

dynamic performance

Halbjahresfinanzbericht 2026 der VIB Vermögen AG

KONZERNKENNZAHLEN

Planmäßiger Verlauf des
ersten Halbjahres 2026

Immobilienportfolio

Hauptversammlung 2026

Wirtschaftsbericht

IFRS-Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IR-Kontakt

Impressum

Konzernkennzahlen

In TEUR	Veränderung in %		
GuV-Kennzahlen	1. Halbjahr 2026	1. Halbjahr 2025	
Bruttomieteinnahmen	46.766	50.182	-6,8
Abschreibungen	22.386	17.210	+30,1
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	19.131	3.310	+578,0
Ergebnis vor Steuern	3.342	37.487	-91,1
Konzernergebnis	2.573	30.741	-91,6
Ergebnis je Aktie¹ (in EUR) unverwässert/verwässert	0,08	0,80	-90,0
Bilanzkennzahlen	30.6.2026	31.12.2025	
Bilanzsumme	2.232.655	2.198.196	+1,6
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.514.565	1.526.570	-0,8
Eigenkapital	1.103.655	1.040.556	+6,1
Eigenkapitalquote (in %)	49,4	47,3	+2,1 Pkt.
Nettoverschuldung	945.481	962.656	-1,8
LTV (Loan-to-Value, in %)	41,2	43,0	-1,8 Pkt.
Sonstige Kennzahlen	1. Halbjahr 2026	1. Halbjahr 2025	
FFO (Funds from Operations) vor Steuern und Minderheiten	24.091	47.798	-49,6
FFO je Aktie¹ (in EUR)	0,73	1,45	-49,7
	30.6.2026	31.12.2025	
Aktienkurs (Schlusskurs XETRA, in EUR)	7,64	10,25	-25,5
Anzahl Aktien² (Stichtag)	33.054.587	33.054.587	0
Marktkapitalisierung (Stichtag)	252.537	338.810	-25,5
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand/Nettokaltmieten, in %)	32,4	31,9	+0,5 Pkt.
Durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	2,5	2,4	+0,1 Pkt.

¹ durchschnittliche Anzahl Aktien im Geschäftsjahr
² zum Stichtag im Umlauf befindliche Anzahl der Aktien

KONZERNKENNZAHLEN

Planmäßiger Verlauf des
ersten Halbjahres 2026

Immobilienportfolio

Hauptversammlung 2026

Wirtschaftsbericht

IFRS-Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IR-Kontakt

Impressum

in TEUR	Veränderung in %		
Immobilienkennzahlen Commercial Portfolio	30.6.2026	31.12.2025	
Annualisierte Nettokaltmiete	93.803	102.295	-8,3
Vermietbare Fläche (in m²)	903.089	912.366	-1,0
Leerstandsquote (in %)	11,5	6,3	+5,2 Pkt.
EPRA-Kennzahlen	1. Halbjahr 2026	1. Halbjahr 2025	
EPRA-Überschuss	18.539	36.374	-49,0
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	0,56	1,10	-49,1
	30.6.2026	31.12.2025	
EPRA NRV	1.340.643	1.309.996	+2,3
EPRA NRV je Aktie (in EUR)	40,56	39,63	+2,3
EPRA NDV	927.662	876.279	+5,9
EPRA NDV je Aktie (in EUR)	28,06	26,51	+5,9
EPRA NTA	775.327	730.120	+6,2
EPRA NTA je Aktie (in EUR)	23,46	22,09	+6,2
EPRA-Leerstandsquote (in %)	11,5	6,3	+5,2 Pkt.

Konzernkennzahlen

Planmäßiger Verlauf des
ersten Halbjahres 2026

Immobilienportfolio

Hauptversammlung 2026

Wirtschaftsbericht

IFRS-Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IR-Kontakt

Impressum

Inhalt

- 5 Planmäßiger Verlauf des ersten Halbjahres 2026
- 6 Immobilienportfolio
- 6 Hauptversammlung 2026
- 7 Wirtschaftsbericht
- 11 IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 12 IFRS-Konzern-Bilanz
- 13 IR-Kontakt
- 13 Impressum

Planmäßiger Verlauf des ersten Halbjahres 2026

Der VIB-Konzern hat das erste Halbjahr wie geplant abgeschlossen – die Prognosekennzahlen Bruttomieteinnahmen, Erträge aus Immobilienmanagementgebühren sowie die Funds from Operations (FFO) liegen allesamt im Rahmen der Erwartungen.

