

dynamic performance

Geschäftsbericht 2025 der ViB Vermögen AG

Konzernkennzahlen

in TEUR	01.01. – 31.12.2025	01.01. – 31.12.2024	Veränderung absolut	Veränderung in %
GuV-Kennzahlen				
Bruttomieteinnahmen	103.764	88.898	14.866	+16,7
Abschreibungen	-42.250	-139.797	97.547	-69,8
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	87.175	17.209	69.966	+406,6
Konzernergebnis	85.448	43.091	42.357	+98,3
Ergebnis je Aktie ¹ (unverwässert/verwässert, in EUR)	2,46	1,09	1,37	+126
Bilanzkennzahlen	31.12.2025	31.12.2024		
Bilanzsumme	2.198.196	1.897.478	300.718	+15,8
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.526.570	1.323.792	202.778	+15,3
Eigenkapital	1.040.556	931.971	108.585	+11,7
Eigenkapital-Quote (in %)	47,3	49,1		-1,8 Pkt.
Nettoverschuldung	962.656	744.294	218.362	+29,3
LTV (Loan-to-Value, in %)	43,0	37,0		+6,0 Pkt.
Sonstige Kennzahlen	01.01. – 31.12.2025	01.01. – 31.12.2024		
FFO vor Steuern und Minderheiten	80.521	79.522	999	+1,3
FFO je Aktie ¹ (in EUR)	2,44	2,41	0,03	+1,2
	31.12.2025	31.12.2024		
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra, in EUR)	10,25	10,04	0,21	+2,1
Anzahl Aktien ² (Stichtag)	33.054.587	33.054.587		
Marktkapitalisierung (Stichtag)	338.810	331.868	6.942	+2,1
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand/Nettokalmtieten, in %)	31,9	37,6		-5,7 Pkt.
Durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	2,4	2,5		-0,1 Pkt.

KONZERNKENNZAHLEN

VIB Vermögen AG

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

in TEUR	01.01. – 31.12.2025	01.01. – 31.12.2024	Veränderung absolut	Veränderung in %
Immobilienkennzahlen	31.12.2025	31.12.2024		
Annualisierte Nettokaltmiete Eigenbestand	102.295	91.607	10.688	+11,7
Vermietbare Fläche Eigenbestand (in m ²)	912.366	886.964	25.402	+2,9
Leerstandsquote Eigenbestand (in %)	6,3	3,5		+2,8 Pkt.
Annualisierte Nettokaltmiete „Institutional Business“	417.050	79.062	337.988	+427,5
Vermietbare Fläche „Institutional Business“ (in m ²)	2.604.707	1.153.769	1.450.938	+125,7
EPRA-Kennzahlen	01.01. – 31.12.2025	01.01. – 31.12.2024		
EPRA-Überschuss	75.793	90.211	-14.418	-16,0
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	2,29	2,73	-0,44	-16,1
EPRA NRV	1.309.996	1.363.891	-53.895	-4,0
EPRA NRV je Aktie (in EUR)	39,63	41,26	-1,63	-4,0
EPRA NDV	876.279	1.195.023	-318.744	-26,7
EPRA NDV je Aktie (in EUR)	26,51	36,16	-9,65	-26,7
EPRA NTA	730.120	1.168.208	-438.088	-37,5
EPRA NTA je Aktie (in EUR)	22,09	35,34	-13,25	-37,5
EPRA-Leerstandsquote (in %)	6,3	3,5		+2,8 Pkt.

¹ durchschnittliche Anzahl Aktien im Geschäftsjahr

² zum Stichtag im Umlauf befindliche Anzahl der Aktien

VIB Vermögen AG

Das Powerhouse für Logistik und Büro Langjährige Expertise für renditestarke Gewerbeimmobilien

Seit mehr als drei Jahrzehnten ist die VIB Vermögen AG als mittelständische Immobiliengesellschaft mit Fokus auf moderne und nachhaltig profitable Gewerbeimmobilien erfolgreich am Markt positioniert. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Immobilien aus den Assetklassen Logistik & Light Industrial sowie Büro.

Das breit angelegt Geschäftsmodell der VIB umfasst dabei im Rahmen eines 360-Grad-Ansatzes die Segmente Commercial Portfolio sowie Institutional Business (IBU).

Im Segment Commercial Portfolio, also dem Immobilienmanagement im Eigenbestand, erwirbt die VIB einerseits bereits vermietete Bestandsimmobilien. Andererseits umfasst dieser Geschäftsbereich auch das komplette Spektrum von Eigenentwicklungen, Nachverdichtungen sowie Immobilienverkäufen. Die Immobilien des Commercial Portfolios werden dauerhaft in den Eigenbestand übernommen, um daraus laufende Mieterlöse zu erwirtschaften.

Im Segment Institutional Business sind Immobilien externer Dritter, insbesondere Institutionelle Investoren, gebündelt, für welche die VIB die komplette Palette des Immobilienmanagements übernimmt. Dazu gehören neben dem klassischen Asset- und Propertymanagement auch die Betreuung von CAPEX- und TI-Maßnahmen sowie das Strukturieren und Aufsetzen neuer Investmentvehikel. Das Institutional Business hat sich neben dem Commercial Portfolio als zweites Standbein etabliert und sichert der VIB somit langfristig planbare Immobilienmanagementenerträge.

Im Segment Commercial Portfolio umfasst der Immobilienbestand zum 31.12.2025 insgesamt 100 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 0,9 Mio. m² und einem Marktwert von 1,8 Mrd. EUR. Im Segment Institutional Business wird mittlerweile ein signifikant gewachsenes Portfolio von 147 Objekten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 2,6 Mio. m² und einem Marktwert von 8,3 Mrd. EUR (Vorjahr: 1,4 Mrd. EUR) betreut. Insgesamt werden somit unter dem Dach des VIB-Konzerns 247 Objekte mit einer Gesamtfläche von rund 3,5 Mio. m² und einem Gesamtmarktwert von 10,1 Mrd. EUR verwaltet.

Ziel der Geschäftstätigkeit des VIB-Konzerns ist die Erwirtschaftung stabiler Erlöse und Erträge, um die positive Unternehmensentwicklung auch in Zukunft fortzuführen. Durch die Fokussierung auf zwei Geschäftssegmente ergeben sich nicht nur weitere Wachstumschancen für die Zukunft, sondern wir stärken durch die breitere Basis auch die Resilienz unseres gesamten Geschäftsmodells. Darüber hinaus ergeben sich durch die Eingliederung in den Verbund der Branicks Group AG substantielle Synergiepotentiale, die für Wertsteigerungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette sorgen werden.

In a nutshell – was unsere Strategie auszeichnet:

Unverändert fokussiert sich die VIB auf eine nachhaltige Wertgenerierung für alle Stakeholder entlang der folgenden Investment-Highlights:

- **VIB als führendes Investmenthaus** im Bereich Commercial Portfolio und Institutional Business am Markt etabliert
- **Resilientes Geschäftsmodell** durch Diversifizierung im Segment Commercial Portfolio – Assetklasse Büro als zweiten Ertragsbringer etabliert
- **Assetklasse Logistik & Light Industrial** bleibt ein bedeutendes Standbein mit hervorragendem Track Record und fortgesetztem Projektentwicklungsgeschäft
- **Geschäftsbereichs Institutional Business** als weiterer Wachstumsbaustein etabliert
- **Partnerschaft mit der Branicks Group AG** als Mehrheitseigentümer schafft substantielle Synergiepotenziale
- Wertgenerierung durch **aktives Inhouse Assetmanagement**
- **Solide Bilanz und Finanzierungsstruktur** sichern zukünftige Erträge

Inhalt

Konzernkennzahlen

VIB Vermögen AG

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

6 An unsere Aktionäre

- 7 Brief an die Aktionäre
- 9 Unser Vorstand
- 10 Bericht des Aufsichtsrats
- 14 Immobilienportfolio des VIB-Konzerns 2025
- 17 Aktie und Investor Relations
- 20 EPRA-Kennzahlen

28 Konzernlagebericht

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

50 Konzernabschluss

- 51 IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 53 IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 54 IFRS-Konzern-Bilanz
- 56 IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung
- 58 IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung
- 60 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025
- 104 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

108 Weitere Informationen

- 109 Finanzkalender
- 110 IR-Kontakt
- 110 Impressum

An unsere Aktionäre

- 7** Brief an die Aktionäre
- 9** Unser Vorstand
- 10** Bericht des Aufsichtsrats
- 14** Immobilienportfolio des VIB-Konzerns 2025
- 17** Aktie und Investor Relations
- 20** EPRA-Kennzahlen

Brief an die Aktionäre

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

wir blicken auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2025 zurück. In einem weiterhin herausfordernden Gewerbeimmobilienmarkt, der von einem stagnierenden konjunkturellen Umfeld sowie anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten geprägt war, hat sich die VIB Vermögen AG erneut als resilient und operativ erfolgreich erwiesen. Durch die im Jahr 2025 vollzogenen Immobilientransaktionen sowie die Übernahme des Institutional Business der Branicks Group AG haben wir aktiv auf die veränderten Marktbedingungen reagiert und das Portfolio strategisch weiterentwickelt. Grundlage hierfür ist unser bewährter 360-Grad-Ansatz, der neben dem Immobilienmanagement im Eigenbestand (Commercial Portfolio) auch das Immobiliengeschäft mit Institutionellen Investoren (IBU, Institutional Business) umfasst.

Mit der Übernahme des Institutional Business der Branicks Group AG haben wir einen weiteren wichtigen Schritt bezüglich des Wachstums und der Weiterentwicklung der VIB Vermögen AG vollzogen. Durch den signifikanten Ausbau hat dieser Geschäftsbereich weiter an Bedeutung gewonnen, so dass wir unser operatives Geschäft zukünftig nach den beiden Segmenten Commercial Portfolio und dem Institutional Business berichten werden.

Gleichzeitig haben wir unser Commercial Portfolio weiter diversifiziert: Büroimmobilien sind mittlerweile als Assetklasse fest etabliert und stellen inzwischen rund 58% des Portfolios dar, während Logistik & Light Industrial mit rund 35% auch weiterhin ein wichtiges Standbein der VIB bleiben wird. Neben dem klassischen Bestandsmanagement sind wir in 2025 auch wieder unserer Rolle als Projektentwickler gerecht geworden. Neben der Fertigstellung eines größeren Logistikobjekts in Ingolstadt, konnten wir auch im „GreenBiz Park“ in Erding weitere Bauabschnitte fertigstellen und an die Mieter übergeben.

All diese Weichenstellungen spiegeln sich deutlich in unseren Finanzkennzahlen wider. Die Bruttomieteinnahmen sind im Berichtsjahr signifikant auf 103,8 Mio. EUR gestiegen und lagen damit deutlich über dem Vorjahreswert von 88,9 Mio. EUR und auch innerhalb der prognostizierten Bandbreite von 101,0 bis 105,0 Mio. EUR. Auch die erwirtschafteten Funds from

Operations (FFO) unterstreichen die positive operative Entwicklung des Geschäftsjahres 2025. Diese erhöhten sich nochmal leicht auf 80,5 Mio. EUR nach 79,5 Mio. EUR im Vorjahr, und liegen ebenfalls innerhalb der Prognose von 78,0 bis 82,0 Mio. EUR liegt. Durch die Übernahme des IBU-Geschäfts der Branicks Group AG gewinnt dieses Segment zukünftig mehr an Bedeutung. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten die Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren von 7,2 Mio. EUR auf nunmehr 41,3 Mio. EUR gesteigert werden.

Im Rahmen unseres Transaktionsgeschäfts konnten wir auch in diesem Geschäftsjahr weitere Erfolge erzielen. Im Berichtsjahr 2025 wurden insgesamt 26 Immobilien, vorwiegend der Assetklasse Büro, mit einem Wert von 453 Mio. EUR erworben. Mit unseren insgesamt neun Objektverkäufen haben wir Nettoerlöse von 246 Mio. EUR sowie lukrative Verkaufsgewinne von insgesamt 49 Mio. EUR erzielt.

Auch bei unseren Projektentwicklungen, eine der VIB-Kernkompetenzen, machen wir wie geplant Fortschritte. Unser aktuell größtes Projekt ist der „GreenBiz Park“ in Erding, nahe des Flughafens München. Er umfasst eine Gesamtmietfläche von 79.000 m², von denen bereits ein Großteil erfolgreich vermarktet ist. Für die nächsten Bauabschnitte befinden wir uns in aussichtsreichen Gesprächen, sodass wir mit der Fertigstellung des Gesamtprojekts in 2027/28 rechnen.

Dank des konsequenten Wachstumskurses hat die VIB zum Jahresende 2025 insgesamt 247 Immobilien im Gesamtwert von 10,1 Mrd. EUR als Assets under Management ausgewiesen. Ein Höchststand in der Firmengeschichte. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in den annualisierten Nettomieterelösen wider, die sich vor allem aufgrund des Ausbaus des IBU-Geschäfts signifikant auf 519 Mio. EUR erhöht haben.

Diese operativen und finanziellen Erfolge belegen die Leistungsfähigkeit der VIB Vermögen AG und sind maßgeblich dem hohen Engagement und der Fachkompetenz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu verdanken. Ihnen gilt an dieser Stelle unser besonderer Dank. Ebenso bedanken wir uns bei unseren Geschäftspartnern, mit denen wir vielfach seit vielen Jahren in einer vertrauensvollen und partnerschaftlichen Zusammenarbeit verbunden sind.

Mit Blick auf das Geschäftsjahr 2026 gehen wir trotz wirtschaftlich herausfordernder Rahmenbedingungen von einer weiterhin positiven Entwicklung der VIB aus. Diese Einschätzung stützt sich auf den eingeschlagenen Wachstums- und Diversifizierungskurs im Segment Commercial Portfolio sowie den Ausbau des Bereichs Institutional Business. Im Zusammenspiel beider Segmente sehen wir für die Zukunft großes Synergiepotential. So ermöglicht die Kombination eines erfahrenen Immobilienbestandshalters und Projektentwicklers mit der Expertise eines aktiven Asset-Managers für Institutionelle Investoren eine schnelle und flexible Wahrnehmung sich bietender Marktchancen.

Vor diesem Hintergrund setzen wir unseren eingeschlagenen Kurs konsequent fort und haben uns für 2026 wieder ambitionierte Ziele gesetzt. Wir planen im Bereich des Commercial Portfolios mit Bruttomieteinnahmen in der Bandbreite von 85 Mio. bis 95 Mio. EUR. Im Segment Institutional rechnen wir mit Erträgen aus Immobilienverwaltungsgebühren in Höhe von 53 Mio. bis 63 Mio. EUR. Für die Funds from Operations erwarten wir eine Bandbreite von 60 Mio. bis 70 Mio. EUR.

Für die Finanzierung der kurz- bis mittelfristigen Weiterentwicklung unserer Immobilienplattform, der anstehenden Investitionen in unsere Projektentwicklungen sowie der Fälligkeiten 2026 möchten wir auch in diesem Jahr den Großteil des Bilanzgewinns thesaurieren. Aufsichtsrat und Vorstand der VIB Vermögen AG schlagen der diesjährigen Hauptversammlung daher die Mindestdividende von EUR 0,04 je Aktie vor.

Das Thema Nachhaltigkeit genießt nach wie vor einen hohen Stellenwert bei der VIB. So konnten wir, was Photovoltaikanlagen angeht, unser ambitioniertes 5-Jahresziel mit einer installierten Kapazität von 30.000 kWp erfolgreich erreichen. Dieses Ergebnis unterstreicht unsere Leistungsfähigkeit und erfüllt uns angesichts der herausfordernden Rahmenbedingungen in der Projektentwicklung mit großer Zufriedenheit. Wie auch in der Vergangenheit streben alle unsere Projektentwicklungen die Gold-Zertifizierung nach den Kriterien der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.) an. Auch in unserem Bestandsportfolio zielen Modernisierungsmaßnahmen kontinuierlich darauf ab, die Energieeffizienz zu erhöhen. Wie auch in den Vorjahren wurde die VIB im Jahr 2025 sowohl für die Finanzberichterstattung als auch für den Nachhaltigkeitsbericht jeweils mit einem Gold-Award des Interessenverbandes börsennotierter Immobilienunternehmen in Europa (EPRA) ausgezeichnet. Damit wurden die Transparenz und Qualität unserer Berichterstattung erneut gewürdigt.

Ein weiterer wichtiger Schritt in der strategischen Weiterentwicklung der VIB Vermögen AG war der im Februar 2026 von der außerordentlichen Hauptversammlung mit großer Mehrheit genehmigte Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags (BGAV) mit der DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, eine 100%ige Tochtergesellschaft der Branicks Group AG. Durch diese Struktur schaffen wir die Grundlage für schlankere Organisationsprozesse, eine höhere Kosteneffizienz sowie eine noch engere operative Verzahnung innerhalb des Konzerns.

Zum Abschluss möchten wir Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, unseren herzlichen Dank für Ihr Vertrauen aussprechen. Wir sind überzeugt, dass die VIB Vermögen AG mit ihrer diversifizierten Geschäftsstrategie gut für die Zukunft aufgestellt ist, und freuen uns, wenn Sie uns auf diesem Weg weiterhin begleiten.

Neuburg a. d. Donau, 27. April 2026



Dirk Oehme
(Vorstandssprecher)



Nicolai Greiner
(Vorstand)

Unser Vorstand



Dirk Oehme
(Vorstandssprecher)



Nicolai Greiner

Konzernkennzahlen

VIB Vermögen AG

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre

Unser Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

Immobilienportfolio des
VIB-Konzerns 2025

Aktie und Investor
Relations

EPRA-Kennzahlen

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das vergangene Jahr war für die VIB Vermögen AG ein bedeutendes und erfolgreiches Jahr. Die Bruttomieteinnahmen verzeichneten gegenüber dem Jahr 2024 insgesamt einen Anstieg um 17%. Dieser ist insbesondere auf getätigte Akquisitionen sowie den damit einhergehenden Assetklassen-Mix im Rahmen der 360-Grad-Strategie der Gesellschaft zurückzuführen. Die erzielten Werte bewegten sich dabei im Rahmen der zu Jahresbeginn kommunizierten Guidance. Auch die Funds from Operations (FFO) vor Steuern und Minderheiten entwickelten sich positiv. Wie zu Jahresbeginn antizipiert, konnte das FFO-Niveau des Vorjahres leicht übertroffen werden. Darüber hinaus haben sich die Immobilienmanagementenerträge im Jahr 2025 aufgrund des Erwerbs des Institutional Business (IBU) der Branicks Group AG signifikant erhöht. Die vorstehenden Kennzahlen erreichten insgesamt ein gutes Niveau, insbesondere trotz eines weiterhin herausfordernden geopolitischen und gesamtwirtschaftlichen Umfelds. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verbesserte sich zum Vorjahreszeitraum und auch der Konzernjahresüberschuss verzeichnete nach Abzug der Ertragssteuern per 31. Dezember 2025 ein deutliches Plus. Dies ist insgesamt auf die zahlreichen Transaktionstätigkeiten der VIB Vermögen AG im Geschäftsjahr 2025 zurückzuführen, wodurch in der Gesamtschau 9 Immobilien verkauft sowie 26 Objekte bzw. Objektgesellschaften im Rahmen von sog. Share Deals erworben wurden. Dabei wurde das Bestandsportfolio überwiegend mit Büroimmobilien verstärkt. Hierdurch wurde die von der VIB Vermögen AG verfolgte Diversifizierungsstrategie (360-Grad-Ansatz), sich als einen ausgewogen aufgestellten Bestandhalter von Gewerbeimmobilien mit den Schwerpunkten Logistik & Light Industrial sowie Büro in Deutschland und angrenzenden Ländern aufzustellen, konsequent weiter vorangetrieben. Mit dem Erwerb des IBU der Branicks Group AG konnte die VIB Vermögen AG im Rahmen ihrer Geschäftsstrategie ihren bereits etablierten Geschäftsbereich „Institutional Business“ um die Bereiche Management und Strukturierung von Fonds, Club Deals und Einzelmandate institutioneller Investoren in allen Zyklusphasen ausbauen.

Zum 31. Dezember 2025 umfasste das Immobilienportfolio im Eigenbestand insgesamt 100 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von etwa 0,9 Mio. m². Hinzu kommen die von der Gesellschaft bewirtschafteten 147 Objekte des Geschäftsbereichs „Institutional Business“ mit einer vermietbaren Fläche von etwa 2,6 Mio. m². Inklusiv des Geschäftsbereichs „Institutional Business“ beläuft sich der Marktwert unserer Assets under Management (AuM) zum Stichtag 31. Dezember 2025 auf EUR 10,1 Mrd.

Der Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG hat sich im Geschäftsjahr 2025 fortlaufend und eingehend mit der Lage und Entwicklung des Unternehmens befasst und die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Beratungs- und Kontrollaufgaben im Berichtszeitraum jederzeit pflichtgemäß wahrgenommen. Zudem erörterte der Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen strategische Fragestellungen mit dem Vorstand und diskutierte die wesentlichen Eckpunkte der laufenden und geplanten Projekte. Ferner brachte er sich im Rahmen seiner Zuständigkeit beratend in die unternehmerischen Entscheidungen ein.

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats hat sich im Geschäftsjahr 2025 geändert. Mit Wirkung zum Ablauf des 23. März 2025 hat Herr Johannes von Mutius sein Aufsichtsratsmandat niedergelegt.

In der Nachfolge wurde Herr Jürgen Overath von der Hauptversammlung am 6. August 2025 als neues Aufsichtsratsmitglied bis zur ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2026 gewählt.

Mit Wirkung zum Ablauf des 28. September 2025 hat Frau Sonja Wärrntges ihr Aufsichtsratsmandat niedergelegt. In der Nachfolge wurde kein weiteres Aufsichtsratsmitglied gewählt. Auf der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 12. Februar 2026 wurde die Verkleinerung des Aufsichtsrats auf die gesetzliche Mindestzahl von drei Aufsichtsratsmitgliedern beschlossen.

Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Die regelmäßige Kontrolle und Beratung des Vorstands durch den Aufsichtsrat hinsichtlich der Geschäftsführung erfolgten während des gesamten Geschäftsjahres. In alle wesentlichen Entscheidungen war der Aufsichtsrat stets rechtzeitig und umfassend eingebunden. Die Tätigkeit des Vorstands gab keinen Anlass zu Beanstandungen. Der Aufsichtsrat wurde regelmäßig, zeitnah und ausführlich vom Vorstand über alle die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft betreffenden Themen informiert. Das gilt vor allem für die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft als auch hinsichtlich neuer Investitions- und Geschäftsmöglichkeiten. Insbesondere wurde der Aufsichtsrat in die Gespräche des Vorstands mit der Branicks Group AG hinsichtlich des Erwerbs des IBU der Branicks Group AG sowie die Rückführung des Darlehens der VIB Vermögen AG an die Branicks Group AG und über die Aufnahme von Verhandlungen zum Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags zwischen der VIB Vermögen AG und der DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA eingebunden.

Aufsichtsratssitzungen

Im Geschäftsjahr 2025 fanden insgesamt 25 Sitzungen (drei ordentliche und 22 außerordentliche) des Aufsichtsrats statt. Im Rahmen des dynamischen Geschäftsjahres 2025 begleitete der Aufsichtsrat den Vorstand bei einer Vielzahl eiliger Anliegen. Diese wurden gemeinsam mit allgemeinen Themen im Interesse der Gesellschaft überwiegend im Wege von außerordentlichen Sitzungen des Aufsichtsrats behandelt. Die entscheidungs- und diskussionsrelevanten Unterlagen wurden hierbei dem Aufsichtsrat jeweils rechtzeitig vor den Sitzungen zur ordnungsgemäßen Vorbereitung bereitgestellt, um die Vorhaben des Vorstands zu überprüfen und diesen entsprechend beraten zu können. Die Sitzungen fanden als Präsenz-, Video-, oder Hybridkonferenzen statt. Die Aufsichtsratssitzungen fanden unter Teilnahme der Mitglieder des Vorstands sowie teilweise von spezialisierten externen Beratern statt. Zusätzlich gab es zwei Beschlussfassungen im schriftlichen Umlaufverfahren per E-Mail.

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

In der ersten ordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats am **6. März 2025** befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahres- und Konzernabschluss, dem Abhängigkeitsbericht, dem Prüfungsbericht der Wirtschaftsprüfer sowie weiteren Berichten für das Geschäftsjahr 2024 und billigte diese, soweit erforderlich. Darüber hinaus wurden die wesentlichen Schwerpunkte der Budgetplanung für das Geschäftsjahr 2025 unter Berücksichtigung der Portfolio- und Konzernstruktur-Optimierung sowie der aktuellen Projektentwicklungen erörtert. Ferner diskutierte der Aufsichtsrat die aktuellen Sachstandsberichte zu laufenden Projektentwicklungen einschließlich Finanzierungsaspekten sowie insbesondere die Vorgehensweise zur Etablierung einer strategischen Partnerschaft mit dem Ziel der Realisierung von Projekten in der Asset Klasse Logistik & Light Industrial.

In der zweiten ordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates am **3. Juni 2025** wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand unter Vorlage eines entsprechenden Berichts umfassend über die aktuelle Geschäftsentwicklung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum informiert. Zudem erörterte der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand die bevorstehende Tilgung des an die Branicks Group AG ausgereichten Darlehens zum Fälligkeitstag. In diesem Zusammenhang wurde insbesondere die Tilgung durch Aufrechnung seitens der Branicks Group AG mit einem etwaigen Kaufpreisanspruch der Branicks Group AG aus dem Verkauf deren Institutional Business an die VIB Vermögen AG thematisiert. Schließlich waren Diskussionen über die strategische Zusammenarbeit im Bereich von Logistik & Light Industrial Objekten sowie über weitere Ankäufe von Beteiligungen an Objektgesellschaften Gegenstand dieser Sitzung.

In der dritten ordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates am **11. Dezember 2025** wurde der Aufsichtsrat durch den Vorstand über die Geschäftsentwicklungen Geschäftsjahres 2025 sowie das finanzielle Budget für das anstehende Geschäftsjahr 2026 in Kenntnis gesetzt.

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre

Unser Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

Immobilienportfolio des

VIB-Konzerns 2025

Aktie und Investor

Relations

EPRA-Kennzahlen

Das Themenspektrum der über das Jahr verteilten, außerordentlichen Sitzungen beinhaltete unter anderem die Beschlussfassung über die Budgetplanung für das Geschäftsjahr 2025 sowie die zu veröffentlichende Guidance, die jeweils aktuelle Geschäftslage und die Ergebnisentwicklung, aktuelle Projektentwicklungen und Finanzierungsthemen sowie Verbesserungspotenziale und Personalangelegenheiten im Bereich Asset Management.

Darüber hinaus wurde im Rahmen einer außerordentlichen Sitzung die Tagesordnung für die Hauptversammlung 2025 besprochen, insbesondere der Vorschlag, die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 zur Wahl zu unterbreiten. Die Beschlussfassung über die Tagesordnung erfolgte im Rahmen eines darauffolgenden Umlaufbeschlusses. Weiteres Thema von Sitzungen waren Sonderprüfungsanträge, wozu der Aufsichtsrat die jeweils bei Gericht einzureichende Stellungnahme beschloss.

