



DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN

GESCHÄFTSBERICHT
2022

KENNZAHLEN

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM
1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

in Mio. Euro	2022	2021	Δ
Umsatzerlöse	300,2	225,7	33,0 %
Gesamtleistung	329,5	278,7	18,2%
EBITDA	153,7	127,5	20,6 %
Betriebsergebnis	68,8	64,2	7,2%
Gruppenergebnis	2,3	18,3	-87,4%
Eigenkapital	1.398,7	878,1	59,3%
Eigenkapitalquote ⁽¹⁾ in %	28,0	26,3	6,5 %
Bilanzsumme	5.172,3	3.513,6	47,2%

(1) unter Berücksichtigung langfristiger Darlehen



INHALT

■	VORWORT	4
■	GRUPPENLAGEBERICHT	6
■	Grundlagen der Gruppe	6
■	Wirtschaftsbericht	12
	Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage der Gruppe	12
	Geschäfts- und Rahmenbedingungen	16
	Geschäftsverlauf	22
	Mitarbeiter	33
	Finanzinformationen	35
■	Prognose-, Chancen- und Risikobericht	41
■	Sonstige Angaben	71
■	GRUPPENABSCHLUSS	73
	Bilanz	74
	Gewinn- und Verlustrechnung	76
	Kapitalflussrechnung	77
	Eigenkapitalveränderungsrechnung	78
	Anhang	79
■	PRÜFUNGSVERMERKE DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS	96
■	BERICHT DES AUFSICHTSRATS	98



Thomas Grimm,
Vorstand



Prof. Dr. Gerhard Schmidt,
Vorsitzender des Aufsichtsrats

**SEHR GEEHRTE AKTIONÄRE UND
GESCHÄFTSPARTNER,
LIEBE MITARBEITER UND FREUNDE
UNSERES UNTERNEHMENS,**

im Verlauf der Pandemiewellen haben wir Veränderungen auf den Immobilienmärkten beobachtet. Traditionelle Sektoren durchlaufen einen managementintensiven Wandel, um den Präferenzen von Nutzern besser Rechnung zu tragen. Zugleich sind Nischensektoren mit starkem Wachstumspotenzial entstanden.

Unsere maßgebliche Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG profitiert mit ihrer Geschäftsplattform von der Komplexität und Dynamik im Immobilienmarkt. Die mittelfristige Zielmarke von 15 Mrd. Euro Assets under Management ist in greifbare Nähe gerückt – und die nächsten Meilensteine sind bereits realisiert.

Das Jahr 2022 hat sicher Gegläubtes infrage gestellt. Der russische Angriff auf die Ukraine, hohe Energiepreise, die Nachwehen der COVID-Pandemie, historische Rekordwerte der Inflationsrate sowie die Zinswende haben Gesellschaft und Wirtschaft stark beeinflusst. Dem konnte sich auch der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt nicht entziehen, so dass er sich ab dem zweiten Quartal des Berichtsjahres spürbar abkühlte. Immobilienprojekte verzögerten sich oder wurden verschoben und der Großteil der Investoren zeigte eine deutliche Zurückhaltung mit Blick auf Immobilieninvestments.

Die DIC Asset AG hat das Jahr 2022 mit dem besten operativen Ergebnis ihrer 25-jährigen Geschichte abgeschlossen. Und für die Zukunft vielleicht noch wichtiger: Wir blicken auf ein Jahr der äußerst erfolgreichen Transformation der DIC zurück, in dem wir ein börsennotiertes Unternehmen, die VIB Vermögen AG („VIB“) übernommen und integriert haben und so unsere Asset-Klasse Logistik zum zweiten Standbein der DIC ausgebaut haben. Das alles in einem Jahr, das von einem Krieg mitten in Europa, von globalen Lieferkettenproblemen, von der Zinswende und von erheblichen Unsicherheiten bezüglich Konjunktur, Energie- und Rohstoffversorgung geprägt war.

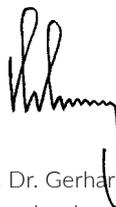
Im Jahr 2022 haben wir folgende Meilensteine erreicht:

- durch die Akquisition der VIB erreichten die Assets under Management die Marke von 14,7 Mrd. Euro
- der Anteil der Logistikimmobilien am Eigenbestand (Commercial Portfolio) wurde auf 39 % gesteigert
- Mit einem Volumen von 114,2 Mio. wurde das beste operative Ergebnis (FFO) der Unternehmensgeschichte der DIC Asset AG erzielt.

Auf der anderen Seite blieben die Entwicklungen der Zins- und Transaktionsmärkte nicht ohne Auswirkungen auf unser Geschäft. Insbesondere geringere Verkaufsergebnisse sowie höhere Zinsen, planmäßige Abschreibungen sowie Erwerbskosten im Zusammenhang mit der VIB-Akquisition führten dazu, dass das Jahresergebnis nach Steuern der DIC-Gruppe mit 2,3 Mio. Euro deutlich unter dem Niveau des Vorjahres lag. Hiervon entfällt ein negativer Betrag von 8,9 Mio. Euro auf die Aktionäre der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA.

Für das Jahr 2023, gehen wir davon aus, dass sich die Rahmenbedingungen im Gewerbeimmobilienmarkt nicht vor Ende des Jahres verbessern werden. Das Marktumfeld im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt ist insbesondere mit Blick auf die schwache Konjunkturentwicklung, die hohe Inflation und steigende Zinsen nach wie vor sehr herausfordernd. Der Fokus steht im kommenden Jahr auf der Stärkung des Anteils an wiederkehrenden Einnahmen aus unserem Vermietungs- und Managementgeschäft. Auf Ebene der DIC Asset AG rechnen wir mit Bruttomieteinnahmen von 185-195 Mio. Euro, Gebühreneinnahmen von 70-80 Mio. Euro und einem operativen Ergebnis (FFO) von 90-97 Mio. Euro.

