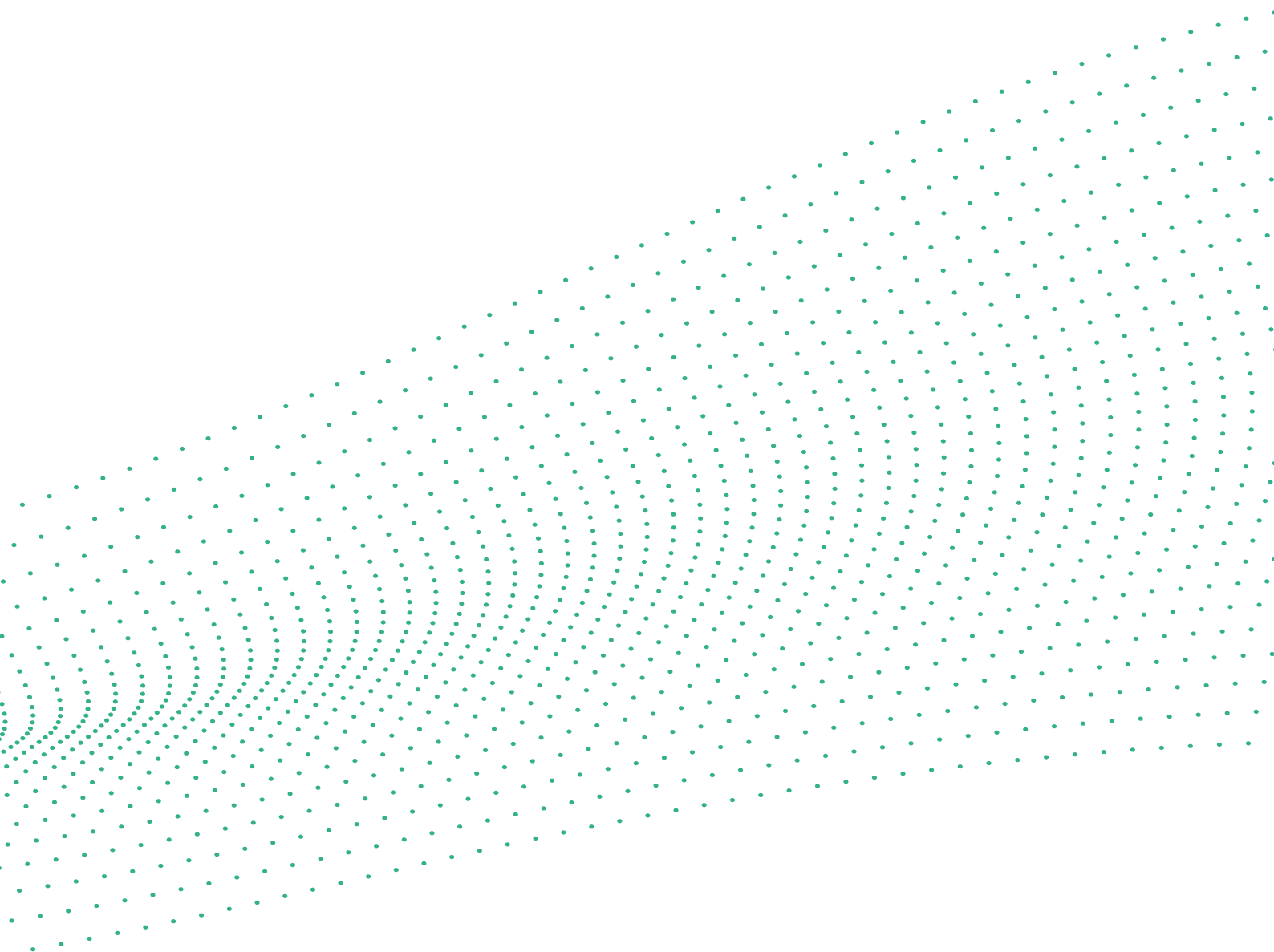




HGB-EINZELABSCHLUSS 2022 DER VIB VERMÖGEN AG MIT JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT





VIB Vermögen AG
Neuburg a.d. Donau

Jahresabschluss, Lagebericht
und Bestätigungsvermerk
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis
zum 31. Dezember 2022

VIB Vermögen AG
Neuburg a.d. Donau

Jahresabschluss, Lagebericht
und Bestätigungsvermerk
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis
zum 31. Dezember 2022

VIB Vermögen AG, Neuburg a.d. Donau

Bilanz zum 31. Dezember 2022

	31.12.2022	31.12.2021		31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR		EUR	EUR
A K T I V A			P A S S I V A		
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	33.054.587,00	27.710.009,00
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	24.736,50	26.015,50	II. Kapitalrücklage	307.555.258,44	202.717.773,54
II. Sachanlagen			III. Gewinnrücklagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	544.605.087,72	562.286.294,55	Andere Gewinnrücklagen	61.526.699,57	61.526.699,57
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	150.385,00	190.362,00	IV. Bilanzgewinn	53.890.826,65	23.553.507,65
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	19.914.824,13	5.387.111,69		456.027.371,66	315.507.989,76
	564.670.296,85	567.863.768,24	B. Rückstellungen		
III. Finanzanlagen			1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.491.605,00	2.534.491,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	207.746.165,48	118.501.165,48	2. Steuerrückstellungen	318.100,00	318.100,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.353.200,00	2.353.200,00	3. Sonstige Rückstellungen	3.067.511,00	1.805.615,50
3. Beteiligungen	12.246.666,67	11.880.000,00		6.877.216,00	4.658.206,50
	222.346.032,15	132.734.365,48	C. Verbindlichkeiten		
	787.041.065,50	700.624.149,22	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	433.310.365,90	477.981.583,37
B. Umlaufvermögen			2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	160.742,36	876.423,90
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.600.000,00	0,00
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.310.839,10	724.197,05	4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.082.128,51	2.153.159,38
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	89.341.271,64	74.589.671,56	- davon aus Steuern EUR 29.339,36 (Vj.: EUR 30.662,50)		
3. Sonstige Vermögensgegenstände	13.452.573,44	916.449,56	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0 (Vj.: EUR 860,16)		
	104.104.684,18	76.230.318,17		445.153.236,77	481.011.166,65
II. Guthaben bei Kreditinstituten	26.860.993,74	33.470.460,26	D. Rechnungsabgrenzungsposten	523,59	30.420,54
	130.965.677,92	109.700.778,43	E. Passive latente Steuern	10.660.641,00	9.823.513,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten	712.245,60	706.368,80			
	918.718.989,02	811.031.296,45			

VIB Vermögen AG, Neuburg a.d. Donau

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022

	2022 EUR	2021 EUR
1. Umsatzerlöse	63.100.522,22	61.939.558,66
2. Sonstige betriebliche Erträge	24.526.680,16	1.886.397,54
3. Grundstücksaufwand Aufwendungen für vermietete Grundstücke und Gebäude	-14.966.072,05	-13.160.601,48
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-5.124.395,52	-1.988.131,39
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.043.941,12	-467.163,80
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-11.535.411,16	-10.922.006,57
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.502.653,82	-3.351.326,91
7. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 7.985.818,00 (Vj. EUR 4.460.810,00)	7.985.818,00	4.640.818,00
8. Auf Grund eines Ergebnisabführungsvertrages erhaltene Gewinne	8.038.867,09	7.523.347,21
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.119.483,82 (Vj. EUR 613.496,22)	1.119.483,82	613.496,22
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	802,61	146,96
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-7.733.831,05	-8.784.671,55
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.974.106,53	-5.331.314,42
13. Ergebnis nach Steuern	53.891.762,65	32.598.548,47
14. sonstige Steuern	-936,00	-1.384,00
15. Jahresüberschuss	53.890.826,65	32.597.164,47
16. Einstellung in Gewinnrücklagen in andere Gewinnrücklagen	0,00	-9.043.656,82
17. Bilanzgewinn	53.890.826,65	23.553.507,65

ANHANG
für das Geschäftsjahr 2022

der

VIB Vermögen AG, Neuburg a. d. Donau

Die VIB Vermögen AG (VIB AG) hat ihren Sitz in Neuburg/Donau und wird beim Amtsgericht Ingolstadt unter der Nr. HRB 101699 geführt.

ALLGEMEINES

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 richten sich nach den Vorschriften der §§ 242 bis 256a HGB und §§ 264 bis 288 HGB und den Sondervorschriften des Aktiengesetzes. Die VIB Vermögen AG ist als eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB zu klassifizieren. Der vorliegende Jahresabschluss ist unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt worden.

BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

Grundsätze

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

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

Die Zugänge an beweglichen Anlagegütern werden im Jahr der Anschaffung zeitanteilig ab dem Monat des Erwerbs abgeschrieben. Die Anschaffungskosten beweglicher Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens bis zu einem Wert von 250,00 € wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Für bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten von mehr als 250,00 € aber nicht mehr als 800,00 € wurde das Wahlrecht zur Sofortabschreibung in Anspruch genommen.