Ferner zählten zu den in mehreren Sitzungen behandelten Portfoliothemen insbesondere die jeweiligen An- und Verkäufe von Immobilien, wobei jeweils intensiv die Chancen und Risiken sowie die finanziellen Effekte der Transaktionen, auch unter Berücksichtigung der aktuellen geopolitischen und gesamtwirtschaftlichen Lage analysiert wurden. Der Aufsichtsrat fasste nach sorgfältiger Prüfung und Diskussion die entsprechenden Beschlüsse bzw. erteilte seine Zustimmung zu den Vorhaben des Vorstands.

Gegenstand jeweils mehrerer Sitzungen war die Vorgehensweise zur Etablierung einer strategischen Partnerschaft mit einem Partner zur Entwicklung von Logistik & Light Industrial Objekten, die Diskussion und Beschlussfassung zu laufenden Verkaufsverhandlungen zu zwei Liegenschaften sowie gesellschaftsrechtliche Strukturierungen im Konzern. Der Aufsichtsrat wurde hierbei stets frühzeitig über die Transaktionen bzw. Umstrukturierungen informiert und ihm wurden die entsprechenden Unterlagen zur Verfügung gestellt. Nach sorgfältiger Prüfung und Diskussion stimmte der Aufsichtsrat den jeweiligen Transaktionen zu.

Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat hinsichtlich der Erwerbe von Mehrheitsanteilen an Objektgesellschaften von der Branicks Group AG durch den Vorstand frühzeitig in die Projekte eingebunden und über die vom Vorstand durchgeführten Prüfungen durch Vorlage der entsprechenden Dokumentationen, Erläuterung dieser sowie ergänzender mündlicher Berichterstattung umfassend informiert. Der Aufsichtsrat setzte sich hierbei vertieft mit den Hintergründen und der Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Erwerbs der Verkaufsanteile, den rechtlichen Voraussetzungen der Transaktion, dem Liquiditätsrisiko der VIB Vermögen AG, der Fremdüblichkeit der vereinbarten Konditionen und der wirtschaftlichen Belastungsfähigkeit der jeweiligen Verkäufer auseinander. Dabei stand der Aufsichtsrat dem Vorstand stets beratend zur Seite und stimmte jeweils nach sorgfältiger Prüfung den Transaktionen zu.

Auch die weiteren Transaktionen der Gesellschaft wurden jeweils unter Einbeziehung des Vorstands frühzeitig in Aufsichtsratssitzungen behandelt und der Durchführung nach Diskussion und sorgfältiger Prüfung durch den Aufsichtsrat zugestimmt.

Einen Schwerpunkt der Prüfungen und Teil mehrerer außerordentlicher Sitzungen bildete die weitere Zusammenarbeit mit der Branicks Group AG im Hinblick auf das bestehende Darlehensverhältnis vom 7. Juli 2023. Der Vorstand erläuterte die mögliche Vorgehensweise zur Rückzahlung des Darlehens im Wege einer Verrechnung des Darlehensanspruchs der VIB Vermögen AG mit einem Kaufpreisanspruch der Branicks Group AG aus einem möglichen künftigen Erwerb des IBU der Branicks Group AG durch die VIB Vermögen AG. Hierbei erörterte der Aufsichtsrat mit dem Vorstand Risiken, Chancen und die Wirtschaftlichkeit der Transaktion sowie die Fremdüblichkeit der vertraglichen Konditionen. Nach eingehender Prüfung stimmte der Aufsichtsrat dem Erwerb des IBU zu.

Einen weiteren Schwerpunkt der Prüfungen und Gegenstand zweier außerordentlicher Sitzungen des Aufsichtsrats war die Diskussion und Beschlussfassung über die Aufnahme von Verhandlungen über einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der VIB Vermögen AG und der DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA.

Weitere Beschlussfassungen

Zusätzlich zu den in den einzelnen ordentlichen und außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen getroffenen Beschlüssen, fasste der Aufsichtsrat weitere Beschlüsse im Umlaufverfahren per E-Mail. Hierbei beschloss der Aufsichtsrat am **23. Juni 2025** (1) die Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung 2025 sowie (2) den Vorschlag an die Hauptversammlung, Herrn Jürgen Overath für den vierten Sitz im Aufsichtsrat zu wählen. Zudem wurde am **22. September 2025** im Umlaufverfahren der Abschluss eines GU-Vertrages im Zusammenhang mit einer laufenden Projektentwicklung beschlossen.

Ausschüsse

Die Prüfung der Bilanzen, insbesondere die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionssystems sowie die Abschlussprüfung, wurden im Rahmen der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats vom 6. März 2025 behandelt. Aufgrund der Personenidentität der Ausschuss- und Aufsichtsratsmitglieder fanden keine gesonderten Sitzungen des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten und des Prüfungsausschusses statt. Vorstandsangelegenheiten wurden regelmäßig in den Aufsichtsratssitzungen behandelt.

Feststellung und Billigung von Jahresabschluss und Konzernabschluss 2025

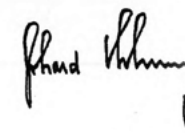
Der vom Vorstand nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 wurde vom Aufsichtsrat und Prüfungsausschuss geprüft und in der Sitzung vom 27. April 2026 zusammen mit dem entsprechenden Prüfungsbericht der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, vertreten durch Jan Kaletta und Dr. Ralf Wißmann, behandelt. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2025 hat zu keiner Änderung geführt, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 wurde ohne Einwendungen gebilligt und ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands über die Gewinnverwendung schließt sich der Aufsichtsrat an.

Gleichermaßen haben der Aufsichtsrat und der Prüfungsausschuss den vom Vorstand nach den internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) aufgestellten Konzernabschluss 2025 geprüft und in der Sitzung vom 27. April 2026 zusammen mit dem entsprechenden Prüfungsbericht der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, auch hier vertreten durch Jan Kaletta und Dr. Ralf Wißmann, behandelt. Auch die Prüfung des Konzernabschlusses 2025 hat zu keiner Änderung geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 vom Aufsichtsrat gebilligt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des VIB-Konzerns für ihren Beitrag zum außerordentlichen Erfolg der VIB Vermögen AG im Geschäftsjahr 2025.

Neuburg a. d. Donau, 27. April 2026

Für den Aufsichtsrat



Prof. Dr. Gerhard Schmidt

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre

Unser Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

**Immobilienportfolio des
VIB-Konzerns 2025**

Aktie und Investor

Relations

EPRA-Kennzahlen

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

Immobilienportfolio des VIB-Konzerns 2025

Zwei ertragsreiche Geschäftssegmente als Gewerbeimmobilienplattform: Commercial Portfolio & Institutional Business mit 10,1 Mrd. EUR Assets under Management

Das Geschäftsjahr 2025 markiert für die VIB einen weiteren Meilenstein in der über 30-jährigen Firmengeschichte. Mit der Übernahme des IBU-Geschäfts der Branicks Group AG wird die VIB Vermögen AG zu einem Global Player im Bereich des Gewerbeimmobilienmanagements in Deutschland. Während im klassischen Segment Commercial Portfolio, also die Immobilienbestandshaltung im Eigenbestand, insgesamt Assets im Wert von 1,8 Mrd. EUR verwaltet werden, konnte die Immobilienverwaltung für Institutionelle Investoren signifikant auf 8,3 Mrd. EUR ausgebaut werden. Insgesamt werden unter dem Dach der VIB also Immobilien mit einem Gesamtwert von 10,1 Mrd. EUR verwaltet.

Dabei hat sich an der Kernstrategie selbst nichts geändert. Durch unseren 360-Grad-Ansatz, der alle Phasen der Immobilienbewirtschaftung einbezieht, sorgen wir für den optimierten Ressourceneinsatz von Kapital und Know-how sowie die effektive Vernetzung von Objekten, Nutzern und Investoren auf der Plattform. Das Ergebnis ist eine lückenlose Wertschöpfung in allen Marktphasen.

Im Segment Commercial Portfolio umfasst unser Geschäftsmodell neben Ankäufen weiterhin auch Projektentwicklungen und Nachverdichtungen. Zum einen erwirbt die VIB Vermögen AG bereits vermietete Immobilien, zum anderen entwickeln wir neue Immobilien, um diese dauerhaft in den eigenen Bestand zu übernehmen und daraus Mieterlöse zu erzielen. Gleichzeitig gehören Verkäufe zur Gesamtstrategie.

Als zweites, im Jahr 2025 signifikant gewachsenes Segment, bietet die VIB umfassende Dienstleistungen und Lösungen im Bereich des Immobilienmanagements für institutionelle Investoren an. Das Leistungsangebot und somit die zu vereinnahmenden Gebühren umfasst die aktive Bewirtschaftung über alle Zyklusphasen hinweg: Setup- und Transaktions-Fees für die Strukturierung von Investments und Transfers, Fees für das laufende Asset- und Propertymanagement, Development-Fees für Wertsteigerungsmaßnahmen sowie Performance-Fees beim Erreichen definierter Ziele. Ergänzend erzielen wir als Co-Investor Beteiligungserträge aus Minderheitsbeteiligungen an Investmentprodukten und Projekten, die wir betreuen.

Zwischen beiden Segmenten bestehen auf unserer Plattform starke Synergien. So ermöglicht die Kombination der Finanz- und Bilanzstruktur eines Bestandshalters mit der Managementexpertise eines aktiven Asset-Managers eine schnelle und flexible Wahrnehmung von Chancen am Markt. Gleichzeitig bieten die Ertragsströme der sich ergänzenden Segmente ein hohes Maß an Risikobalance und Resilienz gegenüber potenziellen Marktschwankungen.

Der Schwerpunkt im Eigenbestand liegt auf den Assetklassen Logistik & Light Industrial sowie Büro. Dies folgt einer klaren Diversifizierungsstrategie, mit der wir unser Portfolio nunmehr breiter aufgestellt haben. Während wir im Bereich Logistik & Light Industrial unseren Ursprung und einen umfassenden Track Record haben, begannen wir im Jahr 2024 mit dem weiteren Ausbau eines werthaltigen Büroportfolios als zusätzlichen und diversifizierenden Ertragsbringer. Diese Diversifizierung haben wir mit der Übernahme weiterer attraktiver Büroimmobilien im Jahr 2025 weiter vorangetrieben.

Der Bereich Projektentwicklungen hatte bei der VIB schon immer einen hohen Stellenwert und wird auch in Zukunft für die Weiterentwicklung des Unternehmens wichtig sein. Beispielhaft ist hier unser derzeit größtes Entwicklungsprojekt, der „GreenBiz Park“ in Erding zu nennen. Hier konnten wir auch im Jahr 2025 wieder deutliche Projektfortschritte erzielen. Von Insgesamt 79.000 m² maximaler Nutzfläche ist bereits der Großteil vermarktet. Für den Rest befinden wir uns in aussichtsreichen Gesprächen und rechnen mit einer Fertigstellung des Gesamtprojekts im Jahr 2027/2028.

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre

Unser Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

Immobilienportfolio des
VIB-Konzerns 2025

Aktie und Investor
Relations

EPRA-Kennzahlen

Neben Neuentwicklungen prüfen wir auch, ob Flächen auf Bestandsgrundstücken für Nachverdichtungen genutzt werden können. Da hier die Grundstücke bereits vorhanden sind, lassen sich bei diesen Projekten in der Regel höhere Entwicklungsrenditen realisieren.

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor neben unserer langjährigen Erfahrung ist unser großes und überregionales Netzwerk im Gewerbeimmobilienmarkt. Gleichzeitig verfügen wir über eine außerordentlich hohe Inhouse-Expertise und profunde Marktkenntnisse. Dies alles versetzt uns immer wieder in die Lage, erfolgsversprechende Projekte zu identifizieren und weiterzuentwickeln.

Diversifizierung und Wachstum im Segment Commercial Portfolio und Institutional Business

Der VIB-Konzern weist zum 31.12.2025 den höchsten Stand an verwaltetem Immobilienvermögen in seiner über 30-jährigen Firmengeschichte auf. Insgesamt managed die VIB zum Stichtag 247 Immobilien mit einer Gesamtnutzfläche von 3,5 Mio. m² und einer annualisierten Nettokaltmiete von 519 Mio. EUR.

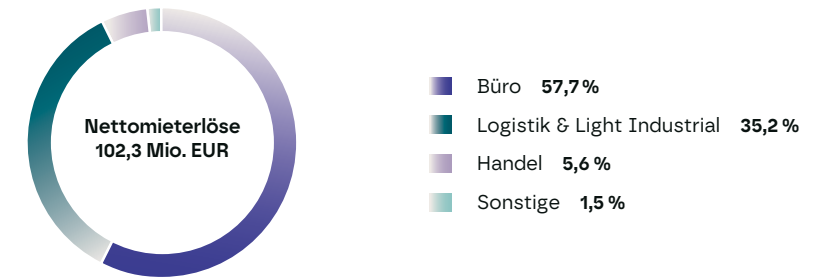
Commercial Portfolio

Das Commercial Portfolio umfasst zum 31.12.2025 insgesamt 100 Immobilien (Vorjahr: 79) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 0,91 Mio. m² (Vorjahr: 0,89 Mio. m²) und einer Nettokaltmiete von 102,3 Mio. EUR (Vorjahr: 91,6 Mio. EUR). Die Leerstandsquote lag bei 6,3% (Vorjahr: 3,5%).

Die Diversifizierung im Bestandsportfolio spiegelt sich zum Ende des Geschäftsjahres auch in den Assetklassen wider. Büroimmobilien haben mittlerweile einen Anteil von 57,7% (Vorjahr: 41,1%), gefolgt von Logistik & Light Industrial von 35,2% (Vorjahr: 51,6%) sowie Handel mit 5,6% (Vorjahr: 6,1%) und Sonstige mit 1,5% (Vorjahr: 1,2%).

Die Veränderungen in der Portfoliostruktur zeigen sich auch in den in 2025 durchgeführten Immobilientransaktionen. So kam es im Bereich Büro zu insgesamt 26 Objektzulegungen, was einer zusätzlichen Nettokaltmiete von 25,6 Mio. EUR entspricht. Des Weiteren wurde das Bestandsportfolio durch die Fertigstellung von drei Projektentwicklungen mit einer Nettokaltmiete von 5,5 Mio. EUR gestärkt. Wie auch schon im Vorjahr hat die VIB die gesteigerte Marktnachfrage genutzt und neun Bestandsimmobilien aus dem Bereich Logistik & Light Industrial mit einer Nettokaltmiete von rund 16,8 Mio. EUR veräußert. Diese Verkäufe führten wie in den vergangenen Jahren auch zu attraktiven Verkaufsgewinnen.

Branchenanteil im Segment Commercial Portfolio



Stand: 31. Dezember 2025

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre

Unser Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

**Immobilienportfolio des
VIB-Konzerns 2025**

Aktie und Investor
Relations

EPRA-Kennzahlen

Institutional Business

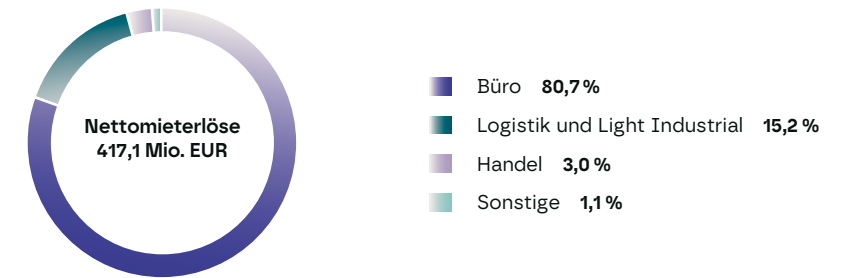
Das Segment Institutional Business wurde in 2025 signifikant ausgebaut. Durch die Übernahme des sog. IBU-Geschäfts von der Branicks stieg die Anzahl der Immobilien zum 31.12.25 auf 147 Objekte (Vorjahr: 74). Die vermietbare Fläche betrug 2,6 Mio. m² (Vorjahr: 1,2 Mio. m²), die Nettokaltmiete lag bei 417,1 Mio. EUR (Vorjahr: 79,1 Mio. EUR).

Durch die Übernahme des Institutional Business von der Branicks hat sich zum 31.12.2025 auch die Zusammensetzung der Assetklassen in diesem Segment verändert und ist zum Vorjahr nur eingeschränkt vergleichbar. Büroimmobilien hatten zum Ende des Geschäftsjahres einen Anteil von 80,7% (Vorjahr: 0%), gefolgt von der Assetklasse Logistik & Light Industrial mit 15,2% (Vorjahr: 76,5%). Der Anteil an Handelsimmobilien ist auf 3,0% zurückgegangen (Vorjahr: 23,5%), der Bereich Sonstiges lag bei 1,1% (Vorjahr: 0%).

Eine deutliche Steigerung hat die VIB auch bei den erwirtschafteten Immobilienmanagement-erträgen erreicht. Hier kam es zu einem signifikanten Anstieg von 7,2 Mio. EUR auf 41,3 Mio. EUR in 2025.

Der Investorenkreis im Bereich des IBU-Geschäfts ist mit insgesamt 177 Partnern sehr ausgewogen. Den Großteil davon bilden mit 34% Pensionsfonds und öffentliche Vermögensfonds, gefolgt von Banken und Sparkasse mit 27%. Versicherungen mit einem Anteil von 25% sowie Family Office runden mit 14% des breit gestreute Investorenklientel ab.

Branchenanteil im Segment Institutional Business



Stand: 31. Dezember 2025

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

Aktie und Investor Relations

Starkes Börsenjahr 2025: DAX und Nebenwerte auf Rekordjagd

Das Börsenjahr 2025 war international von einer hohen Wachstumsdynamik geprägt, die maßgeblich durch eine schrittweise Zinswende unterstützt wurde. Die Kombination aus moderaten Zinssenkungen und technologischen Innovationen führte dazu, dass Anleger weltweit verstärkt in Aktien investierten.

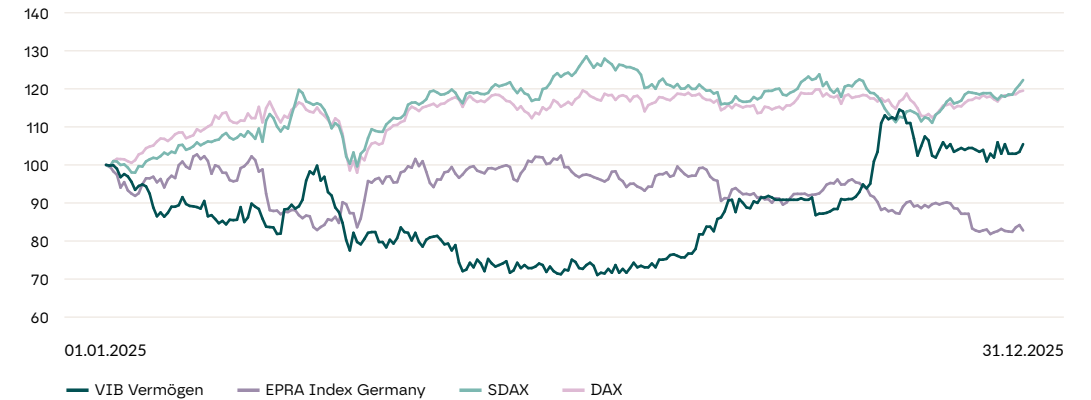
In Deutschland zeigte sich der Aktienmarkt trotz wirtschaftlicher Herausforderungen ebenfalls robust und schloss sein drittes Jahr in Folge mit einem deutlichen Plus ab. Dabei durchbrach der DAX erneut historische Höchststände und legte über das Gesamtjahr um rund 20% zu. Gleichzeitig stieg in Deutschland das Interesse an Wertpapieren weit an, was sich auch in einer um rund 24% gewachsenen Zahl von Aktionären widerspiegelte.

Für Small und Mid Caps markierte das Jahr 2025 nach einer langen Durststrecke wieder eine Trendwende. Während Large Caps in den Vorjahren dominierten, profitierten die kleineren Werte von der einsetzenden Zinswende und einer breiteren Markterholung. So konnten der MDAX und der SDAX wieder mit dem DAX Schritt halten und schlossen das Jahr 2025 ebenfalls mit einem kräftigen Plus von rund 20%.

Kursentwicklung der VIB-Aktie

Die VIB-Aktie zeigte im Jahr 2025 insgesamt eine erfreuliche Entwicklung. Nach einem zunächst verhaltenen Start ins Jahr erreichte die Aktie am 1. Juli 2025 ihr Jahrestief von 7,06 EUR. In der zweiten Jahreshälfte wechselte der Trend ins Positive und die Papiere der VIB konnten wieder deutlich zulegen. Unter anderem die Veröffentlichung guter Halbjahreszahlen dürfte dafür gesorgt haben, dass die Aktie am 10. November 2025 ihren Jahreshöchststand von 11,35 EUR erreichte. Mit einem Schlusskurs von 10,25 EUR und einem leichten Jahresplus von rund 2% ging die Aktie schließlich am 30. Dezember 2025 aus dem Handel. Damit hat sich die VIB in einem weiterhin schwierigen Marktumfeld deutlich resilienter gezeigt als der deutsche, börsennotierte Immobilienbenchmark (FTSE EPRA Index Deutschland), der im Gesamtjahr ein Minus von 17% hinnehmen musste.

Aktienkursentwicklung



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

Marktkapitalisierung von 339 Mio. EUR

Auf Basis der Gesamtzahl der Aktien von 33.054.587 Stück und dem Jahresschlusskurs vom 30. Dezember 2025 von 10,25 EUR, betrug die Marktkapitalisierung der VIB Vermögen AG am Jahresende rund 339 Mio. EUR.

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre

Unser Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

Immobilienportfolio des
VIB-Konzerns 2025

**Aktie und Investor
Relations**

EPRA-Kennzahlen

Dividende/Ausgleichszahlung aufgrund Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag

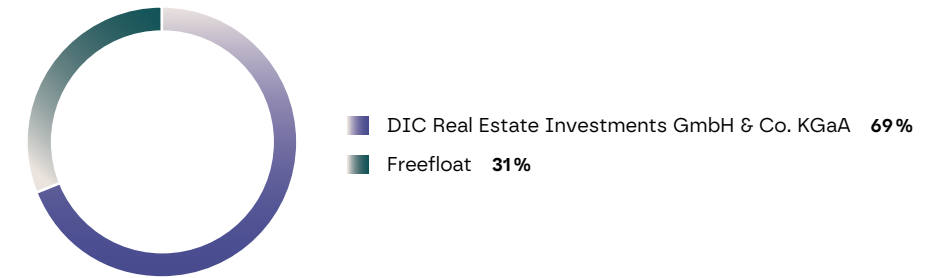
In der am 12. Februar 2026 stattgefundenen, außerordentlichen Hauptversammlungen der VIB Vermögen AG wurde mit großer Mehrheit dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag (BGAV) zwischen der VIB Vermögen AG und der DIC REI KGaA zugestimmt. Durch den Abschluss eines BGAV wird die VIB Vermögen AG zukünftig keine Dividende mehr ausschütten. Anstelle einer Dividende haben die ausstehenden Aktionäre die Möglichkeit, eine Ausgleichszahlung in Höhe von 0,92 EUR brutto je Aktie (bzw. 0,77 EUR netto nach Abzug aktueller Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag) in Anspruch zu nehmen. Die Ausgleichszahlung soll jährlich für die Dauer des BGAV gezahlt werden und gilt erstmals für das Geschäftsjahr, das zum Zeitpunkt der Eintragung des BGAV in das Handelsregister bereits läuft.

Alternativ können die Aktionäre auch von der Option des Aktientausches Gebrauch machen. Alle ausstehenden Aktionäre erhalten ein Angebot zum Erwerb ihrer Aktien gegen eine Abfindung in Form neu auszugebender Aktien der Branicks Group AG. Für jede VIB-Aktie wird den ausstehenden Aktionären der VIB eine Abfindung in Höhe von 4,18 Aktien der Branicks Group AG angeboten. Einzelheiten werden nach Eintragung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages im Handelsregister bekannt gemacht.

Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2025

Die DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, eine Tochtergesellschaft der Branicks Group AG, hielt zum Jahresende 2025 rund 69% der Stimmrechtsanteile. Die übrigen 31% der Aktien befanden sich im Freefloat.

Aktionärsstruktur



Stand: 31. Dezember 2025

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre

Unser Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

Immobilienportfolio des

VIB-Konzerns 2025

**Aktie und Investor
Relations**

EPRA-Kennzahlen

Ordentliche Hauptversammlung am 6. August 2025: Zustimmung zu allen Tagesordnungspunkten

Die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2024 fand am 6. August 2025 erneut in virtueller Form statt. Hierbei informierte der Vorstand der VIB umfassend über die Entwicklungen des vergangenen Jahres und erläuterte den Aktionären die Weiterentwicklung des Geschäftsmodells, die sich vor allem durch die Übernahme des IBU-Geschäfts von der Branicks Group AG ergeben hat.

Die Hauptversammlung hat sämtlichen Beschlussvorschlägen des Aufsichtsrats mit großen Mehrheiten zugestimmt. Insgesamt waren dabei mehr als 86% des stimmberechtigten Grundkapitals der VIB vertreten.

Auf der Tagesordnung standen zum einen die Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand und die Wahl des Abschlussprüfers. Mit Herrn Josef Overath hat die Hauptversammlung außerdem ein neues Aufsichtsratsmitglied in das Gremium gewählt. Zudem beschloss die Hauptversammlung die Auszahlung einer Dividende von 0,04 EUR je Aktie sowie die Schaffung eines neuen bedingten Kapitals.

Die ordentliche Hauptversammlung 2026 ist für den 5. August 2026 geplant.

Stammdaten

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

Aktienkennzahlen

Gezeichnetes Kapital (31.12.2025)	33.054.587 EUR
Rechnerischer Nennwert je Aktie	1,00 EUR
Anzahl der ausstehenden Aktien (31.12.2025)	33.054.587 Stück
Bilanzielles Eigenkapital (Konzern, 31.12.2025)	1,04 Mrd. EUR
Jahresschlusskurs (31.12.2024)	10,04 EUR
Jahresschlusskurs (31.12.2025)	10,25 EUR
Jahreshöchstkurs	11,35 EUR
Jahrestiefstkurs	7,06 EUR
Marktkapitalisierung (31.12.2025)	339 Mio. EUR

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre

Unser Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

Immobilienportfolio des

VIB-Konzerns 2025

Aktie und Investor

Relations

EPRA-Kennzahlen

EPRA-Kennzahlen

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

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

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

Beschreibung EPRA-Kennzahlen

EPRA Leistungskennzahlen	Definition	Zweck
1. EPRA Überschuss	Überschuss aus operativer Tätigkeit	Ein Schlüsselmaß für das zugrunde liegende Betriebsergebnis eines Unternehmens und ein Hinweis darauf, inwieweit die laufenden Dividendenzahlungen durch das Ergebnis gedeckt werden.
2. EPRA Substanzwert Kennzahlen	<p>EPRA Net Reinstatement Value (NRV): Beschreibt ein bestandshaltendes Unternehmen, das grundsätzlich keine Immobilien verkauft und sich auf den Erhalt und die Wertsteigerung des Portfolios konzentriert. Es soll der Wert dargestellt werden, der für den Wiederaufbau des Unternehmens erforderlich ist.</p> <p>EPRA Net Tangible Assets (NTA): Nimmt an, dass Unternehmen Vermögenswerte kaufen und verkaufen, wodurch sich bestimmte unvermeidbare latente Steuern herauskristallisieren. Diese können jedoch flexibler betrachtet werden als in der bisherigen Substanzwert-Berechnung.</p> <p>Der NTA stellt eine Weiterentwicklung des bisherigen Substanzwert dar.</p> <p>EPRA Net Disposal Value: (NDV): Stellt den Unternehmenswert in einem Veräußerungsszenario dar, in dem latente Steuern, Finanzinstrumente und bestimmte andere Anpassungen im vollen Umfang ihrer Verbindlichkeit abzüglich etwaiger daraus resultierender Steuern berechnet werden.</p>	Die EPRA-Substanzwert-Kennzahlen nehmen Anpassungen des Substanzwert gemäß dem IFRS-Abschluss vor, um den Stakeholdern unter verschiedenen Szenarien die relevantesten Informationen zum beizulegenden Zeitwert der Vermögenswerte und Schulden einer Immobilieninvestmentgesellschaft zu liefern.
3.1 EPRA Nettoanfangsrendite (NIY)	Verhältnis der zum Bilanzstichtag bestehenden annualisierten Netto-Kaltmieten zu dem Marktwert der im Bestand befindlichen Renditeliegenschaften.	Eine objektive Kennzahl für Portfoliobewertungen. Diese Kennzahl sollte es den Anlegern erleichtern, unterschiedliche Portfolien miteinander zu vergleichen. Unternehmen sollten Einzelheiten zur Berechnung der Kennzahl und zur Abstimmung zwischen dem EPRA NIY und dem „Topped-Up“ NIY darstellen.