Aufgrund des geringen Transaktionsvolumens hat sich die Zusammensetzung des Immobilienportfolios sowohl im Commercial Portfolio (Eigenbestand) als auch im Institutional Business in den ersten 6 Monaten nur geringfügig verändert. Neben zwei Abgängen im Bereich Commercial Portfolio waren im IBU-Segment fünf Abgänge zu verzeichnen. Damit reduzierte sich die Gesamtzahl der im VIB-Konzern verwalteten Immobilien von 247 auf 240, der Wert der betreuten Assets under Management (AuM) lag bei 9,7 Mrd. EUR (31.12.2025: 10,1 Mrd. EUR).

Mit Blick auf die operative Immobilienverwaltung konnte die VIB im Berichtszeitraum weitere Erfolge erzielen. Durch die hohe Inhouse Asset-Management-Kompetenz, sowohl bei der VIB als auch der Branicks Onsite GmbH, wurden im Segment Commercial Portfolio als auch im Institutional Business mehrere großvolumige Mietvertragsverhältnisse vorzeitig verlängert bzw. neu abgeschlossen.

Kurz nach dem Berichtsstichtag 30.6.2026 konnten wir auch im Bereich der Projektentwicklungen weitere Vermarktungserfolge melden. So ist es uns dort durch den Abschluss mehrerer Mietverträge gelungen, den Vermietungsstand in unserer derzeit größten Projektentwicklung im Erdinger GreenBiz-Park auf nunmehr 96 % zu erhöhen. Dies ist erneut ein Beleg für die hohe Kompetenz der VIB im Bereich der Entwicklung von maßgeschneiderten Gewerbeimmobilien-Lösungen.

Ebenfalls nach dem Bilanzstichtag wurde am 30.7.2026 bekannt gegeben, dass die VIB Vermögen AG gemeinsam mit der Branicks Group AG eine Lock-up-Vereinbarung unterzeichnet hat, welche die Refinanzierung der im September 2026 und März 2027 fälligen Schuldscheindarlehen in Höhe von 58 Mio. EUR sicherstellt. Dies gewährleistet Planungssicherheit und stellt somit die Weichen für eine weitere positive Entwicklung des VIB-Konzerns.

Ein weiterer Meilenstein im ersten Halbjahr war auch der Abschluss eines Joint Ventures mit Tristan Capital Partners, einem eigentümergeführten und auf europäische Immobilieninvestments spezialisiertem Investmenthaus mit einem verwalteten Vermögen von rund 15 Mrd. Euro. In dieser Partnerschaft werden großvolumige und renditestarke Logistikprojekte in ganz Deutschland realisiert und dabei kann die VIB ihre langjährige operative Expertise voll einbringen – mit dem Vorteil, dass dabei die Liquidität der VIB geschont wird. Denn Tristan Capital wird den überwiegenden Teil des notwendigen Kapitals einbringen, während die VIB das komplette Management übernehmen wird – vom Ankauf, der Planung, dem Bau bis hin zum Asset Management nach der Fertigstellung und einem etwaigen Exit. Mit dem Erwerb eines ersten Grundstücks und dem geplanten Neubau eines bereits langfristig vorvermieteten Logistikobjekts ist hier das erste Projekt bereits gestartet. Der Baubeginn ist für das vierte Quartal des laufenden Jahres geplant.

Auf der am 12.2.2026 stattgefundenen außerordentlichen Hauptversammlung der VIB Vermögen AG hat eine große Mehrheit der anwesenden Aktionäre dem Abschluss eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages (BGAV) zwischen der DIC Real Estate Investment GmbH & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien und der VIB Vermögen AG zugestimmt. Der BGAV sieht vor, den ausstehenden Aktionären der VIB eine Abfindung von 4,18 Aktien der Branick Group AG anzubieten. Alternativ können sich die Aktionäre für die Dauer des BGAV auch für eine jährliche Ausgleichszahlung in Höhe von 0,92 EUR brutto je Aktie (bzw. 0,77 EUR netto nach Abzug aktueller Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag) entscheiden.