Wir bedanken uns an dieser Stelle bei allen Mitarbeitenden, die trotz der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Herausforderungen eine großartige Arbeit geleistet haben. Unser Dank gilt auch dem Aufsichtsrat für die konstruktive Zusammenarbeit und unseren Geschäftspartnern sowie unseren Aktionärinnen und Aktionären für ihr Vertrauen. Wir freuen uns, wenn Sie uns auf unserem Weg weiter vertrauensvoll begleiten.



Prof. Dr. Gerhard Schmidt
- Vorsitzender des Aufsichtsrats -



Thomas Grimm
- Vorstand -

GRUPPENLAGEBERICHT

GRUNDLAGEN DER GRUPPE

ORGANISATION UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe in Kürze

Die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA (Deutsche Immobilien Chancen) ist eine strategische Managementholding mit klarem Investmentfokus auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Sie erzielt im Wesentlichen Erträge über Unternehmensbeteiligungen. Dabei investiert sie in Immobilienportfolios, Einzelobjekte und Projektentwicklungen sowie in Investment- und Assetmanagement-Plattformen im gewerblichen Immobilienbereich.

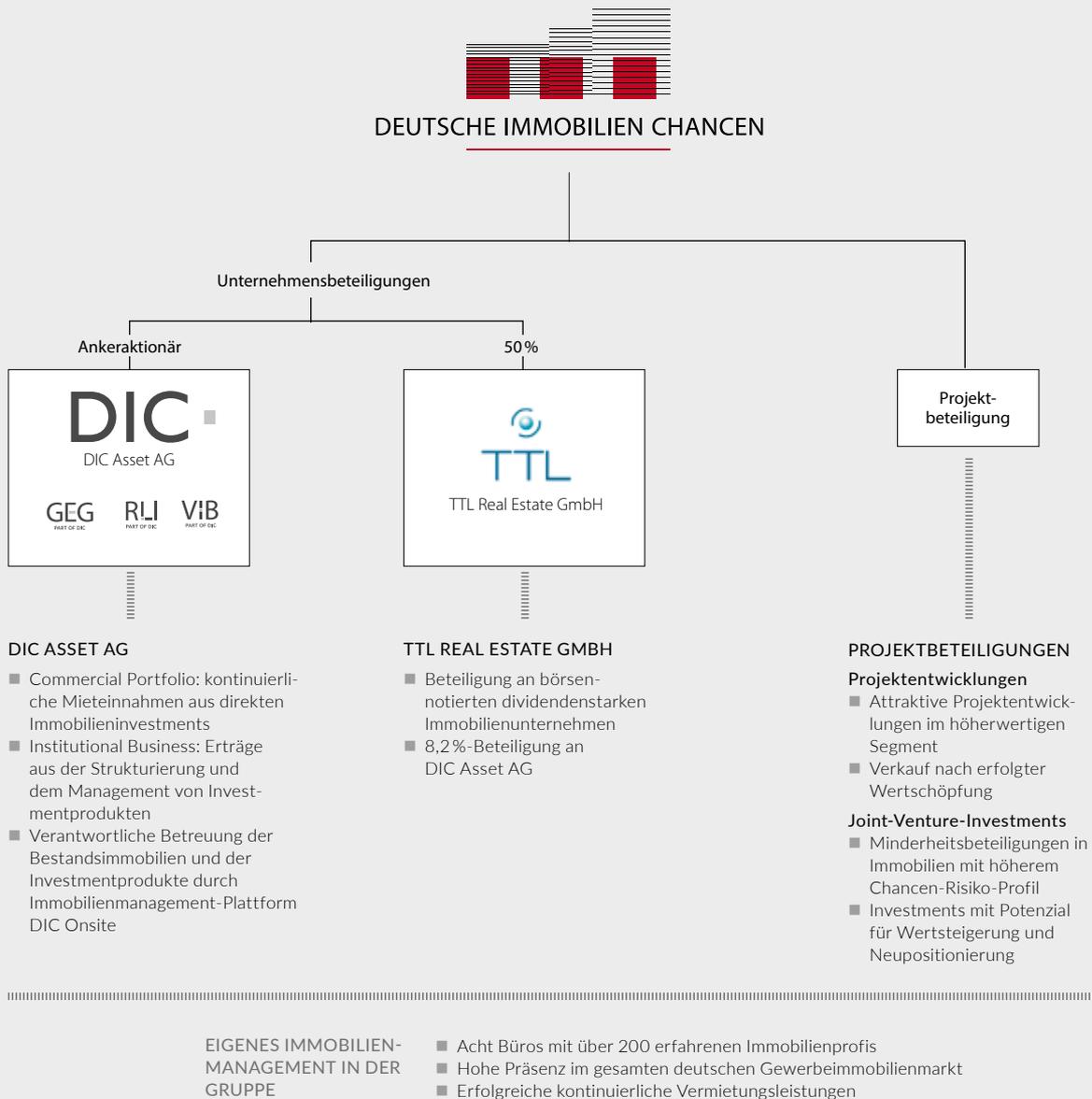


- Die Unternehmensgruppe agiert in mehreren Geschäftsfeldern: Über ihre Beteiligung an der börsennotierten DIC Asset AG investiert sie in Bestandsimmobilien, die laufende, langfristig gesicherte Mieteinnahmen erwirtschaften, und in eine wachsende Immobilienmanagement-Plattform zum weiteren Ausbau des Fonds- und Drittgeschäfts im Gewerbeimmobilienmarkt. Die DIC Asset AG bündelt als zentrale Management-Holding die Aufgaben der Unternehmensführung: die Ausrichtung der Unternehmensstrategie (insbesondere Investitions-, Portfoliomanagement- und Verkaufsstrategie), die Unternehmens- und Immobilienfinanzierung, das Risikomanagement und das Compliance-Management sowie die Steuerung des Immobilienmanagements. Auf zentraler Ebene wird zudem die Kapitalmarkt- und Unternehmenskommunikation verantwortet.

