Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig betreffen nur den Ausweis von Schulden in der Darstellung der finanziellen Lage – nicht den Betrag oder den Zeitpunkt der Erfassung von Vermögenswerten, Schulden, Erträgen oder Aufwendungen oder die Angaben, die Unternehmen zu diesen Posten leisten.

Die Änderungen in langfristige Verbindlichkeiten mit Nebenbedingungen („Covenants“) erfassen die Änderungen der Vorschriften, die durch die Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig eingeführt wurden, in Bezug auf die Art und Weise, wie ein Unternehmen Schulden und andere finanzielle Verbindlichkeiten unter bestimmten Umständen als kurz- oder langfristig klassifiziert. Nur Nebenbedingungen („Covenants“), die ein Unternehmen am oder vor dem Abschlussstichtag erfüllen muss, beeinflussen die Klassifizierung einer Schuld als kurz- oder langfristig. Allerdings muss ein Unternehmen im Anhang Informationen offenlegen, die es den Adressaten des Abschlusses ermöglichen, das Risiko zu verstehen, dass langfristige Schulden mit Nebenbedingungen innerhalb von zwölf Monaten rückzahlbar werden könnten.

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

C. Konsolidierungskreis und Rechnungslegungsmethoden

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt unter der Prämisse der Unternehmensfortführung.

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

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

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

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

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

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

Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Der Konzern bewertet bestimmte Finanzinstrumente (z. B. Derivate) und bestimmte nicht-finanzielle Vermögenswerte zu jedem Abschlussstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert gemäß IFRS 13. Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem gewöhnlichen Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswerts oder die Übertragung der Schuld erfolgt, entweder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

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

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

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

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

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

Zum 31. Dezember 2022 sind folgende Gesellschaften als assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bilanziert:

- BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (Kapitalanteil 34,2%)
- KHI Immobilien GmbH (Kapitalanteil 41,7%)

Der 50%-ige Kapitalanteil an der WVI GmbH wurde zum 30. Juni 2022 veräußert.

Der Bilanzstichtag der assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen stimmt mit dem Bilanzstichtag des VIB-Konzerns überein.

Zur Veräußerung gehalten eingestufte Vermögenswerte

Die Umgliederung langfristiger Vermögenswerte in zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte wird vorgenommen, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Damit dies der Fall ist, muss der Vermögenswert im gegenwärtigen Zustand zu Bedingungen, die für den Verkauf derartiger Vermögenswerte gängig und üblich sind, sofort veräußerbar und eine solche Veräußerung höchst wahrscheinlich sein sowie der Verkauf erwartungsgemäß innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Einstufung durchgeführt werden. Die Einstufung als zur Veräußerung gehalten liegt vor, sobald die Verkaufsverhandlungen ein finales Stadium erreicht haben bzw. sobald ein notarieller Kaufvertrag über den

Verkauf abgeschlossen ist. Da es sich bei den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögensgegenständen regelmäßig um Investment Properties handelt, werden diese zu dem niedrigeren Wert zwischen Fair Value abzüglich Veräußerungskosten und fortgeführten Anschaffungskosten (Buchwert) bilanziert.

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

Segmentberichterstattung

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

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

Der VIB-Konzern weist im Geschäftsjahr ein Geschäftssegment „Vermietung und Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien“ aus. Das neu hinzugekommene Segment „Management von Immobilien institutioneller Investoren“, welches zum Ende des Geschäftsjahres erstmalig hinzugekommen ist, befand sich zu diesem Zeitpunkt noch im Aufbau und ist noch nicht Teil des internen Berichtsreporting. Der Konzern stellt diesbezüglich ein sog. „Ein-Segment-Unternehmen“ dar. Auf eine Segmentberichterstattung wird deshalb verzichtet.

Realisierung von Erträgen und Aufwendungen

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

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

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

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

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

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

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

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

Ertragsteuern

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

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

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

Latente Steuerverbindlichkeiten werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen erfasst. Latente Steueransprüche für abzugsfähige temporäre Differenzen und künftig nutzbare steuerliche Verlustvorträge werden insoweit erfasst, wie es wahrscheinlich ist, dass künftig ausreichend zu versteuernde Überschüsse vorhanden sind, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen genutzt werden können. Für temporäre Differenzen aus dem Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwertes, dem erstmaligen Ansatz von anderen Vermögenswerten oder Schulden (außer dies erfolgt im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses oder einer Transaktion, welche entweder das zu versteuernde Einkommen oder den Jahresüberschuss beeinflusst) werden keine latenten Steuern angesetzt.

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

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

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

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

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties)

Im Geschäftsjahr 2022 wurde von dem bisher angewendeten Modell des beizulegenden Zeitwerts nach IAS 40.33 auf das Anschaffungskostenmodell nach IAS 40.56 umgestellt. Die Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten (at cost accounting) führt nicht zur Erfassung von unrealisierten Gewinnen. Gleichzeitig wird die gewöhnliche Abnutzung von den Investment Properties über die planmäßige Abschreibung in der GuV realisiert. Unrealisierte Gewinne werden erst mit dem Verkauf also der tatsächlichen Realisierung in der GuV ausgewiesen. Gleichzeitig werden die Investment Properties einem Werthaltigkeitstest (Impairment Test nach IAS 36) unterzogen, sodass negative Wertänderungen zu außerplanmäßigen Abschreibungen führen können. Diese Vorgehensweise halten wir für die zutreffendere Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, da Gewinne erst gezeigt werden, wenn sie tatsächlich realisiert sind und sich gleichzeitig die Abnutzung der Immobilien in der Ertragslage widerspiegelt. Mit der Umstellung erfolgt gleichzeitig eine Vereinheitlichung des Berichts-Reportings innerhalb des DIC-Konzerns.

Die Umstellung auf das Anschaffungskostenmodell erfolgt retrospektiv unter Kosten-Nutzen Abwägung und unter Berücksichtigung der Informationsnützlichkeit für den Bilanzadressaten. Entsprechend wurden die Schlussbilanzwerte der beiden Geschäftsjahre vor dem Jahr der Umstellung (2020 und 2021) neu berechnet und angepasst.

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

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

Für die Abschreibung der Gebäude werden folgende Nutzungsdauern zugrunde gelegt:

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

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

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

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

Sachanlagen

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

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

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

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

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

Immaterielle Vermögenswerte (Lizenzen, inkl. Software)

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Bei erworbener Software wird aufgrund ihrer begrenzten wirtschaftlichen Nutzungsdauer ein planmäßig linearer Abschreibungsverlauf von vier Jahren unterstellt. Die immateriellen Vermögenswerte werden zum Bilanzstichtag zusätzlich außerplanmäßig abgeschrieben, wenn der erzielbare Betrag unter den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten liegt. Eine Zuschreibung erfolgt bei Fortfall der Gründe einer in den Vorjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibung.

Leasingverhältnisse

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

VIB AG Konzern als Leasingnehmer

Der Konzern hat als Leasingnehmer von Firmen-Leasingfahrzeugen nur Verträge in unwesentlichem Umfang abgeschlossen. Daher wird auf die Anwendung des IFRS 16 verzichtet.

VIB AG Konzern als Leasinggeber

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

Finanzinstrumente

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

Finanzielle Vermögenswerte

Erstmaliger Ansatz und Bewertung

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

Die Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte bei der erstmaligen Erfassung hängt von den Eigenschaften der vertraglichen Cashflows der finanziellen Vermögenswerte und vom Geschäftsmodell des Konzerns zur Steuerung seiner finanziellen Vermögenswerte ab. Mit Ausnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die keine signifikante Finanzierungskomponente enthalten oder für die der Konzern den praktischen Behelf angewandt hat, bewertet der Konzern einen finanziellen Vermögenswert zu seinem beizulegenden Zeitwert sowie im Falle eines finanziellen Vermögenswerts, der nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird, zuzüglich der Transaktionskosten. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die keine signifikante Finanzierungskomponente enthalten oder für die der Konzern den praktischen Behelf angewandt hat, werden mit dem gemäß IFRS 15 ermittelten Transaktionspreis bewertet.

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

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

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

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

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

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

Folgebewertung

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

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

Ausbuchung

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

Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten

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

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

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

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

Finanzielle Verbindlichkeiten

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

Erstmaliger Ansatz und Bewertung

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

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

Folgebewertung

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

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

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

Ausbuchung

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

Bankguthaben und Kassenbestände

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

Eigenkapital

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

Rückstellungen

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

Pensionsrückstellungen

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

Fremdwährungen

Funktionale Währung und Berichtswährung

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

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

Risikomanagement

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

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

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

Bewertungsunsicherheiten, Ermessensspielräume und Schätzungsunsicherheiten

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

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

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

Zum Aufstellungszeitpunkt des Konzernabschlusses ist nicht von wesentlichen Änderungen der der Bilanzierung und Bewertung zugrunde gelegten Annahmen auszugehen. Insofern sind aus gegenwärtiger Sicht keine nennenswerten Anpassungen der Annahmen und Schätzungen oder der Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte und Schulden im Geschäftsjahr 2022 zu erwarten.

Angaben zu Tochterunternehmen

Zum 31. Dezember 2022 wurden neben dem Mutterunternehmen 22 (im Vorjahr 15) Gesellschaften in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG einbezogen.