Immobilienportfolio

Überblick

Die VIB verwaltet zum 30.6.2026 insgesamt 240 Objekte (31.12.2025: 247). Das Segment Commercial Portfolio, also der Eigenbestand an Immobilien, zeigt sich mit dem Abgang von zwei Objekten kaum verändert und umfasste zum 30.6.2026 insgesamt 98 Objekte (31.12.2025: 100 Objekte). Im Segment Institutional Business kam es zu fünf Abgängen (ein Verkauf und vier im Rahmen einer planmäßigen Mandatsbeendigung), so dass sich die Objektanzahl auf 142 reduzierte (31.12.2025: 147 Objekte).

Zum Stichtag lag die konzernweite annualisierte Nettokaltmiete bei 495 Mio. EUR (31.12.2025: 519 Mio. EUR). Im Segment Commercial Portfolio reduzierte sich diese insbesondere aufgrund der Verkäufe auf 93,8 Mio. EUR (31.12.2025: 102,3 Mio. EUR), die Leerstandsquote im Commercial Portfolio lag bei 11,5 % (31.12.2025: 6,3 %). Der Anstieg der Leerstandsquote ist insbesondere auf temporäre Leerstände sowie der aktuellen geopolitischen Lage und den unsicheren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zurückzuführen.

Gemessen an den Nettokaltmieten hatte die Assetklasse Büro im Segment Commercial Portfolio einen Anteil von 61 % (31.12.2025: 58 %), gefolgt von Logistik & Light Industrial Immobilien von 37 % (31.12.2025: 35 %). Die Assetklassen Handel und Sonstige lagen jeweils bei 1 % und spielten im Gesamtportfolio eine untergeordnete Rolle.

Im IBU-Segment zeigt sich die Gewichtung der Assetklassen kaum verändert. Der Anteil der Assetklasse Büro lag zum Halbjahresende unverändert bei 81 % (31.12.2025: 81 %) gefolgt von Logistik & Light Industrial von 16 % (31.12.2025: 15 %). Ebenfalls von nachgeordneter Bedeutung sind die Assetklassen Handel mit 3 % (31.12.2025: 3 %) sowie Sonstige mit 0,4 % (31.12.2025: 1,1 %).

Immobilienkennzahlen im Überblick

	30.6.2026	31.12.2025
Gesamt		
Anzahl der Objekte	240	247
Vermietbare Fläche	3.425.004 m²	3.517.073 m²
Annualisierte Nettokaltmiete	494.501.651 EUR	519.345.045 EUR
Commercial Portfolio		
Anzahl der Objekte	98	100
Vermietbare Fläche	903.089 m²	912.366 m²
Annualisierte Nettokaltmiete	93.803.866 EUR	102.294.765 EUR
Leerstandsquote	11,5 %	6,3 %
Institutional Business		
Anzahl der Objekte	142	147
Vermietbare Fläche	2.521.914 m²	2.604.707 m²

Hauptversammlung 2026

Die ordentliche Hauptversammlung der VIB Vermögen AG wird am 31.8.2026 erneut in virtueller Form stattfinden.

Informationen zur Hauptversammlung sind unter <https://vib-ag.de/investor-relations/#hauptversammlung> zu finden.

Wirtschaftsbericht

Erläuterung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Überleitung Funds from Operations (FFO) nach Segmenten

In TEUR	Commercial Portfolio H1 2026	Institutional Business H1 2026	Gesamt H1 2026
Bruttomieteinnahmen	46.766		46.766
Nettomieteinnahmen	40.870		40.870
Verwaltungsaufwand	-6.590	-14.256	-20.846
Personalaufwand	-1.780	-1.598	-3.378
Sonstige betriebliche Erträge/ Aufwendungen	-451	349	-102
Erträge aus Immobilienmanagement		19.131	19.131
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		250	250
Zinsergebnis	-13.382	5	-13.377
davon Zinserträge	1.561	5	1.566
davon Zinsaufwendungen	-14.943	0	-14.943
Sonstige Bereinigungen ¹	845	698	1.543
Funds from Operations	19.512	4.579	24.091

¹ Die sonstigen Bereinigungen enthalten Transaktions- sowie Rechts- und Beratungskosten

Commercial Portfolio

Aufgrund der in 2025 und 2026 durchgeführten Verkäufe sind die Bruttomieteinnahmen im ersten Halbjahr auf 46,8 Mio. EUR zurückgegangen (Vorjahr: 50,2 Mio. EUR). Die Nettomieteinnahmen reduzierten sich gleichzeitig von 44,5 Mio. EUR auf 40,9 Mio. EUR.