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre

Unser Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

Immobilienportfolio des

VIB-Konzerns 2025

Aktie und Investor

Relations

EPRA-Kennzahlen

EPRA Leistungs-kennzahlen	Definition	Zweck
3.2 EPRA TOPPED-UP NIY	Diese Maßnahme beinhaltet eine Anpassung des EPRA NIY in Bezug auf den Ablauf von mietfreien Zeiträumen (oder anderen nicht abgelaufenen Mietanreizen wie ermäßigten Mietzeiten und Stufenmieten).	
4. EPRA Leerstandsquote	Die Berechnung der EPRA Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leerstehenden Immobilien zu der geschätzten Marktmiete des gesamten Immobilienportfolios.	Ein rein prozentualer Vergleich der leerstehenden freien Fläche von als Finanz-investitionen gehaltener Immobilien mit der gesamten vermietbaren Fläche, basierend auf der geschätzten Marktmiete.
5. EPRA Kostenquote	Ermittelt das Verhältnis der operativen Immobilien- und Verwaltungskosten zu den Mieteinnahmen innerhalb eines Jahres.	Diese Kennzahl gibt Auskunft über die Kosteneffizienz im Immobilien- und Verwaltungsbereich einer Gesellschaft.
6. EPRA LTV	Zur Ermittlung des EPRA LTV werden die Schulden durch den Marktwert der Immobilien geteilt.	Eine wichtige Kennzahl zur Bestimmung des prozentualen Verhältnisses der Schulden im Vergleich zum Marktwert der Immobilien.

Übersicht EPRA-Kennzahlen

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung in %
EPRA Überschuss	75.793	90.211	-16,0
EPRA NRV	1.309.996	1.363.891	-4,0
EPRA NTA	730.120	1.168.208	-37,5
EPRA NDV	876.279	1.195.023	-26,7
EPRA Nettoanfangsrendite NIY (in %)	5,6	5,4	0,2
EPRA TOPPED-UP NIY (in %)	5,5	5,4	0,1
EPRA Leerstandsquote (in %)	6,3	3,5	+2,8 Pkt.
EPRA Kostenquote (in %)	22,6	16,8	5,8 PKt.
EPRA LTV (in %)	53,58	43,87	9,7

EPRA-Überschuss

Der EPRA-Überschuss gibt das Ergebnis der operativen Geschäftstätigkeit wieder, bereinigt um Sondereinflüsse, wie etwa Bewertungseffekte auf Investment Properties oder Ergebnisse von Verkaufsaktivitäten. Diese Kennzahl ist der Gradmesser dafür, in welchem Umfang eine Dividendenausschüttung durch das Ergebnis gedeckt ist. Der absolute EPRA-Überschuss beträgt aktuell TEUR 75.793. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von TEUR 14.418. Der EPRA-Überschuss je Aktie ist von EUR 2,73 im Vorjahr auf EUR 2,29 (EUR -0,44) gefallen.

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre

Unser Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

Immobilienportfolio des

VIB-Konzerns 2025

Aktie und Investor

Relations

EPRA-Kennzahlen

EPRA-Überschuss

in TEUR		2025	2024
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis		81.444	36.142
korrigiert um:			
(i)	Marktwertänderung oder planmäßige Abschreibung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	42.250	139.798
(ii)	Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-48.586	-75.564
(iii)	Ergebnis aus der Veräußerung von Handelsimmobilien	0	0
(iv)	Anteilige Ertragsteuer auf Verkäufe	0	0
(v)	Negativer Goodwill/Wertminderungen auf Goodwill	0	0
(vi)	Ertrag/Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten	0	0
(vii)	Transaktionskosten beim Kauf von Beteiligungen und assoziierten Unternehmen	0	0
(viii)	Latente Steuern im Zusammenhang mit EPRA-Anpassungen	1.003	8.330
(ix)	Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	0	0
(x)	Minderheitenanteile auf Anpassungen zu EPRA-Earnings	0	0
(xi)	Sonstige Einmal-Effekte	-318	0
EPRA-Überschuss absolut		75.793	90.211
Durchschnittliche Aktienanzahl (unverwässert)		33.054.587	33.054.587
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)		2,29	2,73

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

EPRA Substanzwert Kennzahlen

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

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

Der EPRA-NRV verringerte sich gegenüber dem Vorjahr von 1.363.891 um TEUR 53.895 auf TEUR 1.309.996 (-4,0%). Die wesentlichen Gründe hierfür waren der Abgang der Einzelimmobilien im Geschäftsjahr 2025. Der EPRA-NRV je Aktie verringerte sich mit gleich bleibender Anzahl der ausstehenden Aktien von EUR 41,26 auf EUR 39,63/Aktie (EUR -1,63/-4,0%).

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre

Unser Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

Immobilienportfolio des

VIB-Konzerns 2025

Aktie und Investor

Relations

EPRA-Kennzahlen

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

EPRA NRV-Kennzahlen

in TEUR		31.12.2025 NRV	31.12.2024 NRV
„Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital“		958.996	878.561
Verwässerungseffekt aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten		0	0
Verwässerter NRV nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten		958.996	878.561
zuzüglich:			
(ii.a)	Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gem. IAS 40 angewendet wird)	183.549	350.119
(ii.b)	Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gem. IAS 40 angewendet wird)	n. a.	n. a.
(ii.c)	Neubewertung übrige Anlagen (selbstgenutzte Liegenschaften u. Beteiligungen)	n. a.	n. a.
abzüglich:			
(v)	Latente Steuern	77.312	52.092
(vi)	Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0	0
(viii.b)	Immaterielle Vermögenswerte	n. a.	n. a.
zuzüglich:			
(ix)	Marktwert der Finanzverbindlichkeiten (nach latenten Steuern)	n. a.	n. a.
(x)	Neubewertung Immaterielle Vermögenswerte auf Marktwert	n. a.	n. a.
(xi)	Grunderwerbsteuer (soweit bei Marktwert abgezogen)	90.139	83.119
EPRA-NRV		1.309.996	1.363.891
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)		33.054.587	33.054.587
EPRA-NRV je Aktie (in EUR)		39,63	41,26

Darstellung weiterer Kennzahlen

EPRA NTA/NDV-Kennzahlen

in TEUR		31.12.2025	
		NTA	NDV
„Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital“		958.996	958.996
Verwässerungseffekt aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten		0	0
Verwässerter NRV nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten		958.996	958.996
zuzüglich:			
(ii.a)	Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gem. IAS 40 angewendet wird)	183.549	183.549
(ii.b)	Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gem. IAS 40 angewendet wird)	n. a.	n. a.
(ii.c)	Neubewertung übrige Anlagen (selbstgenutzte Liegenschaften u. Beteiligungen)	n. a.	n. a.
abzüglich:			
(v)	Latente Steuern (in Bezug auf Marktwertänderung von IP)	-9.683	-19.365
(vi)	Marktwert derivativer Finanzinstrumente	n. a.	n. a.
(viii.a)	Goodwill aus Bilanz	-275.905	-275.905
(viii.b)	Immaterielle Vermögenswerte	-126.837	n. a.
zuzüglich:			
(ix)	Marktwert der Finanzverbindlichkeiten (nach latenten Steuern)	n. a.	29.004
(x)	Neubewertung Immaterielle Vermögenswerte auf Marktwert	n. a.	n. a.
(xi)	Grunderwerbsteuer (soweit bei Marktwert abgezogen)	n. a.	n. a.
EPRA-NRV		730.120	876.279
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)		33.054.587	33.054.587
EPRA-NRV je Aktie (in EUR)		22,09	26,51

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre

Unser Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

Immobilienportfolio des

VIB-Konzerns 2025

Aktie und Investor

Relations

EPRA-Kennzahlen

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

EPRA-Netto-Anfangsrendite

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

Aufgrund der im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen annualisierten Netto-Mieterträge im Verhältnis zu den gehaltenen Immobilien erhöhte sich die Nettoanfangsrendite von 5,40 % auf 5,59 %.

EPRA-Leerstandsquote

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

Aufgrund des geringfügigen Anstiegs temporärer Leerstände zum Jahresende des abgelaufenen Geschäftsjahres erhöhte sich die EPRA-Leerstandsquote von 3,5 % auf 6,3 %. Dies entspricht einem Anstieg um 2,8 Prozentpunkte.

EPRA-Netto-Anfangsrendite

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Marktwerte)	1.710.119	1.673.911
Anlagen im Bau, Vorratsgrundstücke	-76.236	-156.901
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	79.828	0
Marktwert des Immobilienportfolios (netto)	1.713.711	1.517.010
Transaktionskostenabschlag (Erwerbsnebenkosten)	90.140	98.739
Marktwert des Immobilienportfolios (brutto)	1.803.851	1.615.749
Annualisierte Jahres-Kalmmiete	102.295	88.113
nicht umlegbare Objektkosten	-1.405	-824
Annualisierte Netto-Mieterträge	100.890	87.289
Vermietungsanreize	-892	-693
Topped-up annualisierte Mieterträge	99.998	86.596
EPRA-Netto-Anfangsrendite (in %)	5,59	5,40
Topped-up EPRA-Netto-Anfangsrendite (in %)	5,54	5,36

EPRA-Leerstandsquote

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Annualisierte Markt-Miete für das gesamte Portfolio	102.295	91.607
Zu Marktwerten bewerteter Leerstand	6.445	3.301
EPRA-Leerstandsquote (in %)	6,3	3,5

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre

Unser Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

Immobilienportfolio des
VIB-Konzerns 2025Aktie und Investor
Relations

EPRA-Kennzahlen

EPRA-Kostenquote

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

Durch die gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Personalkosten, sowie dem Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist die Kostenquote von 16,8% auf 46,2% gestiegen. Dies entspricht einem Anstieg um 29,4 Prozentpunkte.

EPRA-Kostenquote

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Aufwendungen für Investment Properties	28.264	22.040
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	-20.461	-15.470
Personalaufwand	2.869	3.303
Sonstige betriebliche Aufwendungen	12.767	5.071
Sonstige betriebliche Erträge	0	0
EPRA-Kosten (inkl. Leerstands-kosten)	23.439	14.994
Direkte Leerstandskosten	0	0
EPRA-Kosten (exkl. Leerstandskosten)	23.439	14.944
Erlöse aus Nettokalmieten	103.764	88.898
EPRA-Kostenquote (inkl. Leerstandskosten) in %	22,6	16,8
EPRA-Kostenquote (exkl. Leerstandskosten) in %	22,6	16,8

EPRA LTV

Der EPRA LTV ist eine wichtige Kennzahl zur Bestimmung des prozentualen Verhältnisses der Schulden im Vergleich zum Marktwert der Immobilien.

EPRA LTV

in TEUR	31.12.2025	Anteil von JV	Anteil wesentlicher Assoziierter	Minderheiten	Kombiniert
Finanzschulden langfristig	863.492			-64.776	798.716
Finanzschulden kurzfristig	115.121			-25	115.096
Netto-Verbindlichkeiten					
abzüglich:					
Bankguthaben und Kassenbestände	-15.957			+930	-15.027
Netto-Verbindlichkeiten (a)	962.656			-63.871	898.785
Marktwert der eigenen Firmenzentrale	4.890			0	4.890
Marktwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1.710.119			-125.841	1.584.277
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	79.829			0	79.829
Netto-Forderungen	7.574			+829	8.400
Summe Marktwerte Vermögen (b)	1.802.409			-125.012	1.677.396
LTV (a/b) (in %)	53,41				53,58

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre

Unser Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

Immobilienportfolio des
VIB-Konzerns 2025

Aktie und Investor
Relations

EPRA-Kennzahlen

EPRA-Berichterstattung zu Entwicklung des Immobilienportfolios

Bilanzierung gemäß IAS 40

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

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

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

Informationen zur Bewertung

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

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

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

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

Informationen zum Portfolio

- Restlaufzeiten der Mietverträge

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von 4 Jahren und 6 Monaten unterstreicht die Stabilität der Mieteinnahmen. Die Berechnung erfolgt auf Basis der annualisierten Netto-Mieterlöse der vermieteten Objekte und stellt die Restlaufzeit im Hinblick auf die erste Kündigungsmöglichkeit dar.

- Übersicht der Immobilien

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

- Eigentumsverhältnisse

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

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre

Unser Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

Immobilienportfolio des

VIB-Konzerns 2025

Aktie und Investor

Relations

EPRA-Kennzahlen

Like-For-Like (LFL) Mietwachstum

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

Die annualisierten Mieterlöse des Geschäftsjahres 2025 (TEUR 76.882) sind gegenüber dem Vorjahr (TEUR 76.830) um TEUR +52 (+0,1%) angestiegen.

Die Veränderungen beruhen auf folgenden Kategorien

- Vertragliche Indexierungen TEUR +496
- Veränderung aus existierenden Verträgen/Abgänge TEUR -5.019
- Veränderung aus Neuvermietung TEUR +4.575

Informationen zu den Immobilien-Investitionen (Investment Properties)

in TEUR	Total Group
Neuinvestitionen/Zukäufe	470.174
Entwicklungen, Anlagen im Bau	30.573
Nachaktivierungen Bestandsimmobilien	
Schaffung zusätzlicher vermietbarer Flächen	0
Verbesserung vorhandener Mietflächen	8.806
Incentives, Miet-Anreize	0
Sonstiges	0
Aktivierte Fremdkapitalzinsen	0
Summe Investitionen	509.553

Netto-Mieterlöse nach Mietvertragsrestlaufzeiten

	Anteil in %	Netto-Miete in TEUR
rollierend	21,12	21.603
1 bis 3 Jahre	33,31	34.078
3 bis 5 Jahre	12,91	13.204
5 bis 7 Jahre	8,41	8.599
7 bis 10 Jahre	15,96	16.327
Länger als 10 Jahre	8,29	8.483

Konzernlagebericht

29 Grundlagen des Konzerns

- 29 Kurzprofil und Geschäftsmodell
- 30 Ziele und Strategie
- 31 Konzernstruktur
- 31 Unternehmenssteuerung
- 32 Mitarbeiter

33 Wirtschaftsbericht

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

40 Risiko- und Chancenbericht

- 40 Risikobericht
- 47 Chancenbericht

49 Prognosebericht

KONZERNLAGEBERICHT**Grundlagen des Konzerns**

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

Grundlagen des Konzerns

1. Kurzprofil und Geschäftsmodell

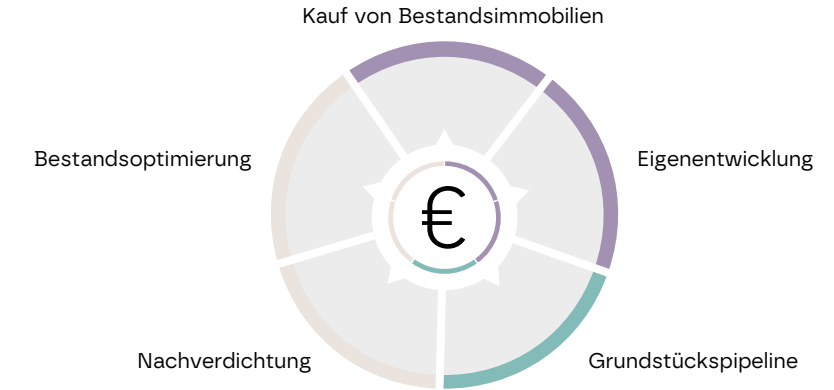
Die VIB Vermögen AG ist eine auf die Entwicklung, den Erwerb und die Verwaltung von modernen und nachhaltig profitablen Gewerbeimmobilien spezialisierte mittelständische Gesellschaft, die seit mehr als drei Jahrzehnten erfolgreich am Markt tätig ist. Der Fokus liegt dabei auf Immobilien aus den Assetklassen Logistik und Light Industrial sowie Büro. Seit 2005 sind die Aktien der VIB an den Börsen München (m:access) und Frankfurt (Open Market) notiert.

Das breit angelegte Geschäftsmodell der VIB umfasst dabei im Rahmen eines 360-Grad-Ansatzes die Segmente Commercial Portfolio sowie Institutional Business.

Im Segment Commercial Portfolio erwirbt die VIB einerseits bereits vermietete Bestandsimmobilien. Andererseits umfasst dieser Geschäftsbereich auch das gesamte Spektrum von Eigenentwicklungen, Nachverdichtungen sowie Immobilienverkäufe. Die Immobilien des Commercial Portfolios werden dauerhaft im Bestand gehalten, um daraus laufende Mieterlöse zu erwirtschaften.

Im Segment Institutional Business sind Immobilien externer Dritter, insbesondere institutioneller Investoren, gebündelt, für welche die VIB die komplette Palette des Immobilienmanagements übernimmt. Dazu gehören neben dem klassischen Asset- und Propertymanagement auch die Betreuung von CAPEX- und TI-Maßnahmen sowie das Strukturieren und Aufsetzen neuer Investmentvehikel. Das Institutional Business hat sich neben dem Commercial Portfolio als zweites Standbein etabliert und sichert der VIB somit langfristig planbare Immobilienmanagererträge.

360-Grad-Ansatz des VIB-Konzerns:



Im Segment Commercial Portfolio umfasst der Immobilienbestand (inkl. laufender Projektentwicklungen) zum 31.12.2025 insgesamt 100 Objekte (Vorjahr: 79) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 0,91 Mio. m² (Vorjahr: 0,89 Mio. m²) und einem Marktwert von 1,8 Mrd. EUR (Vorjahr: 1,7 Mrd. EUR). Die nach Mieterlösen bewertete EPRA-Leerstandsquote lag bei 6,3%. Der Fokus der VIB auf die Assetklassen Logistik & Light Industrial sowie Büro spiegelt sich zum Ende des Geschäftsjahres auch in der Portfoliostruktur wider. Die Assetklasse Büro hat im Commercial Portfolio aufgrund der erfolgten Zukäufe einen Anteil von mittlerweile 57,7% an den Erlösen des Gesamtportfolios. Der Erlösanteil der Assetklasse Logistik & Light Industrial lag zum 31.12.2025 bei 35,2%, gefolgt von Handelsimmobilien mit 5,6% sowie Sonstigen von 1,5%.

KONZERNLAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

Im Segment Institutional Business wird ein Portfolio von 147 Objekten (Vorjahr: 74 Objekte) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 2,61 Mio. m² (Vorjahr: 1,15 Mio. m²) und einem Marktwert von 8,3 Mrd. EUR (Vorjahr: 1,4 Mrd. EUR) betreut. Im Segment Institutional Business dominieren ebenfalls Büroimmobilien mit einem Anteil von 80,7%. Danach folgen Logistik & Light Industrial Immobilien mit 15,2% sowie Handelsimmobilien mit 3,0% und Sonstige mit 1,1%.

Insgesamt werden somit unter dem Dach des VIB-Konzerns 247 Objekte (Vorjahr: 153) mit einer Gesamtfläche von 3,52 Mio. m² (2,04 Mio. m²) und einem Gesamtmarktwert von 10,1 Mrd. EUR (Vorjahr: 3,1 Mrd. EUR) verwaltet.

Teil der Geschäftsstrategie ist, dass die im Asset-Management befindlichen Immobilien grundsätzlich von unseren eigenen Mitarbeitern verwaltet werden und wir somit über eine hohe Kosteneffizienz verfügen und stets in engem Kontakt mit unseren Mietern stehen. Hierzu nutzen wir sowohl die Ressourcen der VIB als auch der Branicks Group AG. Ein Teil des Immobilienbestands, vorwiegend Objekte aus dem Bereich Logistik & Light Industrial, wird von Mitarbeitern der Merkur GmbH, einer Tochtergesellschaft der VIB Vermögen AG betreut. Ein Großteil der Büroimmobilien des Commercial Portfolios sowie des Institutional Business hingegen wird von einer Tochtergesellschaft der Branicks Group AG, der Branicks Onsite GmbH, verwaltet.

2. Ziele und Strategie

Die VIB verfügt über mehr als 30 Jahre Expertise in der Entwicklung, dem Erwerb und der Verwaltung nachhaltig profitabler Gewerbeimmobilien. Neben dem Segment Commercial Portfolio, also der Verwaltung von Immobilien im Eigenbestand, ist die VIB in einem zweiten Segment, dem Institutional Business, tätig. Hierbei geht es im Kern ebenfalls um die Verwaltung von Immobilien, allerdings für Dritte, im Wesentlichen institutionelle Investoren. Beide Segmente sichern einen hohen und stabilen Cashflow und bieten gleichzeitig die Flexibilität schnell auf sich ändernde Marktbedingungen reagieren zu können.

Der Fokus liegt in beiden Segmenten auf den Assetklassen Büro sowie Logistik & Light Industrial. Während wir im Bereich Logistik & Light Industrial unseren Ursprung und einen umfassenden Track Record haben, wurde die Assetklasse Büro aufgrund der in 2025 getätigten Transaktionen weiter ausgebaut und hat sich damit mittlerweile als zweiter Ertragsbringer fest etabliert. Damit haben wir unsere vor einigen Jahren eingeschlagene Diversifizierungsstrategie erfolgreich vorangetrieben.

Ziel der Geschäftstätigkeit des VIB-Konzerns ist die Erwirtschaftung stabiler Erlöse und Erträge, um den Fortbestand des Unternehmens langfristig sicherzustellen. Dabei stärken verschiedene Einnahmenquellen unsere Resilienz. Neben Erträgen aus der Vermietung von Immobilien, die im Segment Commercial Portfolio erwirtschaftet werden, ergänzen Immobilienmanagementenerträge aus dem Segment Institutional Business sowie Verkäufe diese Einnahmequellen.

Durch unsere mehr als 30-jährige Marktkennntnis und ein enges regionales und überregionales Netzwerk sind wir in der Lage, erfolgsversprechende Objekte zu identifizieren und weiterzuentwickeln. Durch unsere Eingliederung in den Verbund der Branicks Group AG ergeben sich substantielle Synergiepotenziale, die eine effiziente Nutzung unserer Plattform ermöglichen und Wertsteigerungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette unterstützen.

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

Commercial Portfolio (Eigenbestand)

Im Segment Commercial Portfolio, also dem Eigenbestand, erweitern wir unser Immobilienbestandsportfolio durch zielgerichtete Eigenentwicklungen und Akquisitionen im Bereich Logistik & Light Industrial und Büro. Sofern sich attraktive Renditen erzielen lassen, werden auch Immobilienverkäufe getätigt. Durch die Fortführung unserer Diversifizierungsstrategie ist es uns gelungen, die Assetklasse Büro mittlerweile als zweites Standbein im Bereich Commercial Portfolio fest zu etablieren. Die Assetklassen Einzelhandel und Geschäftshäuser/Sonstiges runden das Bestandsportfolio ab, spielen jedoch von der Größenordnung her keine wesentliche Rolle mehr.

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

Institutional Business

Das Segment Institutional Business, also das Management von Immobilien institutioneller Investoren (Institutional Business), umfasst alle Leistungen rund um Immobilieninvestments institutioneller Kunden, für die wir Fonds, Club Deals sowie Einzelmandate strukturieren und managen. Hieraus erzielen wir Dienstleistungsgebühren (Fees). Diese Managementerträge fließen uns für verschiedene Leistungskomponenten der aktiven Bewirtschaftung in allen Zyklusphasen zu: Setup- und Transaktionsfees für die Strukturierung von Investments, Fees für das laufende Asset-Management, Development-Fees für Wertsteigerungsmaßnahmen sowie Performance-Fees bei Erreichen definierter Ziele. Ergänzend erzielen wir Beteiligungserträge aus Minderheitsbeteiligungen an Investmentprodukten und Projekten, die wir betreuen. Mit der Übernahme des kompletten IBU-Geschäfts der Branicks Group AG in 2025 hat sich dieser Geschäftsbereich als zweites Segment innerhalb des VIB-Konzerns fest etabliert.

3. Konzernstruktur

Der Konzern umfasst neben der VIB Vermögen AG zum 31. Dezember 2025 insgesamt 100 Tochtergesellschaften. Der Anstieg der Zahl der Tochtergesellschaften resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb weiterer Immobiliengesellschaften und der Einbeziehung zusätzlicher Objektgesellschaften in den Konsolidierungskreis. Diese sind mehrheitlich objekt-haltende Gesellschaften, über die das operative Geschäft abgewickelt wird. Alle Beteiligungen sind im Anhang zum Konzernabschluss aufgeführt.

Als zentrale Managementgesellschaft bündelt die VIB Vermögen AG die Aufgaben der Unternehmensführung: die Ausrichtung der Unternehmensstrategie, die Unternehmens- und Immobilienfinanzierung, das Risikomanagement und das Compliance-Management. Darüber hinaus verantwortet die VIB Vermögen AG auf zentraler Ebene die Steuerung des Immobilienmanagements und die Kapitalmarkt- und Unternehmenskommunikation.

Im Bereich der Immobilienverwaltung übernimmt die 100%ige Tochtergesellschaft Merkur GmbH wichtige operative Kernaufgaben. Dabei übernehmen die Mitarbeiter der Merkur sowohl die Betreuung des VIB-eigenen Immobilienbestands als auch Tätigkeiten im Bereich der Projektentwicklungen. Die Betreuung des IBU-Segments wird insbesondere durch Mitarbeiter der 100%-igen Tochtergesellschaft Branicks Institutional GmbH und Branicks Institutional Real Estate Management GmbH durchgeführt.

4. Unternehmenssteuerung

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

KONZERNLAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

Die wesentlichen finanziellen Steuerungsgrößen des VIB-Konzerns sind aktuell die Bruttomieteinnahmen, Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren und der FFO (Funds from Operations). Durch die Übernahme des Institutional Business der Branicks Group AG ist dieses Segment bei der VIB im Jahr 2025 deutlich gewachsen. Dieser Entwicklung trägt die VIB Rechnung und berichtet künftig für das IBU-Segment die Kennzahl „Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren“ als weitere, finanzielle Steuerungsgröße.

Die Bruttomieteinnahmen sind Hauptindikator zur Beurteilung des Wachstums im Segment Commercial Portfolio und beinhalten die Nettokaltmieten der vermieteten Objekte.