Wichtige operative Kernaufgaben sind in Tochtergesellschaften gebündelt. Die GEG German Estate Group GmbH sowie die DIC Fund Balance GmbH verantworten den Bereich Institutional Business mit dem Fonds- bzw. Assetmanagement der für Dritte strukturierten Anlageprodukte, Weiterentwicklung der Anlagestrategien und Betreuung der institutionellen Investoren. Der hauseigene Immobilienmanager DIC Onsite GmbH betreut das gesamte Immobilienportfolio: sowohl das direkt gehaltene Commercial Portfolio der DIC Asset AG (4,5 Mrd. Euro) als auch die Immobilien im Institutional Business (10,2 Mrd. Euro) deutschlandweit vor Ort. Sämtliche Logistik-Aktivitäten sind in der VIB Vermögen AG konzentriert.

- Über die 50%-Beteiligung an der TTL Real Estate GmbH (TTL Real Estate) beteiligt sich die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe an börsennotierten und dividendenstarken Immobilienunternehmen. TTL Real Estate erlöste über den Verkauf ihrer GEG-Anteile im Jahr 2019 einen Nettomittelzufluss von rd. 165 Mio. Euro. Die Mittelzuflüsse verwendete die TTL Real Estate unter anderem für einen Aufbau eines 8,2%igen Anteils an der DIC Asset AG. Darüber hinaus hält die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe weitere Projektbeteiligungen in Joint-Venture-Investments und Projektentwicklungen.
- Die durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten ist in 2022 um 8 auf 297 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren bei der DIC Asset AG 82 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, bei der DIC Onsite GmbH 155 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, bei der DIC Fund Balance GmbH 3, bei der VIB Vermögen AG 32 und bei den Gesellschaften der GEG-Gruppe 25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.

Organisationsstruktur



Unternehmensstruktur

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe ist eine der führenden Investmentgesellschaften für Gewerbeimmobilien. Der Fokus des Geschäftsmodells liegt auf der Unternehmensbeteiligung an der börsennotierten DIC Asset AG. Darüber können weitere Joint-Venture-Beteiligungen an Projektentwicklungen eingegangen werden.

Die Unternehmensbeteiligungen der Gruppe erwirtschaften einerseits mit ihren Bestandsimmobilien (Commercial Portfolio) laufende langfristig gesicherte Mieteinnahmen. Die Immobilien werden nach spezifischen Objektzielen durch ein eigenes Immobilienmanagement betreut und optimiert, durch Entwicklungen sowie Redvelopments im Wert gesteigert und bei sich ergebenden günstigen Marktbedingungen nach vollzogener Wertschöpfung verkauft. Andererseits erwirtschaftet die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe Gebühren aus der Tätigkeit als Initiator und Manager von Immobilien-Spezialfonds, Individualmandaten und Club Deals für institutionelle Investoren (Institutional Business). Darüber hinaus treten wir in geringerem Maße auch als Co-Investor auf und erzielen aus Minderheitsbeteiligungen eigene Beteiligungserträge. Über die TTL Real Estate GmbH erzielt die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe Dividendenerträge und Zinseinnahmen.

DIC ASSET AG

- + Eigene Asset- und Propertymanagement- sowie Development-Plattform mit deutschlandweit acht Büros, ermöglicht Ausbau der Immobilienmanagement-Dienstleistung für Dritte

- + Commercial Portfolio mit cashflow-orientierten direkten Immobilieninvestments mit Schwerpunkt auf Büro und Logistik

- + Institutional Business mit Erträgen aus der Strukturierung und dem Management von Investmentvehikeln – Pool Funds, Club Deals und Individualmandaten – für nationale und internationale institutionelle Investoren

Die im Gruppenabschluss vollkonsolidierte DIC Asset AG verfolgt einen aktiven Asset-Management-Ansatz, der unternehmensweit Wertsteigerungspotenziale hebt und Erträge steigert. Das Leistungsprofil der DIC Asset AG umfasst dabei die Strukturierung von Investmentvehikeln, den Ankauf und die Finanzierung, das laufende Management des betreuten Immobilienbestands sowie die Repositionierung und den Verkauf ausgewählter Immobilien. Durch die Akquisition der VIB Vermögen AG im Jahr 2022 wurde das Commercial Portfolio um 2,3 Mrd. Euro erweitert und der Logistik-Anteil hieran stieg auf 39 %.