Der Verwaltungsaufwand lag bei 6,6 Mio. EUR, die Personalkosten betrugen 1,8 Mio. EUR. Das Zinsergebnis lag bei 13,4 Mio. EUR und umfasst Zinserträge aus Darlehen von 1,5 Mio. EUR, sowie Zinsaufwendungen von 14,9 Mio. EUR insbesondere aus Darlehen gegenüber Kreditinstituten. Sonstige Bereinigungen enthalten einmalige Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 0,8 Mio. EUR.

Der FFO-Beitrag des Segments Commercial Portfolio lag somit im ersten Halbjahr 2026 bei 19,5 Mio. EUR.

Institutional Business

Durch den Ausbau des Institutional Business sind die Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren auf 19,1 Mio. EUR gestiegen. In diesen Erträgen 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 14,3 Mio. EUR, der Personalaufwand betrug 1,6 Mio. EUR. Sonstige Bereinigung enthalten einmalige Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten und lagen bei 0,7 Mio. EUR.

Der FFO-Beitrag des Segments Institutional Business lag somit im ersten Halbjahr 2026 bei 4,6 Mio. EUR.

Auf Konzernebene ist das Ergebnis vor Steuern auf 3,3 Mio. EUR zurückgegangen (Vorjahr: 37,5 Mio. EUR). Das erwirtschaftete Konzernergebnis lag bei 2,6 Mio. EUR, gegenüber 30,7 Mio. EUR im Vorjahr, was insbesondere durch die geringeren Veräußerungserlöse begründet ist.

Der FFO (Funds from Operations), das Ergebnis aus der operativen Geschäftstätigkeit vor Steuern und Minderheiten, betrug insgesamt 24,1 Mio. Euro (Vorjahr: 47,8 Mio. EUR). Der Rückgang gegenüber Vorjahr ist auf die geringeren Mieterlöse im Segment Commercial Portfolio sowie die weggefallenen Zinserträge aus dem an die Branicks Group gewährten Darlehen zurückzuführen. Dieser Rückgang liegt jedoch im Rahmen der Erwartungen und der Vorstand bestätigt die im Geschäftsbericht 2025 veröffentlichte FFO-Prognose für das Gesamtjahr 2026 von 60 bis 70 Mio. EUR.

Vermögenslage

Ausgewählte Kennzahlen zur Vermögenslage

In TEUR	30.6.2026	31.12.2025	Veränderung in %
Bilanzsumme	2.232.655	2.198.196	+1,6
Geschäfts- oder Firmenwert	275.905	275.905	–
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.514.565	1.526.570	–0,8
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien inkl. zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1.588.248	1.606.399	–1,1
Langfristig verzinsliche Finanzschulden	842.398	863.492	–2,4
Kurzfristig verzinsliche Finanzschulden	121.930	115.121	+5,9
Gesamte Finanzschulden (Summe langfristige und kurzfristige Finanzschulden)	964.328	978.613	–1,5
Eigenkapital	1.103.655	1.040.556	+6,1
Eigenkapitalquote	49,4 %	47,3 %	+2,1 PP

Die Bilanzsumme des VIB-Konzerns hat sich zum Stichtag 30.6.2026 um 34,5 Mio. EUR auf 2.232,7 Mio. EUR erhöht.