Die Nutzungsdauer der Sachanlagen beträgt dabei:

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

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

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgt zu Anschaffungskosten, ggf. korrigiert um zwischenzeitlich erfolgte Kapitalrückzahlungen, bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bei voraussichtlich dauernder Wertminderung.

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

Die liquiden Mittel werden mit Nennwerten angesetzt.

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

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

Die Bewertung von latenten Steuern erfolgt auf der Grundlage des im Zeitpunkt der Umkehrung der Differenzen geltenden Körperschaftsteuer- sowie ggf. Gewerbesteuersatzes.

Die Pensionsrückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Dies erfolgt – unter Zugrundelegung der Richttafeln RT 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck und einem Rechnungszinsfuß von 1,75 % (zehnjähriger Durchschnitt gemäß § 253 Abs. 2 S. 1 HGB) – nach der Projected Unit Credit Methode. Der Rententrend wird mit 2,00 %, der Gehaltstrend mit 0,00 % (Fix-Betrag) berücksichtigt. Für die Ermittlung der Pensionsrückstellung wird eine Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen (§ 253 Abs. 2 S. 2 HGB). Effekte aus Zinssatzänderungen werden im Finanzergebnis berücksichtigt.

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

Sämtliche Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

Auf fremde Währung lautende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten werden grundsätzlich mit dem Devisenkassamittelkurs zum Abschlussstichtag umgerechnet. Bei einer Restlaufzeit von

mehr als einem Jahr wurde dabei das Realisationsprinzip (§ 252 Abs. 1 Nr. 4 Halbsatz 2 HGB) und das Anschaffungskostenprinzip (§ 253 Abs. 1 Satz 1 HGB) beachtet.

Angaben zur Vergleichbarkeit

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

Die Entwicklung der Anlagepositionen ist aus dem Anlagespiegel ersichtlich, der als Anlage zum Anhang Bestandteil des Anhangs ist.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Bei den Zugängen handelt es sich im Wesentlichen um Investitionen in Grundstücke und Gebäude, die zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert werden. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Fremdkapitalzinsen aktiviert.

Im Wege der Sachkapitalerhöhung wurden zwei Grundstücke im Gegenwert von 9.580 T€ erworben.

Die Abschreibungen enthalten planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen. Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen aufgrund des Abbruchs eines Bestandsgebäudes in Höhe von 1.512 T€ vorgenommen (Vorjahr: 656 T€).

Finanzanlagen

Bei den Zugängen handelt es sich um Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen. Im Wege der Sachkapitalerhöhung wurden Geschäftsanteile an acht Gesellschaften (sechs Immobilien-Objekt-Gesellschaften und zwei Gesellschaften mit Managementverträgen) im Gegenwert von 89.420 T€ erworben. Im Geschäftsjahr wurden die Gesellschaftsanteile an der 100%igen Tochtergesellschaft RV Technik s.r.o., CZ, vollständig veräußert. Der Bestand der Beteiligungen verminderte sich durch den Verkauf der 50%-Anteile an der WVI GmbH an den bisherigen Mitgesellschafter um 3.800 T€.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig. Aufgrund der durch die Coronakrise bedingten Einschränkungen und Schwierigkeiten bei einzelnen Mietern unseres Portfolios wurden individuelle Vereinbarungen getroffen. In diesem Zusammenhang hat die VIB AG mit Stand 31. Dezember 2022 noch Mietstundungen in Höhe von

insgesamt 56 T€ gewährt, die unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen sind.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von 89.341 T€ (Vorjahr: 74.590 T€) und resultieren aus dem Finanzierungs- und Leistungsverkehr zwischen den Gesellschaften des VIB Konzerns. Sie beinhalten im Wesentlichen eine Forderung in Höhe von 8.205 T€ aus der Ergebnisabführung 2022 der BBI Immobilien AG und kurzfristige Darlehensforderungen gegen die Merkur GmbH (5.900 T€), VIMA Grundverkehr GmbH (45.000 T€), KIP Verwaltung GmbH (14.000 T€), UFH Verwaltung GmbH (5.500 T€) und gegen die VIPA Immobilien GmbH (10.720 T€). Die ausgereichten Darlehen sind vollumfänglich werthaltig. Somit ist die Einbringlichkeit gesichert und die Rückzahlung gewährleistet.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind hauptsächlich Forderungen aus Versicherungserstattungen (648 T€), Körperschaftsteuer-Guthaben (1.345 T€), Umsatzsteuer-Guthaben (858 T€) und eine Optionsprämie für ein Zinssicherungsgeschäft (10.600 T€) ausgewiesen.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten Zahlungen vor dem Bilanzstichtag, die Aufwendungen des folgenden Geschäftsjahres betreffen und an Mieter gewährte Baukostenzuschüsse, die über die zu erwartende Restlaufzeit der Mietverträge verteilt werden.

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital beträgt 33.054.587 € (Vorjahr: 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 27.710.009,00 € um 471.817,00 € auf 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 1,00 € je Stückaktie („Neue Aktien“) gegen Sacheinlage von anteiligen Dividendenansprüchen in Höhe 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 28.181.826,00 € um 4.872.761,00 € auf 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 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 Gesamt-Gegenwert von 99.000 T€ gegen Ausgabe von Aktien eingebracht.

Genehmigtes und bedingtes Kapital

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 2.757.977 € geschaffen. Hiervon wurde im Geschäftsjahr 2022 ein Betrag in Höhe von 471.817 € durch Ausgabe neuer, auf den Namen lautenden Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von 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.

Die Hauptversammlung vom 30. August 2022 hat die Aufhebung des Genehmigten Kapitals 2020 / I beschlossen. Nach Durchführung der Kapitalerhöhung 2022 steht somit kein Genehmigtes Kapital 2020 / I 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 13.855.004 € geschaffen. Hiervon wurde durch die Sachkapitalerhöhung vom 07.12.2022 (Beschluss vom 24.11.2022) ein Betrag in Höhe von 4.872.761 € 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 8.982.243 €.

Bedingtes Kapital

Bedingtes Kapital 2020 / I:

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 2. Juli 2020 wurde ein bedingtes Kapital (2020 / I) in Höhe von 2.757.977 € 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 2022 / I ist zum Bilanzstichtag in voller Höhe vorhanden.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage hat sich von 202.718 T€ um 104.837 T€ auf 307.555 T€ gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Erhöhung resultiert als Differenz aus der durch Sacheinlage anteilig eingebrachter Dividendenansprüche in Höhe von insgesamt 11.182 T€ abzüglich neu entstandener Aktien in Höhe von 472 T€ und der Differenz aus der durch Sacheinlage eingelegter Geschäftsanteile und Grundstücke in Höhe von insgesamt 99.000 T€ abzüglich neu entstandener Aktien in Höhe von 4.873 T€.

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Es wird der Hauptversammlung vorgeschlagen, den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Pensionsrückstellungen

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

Gemäß dem versicherungsmathematischen Gutachten des beauftragten Aktuars beläuft sich die Verpflichtung zum Bilanzstichtag auf 3.492 T€ (Vorjahr: 2.534 T€). Diese wurde auf Basis der Projected Unit Credit Methode mit einem Zinssatz von 1,75 % und unter Annahme einer Anpassung der laufenden Pension in Höhe von 2,00 % berechnet. Zu Grunde gelegt wurden die Richttafeln RT 2018 G von Klaus Heubeck.

Für die Abzinsung der Pensionsverpflichtungen wird ein zehnjähriger Durchschnittszinssatz verwendet.

Im Falle von Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen ist der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren (1,39 %) und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren (1,75 %) in jedem Geschäftsjahr zu ermitteln. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn die nach der Ausschüttung verbleibenden frei verfügbaren Rücklagen zuzüglich eines Gewinnvortrages und abzüglich eines Verlustvortrages mindestens diesem Unterschiedsbetrag entsprechen. Der Unterschiedsbetrag ist in jedem Geschäftsjahr im Anhang oder unter der Bilanz darzustellen:

Sollrückstellung mit Zinssatz:

Durchschnitt 7 Jahre (Zins 1,39 %): 3.727 T€

Durchschnitt 10 Jahre (Zins 1,75 %): 3.492 T€

Unterschiedsbetrag: 235 T€

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen betreffend noch nicht abgerechnete Betriebskosten aus der Immobilienverwaltung, für ausstehende Rechnungen durchgeführter Instandhaltungen, für Vorstandstantiemen, AR-Vergütung und ausstehende Rechnungen für Beratungsleistungen i.R.d. Sachkapitalerhöhung berücksichtigt.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:

Art der Verbindlichkeiten	Restlaufzeit			Summe T€	davon gesichert T€	Art der Sicherheit
	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	mehr als 5 Jahre			
	T€	T€	T€			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	70.702 (48.871)	134.109 (159.359)	228.499 (269.752)	433.310 (477.982)	433.310 (477.982)	siehe unten
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	118 (816)	43 (60)	0 (0)	161 (876)	0 (0)	-
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	10.600 (0)	0 (0)	0 (0)	10.600 (0)	0 (0)	-
4. Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	1.082 (2.153)	0 (0)	0 (0)	1.082 (2.153)	0 (0)	-
Summe (Summe Vorjahr)	82.502 (51.840)	134.152 (159.419)	228.499 (269.752)	445.153 (481.011)	433.310 (477.982)	

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch eingetragene Grundschulden, durch Abtretung von Mietforderungen und Kaufpreiszahlungen, durch Sicherungsübereignung sowie der Verpfändung eines Wertpapierdepots gesichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 10.600 T€ (Vorjahr: 0 T€) werden vollumfänglich gegenüber dem Mehrheitsgesellschafter DIC Asset AG geschuldet und betreffen Sonstige Verbindlichkeiten.