Das diversifizierte Geschäftsmodell mit mehreren Ertragsäulen macht die DIC Asset AG unabhängiger von Marktzyklen und erschließt laufend Chancen zur Renditeoptimierung. Dabei sorgt ein ausgeprägtes Finanzierungs- und Strukturierungs-Know-how für Umsetzungsgeschwindigkeit und Gestaltungssicherheit bei Transaktionen und Beteiligungen. Im nach IFRS erstellten Konzernabschluss der DIC Asset AG hat der FFO, der Verkaufsgewinne nicht abbildet, von 107,2 auf 114,2 Mio. Euro zugelegt. Besonders hervorzuheben ist, dass der Beitrag der laufenden Miet- und Gebührenerlöse gegenüber transaktionsabhängigen Einnahmen von 66 % auf 78 % angestiegen ist

Komplementäre Ertrags- und Investmentstruktur: durchgängig profitables Geschäftsmodell

Das Geschäftsmodell der DIC Asset AG generiert über zwei Geschäftsbereiche diversifizierte und nachhaltige Cashflows. Diese basieren auf langfristig gesicherten Erträgen aus der Bewirtschaftung des Eigenbestands (Commercial Portfolio) und laufenden Managementenerträgen aus einem breiten Spektrum von Dienstleistungen für Dritte (Institutional Business), ergänzt um Beteiligungserträge aus von der DIC Asset AG strukturierten Investments.

■ Commercial Portfolio

Das Segment Commercial Portfolio ist durch den Erwerb der VIB Vermögen AG im Jahr 2022 von 2,2 auf 4,5 Mrd. Euro Assets under Management angewachsen. Es umfasst Immobilien im Eigenbestand der DIC Asset AG und VIB Vermögen AG. Hier werden kontinuierliche Cashflows aus langfristig stabilen Mieteinnahmen erwirtschaftet, zudem optimiert die Gruppe den Wert ihrer Bestandsobjekte durch aktives Management und realisiert Gewinne durch Verkäufe.

■ Institutional Business

Im Segment Institutional Business (10,2 Mrd. Euro Assets under Management) erzielt die DIC Asset AG aus dem Angebot ihrer Immobilienservices für nationale und internationale institutionelle Investoren laufende Gebühren aus der Strukturierung und dem Management von Investmentvehikeln mit attraktiven Ausschüttungsrenditen. Zudem ist die DIC Asset AG in einigen Fällen Co-Investor.

Damit erzielt die DIC Asset AG über den gesamten Immobilienlebenszyklus kontinuierliche laufende Managementenerträge wie auch transaktions- und performanceorientierte Erträge.

KONZERNFUNKTION DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE

Die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA ist die Obergesellschaft der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe. Sie kontrolliert direkt und indirekt über Tochtergesellschaften und ihren 50%-Anteil an der TTL Real Estate GmbH rund 34,5% der Anteile an der im SDAX notierten DIC Asset AG. 8,2 % der vorgenannten Anteile an der DIC Asset AG werden über die TTL Real Estate GmbH gehalten. Ihre Unternehmensbeteiligungen finanzieren die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA und die TTL Real Estate GmbH über Eigenkapital sowie Finanzierungen aus dem Gesellschafterkreis und Bankkredite.

WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DER GRUPPE

Die im Gruppenabschluss vollkonsolidierte DIC Asset AG hat in 2022 für alle ihre Leistungsindikatoren die zuletzt im November 2022 prognostizierten Ziele erreicht und wichtige strategische Meilensteine für die weitere Entwicklung und verlässliche Kontinuität der DIC Asset AG gelegt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die DIC Asset AG ihre breit aufgestellte Immobilienplattform noch einmal deutlich erweitern. Insbesondere die Übernahme der VIB im ersten Halbjahr 2022 sorgte für einen deutlichen Ausbau der Investments im Eigenbestand und damit auch zu einer deutlichen Erhöhung wiederkehrender Cashflows aus Mieteinnahmen. Mit der Übernahme stieg der Anteil an Logistikimmobilien im Eigenbestand deutlich und wurde zum Jahresende die größte Asset-Klasse im Commercial Portfolio. Auch für Dritte konnten die DIC Asset AG in ihrem Geschäftsbereich Institutional Business trotz eines herausfordernden Transaktionsmarkts ihre Investmentziele bis Jahresende 2022 wie zuletzt geplant umsetzen. Für bestehende Logistikfonds hat die DIC Asset AG zudem mit ersten Investments außerhalb Deutschlands in den Niederlanden im April 2022 den Startschuss für die Internationalisierung ihrer Immobilienplattform für Logistikimmobilien getätigt. Zusammen mit ihrem Tochterunternehmen VIB setzt die DIC Asset AG zudem weiter auf ihre Vor-Ort-Präsenz als wesentlichen Wettbewerbsvorteil für ein erfolgreiches aktives 360-Grad-Immobilienmanagement an insgesamt neun Standorten. Ihre bundesweit breit gestreuten Investments erreichten zum Jahresende 14,7 Mrd. Euro.

**Vor-Ort-Präsenz als
wesentlicher
Wettbewerbsvorteil**

Erstes Halbjahr 2022 im Zeichen der Übernahme der VIB

Das erste Halbjahr war insbesondere von der mehrheitlichen Übernahme der VIB durch die DIC Asset AG geprägt.

So hat die DIC Asset AG Ende Januar 2022 den Aktionärinnen und Aktionären der VIB im Wege eines freiwilligen öffentlichen Teilerwerbsangebots das Angebot unterbreitet, Aktien gegen eine Geldleistung in Höhe von 51 Euro je Aktie zu erwerben. Ziel war, die Mehrheit an der VIB mit rund 51 % zu erlangen. Im Zuge des Angebotsprozesses gab die DIC Asset AG am 23. März 2022 bekannt, dass sie rund 60 % der Aktien der VIB hält und mit der VIB eine Grundsatzvereinbarung geschlossen hat. Ziel ist es, den langfristigen Wert der DIC Asset AG und der VIB zu steigern sowie die Wettbewerbsposition zu verbessern. Mit der Mehrheit an der VIB hat die DIC Asset AG ihr Portfolio insbesondere in den zukunftssträchtigen Asset-Klassen Logistik und Light Industrial ihre Präsenz im Süden Deutschlands konsequent weiter ausgebaut. Damit festigt unsere Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG ihre Position als führender Office- und Logistik-Player auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Seit dem 1. April 2022 wird die VIB in der Konzernbilanz der DIC Asset AG vollkonsolidiert. Durch die Übernahme hatte die DIC Asset AG ihre Jahresprognose vom 9. Februar 2022 zunächst wie folgt angepasst: Insbesondere aufgrund der höher erwarteten Mieteinnahmen wurde mit höheren Funds from Operations (FFO) (vor Steuern, nach Minderheiten) in Höhe von 130 Mio. Euro bis 136 Mio. Euro (vorher 115 Mio. Euro bis 119 Mio. Euro) geplant. Alle anderen prognostizierten Ziele blieben zu diesem Zeitpunkt unverändert.