Auf der Aktivseite lag die Position Geschäfts- oder Firmenwert unverändert bei 275,9 Mio. EUR. Er resultiert aus dem im Jahr 2025 von der Branicks Group übernommenen Geschäft mit Institutionellen Investoren. Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien umfassen die Immobilien im Eigenbestand der VIB (Commercial Portfolio) und haben sich aufgrund der Verkäufe im Jahr 2026 geringfügig auf 1.514,6 Mio. EUR verringert (31.12.2025: 1.526,6 Mio. EUR). Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte lagen bei 73,7 Mio. EUR (31.12.2025: 79,8 Mio. EUR). Der Immobilienbestand inklusive der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien lag bei 1.588,3 Mio. EUR (31.12.2025: 1.606,4 Mio. EUR). Die Sachanlagen haben sich insbesondere aufgrund der planmäßigen Abschreibungen des selbstgenutzten Firmengebäudes von 7,0 Mio. EUR auf 6,8 Mio. EUR verringert.

Die Anteile an assoziierten Unternehmen umfassen im Wesentlichen Kapitaleinlagen bei Gesellschaften des Segments Institutional Business und lagen zum Stichtag bei 100,8 Mio. EUR (31.12.2025: 100,6 Mio. EUR). Die Ausleihungen von 60,6 Mio. EUR (31.12.2025: 0 EUR) umfassen gewährte Darlehen der VIB aus der Finanzierung von Strukturierungen im Konzern. Die immateriellen Vermögenswerte lagen bei 119,2 Mio. EUR (31.12.2025: 126,8 Mio. EUR). In dieser Bilanzposition sind im Wesentlichen die Immobilienverwaltungsverträge des Segments Institutional Business ausgewiesen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen lagen bei 21,9 Mio. EUR (31.12.2025: 22,3 Mio. EUR) und beinhalten Forderungen gegenüber Mietern aus offenen Miet- und Nebenkostenzahlungen sowie Forderungen aus Immobilienverwaltungsgebühren.

Die Forderungen gegen nahestehende Unternehmen lagen bei 6,2 Mio. EUR (31.12.2025: 3,1 Mio. EUR), die Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betrugen 0,6 Mio. EUR (31.12.2025: 11,6 Mio. EUR). Die sonstigen Vermögenswerte lagen bei 22,6 Mio. EUR (31.12.2025: 17,6 Mio. EUR), die Bankguthaben betrugen zum Stichtag 30.6.2026 18,8 Mio. EUR (31.12.2025:16,0 Mio. EUR).

Auf der Passivseite zeigten sich die Positionen gezeichnetes Kapital mit 33,1 Mio. EUR und die Kapitalrücklage mit 299,3 Mio. EUR unverändert. Die Gewinnrücklagen sind auf 133,2 Mio. EUR gestiegen (31.12.2025: 104,1 Mio. EUR). Das Eigenkapital stieg vor allem infolge von Konzernstrukturierungen zum Stichtag auf 1.103,7 Mio. EUR, die Eigenkapitalquote verbesserte sich auf 49,4 % (31.12.2025: 47,3 %).

Die langfristig verzinslichen Finanzschulden beinhalten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten insbesondere aus der Immobilienfinanzierung und lagen bei 842,4 Mio. EUR (31.12.2025: 863,5 Mio. EUR). Die kurzfristig verzinslichen Finanzschulden umfassen die in den nächsten 12 Monaten fälligen Kreditverbindlichkeiten und lagen bei 121,9 Mio. EUR (31.12.2025: 115,1 Mio. EUR). Im Saldo haben sich die gesamten Finanzschulden (Summe aus lang- und kurzfristigen Finanzschulden) um 14,4 Mio. EUR auf 964,3 Mio. EUR verringert (31.12.2025: 978,7 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen lagen bei 3,5 Mio. EUR (31.12.2025: 5,5 Mio. EUR). Die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen betrugen 36,2 Mio. EUR (31.12.2025: 38,3 Mio. EUR) und umfassen als wesentliche Position ein von der Branicks Group AG gewährtes Darlehen.

Die Verbindlichkeiten aus Steuern lagen bei 24,5 Mio. EUR (31.12.2025: 25,6 Mio. EUR), die sonstigen Verbindlichkeiten lagen bei 25,6 Mio. EUR (31.12.2025: 26,9 Mio. EUR).