In den Konzernabschluss einbezogene Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2022:

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechts- und Kapitalanteil (in %)	
		31.12.2022	31.12.2021
Merkur GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
RV Technik s.r.o., CZ	Pilsen (Tschechien)	0,00	100,00
VIMA Grundverkehr GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
KIP Verwaltung GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
UFH Verwaltung GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
BK Immobilien Verwaltung GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
DIC Fund Management GmbH	Frankfurt am Main	100,00	0,00
DIC Fund Balance II GmbH	Frankfurt am Main	100,00	0,00
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	Ingolstadt	94,88	94,88
IPF 1 GmbH	Neuburg a. d. Donau	94,98	94,98
IPF 2 GmbH	Neuburg a. d. Donau	94,98	94,98
VST Immobilien GmbH	Neuburg a. d. Donau	89,90	89,90
DIC HI Obj. 1. GmbH	Frankfurt am Main	89,90	0,00
DIC HI Obj. Ratingen GmbH	Frankfurt am Main	89,90	0,00
DIC Objekt Nürnberg GmbH	Frankfurt am Main	89,90	0,00
DIC Objekt Halle Weststraße GmbH	Frankfurt am Main	89,90	0,00
DIC AP Objekt 5 GmbH	Frankfurt am Main	89,90	0,00
DIC DP Langenselbold Am Weiher GmbH	Frankfurt am Main	89,90	0,00
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	Ingolstadt	75,00	75,00
Interpark Immobilien GmbH	Neuburg a. d. Donau	74,00	74,00
VIPA Immobilien GmbH	Neuburg a. d. Donau	74,00	74,00
VSI GmbH	Neuburg a. d. Donau	74,00	74,00
IVM Verwaltung GmbH	Neuburg a. d. Donau	60,00	60,00

Im Geschäftsjahr 2022 vergrößerte sich der Kreis der Tochtergesellschaften aufgrund der Einbringung von acht neuen Gesellschaften im Rahmen der Sachkapitalerhöhung bei der VIB AG. Die Erstkonsolidierung dieser Gesellschaften erfolgt zum 31. Dezember 2022. Im Rahmen der Sachkapitalerhöhung sind Investment Properties in Höhe von TEUR 100.310, immaterielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 43.034, Liquide Mittel in Höhe von TEUR 4.909 und Finanzschulden in Höhe von TEUR 43.333 zugegangen.

Die bislang vollkonsolidierte Tochtergesellschaft RV Technik s.r.o., Pilsen, CZ, ging durch den Verkauf der Geschäftsanteile an einen fremden Dritten vollständig ab.

Die ausgewiesenen Kapitalanteile entsprechen denen dem Konzern zuzurechnenden Anteilsquoten. Es wird auch auf die Aufstellung des Anteilsbesitzes unter Punkt 49 verwiesen.

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

Name des Tochterunternehmens	Sitz	Beteiligungs- und Stimmrechtsquote der nicht beherrschenden Anteile		Auf nicht beherrschende Anteile entfallender Gewinn oder Verlust (in TEUR)		Kumulierte nicht beherrschende Anteile (in TEUR)	
		31.12.2022	31.12.2021	2022	2021	31.12.2022	31.12.2021
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	Ingolstadt	5,12%	5,12%	11	12	6.336	6.322
Interpark Immobilien GmbH	Neuburg a. d. Donau	26,0%	26,0%	446	411	6.414	6.410
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	Ingolstadt	25,0%	25,0%	268	286	5.493	5.475
Tochterunternehmen mit unwesentlichen nicht beherrschenden Anteilen						12.945	7.726
Gesamtsumme der nicht beherrschenden Anteile						31.188	25.933

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

BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Langfristige Vermögenswerte	60.132	221.095
Kurzfristige Vermögenswerte	169.675	12.170
Langfristige Schulden	36.082	111.088
Kurzfristige Schulden	83.393	12.113
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	103.996	103.742
Nicht beherrschende Gesellschafter	6.336	6.322
	2022	2021
Umsatzerlöse	16.072	15.596
Sonstige Erträge	346	205
Aufwendungen	-16.207	-15.563
Jahresüberschuss	211	238
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallender Jahresüberschuss	200	226
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallender Jahresüberschuss	11	12
Gesamter Jahresüberschuss	211	238
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes sonstiges Ergebnis	-17	-19
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes sonstiges Ergebnis	-3	-1
Gesamtes sonstiges Ergebnis	-20	-20
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes Gesamtergebnis	183	207
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes Gesamtergebnis	8	11
Gesamtergebnis	191	218
An die nicht beherrschenden Gesellschafter gezahlte Dividenden	-	-
Nettozahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit	13.752	13.736
Nettozahlungsströme aus Investitionstätigkeit	-2	11
Nettozahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit	-13.336	-8.192
Nettozahlungsströme gesamt	414	5.555

Interpark Immobilien GmbH

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Langfristige Vermögenswerte	44.787	45.788
Kurzfristige Vermögenswerte	1.171	1.149
Langfristige Schulden	20.107	21.207
Kurzfristige Schulden	1.182	1.077
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	18.255	18.244
Nicht beherrschende Gesellschafter	6.414	6.410
	2022	2021
Umsatzerlöse	3.959	3.779
Sonstige Erträge	0	0
Aufwendungen	-2.244	-2.198
Jahresüberschuss	1.715	1.581
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallender Jahresüberschuss	1.269	1.170
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallender Jahresüberschuss	446	411
Gesamter Jahresüberschuss	1.715	1.581
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes sonstiges Ergebnis	-	-
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes sonstiges Ergebnis	-	-
Gesamtes sonstiges Ergebnis	-	-
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes Gesamtergebnis	1.269	1.170
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes Gesamtergebnis	446	411
Gesamtergebnis	1.715	1.581
An die nicht beherrschenden Gesellschafter gezahlte Dividenden	442	442
Nettozahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit	3.109	3.012
Nettozahlungsströme aus Investitionstätigkeit	0	0
Nettozahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit	-3.126	-3.127
Nettozahlungsströme gesamt	-17	-115

ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Langfristige Vermögenswerte	34.836	35.613
Kurzfristige Vermögenswerte	709	402
Langfristige Schulden	13.151	13.572
Kurzfristige Schulden	450	570
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	16.451	16.398
Nicht beherrschende Gesellschafter	5.493	5.475
	2022	2021
Umsatzerlöse	2.411	2.624
Sonstige Erträge	0	0
Aufwendungen	-1.340	-1.480
Jahresüberschuss	1.071	1.144
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallender Jahresüberschuss	803	858
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallender Jahresüberschuss	268	286
Gesamter Jahresüberschuss	1.071	1.144
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes sonstiges Ergebnis	-	-
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes sonstiges Ergebnis	-	-
Gesamtes sonstiges Ergebnis	-	-
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes Gesamtergebnis	803	858
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes Gesamtergebnis	268	286
Gesamtergebnis	1.071	1.144
An die nicht beherrschenden Gesellschafter gezahlte Dividenden	250	175
Nettozahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit	1.921	2.214
Nettozahlungsströme aus Investitionstätigkeit	0	0
Nettozahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit	-1.627	-2.023
Nettozahlungsströme gesamt	294	191

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung und zur Bilanz

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

Von den Korrekturen sind folgende Abschlussposten zum 31. Dezember 2021 betroffen:

in TEUR	Ansatz vor Korrektur	Änderung aus der Korrektur	nach Korrektur
KONZERNBILANZ			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.484.703	-184.075	1.300.628
Anteile an assoziierten Unternehmen	23.521	-7.423	16.098
Kumulierte Ergebnisse	404.823	-158.533	246.290
Minderheitenanteil	29.766	-3.833	25.933
Passive latente Steuern	88.022	-29.132	58.890
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG			
Wertänderung von Investment Properties	108.198	-108.198	0
Sonstige betriebliche Erträge	725	-235	490
Abschreibungen auf Sachanlagen	-438	-29.005	-29.443
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	6.092	-6.730	-638
Ertragsteuern (Latente Steuern)	-21.042	21.796	754
Konzernergebnis	153.681	-122.642	31.039
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	149.044	-119.132	29.912
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	4.637	-3.510	1.127
Gesamtergebnis	153.768	-122.642	31.126
davon auf Konzernaktionäre	149.132	-118.970	30.162
davon auf Minderheitenanteile	4.636	-3.672	964
Ergebnis je Aktie	5,39	-4,31	1,08

Zur besseren Vergleichbarkeit mit anderen Immobilienunternehmen wurde die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung an das vorgeschlagene Gliederungsschema der European Public Real Estate Association (EPRA) angepasst. Die Vorjahreswerte wurden, soweit erforderlich, angepasst.

Die in der Vergangenheit unter der Zeile Umsatzerlöse (2021: TEUR 103.771) zusammengefassten Positionen werden im Wesentlichen in den Zeilen Bruttomieteinnahmen (2021: TEUR 90.322) und Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten (2021: TEUR 12.456) dargestellt. Hier wird auch die bislang separat ausgewiesene Zeile Aufwendungen für Investment Properties (2021: TEUR 17.377) in die Zeilen Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten (2021: EUR 12.138) und die Zeile Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen (2021: TEUR 3.528) aufgespalten.

Die Zeile Wertänderungen von Investmentproperties ist aufgrund der Umstellung der Bilanzierungsmethode für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien von dem bisher angewendeten Modell des beizulegenden Zeitwerts nach IAS 40.33 auf das Anschaffungskostenmodell nach IAS 40.56 ersatzlos weggefallen. Die aus der Anwendung des Anschaffungskostenmodells anfallenden jährlichen Abschreibungen auf die Immobilien werden in der Zeile Abschreibungen ausgewiesen.