Im November 2022 hat die DIC Asset AG ihren Mehrheitsanteil an der VIB im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung in Höhe von 99 Mio. Euro durch die Ausgabe von 4.872.761 neuen Stückaktien weiter auf rund 68 % erhöht und damit den Einfluss auf das Unternehmen weiter ausgebaut. Die DIC Asset AG bündelt somit ihre gesamten Logistikaktivitäten in der VIB, die innerhalb der DIC-Gruppe in Zukunft als Spezialist für Logistikimmobilien fungiert. Eingbracht wurden ein Logistikimmobilienportfolio mit einem Wert von ca. 56 Mio. Euro sowie zwei Managementgesellschaften im Wert von ca. 43 Mio. Euro, die das Management von Immobilien für fremde Dritte im Logistikbereich durchführen. Durch die Übernahme der Managementverträge setzt die VIB künftig wie die DIC auf ein Zwei-Säulen-Modell, zum einen als Bestandshalter von eigenen Immobilien und zum anderen als Asset-Manager von Immobilien für Dritte.



Internationalisierung der Immobilienplattform

Erste Schritte zur Internationalisierung der Immobilienplattform DIC Asset AG folgten Ende des ersten Quartals 2022. Ende März wurde der Ankauf von drei Logistikimmobilien in den Niederlanden beurkundet. Die Ankäufe erfolgten für den Bestandsfonds „RLI-GEG Logistics & Light Industrial III“, der neben klassischen Core/Core+ Logistikimmobilien auch in Light-Industrial- und Urban-Logistic-Immobilien investiert. Neben Deutschland als Hauptmarkt wird der Investmentfokus um die etablierten europäischen Nachbarmärkte Niederlande, Belgien, Luxemburg und Österreich ergänzt. Im Oktober 2022 erfolgte für den gleichen Fonds ein weiterer Ankauf eines Logistikobjekts in Oosterhout im Süden der Niederlande in der Region West-Brabant. Zum Jahresende 2022 beträgt der Marktwert der bereits übergebenen niederländischen Objekte rund 128 Mio. Euro.



**ESG-Rating: Top 3%
der Real Estate Industry**

Nachhaltigkeitsstrategie erweitert und ESG-Meilensteine erreicht

Im Jahr 2022 erzielte die DIC Asset AG deutliche Fortschritte in der Umsetzung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie und bei wesentlichen ESG-Ratings neue Bestmarken. Im ESG-Rating-Prozess beim international renommierten Anbieter Sustainalytics hat die DIC Asset AG mit einem sehr guten Ergebnis innerhalb der Immobilienbranche abgeschlossen. Mit einem Gesamtergebnis von 9,2 (ESG Risk Rating) gehört die DIC Asset AG in der letzten Berichtsperiode zu den Top 3 % der Real Estate Industry (Rang 25 von 1.046) und zu den Top 4 % (Rang 6 von 160) der Real-Estate-Management-Unternehmen. Im Vorjahr hatte Sustainalytics bereits eine Second Party Opinion für den Green Bond der DIC Asset AG erstellt. Sie kann außerdem im CSA-Rating von S&P für das Jahr 2021 eine deutliche Verbesserung ihres Scores (+ 8 Punkte) auf 26 ausweisen. Damit gehört die DIC Asset AG zu den besten 39 % der Unternehmen in der internationalen Immobilienbranche. Im Mai 2022 wurde von der DIC Asset AG der Nachhaltigkeitsbericht für das Jahr 2021 veröffentlicht. In dem Bericht hat die DIC Asset AG erstmals ein quantitatives Ziel gesetzt: Bis zum Jahr 2030 sollen die CO₂-Emissionen je qm bei den Bestandsimmobilien (Commercial Portfolio) um 40 % reduziert werden.

Als weiteren Meilenstein in der Umsetzung ihrer ESG-Strategie und der Optimierung nachhaltiger Immobilienbewirtschaftung hat die DIC Asset AG zudem mit den vier größten Facility-Management-Dienstleistern WISAG, SPIE, RGM/Gegenbauer und Apleona eine strategische Partnerschaft beim Thema „Green FM“ geschlossen. Das Standard-Leistungsverzeichnis für Facility Manager wurden um Regelungen mit Fokus auf einen nachhaltigen Gebäudebetrieb erweitert. Der neue Vertragsstandard wird auch bei Neuausschreibungen angewendet. Bis zum Jahresende 2022 sind rund 62 % der Objekte im Eigenbestand der DIC Asset AG auf das neue Rahmenwerk umgestellt worden.