Wichtigste finanzielle Kenngröße im Segment Institutional Business sind die Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren. In dieser Kennzahl werden alle Einnahmen erfasst, welche die VIB über alle Zyklusphase der Immobilienmanagements für institutionelle Investoren vereinnahmt. Hierunter fallen Setup- und Transaktions-Fees für die Strukturierung von Investments, Fees für das laufende Asset- und Propertymanagement, Development-Fees für Wertsteigerungsmaßnahmen sowie Performance-Fees beim Erreichen definierter Ziele.

Der FFO ist die wichtigste Kenngröße mit Blick auf das Ergebnis der operativen Geschäftstätigkeit und lässt sich aus dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ableiten. Bei der Berechnung werden Abschreibungen auf Immobilien wieder hinzugerechnet und Erträge aus Verkäufen abgezogen. Ebenfalls ohne Berücksichtigung bleibt der Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter sowie Einmaleffekte.

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

Aufgrund der aktuell sehr volatilen Rahmenbedingungen und des komplexen Portfolios wird der Vorstand die Leerstandsquote ab 2026 nicht mehr als Prognosekennzahl verwenden.

Steuerungskennzahlen im Überblick

Kennzahl	Beschreibung	2025	2024
Finanzielle Leistungsindikatoren			
Bruttomieteinnahmen	Bruttomieteinnahmen lt. GuV	103,8 Mio. EUR	88,9 Mio. EUR
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	Immobilienmanagementenerträge von Institutionellen Investoren (lt. GuV)	41,3 Mio. EUR	7,2 Mio. EUR
FFO	Funds from Operations (vor Steuern und Minderheiten; Indikator für die Ertragskraft des Immobilienportfolios)	80,5 Mio. EUR	79,5 Mio. EUR
		Wert zum 31.12.2025	Wert zum 31.12.2024
Leerstandsquote	Auf Basis der annualisierten Jahresnettomiete	6,3 %	3,5 %

5. Mitarbeiter

Zum Ende des Geschäftsjahres 2025 hat die VIB-Gruppe neben den beiden Vorständen 44 kaufmännische Mitarbeiter beschäftigt (31.12.2024: 27 Mitarbeiter). Der Anstieg resultiert aus der Übernahme von Mitarbeitern von Tochtergesellschaften, die im Rahmen der Übernahme des Institutional Business von der Branicks AG auf die VIB Vermögen AG übergegangen sind. Der Vorstand bestand zum 31.12.2025 unverändert aus Dirk Oehme (Vorstandssprecher) und Nicolai Greiner.

Wirtschaftsbericht

1. Markt- und Wettbewerbsumfeld¹

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Deutsche Wirtschaft legt nach zwei Rezessionsjahren wieder leicht zu

Die deutsche Wirtschaft kam auch in 2025 nicht richtig in Schwung. Nach zwei Rezessionsjahren wuchs das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nur leicht um 0,2%. Dass die Wirtschaft wieder leicht gewachsen ist, ist laut statistischem Bundesamt insbesondere auf die gestiegenen privaten Konsumausgaben und die Konsumausgaben des Staates zurückzuführen. Die Außenwirtschaft blieb im Jahr 2025 hinter den Erwartungen zurück. Belastungsfaktoren waren unter anderem höhere US-Zölle, die Euro-Aufwertung und eine verstärkte Konkurrenz aus China. Auch die Investitionen sind erneut gesunken, sowohl die Investitionen in Ausrüstung (wie Maschinen, Geräte und Fahrzeuge) als auch die Bauinvestitionen.

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

Der Staat (Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherung) verzeichnete wie im Vorjahr ein Finanzierungsdefizit. Mit 107 Mrd. Euro lag das Defizit etwas unter dem Vorjahreswert, da die Einnahmen des Staates stärker zunahmen als die Ausgaben. Die Defizitquote betrug 2,4% und lag damit weiterhin unter dem Maastricht-Referenzwert von 3%.

Die deutsche Wirtschaft entwickelte sich in 2025 im internationalen Vergleich erneut unterdurchschnittlich und konnte einem Wachstum der Weltwirtschaft von 3,2% nicht viel entgegenzusetzen. Während Deutschland nominell weiterhin die drittgrößte Volkswirtschaft der Welt blieb, gehörte es innerhalb der G7 und der EU erneut zu den Schlusslichtern beim Wachstum.

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

Branchenentwicklung

Stabiler Immobilieninvestmentmarkt in herausforderndem Umfeld

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

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

Steigende Nachfrage nach Büroimmobilien

Beim Investitionsvolumen lagen Büroobjekte mit 6,2 Mrd. Euro auf dem zweiten Platz und damit nur knapp hinter Einzelhandelsimmobilien, die 6,5 Mrd. Euro erreichten. Positiv entwickelte sich das Bürosegment im Verhältnis zum Gesamtmarkt. Lag der Anteil der Bürotransaktionen in 2024 noch bei 20%, so machte dieser im Jahr 2025 bereits einen Anteil von 25% aus. Ein deutlicher Beleg dafür, dass sich die Marktaktivitäten im Segment Büro weiter verstärken.

Der Bereich Logistik folgt knapp nach der Assetklasse Büro mit einem Transaktionsvolumen von knapp 6,2 Mrd. Euro auf dem dritten Platz und hat somit seine Spitzenposition aus dem Vorjahr nicht halten können. Mit einem Umsatzanteil von 25% am Gesamtmarkt (Vorjahr: 27%) zeigt die Assetklasse Logistik aber nach wie vor ihren hohen Stellenwert im Bereich der Gewerbeimmobilien.

KONZERNLAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns

WirtschaftsberichtRisiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

2. Geschäftsverlauf

Zielerreichung

Der Vorstand des VIB-Konzerns blickt trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2025 zurück. Alle selbstgesteckten Ziele hinsichtlich der Bruttomieteinnahmen, des FFO (Funds from Operations) und der Leerstandsquote wurden erreicht.

Soll-Ist-Vergleich

	Prognose für 2025	Ist 2025
Finanzielle Leistungsindikatoren		
Bruttomieteinnahmen	101,0 bis 105,0 Mio. EUR	103,8 Mio. EUR
FFO (Funds from Operations)	78,0 bis 82,0 Mio. EUR	80,5 Mio. EUR
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren		
Leerstandsquote	niedriger, einstelliger Prozentbereich	6,3%

Der Prozess der Diversifizierung des Immobilienportfolios konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgreich fortgesetzt werden. Durch den Ankauf von 26 Objekt bzw. Objektgesellschaften hat sich die Assetklasse Büro als zweite Assetklasse etabliert und auf sie entfällt mittlerweile ein Anteil von 58% an den Erlösen des Gesamtportfolios. Darüber hinaus kam es in 2025 zu neun Objektverkäufen aus dem Bereich Logistik & Light Industrial. Trotz der Verkäufe bleibt die Assetklasse Logistik & Light Industrial weiterhin ein wichtiges Standbein im Portfolio des VIB-Konzerns und hat zum 31.12.2025 noch einen Anteil von 35% am Gesamtportfolio. Im Saldo überstiegen die Immobilienankäufe die Verkäufe, so dass die Bruttomieteinnahmen gegenüber dem Vorjahr deutlich gesteigert werden konnten. Mit 103,8 Mio. EUR lagen diese innerhalb der Prognose von 101,0 bis 105,0 Mio. EUR. Der FFO (Funds from Operations) lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 80,5 Mio. EUR und damit innerhalb des Prognosekorridors von 78,0 bis 82,0 Mio. EUR. Für die Leerstandsquote auf Basis der annualisierten Jahresnettomiete (EPRA-Leerstandsquote) hatte die VIB für den 31.12.2025 einen Wert im niedrigen einstelligen Prozentbereich prognostiziert. Mit einer Leerstandsquote von 6,3% konnte dieses Ziel erreicht werden.

3. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Aufgrund des starken Wachstums des Institutional Business erstellt der VIB-Konzern zukünftig einen Segmentbericht. Die Segmentberichterstattung wird erstmalig unter Beachtung von IFRS 8 „Geschäftssegmente“ – dem sogenannten „Management Approach“ folgend – aufgestellt. Seit dem Geschäftsjahr 2025 fokussiert sich die Berichterstattung auf die folgenden zwei Säulen: Zum einen auf das Segment Commercial Portfolio, das unseren Immobilien-Eigenbestand umfasst. Zum anderen fassen wir im Segment Institutional Business unsere Immobilienmanagementleistungen für institutionelle Investoren zusammen.

VIB-Konzern

Der eingeschlagene Wachstumskurs der VIB wurde in 2025 konsequent fortgesetzt. Die finanzielle Steuerungsgröße Bruttomieteinnahmen sowie die Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren weisen deutliche Wachstumsraten gegenüber dem Vorjahr aus.

Die Bruttomieteinnahmen haben durch den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios im Eigenbestand um 16,8% auf 103,8 Mio. EUR zugenommen (Vorjahr: 88,9 Mio. EUR). Gleichzeitig sind die Nettomieteinnahmen von 82,3 Mio. EUR auf 96,0 Mio. EUR gestiegen.

Der Verwaltungsaufwand ist vor allem aufgrund gestiegener Aufwendungen im Rahmen der Übernahme des IBU-Geschäfts der Branicks Group AG auf 34,4 Mio. EUR gestiegen (Vorjahr: 6,6 Mio. EUR). Der Personalaufwand hat sich aufgrund der Übernahme von Tochtergesellschaften und deren Mitarbeiter um 2,4 Mio. EUR auf 5,7 Mio. EUR erhöht (Vorjahr: 3,3 Mio. EUR). Die neuen Personalressourcen stehen ebenfalls im Zusammenhang mit dem Ausbau des IBU-Geschäfts.

Die Abschreibungen beinhalten planmäßige Abschreibungen der Immobilien, der Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte und haben sich deutlich von 139,8 Mio. EUR auf 42,3 Mio. EUR verringert. Im Vorjahr waren in dieser Position auch außerplanmäßige Abschreibungen im Rahmen der Veräußerung von über Beteiligungsstrukturen indirekt gehaltene Immobilien enthalten.

KONZERNLAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns

WirtschaftsberichtRisiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

Die Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren haben durch die Übernahme des IBU-Geschäfts der Branicks Group AG deutlich um 34,1 Mio. EUR auf 41,3 Mio. EUR zugenommen (Vorjahr: 7,2 Mio. EUR). In den Erträgen aus Immobilienverwaltungsgebühren werden Asset- und Propertymanagement-, Vermietungs-, Projektsteuerungs- und Transaktionsgebühren im Rahmen des Managements von Immobilien für institutionelle Investoren ausgewiesen.

Durch getätigte Immobilientransaktionen ergab sich ein Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von 246,4 Mio. EUR (Vorjahr: 451,6 Mio. EUR). Der Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien lag bei 197,8 Mio. EUR (Vorjahr: 376,0 Mio. EUR). Somit ergab sich ein Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien von 48,6 Mio. EUR (Vorjahr: 75,6 Mio. EUR).

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen lag bei 0,8 Mio. EUR (Vorjahr: 2,8 Mio. EUR). Die Zinserträge lagen bei 24,9 Mio. EUR (Vorjahr: 34,3 Mio. EUR) und umfassten insbesondere Zinserträge aus einem an die Muttergesellschaft Branicks Group AG ausgereichten Darlehen sowie Zinserträge aus Festgeldanlagen bei Banken. Das Darlehen gegenüber der Branicks Group AG wurde in 2025 vollständig im Rahmen der Übernahme des Institutional Business Geschäfts zurückgeführt. Der Zinsaufwand für Bankdarlehen ist um 1,9 Mio. EUR auf 32,6 Mio. EUR zurückgegangen (Vorjahr: 34,5 Mio. EUR), wobei sich hier gegenläufige Effekte zeigten. Niedrigere Zinsaufwendungen aufgrund der Rückführung von Darlehen konnten den Effekt höhere Zinsaufwendungen aufgrund neuer Darlehen im Rahmen der Immobilienankäufe überkompensieren.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist im abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich um 70,0 Mio. EUR auf 87,2 Mio. EUR gestiegen (Vorjahr: 17,2 Mio. EUR). Im Vorjahresergebnis war ein Sondereffekt aus dem Segment Institutional Business enthalten.

Die tatsächlichen Ertragsteuern lagen bei 22,5 Mio. EUR (Vorjahr: 18,3 Mio. EUR), die latenten Steuern bei -20,8 Mio. EUR (Vorjahr: -44,2 Mio. EUR). Somit erwirtschaftete die VIB ein Konzernergebnis von 85,4 Mio. EUR, gegenüber 43,1 Mio. EUR im Vorjahr.

Die FFO (Funds from Operations), also das Ergebnis aus der operativen Geschäftstätigkeit vor Steuern und Minderheiten, erhöhte sich im Geschäftsjahr um 1,0 Mio. EUR von 79,5 Mio. EUR auf 80,5 Mio. EUR. Aufgrund der erstmaligen Aufstellung einer Segmentberichterstattung werden die Segmentzahlen nur für das Geschäftsjahr 2025 dargestellt.

Überleitung Funds from Operations (FFO) nach Segmenten

in TEUR	Gesamt 2025	Commercial Portfolio 2025	Institutional Business 2025	Gesamt 2024
Nettomieteinnahmen	95.961	95.961		82.328
Verwaltungsaufwand	-34.397	-12.767	-21.630	-6.576
Personalaufwand	-5.738	-2.869	-2.869	-3.303
Sonstige betriebliche Erträge/ Aufwendungen	-9.317	-10.157	840	-853
Erträge aus Immobilienmanagement	41.308		41.308	7.245
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklungen und Verkäufe	762		762	2.804
Zinsergebnis	-7.740	-6.843	-897	-203
davon Zinserträge	24.868	22.025	2.843	34.265
davon Zinsaufwendungen	-32.608	-28.868	-3.740	-34.468
Sonstige Bereinigungen ¹	-318	9.408	-9.726	-1.920
Funds from Operations	80.521	72.733	7.788	79.522

¹ Die sonstigen Bereinigungen enthalten Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten sowie Kosten für Konzernstrukturierungen

Commercial Portfolio

Aufgrund des weiteren Ausbaus des Immobilienportfolios im Eigenbestand sind die Bruttomieteinnahmen um 16,8% auf 103,8 Mio. EUR gestiegen (Vorjahr: 88,9 Mio. EUR). Die Nettomieteinnahmen nahmen gleichzeitig von 82,3 Mio. EUR auf 96,0 Mio. EUR zu.

Der Verwaltungsaufwand lag bei 12,8 Mio. EUR, die Personalkosten betragen 2,9 Mio. EUR. Die Sonstige betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Kosten von Konzernstrukturierungen und lagen bei 10,2 Mio. EUR. Das Zinsergebnis umfasst Zinserträge aus dem Darlehen an die Branicks Group AG sowie Zinsaufwendungen im Rahmen von Immobilienfinanzierungen und lag bei 6,8 Mio. EUR. Sonstige Bereinigungen enthalten Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten in Höhe von insgesamt 9,4 Mio. EUR. Der FFO-Beitrag des Segments Commercial Portfolio lag im Geschäftsjahr 2025 bei 72,7 Mio. EUR.

KONZERNLAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns

WirtschaftsberichtRisiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

FFO Beitrag Commercial Portfolio

in TEUR	Gesamt 2025	Commercial Portfolio 2025	Gesamt 2024
Nettomieteinnahmen	95.961	95.961	82.328
Verwaltungsaufwand	-34.397	-12.767	-6.576
Personalaufwand	-5.738	-2.869	-3.303
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	-9.317	-10.157	-853
Erträge aus Immobilienmanagement	41.308		7.245
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklungen und Verkäufe	762		2.804
Zinsergebnis	-7.740	-6.843	-203
davon Zinserträge	24.868	22.025	34.265
davon Zinsaufwendungen	-32.608	-28.868	-34.468
Sonstige Bereinigungen ¹	-318	9.408	-1.920
Funds from Operations	80.521	72.733	79.522

¹ Die sonstigen Bereinigungen enthalten Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten sowie Kosten für Konzernstrukturierungen

Institutional Business

Durch die Übernahme des IBU-Geschäfts der Branicks Group AG hat sich das Segment Institutional Business in 2025 deutlich vergrößert. Infolgedessen stiegen die Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren auf 41,3 Mio. EUR. In den Erträgen aus Immobilienverwaltungsgebühren werden Asset- und Propertymanagement-, Vermietungs-, Projektsteuerungs- und Transaktionsgebühren im Rahmen des Managements von Immobilien für institutionelle Investoren ausgewiesen. Der Verwaltungsaufwand umfasst insbesondere Aufwendungen für Fremdleistungen und lag bei 21,6 Mio. EUR, der Personalaufwand betrug 2,9 Mio. EUR.

Der FFO-Beitrag des Segments Institutional Business lag im Geschäftsjahr 2025 bei 7,8 Mio. EUR.

FFO Beitrag Institutional Business

in TEUR	Gesamt 2025	Institutional Business 2025	Gesamt 2024
Nettomieteinnahmen	95.961		82.328
Verwaltungsaufwand	-34.397	-21.630	-6.576
Personalaufwand	-5.738	-2.869	-3.303
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	-9.317	840	-853
Erträge aus Immobilienmanagement	41.308	41.308	7.245
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ohne Projektentwicklungen und Verkäufe	762	762	2.804
Zinsergebnis	-7.740	-897	-203
davon Zinserträge	24.868	2.843	34.265
davon Zinsaufwendungen	-32.608	-3.740	-34.468
Sonstige Bereinigungen ¹	-318	-9.726	-1.920
Funds from Operations	80.521	7.788	79.522

¹ Die sonstigen Bereinigungen enthalten Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten sowie Kosten für Konzernstrukturierungen

Vermögenslage**Ausgewählte Kennzahlen zur Vermögenslage**

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung in %
Bilanzsumme	2.198.196	1.897.478	+15,8
Geschäfts- oder Firmenwert	275.905	0	+100-
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.526.570	1.323.792	+15,3
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien inkl. zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1.606.399	1.323.792	+ 21,3
Langfristig verzinsliche Finanzschulden	863.492	804.497	+7,3
Kurzfristig verzinsliche Finanzschulden	115.121	67.166	+71,4
Gesamte Finanzschulden (Summe langfristige und kurzfristige Finanzschulden)	978.613	871.663	+12,3
Eigenkapital	1.040.556	931.971	+11,7
Eigenkapitalquote	47,3%	49,1%	-1,8 PP

KONZERNLAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

Die Bilanzsumme des VIB-Konzerns hat sich zum Stichtag 31.12.2025 aufgrund von Immobilienkäufen sowie der Übernahme des Institutional Business der Branicks Group AG deutlich um 300,7 Mio. EUR auf 2.198,2 Mio. EUR erhöht (Vorjahr: 1.897,5 Mio. EUR). Aufgrund des Zugangs des IBU-Geschäfts der Branicks Group AG weist die VIB erstmals einen Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 275,9 Mio. EUR aus. Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien des Commercial Portfolios lagen bei 1.526,6 Mio. EUR, gegenüber 1.323,8 Mio. EUR im Vorjahr, was auf hauptsächlich auf die Objektzugänge zurückzuführen ist. Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte umfassen ebenfalls Konzern-Immobilien und lagen bei 79,8 Mio. EUR (Vorjahr: 0,0 Euro).

Die Sachanlagen haben sich von 10,1 Mio. EUR auf 7,0 Mio. EUR verringert. Ursache hierfür waren planmäßige Abschreibungen des selbstgenutzten Firmengebäudes sowie der Abgang von Sachanlagevermögen.

Die Anteile an assoziierten Unternehmen umfassen im Wesentlichen Kapitaleinlagen bei Gesellschaften sowie Anteile an einem Vehikel des Segments Institutional Business und lagen zum Stichtag bei 100,6 Mio. EUR (Vorjahr: 80,3 Mio. EUR). Die Position Beteiligungen stieg aufgrund der Beteiligungen an Tochtergesellschaften im Zusammenhang mit der Übernahme des Institutional Business der Branicks Group AG auf 11,0 Mio. EUR an (Vorjahr: 4,0 Mio. EUR).

Die Ausleihungen an nahestehende Unternehmen haben sich insbesondere aufgrund der vollständigen Rückführung des an die Branicks Group AG ausgereichten Darlehens reduziert (Vorjahr: 259,3 Mio. EUR). Der Posten immaterielle Vermögenswerte umfasst im Wesentlichen Immobilienverwaltungsverträge und ist aufgrund der Übernahme des Institutional Business der Branicks Group AG deutlich auf 126,8 Mio. EUR gestiegen (Vorjahr: 32,8 Mio. EUR).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Forderungen aus Miet- und Nebenkostenzahlungen sowie Forderungen aus Immobilienverwaltungsgebühren und lagen zum Stichtag bei 22,3 Mio. EUR (Vorjahr: 9,1 Mio. EUR). Der Anstieg ist insbesondere auf den Zugang des Institutional Business zurückzuführen.

Die Forderungen gegen nahestehende Unternehmen lagen bei 3,1 Mio. EUR (Vorjahr: 33,3 Mio. EUR). Diese Bilanzposition beinhaltete im Vorjahr die Zinsforderungen aus dem Darlehen der VIB gegenüber der Branicks Group AG, welche mit der Rückführung Darlehens vollständig zurückgeführt wurde. Die Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag umfassen als wesentliche Position Körperschaftsteuerforderungen und lagen bei 11,6 Mio. EUR (Vorjahr: 10,3 Mio. EUR). Die sonstigen Vermögenswerte lagen bei 17,6 Mio. EUR, gegenüber 7,1 Mio. EUR im Vorjahr. Die Bankguthaben bei Kreditinstituten und der Kassenbestand lagen zum Stichtag bei 16,0 Mio. EUR (Vorjahr: 127,4 Mio. EUR).

Auf der Passivseite zeigten sich die Posten gezeichnetes Kapital mit 33,1 Mio. EUR, die Kapitalrücklage mit 299,3 Mio. EUR sowie die Gewinnrücklagen mit 104,1 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr unverändert. Das kumulierte Ergebnis stieg aufgrund des in der GuV ausgewiesenen Ergebnisanteils der Konzernaktionäre auf 521,8 Mio. EUR (Vorjahr: 441,2 Mio. EUR). Der Posten Minderheitenanteil ist aufgrund des Erwerbs von Objektgesellschaften mit Minderheitsbeteiligungen gegenüber dem Vorjahr auf 81,6 Mio. EUR gestiegen (Vorjahr: 53,4 Mio. EUR). Infolge des erwirtschafteten Konzernergebnisses stieg das Eigenkapital zum Stichtag 31.12.2025 auf 1.040,6 Mio. EUR (Vorjahr: 932,0 Mio. EUR), die Eigenkapitalquote lag aufgrund der signifikant gestiegenen Bilanzsumme bei 47,3 % (Vorjahr: 49,1 %).

Die langfristig verzinslichen Finanzschulden lagen bei 863,5 Mio. EUR (Vorjahr: 804,5 Mio. EUR). Der Anstieg ist auf eine Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zurückzuführen, die auf die in 2025 erfolgten Objektzukaufe zurückzuführen sind. Die kurzfristig verzinslichen Finanzschulden sind auf 115,1 Mio. EUR gestiegen und beinhalten die in den nächsten 12 Monaten fällig werdenden Verbindlichkeiten (Vorjahr: 67,2 Mio. EUR). Im Saldo haben damit die gesamten Finanzschulden (lang- und kurzfristige Finanzschulden) um 107,0 Mio. EUR auf 978,7 Mio. EUR aufgrund des weiteren Wachstums zugenommen (Vorjahr: 871,7 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen lagen bei 5,5 Mio. EUR (Vorjahr: 6,7 Mio. EUR). Die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen stiegen auf 38,3 Mio. EUR (Vorjahr: 4,1 Mio. EUR). Ursache für den Anstieg ist ein von der Branicks Group AG im Rahmen des Erwerbs des Institutional Business an die VIB gewährtes Darlehen.

KONZERNLAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns

WirtschaftsberichtRisiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

Die Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen lagen bei 2,3 Mio. EUR und beinhalten Verpflichtungen gegenüber Minderheitsgesellschaftern (Vorjahr: 3,4 Mio. EUR). Die Verbindlichkeiten aus Steuern lagen bei 25,6 Mio. EUR (Vorjahr: 12,6 Mio. EUR), die sonstigen Verbindlichkeiten umfassen u. a. Betriebskostennachzahlungen sowie ausstehende Rechnungen und lagen bei 26,9 Mio. EUR (Vorjahr: 11,5 Mio. EUR).

Finanzlage

Das Finanzmanagement der VIB umfasst die Planung, Steuerung und Kontrolle aller Maßnahmen zur Mittelbeschaffung (Eigen- und Fremdfinanzierung) und der Mittelverwendung (Investitionen, vor allem für den Ausbau, die Entwicklung und die Instandhaltung des Immobilienportfolios). Zentrale Aufgabe des Finanzmanagements ist die Sicherstellung finanzieller Stabilität und Flexibilität des Konzerns.

Ausgewählte Kennzahlen zur Finanzlage

in TEUR	2025	2024	Veränderung
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	+87.376	+91.187	-3.811
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-40.305	+243.656	-283.961
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	-158.483	-445.210	+286.727
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	15.957	127.369	-111.412

Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit lag im Berichtsjahr bei 87,4 Mio. EUR (Vorjahr: 91,2 Mio. EUR) und damit leicht unter dem Vorjahresniveau.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit lag bei -40,3 Mio. EUR (Vorjahr Mittelzufluss: 243,7 Mio. EUR). Während im Vorjahr insbesondere Einzahlungen aus Immobilienveräußerungen zu einem signifikanten Mittelzufluss geführt hatten, war der Cashflow im Berichtsjahr durch Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties in Höhe von 295,2 Mio. EUR geprägt. Dem standen Einzahlungen aus Immobilienveräußerungen in Höhe von 246,4 Mio. EUR (Vorjahr: 451,6 Mio. EUR) sowie aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen in Höhe von 8,5 Mio. EUR gegenüber.

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit verringerte sich auf 158,5 Mio. EUR (Vorjahr: 445,2 Mio. EUR). Ursächlich hierfür waren insbesondere Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 79,9 Mio. EUR (Vorjahr: 62,0 Mio. EUR), denen die transaktionsabhängige Tilgung von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt -214,0 Mio. EUR (Vorjahr: 460,5 Mio. EUR) gegenüberstanden. Darüber hinaus führte der Saldo aus erhaltenen und gezahlten Zinsen in Höhe von 22,8 Mio. EUR (Vorjahr: 28,1 Mio. EUR) zu weiteren Mittelabflüssen.

Der Durchschnittszinssatz der Darlehensverbindlichkeiten ist gegenüber dem Vorjahr leicht auf 2,4 % zurückgegangen (Vorjahr: 2,5 %).

Der Finanzmittelbestand im VIB-Konzern lag zum 31.12.2025 bei 16,0 Mio. EUR (Vorjahr: 127,4 Mio. EUR).

Insgesamt zeigt sich die Finanzlage im Vergleich zum Vorjahr durch veränderte Zahlungsströme geprägt. Der Konzern erzielt weiterhin einen signifikant positiven Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit war im Berichtsjahr erwartungsgemäß negativ, während im Vorjahr noch ein erheblicher Mittelzufluss aus Immobilienveräußerungen erzielt worden war. Der geringere Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit konnte diese Entwicklung nur teilweise ausgleichen, sodass sich der Finanzmittelbestand zum Periodenende unter dem Niveau des Vorjahres bewegte.

4. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Der VIB-Konzern hat das Geschäftsjahr 2025 trotz der wirtschaftlichen Unsicherheiten sowie einem weiterhin herausfordernden Immobilienmarktumfelds erfolgreich abgeschlossen. Der Vorstand ist mit dem erzielten Ergebnis, insbesondere der Bruttomieteinnahmen sowie des FFO zufrieden. Alle zu Beginn des Jahres kommunizierten Prognoseziele wurden erreicht.

Wie in der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage erläutert, hat die VIB ihre Diversifizierungsstrategie weiterhin konsequent umgesetzt und durch weitere Objektzukäufe die Assetklasse Büro als zweites Standbein innerhalb des Segments Commercial Portfolio etabliert. Darüber hinaus kam es auch zu selektiven Objektveräußerungen, wodurch die Gesellschaft zusätzliche Verkaufserlöse erwirtschaften konnte. Zudem hat der VIB-Konzern mit der Übernahme des IBU-Geschäfts von der Branicks Group AG ein zweites Segment neben dem Commercial Portfolio nachhaltig etabliert. Hierdurch wird die Gesellschaft zukünftig in signifikanter Höhe Immobilienverwaltungserträge erzielen, die positiv zu den Gesamterträgen des VIB-Konzerns beitragen werden.

Der Vorstand rechnet im Jahr 2026 grundsätzlich mit einer leichten Erholung der deutschen Wirtschaft sowie einer weiteren Stabilisierung des Gewerbeimmobilienmarktes in Deutschland. Durch die Stärkung des Commercial Portfolios sowie den Ausbau des Bereichs Institutional Business sieht der Vorstand den VIB-Konzern insgesamt gut aufgestellt, um die positive Entwicklung des Unternehmens in den kommenden Jahren fortzusetzen.

Mögliche Risiken der zukünftigen Geschäftsentwicklung sieht der Vorstand bei einer weiteren Verschärfung der aktuellen geopolitischen Spannungen. Eine weitere Verschärfung könnte Einfluss auf die Geschäftsentwicklung des VIB-Konzerns haben, die heute noch nicht im Detail absehbar ist.

KONZERNLAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

Risiko- und Chancenbericht

Risikobericht

1. Risikomanagementsystem (RMS)

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

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

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

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

Übersicht Risiken im VIB-Konzern:



Struktur des Risikomanagementsystems

Risikofrüherkennungssystem

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

Risikoidentifikation

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

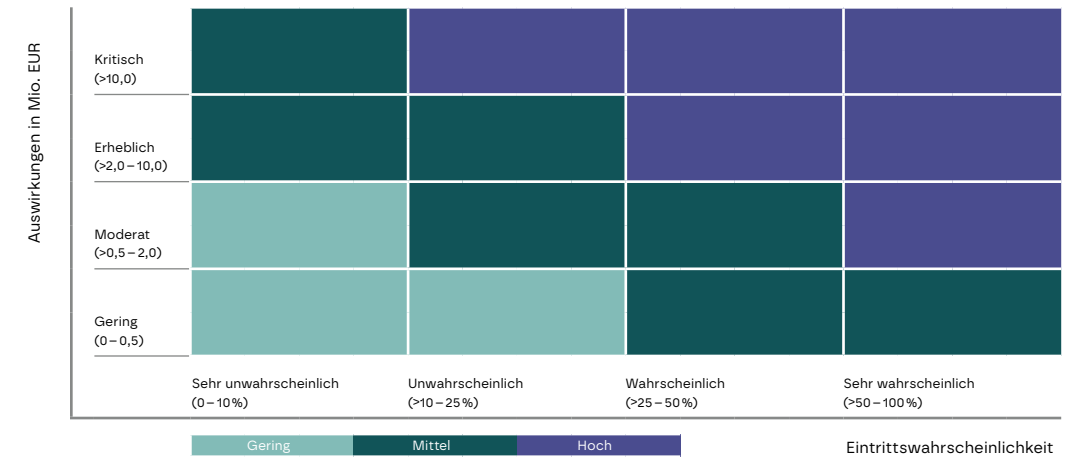
Unter anderem wird zweimal im Jahr eine vollständige Risikoinventur (Risikoidentifikation) über alle Risikoarten hinweg durchgeführt, die dann bewertet werden. Die Risikoidentifikation erfolgt durch die Risikoverantwortlichen, welche die Risiken an den Risikobeauftragten der VIB melden. Bei der Erhebung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

Risikobewertung

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

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

Risikomatrix der VIB Vermögen AG



- Die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Risikos wird in die Klassen „sehr unwahrscheinlich“, „unwahrscheinlich“, „wahrscheinlich“ und „sehr wahrscheinlich“ unterteilt. Dabei stehen die Klassen für die prozentuale Wahrscheinlichkeit, mit der ein Schadensereignis in einem Zeitraum von zwölf Monaten erwartet wird.
- Die mögliche Auswirkung (Schadenshöhe) gibt an, mit welchem Schadensausmaß bei Eintreten des Schadensereignisses maximal zu rechnen ist. Dabei wird zwischen „geringem“, „moderatem“, „erheblichem“ und „kritischem“ Schadensausmaß unterschieden.

KONZERNLAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

- Durch die Kombination der maximalen Auswirkung (Schadenshöhe) mit der Eintrittswahrscheinlichkeit ergibt sich das Gefährdungspotential bzw. der gewichtete potentielle Schadenswert des entsprechenden Risikos. Das Gefährdungspotential eines Risikos erfolgt somit in einer Nettobetrachtung und wird in die drei Kategorien „gering“, „mittel“ und „hoch“ eingestuft.

Risikosteuerung und -reporting

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

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

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

Überwachung und Optimierung des Risikomanagementsystems

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

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

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

Risikomanagementdokumentation

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

Chancenmanagement

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

2. Risiken des Unternehmens²

Die VIB ist als Immobilienbestandhalter einer Reihe von Risiken ausgesetzt, die im Folgenden näher dargestellt und erläutert werden.

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

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

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

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

Zusammenfassend ist aufgrund der bestehenden Unsicherheiten die gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung weiter mit Risiken behaftet, auch wenn in 2026 vor allem in konjunktureller Hinsicht mit einer leichten Erholung gerechnet werden kann. Um bestehenden Risiken entgegenzuwirken, hat der VIB-Konzern den Immobilienbestand im Segment Commercial Portfolio im Jahr 2025 weiter diversifiziert und somit auch die Resilienz gegenüber auftretenden Marktveränderungen verbessert. Darüber hinaus hat die VIB durch die Übernahme des Institutional Business von der Branicks Group AG ein zweites, ertragsbringendes Segment aufgebaut, welches der Gesellschaft unabhängig von der Verwaltung des Eigenbestands stabile Managemententlöse sichern wird.

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 eigene

Mitarbeiter des VIB-Konzerns ein rechtzeitiges Erkennen von Veränderungen im Umfeld der Immobilien. Somit kann im Bedarfsfall schnell und effektiv mit entsprechenden Maßnahmen reagiert werden.

Wir stufen ein Standortrisiko unverändert zum Vorjahr als gering ein.

Bewertungsrisiko

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

Wir stufen ein Bewertungsrisiko unverändert zum Vorjahr als mittel ein.

Leerstands- und Mietausfallrisiko

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

Zur frühzeitigen Erkennung von Zahlungsschwierigkeiten werden Mietforderungen laufend überprüft und auftretende Mietrückstände zeitnah bearbeitet. Ferner wird bereits beim Erwerb der Immobilien großer Wert auf eine gute Drittverwendungsmöglichkeit gelegt. Dies erleichtert bei Ausfall eines Mieters die zeitnahe Anschlussvermietung des Objekts.

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

Projektentwicklungsrisiko

Die VIB unterliegt als Immobilienentwickler bestimmten Risiken, die sich aus dem Erwerb von Grundstücken und der anschließenden Errichtung von Immobilien ergeben.

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

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

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

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

Wir stufen ein Projektentwicklungsrisiko unverändert zum Vorjahr als mittel ein.

Akquisitionsrisiko

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

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

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

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

Konzentrationsrisiko

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

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

Finanzierungsrisiko

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

Im Rahmen der finanziellen Risiken unterliegt die VIB auch einem Liquiditätsrisiko. Das Liquiditätsmanagement basiert auf einer täglichen Disposition der Bankkonten und einer rollierenden Liquiditätsplanung unter Berücksichtigung aller zahlungsrelevanten Sachverhalte. Insgesamt

KONZERNLAGEBERICHT

verfügte der VIB-Konzern im abgelaufenen Geschäftsjahr über ausreichend liquide Mittel, um eine jederzeitige Zahlungsfähigkeit zu gewährleisten.

Die VIB hat der Konzernmuttergesellschaft Branicks Group AG im Rahmen eines Darlehens frei verfügbare liquide Mittel in Höhe von insgesamt 250 Mio. EUR zur Verfügung gestellt. Diese Darlehen sowie die aufgelaufenen Zinsen wurden im Rahmen der Übernahme des IBU-Geschäfts von der Branicks Group AG Mitte 2025 vollständig zurückgeführt.

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

Zinsänderungsrisiko

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

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

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

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

Risiken bei Finanzinstrumenten

Um sich gegen steigende Zinsen abzusichern, schließt die VIB im Rahmen ihrer Finanzierungsstrategie Zinssicherungsgeschäfte ab. Diese Absicherungsgeschäfte könnten im Einzelfall Auswirkungen auf die Höhe der Zinsaufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft haben. Aktuell hat die VIB keine Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.

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

Rechts- und Vertragsrisiken

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

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

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

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

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

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

Regulatorisches Risiko

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

Seit 2016 gilt die EU-Markmissbrauchsverordnung „MAR“ (Verordnung Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates). Danach gelten auch für Freiverkehrsemittenten, wie der VIB Vermögen AG, erweiterte Publizitätspflichten sowie verschärfte Sanktionen im Falle eines Verstoßes gegen diese Kapitalmarkt-Regularien.

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

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

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

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

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

Schadenrisiko

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

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

Der Vorstand schätzt die negativen Folgen eines Schadenrisikos analog zum Vorjahr als gering ein.

Personalrisiko

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

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

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

IT-Risiko

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

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

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

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

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

3. Zusammenfassende Darstellung der Risikolage

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

Chancenbericht

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

Immobilienkäufe und Eigenentwicklungen

Durch die langjährige Erfahrung und Kompetenz als Entwickler und Bestandshalter von Gewerbeimmobilien sehen wir für die VIB auch weiterhin Wachstumspotenzial im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Um möglichst attraktive Renditen zu realisieren, wollen wir einerseits attraktive Immobilienkäufe tätigen aber auch bei Projektentwicklungen weiterhin von unserer Inhouse-Expertise sowie unserem breiten Netzwerk im Gewerbeimmobilienmarkt profitieren. In 2025 konnte die VIB durch den zielgerichteten Kauf von 26 Büroobjekten bzw. Objektgesellschaften ihr Immobilienportfolio weiter diversifizieren und somit zukünftig stabile Mieteinnahmen und Erträge zu sichern. Die VIB sieht hier auch in 2026 Chancen durch weitere lukrative Zukäufe das Immobilienportfolio zu stärken und auszubauen. Auch im Bereich der Projektentwicklungen konnten in 2025 wieder Immobilien fertiggestellt und an die Mieter übergeben werden. Wir sehen in dieser Kernkompetenz der VIB auch zukünftig das Potenzial durch renditestarke Neubauprojekte positiv zur Unternehmensentwicklung beizutragen.

Nachverdichtungen

Das Bestandsportfolio des VIB-Konzerns umfasst zum 31.12.2025 97 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtnutzfläche von 912 Tm². 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.

Institutional Business

Die Verwaltung von Immobilien für institutionelle Investoren hat sich insbesondere durch den in 2025 erfolgten Erwerb des kompletten IBU-Geschäfts von der Branicks Group AG als weiteres Segment neben dem Commercial Portfolio etabliert. In diesem Bereich verfügt die VIB mittlerweile über eine ausgeprägte Kompetenz, so dass wir hier auch in Zukunft noch weiteres Wachstumspotenzial sehen, sei es über aktives Asset Management oder weiterer Auflagen von Investmentvehikeln.

Immobilienverkäufe

Die VIB-Geschäftsstrategie umfasst auch den Verkauf von Bestandsimmobilien. Im Rahmen der Portfoliooptimierung wurden auch 2025 wieder Immobilien verkauft und lukrative Verkaufserlöse erzielt. Wir sehen auch in 2026 gute Chancen, durch Verkäufe lukrative Verkaufserlöse zu erzielen.

Inhouse-Portfolio-Management

Eine wesentliche Säule des VIB-Geschäftsmodells bleibt auch weiterhin die Verwaltung des Immobilienbestands durch eigene Mitarbeiter des VIB-Konzerns. Hier sehen wir auch zukünftig die Chance, dass durch das Inhouse-Management ein hoher Qualitätsstandard unserer Objekte, hohe Kosteneffizienz sowie lange Mietvertragslaufzeiten erreicht werden können.

Zusammenfassende Darstellung der Chancenlage

Aus Sicht des Vorstands ist der VIB-Konzern auch trotz der aktuellen wirtschaftlichen und geopolitischen Herausforderungen gut für das laufende Geschäftsjahr 2026 aufgestellt. Der VIB-Konzern wird auch zukünftig sich bietende Chancen nutzen, die einen positiven Beitrag zur Entwicklung der Mieteinnahmen und des FFO (Funds from Operations) leisten.

KONZERNLAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und
Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

Prognosebericht³

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

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

Insgesamt bewertet der Vorstand die konjunkturellen und branchenspezifischen Rahmenbedingungen als gut genug an, damit der VIB-Konzern seine positive Geschäftsentwicklung auch im laufenden Geschäftsjahr 2026 fortsetzen kann.

Aufgrund der Verkäufe rechnen wir für 2026 mit Bruttomieteinnahmen zwischen 85 und 95 Mio. EUR. Da der Bereich Institutional Business in 2025 weiter an Bedeutung gewonnen hat, prognostizieren wir erstmals für 2026 die Erträge aus Immobilienmanagement, die wir in einer Bandbreite von 53 bis 63 Mio. EUR erwarten. Darüber hinaus rechnen wir mit einem FFO vor Steuern und Minderheiten in Höhe von 60 und 70 Mio. EUR.

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

Neuburg a. d. Donau, 27. April 2026



Dirk Oehme
(Vorstandssprecher)



Nicolai Greiner
(Vorstand)

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

Konzernabschluss

50 Konzernabschluss

- 51 IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 53 IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 54 IFRS-Konzern-Bilanz
- 56 IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung
- 58 IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

60 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

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

104 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

in TEUR	Anhang	01.01. – 31.12.2025	01.01. – 31.12.2024
Bruttomieteinnahmen	D. 1	103.764	88.898
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	D. 2	20.461	15.470
Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten	D. 2	-21.866	-16.294
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	D. 3	-6.398	-5.746
Nettomieteinnahmen		95.961	82.328
Verwaltungsaufwand	D. 4	-34.397	-6.576
Personalaufwand	D. 5	-5.738	-3.303
Abschreibungen	D. 6	-42.250	-139.797
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	D. 7	41.308	7.245
Sonstige betriebliche Erträge/Sonstige betriebliche Aufwendungen		-9.317	-853
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		246.412	451.608
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		-197.826	-376.044
Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	D. 8	48.586	75.564
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten		94.153	14.608
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	D. 9	762	2.804
Zinserträge	D. 10	24.868	34.265
Zinsaufwand	D. 10	-32.608	-34.468
Ergebnis vor Steuern		87.175	17.209
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	D. 11	-22.495	-18.298
Latente Steuern	D. 11	20.768	44.181

Konzernkennzahlen

VIB Vermögen AG

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Weitere Informationen

Konzernkennzahlen

VIB Vermögen AG

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Weitere Informationen

in TEUR	Anhang	01.01. – 31.12.2025	01.01. – 31.12.2024
Konzernergebnis		85.448	43.091
Ergebnisanteil Konzernaktionäre		81.444	36.142
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	D. 12	4.004	6.949
Ergebnis je Stammaktie in EUR			
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	D. 13	2,46	1,09
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		2,46	1,09
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR			
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	D. 13	2,46	1,09
Verwässertes Ergebnis je Aktie		2,46	1,09

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

in TEUR	Anhang	2025	2024
Konzernergebnis		85.448	43.091
ÜBRIGES ERGEBNIS			
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden können			
Cashflow Hedges		-165	-164
In Folgeperioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionspläne		314	-210
Ertragsteuereffekt	D. 27	-11	-33
		303	-244
In Folgeperioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis		303	-244
Übriges Ergebnis nach Steuern		303	-244
Gesamtergebnis nach Steuern		85.586	42.683
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:			
Konzernaktionäre		81.582	35.801
Nicht beherrschende Anteile		4.004	6.949

Konzernkennzahlen

VIB Vermögen AG

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Weitere Informationen

IFRS-Konzern-Bilanz

zum 31.12.2025

Aktiva

in TEUR	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
Geschäfts- oder Firmenwert	D. 14	275.905	0
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	D. 15	1.526.570	1.323.792
Sachanlagen	D. 17	6.971	10.113
Anteile an assoziierten Unternehmen	D. 18	100.592	80.329
Beteiligungen	D. 19	10.963	3.972
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	D. 20	0	259.329
Immaterielle Vermögenswerte	D. 21	126.837	32.769
Summe langfristige Vermögenswerte		2.047.838	1.710.304
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D. 22	22.323	9.066
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	D. 23	3.054	33.340
Forderungen aus Steuern v. Einkommen und Ertrag	D. 24	11.588	10.334
Sonstige Vermögenswerte	D. 25	17.607	7.065
Bankguthaben und Kassenbestände	D. 26	15.957	127.369
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	D. 27	79.829	0
Summe kurzfristige Vermögenswerte		150.358	187.174
Bilanzsumme		2.198.196	1.897.478

Konzernkennzahlen

VIB Vermögen AG

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Weitere Informationen

IFRS-Konzern-Bilanz

zum 31.12.2025

Passiva

in TEUR	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
EIGENKAPITAL	D. 28		
Gezeichnetes Kapital		33.055	33.055
Kapitalrücklage		299.307	299.307
Gewinnrücklagen		104.126	104.126
Cashflow Hedges		699	864
Kumulierte Ergebnisse		521.809	441.209
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		958.996	878.561
Minderheitenanteil		81.560	53.410
Summe Eigenkapital		1.040.556	931.971
LANGFRISTIGE SCHULDEN			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	D. 29	863.492	804.497
Passive latente Steuern	D. 30	77.312	52.092
Pensionsrückstellungen	D. 31	3.078	3.415
Summe langfristige Schulden		943.882	860.004
KURZFRISTIGE SCHULDEN			
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	D. 32	115.121	67.166
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	D. 33	5.502	6.749
Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen	D. 34	38.341	4.092
Verbindlichkeiten ggü. Beteiligungen	D. 35	2.293	3.372
Verbindlichkeiten aus Steuern v. Einkommen u.v. Ertrag	D. 36	25.644	12.640
Sonstige Verbindlichkeiten	D. 37	26.857	11.484
Summe kurzfristige Schulden		213.758	105.503
Bilanzsumme		2.198.196	1.897.478

Konzernkennzahlen

VIB Vermögen AG

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Weitere Informationen

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

in TEUR	Anhang	01.01. – 31.12.2025	01.01. – 31.12.2024
A. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit			
Jahresergebnis (nach Steuern)		85.448	43.091
+/- Zinsergebnis	D. 10	+7.740	203
+/- Ertragsteueraufwand	D. 11	+22.495	18.298
+ Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	D. 6	42.250	139.797
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen		-337	312
+/- Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	D. 9	-762	-2.804
- gezahlte Ertragsteuern		-11.431	-10.086
+/- Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	D. 8	-48.586	-75.564
Betriebsbedingter Cashflow nach Steuern (vor Zinsaufwand)		96.817	113.247
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		+10.889	+11.356
+/- Veränderungen der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind		-24.084	-12.668
+/- Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		+24.213	+19.643
+ latente Steuer (verbleibender erfolgsneutraler Betrag)		-20.768	-40.181
+ Nicht zahlungswirksame Veränderung Hedging/Derivate		309	-210
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (vor Zinsaufwand)		87.376	91.187
B. Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte		0	-37
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		0	-193
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties		-295.235	-279.944
- Auszahlungen für sonstigen Investitionen		0	-9.018
+ Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und der Investment Properties		246.412	451.799
+ Einzahlungen für sonstigen Investitionen		8.518	81.049
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-40.305	243.656

Konzernkennzahlen

VIB Vermögen AG

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Weitere Informationen

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

**IFRS-Konzern-
Kapitalflussrechnung**IFRS-Konzern-
Eigenkapital-
VeränderungsrechnungKonzernanhang für das
Geschäftsjahr 2025Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

in TEUR	Anhang	01.01. – 31.12.2025	01.01. – 31.12.2024
C. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten		79.895	62.000
– Auszahlungen für Dividenden		-1.322	-1.322
– Veränderung Minderheiten		-1.140	-21.703
– Erhaltene Auszahlungen		0	2.357
– Auszahlungen aus der Rückzahlung von Finanzkrediten		-213.966	-460.513
+ Einzahlungen nicht beherrschender Gesellschafter		0	2.110
+ erhaltene Zinsen	D. 10	855	6.329
– gezahlte Zinsen	D. 10	-22.805	-34.468
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-158.483	-445.210
D. Finanzmittelbestand am Ende der Periode			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes			
+/- Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		87.376	91.187
+/- Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-40.305	243.656
+/- Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-158.483	-445.210
Veränderung Cashflow		-111.412	-110.367
+/- Konzernkreisbedingte Änderungen der Finanzmittelfonds		0	0
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode (liquide Mittel)		127.369	237.736
Finanzmittelbestand am Ende der Periode		15.957	127.369

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

Anhang D.28

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Kumulierte Ergebnisse	Cashflow Hedge-Rücklage	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	Anteil nicht beherrschender Gesellschafter	Konzern-Eigenkapital
Stand 01.01.2025	33.055	299.307	104.126	441.209	864	878.561	53.410	931.971
Periodenergebnis	0	0	0	81.444	0	81.444	4.004	85.448
Übriges Ergebnis	0	0	0	310	-165	145	0	145
Gesamtergebnis	0	0	0	81.754	-165	81.589	4.004	85.593
Transaktionen mit Eigentümern	0	0	0	168	0	168	-1.090	-922
Veränderung des Konsolidierungskreises	0	0	0	0	0	0	25.454	25.454
Ausschüttungen	0	0	0	-1.322	0	-1.322	-218	-1.540
Stand 31.12.2025	33.055	299.307	104.126	521.809	699	958.996	81.560	1.040.556

Konzernkennzahlen

VIB Vermögen AG

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Weitere Informationen

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
Kapitalflussrechnung**IFRS-Konzern-
Eigenkapital-
Veränderungsrechnung**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2025Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Weitere Informationen

für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Anhang D.28

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinn- rücklagen	Kumulierte Ergebnisse	Cashflow Hedge-Rücklage	Auf die Anteils- eigner des Mut- terunternehmens entfallendes Eigenkapital	Anteil nicht beherrschender Gesellschafter	Konzern- Eigenkapital
Stand 01.01.2024	33.055	299.307	104.150	406.633	1.028	844.173	32.548	876.721
Periodenergebnis	0	0	0	36.142	0	36.142	6.949	43.091
Übriges Ergebnis	0	0	0	-244	-164	-408	0	-408
Gesamtergebnis	0	0	0	35.898	864	35.801	6.949	42.684
Transaktionen mit Eigentümern	0	0	-24	0	0	-24	-18.763	-18.787
Veränderung des Konsolidierungskreises	0	0	0	0	0	0	33.482	33.482
Ausschüttungen	0	0	0	-1.322	0	-1.322	-806	-2.128
Stand 31.12.2024	33.055	299.307	104.126	441.209	864	878.561	53.410	931.971

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

A. Allgemeine Angaben und Darstellung des Konzernabschlusses

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

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

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

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

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

Der vorliegende Konzernabschluss der VIB AG einschließlich der Vorjahresangaben wurde im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der

Europäischen Union anzuwenden sind, sowie den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRS IC) erstellt.

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

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

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

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter sind Bestandteil des Konzern-Eigenkapitals.

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

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

B. Anwendung der IFRS

Die VIB AG hat alle veröffentlichten Standards (IFRS, IAS) des International Accounting Standards Board (IASB) und Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRS IC) bzw. Standing Interpretations Committee (SIC), die zum 31.12.2025 in der EU in Kraft waren, angewandt. Die entsprechenden Übergangsvorschriften sind beachtet worden. Der Konzernabschluss wurde um weitere nach HGB bzw. AktG erforderliche Erläuterungen ergänzt.

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

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

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

Standard	Titel	Verpflichtende Anwendung für Geschäftsjahre beginnend ab
Änderungen an IAS 21	Mangel an Umtauschbarkeit	01.01.2025

Die Neuerungen bezüglich IAS 21 haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den vorliegenden Konzernabschluss.

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

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

Von der EU bereits übernommene neue und geänderte Standards und Interpretationen, die für Geschäftsjahre, die ab dem 01.01.2026 beginnen, gültig sind:

Standard	Titel	Verpflichtende Anwendung für Geschäftsjahre beginnend ab
Alle IFRS	Jährliche Verbesserungen an den IFRS Band 11	01.01.2026
IFRS 7 und IFRS 9	Änderungen an IFRS 7 und IFRS 9 in Bezug auf Strombezugsverträge	01.01.2026
IFRS 7 und IFRS 9	Änderungen an der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten	01.01.2026
Änderungen an IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	01.01.2026

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

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

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

Standard	Titel	Verpflichtende Anwendung für Geschäftsjahr beginnend ab
Änderungen an IFRS 19	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben (Mai 2024)	offen
Änderungen an IFRS 19	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben (August 2025)	offen
Änderungen an IAS 21	Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse: Umrechnung in eine hochinflationäre Darstellungswährung	offen

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

Die Auswirkungen der noch nicht in EU-Recht übernommenen Änderungen bzw. Neuerungen auf den Konzernabschluss der VIB werden aktuell noch untersucht, insbesondere hinsichtlich der notwendigen Änderungen aufgrund IFRS 18, der sich wesentlich auf die Darstellung der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung auswirkt und zusätzliche Angabevorschriften einführt. Als Unternehmen der Immobilienbranche gehen wir nach derzeitigem Stand der Analyse des IFRS 18 davon aus, dass wir Teile unseres Abschlusses gemäß Sonderregeln des IFRS 18.49 und 18.50 darstellen werden, da wir derzeit davon ausgehen, dass Teile unserer Erlöse in die Kategorie „specified main business activity“ fallen werden. Dies würde bedeuten, dass Erträge und Aufwendungen, die gemäß IFRS 18.53 typischerweise in die Kategorie „investing“ fallen würde, bei uns gem. IFRS 18.58 in die Kategorie „operating“ fallen würden.

C. Konsolidierungskreis und Rechnungslegungsmethoden

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt unter der Prämisse der Unternehmensfortführung.

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

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

Die Kapitalkonsolidierung von Tochtergesellschaften erfolgt entsprechend den Regelungen des IFRS 10 (Konzernabschlüsse) und IFRS 3 (Unternehmenszusammenschlüsse). Hierbei wird der Beteiligungsbuchwert mit dem neubewerteten Eigenkapital des Tochterunternehmens zum Zeitpunkt des Erwerbs verrechnet. Alle Unternehmenszusammenschlüsse werden nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt (acquisition date). Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierte Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten im Erwerbszeitpunkt bewertet. Übersteigen die Anschaffungskosten für den Erwerb der Anteile am Tochterunternehmen den auf den Konzern entfallenden Anteil des mit beizulegenden Zeitwerten bewerteten Nettovermögens, wird ein Goodwill angesetzt.