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten in Höhe von 441 T€ aus Schuldscheindarlehen, Garantie-Dividenden an die BBI-Minderheitsaktionäre in Höhe von 177 T€ und Verbindlichkeiten aus kreditorischen Debitoren in Höhe von 435 T€. Zudem bestehen Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 29 T€ (Vorjahr: 722T€).

Passive Rechnungsabgrenzung

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Mieteingänge von Mietern, die dem folgenden Geschäftsjahr zuzurechnen sind.

Passive latente Steuern

Die latenten Steuern dienen der periodengerechten Erfolgsermittlung und des zutreffenden Ausweises der Vermögenslage und korrigieren den nach steuerrechtlichen Vorschriften ermittelten Steueraufwand. Zum Geschäftsjahresende wurden passive latente Steuern in Höhe von 10.661 T€ gebildet. Aufgrund der mit der BBI Immobilien AG bestehenden körperschaftsteuerlichen Organschaft bilanziert die VIB Vermögen AG auch die bei der BBI Immobilien AG entstandenen latenten Steuern.

Die latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus folgenden temporären Differenzen:

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

Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt unter Berücksichtigung von Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag mit einem Steuersatz von 15,825 %.

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

	aktive latente Steuern	passive latente Steuern	Saldo
31.12.2021	249 T€	10.073 T€	9.824 T€
31.12.2022	302 T€	10.963 T€	10.661 T€
Veränderung	53 T€	890 T€	837 T€

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse entfallen ausschließlich auf die Vermietung des eigenen Grundbesitzes. Aufgrund der durch die Coronakrise bedingten Einschränkungen und Schwierigkeiten wurden mit einzelnen Mietern unseres Portfolios individuelle Vereinbarungen getroffen und im Berichtszeitraum Mieterlasse in Höhe von insgesamt 62 T€ (Vorjahr: 291 T€) gewährt.

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus Buchgewinnen aus dem Abgang von Anlagevermögen in Höhe von 2.719 T€, Buchgewinne aus dem Abgang von Finanzanlagen in Höhe von 21.233 T€, Versicherungsentschädigungen in Höhe von 436 T€, Erträge aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 80 T€ enthalten.

Die periodenfremden Erträge gem. § 285 Nr. 32 HGB belaufen sich auf 24.062 T€ und umfassen im Wesentlichen Erträge aus Buchgewinnen.

Grundstücksaufwand

In der Position Grundstücksaufwand ist Materialaufwand für bezahlte Grundsteuern in Höhe von 1.367 T€ (Vorjahr: 1.423 T€) ausgewiesen. Dieser Betrag betrifft vollumfänglich eigenen Grundbesitz, der im Rahmen der Geschäftstätigkeit fremdvermietet wird. Die Grundsteuer wird soweit als möglich auf die Mieter umgelegt.

Personalaufwand

In der VIB Vermögen AG waren im abgelaufenen Geschäftsjahr durchschnittlich 11 (im Vorjahr 14) Mitarbeiter (ohne Vorstand) beschäftigt, davon 11 Mitarbeiter im kaufmännischen Bereich (im Vorjahr: 12) und 0 Mitarbeiter im gewerblichen Bereich (im Vorjahr: 2).

In den sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 890 T€ (Vorjahr: 318 T€) enthalten.

Abschreibungen

Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von 1.512 T€ (Vorjahr: 656 T€).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Betriebs- und Verwaltungsaufwendungen. Außerdem ist ein Buchverlust aus dem Abgang von Sachanlagen in Höhe von 9 T€ enthalten.

Die periodenfremden Aufwendungen gem. § 285 Nr. 32 HGB belaufen sich auf 562 T€ und umfassen überwiegend die Einstellungen in die Einzelwertberichtigung zu Forderungen und Aufwendungen aus Gewinnabführungen aus Garantiedividenden.

Beteiligungsergebnis

Die Erträge aus Beteiligungen belaufen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 7.986 T€ (Vorjahr: 4.641 T€) und betreffen Gewinnausschüttungen von verbundenen Unternehmen.

Auf Grund eines Gewinnabführungsvertrages erhaltene Gewinne

Die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen betreffen die BBI Immobilien AG mit 8.205 T€ (Vorjahr: 7.690 T€).

Der Ergebnisabführungsvertrag mit der BBI Immobilien AG wurde im Jahr 2008 abgeschlossen.

Die Position beinhaltet auch die an die außenstehenden Aktionäre der BBI Immobilien AG zu zahlende Netto-Garantiedividende für das Jahr 2022 in Höhe von -166 T€ (Vorjahr: -166 T€).

Die VIB Vermögen AG hat sich verpflichtet, den außenstehenden Aktionären der BBI Immobilien AG während der Dauer dieses Vertrags einen angemessenen Ausgleich in Geld („Garantiedividende“), als jährlich wiederkehrende Leistung zu zahlen. Die Garantiedividende beträgt 0,74 € (brutto) je Stückaktie der BBI Immobilien AG abzüglich deutscher Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag auf den körperschaftsteuerpflichtigen Teil nach den jeweils für diese Steuern für das betreffende Geschäftsjahr geltenden Steuersatz.

Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betreffen verbundene Unternehmen in Höhe von 1.119 T€ (Vorjahr: 613 T€).

Zinsergebnis

In den Zinsen und sonstigen Aufwendungen sind Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 137 T€ (Vorjahr: 241 T€) enthalten. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge von verbundenen Unternehmen existieren wie im Vorjahr im Geschäftsjahr nicht.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag umfassen Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von 4.974 T€ (Vorjahr: 5.331 T€), davon betreffen 837 T€ latente Steuern (Vorjahr: 424 T€) und 0 T€ (Vorjahr: 0 T€) Körperschaftsteuer-/ Solidaritätszuschlags-Aufwendungen für Vorjahre.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

IPF 1 GmbH	4.500 T€	(Vorjahr: 4.500 T€)
IPF 2 GmbH	4.800 T€	(Vorjahr: 4.800 T€)
Interpark Immobilien GmbH	2.500 T€	(Vorjahr: 2.500 T€)
VSI GmbH	2.017 T€	(Vorjahr: 2.017 T€)
BBi Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	1.700 T€	(Vorjahr: 1.700 T€)
UFH Verwaltung GmbH	15.000 T€	(Vorjahr: 15.000 T€)
VST Immobilien GmbH	7.500 T€	(Vorjahr: 7.500 T€)

Für eine Immobilien-Finanzierung der Merkur GmbH haftet die VIB Vermögen AG bis zu einer Höhe von 5,0 Mio. € gesamtschuldnerisch.

Weiterhin haftet die VIB Vermögen AG für eine Immobilien-Finanzierung der 100% Tochter KIP Verwaltung GmbH bis zu einer Höhe von 80,0 Mio. € gesamtschuldnerisch.

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

Im Rahmen der Auflage eines offenen Immobilienspezialfonds mit einem Volumen von 350 Mio. € hat sich die VIB Vermögen AG verpflichtet ca. 49 % des Eigenkapitals des Fonds in Höhe von 99,12 Mio. € 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. € 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.

Weiter bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen, die sich wesentlich auf die Finanzlage auswirken, in Höhe von ca. 673 T€ (Vorjahr: 808 T€). Davon entfallen 621 T€ (Vorjahr: 768 T€) auf finanzielle Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

Aus bereits begonnenen Investitionsvorhaben bestand zum Bilanzstichtag ein Bestellobligo in Höhe von 17.518 T€ (Vorjahr: 2.001 T€).