Die Zeile sonstiger betrieblicher Aufwand wurde in die Zeile Verwaltungsaufwand umbenannt. Weiterhin werden die ursprünglich im sonstigen betrieblichen Aufwand ausgewiesenen Verluste aus Anlagenabgängen (2021: TEUR 505) nunmehr separat ausgewiesen.

Buchgewinne oder Buchverluste aus dem Verkauf von Immobilien werden separat mit den entsprechenden Verkaufserlösen und Restbuchwerten dargestellt und in der Summenzeile Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

1. Bruttomieteinnahmen

Bei den Bruttomieteinnahmen handelt es sich ausschließlich um Erlöse aus der Vermietung von Investment Properties. Der Konzern konnte aufgrund des weiterhin sehr hohen Vermietungsstandes, neu hinzugekommener Immobilienobjekte und gestiegener Mieterlöse aufgrund von Indexierungen die Bruttomieteinnahmen gegenüber dem Vorjahr von TEUR 90.322 auf TEUR 93.784 steigern. Die Bruttomieteinnahmen des Jahres 2022 sind um Mietnachlässe in Höhe von TEUR 90 (Vorjahr: TEUR 530) aufgrund der durch die Coronapandemie bedingten Vereinbarungen mit Mietern gemindert.

2. Erträge und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten

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

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

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

Die Deckungslücke zwischen den Erträgen und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von TEUR 793 (Vorjahr: TEUR -318) resultiert vornehmlich aus den Kosten, die aufgrund vertraglicher Ausnahmeregelungen im Rahmen der jährlichen Nebenkostenabrechnung nicht an den Mieter weiterbelastet werden können.

3. Sonstige Immobilienbezogene Aufwendungen

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

4. Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr überwiegend aufgrund von Sondereffekten im Zuge der Änderung der Gesellschafterstruktur von TEUR 1.796 auf TEUR 3.791 erhöht. Diese Position setzt sich überwiegend aus den Kosten der allgemeinen Verwaltung, Rechts- u. Beratungskosten, Aufwendungen für Investor Relations, Aufsichtsratsvergütungen und Verwahrgebühren für Guthaben bei Banken zusammen.

in TEUR	2022	2021
Rechts- und Beratungskosten	2.097	142
Aufsichtsratsvergütung	318	323
Nebenkosten der Geldbeschaffung	272	359
Prüfungskosten	200	181
Marketing/Investor Relations	178	153
Personalbeschaffung und sonstige Personalkosten	144	14
Kfz-Kosten	90	82
EDV-Kosten	57	62
Versicherungen/Beiträge und Abgaben	56	76
Übrige	379	404
	3.791	1.796¹

¹ Vorjahreswerte angepasst.

Wir verweisen auf die einleitenden Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung und zur Bilanz im Gliederungspunkt D. im Anhang.

Für die im Geschäftsjahr 2022 erbrachten Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers BDO AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München sind folgende Honorare angefallen. Im Vorjahr entfielen die Honorare auf den damaligen Prüfer Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München:

in TEUR	2022	2021
Abschlussprüfungsleistungen	154	124
Sonstige Leistungen	35	0
	189	124

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

Die sonstigen Leistungen betreffen Unterstützungsleistungen im Zusammenhang mit der Werthaltigkeitsbescheinigung der Sachkapitalerhöhung.

5. Personalaufwand

in TEUR	2022	2021
Löhne und Gehälter	6.713	3.584
Sozialabgaben	1.205	897
	7.918	4.481

Der Personalaufwand ist im Wesentlichen durch Einmalzahlungen im Rahmen der Änderung des Gesellschafterkreises erhöht. Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl im VIB-Konzern beträgt ohne Berücksichtigung der drei Mitglieder des Vorstandes im Geschäftsjahr 37 Personen (Vorjahr: 45). Davon waren 35 Personen (Vorjahr: 38) dem kaufmännischen Bereich und 2 Personen (Vorjahr: 7) dem gewerblichen Bereich (Hausmeister) zuzuordnen.

6. Abschreibungen

in TEUR	2022	2021
Planmäßige Abschreibungen immat. Vermögenswerte	20	9
Planmäßige Abschreibungen Sachanlagevermögen	420	429
Plan-/außerplanmäßige/Abschreibungen Immobilien	31.014	29.005 ¹
	31.454	29.443

¹ Vorjahreswerte angepasst.

Wir verweisen auf die einleitenden Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung und zur Bilanz im Gliederungspunkt D. im Anhang.

Der Anstieg bei den Abschreibungen auf Sachanlagen von TEUR 29.443 im Vorjahr auf TEUR 31.454 im laufenden Jahr resultiert überwiegend aus der Sonderabschreibung aufgrund des Abbruchs und Neubaus einer vermieteten Bestandsimmobilie.

7. Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren

Die Erträge in Höhe von TEUR 3.105 (Vorjahr: TEUR 0) betreffen Transaktionsgebühren im Zusammenhang mit der Auflage des VIB Retail Balance I Fonds.

8. Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2022	2021
Übrige betriebliche Erträge	942	490 ¹
	942	490

¹ Vorjahreswerte angepasst.

Wir verweisen auf die einleitenden Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung und zur Bilanz im Gliederungspunkt D. im Anhang.

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

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

Aufgrund opportunitätsgetriebener Objektverkäufe im Rahmen der Portfoliooptimierung wurde im Geschäftsjahr ein Ertrag aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 374 (Vorjahr: TEUR -505) realisiert.

10. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

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

in TEUR	2022	2021
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG	-127	-191
KHI Immobilien GmbH	-21	-21
WVI GmbH	21.666	-426 ¹
	21.518	-638

¹ Vorjahreswerte angepasst.

Wir verweisen auf die einleitenden Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung und zur Bilanz im Gliederungspunkt D. im Anhang.

Der Ansatz der Erträge aus Beteiligungen erfolgt nach IAS 28 und beinhaltet sowohl den Anteil am Gewinn und Verlust des Beteiligungsunternehmens als auch Anpassungen des Buchwertes der Anteile aufgrund von Wertminderungen. Das Ergebnis der Joint Venture Gesellschaft WVI GmbH ist aufgrund des Verkaufs der Gesellschaftsanteile zum 30.06.2022 um den hieraus resultierenden Buchgewinn erhöht.

11. Zinsaufwendungen und -erträge

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 12.294 (Vorjahr: TEUR 13.529) resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung der Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten, aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen, sowie aus der im Ergebnisabführungsvertrag mit der BBI Immobilien AG geregelten Garantiedividende an außenstehende Aktionäre. Der Zinsaufwand für finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, beläuft sich im Geschäftsjahr auf TEUR 12.128 (Vorjahr: TEUR 13.363). Unter den Zinserträgen ist ein Betrag in Höhe von TEUR 2.909 (Vorjahr: TEUR 0) aus der positiven Marktwertänderung eines Zinssicherungsgeschäftes ausgewiesen.

12. Ertragsteuern

Der Ertragsteueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2022	2021
Effektiver Ertragsteueraufwand	7.404	6.925
Latenter Ertragsteuerertrag	-257	-754 ¹
Aufwand aus Ertragsteuern	7.147	6.171

¹ Vorjahreswerte angepasst.

Wir verweisen auf die einleitenden Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung und zur Bilanz im Gliederungspunkt D. im Anhang.

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

Der Ertrag aus latenten Steuern resultiert im Wesentlichen aus den latenten Steuern auf Bewertungsunterschiede bei als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

in TEUR	2022	2021
Immobilienbewertung	-889	-765
Kapitaltransaktionen	193	11
Übrige	439	0
Gesamt	-257	-754

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

in TEUR	2022	2021
Ergebnis vor Ertragsteuern	61.851	37.210
Ertragsteuersatz: 15,825 %		
Erwarteter Ertragsteueraufwand	9.788	5.888
Steuereffekte aus Tochtergesellschaften und at-equity-Beteiligungen	-3.235	101
Steuereffekte aus Erstkonsolidierungen	-726	101
Körperschaftsteuer auf Ausgleichszahlung	26	26
Steuersatzunterschiede (Gewerbesteuer)	116	37
Steuerfreie Inlandsdividendenerträge (insb. § 8b KStG)	63	37
Steuereffekte aus 6b-Rücklagen	855	128
Steuerlich nicht abziehbare Aufwendungen	26	27
Sonstiges	234	-174
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand	7.147	6.171
Effektiver Steuersatz	11,56%	16,58%

13. Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis

Im Konzernergebnis von TEUR 54.704 (Vorjahr: TEUR 31.039¹) sind Gewinnanteile nicht beherrschender Gesellschafter in Höhe von TEUR 1.126 (Vorjahr: TEUR 1.127¹) enthalten.

¹ Vorjahreswerte angepasst.

Wir verweisen auf die einleitenden Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung und zur Bilanz im Gliederungspunkt D. im Anhang.