Finanzlage

Ausgewählte Kennzahlen zur Finanzlage

In TEUR	1. Halbjahr 2026	1. Halbjahr 2025
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	15.957	127.369
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	28.545	37.411
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	6.610	-124.072
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	-32.265	-22.171
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	18.847	18.537
Nettoveränderung des Finanzmittelbestands	2.890	-108.832

Durch die in 2025 und 2026 erfolgten Objektveräußerungen und den damit niedrigeren Mieterlösen hat sich der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit auf 28,5 Mio. EUR verringert (Vorjahr: 37,4 Mio. EUR).

Der Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit lag aufgrund der Objektverkäufe im ersten Halbjahr 2026 bei 6,6 Mio. EUR, gegenüber einem Mittelabfluss von 124,1 Mio. EUR im Vorjahr. Letzterer ist auf die hohen Immobilienzukäufe im Vorjahr zurückzuführen.

Aufgrund der Tilgung von langfristigen Finanzverbindlichkeiten sowie Zinszahlungen für Immobiliendarlehen kam es zu einem Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von 32,3 Mio. EUR (Vorjahr: 22,2 Mio. EUR).

Die Nettoveränderung des Finanzmittelbestands lag bei 2,9 Mio. EUR. Damit lag der Finanzmittelbestand des VIB-Konzerns zum Stichtag 30.6.2026 bei 18,9 Mio. EUR (31.12.2025: 16,0 Mio. EUR).

Mitarbeiter

Die VIB-Gruppe beschäftigte zum 30.6.2026 neben den drei Vorständen insgesamt 43 kaufmännische Mitarbeiter (31.12.2025: 44 Mitarbeiter). Dem Vorstand gehörten zum 30.6.2026 Dirk Oehme (Vorstandssprecher), Nicolai Greiner und Christian Fritzsche an. Christian Fritzsche ist seit 1.6.2026 Mitglied des Vorstands und verantwortet den Geschäftsbereich Institutional Business.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Der Vorstand der VIB Vermögen AG ist mit dem Verlauf des ersten Halbjahres 2026 zufrieden. Alle Kennzahlen liegen im Rahmen der Erwartungen der im Geschäftsbericht 2025 veröffentlichten Gesamtjahresprognose.

Trotzdem bleibt das Immobiliengeschäft der VIB aufgrund der nach wie vor wirtschaftlich angespannten Lage und geopolitischer Spannungen auch weiterhin mit Risiken behaftet. Zusätzliche Unsicherheiten bestehen gerade für Immobilienunternehmen in einer restriktiveren Geldpolitik der Europäischen Zentralbank. Nach einer ersten Zinsanhebung im Juni könnten hier im Laufe des Jahres noch weitere Zinsschritte folgen. Dies könnte den Immobilienmarkt erneut vor größere Herausforderungen stellen und sich auch negativ auf die Geschäftsentwicklung des VIB-Konzerns auswirken.

Trotz der bestehenden Risiken sieht der Vorstand die VIB aktuell gut aufgestellt, um die positive Geschäftsentwicklung wie geplant auch in der zweiten Jahreshälfte 2026 fortzusetzen. Hierzu wurden durch die Unterzeichnung des Lock-up Agreements und der somit sichergestellten Refinanzierung der im September 2026 und März 2027 fälligen Schuldscheindarlehen entscheidende Weichen gestellt.

Risiken und Chancen

Im Geschäftsbericht 2025 sind die Grundprinzipien des Risikomanagements im VIB-Konzern sowie die wesentlichen aktuellen Chancen und Risiken detailliert dargestellt. Darüber hinaus wurden keine weiteren Risiken identifiziert, die aus Sicht der Gesellschaft eine Gefahr für den Fortbestand des Unternehmens darstellen könnten.

Prognosebericht

Die VIB Vermögen AG sieht sich gut aufgestellt, um die positive Unternehmensentwicklung auch in der zweiten Jahreshälfte 2026 fortzusetzen. Der Vorstand bestätigt die am 29.4.2026 veröffentlichte Prognose von

- Bruttomieteinnahmen von 85 bis 95 Mio. EUR (2025: 103,8 Mio. EUR),
- Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren von 53 bis 63 Mio. EUR (2025: 41,3 Mio. EUR) sowie
- Funds from Operations (FFO) vor Steuern und Minderheiten von 60,0 und 70,0 Mio. EUR (2025: 80,5 Mio. EUR).