SONSTIGE ANGABEN

Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands

Mitglieder des **Aufsichtsrats** waren im Geschäftsjahr 2022:

- Prof. Dr. Gerhard Schmidt,
Rechtsanwalt, Glattbach
(ab 13.04.2022 gerichtlich bestellt; ab 30.08.2022 durch HV gewählt;
Vorsitzender ab 13.12.2022)
- Ludwig Schlosser,
Diplom Mathematiker, Geschäftsführer der BOSTON Capital GmbH
(Vorsitzender bis 13.12.2022)
- Jürgen Wittmann,
Vorstandsvorsitzender Sparkasse Ingolstadt Eichstätt
(stellvertretender Vorsitzender)
- Sonja Wärntges,
Dipl. Ökonomin, Frankfurt am Main
(ab 13.04.2022 gerichtlich bestellt; ab 30.08.2022 durch HV gewählt)
- Florian Lehn,
Dipl. Ing. (FH), Geschäftsführender Gesellschafter im Sachverständigenbüro Lehn & Partner
(bis 22.03.2022)
- Prof. Dr. Michaela Regler,
Hochschulprofessorin für Wirtschaftsprivatrecht an der THI Ingolstadt
(bis 22.03.2022)

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen für das Geschäftsjahr 290 T€.

Dem **Vorstand** gehörte im Geschäftsjahr 2022 an:

- Dirk Oehme,
Vorstandssprecher,
Diplom-Kaufmann, Frankfurt am Main
(ab 23.03.2022)
- Nicolai Greiner,
Vorstand,
Dipl. Immobilienökonom, Stuttgart
(ab 01.10.2022)
- Rainer Hettmer,
Vorstand,
Dipl. Bankbetriebswirt, Neuburg/Donau
(ab 01.07.2022)

- Martin Pfandzelter,
Vorstandsvorsitzender,
Diplom-Kaufmann (Univ.), Neuburg/Donau
(bis 30.06.2022)
- Holger Pilgenröther,
Vorstand Bereich Finanzen,
Diplom-Betriebswirt (FH), Neuburg/Donau
(bis 30.06.2022)

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

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf 290 T€ und die der früheren Vorstandsmitglieder auf 41 T€.

Die Gesamtbezüge des Vorstandes belaufen sich im Geschäftsjahr auf insgesamt 4.355 T€. Dieser Betrag ist um Sonderzahlungen aufgrund des Ausscheidens früherer Vorstände in Höhe von 3.349 T€ erhöht. Auf die Angabe eines Vorjahreswertes wird mit Verweis auf § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Die für frühere Mitglieder des Vorstands gebildeten Pensionsrückstellungen betragen 3.492 T€ (Vorjahr: 753 T€).

Honorare des Abschlussprüfers nach § 285 Nr. 17 HGB

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

Angabe nach § 285 Nr. 21 HGB

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

KONZERNZUGEHÖRIGKEIT

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

Nachtragsbericht

Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage haben, sind nach Ablauf des Geschäftsjahres 2022 nicht eingetreten.

Die im Zusammenhang mit der andauernden Coronakrise, der Ukraine-Krise sowie der Energiepreis-Krise eintretenden Auswirkungen sind ab 2023 noch nicht genau abschätzbar. Für das Unternehmen können sich aber dennoch daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden. Die VIB geht trotz den verschiedenen Krisenszenarien nicht von langfristigen wesentlichen negativen Einflüssen auf den Immobilienmarkt aus. Entsprechend wird auch von stabilen Immobilienwerten ausgegangen.

Zum Geschäftsjahresende wurde ein Anteil des im Bestand befindlichen Einzelhandels-Portfolios, bestehend aus 7 Immobilien, an einen neu aufgelegten Spezial-Immobilienfond veräußert. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten wird voraussichtlich im 1. Quartal 2023 stattfinden.

Veränderungen im Aufsichtsrat

Das Aufsichtsratsmitglied Herr Schlosser hat sein Amt zum 31.01.2023 niedergelegt. Herr Johannes von Mutius wurde am 06.02.2023 gerichtlich als Aufsichtsratsmitglied bestellt.

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



Dirk Oehme
(Vorstandssprecher)



Nicolai Greiner
(Vorstand)



Rainer Hettmer
(Vorstand)

ANTEILSBESITZ

Es bestehen folgende wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen:

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil	Eigenkapital in T€	Ergebnis in T€
Merkur GmbH, Neuburg/Donau	100,00%	5.400	553
VIMA Grundverkehr GmbH, Neuburg/Donau	100,00%	8.571	-626
KIP Verwaltung GmbH, Neuburg/Donau	100,00%	10.233	3.980
UFH Verwaltung GmbH, Neuburg/Donau	100,00%	1.050	847
BK Immobilien Verwaltung GmbH, Neuburg/Donau	100,00%	167	130
DIC Fund Management GmbH, Frankfurt/Main	100,00%	29.233	1.491
DIC Fund Balance II GmbH, Frankfurt/Main	100,00%	16.076	416
IPF 1 GmbH, Neuburg/Donau	94,98%	2.362	1.219
IPF 2 GmbH, Neuburg/Donau	94,98%	2.481	1.021
BBi Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt *	94,88%	50.233	8.205
VST Immobilien GmbH, Neuburg/Donau	89,90%	712	638
DIC HI Objekt 1 GmbH, Frankfurt/Main	89,90%	816	108
DIC HI Objekt Ratingen GmbH, Frankfurt/Main	89,90%	2.930	440
DIC Objekt Nürnberg GmbH, Frankfurt/Main	89,90%	13.501	105
DIC Objekt Halle Weststraße GmbH, Frankfurt/Main	89,90%	210	185
DIC AP Objekt 5 GmbH, Frankfurt/Main	89,90%	2.694	64
DIC DP Langenselbold Am Weiher GmbH, Frankfurt/M.	89,90%	3.642	-273
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH, Ingolstadt	75,00%	8.913	1.084
Interpark Immobilien GmbH, Neuburg/Donau	74,00%	11.313	1.936
VIPA Immobilien GmbH, Neuburg/Donau	74,00%	727	-273
VSI GmbH, Neuburg/Donau	74,00%	4.166	891
IVM Verwaltung GmbH, Neuburg/Donau	60,00%	1.222	332

BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt**	34,18%	10.697	359
KHI Immobilien GmbH, Neuburg/Donau***	41,67%	36.336	-50

* *Ergebnis vor Ergebnisabführung*

** *mittelbare Beteiligung*

*** *direkte u. mittelbare Beteiligung*

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2022 (01.01. - 31.12.)

	Anschaffungskosten					Abschreibungen					Buchwerte	
	Stand 1.1.2022	Zugänge 2022	Umgliederungen 2022	Abgänge 2022	Stand 31.12.2022	Stand 1.1.2022	Zugänge 2022	Abgänge 2022	Zuschreibungen 2022	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Entgeltliche erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	206.591,07	13.440,00	0,00	0,00	220.031,07	180.575,57	14.719,00	0,00	0,00	195.294,57	24.736,50	26.015,50
	206.591,07	13.440,00	0,00	0,00	220.031,07	180.575,57	14.719,00	0,00	0,00	195.294,57	24.736,50	26.015,50
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	666.858.404,12	10.485.097,86	4.758.302,20	-31.207.630,08	650.894.174,10	104.572.109,57	11.482.818,95	-9.765.842,14	0,00	106.289.086,38	544.605.087,72	562.286.294,55
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	468.624,54	9.191,36	0,00	-15.964,49	461.851,41	278.262,54	37.873,21	-4.669,34	0,00	311.466,41	150.385,00	190.362,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.391.867,95	19.286.014,64	-4.758.302,20	0,00	19.919.580,39	4.756,26	0,00	0,00	0,00	4.756,26	19.914.824,13	5.387.111,69
	672.718.896,61	29.780.303,86	0,00	-31.223.594,57	671.275.605,90	104.855.128,37	11.520.692,16	-9.770.511,48	0,00	106.605.309,05	564.670.296,85	567.863.768,24
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	121.695.905,87	89.420.000,00	0,00	-3.369.740,39	207.746.165,48	3.194.740,39	0,00	-3.194.740,39	0,00	0,00	207.746.165,48	118.501.165,48
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.353.200,00	0,00	0,00	0,00	2.353.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.353.200,00	2.353.200,00
3. Beteiligungen	11.880.000,00	4.166.666,67	0,00	-3.800.000,00	12.246.666,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.246.666,67	11.880.000,00
	135.929.105,87	93.586.666,67	0,00	-7.169.740,39	222.346.032,15	3.194.740,39	0,00	-3.194.740,39	0,00	0,00	222.346.032,15	132.734.365,48
Summe Anlagevermögen	808.854.593,55	123.380.410,53	0,00	-38.393.334,96	893.841.669,12	108.230.444,33	11.535.411,16	-12.965.251,87	0,00	106.800.603,62	787.041.065,50	700.624.149,22

VIB Vermögen AG

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 – VIB Einzelabschluss

1. Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell

Die VIB Vermögen AG ist eine mittelständische Immobiliengesellschaft mit Investitionsfokus auf gewerbliche Immobilien im süddeutschen Raum. Dabei umfasst die Geschäftstätigkeit die Entwicklung, den Erwerb und die Verwaltung eigener Immobilien sowie die Beteiligung an Gesellschaften mit Immobilienvermögen. Im Rahmen einer „Develop-or-Buy-and-Hold“-Strategie entwickelt oder kauft die VIB Vermögen AG Immobilien für den Eigenbestand. Die Verwaltung des Immobilienportfolios erfolgt durch die Gesellschaft selbst oder durch die 100- %ige Tochtergesellschaft Merkur GmbH.