Transaktionsmarkt geprägt von verändertem Marktumfeld

Auf der Transaktionsseite konnte die DIC Asset AG trotz eines sich veränderten Marktumfeldes insbesondere aufgrund des stark gestiegenen Zinsniveaus ihre jüngsten Transaktionsziele erreichen, die sie unterjährig angepasst hatte. Das segmentübergreifende Transaktionsvolumen lag auf Ebene der DIC Asset AG unter Einrechnung der VIB-Transaktion bei rund 3,3 Mrd. Euro, davon wurden rund 2,3 Mrd. Euro im Segment Commercial Portfolio inklusive VIB angekauft und rund 640 Mio. Euro im Segment Institutional Business. Damit wurden die von der DIC Asset AG zuletzt prognostizierten Ankaufsziele von 2,3 Mrd. Euro für das Commercial Portfolio und 650 Mio. Euro bis 700 Mio. Euro für das Institutional Business weitgehend erreicht. Auf der Verkaufsseite erzielten die DIC Asset AG ein Gesamtvolumen von rund 393 Mio. Euro aus dem Commercial Portfolio. Für das Segment Institutional Business waren zuletzt keine Verkäufe mehr geplant. Eine wesentliche Transaktion im abgelaufenen Geschäftsjahr war die erfolgreiche Auflage des ersten Spezialfonds der VIB im Dezember 2022. Der neue offene Immobilienspezialfonds „VIB Retail Balance I“ hat ein Ziel-Fondsvolumen von rund 350 Mio. Euro. Der Investitionsfokus liegt auf Lebensmittel-Einzelhandelsimmobilien und Fachmarktzentren bei einer geplanten Laufzeit von rund 10 Jahren und einer angestrebten Ausschüttungsrendite von 4,9 % p. a. Das gesamte Eigenkapital des Fonds von rund 202 Mio. Euro ist bereits gezeichnet. Insgesamt sind die Assets under Management der DIC Asset AG zum Jahresende 2022 auf 4,5 Mrd. Euro für den Eigenbestand (Segment Commercial Portfolio) und im Rahmen von Drittmandaten auf rund 10,2 Mrd. Euro (Segment Institutional Business) angewachsen (Vorjahr: 2,4 Mrd. Euro bzw. 9,3 Mrd. Euro). Mit insgesamt 14,7 Mrd. Euro zum Bilanzstichtag hat die DIC Asset AG ihr Mittelfristziel von rund 15 Mrd. Euro nahezu erreicht.

**Herausragende Vermietungsleistung –
erneute Steigerung und
Mietwachstum erzielt**

Jüngste Prognose 2022 erreicht

Angesichts eines deutlich veränderten Zinsumfelds, der unter anderem kriegsbedingt stark gestiegenen Inflation und der unklaren Auswirkungen der erwarteten Abschwächung der Konjunktur auf die Immobiliennachfrage in Deutschland kam es auf Ebene der DIC Asset AG mit Blick auf geplante An- und Verkäufe insbesondere ab der zweiten Jahreshälfte zu Verzögerungen und Neuplanungen. Davon war im abgelaufenen Geschäftsjahr bei der DIC Asset AG insbesondere der Geschäftsbereich Institutional Business betroffen, dessen Umsatz und Erträge aus Managementgebühren im stärkeren Maße vom Transaktionsmarkt abhängig sind als der Geschäftsbereich Commercial Portfolio, der im Wesentlichen Erträge aus Mieten generiert. Die zwischenzeitlich nach Abschluss der Übernahme VIB angepasste Prognose wurde daher im November 2022 für das abgelaufene Geschäftsjahr 2022 erneut angepasst. Neu erwartet wurden FFO nun in Höhe von 114 bis 117 Mio. Euro (zuvor: 130 bis 136 Mio. Euro) und Erträge aus dem Immobilienmanagement nun in Höhe von 90 bis 95 Mio. Euro (zuvor: 105 bis 115 Mio. Euro). Mit 114,2 Mio. FFO wurde die jüngste Prognose erreicht und damit auch das beste FFO-Ergebnis in der bisherigen Unternehmensgeschichte der DIC Asset AG. Gegenüber dem Vorjahr betrug das FFO-Wachstum rund 7 %. Insbesondere die große Nachfrage nach Vertragsverlängerungen in 2022 und die wie erwartet deutlich höheren Bruttomieteinnahmen aus der Konsolidierung der VIB waren hierbei maßgeblich.

GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Deutsche Wirtschaft widerstandsfähiger als gedacht – hohe Inflation, Energiekrise, Lieferengpässe und Krieg vereiteln stärkere Dynamik

Die deutsche Wirtschaft ist 2022 preisbereinigt um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr gewachsen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) konnte sich das deutsche BIP-Wachstum damit insgesamt gut behaupten, obwohl das Niveau des Vorjahres (2,6 %) deutlich verpasst wurde. Aufgrund der starken hemmenden Faktoren, ausgelöst durch historische Rekordwerte der Inflationsrate, die Verteuerung der Energie, hartnäckige Lieferengpässe und den russischen Angriff auf die Ukraine, fielen die Prognosen im Jahresverlauf mitunter deutlich schlechter aus. Das erste Quartal war von zwei grundlegend unterschiedlichen konjunkturellen Entwicklungen gekennzeichnet: einerseits die zumindest in Europa allmählich abklingende Corona-Pandemie und der hohe Auftragsbestand der deutschen Industrie, der auf einen merklichen Aufschwung der Konjunktur hindeutete, andererseits der russische Angriff auf die Ukraine und die damit einhergehenden wirtschaftlichen Folgen, wie Sanktionen, Lieferengpässe bei Rohstoffen und Vorprodukten sowie eine nur schwer abzuschätzende Unsicherheit insbesondere im Hinblick auf die Energiepreise. Die Wirtschaftsleistung entwickelte sich im ersten Quartal leicht positiv (BIP + 0,2 % im Vergleich zum Vorquartal).