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Sind die Anschaffungskosten geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete Nettovermögen der akquirierten Tochtergesellschaft, wird der Unterschiedsbetrag nach nochmaliger Überprüfung der Kaufpreisallokation direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung (sonstige betriebliche Erträge) erfasst. Die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter an Tochterunternehmen des Konzerns werden zudem auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallenden Teil der beizulegenden Zeitwerte der erfassten Vermögenswerte und Schulden innerhalb des Eigenkapitals ausgewiesen. Für Erwerbe, die keine Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird der Transaktionspreis auf die übernommenen Vermögenswerte und Schulden aufgeteilt. Ein sich ergebender Unterschiedsbetrag zwischen Kaufpreis und dem Zeitwert der übernommenen Vermögenswerte und Schulden wird erfolgswirksam vereinnahmt.

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

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

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

Erwerb des Institutional Business

Die VIB Vermögen AG hat Anfang Juli 2025 100% der Anteile an der VIB Institutional Business GmbH & Co. KG und damit den Institutional Business Bereich der Branicks Group AG übernommen. Der Institutional Business Bereich setzte sich zum Erwerbszeitpunkt aus einer Muttergesellschaft und 31 Tochtergesellschaften zusammen. Die Erstkonsolidierung wurde zum 22. Juli 2025 vorgenommen.

Aufgrund des Erwerbs des Institutional Business Bereichs, ist ein Vorjahresvergleich der Zahlen nur eingeschränkt möglich.

Das hinzugekommene Institutional Business ergänzt das Geschäftsmodell der VIB Vermögen AG in hervorragender Weise und beschleunigt ihr geplantes Wachstum im institutionellen Fonds- und Drittgeschäft deutlich.

Zum Zeitpunkt des Erwerbs wurden Assets under Management im Volumen von 8,3 Mrd. EUR übernommen. Mit der Übernahme hat die VIB Vermögen AG ihre institutionelle Investorenbasis um Kapitalgeber erweitert.

Für den Erwerb von 100% der Anteile an der VIB Institutional Business GmbH & Co. KG wurde ein Kaufpreis von 360 Mio. EUR als übertragene Gegenleistung vereinbart, die durch Verrechnung mit dem bestehenden Darlehen gegenüber der Branicks Group AG sowie durch die Ausreichung eines Darlehens von der Branicks Group geleistet wurde.

In der vorläufigen Kaufpreisallokation (PPA) wurde zum Erwerbszeitpunkt am 22. Juli 2025 das erworbene Nettovermögen TEUR 26.826, neubewertete Immaterielle Vermögensgegenstände TEUR 87.574 sowie latente Steuern TEUR 30.304 mit einem Beizulegendem Zeitwert der erworbenen Nettovermögenswerte von TEUR 84.095 bewertet.

Aus der Gegenüberstellung der übertragenen Gegenleistung und des erworbenen identifizierbaren Nettovermögens zum beizulegenden Zeitwert, resultiert ein Geschäfts- oder Firmenwert von TEUR 275.905. Der Geschäfts- oder Firmenwert spiegelt zukünftige Synergien aus der Integration des Institutional Business, den Zugang zu einer erweiterten Investorenbasis sowie zukünftige Ertragspotenziale wider.

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-
Eigenkapital-
Veränderungsrechnung

**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2025**

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

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

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

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

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

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

Beteiligungen

In den Beteiligungen sind Minderheitenbeteiligungen an den Investmentvehikeln des Segments Institutional Business in Höhe von TEUR 10.963 (Vorjahr: TEUR 3.972) enthalten. Alle Beteiligungen sind mit ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Die Bewertung erfolgt gemäß IFRS 9 bzw. IAS 28, sofern ein maßgeblicher Einfluss besteht.

Geschäfts- oder Firmenwert

Ein Geschäfts- oder Firmenwert resultiert aus einem Unternehmenszusammenschluss und entspricht dem Überschuss der übertragenen Gegenleistung über den beizulegenden Zeitwert der identifizierbaren Nettovermögenswerte (erworbene Vermögenswerte abzüglich eingegangener bzw. übernommener Schulden). Geschäfts- oder Firmenwerte unterliegen keiner planmäßigen Abschreibung, sondern werden einmal jährlich sowie im Falle von Ereignissen oder Änderungen der Umstände, die auf eine Wertminderung hinweisen, auf der Ebene von sogenannten zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (ZGEs) auf Wertminderung geprüft. Sie werden zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Wertaufholungen können nicht vorgenommen werden.

Bei Veräußerung des Tochterunternehmens wird der zurechenbare Betrag des Geschäfts- oder Firmenwerts in die Berechnung des Gewinns oder Verlusts aus der Veräußerung einbezogen.

Zur Werthaltigkeitsüberprüfung des Geschäfts- oder Firmenwerts verweisen wir auf die Erläuterungen unter dem Gliederungspunkt 14 „Geschäfts- oder Firmenwert“. Die Werthaltigkeitsprüfung erfolgt gemäß IAS 36 auf Basis des erzielbaren Betrags der jeweiligen ZGE.

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-
Eigenkapital-
Veränderungsrechnung

**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2025**

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Zur Veräußerung gehalten eingestufte Vermögenswerte

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

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

Segmentberichterstattung

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

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

Der VIB-Konzern weist im Geschäftsjahr ein Geschäftssegment „Vermietung und Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien“ das Commercial Portfolio und durch die im Jahr 2025 getätigte Institutional Business Transaktion, neu hinzugekommene Geschäftsbereich „Management von Immobilien institutioneller Investoren“ das Institutional Business aus.

Wir verweisen hier auf die Ausführungen im Lagebericht.

Kapitalflussrechnung

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

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

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

Realisierung von Erträgen und Aufwendungen

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

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

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

Konzernkennzahlen

VIB Vermögen AG

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Weitere Informationen

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

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

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

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

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

Ertragsteuern

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

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

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

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

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

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

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

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

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties)

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

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

Für die Abschreibung der Gebäude werden folgende Nutzungsdauern zugrunde gelegt:

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

Die Immobilien der Gesellschaft werden grundsätzlich als Finanzinvestition behandelt, da der reine Handel mit Immobilien nicht als Teil der Geschäftstätigkeit anzusehen ist. Aufgrund der Bewertung zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten sind die Marktwerte (beizulegende Zeitwerte) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Anhang anzugeben (siehe Punkt 14 in Kapitel D). Die Bewertung erfolgt durch unabhängige Sachverständige und wird in Übereinstimmung mit den internationalen Bewertungsstandards (IVS) durchgeführt. Der beizulegende Zeitwert wird insbesondere auf der Grundlage von diskontierten künftigen Einnahmeüberschüssen nach der Discounted-Cashflow-Methode oder, sofern verfügbar, anhand von Kaufvertragsangeboten, Vergleichs- bzw. Marktpreisen ermittelt. Der beizulegende Zeitwert ergibt sich als Nettowert, das heißt nach Abzug von Transaktionskosten, die ein tatsächlicher Erwerb auslösen könnte.

Hinsichtlich weiterer Ausführungen zur Discounted-Cashflow-Methode und zu den verwendeten Inputparametern verweisen wir auf Punkt 15 in Kapitel D.

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

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
KapitalflussrechnungIFRS-Konzern-
Eigenkapital-
Veränderungsrechnung**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2025**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Sachanlagen

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

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

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

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

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

Immaterielle Vermögenswerte

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

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

Leasingverhältnisse

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

VIB AG Konzern als Leasingnehmer

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

VIB AG Konzern als Leasinggeber

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

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-
Eigenkapital-
Veränderungsrechnung

**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2025**

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Finanzinstrumente

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

Finanzielle Vermögenswerte

Erstmaliger Ansatz und Bewertung

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

Die Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte bei der erstmaligen Erfassung hängt von den Eigenschaften der vertraglichen Cashflows der finanziellen Vermögenswerte und vom Geschäftsmodell des Konzerns zur Steuerung seiner finanziellen Vermögenswerte ab. Mit Ausnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die keine signifikante Finanzierungs-komponente enthalten oder für die der Konzern den praktischen Behelf angewandt hat, bewertet der Konzern einen finanziellen Vermögenswert zu seinem beizulegenden Zeitwert sowie im Falle eines finanziellen Vermögenswerts, der nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird, zusätzlich der Transaktionskosten oder, sofern sie unter IFRS 16 fallen, linear erfasst.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die keine signifikante Finanzierungs-komponente enthalten oder für die der Konzern den praktischen Behelf angewandt hat, werden mit dem gemäß IFRS 15 ermittelten Transaktionspreis bewertet oder, sofern sie unter IFRS 16 fallen, linear erfasst.

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

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

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

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

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

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

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Folgebewertung

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

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

Ausbuchung

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

Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten

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

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

eine Risikovorsorge in Höhe der über die Restlaufzeit erwarteten Kreditverluste zu erfassen, unabhängig davon, wann das Ausfallereignis eintritt (Gesamtlaufzeit-ECL).

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

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

Finanzielle Verbindlichkeiten

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

Erstmaliger Ansatz und Bewertung

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

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

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Folgebewertung

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

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

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

Ausbuchung

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

Bankguthaben und Kassenbestände

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

Eigenkapital

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

Rückstellungen

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

Pensionsrückstellungen

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

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Fremdwährungen

Funktionale Währung und Berichtswährung

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

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

Risikomanagement

Der Konzern ist verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt, die sich aus den betrieblichen Geschäftstätigkeiten und den Finanzierungstätigkeiten des Konzerns ergeben. Die für den Konzern bedeutendsten finanziellen Risiken ergeben sich aus Änderungen der Zinssätze sowie der Kreditwürdigkeit und Zahlungsfähigkeit der Gegenparteien des Konzerns (Zinsänderungsrisiken sowie Kreditrisiken im Sinne von IFRS 7).

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

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

Bewertungsunsicherheiten, Ermessensspielräume und Schätzungsunsicherheiten

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

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

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

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
KapitalflussrechnungIFRS-Konzern-
Eigenkapital-
Veränderungsrechnung**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2025**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Zum Aufstellungszeitpunkt des Konzernabschlusses ist nicht von wesentlichen Änderungen der der Bilanzierung und Bewertung zugrunde gelegten Annahmen auszugehen. Insofern sind aus gegenwärtiger Sicht keine nennenswerten Anpassungen der Annahmen und Schätzungen oder der Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte und Schulden im Geschäftsjahr 2026 zu erwarten.

Angaben zu Tochterunternehmen

Zum 31.12.2025 wurden neben dem Mutterunternehmen insgesamt 100 (im Vorjahr 46) Tochterunternehmen im Sinne von IFRS 10 in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG einbezogen.

In den Konzernabschluss einbezogene Tochterunternehmen zum 31.12.2025:

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechts- und Kapitalanteil (in %)	
		31.12.2025	31.12.2024
Merkur GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
VIMA Grundverkehr GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
KIP Verwaltung GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
BK Immobilien Verwaltung GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
VIB Fund Management GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
VIB Fund Balance GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
VIB Immobilien GmbH & Co. KG	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
VIB Immobilien Verwaltungs GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
VIB Finance Management GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechts- und Kapitalanteil (in %)	
		31.12.2025	31.12.2024
VIB Institutional GmbH & Co. KG ⁴	Frankfurt am Main	100,00	0
VIB Beteiligungs GmbH ⁵	Neuburg a. d. Donau	100,00	0
BRANICKS Institutional GmbH ⁴	Frankfurt am Main	100,00	0
BCP Düsseldorf Holding GmbH & Co. KG ⁴	Frankfurt am Main	100,00	0
BCP Verwaltungs GmbH ⁴	Frankfurt am Main	100,00	0
BRANICKS Institutional Investment Advisory GmbH ⁴	Frankfurt am Main	100,00	0
BRANICKS Institutional Portfolio Advisory GmbH ⁴	Frankfurt am Main	100,00	0
BRANICKS Institutional Real Estate Management GmbH ⁴	Frankfurt am Main	100,00	0
Diamond BVO GmbH ⁴	Frankfurt am Main	100,00	0
Diamond Holding 1 GmbH & Co. KG ⁴	Frankfurt am Main	100,00	0
Diamond Verwaltungs GmbH ⁴	Frankfurt am Main	100,00	0
DIC Fund Balance 2. Beteiligungs GbR ⁴	Frankfurt am Main	100,00	0
DIC Office Balance III GmbH ⁴	Frankfurt am Main	100,00	0
DIC Office Balance IV GmbH ⁴	Frankfurt am Main	100,00	0
DIC Retail Balance I Beteiligungs GmbH ⁴	Frankfurt am Main	100,00	0
GEG Betriebsvorrichtung GmbH ⁴	Frankfurt am Main	100,00	0

Konzernkennzahlen

VIB Vermögen AG

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Weitere Informationen

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechts- und Kapitalanteil (in %)	
		31.12.2025	31.12.2024
GEG HA Holding GmbH & Co. KG ⁴	Frankfurt am Main	100,00	0
GEG HA Verwaltungs GmbH ⁴	Frankfurt am Main	100,00	0
GEG Infinity Verwaltungs GmbH ⁴	Frankfurt am Main	100,00	0
GEG Real Estate Fund Management GmbH ⁴	Frankfurt am Main	100,00	0
GEG Triforum Holding GmbH & Co. KG ⁴	Frankfurt am Main	100,00	0
GEG Triforum Verwaltungs GmbH ⁴	Frankfurt am Main	100,00	0
OB III Verwaltungs GmbH ⁴	Frankfurt am Main	100,00	0
BRANICKS Institutional Fund Advisory GmbH & Co. KG ⁴	Frankfurt am Main	100,00	0
Branicks Renewables I S.a.r.l, Grevenmacher ⁴	Luxemburg	100,00	0
DIC AP Objekt Hans-Thoma-Straße GmbH & Co. KG ¹	Frankfurt am Main	100,00	0
VIMA Grundverkehr GmbH & Co. KG ⁶	Neuburg a. d. Donau	100,00	0
IPF 1 GmbH	Neuburg a. d. Donau	94,98	94,98
IPF 2 GmbH	Neuburg a. d. Donau	94,98	94,98
DIC Fund Balance 1. Beteiligungs GbR ⁴	Frankfurt am Main	94,90	0
BRANICKS Institutional Property Management GmbH ⁴	Frankfurt am Main	94,90	0
DIC Retail Balance I Funding GmbH ⁴	Frankfurt am Main	94,90	0
DIC Fund Balance GmbH ⁴	Frankfurt am Main	94,90	0

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechts- und Kapitalanteil (in %)	
		31.12.2025	31.12.2024
DIC High Street Balance GmbH ⁴	Frankfurt am Main	94,90	0
DIC Objekt Halle BV GmbH ⁴	Frankfurt am Main	94,90	0
DIC Office Balance I GmbH ⁴	Frankfurt am Main	94,90	0
DIC Office Balance II GmbH ⁴	Frankfurt am Main	94,90	0
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	Ingolstadt	89,90	89,90
VIB Objekt Filderstadt GmbH	Neuburg a. d. Donau	89,90	89,90
VIB Objekt Ratingen GmbH	Neuburg a. d. Donau	89,90	89,90
VIB Objekt Gottmadingen GmbH	Neuburg a. d. Donau	89,90	89,90
VIB Objekt Halle Weststraße	Neuburg a. d. Donau	89,90	89,90
VIB Objekt Mannheim GmbH	Neuburg a. d. Donau	89,90	89,90
VIB Objekt Langenselbold GmbH	Neuburg a. d. Donau	89,90	89,90
DIC Objekt Langenhagen GmbH	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC Objekt Hamburg Harburg GmbH	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC Objekt Duisburg Stadtfenster GmbH	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC Objekt Köln MBC GmbH	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC 26 Frankfurt Taunusstraße GmbH	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC 26 Erfurt GmbH	Frankfurt am Main	89,90	89,90

Konzernkennzahlen

VIB Vermögen AG

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Weitere Informationen

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechts- und Kapitalanteil (in %)	
		31.12.2025	31.12.2024
DIC OP Objekt 1 GmbH	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC OP Objekt 3 GmbH	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC OP Objekt 4 GmbH	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC AP Objekt Insterburger Straße 5 GmbH	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC AP Objekt Insterburger Straße 7 GmbH	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC AP Objekt Königsberger Straße 29 GmbH	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC AP Objekt Coblitzweg GmbH	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC AP Objekt 6 GmbH	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC DP Objekt 2 GmbH	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC Objekt Zeppelinheim GmbH	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC AP Objekt 3 GmbH	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC Objekt Karlsruhe Bahnhofplatz GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC Objekt Hannover Podbie GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	0

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechts- und Kapitalanteil (in %)	
		31.12.2025	31.12.2024
DIC Objekt München Campus GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC Objekt Mettmann GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC Objekt Velbert GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC Bremen Grazer Str. GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC Objekt Kronberg GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC Objekt Leverkusen GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC Objekt Leinfelden Echterdingen GmbH ³	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC RP Objekt Essen GmbH ³	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC AP Objekt 7 GmbH ³	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC VP Objekt Saalfeld GmbH ²	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC AP Objekt 8 GmbH ²	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC AP Objekt 2 GmbH ²	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC HI Objekt 6 GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	89,70	89,70
DIC Hamburg Objekt 5 GmbH	Frankfurt am Main	89,70	89,70
DIC HI Objekt 10 GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,70	0
DIC HI Objekt 7 GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,70	0

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechts- und Kapitalanteil (in %)	
		31.12.2025	31.12.2024
DIC HI Objekt 4 GmbH ³	Frankfurt am Main	89,70	0
DIC HI Objekt 11 GmbH ³	Frankfurt am Main	89,70	0
DIC HI Objekt 13 GmbH ²	Frankfurt am Main	89,70	0
DIC HI Objekt 12 GmbH ²	Frankfurt am Main	89,70	0
DIC HI Objekt 5 GmbH ²	Frankfurt am Main	89,70	0
DIC HI Objekt Hamburg Kurt-Schumacher-Allee 2–6 GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,70	0
VIPA Immobilien GmbH	Neuburg a. d. Donau	74,00	74,00
VSI GmbH	Neuburg a. d. Donau	74,00	74,00
IVM Verwaltung GmbH	Neuburg a. d. Donau	60,00	60,00
Interpark Immobilien GmbH	Neuburg a. d. Donau	0,00	100,00
VST Immobilien GmbH	Neuburg a. d. Donau	0,00	89,90

¹ Erstkonsolidierung erfolgte zum 01.03.2025.² Erstkonsolidierung erfolgte zum 01.08.2025.³ Erstkonsolidierung erfolgte zum 01.07.2025.⁴ Erstkonsolidierung erfolgte zum 22.07.2025.⁵ Erstkonsolidierung erfolgte zum 02.05.2025.⁶ Erstkonsolidierung erfolgte zum 08.12.2025.

Im Geschäftsjahr 2025 vergrößerte sich der Kreis der Tochtergesellschaften. Die Anteile an zwei Tochtergesellschaften wurden veräußert.

Die VIB hat unterjährig 89,9 % und 89,7 % der Anteile an diversen Immobilienobjektgesellschaften übernommen. Hierbei handelt es sich nicht um Unternehmenserwerbe nach IFRS 3, da kein Business übernommen wurde.

Darüber hinaus wurde das IBU-Segment der Branicks am 22.07.2025 übernommen.

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

	Kumulierte nicht beherrschende Anteile (in TEUR)	
	31.12.2025	31.12.2024
Tochterunternehmen mit unwesentlichen nicht beherrschenden Anteilen	81.560	53.410
Gesamtsumme der nicht beherrschenden Anteile	81.560	53.410

Die im Geschäftsjahr zugegangenen Minderheitenanteile sind im Einzelnen jeweils unwesentlich. Die zusammenfassenden Finanzinformationen hinsichtlich der Tochterunternehmen des Konzerns, an denen keine wesentlichen nicht beherrschende Anteile bestehen. Die zusammenfassenden Finanzinformationen entsprechen den Beträgen vor konzerninternen Eliminierungen. Beiden langfristigen Vermögenswerten handelt es sich im Wesentlichen um die nach IAS 16 bewerteten Investment Properties.

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
KapitalflussrechnungIFRS-Konzern-
Eigenkapital-
Veränderungsrechnung**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2025**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung und zur Bilanz

Aufgrund der Übernahme des Institutional Business Geschäfts der Branicks (IBU-Geschäfts) zum 22.07.2025 ist die Vergleichbarkeit einzelner Positionen des Konzernabschlusses mit dem Vorjahr nur eingeschränkt möglich. Die Vergleichbarkeit wird durchangaben bei den entsprechenden Positionen vorgenommen.

1. Bruttomieteinnahmen

Bei den Bruttomieteinnahmen handelt es sich ausschließlich um Erlöse aus der Vermietung von Investment Properties. Aufgrund der Ankäufe im Geschäftsjahr haben sich die Mieterlöse von TEUR 88.898 auf TEUR 103.764 erhöht.

2. Erträge und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten

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

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

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

Die Deckungslücke zwischen den Erträgen und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von TEUR 1.405 (Vorjahr: TEUR 824) resultiert vornehmlich aus den Kosten, die aufgrund vertraglicher Ausnahmeregelungen im Rahmen der jährlichen Nebenkostenabrechnung nicht an den Mieter weiterbelastet werden können.

3. Sonstige Immobilienbezogene Aufwendungen

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

4. Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 6.576 auf TEUR 34.397 erhöht. Diese Position setzt sich überwiegend aus den Kosten der eingekauften Leistungen, die im Zusammenhang mit dem erworbenen IBU-Geschäft der Branicks zusammenstehen, Rechts- u. Beratungskosten, Kosten der Personalbeschaffung und sonstige Personalkosten sowie EDV-Kosten zusammen. Die Vergleichbarkeit ist aufgrund des übernommenen IBU-Geschäfts nur eingeschränkt möglich. Der Anstieg der Rechts- und Beratungskosten ist vor allem auf die rechtliche Beratung bezüglich gesellschaftsrechtlicher Themen sowie Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb des Institutional Businesses, zurückzuführen.

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
KapitalflussrechnungIFRS-Konzern-
Eigenkapital-
Veränderungsrechnung**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2025**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

in TEUR	2025	2024
Eingekaufte Leistungen	25.931	0
Rechts- und Beratungskosten	4.014	3.158
Aufsichtsratsvergütung	186	204
Nebenkosten der Geldbeschaffung	599	250
Prüfungskosten	446	471
Kosten der Hauptversammlung	338	585
Marketing/Investor Relations	135	219
Personalbeschaffung und sonstige Personalkosten	1.020	595
Kfz-Kosten	167	135
EDV-Kosten	794	241
Versicherungen/Beiträge und Abgaben	360	348
Übrige	407	370
	34.397	6.576

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

in TEUR	2025	2024
Abschlussprüfungsleistungen	223	187
Sonstige Leistungen	23	11
	246	198

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

Die sonstigen Leistungen betreffen ausschließlich andere Bestätigungsleistungen für freiwillige Jahresabschlussprüfungen.

5. Personalaufwand

in TEUR	2025	2024
Löhne und Gehälter	4.872	2.808
Sozialabgaben	866	494
	5.738	3.303

Der Personalaufwand ist im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 2.435 gestiegen. Zum Ende des Geschäftsjahres 2025 und im Jahresdurchschnitt hat der VIB-Konzern neben den zwei Vorständen (Vorjahr: zwei Vorstände) 44 kaufmännische Mitarbeiter (Vorjahr: 27 Mitarbeiter) beschäftigt. Der Zugang ist vor allem auf die Übernahme des Institutional Business zurückzuführen.

6. Abschreibungen

in TEUR	2025	2024
Abschreibungen Immaterielle Vermögenswerte	9.534	5.169
Abschreibungen Sachanlagevermögen	553	461
Abschreibungen Immobilien	29.884	22.923
Abschreibung auf zu Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2.279	111.244
	42.250	139.797

Im Geschäftsjahr sind die Abschreibungen von TEUR 139.797 auf TEUR 42.250 zurückgegangen. Die Abschreibungen auf Immobilien sind aufgrund der Zugänge durch Ankäufe um TEUR 6.961 gestiegen. Aufgrund des Zugangs des IBU-Segmentes, sind die Abschreibungen auf Immaterielle Vermögenswerte um TEUR 4.365 gestiegen. In den Abschreibungen auf zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte sind außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.279 enthalten (Vorjahr: TEUR 0).

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

7. Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren

Die Erträge in Höhe von TEUR 41.308 (Vorjahr: TEUR 7.245) betreffen Asset und Property-management-Gebühren sowie Transaktionsgebühren mit dem Management der von der VIB verwalteten Investmentvehikel aus dem Geschäftsbereich „Institutional Business“ (IBU). Der Anstieg ist auf den am 22.07.2025 übernommenen Institutional Bereich zurückzuführen.

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

Aufgrund von Objektverkäufen im Rahmen der Portfoliooptimierung wurde im Geschäftsjahr ein Ertrag aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 48.586 (Vorjahr: TEUR 75.564) realisiert.

9. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Der Ausweis betrifft die nach der Equity-Methode zu übernehmende Gewinne und Verluste von assoziierten Unternehmen sowie Erträge aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 762 (Vorjahr: TEUR 2.804).

10. Zinsaufwendungen und -erträge

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 32.608 (Vorjahr: TEUR 34.468) resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung der Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten. Die Zinserträge in Höhe von TEUR 24.868 (Vorjahr: TEUR 34.265) resultieren im Wesentlichen aus Zinsen aus einem Darlehen an die Branicks Group AG in Höhe von TEUR 20.358 (Vorjahr: TEUR 27.625) welches zum 22.07.2025 zurückgeführt wurde.

11. Ertragsteuern

Der Ertragsteueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2025	2024
Tatsächlicher Ertragsteueraufwand	22.495	18.298
Latenter Steuerertrag	-20.768	-44.181
Aufwand aus Ertragsteuern	1.727	-25.883

Der tatsächliche Steueraufwand setzt sich im Wesentlichen aus Körperschaftsteuer (15,00%) zuzüglich Solidaritätszuschlag (5,50% hierauf) sowie der Gewerbesteuer (12,95%) zusammen.