Ziele und Strategien

Ziel der VIB Vermögen AG ist es, durch den Ausbau des Immobilienportfolios den Unternehmenswert nachhaltig und langfristig zu steigern. Kern der Unternehmensstrategie bilden unter anderem selektive und zielgerichtete Akquisitionen außerhalb der Ballungsgebiete der Großstädte. Hierbei liegt der Schwerpunkt der Investitionsstrategie insbesondere in den Bereichen Logistik und Light Industrie. Industrie- und Büroimmobilien runden das Gesamtportfolio der VIB Vermögen AG ab und stellen somit eine diversifizierte und ausgewogene Struktur sicher.

Neben der Akquisition von Bestandsobjekten setzt die VIB verstärkt auch auf die Entwicklung eigener Immobilien. Dabei ist es uns wichtig, dass die Verwaltung der Immobilien durch die Gesellschaft selbst und nicht durch Dritte erfolgt. Durch die langfristige Vermietung unserer Immobilien sollen zudem Verwaltungsaufwendungen und die damit verbundenen Kosten minimiert werden.

Die VIB verfolgt einen langfristigen Finanzierungsansatz. Mit der Ergänzung von Schuldscheindarlehen diversifiziert die Gesellschaft den Finanzierungsmix.

Organe, Mitarbeiter, Personalentwicklung

Zum Ende des Geschäftsjahres 2022 hat die VIB Vermögen AG neben den drei Vorständen (31.12.2021: zwei Vorstände) 9 kaufmännische Mitarbeiter (31.12.2021: 12 Mitarbeiter) beschäftigt.

Darüber hinaus waren keine Mitarbeiter bei der Gesellschaft beschäftigt (31.12.2021: ein Beschäftigter in einem geringfügigen Beschäftigungsverhältnis).

Dem Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG gehörten am 31. Dezember 2022 Prof. Dr. Gerhard Schmidt (seit 22.3.2022 Mitglied des Aufsichtsrats, seit 13.12.2022 Vorsitzender des Aufsichtsrats), Jürgen Wittmann (stellvertretender Vorsitzender), Ludwig Schlosser (bis 13.12.2022 Vorsitzender des Aufsichtsrats) und Sonja Wärntges (ab 13.4.2022 gerichtlich bestellt; ab 30.8.2022 durch HV gewählt) an. Frau Prof. Dr. Michaela Regler und Herr Florian Lehn haben ihre Ämter als Aufsichtsratsmitglieder zum 22.3.2022 niedergelegt.

Dem Vorstand gehörten am 31. Dezember 2022 Dirk Oehme (seit 22.3.2022 Vorstand, seit 5.10.2022 Vorstandssprecher), Nicolai Greiner (Vorstand seit 1.10.2022) und Rainer Hettmer (Vorstand seit 1.7.2022) an. Die ehemaligen Vorstände Martin Pfandzelter und Holger Pilgenröther haben ihre Ämter zum 30.6.2022 niedergelegt.

Steuerungssystem

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

Die VIB konzentriert sich auf die wesentlichen finanziellen Steuerungsgrößen Umsatzerlöse sowie das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis vor Steuern.

Die Umsatzerlöse sind der Hauptindikator zur Beurteilung des Unternehmenswachstums. Diese beinhalten die Einnahmen aus den vermieteten Immobilien und setzen sich zusammen aus den Nettokaltmieten sowie den von den Mietern zu leistenden Betriebsnebenkosten. Beim bereinigten Ergebnis vor Steuern handelt es sich um die wichtigste Steuerungskennziffer zur Beurteilung der Ertragslage des Unternehmens. Die Bereinigung um Sondereinflüsse erfolgt dabei im Sinne einer besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse zwischen den Berichtszeiträumen.

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

Die Leerstandsquote zeigt den Anteil der Mietflächen, 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 unseres Darlehensportfolios ist eine wichtige Kenngröße im Rahmen der langfristigen und nachhaltigen Finanzierungsstrategie. Neben der Höhe der Darlehensverbindlichkeiten hat gerade der Durchschnittszins einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der gesamten Zinsaufwendungen, die gleichzeitig auch eine der größten Aufwandspositionen in der Gewinn- und Verlustrechnung der VIB darstellt.

Ab dem Geschäftsjahr 2023 wird sich die VIB nur noch auf die eine Steuerungskennzahl „um Sondereinflüsse bereinigtes Ergebnis vor Steuern“ konzentrieren. Dies spiegelt sich in der vom Vorstand abgegeben Prognose für das Geschäftsjahr 2023 im Kapitel „Prognosebericht“ auf Seite 22 dieses Geschäftsberichts wider.

Finanzielle Leistungsindikatoren (in Mio. €)	Beschreibung	2022	2021
Umsatzerlöse	Umsatzerlöse lt. GuV	63,1	61,9
Ergebnis vor Steuern ohne Sondereinflüsse	Ergebnis lt. GuV bereinigt um positive und negative Sondereinflüsse	43,0	38,4
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	Beschreibung	31.12.2022	31.12.2021
Leerstandsquote (Konzernkennzahl)	auf Basis effektiver Jahresnettomieten	1,4 %	1,2 %
Durchschnittliche Verzinsung des Darlehensportfolios	fixe und variabel verzinste Darlehen	1,75 %	1,70 %

Der Immobilienbestand der VIB wird im Rahmen des Konzern-Immobilienportfolios überwacht und gesteuert. Hierzu werden entsprechende Auswertungen und Statistiken erstellt, die u.a. Aufschluss über die Mietvertragsrestlaufzeiten und die Mieterstruktur geben.

Hinsichtlich der Bereinigung von Sondereinflüssen verweisen wir auf unsere Erläuterungen in der Analyse der Ertragslage.

2. Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland war im abgelaufenen Geschäftsjahr stark vom russischen Angriffskrieg geprägt. Während sich die Lieferengpässe im Verlauf des Jahres weiter entspannt haben, waren es vor allem steigende Energiepreise und hohe Inflationsraten, welche für die deutsche Wirtschaft zunehmend eine große Belastung darstellten. In diesem Zusammenhang hat die Bundesregierung ihre Prognosen für das Jahr 2022 nach unten korrigiert und geht in ihrem

Herbstgutachten nur noch von einem Wirtschaftswachstum von 1,4 % aus. Für das Jahr 2023 soll die Wirtschaft sogar um 0,4 % schrumpfen.

Nach Ausführungen von JonesLangLasalle (JLL), einem der führenden Immobilienberatungsunternehmen in Deutschland, hat sich im Verlauf des Jahres 2022 auch der Wind in der Immobilienwirtschaft gedreht, wenngleich sich die aktuelle Situation nicht als so dramatisch darstellt, wie es manches Mal zu hören und zu lesen ist. Denn trotz der angespannten Lage wurden in den ersten neun Monaten des Jahres 53 Milliarden € in deutsche Immobilien investiert. Das entspricht zwar einem Minus von 13 % gegenüber 2021, doch angesichts der turbulenten und unsicheren Marktgegebenheiten war dies immer noch ein durchaus zufriedenstellendes Ergebnis.

Geschäftsverlauf

Die VIB Vermögen AG blickt trotz der gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen rund um den russischen Angriffskrieg auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2022 zurück. Auch die finanziellen Auswirkungen der Corona-Pandemie 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 62 T€ gewährt. Dem stehen Mieterlasse im Vorjahr von noch 291 T€ gegenüber.

Im Dezember 2022 hat die VIB Vermögen AG einen offenen Immobilienspezialfonds mit einem Volumen von 350 Mio. € und dem Investitionsfokus auf Lebensmittel-Einzelhandelsimmobilien und Fachmarktzentren aufgelegt. In diesem Zusammenhang hat die VIB Vermögen AG 7 Gewerbeimmobilien aus dem Bestandsportfolio an diesen Fonds verkauft. Weitere 24 Gewerbeimmobilien wurden aus dem Bestandsportfolio ihrer Tochtergesellschaft, der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, an den Fonds verkauft. Die Übertragung an den Fonds der Gewerbeimmobilien wird voraussichtlich Ende des ersten Quartals 2023 erfolgen.

Das Immobilienportfolio der VIB Vermögen AG besteht zum 31. Dezember 2022 aus insgesamt 59 Objekten (Vorjahr: 61) mit einer vermietbaren Fläche von 793.316 m² (Vorjahr: 791.268 m²).