Diese Prognose für das laufende Geschäftsjahr 2026 soll ein möglichst realistisches Bild der erwarteten Geschäftsentwicklung des VIB-Konzerns darstellen. Sollten sich die wirtschaftlichen und geopolitischen Rahmenbedingungen wieder verschlechtern, so könnte sich nach Auffassung des Vorstands eine Abweichung zu dieser Prognose ergeben.

Neuburg a.d. Donau, 26. August 2026



Dirk Oehme

Vorstand Finanzen
(Vorstandssprecher)



Christian Fritzsche

Vorstand
Institutional Business



Nicolai Greiner

Vorstand
Immobilien

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2026

in TEUR	1. Halbjahr 2026	1. Halbjahr 2025
Bruttomieteinnahmen	46.766	50.182
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	12.836	9.647
Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten	-13.512	-10.326
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	-5.220	-4.987
Nettomieteinnahmen	40.870	44.516
Verwaltungsaufwand	-20.846	-3.239
Personalaufwand	-3.378	-1.504
Abschreibungen	-22.386	-17.210
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	19.131	3.310
Sonstige betriebliche Erträge/sonstige betriebliche Aufwendungen	-102	-7.883
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	16.011	63.883
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-12.831	-49.109
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	3.180	14.774
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten	16.469	32.764
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	250	0
Zinserträge	1.566	19.450
Zinsaufwand	-14.943	-14.727
Ergebnis vor Steuern	3.342	37.487
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-7.180	-4.642
Latente Steuern	6.411	-2.104
Konzernergebnis	2.573	30.741
Ergebnisanteil Konzernaktionäre	987	26.448
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	1.586	4.293

IFRS-Konzern-Bilanz

zum 30. Juni 2026

Aktiva

in TEUR	30.06.2026	31.12.2025
Langfristige Vermögenswerte		
Geschäfts- oder Firmenwert	275.905	275.905
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.514.565	1.526.570
Sachanlagen	6.750	6.971
Anteile an assoziierten Unternehmen	100.803	100.592
Beteiligungen	10.983	10.963
Ausleihungen	60.604	0
Immaterielle Vermögenswerte	119.247	126.837
Summe langfristige Vermögenswerte	2.088.857	2.047.838
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21.914	22.323
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	6.171	3.054
Forderungen aus Steuern vom Einkommen und Ertrag	576	11.588
Sonstige Vermögenswerte	22.607	17.607
Bankguthaben und Kassenbestände	18.847	15.957
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	73.683	79.829
Summe kurzfristige Vermögenswerte	143.798	150.358
Bilanzsumme	2.232.655	2.198.196

Passiva

in TEUR	30.06.2026	31.12.2025
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	33.055	33.055
Kapitalrücklage	299.307	299.307
Gewinnrücklagen	133.150	104.126
Cashflow Hedges	617	699
Kumulierte Ergebnisse	522.796	521.809
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	988.925	958.996
Minderheitenanteil	114.730	81.560
Summe Eigenkapital	1.103.655	1.040.556
Langfristige Schulden		
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	842.398	863.492
Passive latente Steuern	70.901	77.312
Pensionsrückstellungen	3.076	3.078
Summe langfristige Schulden	916.375	943.882
Kurzfristige Schulden		
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	121.930	115.121
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.543	5.502
Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen	36.206	38.341
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	866	2.293
Verbindlichkeiten aus Steuern v. Einkommen und vom Ertrag	24.511	25.644
Sonstige Verbindlichkeiten	25.569	26.857
Summe kurzfristige Schulden	212.625	213.758
Bilanzsumme	2.232.655	2.198.196

Konzernkennzahlen

Planmäßiger Verlauf des
ersten Halbjahres 2026

Immobilienportfolio

Hauptversammlung 2026

Wirtschaftsbericht

IFRS-Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

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

Internet: www.vib-ag.de

Impressum

Herausgeber

VIB Vermögen AG

Tilly-Park 1

86633 Neuburg an der Donau

Tel: +49 (0)8431 9077-0

E-Mail: info@vib-ag.de

Internet: www.vib-ag.de

Konzept, Design und Umsetzung

Kirchhoff Consult GmbH

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