14. Ergebnis je Aktie

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

	2022	2021
ERGEBNIS (IN TEUR)		
Konzernergebnis	54.704	31.039 ¹
abzüglich: auf nicht beherrschte Anteile entfallendes Ergebnis	-1.126	-1.127 ¹
Basis für das unverwässerte Ergebnis je Aktie	53.578	29.912¹
abzüglich: Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0	0
Basis für das unverwässerte Ergebnis je Aktie für fortgeführte Aktivitäten	53.578	29.912
Auswirkung der verwässernden potenziellen Namensaktien	0	0
Basis für das verwässerte Ergebnis je Aktie	53.578	29.912
abzüglich: Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0	0
Basis für das verwässerte Ergebnis je Aktie für fortgeführte Aktivitäten	53.578	29.912
ANZAHL DER AKTIEN (IN STÜCK)		
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von im Umlauf gewesenen Namensaktien für das unverwässerte Ergebnis je Aktie	28.234.027	27.644.894
Auswirkung der verwässernden potenziellen Namensaktien	0	0
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von im Umlauf gewesenen Namensaktien für das verwässerte Ergebnis je Aktie	28.234.027	27.644.894
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	1,90	1,08¹
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (fortgeführte Aktivitäten) (in EUR)	1,90	1,08
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	1,90	1,08
Verwässertes Ergebnis je Aktie (fortgeführte Aktivitäten) (in EUR)	1,90	1,08

¹ Vorjahreswerte angepasst.

Wir verweisen auf die einleitenden Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung und zur Bilanz im Gliederungspunkt D. im Anhang.

Ausschüttung

Das Unternehmen hatte für das Geschäftsjahr 2020 erstmalig seine Dividende als Wahldividende, auf Basis des genehmigten Kapitals 2020, angeboten. Dabei konnten die Aktionäre wählen, ob sie sich für eine Bardividende oder den Bezug von neuen Aktien oder für eine Kombination aus beiden Möglichkeiten entscheiden. Für das Geschäftsjahr 2021 wurde erneut die Dividende als Wahldividende angeboten.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 30. August 2022 wurde aus dem Bilanzgewinn 2021 der VIB Vermögen AG ein Betrag von EUR 23.553.507,65 (Vorjahr: EUR 20.684.834,25) ausgeschüttet. Dies entspricht einer Dividende von EUR 0,85 je Aktie (Vorjahr: EUR 0,75 je Aktie).

Mehr als 67% der Aktionäre haben bis zum Ablauf der Bezugsfrist am 14. September 2022 von ihrem Wahlrecht für eine Aktiendividende Gebrauch gemacht. Insgesamt wurden Dividendenansprüche in Höhe von TEUR 11.182 als Sacheinlage wieder in die Gesellschaft eingelegt. Hieraus entstanden entsprechend dem Bezugsangebot neue Aktien in Höhe von TEUR 472. Die verbleibende Differenz wurde unter Abzug von Kapitalbeschaffungskosten (nach latenten Steuern) der Kapitalrücklage der Gesellschaft zu gebucht.

15. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

in TEUR	2022	2021
Anschaffungskosten Stand 01.01.	1.352.521	1.345.357
Zugänge	37.935	21.897
Änderung Konsolidierungskreis	100.310	0
Umgliederungen in zur Veräußerung gehalten	-268.777	-4.495
Abgänge	-9.130	-10.238
Stand 31.12.	1.212.859	1.352.521
Abschreibungen Stand 01.01.	51.893	23.844
Zugänge	31.014	29.005
Umgliederungen in zur Veräußerung gehalten	-13.832	-956
Abgänge	-2.124	0
Stand 31.12.	66.951	51.893
Buchwert 01.01.	1.300.628	1.321.513
Buchwert 31.12.	1.145.908	1.300.628²
Beizulegender Zeitwert ¹	2.291.116	1.503.263

¹ inkl. Minderheitenanteile und IFRS-5-Immobilien

² Vorjahreswerte angepasst.

Wir verweisen auf die einleitenden Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung und zur Bilanz im Gliederungspunkt D. im Anhang.

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

Ausgehend von dem Schlussbilanzwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Investment Properties) zum 31. Dezember 2019 in Höhe von TEUR 1.296.352 hat sich diese Bilanzposition durch die Verminderung um Abschreibungen und den Zu- und Abgängen wie folgt entwickelt:

in TEUR	2020
Buchwert 01.01.	1.296.352
Zu-/Abgänge	49.005
Abschreibungen	-23.844
Buchwert 31.12.	1.321.513

16. Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

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

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

in TEUR	Bewertungs- stichtag	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts unter Anwendung			
		Summe	notierter Preise auf aktiven Märkten (Stufe 1)	wesentlicher beobachtbarer Inputparameter (Stufe 2)	wesentlicher nicht beobachtbarer Inputparameter (Stufe 3)
BEIZULEGENDEN ZEITWERTE DER ZU FORTGEFÜHRTEN ANSCHAFFUNGS- KOSTEN BEWERTETE VERMÖGENSWERTE:					
als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Punkt 15)					
Logistik/Light Industrial	31.12.22	1.642.630	-	-	1.642.630
Handel	31.12.22	45.570	-	-	45.570
Büro	31.12.22	37.290	-	-	37.290
Geschäftshäuser/Sonstiges	31.12.22	37.679	-	-	37.679
Anlagen im Bau	31.12.22	220.047	-	-	220.047
als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte gem. IFRS 5 (Punkt 23)					
Immobilien	31.12.22	307.900	307.900		
Sonstige Vermögenswerte (Punkt 21)					
Zinssicherungsoption (Swaption)	31.12.22	13.509	13.509		
ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTETE SCHULDEN:					
Schulden, für die im Anhang ein beizulegender Zeitwert ausgewiesen wird:					
Verzinsliche Darlehen (Punkt 37)					
Festverzinsliche Darlehen	31.12.22	582.759	-	582.759	-

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

Quantitative Angaben zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der Vermögenswerte nach Hierarchiestufen zum 31. Dezember 2021

in TEUR	Bewertungsstichtag	Summe	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts unter Anwendung		
			notierter Preise auf aktiven Märkten (Stufe 1)	wesentlicher beobachtbarer Inputparameter (Stufe 2)	wesentlicher nicht beobachtbarer Inputparameter (Stufe 3)
ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTETE VERMÖGENSWERTE:					
als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Punkt 15)					
Logistik/Light Industrial	31.12.21	1.025.350	-	-	1.025.350
Handel	31.12.21	332.300	-	-	332.300
Büro	31.12.21	37.780	-	-	37.780
Geschäftshäuser/Sonstiges	31.12.21	33.800	-	-	33.800
ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTETE SCHULDEN:					
Schulden, für die im Anhang ein beizulegender Zeitwert ausgewiesen wird:					
Verzinsliche Darlehen (Punkt 37)					
Festverzinsliche Darlehen	31.12.21	729.047	-	729.047	-

Auf der Stufe 3 angewandte Bewertungsmethoden

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

Die Bemessung der Marktwerte stützt sich auf eine Barwertberechnung (Discounted Cashflow-Methode). Im Allgemeinen wurde eine Cashflow-Periode von zehn Jahren angenommen, an deren Ende der Verkauf der Immobilie unterstellt wird. Der für die Bewertung angesetzte Diskontierungssatz wurde aus vom Immobilienmarkt abgeleiteten Brutto-Anfangsrenditen ermittelt. Die immobilienpezifische Brutto-Anfangsrendite lag in einer Spannweite von 2,12 % bis 10,01 % (2021: 3,50 % bis 7,40 %). Der Diskontierungssatz betrug 2,90 % bis 8,35 % (2021: 3,75 % bis 9,00 %). Der für die Endwertkapitalisierung angesetzte Zinssatz entspricht der im heutigen Immobilienkapitalmarkt zu beobachtenden Verzinsung plus einem objektbezogenen Risikoaufschlag. In Abhängigkeit der Qualität, Lage und Struktur der Objekte variieren die angesetzten Kapitalisierungsraten zwischen 2,90 % und 7,85 % (2021: 3,25 % und 8,50 %).

Für die Durchführung von Impairment-Tests auf Investment Properties gemäß IAS 36 werden die Buchwerte der Immobilien, mit Ausnahme der „als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ klassifizierten Immobilien, dem höheren Wert aus Marktwert und den aus den Verkehrswerten abgeleiteten Nutzungswerten (Value-in-Use) der Objekte gegenübergestellt. Der Vergleich erfolgt ausgehend von den Bruttoverkehrswerten, d.h. ohne die Transaktionskosten, die im Falle von tatsächlichen Veräußerungen anfallen können. Darüber hinaus sind bei der Ermittlung der Vergleichswerte unternehmensindividuelle Parameter verwendet worden, welche den Nutzungswert der Immobilien innerhalb der unternehmerischen Verwendung berücksichtigen.

Hier fallen insbesondere der Verbleib der Immobilie im Konzern, die sich daraus ergebenden prognostizierten Cashflows und die aufgrund unseres konzernerneigten Assetmanagements gegenüber der Standardbewertung reduzierten Verwaltungskosten ins Gewicht. Im Weiteren erfolgte die Ermittlung eines sachgerechten vermögenswertspezifischen Kapitalisierungszinssatzes nach den Kriterien des IAS 36 A17.

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

17. Sachanlagen

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

in TEUR	Grundstücke und Gebäude	Sonstige Sachanlagen	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2021	7.582	5.598	13.180
Zugänge	0	110	110
Abgänge	0	-117	-117
Stand 31.12.2021	7.582	5.591	13.173
Abschreibungen Stand 01.01.2021	769	1.275	2.044
Zugänge	206	224	430
Abgänge	0	-68	-68
Stand am 31.12.2021	975	1.431	2.406
Buchwert 01.01.2021	6.813	4.323	11.136
Buchwert 31.12.2021	6.607	4.160	10.767

18. Anteile an assoziierten Unternehmen

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

Sämtliche Beteiligungen an assoziierten Unternehmen werden einzeln als unwesentlich betrachtet.

in TEUR	2022	2021 ¹
Buchwert 01.01.	16.098	13.536
Zugänge	5.209	3.200
Abgänge	-3.373	0
Empfangene Dividenden	0	0
Gewinn/Verlust aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-66	-638
Buchwert 31.12.	17.868	16.098

¹ Die Schlussbilanzwerte der beiden Geschäftsjahre vor dem Jahr der Umstellung des Immobilien-Bewertungsverfahrens (2020 und 2021) wurden entsprechend neu berechnet und angepasst. Wir verweisen auf die einleitenden Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung und zur Bilanz im Gliederungspunkt D. im Anhang.