Die VIB hat im Berichtsjahr 2022 ihre selbstgesteckten Ziele hinsichtlich der Umsatzerlöse, des Ergebnisses nach Steuern sowie der Leerstandsquote erreicht bzw. übertroffen. Bezüglich der Durchschnittsverzinsung für das Darlehensportfolio wurde das Ziel einer leichten Reduzierung des Zinssatzes gegenüber dem 31.12.2021 aufgrund der zum Zeitpunkt der Planung nicht absehbaren Zinserhöhungen im Verlauf des Jahres 2022 knapp verfehlt.

- die **Umsatzerlöse** lagen bei 63,1 Mio. € (Vorjahr: 61,9 Mio. €) und damit innerhalb des Prognoseintervalls von 59,0 bis 64,0 Mio. €,
- das **Ergebnis vor Steuern ohne Sondereinflüsse** betrug 43,0 Mio. € (Vorjahr: 38,4 Mio. €) und lag damit leicht oberhalb des Prognosekorridors von 38,0 bis 42,0 Mio. €. Ursache für die positive

Abweichung waren im Vergleich zur Planung höhere Umsatzerlöse sowie geringere Grundstücksaufwendungen.

- die **Leerstandsquote** zum 31. Dezember 2022 (Konzernkennzahl) lag bei 1,4 % (Vorjahr: 1,2 %) und damit wie prognostiziert im niedrigen einstelligen Prozentbereich.
- die **durchschnittliche Verzinsung der Darlehensverbindlichkeiten** lag zum 31. Dezember 2022 bei 1,75 % (31.12.2021: 1,70 %). Prognostiziert wurde eine leichte Reduzierung des Zinssatzes gegenüber dem Vorjahreswert von 1,70 %, womit die Prognose knapp verfehlt wurde.

Analyse der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Die Umsatzerlöse der VIB Vermögen AG sind im Geschäftsjahr 2022 um 1,9 % auf 63,1 Mio. € gestiegen (Vorjahr: 61,9 Mio. €). Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen bei 24,5 Mio. € (Vorjahr: 1,9 Mio. €) und umfassen vor allem Erträge aus Buchgewinnen aus dem Abgang von Anlagevermögen in Höhe von 2,7 Mio. € (Vorjahr: 1,3 Mio. €), Erträge aus Buchgewinnen aus dem Abgang von Finanzanlagen in Höhe von 21,2 Mio. € (Vorjahr: 0 €) sowie Versicherungsentschädigungen in Höhe von 0,4 Mio. € (Vorjahr: 0,4 Mio. €).

Der Grundstücksaufwand ist auf 15,0 Mio. € gestiegen (Vorjahr: 13,2 Mio. €). Diese Position beinhaltet Aufwendungen für Betriebskosten in Höhe von 11,8 Mio. € (Vorjahr: 10,7 Mio. €) sowie Instandhaltungsaufwendungen für das Immobilienportfolio in Höhe von 3,2 Mio. € (Vorjahr: 2,5 Mio. €). Der Personalaufwand ist v.a. aufgrund von Abfindungszahlungen für ehemalige Vorstände um 3,7 Mio. € auf 6,2 Mio. € gestiegen (Vorjahr: 2,5 Mio. €).

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sind von 10,9 Mio. € auf 11,5 Mio. € gestiegen. Der Anstieg resultiert aus einer Sonderabschreibung in Höhe von 1,5 Mio. € im Zusammenhang mit dem Abriss eines alten Bestandsobjekts. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Berichtszeitraum auf 5,5 Mio. € gestiegen (Vorjahr: 3,4 Mio. €). Hierin enthalten sind u.a. Sondereffekte für Rechtsberatung in Höhe von 1,5 Mio. € sowie Kosten für die in 2022 durchgeführten Kapitalerhöhungen von 1,2 Mio. €. Die Erträge aus Beteiligungen umfassen Gewinnausschüttungen der VIB-Tochtergesellschaften und lagen bei 8,0 Mio. € (Vorjahr: 4,6 Mio. €). Der Anstieg ist v. a. auf die Ausschüttungen der KIP Verwaltung GmbH in Höhe von 2,7 Mio. € (Vorjahr: 0 Mio. €) zurückzuführen.

Aus Ergebnisabführungsverträgen sind insgesamt Erträge in Höhe von 8,0 Mio. € angefallen (Vorjahr: 7,5 Mio. €). Dabei konnte aus dem Ergebnisabführungsvertrag mit der Tochtergesellschaft BBI Immobilien AG ein Ertrag in Höhe von 8,2 Mio. € (Vorjahr: 7,7 Mio. €) vereinnahmt werden. Darüber hinaus umfasst diese Position Aufwendungen aus Garantiedividenden in Höhe von 0,2 Mio. € (Vorjahr: 0,2 Mio. €), die von der VIB an die verbleibenden Aktionäre der BBI zu zahlen sind.

Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens beliefen sich auf 1,1 Mio. € (Vorjahr: 0,6 Mio. €) und umfassten Zinserträge von VIB-Tochtergesellschaften. Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen verringerte sich auf 7,7 Mio. € (Vorjahr: 8,8 Mio. €), was im Wesentlichen auf die Abnahme der Bankverbindlichkeiten zurückzuführen war.

Das Ergebnis vor Steuern lag im Berichtszeitraum bei 58,9 Mio. € (Vorjahr: 37,9 Mio. €). Das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis vor Steuern lag bei 43,0 Mio. € (Vorjahr: 38,4 Mio. €). Die Sondereinflüsse 2022 beliefen sich im Saldo auf 15,9 Mio. € (Vorjahr: -0,5 Mio. €).

Die Sondereinflüsse umfassten Corona-Mieterlasse in Höhe von 0,1 Mio. € (Vorjahr: 0,5 Mio. €), Versicherungserstattungen von 0,3 Mio. € (Vorjahr: 0,2 Mio. €), Kosten im Zusammenhang mit der Mehrheitsübernahme der DIC Asset AG in Höhe von 5,54 Mio. €, Kosten der Kapitalerhöhungen von 1,2 Mio. € (Vorjahr: 0,1 Mio. €), eine Sonderabschreibung aus dem Abriss eines Altobjekts von 1,5 Mio. € (Vorjahr: 0 Mio. €), Buchgewinne aus Anlagenabgang von 2,7 Mio. € (Vorjahr: Buchverlust 0,1 Mio. €) sowie Buchgewinne aus dem Verkauf von Beteiligungen in Höhe von 21,2 Mio. € (Vorjahr: 0 Mio. €).

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag lagen bei 5,0 Mio. € (Vorjahr: 5,3 Mio. €). Das Ergebnis nach Steuern lag bei 53,9 Mio. € (Vorjahr: 32,6 Mio. €), der Jahresüberschuss bei 53,9 Mio. € (Vorjahr: 32,6 Mio. €).

Vermögenslage

Die Bilanzsumme der VIB Vermögen AG erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 107,7 Mio. € auf 918,7 Mio. € (Vorjahr: 811,0 Mio. €). Auf der Aktivseite stieg das Anlagevermögen von 700,6 Mio. € auf 787,0 Mio. €. Während sich die Sachanlagen (v.a. Grundstücke und Gebäude) leicht auf 564,7 Mio. € verringert haben (Vorjahr: 567,9 Mio. €), sind die Finanzanlagen, v. a. die Anteile an verbundenen Unternehmen, deutlich auf 222,3 Mio. € gestiegen (Vorjahr: 132,7 Mio. €).

Das Umlaufvermögen der Gesellschaft stieg gegenüber dem Vorjahr um 21,3 Mio. € auf 131,0 Mio. € (Vorjahr: 109,7 Mio. €). Wesentliche Positionen sind dabei Forderungen gegen verbundene Unternehmen des VIB-Konzerns, die auf 89,3 Mio. € gestiegen sind (Vorjahr: 74,6 Mio. €), sowie die Guthaben bei Kreditinstituten, die von 33,5 Mio. € auf 26,9 Mio. € abgenommen haben.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital um 140,5 Mio. € auf 456,0 Mio. € erhöht (Vorjahr: 315,5 Mio. €). Die Gewinnrücklagen liegen unverändert zum Vorjahr bei 61,5 Mio. €. Für das Geschäftsjahr 2022 weist die Gesellschaft einen Bilanzgewinn von 53,9 Mio. € aus (Geschäftsjahr 2021: 23,6 Mio. €). Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht und lag am 31. Dezember 2022 bei 49,6 % (Vorjahr: 38,9 %).

Die Rückstellungen sind gegenüber dem Vorjahr um 2,2 Mio. € gestiegen und lagen bei 6,9 Mio. € (Vorjahr: 4,7 Mio. €). Hierbei haben sowohl die Pensionsrückstellungen als auch die sonstigen Rückstellungen, die vor allem Rückstellungen für Instandhaltungsmaßnahmen beinhalten, zugenommen.