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

Im dritten Quartal kühlte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft endgültig ab. Die hohen Inflationsraten (September 2022: 10 %) reduzierten die realen Einkommen und Ersparnisse der Konsumenten und ließen ihre Kaufkraft sinken. Auch in der Baukonjunktur zeichnete sich ein



deutlicher Abschwung ab. Ursächlich hierfür war neben den Materialengpässen und den stark steigenden Baukosten insbesondere die Zinswende, die zusätzlich die Finanzierungskosten erhöhte. Die Wirtschaftsleistung legte gegenüber dem Vorquartal um nur + 0,3 % zu.

Das vierte Quartal war geprägt von heftigen Angebotschocks. Diese lösten Ängste vor drohenden Engpässen in der Energieversorgung (Gaslieferungen) aus. Hinzu kamen anhaltende Unterbrechungen der Lieferketten (Vorprodukte aus Asien) und ein in immer mehr Branchen stärker auftretender Mangel an Arbeitskräften. Dies führte zu Belastungen in der Produktion und verstärkenden Effekten der Inflation. Durch staatliche Maßnahmen sollen die Folgen der Energiekrise abgeschwächt werden. Jedoch erzeugt der Staat damit auch eine (künstliche) Nachfrage, die angesichts der beschränkten Produktionskapazitäten die Preissteigerungen weiter befeuert. Das BIP sank im vierten Quartal um 0,2 % im Vergleich zum Vorquartal. Insgesamt haben die insbesondere zu Jahresbeginn vorherrschenden positiven Wachstumskräfte nicht ausgereicht, um trotz des negativen Krätemixes aus Inflation, Lieferengpässen, Krieg und Fachkräftemangel ein höheres Wirtschaftswachstum zu erreichen. Letztlich musste die deutsche Wirtschaft ein schwaches Jahr bewältigen. Die Kaufkraft der privaten Haushalte leidet unter den hohen Energiepreisen, wodurch auch der private Konsum gedämpft wird. Das globale Umfeld zeigt ebenfalls Schwäche und erzeugt keine positiven Konjunkturimpulse. Gegen Jahresende hellte sich der konjunkturelle Ausblick etwas auf. Insbesondere die Großhandelspreise für Strom und Gas sind wieder gesunken, obwohl sie noch immer auf einem hohen Niveau liegen. Im Jahr 2023 dürfte die Inflation weiterhin hoch ausfallen. Die real verfügbaren Einkommen und der private Konsum werden sich den Prognosen des ifw Kiel zufolge weiter verkleinern, wobei Umfang und Ausmaß des Abschwungs schwer vorherzusagen



sind. Das ifw Kiel erwartet in seinem Winterbericht 2022 für das Jahr 2023 entsprechend nur ein geringes Wirtschaftswachstum von 0,3 %.

Außer im Baugewerbe, das im Vorjahr während der Corona-Pandemie als einziger Wirtschaftszweig bereits einen steigenden Wirtschaftsbeitrag geleistet hatte, nahm die Wertschöpfung 2022 in allen Bereichen zu. Das stärkste Wachstum verzeichneten dabei die Unternehmensdienstleistungen und – trotz der Lieferengpässe – das mit vollen Auftragsbüchern ausgestattete verarbeitende Gewerbe.

Stimmung in den Unternehmen: Abwärtstrend im zweiten Halbjahr, Lichtblick zum Jahresende

Unter dem Eindruck der abklingenden Corona-Pandemie startete die deutsche Industrie mit großer Zuversicht in das Jahr 2022. Noch im Februar lag der ifo-Geschäftsklimaindex bei 98,8 Punkten. Jedoch erfuhr diese Zuversicht spätestens mit Ausbruch des russischen Angriffs auf die Ukraine einen deutlichen Dämpfer. Mit 90,8 Punkten erfuhr der Indexwert im März einen heftigen Rückgang und entwickelte sich bis zur Jahresmitte unter dem Eindruck der drohenden Energieknappheit nur verhalten positiv. Im zweiten Halbjahr trübten sich die Stimmung und der Ausblick der deutschen Industrie weiter ein. Im September erreichte der ifo-Geschäftsklimaindex mit 84,3 Punkten seinen Jahrestiefststand. Wesentlicher Treiber für den im zweiten Halbjahr verzeichneten Rückgang des Geschäftsklimaindex war laut ifo-Institut der russische Angriffskrieg in der Ukraine sowie die zunehmende Unsicherheit aufgrund steigender Energiepreise. Im Dezember 2022 lag der ifo-Geschäftsklimaindex bei 88,6 Punkten. Gegenüber dem Vormonat legte der Index um 2,2 Punkte zu. Damit endete ein ausgeprägter Abwärtstrend: Der Indexwert für die aktuelle Lage stieg von 93,2 auf 94,4 Punkte und verzeichnete somit die erste Verbesserung seit einem halben Jahr. Zum Jahresende erhöhte sich laut ifo-Institut die Zu-

friedenheit der Unternehmen mit den laufenden Geschäften, gleichzeitig verbesserten sich auch die Erwartungen für das erste Quartal 2023. Die Unsicherheit ging zurück, jedoch war auch der Auftragsbestand rückläufig. Die Erwartungen im Bauhauptgewerbe hellten sich leicht auf, blieben jedoch insgesamt deutlich pessimistisch. Den bisherigen Tiefststand von 75,4 Punkten erreichte der Indexwert im April 2020 als unmittelbare Reaktion auf den Ausbruch der Corona-Pandemie.