Die Anteile an assoziierten Unternehmen sind im Wesentlichen aufgrund des Verkaufs der Beteiligung an der WVI GmbH im abgelaufenen Geschäftsjahr trotz der Zugänge in Höhe von TEUR 5.209 lediglich leicht gestiegen.

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

in TEUR	2022	2021
Anteil des Konzerns am Gewinn oder Verlust aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-66	-638
Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis	-66	-638

Bei der Beteiligung an der BHB Brauholding Bayern Mitte AG ist durch das Absinken des Börsenkurses zum Jahresende der Marktwert unter den fortgeführten Buchwert gesunken. Aus dieser voraussichtlich anhaltenden Abwertung ergibt sich zum Stichtag insgesamt ein Wertminderungsaufwand in Höhe von TEUR 127 (Vorjahr: TEUR 314).

19. Immaterielle Vermögenswerte

in TEUR	IT-Software, Lizenzen	Management- Verträge	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2022	227	0	227
Zugänge	20	0	20
Änderungen Konsolidierungskreis	0	43.008	43.008
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2022	247	43.008	43.255
Abschreibungen Stand 01.01.2022	201	0	201
Zugänge	20	0	20
Änderungen Konsolidierungskreis	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Stand am 31.12.2022	221	0	221
Buchwert 01.01.2022	26	0	26
Buchwert 31.12.2022	26	43.008	43.034

in TEUR	IT-Software, Lizenzen	Management- Verträge	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2021	210	0	210
Zugänge	17	0	17
Änderungen Konsolidierungskreis	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2021	227	0	227
Abschreibungen Stand 01.01.2021	192	0	192
Zugänge	9	0	9
Änderungen Konsolidierungskreis	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Stand am 31.12.2021	201	0	201
Buchwert 01.01.2021	18	0	18
Buchwert 31.12.2021	26	0	26

20. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in TEUR	2022	2021
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.381	1.293
	2.381	1.293

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

Erforderliche Einzelwertberichtigungen wurden in Höhe von TEUR 426 (Vorjahr: TEUR 158) vorgenommen.

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die folgende Tabelle gibt die Veränderungen in den Wertberichtigungen wieder:

in TEUR	2022	2021
Stand zum Beginn des Jahres	158	232
Zuführungen	394	140
Verbrauch für Ausbuchungen	-20	-86
Auflösungen	-106	-128
Gesamt	426	158

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

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

21. Sonstige Vermögenswerte

Die sonstigen Vermögenswerte betreffen überwiegend Vermögenswerte aus gezahlten Optionsprämien für Zinnsicherungsgeschäfte, Einmal-Effekte aus Vermittlungsprovisionen, Versicherungserstattungen, Abgrenzungen von gewährten Baukostenzuschüssen an Mieter und Abgrenzungen für Arrangierungsgebühren für erhaltene Darlehen.

22. Bankguthaben und Kassenbestände

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

23. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

in TEUR	2022	2021
Buchwert 01.01.	18.560	15.021¹
Zugänge	254.945	3.660
Abgänge/Abschreibung	-18.560	-121
Buchwert 31.12.	254.945	18.560

¹ Vorjahreswerte angepasst.

Wir verweisen auf die einleitenden Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung und zur Bilanz im Gliederungspunkt D. im Anhang.

Für die in dieser Position ausgewiesenen Investment Properties liegen notarielle Verkaufsverträge vor. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgt jedoch erst im Folgejahr.

24. Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Das Gezeichnete Kapital beträgt EUR 33.054.587 (Vorjahr: EUR 27.710.009) und ist in 33.054.587 (Vorjahr: 27.710.009) Stück-/Namensaktien eingeteilt. Am 19. September 2022 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates vom selben Tag beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft unter Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2020 von EUR 27.710.009,00 um EUR 471.817,00 auf EUR 28.181.826,00 durch Ausgabe von 471.817 neuen, auf den Namen lautenden Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie („Neue Aktien“) gegen Sacheinlage von anteiligen Dividendenansprüchen in Höhe EUR 0,60 je Stückaktie zu erhöhen. Am 24. November 2022 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates vom selben Tag beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft unter Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2022 von EUR 28.181.826,00 um EUR 4.872.761,00 auf EUR 33.054.587,00 durch Ausgabe von 4.872.761 neuen, auf den Namen lautenden Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie („Neue Aktien“) gegen Sacheinlagen (Sachkapitalerhöhung) zu erhöhen. Es wurden Anteile an acht Gesellschaften (sechs Immobilien-Objekt-Gesellschaften und zwei Gesellschaften mit Managementverträgen) und zwei Grundstücke im Gegenwert von TEUR 99.000 gegen Ausgabe von Aktien eingebracht.

Kapitalrücklage

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

Die Kapitalrücklage hat sich von TEUR 195.496 um TEUR 103.811 auf TEUR 299.307 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Erhöhung resultiert als Differenz aus der durch Sacheinlage anteilig eingebrachter Dividendenansprüche in Höhe von insgesamt TEUR 11.182 abzüglich neu entstandener Aktien in Höhe von TEUR 472 und abzüglich Kapitalbeschaffungskosten nach Steuern in Höhe von TEUR 32. Weiterhin erhöhte sich die Kapitalrücklage um die Differenz aus der durch Sacheinlage eingelegter Geschäftsanteile und Grundstücke in Höhe von insgesamt TEUR 99.000 abzüglich neu entstandener Aktien in Höhe von TEUR 4.873 und abzüglich Kapitalbeschaffungskosten nach Steuern in Höhe von TEUR 1.026.

Gewinnrücklage

Die Gewinnrücklage ist gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Kumulierte Ergebnisse

Das kumulierte Ergebnis des Konzerns resultiert aus dem Ergebnis des Vorjahres abzüglich der Ausschüttung (TEUR 23.554) für das Jahr 2021, zuzüglich dem laufenden auf die Konzernaktionäre entfallenden Konzernergebnis des Geschäftsjahres 2022 (TEUR 53.578) und dem entsprechenden übrigen Ergebnis aus der Gesamtergebnisrechnung (TEUR 740).

Aufgrund der Umstellung des Immobilien-Bewertungsverfahrens im Geschäftsjahr 2022 wurden die Schlussbilanzwerte der beiden Geschäftsjahre vor dem Jahr der Umstellung entsprechend neu berechnet und angepasst.

Fremdwährungsumrechnung

Die Rücklage enthält Umrechnungsdifferenzen aus der Fremdwährungsumrechnung ausländischer Tochtergesellschaften in die funktionale Währung des Konzerns. Im laufenden Geschäftsjahr wurde die einzige ausländische Tochtergesellschaft veräußert. Die Umrechnungs-Rücklage wurde aufgelöst.

Minderheitenanteile

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

Aufgrund der Umstellung des Immobilien-Bewertungsverfahrens im Geschäftsjahr 2022 wurden die Schlussbilanzwerte der beiden Geschäftsjahre vor dem Jahr der Umstellung entsprechend neu berechnet und angepasst.

Der Posten hat sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2022	2021
Stand zu Beginn des Jahres	25.933	25.506
Ausschüttung an Gesellschafter	-1.094	-960
Anteil am Jahresergebnis	1.126	1.128
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am sonstigen Ergebnis	3	-1
Einbuchung Anteil nicht beherrschender Gesellschafter	5.220	260
Stand am Ende des Jahres	31.188	25.933

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

Genehmigtes Kapital

Genehmigtes Kapital 2020/I:

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 2. Juli 2020 wurde ein Genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2020/I) in Höhe von TEUR 2.758 geschaffen. Hiervon wurde im Geschäftsjahr 2022 ein Betrag in Höhe von TEUR 472 durch Ausgabe neuer, auf den Namen lautenden Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie („Neue Aktien“) gegen Sacheinlage von anteiligen Dividendenansprüchen 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 1. Juli 2025.

Das insgesamt zur Verfügung stehende verbleibende genehmigte Kapital beläuft sich somit auf TEUR 2.156.

Die Hauptversammlung vom 30. August 2022 hat die Aufhebung des Genehmigten Kapitals 2020 beschlossen. Nach Durchführung der Kapitalerhöhung 2022 steht somit kein Genehmigtes Kapital 2020 mehr zur Verfügung.

Genehmigtes Kapital 2022/I:

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 30. August 2022 wurde ein weiteres Genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2022/I) in Höhe von TEUR 13.855 geschaffen. Hiervon wurde durch die Sachkapitalerhöhung vom 07.12.2022 (Beschluss vom 24.11.2022) 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 weiteres 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 2022 noch kein Betrag verwendet. Das bedingte Kapital 2020 ist zum Bilanzstichtag in voller Höhe vorhanden.