Die gesamten Verbindlichkeiten sind von im Vorjahr 481,0 Mio. € auf 445,2 Mio. € gesunken. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben aufgrund von Darlehenstilgungen um 44,7 Mio. € auf 433,3 Mio. € abgenommen (Vorjahr: 478,0 Mio. €).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen konnten reduziert werden und lagen zum Stichtag bei 0,2 Mio. € (Vorjahr: 0,9 Mio. €). Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen lagen bei 10,6 Mio. € (Vorjahr: 0 €) und umfassen ein über die DIC Asset AG abgeschlossenes Zinssicherungsgeschäft. Die sonstigen Verbindlichkeiten sind um 1,1 Mio. € auf 1,1 Mio. € zurückgegangen (Vorjahr: 2,2 Mio. €). Ursache hierfür sind geringere Zinsverbindlichkeiten aufgrund von Tilgungen von in der Vergangenheit abgeschlossenen Schuldscheindarlehen.

Die passiven latenten Steuern betrugen 10,7 Mio. € (Vorjahr: 9,8 Mio. €) und berücksichtigen die temporären Differenzen aufgrund der unterschiedlichen Bilanzansätze des Anlagevermögens (i. W. die Immobilien der VIB) in der Handels- und Steuerbilanz.

Finanzlage

Der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 38,8 Mio. € (Vorjahr: 48,9 Mio. €).

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit lag bei 79,7 Mio. €, gegenüber 10,4 Mio. € im Vorjahr. Aus dem Abgang von Objekten sind der Gesellschaft im vergangenen Jahr 24,2 Mio. € zugeflossen (Vorjahr: 9,0 Mio. €). Der Mittelabfluss für Investitionen in das Sachanlagevermögen, also den Ausbau des Immobilienportfolios, lag bei 29,8 Mio. € (Vorjahr: 17,5 Mio. €). Für den Abgang von Gegenständen des Finanzanlagevermögens sind Einzahlungen von 25,2 Mio. € (Vorjahr: 0 €) erfolgt. Die Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen, vor allem für die im Rahmen der Sachkapitalerhöhung erworbenen Objektgesellschaften, lagen bei 93,6 Mio. € (Vorjahr: 3,9 Mio. €). Die Auszahlungen für kurzfristige Darlehen an verbundene Unternehmen betrugen 14,8 Mio. € (Vorjahr: 3,2 Mio. €). Der Mittelzufluss aus Dividenden von Tochtergesellschaften lag bei 8,0 Mio. €, gegenüber 4,6 Mio. € im Vorjahr.

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 34,2 Mio. €, gegenüber einem Mittelabfluss von 30,0 Mio. € im Vorjahr. Hierbei kam es zu Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen in Höhe von 110,2 Mio. € (Vorjahr: 4,5 Mio. €), die im Wesentlichen auf die Sachkapitalerhöhung im Rahmen des Erwerbs von Geschäftsanteilen an Gesellschaften (sechs Immobilien-Objekt-Gesellschaften und zwei Gesellschaften mit Managementverträgen) zurückzuführen ist. Für Dividenden an Aktionäre wurde Zahlungen in Höhe von 23,6 Mio. € geleistet (Vorjahr: 20,7 Mio. €), im Rahmen der Aufnahme von Finanzkrediten kam es zu Zuflüssen von 28,0 Mio. €

(Vorjahr: 15,4 Mio. €). Des Weiteren kam es zu einem Mittelabfluss aufgrund der Tilgung von Schuldscheindarlehen und Krediten in Höhe von 72,7 Mio. € (Vorjahr: 20,4 Mio. €). Für Zinsen von Bankdarlehen wurden insgesamt Zahlungen in Höhe von 7,7 Mio. € geleistet (Vorjahr: 8,8 Mio. €).

Per Saldo hat der Finanzmittelbestand der Gesellschaft gegenüber dem Stichtag des Vorjahres um 6,6 Mio. € auf 26,9 Mio. € abgenommen (Vorjahr: 33,5 Mio. €).

Zum überwiegenden Teil sind die Bankverbindlichkeiten der VIB Vermögen AG mit langfristigen Zinsbindungen ausgestattet. Der Anteil der variabel verzinsten Finanzschulden liegt bei ca. 10 %.

Struktur der Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2022

in Mio. €	Bankdarlehen mit variablen Zinssätzen	Bankdarlehen mit festen Zinssätzen
Gesamt	43,8	389,5
in 1-12 Monaten fällig	7,4	63,3
in 12-60 Monaten fällig	11,8	122,3
in > 60 Monaten fällig	24,6	203,9

Zum Bilanzstichtag verfügte die Gesellschaft über nicht gezogene Kredit- und Kontokorrentlinien in Höhe von 13,5 Mio. € (Vorjahr: 21,0 Mio. €).

Das Finanzmanagement der Gesellschaft ist darauf ausgerichtet, jederzeit über genügend freie liquide Mittel zu verfügen, um die Verbindlichkeiten fristgerecht zu begleichen und um die Unternehmensentwicklung nach den Unternehmenszielen gestalten zu können.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Aus Sicht des Vorstands der VIB Vermögen AG kann das Geschäftsjahr 2022 trotz der wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskrieges als sehr erfolgreich angesehen werden. Die VIB sieht sich trotz des 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 der VIB auch im laufenden Geschäftsjahr 2023 von insgesamt stabilen Rahmenbedingungen für das Immobiliengeschäft der Gesellschaft aus. Sollte sich die Lage wieder erwarten deutlich verschlechtern, so müssten getroffene Aussagen in den Geschäftsprognosen der VIB entsprechend angepasst werden.

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 RISIKOBERICHT

3.1.1 Risikomanagement

Risiken und Chancen sind Bestandteile unserer wirtschaftlichen Aktivitäten, ohne die unternehmerischer Erfolg nicht möglich ist. Im Rahmen unserer operativen Geschäftstätigkeit sowie der strategischen Steuerung wägen wir Chancen und Risiken gegeneinander ab und achten darauf, dass sie insgesamt in einem ausgewogenen Verhältnis zueinanderstehen. Chancen und Risiken versuchen wir möglichst frühzeitig zu identifizieren und zu evaluieren.

Die VIB berücksichtigt in ihrer Risikobetrachtung weiterhin auch mögliche Auswirkungen der Corona-Pandemie. Nach Einschätzung des Vorstands zeigt sich die Risikolage nach wie vor in nahezu allen Bereichen erhöht.

3.1.2 Risiken des Unternehmens

Gesamtwirtschaftliche Risiken

Die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands steht weiterhin unter dem Zeichen des russischen Angriffskrieges. Für das Jahr 2022 hat die Bundesregierung ihre Prognosen nach unten korrigiert und geht in ihrem Herbstgutachten nur noch von einem Wirtschaftswachstum von 1,4 % aus. Im nächsten Jahr soll die Wirtschaft sogar um 0,4 % schrumpfen. Hauptgrund für die Abwärtskorrektur sind die von Russland gestoppten Gaslieferungen, die zu einem massiven Anstieg der Energiepreise geführt haben.

Nach Ausführungen von JonesLangLasalle (JLL), einem der führenden Immobilienberatungsunternehmen in Deutschland, hat sich im Verlauf des Jahres 2022 der Wind auch in der Immobilienwirtschaft gedreht, wenngleich sich die aktuelle Situation nicht als so dramatisch darstellt, wie es manches Mal zu hören und zu lesen ist. Denn trotz der angespannten Lage wurden in den ersten neun Monaten des Jahres 53 Milliarden € in deutsche Immobilien investiert. Das entspricht zwar einem Minus von 13 % gegenüber 2021, doch angesichts der turbulenten und unsicheren Marktgegebenheiten ist dies aber ein durchaus zufriedenstellendes Ergebnis.

Für die ersten Monate im neuen Jahr rechnet 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 wird nach Meinung von JLL dann wieder mehr Kapital in die Assetklasse Immobilien zurückbringen.

Um gesamtwirtschaftlichen Risiken entgegenzuwirken, setzt die VIB mit ihrer Immobilienstrategie seit jeher auf ein breit diversifiziertes Portfolio und ein bonitätsstarkes Mieterklientel. Um das Risiko langfristiger Leerstände möglichst gering zu halten, vereinbaren wir mit unseren Mietern grundsätzlich

lange Mietvertragslaufzeiten und achten darüber hinaus auf eine gute Drittverwendungsmöglichkeit der Immobilien.

Aufgrund der weiterhin bestehenden Risiken durch die Coronapandemie sowie möglicher Auswirkungen der Ukraine-Krise auf die deutsche Wirtschaft stufen wir ein gesamtwirtschaftliches Risiko für die VIB unverändert zum Vorjahr als mittel ein.