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

Die latenten Steuern werden auf der Basis der Steuersätze bewertet, die zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. voraussichtlich gelten werden. Für die Berechnung der inländischen latenten Steuern wurden aufgrund der Absenkung des Körperschaftsteuersatzes von 15% auf 10% über die Jahre 2028 bis 2032 je nach erwartetem Zeitpunkt der Realisation des steuerlichen Sachverhalts 10% oder ein Satz zwischen 10 und 15%, der Solidaritätszuschlag von 5,5% auf den Körperschaftsteuersatz zugrunde gelegt. Aus der Anpassung ergibt sich im Geschäftsjahr ein Ertrag aus latenten Steuern in Höhe von rund EUR 22,0 Mio. Euro. Der latente Steueraufwand bzw. -ertrag stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

in TEUR	2025	2024
Immobilienbewertung	20.912	44.181
Übrige	-144	0
Latenter Ertragsteuerertrag (Vorjahr: Latenter Ertragsteuerertrag)	20.768	44.181

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

In der nachfolgenden Überleitungsrechnung werden die Unterschiede zwischen dem erfassten Ertragsteueraufwand und dem erwarteten Ertragsteueraufwand ausgewiesen. Der erwartete Ertragsteueraufwand ergibt sich aus dem Ergebnis vor Ertragsteuern multipliziert mit dem erwarteten Steuersatz. Der erwartete Ertragsteuersatz beinhaltet die gesetzliche deutsche Körperschaftsteuer sowie den darauf entfallenden Solidaritätszuschlag und dem Gewerbesteuersatz. Der erwartete Steuersatz beträgt somit 28,775 % (Vorjahr, 15,825 %).

in TEUR	2025	2024
Ergebnis vor Ertragsteuern	87.175	17.209
Ertragsteuersatz: 28,775 % (Vorjahr: 15,825 %)		
Erwarteter Ertragsteueraufwand	25.085	2.723
Steuereffekte aus Tochtergesellschaften und at-equity-Beteiligungen	-219	443
Steuereffekte aus der Nutzung von Verlusten	-3.013	-31.136
Steuersatzunterschiede (Gewerbesteuer)	-22.682	1.325
Steuerlich nicht abziehbare Aufwendungen	2.202	1.321
Sonstiges	354	-559
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand	1.727	-25.883

12. Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis

Im Konzernergebnis von TEUR 85.448 (Vorjahr: TEUR 43.091) sind Gewinnanteile nicht beherrschender Gesellschafter in Höhe von TEUR 4.004 (Vorjahr: TEUR 6.949) enthalten. Der Gewinnanteil ist im Wesentlichen auf den Gewinn aus Verkäufen von Immobilien von Tochterunternehmen zurückzuführen.

13. Ergebnis je Aktie

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

	2025	2024
ERGEBNIS (in TEUR)		
Konzernergebnis	85.448	43.091
Abzüglich: auf nicht beherrschte Anteile entfallendes Ergebnis	-4.004	-6.949
Basis für das unverwässerte Ergebnis je Aktie	81.444	36.142
Basis für das verwässerte Ergebnis je Aktie für fortgeführte Aktivitäten	81.444	36.142
ANZAHL DER AKTIEN (in Stück)		
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von im Umlauf gewesenen Namensaktien für das unverwässerte Ergebnis je Aktie	33.054.587	33.054.587
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von im Umlauf gewesenen Namensaktien für das verwässerte Ergebnis je Aktie	33.054.587	33.054.587
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	2,46	1,09
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (fortgeführte Aktivitäten) (in EUR)	2,46	1,09
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	2,46	1,09
Verwässertes Ergebnis je Aktie (fortgeführte Aktivitäten) (in EUR)	2,46	1,09

Ausschüttung

Für das Geschäftsjahr 2024 wurde durch die VIB Vermögen AG Dividende in Höhe von TEUR 1.322 ausgeschüttet.

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
KapitalflussrechnungIFRS-Konzern-
Eigenkapital-
Veränderungsrechnung**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2025**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**14. Geschäfts- oder Firmenwert**

Der im aktuellen Geschäftsjahr zugegangene Geschäfts- oder Firmenwert im aktuellen Geschäftsjahr resultiert aus der erstmaligen Konsolidierung der VIB Institutional Business GmbH & Co. KG. Für weitere Details hierzu verweisen wir auf den Abschnitt „Konsolidierung, Erwerb des Institutional Business“, auf S. 63.

Die Prüfung der Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwertes erfolgte im Geschäftsjahr auf der Basis geschätzter aus der Planung abgeleiteter zukünftiger Cashflows des erworbenen Institution Business Bereichs, dem der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet ist. Diese Planung basiert auf einem Planungshorizont von 5 Jahren. Für die Abzinsung der Zahlungsströme im Detailplanungszeitraum wendeten wir einen mittels Capital Asset Pricing Model (CAPM) abgeleiteten Kapitalkostensatz nach Steuern von durchgängig 7,0% an. Der Durchschnitt der korrespondierenden Kapitalkostensätze vor Steuern betrug 7,6%.

Am Ende des Detailplanungszeitraums schließt sich für die Jahre ab 2031 eine übergeleitete ewige Rente an, die auf Basis des CAPM mit einem Kapitalkostensatz von 6,1% (nach Steuern, nach Wachstumsrate) abgezinst wurde. Bei der ewigen Rente liegt der Berechnung eine nachhaltige, durchschnittliche Wachstumsrate von 1,0% zu Grunde. Bei der Abzinsung berücksichtigen wir die Wachstumsrate als Abschlag auf den Kapitalkostensatz.

Wir beobachten und aktualisieren die für den Werthaltigkeitstest maßgeblichen technischen, marktbezogenen, ökonomischen sowie gesetzlichen Parameter und Rahmenbedingungen kontinuierlich. Dabei haben sich im Geschäftsjahr keine Anhaltspunkte für eine Wertminderung ergeben. Auch der zum Bilanzstichtag durchgeführte Werthaltigkeitstest der Geschäfts- oder Firmenwerte führte zu keiner außerplanmäßigen Abschreibung. Hierbei wird der höhere Wert aus Marktwert abzüglich Verkaufskosten und Nutzungswert dem Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (ZGE) gegenübergestellt, zu der die Geschäfts- oder Firmenwerte zugeordnet werden.

Für die Geschäfts- oder Firmenwerte des Geschäftsjahres hätte eine Erhöhung des Diskontierungszinssatzes um +0,5% zu einer Reduzierung des Nutzungswerts von ca. -37,6 Mio. EUR geführt und ebenfalls zu keiner Wertminderung geführt, da der Nutzungswert signifikant über dem Buchwert der ZGE liegt.

15. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

in TEUR	2025	2024
Anschaffungskosten Stand 01.01.	1.381.657	1.133.853
Zugänge	509.553	654.472
Änderung Konsolidierungskreis	0	0
Umgliederungen in zur Veräußerung gehalten	-243.853	-271.621
Abgänge	-64.271	-135.047
Stand 31.12.	1.583.086	1.381.657
Abschreibungen Stand 01.01.	57.864	77.804
Zugänge	32.163	22.923
Umgliederungen in zur Veräußerung gehalten	-30.209	-30.856
Abgänge	-3.302	-12.006
Stand 31.12.	56.516	57.864
Buchwert 01.01.	1.323.792	1.056.049
Buchwert 31.12.	1.526.570	1.323.792
Beizulegender Zeitwert ¹	1.789.948	1.673.911

¹ Inkl. Minderheitenanteile und IFRS-5-Immobilien

Die Zugänge beinhalten die Anzahlung für die Projektentwicklungen, sowie Ankäufe von Objektgesellschaften (siehe Angaben zu Tochtergesellschaften).

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
KapitalflussrechnungIFRS-Konzern-
Eigenkapital-
Veränderungsrechnung**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2025**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**16. Bemessung des beizulegenden Zeitwerts**

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

Quantitative Angaben zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der Vermögenswerte und Schulden nach Hierarchiestufen zum 31.12.2025

in TEUR	Summe	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts unter Anwendung		
		notierter Preise auf aktiven Märkten (Stufe 1)	wesentlicher beobachtbarer Input-parameter (Stufe 2)	wesentlicher nicht beobachtbarer Input-parameter (Stufe 3)
BEIZULEGENDEN ZEITWERTE DER ZU FORTGEFÜHRTEN ANSCHAFFUNGSKOSTEN BEWERTETE VERMÖGENSWERTE:				
als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Punkt 15)	1.789.948	–	–	1.789.948
ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTETE SCHULDEN:				
Schulden, für die im Anhang ein beizulegender Zeitwert ausgewiesen wird:				
Verzinsliche Darlehen (Punkt 40)				
Festverzinsliche Darlehen	869.335		869.335	

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

Quantitative Angaben zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der Vermögenswerte und Schulden nach Hierarchiestufen zum 31.12.2024

in TEUR	Summe	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts unter Anwendung		
		notierter Preise auf aktiven Märkten (Stufe 1)	wesentlicher beobachtbarer Input-parameter (Stufe 2)	wesentlicher nicht beobachtbarer Input-parameter (Stufe 3)
ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTETE VERMÖGENSWERTE:				
als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Punkt 15)				
Logistik/Light Industrial	605.828	–	–	605.828
Handel	57.461	–	–	57.461
Büro	386.590	–	–	386.590
Gemischt genutzt	172.824	–	–	172.824
Geschäftshäuser/Sonstiges	19.432	–	–	19.432
Anlagen im Bau	81.657	–	–	81.657
als Ausleihung an nahestehende Unternehmen gehaltene Vermögenswerte				
Teilschuldverschreibung	9.329	8.417	–	–
als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte gem. IFRS 5 (Punkt 23)				
Unternehmensanteile	0	0	–	–
Immobilien	0	0	–	–
Sonstige Vermögenswerte (Punkt 21)				
Darlehen im Zusammenhang mit Auflage des Immobilienfonds VIB Retail Balance I	0	0	–	–

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-

Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Quantitative Angaben zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der Vermögenswerte und Schulden nach Hierarchiestufen zum 31.12.2024

in TEUR	Summe	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts unter Anwendung		
		notierter Preise auf aktiven Märkten (Stufe 1)	wesentlicher beobachtbarer Inputparameter (Stufe 2)	wesentlicher nicht beobachtbarer Inputparameter (Stufe 3)
ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTETE SCHULDEN:				
Schulden, für die im Anhang ein beizulegender Zeitwert ausgewiesen wird:				
Verzinsliche Darlehen (Punkt 37)				
Festverzinsliche Darlehen	809.496	–	809.496	–

Auf der Stufe 3 angewandte Bewertungsmethoden

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

Die Bemessung der Marktwerte stützt sich auf eine Barwertberechnung (Discounted Cash-flow-Methode). Im Allgemeinen wurde eine Cashflow-Periode von zehn Jahren angenommen, an deren Ende der Verkauf der Immobilie unterstellt wird. Der für die Bewertung angesetzte Diskontierungssatz wurde aus vom Immobilienmarkt abgeleiteten Brutto-Anfangsrenditen ermittelt. Die immobilienpezifische Brutto-Anfangsrendite lag in einer Spannweite von 3,25 % bis 7,65 % (2024: von 3,40 % bis 7,70 %). Der Diskontierungssatz betrug 4,10 % bis 8,50 % (2024: 4,10 % bis 8,40 %). Der für die Endwertkapitalisierung angesetzte Zinssatz entspricht der im heutigen Immobilienkapitalmarkt zu beobachtenden Verzinsung plus einem objektbezogenen Risikoaufschlag. In Abhängigkeit der Qualität, Lage und Struktur der Objekte variieren die angesetzten Kapitalisierungsraten zwischen 2,90 % und 8,00 % (2024: 2,90 % und 7,90 %).

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

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

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
KapitalflussrechnungIFRS-Konzern-
Eigenkapital-
Veränderungsrechnung**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2025**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**17. Sachanlagen**

in TEUR	Grundstücke und Gebäude	Sonstige Sachanlagen	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2025	7.699	5.983	13.682
Zugänge	0	453	453
Abgänge	0	-3.564	-3.564
Stand 31.12.2025	7.699	2.872	10.571
Abschreibungen Stand 01.01.2025	1.631	1.938	3.569
Zugänge	224	329	553
Abgänge	0	-522	-522
Stand am 31.12.2025	1.855	1.745	3.600
Buchwert 01.01.2025	6.068	4.045	10.113
Buchwert 31.12.2025	5.844	1.127	6.971

in TEUR	Grundstücke und Gebäude	Sonstige Sachanlagen	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2024	7.601	6.267	13.868
Zugänge	98	95	193
Abgänge	0	-379	-379
Stand 31.12.2024	7.699	5.983	13.682
Abschreibungen Stand 01.01.2024	1.404	1.892	3.296
Zugänge	227	234	461
Abgänge	0	-188	-188
Stand am 31.12.2024	1.631	1.938	3.569
Buchwert 01.01.2024	6.197	4.375	10.572
Buchwert 31.12.2024	6.068	4.045	10.113

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
KapitalflussrechnungIFRS-Konzern-
Eigenkapital-
Veränderungsrechnung**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2025**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**18. Anteile an assoziierten Unternehmen**

Zum 31.12.2025 sind folgende Gesellschaften als assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen:

In TEUR	31.12.2025		31.12.2024	
	Kapitalanteile	Buchwert	Kapitalanteile	Buchwert
Beteiligung an:				
DIC Office Balance I Fonds	9,1%	4.615	0%	0
DIC Office Balance II Fonds	4,4%	8.541	0%	0
DIC Office Balance III Fonds	0,4%	483	0%	0
DIC Office Balance IV (Fonds)	1,7%	3.117	0%	0
DIC Office Balance V (Fonds)	0,6%	2.596	0%	0
RB I Objekt Berlin GmbH & Co. KG	5,1%	647	0%	0
MRM Eschborn GmbH & Co. KG	5,1%	1.074	0%	0
KHI Immobilien GmbH	41,7%	18.122	41,7%	18.932
GEG Public Infrastructure IV	78,3%	61.397	78,3%	61.397
Summe		100.592		80.329

Die Anteile an assoziierten Unternehmen sind um TEUR 20.263 im Vergleich zum Vorjahr gestiegen (Vorjahr: TEUR 80.329). Dies ist im Wesentlichen auf den Erwerb des IBU-Bereiches zurückzuführen.

19. Beteiligungen

In den Beteiligungen sind zum 31.12.2025, wie im Vorjahr die DIC HI Portfolio GmbH (Beteiligungsbuchwert TEUR 2.544), die DIC Hamburg Portfolio GmbH (Beteiligungsbuchwert TEUR 1.428) sowie Minderheitsbeteiligungen an den Investmentvehikeln des Segments Institutional Business in Höhe von TEUR 6.991 (Vorjahr: TEUR 0) enthalten. Alle Beteiligungen sind mit ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt.

20. Ausleihungen an nahestehende Unternehmen

Zum Bilanzstichtag 31.12.2025 sind keine Ausleihungen an verbundene Unternehmen vorhanden (Vorjahr: TEUR 259.329).

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
KapitalflussrechnungIFRS-Konzern-
Eigenkapital-
Veränderungsrechnung**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2025**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**21. Immaterielle Vermögenswerte**

in TEUR	IT-Software, Lizenzen	Management Verträge	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2025	286	43.008	43.294
Zugänge	0	103.602	103.602
Änderungen Konsolidierungskreis	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2025	286	146.610	146.896
Abschreibungen Stand 01.01.2025	275	10.250	10.525
Zugänge	9	9.525	9.534
Änderungen Konsolidierungskreis	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Stand am 31.12.2025	284	19.775	20.059
Buchwert 01.01.2025	11	32.758	32.769
Buchwert 31.12.2025	2	126.835	126.837

in TEUR	IT-Software, Lizenzen	Management Verträge	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2024	256	43.008	43.264
Zugänge	37	0	37
Änderungen Konsolidierungskreis	0	0	0
Abgänge	7	0	7
Stand 31.12.2024	286	43.008	43.294
Abschreibungen Stand 01.01.2024	238	5.125	5.363
Zugänge	44	5.125	5.169
Änderungen Konsolidierungskreis	0	0	0
Abgänge	7	0	7
Stand am 31.12.2024	275	10.250	10.525
Buchwert 01.01.2024	18	37.883	37.901
Buchwert 31.12.2024	11	32.758	32.769

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
KapitalflussrechnungIFRS-Konzern-
Eigenkapital-
Veränderungsrechnung**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2025**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**22. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

in TEUR	2025	2024
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.323	9.066
	22.323	9.066

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stammen im Wesentlichen aus der laufenden Vermietung, abgerechneten Gebühren und Nebenkostenabrechnungen gegenüber den Mietern. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Übernahme des Institutional Business zurückzuführen.

Erforderliche Einzelwertberichtigungen wurden in Höhe von TEUR 1.702 (Vorjahr: TEUR 1.245) vorgenommen.

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die folgende Tabelle gibt die Veränderungen in den Wertberichtigungen wieder:

in TEUR	2025	2024
Stand zum Beginn des Jahres	1.245	165
Zuführungen	1.199	1.268
Verbrauch	-722	-68
Auflösungen	-20	-120
Gesamt	1.702	1.245

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

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

23. Forderungen gegen nahestehende Unternehmen

Die ausgewiesenen Forderungen gegen nahestehende Unternehmen in Höhe von TEUR 3.054 (Vorjahr: TEUR 33.340) betreffen insbesondere Forderungen im Rahmen des Leistungsaustausches mit dem Branicks-Konzern. Die Veränderung zum Vorjahr ist vor allem auf die Rückführung der in dieser Position ausgewiesenen Zinsforderungen aus dem Darlehen an die Branicks Group AG zurückzuführen.

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

24. Forderungen aus Steuern von Einkommen und Ertrag

Die Forderungen aus Steuern in Höhe von TEUR 11.588 beziehen sich wesentlich auf Forderungen aus Körperschaftsteuern (Vorjahr: TEUR 10.334).

25. Sonstige Vermögenswerte

Zum Bilanzstichtag sind im Wesentlichen abgegrenzte Fees, geleistete Kauttionen, Mietfreie Zeiten und Umsatzsteueransprüche enthalten. Die Veränderung resultiert vornehmlich aus dem zugegangenen Institutional Businessbereich.

26. Bankguthaben und Kassenbestände

In dieser Position werden Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Fristigkeit von unter drei Monaten sowie Finanztitel mit einer ursprünglichen Laufzeit von weniger als drei Monaten ausgewiesen, wovon TEUR 2.107 (Vorjahr: TEUR 2.685) zum 31.12.2025 Verfügungsbeschränkungen unterliegen. Die VIB hält grundsätzlich nur Geschäftsbeziehungen zu bonitätsstarken und nur gering risikobehafteten Banken, weswegen ein potenzielles Ausfallrisiko als sehr gering bzw. nicht vorhanden eingestuft werden kann.

27. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die Position „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ umfasst Immobilien, die gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden und deren Veräußerung innerhalb der nächsten zwölf Monate hoch wahrscheinlich ist.

28. Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

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

Kapitalrücklage

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

Die Kapitalrücklage ist unverändert zum Vorjahr und beträgt TEUR 299.307.

Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen haben sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.

Kumulierte Ergebnisse

Das kumulierte Ergebnis des Konzerns resultiert im Wesentlichen aus dem Bestand des Vorjahres, zuzüglich dem laufenden auf die Konzernaktionäre entfallenden Konzernergebnis des Geschäftsjahres 2025 (TEUR 81.444), Veränderung in den Versicherungsmathematischen Rücklagen (TEUR 303), sowie Ausschüttungen (TEUR –1.322).

Minderheitenanteile

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

Für die Veränderung der Minderheiten verweisen wir auf die Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung.

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

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Genehmigtes Kapital

Genehmigtes Kapital 2022/I:

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 30.08.2022 wurde ein Genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2022/I) in Höhe von TEUR 13.855 geschaffen. Hiervon wurde in 2022 ein Betrag in Höhe von TEUR 4.873 verbraucht. Die Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien gegen Sach- und Bareinlage mit Zustimmung des Aufsichtsrats und der Möglichkeit zum sog. vereinfachten Bezugsrechtsausschluss läuft bis zum 29.08.2027.

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

Bedingtes Kapital

Bedingtes Kapital 2025/I:

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

Latente Steuern auf direkt im übrigen Ergebnis erfasste Aufwendungen und Erträge

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

in TEUR	2025			2024		
	vor Steuern	Steuern	nach Steuern	vor Steuern	Steuern	nach Steuern
Gewinne/Verluste Pensionspläne	314	-11	303	-210	-33	-243
Direkt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge	314	-11	303	-210	-33	-243

29. Langfristige verzinsliche Finanzschulden

in TEUR	2025	2024
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	783.288	432.472
Restlaufzeit größer 5 Jahre	80.204	372.025
	863.492	804.497

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

30. Latente Steuern

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

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

in TEUR	2025	2024
LATENTE STEUERANSPRÜCHE		
Pensionsrückstellungen/Sonstiges	174	214
Investment Properties	803	1.016
Summe latente Steueransprüche	977	1.230
LATENTE STEUERSCHULDEN		
Investment Properties	49.259	53.289
Sonstiges	29.030	33
Summe latente Steuerschulden	78.289	53.322
Saldierung aktiver und passiver latenter Steuern	-977	-1.230
BILANZANSÄTZE NACH SALDIERUNG		
Latente Steueransprüche	0	0
Latente Steuerschulden	77.312	52.092

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Der Bestand an Verlustvorträgen zum 31.12.2025 stellt sich wie folgt dar:

- Gewerbesteuer TEUR 46.285 (Vorjahr: TEUR 37.271)
- Körperschaftsteuer TEUR 26.801 (Vorjahr: TEUR 14.772)

Auf diese Verlustvorträge werden keine latenten Steuern gebildet.

Auf temporäre Differenzen in Höhe von 7,9 Mio. EUR (Vorjahr: 6,2 Mio. EUR) im Zusammenhang mit Outside Basis Differences wurden keine latenten Steuern angesetzt, da das Mutterunternehmen eine Umkehr steuern kann und mit der Umkehr derzeit nicht zu rechnen ist.

31. Pensionsrückstellungen

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

Die in der Bilanz ausgewiesene Summe aus der Verpflichtung des Konzerns durch Altersversorgungspläne in Höhe von TEUR 3.078 (Vorjahr: TEUR 3.415) entspricht dem Anwartschaftsbarwert.

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

Der Anwartschaftsbarwert der leistungsorientierten Verpflichtung hat sich folgendermaßen entwickelt:

in TEUR	2025	2024
Stand 01.01.	3.415	3.070
Neu erworbene Versorgungsansprüche	0	0
Zinsaufwand (im Vorjahr: Zinsertrag)	108	258
Gezahlte Renten	-130	-123
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste		
aufgrund von Änderungen demografischer Annahmen	0	0
aufgrund von Änderungen finanzieller Annahmen	-372	148
aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	57	62
Stand 31.12.	3.078	3.415

Kalkulierte versicherungsmathematische Prämissen:

	2025	2024
Diskontierungszins	4,18%	3,23% – 3,59%
Rententrend	2,00%	2,00% – 2,50%

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

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

Eine quantitative Sensitivitätsanalyse der wichtigsten Annahmen zum 31.12.2025 führt zu folgenden Ergebnissen:

- Eine Erhöhung des Abzinsungssatzes um 1%-Punkt führt zu einem Rückgang der DBO um TEUR 323 sowie zu einer Erhöhung des Zinsaufwands um TEUR 31. Eine Verminderung des Abzinsungssatzes um 1%-Punkt führt zu einer Erhöhung der DBO um TEUR 392 sowie zu einem gleichbleibendem Zinsaufwands.

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
KapitalflussrechnungIFRS-Konzern-
Eigenkapital-
Veränderungsrechnung**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2025**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

- Eine Erhöhung der Rentensteigerung um 1%-Punkt führt zu einer Erhöhung der DBO um TEUR 356 sowie zu einer Erhöhung des Zinsaufwands um TEUR 33. Eine Verminderung der Rentensteigerung um 1%-Punkt führt zu einer Verringerung der DBO um TEUR 301 sowie zu einer Erhöhung des Zinsaufwands um TEUR 5.

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

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

in TEUR	2025	2024
Innerhalb der nächsten 12 Monate	130	128
Zwischen 2 und 5 Jahren	822	719
Zwischen 5 und 10 Jahren	195	197
Über 10 Jahre	1.931	2.370
Erwartete Auszahlungen	3.078	3.414

Die durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtung beträgt zum Ende des Berichtszeitraums 12 Jahre (Vorjahr: 13).

32. Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden

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

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

33. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 5.502 (Vorjahr: TEUR 6.749) resultieren im Wesentlichen aus Betriebskosten Verbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten für Projektentwicklungen. Sie sind innerhalb eines Jahres fällig.

34. Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 38.341 (Vorjahr: TEUR 4.092) betreffen Verbindlichkeiten im Rahmen des Leistungsaustausches mit dem Branicks-Konzern sowie dem gewährten Darlehen im Zusammenhang mit dem Erwerb des Institutional Businesses in Höhe von TEUR 35.679 (Vorjahr: TEUR 0).

35. Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.293 (Vorjahr: TEUR 3.372) betreffen Verbindlichkeiten von vollkonsolidierten Gesellschaften gegenüber deren Minderheitsgesellschaftern.

36. Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Im abgelaufenen Geschäftsjahr werden Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern in Höhe von TEUR 25.644 (Vorjahr: TEUR 12.640) ausgewiesen.

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

37. Sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	2025	2024
Ausstehende Rechnungen	7.791	2.637
Tantiemen	1.649	171
Urlaubsvergütung und sonstige personalbezogene Aufwendungen	1.147	815
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	2.276	0
Aufsichtsratsvergütungen	148	102
Prüfungskosten	478	420
Kreditorische Debitoren	651	740
Abgegrenzte Mieten und Zuschüsse	1.869	1.228
Sicherheitseinbehalte und Erhaltene Kautionen	5.268	3.426
Betriebskosten	2.309	1.945
Übrige	3.271	0
	26.857	11.484

38. Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung wird unter Beachtung von IFRS 8 „Geschäftssegmente“ – dem Management Approach folgend – aufgestellt. Seit dem Geschäftsjahr 2025 ist unsere Berichterstattung auf zwei Säulen fokussiert: zum einen auf das Segment Commercial Portfolio, das unseren Immobilien-Eigenbestand umfasst. Zum anderen fassen wir im Segment Institutional Business unsere Immobilienmanagementleistungen für institutionelle Investoren zusammen.

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

39. Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds in Höhe von TEUR 15.957 (Vorjahr: TEUR 127.369) umfasst die Bilanzposition Bankguthaben und Kassenbestände, in der neben Kassenbeständen, Guthaben bei Kreditinstituten auch Finanztitel mit einer ursprünglichen Fälligkeit von bis zu drei Monaten ausgewiesen werden.

Überleitung Finanzschulden gem. IAS 7

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

in TEUR	31.12.2024	Zahlungs-wirksam	Nicht zahlungswirksam		Umglie-dung	31.12.2025
			Zu-/ Abgang	Zinsen		
Langfristige Finanzschulden	804.497	-71.529	223.595	-1.434	-91.637	863.492
Kurzfristige Finanzschulden	67.166	-62.542	16.450	2.410	91.637	115.121
Summe Finanzschulden	871.663	-134.071	240.045	976	0	978.613

in TEUR	31.12.2023	Zahlungs-wirksam	Nicht zahlungswirksam		Umglie-dung	31.12.2024
			Zu-/ Abgang	Zinsen		
Langfristige Finanzschulden	887.400	-82.903	-82.903	0	0	804.497
Kurzfristige Finanzschulden	40.038	27.128	0	0	0	67.166
Summe Finanzschulden	927.438	-55.775	0	0	0	871.663

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

40. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Eventualverbindlichkeiten sind bestehende oder künftige Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen, bei denen aber ein Ressourcenabfluss nicht als wahrscheinlich eingeschätzt wird. Solche Verpflichtungen sind nach IAS 37 im Anhang aufzuführen. Angabepflichtige Eventualverbindlichkeiten bestanden weder zum 31.12.2025 noch im Vorjahr.

Aus bereits begonnenen Investitionsvorhaben und Grundstückskaufverträgen bestand zum Bilanzstichtag ein Bestellobligo in Höhe von TEUR 7.388 (Vorjahr: TEUR 25.419).