Latente Steuern auf direkt im übrigen Ergebnis erfasste Aufwendungen und Erträge

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

in TEUR	2022			2021		
	vor Steuern	Steuern	nach Steuern	vor Steuern	Steuern	nach Steuern
Fremdwährungseffekte aus der Umrechnung von selbständigen Tochtergesellschaften	-26	0	-26	9	0	9
Gewinne/Verluste Pensionspläne	883	-140	743	92	-14	78
Direkt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge	857	-140	717	101	-14	87

25. Langfristige verzinsliche Finanzschulden

in TEUR	2022	2021
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	164.247	200.732
Restlaufzeit größer 5 Jahre	419.399	487.335
	583.646	688.067

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

26. Latente Steuern

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

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

in TEUR	2022	2021
LATENTE STEUERANSPRÜCHE		
Pensionsrückstellungen/Sonstiges	150	267
Summe latente Steueransprüche	150	267
LATENTE STEUERSCHULDEN		
Investment Properties	58.279	59.157
Sonstiges	461	0
Summe latente Steuerschulden	58.740	59.157
Saldierung aktiver und passiver latenter Steuern	-150	-267
BILANZANSÄTZE NACH SALDIERUNG		
Latente Steueransprüche	0	0
Latente Steuerschulden	58.590	58.890¹

¹ Vorjahreswerte angepasst.

Wir verweisen auf die einleitenden Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung und zur Bilanz im Gliederungspunkt D. im Anhang.

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

Der Bestand an Verlustvorträgen zum 31. Dezember 2022 stellt sich wie folgt dar:

- Gewerbesteuer TEUR 20.089 (Vorjahr: TEUR 18.646)
- Körperschaftsteuer TEUR 1.954 (Vorjahr: TEUR 1.067)

Aufgrund der Inanspruchnahme der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung sind keine latenten Steuern auf Gewerbeverluste aktiviert.

Auf Outside Basis Differences in Höhe von TEUR 124.809 (Vorjahr: TEUR 119.672) sind keine passiven latenten Steuern angesetzt worden, da das Mutterunternehmen eine Umkehr steuern kann und mit der Umkehr derzeit nicht zu rechnen ist.

Auf Ebene des Mutterunternehmens wären Ausschüttungen aus oder Verkäufe von ihren Tochtergesellschaften lediglich in Höhe von 5 % des Steuersatzes zu versteuern, sodass sich eine passive latente Steuer in Höhe von TEUR 987 (Vorjahr: TEUR 947) ergeben würde.

27. Pensionsrückstellungen

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

Die in der Bilanz ausgewiesene Summe aus der Verpflichtung des Konzerns durch Altersversorgungspläne in Höhe von TEUR 3.192 (Vorjahr: TEUR 3.496) entspricht dem Anwartschaftsbarwert.

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

Der Anwartschaftsbarwert der leistungsorientierten Verpflichtung hat sich folgendermaßen entwickelt:

in TEUR	2022	2021
Stand 01.01.	3.496	3.328
Neu erworbene Versorgungsansprüche	649	338
Zinsaufwand	45	34
Gezahlte Renten	-116	-112
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste		
aufgrund von Änderungen demografischer Annahmen	0	62
aufgrund von Änderungen finanzieller Annahmen	-1.148	-154
aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	266	0
Stand 31.12.	3.192	3.496

Kalkulierte versicherungsmathematische Prämissen:

in TEUR	2022	2021
Diskontierungszins	3,42% – 3,57%	0,80% – 1,45%
Rententrend	1,75% – 2,00%	1,75% – 2,00%

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

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

Eine quantitative Sensitivitätsanalyse der wichtigsten Annahmen zum 31. Dezember 2022 führt zu folgenden Ergebnissen:

- Eine Erhöhung des Abzinsungssatzes um 1 %-Punkt führt zu einem Rückgang der DBO um TEUR 396 sowie zu einer Erhöhung des Zinsaufwands um TEUR 79. Eine Verminderung des Abzinsungssatzes um 1 %-Punkt führt zu einer Erhöhung der DBO um TEUR 638 sowie zu einer Minderung des Zinsaufwands um TEUR 47.
- Eine Erhöhung der Rentensteigerung um 1 %-Punkt führt zu einer Erhöhung der DBO um TEUR 352 sowie zu einer Erhöhung des Zinsaufwands um TEUR 78. Eine Verminderung der Rentensteigerung um 1 %-Punkt führt zu einer Verringerung der DBO um TEUR 293 sowie zu einer Erhöhung des Zinsaufwands um TEUR 55.

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

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

in TEUR	2022	2021
Innerhalb der nächsten 12 Monate	118	114
Zwischen 2 und 5 Jahren	510	435
Zwischen 5 und 10 Jahren	986	903
Über 10 Jahre	1.578	2.044
Erwartete Auszahlungen	3.192	3.496

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

28. Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden

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

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

29. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 345 (Vorjahr 1.361 TEUR) resultieren im Wesentlichen aus der Inanspruchnahme von Dienstleistungen. Sie sind innerhalb eines Jahres fällig.

30. Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 31.088 (Vorjahr: TEUR 0) betreffen Verbindlichkeiten im Rahmen des Leistungsaustausches mit dem DIC-Mutter-Konzern.

31. Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.906 (Vorjahr: TEUR 833) betreffen Verbindlichkeiten von vollkonsolidierten Gesellschaften gegenüber deren nicht beherrschenden Gesellschaftern.

32. Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern von TEUR 831 (Vorjahr: TEUR 461) betreffen im Wesentlichen laufende Steuerverbindlichkeiten des Jahres 2022.

33. Sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	2022	2021
Ausstehende Rechnungen	2.772	555
Tantiemen	155	885
Urlaubsvergütung und sonstige personalbezogene Aufwendungen	151	86
Zinsabgrenzungen	441	954
Umsatzsteuer	3.605	1.392
Aufsichtsratsvergütungen	318	323
Prüfungskosten	127	87
Garantie-Dividende	177	177
Kreditorische Debitoren	455	308
Übrige	809	541
	9.010	5.308

34. Segmentberichterstattung

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

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

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

35. Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds in Höhe von TEUR 67.826 (Vorjahr: TEUR 68.164) umfasst die Bilanzposition Bankguthaben und Kassenbestände, in der neben Kassenbeständen, Guthaben bei Kreditinstituten auch Finanztitel mit einer ursprünglichen Fälligkeit von bis zu drei Monaten ausgewiesen werden.

Überleitung Finanzschulden gem. IAS 7

In der nachfolgenden Tabelle sind nicht zahlungswirksame Zugänge aufgrund von Erstkonsolidierungen enthalten.

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

in TEUR	31.12.2020	Zahlungswirksam	Nicht zahlungswirksam		Umgliederung	31.12.2021
			Zu-/Abgang	Zinsen		
Langfristige Finanzschulden	717.894	29.843	0	0	-59.670	688.067
Kurzfristige Finanzschulden	30.053	-30.053	0	0	59.670	59.670
Summe Finanzschulden	747.947	-210	0	0	0	747.737

36. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Eventualverbindlichkeiten sind bestehende oder künftige Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen, bei denen aber ein Ressourcenabfluss nicht als wahrscheinlich eingeschätzt wird. Solche Verpflichtungen sind nach IAS 37 im Anhang aufzuführen. Angabepflichtige Eventualverbindlichkeiten bestanden weder zum 31. Dezember 2022 noch im Vorjahr.

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

Im Rahmen der Auflage eines offenen Immobilienspezialfonds mit einem Volumen von 350 Mio. EUR hat sich die VIB Vermögen AG verpflichtet ca. 49 % des Eigenkapitals des Fonds in Höhe von 99,12 Mio. EUR zu zeichnen. Mit einer Inanspruchnahme hierfür wird innerhalb des 1. Quartals 2023 gerechnet. In diesem Zusammenhang hat sich die VIB Vermögen AG zusätzlich in Form einer Garantieerklärung verpflichtet, der finanzierenden Bank des Immobilienspezialfonds die möglicherweise aus der Nichtabnahme des Darlehens entstehenden Schäden in Höhe von bis zu 18 Mio. EUR auszugleichen. Mit einer Inanspruchnahme ist nicht zu rechnen. Daneben hat die VIB Vermögen AG einem interessierten Anleger zur Zwischenfinanzierung der Beteiligung an dem Spezial-AIF einen Betrag in Höhe von bis zu 82 Mio. € zugesagt.

Aus bereits begonnenen Investitionsvorhaben und Grundstückskaufverträgen bestand zum Bilanzstichtag ein Bestellobligo in Höhe von TEUR 33.266 (Vorjahr: TEUR 29.090).

37. Leasingvereinbarungen

VIB Vermögen AG als Leasinggeber

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

Für Geschäftsjahre ab 2023 wird die VIB AG folgende künftigen Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren bestehenden Mietverträgen erhalten.

in TEUR	2022	2021
Fälligkeit innerhalb 12 Monate	95.089	89.302
Fälligkeit innerhalb 13 – 24 Monate	87.727	80.149
Fälligkeit innerhalb 25 – 36 Monate	76.936	74.127
Fälligkeit innerhalb 37 – 48 Monate	62.985	64.771
Fälligkeit innerhalb 49 – 60 Monate	54.161	51.674
Fälligkeit über 60 Monate	145.064	160.558
	521.962	520.581

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

Im Geschäftsjahr hat die Gesellschaft bedingte Mietzahlungen in Höhe von TEUR 2.672 (Vorjahr: TEUR 814) erfolgswirksam erfasst.