Standortrisiko

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

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

Leerstands- und Mietausfallrisiko

Als langfristiger Immobilienbestandshalter 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. Dank der genannten Maßnahmen liegt die Leerstandsquote der VIB seit Jahren konstant unter 3 % und erreichte zum 31. Dezember 2022 einen aus Sicht der Gesellschaft erneut sehr guten Wert von 1,4 % (Konzernkennzahl).

Auch wenn die Leerstandsquote der VIB zum 31.12.2022 bei 1,4 % (Konzernkennzahl) liegt, sehen wir aufgrund der wirtschaftlichen Folgen des Ukraine-Krieges nach wie vor ein erhöhtes Risiko, dass die Leerstände in den kommenden Monaten steigen könnten. Wir stufen daher ein Leerstands- und Mietausfallrisiko zum 31.12.2022 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 das geplante Bauvorhaben nicht oder nur mit zeitlicher Verzögerung realisiert werden kann. 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 veranschlagen 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 mehr als 25-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 die negativen Folgen eines Akquisitionsrisikos für den VIB-Konzern – analog 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 Konzerne. 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. Diese 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 die Mieterauswahl sowie auf langlaufende Mietverträge. Die seit vielen Jahren niedrige Leerstandsquote von unter 3 % ist der Beleg für ein derartig ausgerichtetes Immobilienmanagement bei der VIB.

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

Finanzierungsrisiko

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

Im Rahmen der finanziellen Risiken 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 bei der VIB 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 die Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus in Deutschland von großer Bedeutung, da sich der Zinsaufwand für Immobiliendarlehen direkt auf die Ertragslage des Unternehmens auswirkt.

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 10 Jahren ab. Ergänzt werden diese im Finanzierungsmix fallweise 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 Finanzierungskonditionen für Immobiliendarlehen geführt hat. Ob und in welchem Ausmaß die Zinsen auch in 2023 weiter steigen werden, lässt sich derzeit nicht voraussagen.

Auch wenn ein steigendes Zinsniveau v.a. mittel- bis langfristig zu höheren Zinsaufwendungen für die VIB 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.

Risiken bei Finanzinstrumenten

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

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

Rechts- und Vertragsrisiken

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

Die VIB und ihre Tochtergesellschaften könnten in Gerichtsverfahren involviert werden, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Entwicklung oder der Veräußerung von Immobilien und Grundstücken 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 Gesetzesregelungen sowie interne Unternehmensrichtlinien wie z.B. der Verhaltenskodex, die Antikorruptions- oder die Compliance-Richtlinie) durch alle Mitarbeiter und das Management angewiesen. Eine Nichteinhaltung könnte negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie Reputationsschäden nach sich ziehen. Für die Einhaltung der Compliance-Standards ist bei der VIB eine Compliance-Organisation eingerichtet, die sowohl interne Richtlinien und Prozessvorgaben definiert als auch die Schulung Compliance-bezogener Themen für alle Mitarbeiter des VIB-Konzerns umfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Verstöße gegen Compliance-Richtlinien im VIB-Konzern gemeldet.

Als Immobilienbestandhalter 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-Markmissbrauchsverordnung „MAR“ (Verordnung Nr. 596/2014 des Europäischen Union und des Rates) in Kraft getreten. Danach gelten auch für Freiverkehrsemittenten, wie der VIB Vermögen AG, erweiterte Publizitätspflichten sowie verschärfte Sanktionen im Falle eines Verstoßes gegen diese Regularien.

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

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

Beanstandungen aufgetreten, die zu einer nennenswert erhöhten Steuerbelastung für die VIB geführt haben.

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

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

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

Schadenrisiko

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

Diesen Risiken begegnet die VIB durch 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 die Gesellschaft analog zum Vorjahr als gering ein.

Personalrisiko

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

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

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

IT-Risiko

Alle wesentlichen Geschäftsabläufe 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. So hat auch die VIB in Folge der Coronakrise den Mitarbeitern die Möglichkeit gegeben, im Home-Office zu arbeiten. Ein Cyber-Zwischenfall könnte in diesem Zusammenhang zu einem längeren Ausfall der Systeme aber auch dem Verlust oder Diebstahl von sensiblen Unternehmensdaten führen. Dies wäre mit finanziellen Verlusten und Reputationsschäden für die Gesellschaft verbunden.

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.

3.1.3 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 Ukrainekrieges sind aus Sicht des Vorstands derzeit keine gravierenden Risiken erkennbar, die unmittelbar eine Gefahr für den Fortbestand des Unternehmens darstellen könnten.

3.2 Chancenbericht

Neben einem effizienten Risikomanagement ist für den Geschäftserfolg der VIB Vermögen AG auch die Wahrnehmung sich bietender Chancen von großer 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 Bestandshalter von Gewerbeimmobilien sehen wir für die VIB 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.

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

Das Immobilienportfolio der VIB Vermögen AG umfasst zum 31.12.2022 59 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtnutzfläche von 791 Tsd. Quadratmetern. Auf einigen freien Flächen dieser Objekte bietet sich noch weiteres Entwicklungspotenzial, um durch gezielte Nachverdichtungen, also der Errichtung neuer Gebäude und Gebäudeerweiterungen auf Bestandsflächen, neue vermietbare Fläche zu schaffen. Dies bietet der VIB die Chance zusätzliche Mietererlöse zu generieren, ohne dass dabei neue Grundstücksflächen erworben werden müssen. Da das Grundstück bereits vorhanden ist, liegen auch die erzielbaren Entwicklungsrenditen i.d.R. über dem Niveau des Marktes.

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 unserer Immobilienprojekte entsprechend attraktive Zinskonditionen zu vereinbaren. Unsere bevorzugte Finanzierungsart sind Annuitätendarlehen mit langfristigen Zinsbindungen von 10 Jahren.

Aber auch Schuldscheindarlehen oder kurzfristig variable Darlehen, die sich am EURIBOR orientieren, kommen zum Einsatz und sind eine gute Ergänzung unseres Fremdkapitalmixes.

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

Insgesamt sehen wir für die Finanzierung unseres Unternehmenswachstums zukünftig sowohl auf der Fremdkapital- als auch auf der Eigenkapital-Seite die Chance, attraktive Konditionen zu vereinbaren, die in der Folge auch einen positiven Effekt auf die Ertrags- und Vermögenslage des Unternehmens haben können.

Zusammenfassende Darstellung des Chancenberichts

Die VIB hat sich im Gewerbeimmobilienmarkt in den letzten mehr als 25 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 in Folge des Ukraine-Krieges sowie steigender Zinsen gut aufgestellt, um ihre auf nachhaltiges Wachstum ausgerichtete Strategie erfolgreich fortzusetzen und diesbezüglich auch sich zukünftig bietende Marktopportunitäten zu nutzen.

4. Prognosebericht

Die deutsche Wirtschaft wird in 2023 aller Voraussicht nach in eine leichte Rezession fallen. Ausschlaggebend hierfür sind die anhaltend hohen Energiepreise, die steigende Inflation und die damit verbundenen Kaufkraftverluste, die sowohl Unternehmen als auch private Haushalte weiterhin vor große Herausforderungen stellen dürften.

Nach einem Jahr mit rückläufigem Transaktionsvolumen bleibt der Ausblick auf die Entwicklung am Immobilienmarkt mit Unsicherheit behaftet. Für die ersten Monate 2023 rechnet JonesLangLasalle (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 Assetklasse 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 stabilen Rahmenbedingungen für das Immobilienbestandsgeschäft der VIB Vermögen AG.

Die Umsatzplanung für 2023 wurde auf Basis der Bestandsobjekte zum 31. Dezember 2022 sowie der noch im laufenden Geschäftsjahr 2023 fertigzustellenden Objekte durchgeführt. Bis zum voraussichtlichen Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der an den Fonds verkauften Einzelhandelsimmobilien Ende des ersten Quartals 2023 sind noch Mieterlöse des gesamten Immobilienportfolios in der Planung enthalten. Ab dem 1.4.2023 sind nur noch Mieterlöse der verbleibenden Objekte in der Planung enthalten.

Wir haben im abgelaufenen Geschäftsjahr ein um Sondereffekte bereinigtes Ergebnis vor Steuern von 43,0 Mio. € erreicht. Nach heutigem Kenntnisstand gehen wir davon aus, dass wir in 2023 ein um rund 20 % geringeres bereinigtes Ergebnis vor Steuern erzielen werden.

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

5. Schlusserklärung zum Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (§ 312 AktG) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

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

Neuburg 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 Jahresabschluss der VIB Vermögen AG, Neuburg a.d. Donau – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

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

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

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

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

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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie

einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass 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 Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts 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 der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können

jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

München, 10. Februar 2023

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Jahn
Wirtschaftsprüfer



Werner
Wirtschaftsprüfer