41. Leasingvereinbarungen**VIB Vermögen AG als Leasinggeber**

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

Für Geschäftsjahre ab 2025 wird die VIB AG folgende künftigen Mindestleasingzahlungen aus ungekündigt bestehenden Mietverträgen erhalten.

in TEUR	2025	2024
Fälligkeit innerhalb 12 Monate	86.786	86.267
Fälligkeit innerhalb 13 – 24 Monate	73.273	72.284
Fälligkeit innerhalb 25 – 36 Monate	59.901	57.535
Fälligkeit innerhalb 37 – 48 Monate	52.079	44.344
Fälligkeit innerhalb 49 – 60 Monate	42.676	37.793
Fälligkeit über 60 Monate	166.839	118.555
	481.554	416.778

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

42. Liquiditäts- und Zinsrisiko

Das Liquiditätsrisiko bildet das Szenario ab, dass der Konzern seine eigenen Verbindlichkeiten nicht bedienen kann. Der Konzern steuert seine Liquidität zentral und so, dass ihm zu jeder Zeit genügend Mittel zur Verfügung stehen, um seine Verbindlichkeiten fristgerecht zu begleichen. Zum 31.12.2025 standen dem Konzern nicht in Anspruch genommene Kreditlinien in Höhe von TEUR 130 (Vorjahr: TEUR 1.630) zur Verfügung.

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

in TEUR	Finanzdarlehen mit variablen Zinssätzen (Tilgung und Zinszahlungen)	Finanzdarlehen mit festen Zinssätzen (Tilgung und Zinszahlungen)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Übrige finanzielle Verbindlichkeiten	Summe
---------	---	--	--	--------------------------------------	-------

LIQUIDITÄTSANALYSE ZUM 31.12.2025

in 1 – 12 Monaten fällig	15.332	99.788	5.502	52.501	173.123
in 12 – 60 Monaten fällig	15.918	767.370	0	0	783.288
in >60 Monaten fällig	49.022	31.183	0	0	80.205

LIQUIDITÄTSANALYSE ZUM 31.12.2024

in 1 – 12 Monaten fällig	253	66.530	6.749	24.124	97.656
in 12 – 60 Monaten fällig	53.452	379.472	0	0	432.924
in >60 Monaten fällig	17.413	354.543	0	0	371.956

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzdarlehen mit variabler Verzinsung belief sich zum 31.12.2025 auf 3,31 % (Vorjahr: 5,27 %). Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzdarlehen mit fester Verzinsung beträgt zum 31.12.2025 2,28 % (Vorjahr: 2,46 %).

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

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

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

Wenn das Marktzinsniveau im Geschäftsjahr 2025 um 100 Basispunkte höher (niedriger) gewesen wäre, wäre das Ergebnis um ca. TEUR 762 (Vorjahr: TEUR 710) niedriger (höher) gewesen.

43. Ausfallrisiken

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

Ein Ausfallrisiko ist bei liquiden Mitteln und derivativen Finanzinstrumenten faktisch nicht gegeben, weil diese bei Banken gehalten werden, denen Rating-Agenturen eine hohe Bonität bescheinigt haben. Die nachfolgenden Ausführungen konzentrieren sich deshalb auf

„Kredite und Forderungen“. Hiervon betroffen sind die Bilanzpositionen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige Forderungen und Vermögenswerte.

Die nachfolgende Tabelle quantifiziert die einzelwertberechtigten sowie die überfälligen, aber nicht wertberechtigten „Kredite und Forderungen“. Die Bruttobuchwerte der übrigen finanziellen Forderungen und Vermögenswerte beinhalten im Vorjahr eine Ausleihung gegenüber der Branicks Group AG:

in TEUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		Übrige finanzielle Forderungen und Vermögenswerte	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Bruttobuchwert	24.025	10.310	0	259.329
davon überfällig, nicht einzelwertberechtigt	0	0	0	0
davon einzelwertberechtigt	1.702	1.244	0	0

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

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

44. Kategorien von Finanzinstrumenten

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

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

Konzernkennzahlen

VIB Vermögen AG

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Weitere Informationen

2025	Fair-Value-Kategorie nach IFRS 13	Buchwert per 31.12.2025	Zeitwert zum 31.12.2025	davon zu fortgeführten Anschaffungskosten	davon erfolgswirksam zum Fair Value	davon erfolgsneutral zum Fair Value
in TEUR						
AKTIVA						
Forderungen und sonstige Vermögenswerte						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	n. a.	22.323	22.323	22.323	–	–
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	n. a.	3.054	3.054	3.054	–	–
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	n. a.	29.195	29.195	29.195	–	–
Bankguthaben und Kassenbestände	n. a.	15.957	15.957	15.957	–	–
PASSIVA						
Variabel verzinsliche Darlehen	n. a.	80.273	80.273	80.273		
Festverzinsliche Darlehen	n. a.	898.340	869.335	898.340		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	n. a.	5.502	5.502	5.502	–	–
Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen	n. a.	38.341	38.341	38.341	–	–

2025	Fair-Value-Kategorie nach IFRS 13	Buchwert per 31.12.2025	Zeitwert zum 31.12.2025	davon zu fortgeführten Anschaffungskosten	davon erfolgswirksam zum Fair Value	davon erfolgsneutral zum Fair Value
in TEUR						
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	n. a.	2.293	2.293	2.293	–	–
Übrige finanzielle Verbindlichkeiten	n. a.	52.501	52.501	52.501	–	–
DAVON AGGREGIERT NACH DEN BEWERTUNGSKATEGORIEN DES IFRS 9						
Finanzielle Vermögenswerte						
Loans and Receivables (LaR) (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)		54.572				
Finanzielle Verbindlichkeiten						
Financial Liabilities at Cost (FLAC) (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)		1.077.250				

Konzernkennzahlen

VIB Vermögen AG

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Weitere Informationen

	2024						
	in TEUR	Fair-Value-Kategorie nach IFRS 13	Buchwert per 31.12.2024	Zeitwert zum 31.12.2024	davon zu fortgeführten Anschaffungskosten	davon erfolgswirksam zum Fair Value	davon erfolgsneutral zum Fair Value
AKTIVA							
Forderungen und sonstige Vermögenswerte							
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	n. a.	9.066	9.066	9.066	–	–	
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	n. a.	33.340	33.340	33.340			
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	n. a.	17.399	17.399	17.399	–	–	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (Zinsoption)	n. a.	127.369	127.369	127.369	–	–	
Bankguthaben und Kassenbestände							
PASSIVA							
Variabel verzinsliche Darlehen	n. a.	71.118	71.503	71.118	–	–	
Festverzinsliche Darlehen	n. a.	800.545	779.924	800.545	–	–	
Derivate im Hedge-Accounting	n. a.	–	–	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	n. a.	6.749	6.749	6.749	–	–	
Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen	n. a.	4.092	4.092	4.092	–	–	

2024

	2024						
	in TEUR	Fair-Value-Kategorie nach IFRS 13	Buchwert per 31.12.2024	Zeitwert zum 31.12.2024	davon zu fortgeführten Anschaffungskosten	davon erfolgswirksam zum Fair Value	davon erfolgsneutral zum Fair Value
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	n. a.	3.372	3.372	3.372	–	–	
Übrige finanzielle Verbindlichkeiten	n. a.	24.124	24.124	24.124	–	–	
DAVON AGGREGIERT NACH DEN BEWERTUNGSKATEGORIEN DES IFRS 9							
Finanzielle Vermögenswerte							
Loans and Receivables (LaR) (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)			59.805				
Finanzielle Verbindlichkeiten							
Financial Liabilities at Cost (FLAC) (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)			910.000				

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

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

- Die beizulegenden Zeitwerte der festverzinslichen Darlehen des Konzerns werden mittels der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Dabei wird ein Abzinsungssatz zugrunde gelegt, der den Fremdfinanzierungszinssatz des Emittenten zum Ende des Berichtszeitraums widerspiegelt. Das eigene Nichterfüllungsrisiko wurde zum 31.12.2025 als gering eingestuft.
- Der Konzern hatte in der Vergangenheit derivative Finanzinstrumente mit verschiedenen Parteien abgeschlossen, insbesondere mit Finanzinstituten mit guter Bonität. Bei den mit am Markt beobachtbaren Inputparametern bewerteten Derivate handelte es sich hauptsächlich um Zinsswaps und Devisenterminkontrakte. Zu den am häufigsten angewandten Bewertungsverfahren gehörten Optionspreis- und Swap-Modelle unter Verwendung von Barwertberechnungen. Die Modelle bezogen verschiedene Größen mit ein, wie z.B. Bonität der Geschäftspartner, Devisen-Kassa- und Termin-Kurse und Zinsstrukturkurven. Aktuell besteht noch ein Cashflow Hedge von dem geplant ist, diesen bis zur Endfälligkeit zu halten.

Der VIB-Konzern hat, wie im Vorjahr, keine Investment Properties als Sicherheiten für eingeräumte Kontokorrentkredit-Linien verpfändet.

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

in TEUR	2025	2024
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	1.179	1.148
Bankguthaben und Kassenbestand	0	0
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	-32.608	-34.468

Die Nettogewinne/-verluste umfassen Wertberichtigungen und Wertaufholungen sowie Bewertungsergebnisse aus Finanzinstrumenten.

Im Periodenergebnis sind Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 1.702 (Vorjahr: TEUR 1.245) erfasst. Die Wertminderungen betreffen Einzelwertberichtigungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Wertaufholungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 722 (Vorjahr: TEUR 68).

45. Kapitalrisikomanagement

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

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

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

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

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

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Eigenkapital	1.040.556	931.971
Eigenkapital in % vom Gesamtkapital	47,34	49,10
Fremdkapital	1.157.640	965.507
Fremdkapital in % vom Gesamtkapital	52,66	50,90
	2.198.196	1.897.478

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
KapitalflussrechnungIFRS-Konzern-
Eigenkapital-
Veränderungsrechnung**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2025**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**46. Organe der Gesellschaft****Dem Vorstand gehörten im Geschäftsjahr 2025 an:**

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

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2025 folgende Personen:

- Prof. Dr. Gerhard Schmidt
Rechtsanwalt, Glattbach
(Vorsitzender)
- Jürgen Overath
Gesellschaftergeschäftsführer der OIC-Hub GmbH
(gewählt am 06.08.2025)
- Stefan Mattern
Rechtsanwalt, Erfstadt
- Sonja Wärtges
Dipl. Ökonomin,
Vorstandsvorsitzende der Branicks Group AG
(ausgeschieden mit Ablauf des 28.09.2025)
- Johannes von Mutius
Dipl. Kaufmann,
Vorstandsmitglied der Branicks Group AG
(ausgeschieden mit Ablauf des 23.03.2025)

47. Bezüge des Vorstands

Die Vergütung der Vorstände des Mutterunternehmens VIB Vermögen AG setzt sich grundsätzlich aus einem festen und einem kurzfristigen (STI) sowie einem langfristigen (LTI) variablen Gehaltsbestandteil zusammen. Den Vorständen wurden während des Geschäftsjahres laufende Bezüge in Höhe von TEUR 587 (Vorjahr: TEUR 574) – davon variable Bezüge TEUR 117 (Vorjahr: TEUR 158) – gewährt. Aufgrund der versicherungsmathematischen Bewertung von Pensionsrückstellungen führen die Vorsorgen für Ruhestandsbezüge für frühere Vorstände in Höhe von TEUR 314 (Vorjahr: TEUR 210) zu Erlös.

An ehemalige Vorstände wurden im Geschäftsjahr Ruhegeldbezüge in Höhe von TEUR 130 (Vorjahr: TEUR 117) geleistet.

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

48. Bezüge des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats für die VIB Vermögen AG beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 186 (Vorjahr: TEUR 282).

49. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 12. Februar 2026 hat die außerordentliche Hauptversammlung der VIB Vermögen AG dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA als herrschendem und der VIB Vermögen AG als beherrschtem Unternehmen zugestimmt. Die Eintragung des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages im Handelsregister ist zum Zeitpunkt der Berichtsveröffentlichung noch nicht erfolgt.

Im Januar 2026 erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für eine Logistikimmobilie in Großmehring. Im März 2026 erfolgte der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für eine Wohnimmobilie in Neuburg.

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

50. Angaben zu Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

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

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

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

Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen

Die Branicks Group AG erbringt Tätigkeiten im Bereich Human Resources für die VIB Vermögen AG. Für diese Dienstleistungen erhielt die Branicks Group AG im Geschäftsjahr 2025 eine Gesamtvergütung in Höhe von TEUR 60 (Vorjahr: TEUR 60).

Die Branicks Group AG erbringt Tätigkeiten im Bereich Investor Relations und Marketing für die VIB Vermögen AG. Für diese Dienstleistungen erhielt die Branicks Group AG im Geschäftsjahr 2025 eine Gesamtvergütung in Höhe von TEUR 30 (Vorjahr: TEUR 30).

Die Branicks Group AG erbringt Dienstleistungen im Bereich Asset Strategy & Valuation, IT & Business Application, Finanz- und Rechnungswesen, Controlling, Human Resources und Investor Relations. Für diese Dienstleistungen erhielt die Branicks Group AG im Geschäftsjahr 2025 eine Vergütung von TEUR 5.459.

Die Branicks Group AG erbringt Unterstützungsleistungen bei Transaktionen. Für diese Dienstleistung erhielt die Branicks Group AG im Geschäftsjahr 2025 eine Vergütung in Höhe von TEUR 2.178 (Vorjahr: TEUR 6.020).

Die Branicks Onsite GmbH erbringt Unterstützungsleistungen mittels Personalgestellung gegenüber der VIB Fund Management GmbH im Zusammenhang mit Asset Management und Property Leistungen für das Spezial-AIF-Sondervermögen „RLI Logistics Fund – Germany I“, „RLI Logistics Fund – Germany II“ und „RLI Logistics Fund – Germany III“. Hierfür erhält die Branicks Onsite GmbH eine Vergütung. Im Geschäftsjahr 2025 sind hierfür TEUR 1.462 (Vorjahr: TEUR 1.310) angefallen.

Die VIB Vermögen AG gewährte der Branicks Group AG ein Darlehen in Höhe von TEUR 200.000 zur allgemeinen Unternehmensfinanzierung und Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten. Das Darlehen wurde mit 9,8% p.a. verzinst, der Zinssatz erhöhte sich mit Beginn des folgenden Quartals in dem sich das Rating der Branicks Group AG durch S&P, Moodys oder einer vergleichbaren Ratingagentur um zumindest eine Stufe verschlechtert um 0,25%. Die Laufzeit des Darlehens ging bis zum 08.07.2025. Zur Besicherung der Ansprüche aus dem Darlehen wurden 75% der Kommanditanteile an der DIC 27 Portfolio GmbH & Co. KG verpfändet. Im September wurde der Darlehensbetrag um TEUR 50.000 auf TEUR 250.000 erhöht. Für die zur Verfügung gestellten Gelder erfasste die VIB Vermögen AG im Berichtsjahr Zinserträge in Höhe von TEUR 20.358 (Vorjahr: TEUR 27.625). Dieses Darlehen wurde zurückgeführt.

Im Geschäftsjahr wurden Immobilien sog. Share Deals (89,9%/89,7%) zu einem Gegenwert von rund 453 Mio. EUR (Vorjahr: 573 Mio. EUR) von Tochtergesellschaften der Branicks Group AG erworben.

Im Juli wurde das Institutional Business Geschäft der Branicks zu einem Kaufpreis von rund 360 Mio. Euro erworben. In diesem Zusammenhang gewährt die Branicks Group AG der VIB Vermögen AG ein Darlehen in Höhe von 42 Mio. EUR. Das Darlehen wird mit 6% verzinst, wobei die Zinsen nach Quartalsende zur Zahlung fällig sind.

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Die Branicks Group AG erbringt Dienstleistungen im Bereich Asset Strategy & Valuation, IT & Business Application, Finanz- und Rechnungswesen, Controlling, Human Resources und Investor Relations. Für diese Dienstleistungen erhielt die Branicks Group AG eine Vergütung von 3,9 Mio. EUR.

Die Branicks Onsite GmbH erbringt Unterstützungsleistungen im Zusammenhang mit der Verwaltung der Objektgesellschaften des Institutional Businesses und des Commercial Portfolios. Hierfür sind im Geschäftsjahr 2025 TEUR 18.348 (Vorjahr: TEUR 2.515) angefallen.

Hinsichtlich der Bezüge von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen (Vorstände) wird auf die Punkte 47 und 48 in diesem Konzernanhang verwiesen.

51. Anteilsbesitzliste nach § 313 Abs. 2 HGB

Es bestehen folgende wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen:

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechts- und Kapitalanteil (in %)	
		31.12.2025	31.12.2024
Merkur GmbH ¹	Neuburg a.d. Donau	100,00	100,00
VIMA Grundverkehr GmbH ¹	Neuburg a.d. Donau	100,00	100,00
KIP Verwaltung GmbH ¹	Neuburg a.d. Donau	100,00	100,00
BK Immobilien Verwaltung GmbH ¹	Neuburg a.d. Donau	100,00	100,00
VIB Fund Management GmbH ¹	Neuburg a.d. Donau	100,00	100,00
VIB Fund Balance GmbH ¹	Neuburg a.d. Donau	100,00	100,00
VIB Immobilien GmbH & Co. KG ¹	Neuburg a.d. Donau	100,00	100,00
VIB Immobilien Verwaltungs GmbH ¹	Neuburg a.d. Donau	100,00	100,00
VIB Finance Management GmbH ¹	Neuburg a.d. Donau	100,00	100,00
VIB Institutional GmbH & Co. KG ¹	Frankfurt am Main	100,00	0
VIB Beteiligungs GmbH ¹	Neuburg a.d. Donau	100,00	0
BRANICKS Institutional GmbH ¹	Frankfurt am Main	100,00	0
BCP Düsseldorf Holding GmbH & Co. KG ¹	Frankfurt am Main	100,00	0
BCP Verwaltungs GmbH ¹	Frankfurt am Main	100,00	0

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechts- und Kapitalanteil (in %)	
		31.12.2025	31.12.2024
BRANICKS Institutional Investment Advisory GmbH ¹	Frankfurt am Main	100,00	0
BRANICKS Institutional Portfolio Advisory GmbH ¹	Frankfurt am Main	100,00	0
BRANICKS Institutional Real Estate Management GmbH ¹	Frankfurt am Main	100,00	0
Diamond BVO GmbH ¹	Frankfurt am Main	100,00	0
Diamond Holding 1 GmbH & Co. KG ¹	Frankfurt am Main	100,00	0
Diamond Verwaltungs GmbH ¹	Frankfurt am Main	100,00	0
DIC Fund Balance 2. Beteiligungs GbR ¹	Frankfurt am Main	100,00	0
DIC Office Balance III GmbH ¹	Frankfurt am Main	100,00	0
DIC Office Balance IV GmbH ¹	Frankfurt am Main	100,00	0
DIC Retail Balance I Beteiligungs GmbH ¹	Frankfurt am Main	100,00	0
GEG Betriebsvorrichtung GmbH ¹	Frankfurt am Main	100,00	0
GEG HA Holding GmbH & Co. KG ¹	Frankfurt am Main	100,00	0
GEG HA Verwaltungs GmbH ¹	Frankfurt am Main	100,00	0
GEG Infinity Verwaltungs GmbH ¹	Frankfurt am Main	100,00	0
GEG Real Estate Fund Management GmbH ¹	Frankfurt am Main	100,00	0
GEG Triforum Holding GmbH & Co. KG ¹	Frankfurt am Main	100,00	0
GEG Triforum Verwaltungs GmbH ¹	Frankfurt am Main	100,00	0
OB III Verwaltungs GmbH ¹	Frankfurt am Main	100,00	0
BRANICKS Institutional Fund Advisory GmbH & Co. KG ¹	Frankfurt am Main	100,00	0
Branicks Renewables I S.a.r.l., Grevenmacher ¹	Luxemburg	100,00	0
DIC AP Objekt Hans-Thoma-Straße GmbH & Co. KG ¹	Frankfurt am Main	100,00	0
VIMA Grundverkehr GmbH & Co. KG ¹	Neuburg a.d. Donau	100,00	0

Konzernkennzahlen

VIB Vermögen AG

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Weitere Informationen

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechts- und Kapitalanteil (in %)	
		31.12.2025	31.12.2024
IPF 1 GmbH ¹	Neuburg a.d. Donau	94,98	94,98
IPF 2 GmbH ¹	Neuburg a.d. Donau	94,98	94,98
DIC Fund Balance 1. Beteiligungs GbR ¹	Frankfurt am Main	94,90	0
BRANICKS Institutional Property Management GmbH ¹	Frankfurt am Main	94,90	0
DIC Retail Balance I Funding GmbH ¹	Frankfurt am Main	94,90	0
DIC Fund Balance GmbH ¹	Frankfurt am Main	94,90	0
DIC High Street Balance GmbH ¹	Frankfurt am Main	94,90	0
DIC Objekt Halle BV GmbH ¹	Frankfurt am Main	94,90	0
DIC Office Balance I GmbH ¹	Frankfurt am Main	94,90	0
DIC Office Balance II GmbH ¹	Frankfurt am Main	94,90	0
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH ¹	Ingolstadt	89,90	89,90
VIB Objekt Filderstadt GmbH ¹	Neuburg a.d. Donau	89,90	89,90
VIB Objekt Ratingen GmbH ¹	Neuburg a.d. Donau	89,90	89,90
VIB Objekt Gottmandingen GmbH ¹	Neuburg a.d. Donau	89,90	89,90
VIB Objekt Halle Weststraße ¹	Neuburg a.d. Donau	89,90	89,90
VIB Objekt Mannheim GmbH ¹	Neuburg a.d. Donau	89,90	89,90
VIB Objekt Langenselbold GmbH ¹	Neuburg a.d. Donau	89,90	89,90
DIC Objekt Langenhagen GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC Objekt Hamburg Harburg GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC Objekt Duisburg Stadtfenster GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC Objekt Köln MBC GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC 26 Frankfurt Taunusstraße GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC 26 Erfurt GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC OP Objekt 1 GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC OP Objekt 3 GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	89,90

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechts- und Kapitalanteil (in %)	
		31.12.2025	31.12.2024
DIC OP Objekt 4 GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC AP Objekt Insterburger Straße 5 GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC AP Objekt Insterburger Straße 7 GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC AP Objekt Königsberger Straße 29 GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC AP Objekt Coblitzweg GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC AP Objekt 6 GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC DP Objekt 2 GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC Objekt Zeppelinheim GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC AP Objekt 3 GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC Objekt Karlsruhe Bahnhofplatz GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC Objekt Hannover Podbie GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC Objekt München Campus GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC Objekt Mettmann GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC Objekt Velbert GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC Bremen Grazer Str. GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC Objekt Kronberg GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC Objekt Leverkusen GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC Objekt Leinfelden Echterdingen GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC RP Objekt Essen GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC AP Objekt 7 GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	0

Konzernkennzahlen

VIB Vermögen AG

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Weitere Informationen

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechts- und Kapitalanteil (in %)	
		31.12.2025	31.12.2024
DIC VP Objekt Saalfeld GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC AP Objekt 8 GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC AP Objekt 2 GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC HI Objekt 6 GmbH & Co. KG ¹	Frankfurt am Main	89,70	89,70
DIC Hamburg Objekt 5 GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,70	89,70
DIC HI Objekt 10 GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,70	0
DIC HI Objekt 7 GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,70	0
DIC HI Objekt 4 GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,70	0
DIC HI Objekt 11 GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,70	0
DIC HI Objekt 13 GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,70	0
DIC HI Objekt 12 GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,70	0
DIC HI Objekt 5 GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,70	0
DIC HI Objekt Hamburg Kurt-Schumacher-Allee 2–6 GmbH ¹	Frankfurt am Main	89,70	0
VIPA Immobilien GmbH ¹	Neuburg a. d. Donau	74,00	74,00
VSI GmbH ¹	Neuburg a. d. Donau	74,00	74,00
IVM Verwaltung GmbH ¹	Neuburg a. d. Donau	60,00	60,00
KHI Immobilien GmbH ²	Neuburg a. d. Donau	41,67	41,67
GEG Public Infrastructure IV ²	Neuburg a. d. Donau	78,30	77,00
Interpark Immobilien GmbH ¹	Neuburg a. d. Donau	0,00	100,00
VST Immobilien GmbH ¹	Neuburg a. d. Donau	0,00	89,90
MRM Eschborn GmbH & Co. KG ²	Frankfurt am Main	5,10	0
OB III München GmbH & Co. KG ²	Frankfurt am Main	5,10	0
OB IV Düsseldorf GmbH & Co. KG ²	Frankfurt am Main	5,10	0
OB IV München GmbH & Co. KG ²	Frankfurt am Main	5,10	0
OB V Hamburg GmbH & Co. KG ²	Frankfurt am Main	5,10	0

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechts- und Kapitalanteil (in %)	
		31.12.2025	31.12.2024
RB I Objekt Berlin GmbH & Co. KG ²	Frankfurt am Main	5,10	0
DIC Office Balance I ²	Frankfurt am Main	9,10	0
DIC Office Balance II ²	Frankfurt am Main	4,40	0
DIC Retail Balance I ²	Frankfurt am Main	0,80	0
DIC Office Balance III ²	Frankfurt am Main	0,40	0
DIC Office Balance IV ²	Frankfurt am Main	1,70	0
DIC Office Balance V ²	Frankfurt am Main	0,60	0

¹ direkte und mittelbare Beteiligung
² Einbeziehung gem. Equity-Methode

Freigabe des Konzernabschlusses gemäß IAS 10.17

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 27. April 2026 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Neuburg a. d. Donau, 27. April 2026



Dirk Oehme
(Vorstandssprecher)



Nicolai Greiner
(Vorstand)

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
KapitalflussrechnungIFRS-Konzern-
Eigenkapital-
VeränderungsrechnungKonzernanhang für das
Geschäftsjahr 2025**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die VIB Vermögen AG, Neuburg an der Donau

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG, Neuburg an der Donau, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-
Eigenkapital-
Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2025

**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

Konzernkennzahlen

VIB Vermögen AG

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-
Eigenkapital-
Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2025

**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

Weitere Informationen

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Hamburg, 27. April 2026

BDO AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Dr. Wißmann

Wirtschaftsprüfer

gez. Kaletta

Wirtschaftsprüfer

Weitere Informationen

109 Finanzkalender

110 IR-Kontakt

110 Impressum

Finanzkalender

Datum	
29.04.2026	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2025
05.08.2026	Ordentliche Hauptversammlung
26.08.2026	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2026

[Konzernkennzahlen](#)

[VIB Vermögen AG](#)

[An unsere Aktionäre](#)

[Konzernlagebericht](#)

[Konzernabschluss](#)

WEITERE INFORMATIONEN

[Finanzkalender](#)

[IR-Kontakt](#)

[Impressum](#)

Konzernkennzahlen

VIB Vermögen AG

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

WEITERE INFORMATIONEN

Finanzkalender

IR-Kontakt

Impressum

IR-Kontakt

VIB Vermögen AG

Michael Blankenhorn

Tilly-Park 1

86633 Neuburg an der Donau

Tel: +49 (0)8431 9077-949

E-Mail: ir@vib-ag.de

Impressum

Herausgeber

VIB Vermögen AG

Tilly-Park 1

86633 Neuburg an der Donau

Tel: +49 (0)8431 9077-0

Fax: +49 (0)8431 9077-973

Konzept, Design und Umsetzung

Kirchhoff Consult GmbH

Bildnachweis

Bildarchiv der VIB Vermögen AG

VIB VERMÖGEN AG

Tilly-Park 1
86633 Neuburg an der Donau

Tel.: +49 (0)8431 9077-0
Fax: +49 (0)8431 9077-973

info@vib-ag.de
www.vib-ag.de