38. Liquiditäts- und Zinsrisiko

Das Liquiditätsrisiko bildet das Szenario ab, dass der Konzern seine eigenen Verbindlichkeiten nicht bedienen kann. Der Konzern steuert seine Liquidität zentral und so, dass ihm zu jeder Zeit genügend Mittel zur Verfügung stehen, um seine Verbindlichkeiten fristgerecht zu begleichen. Zum 31. Dezember 2022 standen dem Konzern nicht in Anspruch genommene Kreditlinien in Höhe von TEUR 15.055 (Vorjahr: TEUR 15.459) zur Verfügung.

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

in TEUR	Finanzdarlehen mit variablen Zinssätzen (Tilgung und Zinszahlungen)	Finanzdarlehen mit festen Zinssätzen (Tilgung und Zinszahlungen)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Übrige finanzielle Verbindlichkeiten	Summe
LIQUIDITÄTSANALYSE ZUM 31.12.2022					
in 1 – 12 Monaten fällig	14.635	148.560	345	32.603	196.143
in 12 – 60 Monaten fällig	23.325	180.479	0	0	203.804
in > 60 Monaten fällig	54.943	543.314	0	0	598.257
LIQUIDITÄTSANALYSE ZUM 31.12.2021					
in 1 – 12 Monaten fällig	2.468	68.689	1.361	3.838	76.356
in 12 – 60 Monaten fällig	14.875	222.852	0	0	237.727
in > 60 Monaten fällig	38.180	604.751	0	0	642.931

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzdarlehen mit variabler Verzinsung belief sich zum 31. Dezember 2022 auf 3,25 % (Vorjahr: 0,76 %). Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzdarlehen mit fester Verzinsung beträgt zum 31. Dezember 2022 1,62 % (Vorjahr: 1,76 %).

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

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

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

Wenn das Marktzinsniveau im Geschäftsjahr 2022 um 100 Basispunkte höher (niedriger) gewesen wäre, wäre das Ergebnis um ca. TEUR 509 (Vorjahr: TEUR 475) niedriger (höher) gewesen.

39. Ausfallrisiken

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

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

Die nachfolgende Tabelle quantifiziert die einzelwertberechtigten sowie die überfälligen, aber nicht wertberechtigten „Kredite und Forderungen“:

in TEUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		Übrige finanzielle Forderungen und Vermögenswerte	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Bruttobuchwert	2.807	1.451	1.240	1.240
davon überfällig, nicht einzelwertberechtigt	0	0	0	0
davon einzelwertberechtigt	542	357	0	0

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

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

40. Kategorien von Finanzinstrumenten

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

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

2022

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

2021

in TEUR	Fair-Value- Kategorie nach IFRS 13	Buchwert per 31.12.2021	Zeitwert zum 31.12.2021	davon zu fortgeführ- ten Anschaf- fungskosten	davon erfolgswir- ksam zum Fair Value	davon erfolgs- neutral zum Fair Value
AKTIVA						
Forderungen und sonstige Vermögenswerte						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	n.a.	1.293	n.a.	1.293	-	-
Sonstige finanzielle Vermögensgegenstände	n.a.	1.240	n.a.	1.240	-	-
Bankguthaben und Kassenbestände	n.a.	68.164	n.a.	68.164	-	-
PASSIVA						
Variabel verzinsliche Darlehen	Stufe 2	44.973	n.a.	44.973	-	-
Festverzinsliche Darlehen	Stufe 2	702.764	729.047	702.764	-	-
Derivate im Hedge-Accounting	Stufe 2	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	n.a.	833	n.a.	833	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	n.a.	1.361	n.a.	1.361	-	-
Übrige finanzielle Verbindlichkeiten	n.a.	3.838	n.a.	3.838	-	-
DAVON AGGREGIERT NACH DEN BEWERTUNGSKATEGORIEN DES IFRS 9						
Finanzielle Vermögenswerte						
Loans and Receivables (LaR) (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)		70.697				
Finanzielle Verbindlichkeiten						
Financial Liabilities at Cost (FLAC) (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)		753.769				
Derivate mit Cashflow Hedge (CF-Hedge) (erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet)		-				

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

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

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

- Die beizulegenden Zeitwerte der festverzinslichen Darlehen des Konzerns werden mittels der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Dabei wird ein Abzinsungssatz zugrunde gelegt, der den Fremdfinanzierungszinssatz des Emittenten zum Ende des Berichtszeitraums widerspiegelt. Das eigene Nichterfüllungsrisiko wurde zum 31. Dezember 2022 als gering eingestuft.
- Der Konzern hatte in der Vergangenheit derivative Finanzinstrumente mit verschiedenen Parteien abgeschlossen, insbesondere mit Finanzinstituten mit guter Bonität. Bei den mit am Markt beobachtbaren Inputparametern bewerteten Derivate handelte es sich hauptsächlich um Zinsswaps und Devisenterminkontrakte. Zu den am häufigsten angewandten Bewertungsverfahren gehörten Optionspreis- und Swap-Modelle unter Verwendung von Barwertberechnungen. Die Modelle bezogen verschiedene Größen mit ein, wie z. B. Bonität der Geschäftspartner, Devisen-Kassa- und Termin-Kurse und Zinsstrukturkurven.

Der VIB-Konzern hat Investment Properties in Höhe von TEUR 26.210 (= Summe der Grundschulden) als Sicherheiten für eingeräumte Kontokorrentkredit-Linien verpfändet. Der Buchwert der Sicherheiten (= Summe der Grundschulden) liegt unter dem Zeitwert der verpfändeten Investment Properties (TEUR 58.310).

Auf die einzelnen Kategorien der finanziellen Vermögenswerte und Schulden wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung bzw. der Gesamtergebnisrechnung folgende Nettogewinne bzw. -verluste erfasst:

in TEUR	2022	2021
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	268	-74
Bankguthaben und Kassenbestand	0	0
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	-12.400	-13.722
Derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungs-instrumente designiert und als solche effektiv sind (Cashflow Hedges)	0	0
davon im Konzernergebnis	0	0
davon im übrigen Ergebnis	0	0

Die Nettogewinne/-verluste umfassen Wertberichtigungen und Wertaufholungen sowie Bewertungsergebnisse aus Finanzinstrumenten. Darüber hinaus wurde das Ergebnis durch Provisionen und Gebühren betreffend at cost bilanzierte finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 272 (Vorjahr: TEUR 359) belastet.

Im Periodenergebnis sind Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 394 (Vorjahr: TEUR 140) erfasst. Die Wertminderungen betreffen Einzelwertberichtigungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Wertaufholungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 126 (Vorjahr: TEUR 214).

41. Kapitalrisikomanagement

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

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

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

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

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

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Eigenkapital	744.754	599.604
Eigenkapital in % vom Gesamtkapital	46,9	42,3
Fremdkapital	841.655	818.086
Fremdkapital in % vom Gesamtkapital	53,1	57,7
	1.586.409	1.417.690

42. Organe der Gesellschaft

Dem Vorstand gehörten im Geschäftsjahr 2022 an:

- **Dirk Oehme**, Vorstandssprecher
Diplom-Kaufmann, Frankfurt am Main
(ab 23. März 2022)
- **Nicolai Greiner**, Vorstand
Dipl. Immobilienökonom, Stuttgart
(ab 1. Oktober 2022)
- **Rainer Hettmer**, Vorstand
Dipl. Bankbetriebswirt, Neuburg a. d. Donau
(ab 1. Juli 2022)
- **Martin Pfandzelter**
Diplom-Kaufmann (Univ.), Neuburg a. d. Donau
(bis 30. Juni 2022 Vorstandsvorsitzender)
- **Holger Pilgenröther**
Diplom-Betriebswirt (FH), Neuburg a. d. Donau
(bis 30. Juni 2022 Vorstand Bereich Finanzen)

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2022 folgende Personen:

- **Prof. Dr. Gerhard Schmidt**
Rechtsanwalt, Glattbach
(ab 13. April 2022 gerichtlich bestellt;
ab 30. August 2022 durch HV gewählt; Vorsit-
zender ab 13. Dezember 2022)
- **Jürgen Wittmann**
Vorstandsvorsitzender Sparkasse Ingolstadt
Eichstätt
(stellvertretender Vorsitzender)
- **Ludwig Schlosser**
Diplom-Mathematiker, Geschäftsführer der
BOSTON Capital GmbH
(Vorsitzender bis 13. Dezember 2022)
- **Sonja Wärntges**
Dipl. Ökonomin, Frankfurt am Main
(ab 13. April 2022 gerichtlich bestellt;
ab 30. August 2022 durch HV gewählt)
- **Florian Lehn**
Dipl. Ing. (FH), Geschäftsführender Gesellschafter
im Sachverständigenbüro Lehn & Partner
(bis 22. März 2022)
- **Prof. Dr. Michaela Regler**
Hochschulprofessorin für Wirtschaftsprivatrecht
an der THI Ingolstadt
(bis 22. März 2022)

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

43. Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde im Dezember 2022 (zuletzt im Dezember 2021) für die Tochtergesellschaft BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft von deren Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und den Aktionären auf der Website (www.bbi-immobilien-ag.de) zugänglich gemacht.

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

44. Bezüge des Vorstands

Ab dem 1. Januar 2020 setzt sich die Vergütung der Vorstände des Mutterunternehmens VIB Vermögen AG grundsätzlich aus einem festen und einem kurzfristigen (STI) sowie einem langfristigen (LTI) variablen Gehaltsbestandteil zusammen. Die zum Jahresende aktiv tätigen Vorstände haben aufgrund Sondervereinbarungen keinen Anspruch auf langfristige variable Gehaltsbestandteile. Den Vorständen wurden während des Geschäftsjahres laufende Bezüge in Höhe von TEUR 645 (Vorjahr: TEUR 1.198) – davon variable Bezüge TEUR 155 (Vorjahr: TEUR 700) und sonstige Nebenleistungen TEUR 27 (Vorjahr: TEUR 28) – gewährt. Daneben sind im Personalaufwand Sonderzahlungen (aus Anlass der Beendigung des Dienstverhältnisses) für im Geschäftsjahr ausgeschiedene Vorstände mit TEUR 3.349 berücksichtigt. Aufgrund der versicherungsmathematischen Bewertung von Pensionsrückstellungen führen die Vorsorgen für Ruhestandsbezüge für frühere Vorstände in Höhe von TEUR –207 (Vorjahr: TEUR 299) zu einem aufwandsmindernden Effekt.

An ehemalige Vorstände wurden im Geschäftsjahr Ruhegeldbezüge in Höhe von TEUR 41 (Vorjahr: TEUR 39) geleistet.

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

45. Bezüge des Aufsichtsrats

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

46. Honorare des Abschlussprüfers

Der im Geschäftsjahr 2022 erfasste Aufwand für den (Konzern-)Abschlussprüfer des Mutterunternehmens beträgt betreffend Abschlussprüfungsleistungen für 2022 TEUR 124 (Vorjahr: TEUR 98). Für sonstige Bestätigungsleistungen sind TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 0) erfasst.

47. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Zeitraum zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Aufstellungen haben sich keine wesentlichen Geschäftsvorfälle ergeben.

Veränderung im Aufsichtsrat

Das Aufsichtsratsmitglied Herr Ludwig Schlosser hat sein Amt zum 31. Januar 2023 niedergelegt. Herr Johannes von Mutius wurde am 6. Februar 2023 gerichtlich als Aufsichtsratsmitglied bestellt.

48. Angaben zu Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die VIB Vermögen AG ist zum Bilanzstichtag ein von der DIC Asset AG, Frankfurt (nachfolgend auch „DIC Asset“ genannt) abhängiges Unternehmen im Sinne des § 17 Abs. 1 AktG. Ein Abhängigkeitsverhältnis der VIB Vermögen AG ist gegeben, weil die DIC Asset unmittelbar und mittelbar einen Stimmrechtsanteil von 68,14% an der Gesellschaft hält.

Der Konzernabschluss der VIB Vermögen AG wird in den Konzernabschluss der DIC Asset AG, als oberstes Mutterunternehmen einbezogen (größter Konsolidierungskreis). Der Konzernabschluss der DIC Asset AG wird im Bundesanzeiger und auf der Website der DIC Asset AG www.dic-asset.de veröffentlicht.

Die DIC Asset oder mit ihr verbundene Unternehmen gelten demzufolge als nahestehende Unternehmen.

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

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

Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen

Die VIB hat über die DIC Asset ein Zinsoptionsgeschäft (SWAPTION) abgeschlossen. Den Kaufpreis des Sicherungsgeschäfts in Höhe von EUR 10,6 Mio. schuldet die VIB der DIC Asset.

Im Zuge der erstmaligen Auflage eines Vehikels für die Immobilienverwaltung für fremde Dritte (VIB Retail Balance I-Fonds), insbesondere institutionelle Investoren hat die VIB eine Vermittlungs- und Strukturierungsgebühr in Höhe von EUR 20 Mio. vom Fonds erhalten. Aufgrund der Inanspruchnahme von Ressourcen und Kompetenzen der DIC Asset hat das VIB-Tochterunternehmen BK Immobilien Verwaltung GmbH diese Leistung bei der DIC Asset eingekauft. Hierfür erhielt die DIC Asset AG eine Vergütung von EUR 19,95 Mio., welche als Verbindlichkeit gegenüber nahestehenden Unternehmen passiviert ist.

Mit Urkunde vom 24. November 2022 wurden zwei Immobilien als sog. Asset Deals, sieben Immobilien als sog. Share Deals (89,9%) sowie 100% der Anteile an zwei Managementgesellschaft im Rahmen einer Sacheinlage zu einem Gegenwert von EUR 99 Mio. von verschiedenen Tochtergesellschaften der DIC Asset AG seitens der Gesellschaft erworben. Hierfür wurden insgesamt 4.872.761 Aktien ausgegeben, was einem Gegenwert von rund EUR 20,32 pro Aktie entspricht.

Die Gesellschaft hat weiterhin mit der Sparkasse Ingolstadt Eichstätt mehrere Darlehen im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit abgeschlossen. Das Aufsichtsratsmitglied Jürgen Wittmann ist der Vorstandsvorsitzende der Sparkasse Ingolstadt Eichstätt. Das Gesamtengagement der Gesellschaft beträgt insgesamt EUR 47,7 Mio. (Vorjahr: EUR 49,8 Mio.) Der Zinsaufwand der Periode beläuft sich auf insgesamt TEUR 811 (Vorjahr: TEUR 826).

Ebenso bestehen bei der VR Bank Neuburg-Rain eG mehrere Darlehen in Höhe von EUR 30,1 Mio. (Vorjahr: EUR 2,1 Mio.). Dort war das Aufsichtsratsmitglied Ludwig Schlosser bis 27. Juni 2022 Vorsitzender des Aufsichtsrates. Der Zinsaufwand der Periode beläuft sich auf insgesamt TEUR 374 (Vorjahr: TEUR 36).

Hinsichtlich der Bezüge von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen (Vorstände) wird auf die Punkte 45 und 46 in diesem Konzernanhang verwiesen.

49. Anteilsbesitzliste nach § 313 Abs. 2 HGB

Es bestehen folgende wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen:

Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil (in %)	
		31.12.2022	31.12.2021
Merkur GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
RV Technik s.r.o., CZ	Pilsen (Tschechien)	0,00	100,00
VIMA Grundverkehr GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
KIP Verwaltung GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
UFH Verwaltung GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
BK Immobilien Verwaltung GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
DIC Fund Management GmbH ⁴	Frankfurt am Main ⁴	100,00	0,00
DIC Fund Balance II GmbH ⁴	Frankfurt am Main ⁴	100,00	0,00
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	Ingolstadt	94,88	94,88
IPF 1 GmbH	Neuburg a. d. Donau	94,98	94,98
IPF 2 GmbH	Neuburg a. d. Donau	94,98	94,98
VST Immobilien GmbH	Neuburg a. d. Donau	89,90	89,90
DIC HI Obj. 1. GmbH ⁴	Frankfurt am Main ⁴	89,90	0,00
DIC HI Obj. Ratingen GmbH ⁴	Frankfurt am Main ⁴	89,90	0,00
DIC Objekt Nürnberg GmbH ⁴	Frankfurt am Main ⁴	89,90	0,00
DIC Objekt Halle Weststraße GmbH ⁴	Frankfurt am Main ⁴	89,90	0,00
DIC AP Objekt 5 GmbH ⁴	Frankfurt am Main ⁴	89,90	0,00
DIC DP Langenselbold Am Weiher GmbH ⁴	Frankfurt am Main ⁴	89,90	0,00
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	Ingolstadt	75,00	75,00
Interpark Immobilien GmbH	Neuburg a. d. Donau	74,00	74,00
VIPA Immobilien GmbH	Neuburg a. d. Donau	74,00	74,00
VSI GmbH	Neuburg a. d. Donau	74,00	74,00
IVM Verwaltung GmbH	Neuburg a. d. Donau	60,00	60,00
BHB Brauholding Bayern Mitte AG ^{1/3}	Ingolstadt	34,18	34,18
KHI Immobilien GmbH ^{2/3}	Neuburg a. d. Donau	41,66	41,66
WVI GmbH ³	Neuburg a. d. Donau	0,00	50,00

¹ mittelbare Beteiligung² direkte und mittelbare Beteiligung³ Einbeziehung gem. Equity-Methode⁴ künftig umfirmiert und Sitzverlegung nach Neuburg a. d. Donau

Freigabe des Konzernabschlusses gemäß IAS 10.17

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 10. Februar 2023 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Neuburg a. d. Donau, den 10. Februar 2023



Dirk Oehme
(Vorstandssprecher)



Nicolai Greiner
(Vorstand)



Rainer Hettmer
(Vorstand)

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG, Neuburg a.d. Donau, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der VIB Vermögen AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

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

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

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

München, 10. Februar 2023

BDO AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Jahn
Wirtschaftsprüfer

gez. Werner
Wirtschaftsprüfer



WEITERE INFORMATIONEN

123
Finanzkalender

124
IR-Kontakt

124
Impressum

Finanzkalender

Datum	
15. Februar 2023	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2022
4. Juli 2023	Ordentliche Hauptversammlung
3. August 2023	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2023

IR-Kontakt

VIB Vermögen AG

Anja Landes-Schell

Tilly-Park 1

86633 Neuburg an der Donau

Tel: +49 (0)8431 9077-961

Fax: +49 (0)8431 9077-1961

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

Impressum

Herausgeber

VIB Vermögen AG

Tilly-Park 1

86633 Neuburg an der Donau

Tel: +49 (0)8431 9077-0

Fax: +49 (0)8431 9077-1952

Konzept, Design, Text und Umsetzung

Kirchhoff Consult AG

Bildnachweis

Bildarchiv der VIB Vermögen AG