Stabiler Arbeitsmarkt trotz erheblicher Belastungen

Trotz des geringeren Wirtschaftswachstums und der bestehenden Unsicherheiten erwies sich der Arbeitsmarkt 2022 als robust. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit fielen die Spuren des russischen Angriffskrieges verhältnismäßig moderat aus. So reduzierte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland gegenüber dem Vorjahr sogar um 195.000 auf 2.418.000 Menschen. Laut Bundesagentur beruhte der Rückgang auf der günstigen Entwicklung im Vorjahr und in der ersten Jahreshälfte 2022. Ab Jahresmitte führte vor allem die Erfassung ukrainischer Geflüchteter zu einem leichten Anstieg bei Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung, so die Bundesagentur. Trotz der wirtschaftlichen und politischen Ungewissheiten lag die Nachfrage nach neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 2022 auf einem sehr hohen Niveau. Jedoch berichtet die Bundesagentur von einem spürbaren Rückgang im zweiten Halbjahr. Insgesamt legte die Zahl der gemeldeten Arbeitsstellen im Jahresdurchschnitt 2022 gegenüber dem Vorjahr um 139.000 auf 845.000 zu.



Zinswende: Inflation auf historischem Rekordniveau drängt Notenbanken zu deutlichen Zinsschritten

Mit einer durchschnittlichen Inflationsrate von + 7,9 % (2021: 3,1 %) erreichte die Inflation in Deutschland 2022 den höchsten Wert seit 1950. Ausschlaggebend dafür waren neben Basiseffekten (die aufgrund der Corona-bedingten Mehrwertsteuersenkung 2020 und der damit ausgelösten Preissenkungen entstanden) insbesondere die im Vergleich zum Vorjahr erheblich angestiegenen Preise für Mineralölprodukte und Erdgasimporte. Hinzu kam die Verteuerung vieler Rohstoffe und Vorprodukte aufgrund gestörter oder unterbrochener Lieferketten infolge der Corona-Pandemie. Eine zentrale Rolle nahm dabei die sogenannte Null-Covid-Strategie der chinesischen Staatsführung ein, mit der die Corona-Pandemie beendet werden sollte. Erst gegen Ende des Jahres änderte die Regierung in Peking ihre Haltung und ermöglichte somit eine Normalisierung der globalen Fracht- und Produktionsströme. In Deutschland erreichte die Inflationsrate im Oktober ihren Jahreshöchstwert von 10,4 %. Als Reaktion auf die historischen Inflationsraten nahmen sowohl die US-amerikanische Notenbank Fed als auch die Europäische Zentralbank EZB drastische Zinsschritte vor. Die Fed nahm im Jahresverlauf gleich sieben Erhöhungen ihres Leitzinses vor. Zuletzt erhöhte sie diesen Mitte Dezember um weitere 0,5 Prozentpunkte auf 4,5 % (Federal-Funds-Rate-Zinsspanne von 4,25 % bis 4,5 %). Der europäische Leitzins lag seit März 2016 bei 0 %. Die EZB reagierte auf die Zinswende anfangs noch zögerlich. Erst Ende Juli erfolgte die erste Anhebung um 0,5 Prozentpunkte. Mitte September folgte der nächste Schritt mit einer Erhöhung um 0,75 Prozentpunkte auf 1,25 %. Am 2. November stieg der europäische Leitzins für Hauptrefinanzierungsgeschäfte schließlich noch einmal um 0,75 Prozentpunkte auf 2,0 %.

Zum Jahresende stellte die EZB noch einmal klar, dass weitere Zinsschritte und flankierende Maßnahmen auch 2023 in Betracht gezogen würden, um die Inflation abzumildern. Den Prognosen der Zentralbank zufolge soll sich diese im Jahresverlauf 2023 weiter abschwächen und letztlich bei 6,3 % einpendeln.

Der EZB-Rat hat auf seiner Dezember-Sitzung die Grundsätze für die Normalisierung der zu geldpolitischen Zwecken gehaltenen Wertpapierbestände des Eurosystems festgelegt. Laut EZB werden ab März 2023 die Bestände aus dem Programm zum Ankauf von Vermögenswerten (Asset Purchase Programme – APP) in einem maßvollen und vorhersehbaren Tempo reduziert, da das Eurosystem die Tilgungsbeträge von Wertpapieren bei Fälligkeit nicht mehr vollumfänglich wieder anlegen wird. Dementsprechend plant die EZB, die Bestände zwischen März und Ende Juni 2023 um ein monatliches Durchschnittsvolumen von 15 Mrd. Euro abzubauen. Die Geschwindigkeit des weiteren Bestandsabbaus soll danach festgelegt werden. Hinsichtlich des Pandemie-Notfallankaufprogramms (PEPP) beabsichtigt die EZB, die Tilgungsbeträge der erworbenen Wertpapiere mindestens bis Ende 2024 weiterhin bei Fälligkeit wieder anzulegen. Ferner plant die Zentralbank, das künftige Auslaufen des PEPP-Portfolios so zu steuern, dass eine Beeinträchtigung des angemessenen geldpolitischen Kurses vermieden wird. Die Wiederanlage der Tilgungsbeträge fällig werdender Wertpapiere im PEPP soll flexibel erfolgen, um pandemiebedingten Risiken für den geldpolitischen Transmissionsmechanismus entgegenzuwirken, so die EZB.

Die Rendite zehnjähriger Staatsanleihen Deutschlands verzeichnete 2022 eine historische Kehrtwende. Noch im Januar lag die Rendite bei $-0,06\%$ und entsprach damit dem Niedrigzinsumfeld der Vorjahre. Bis März kletterte die Rendite auf $0,33\%$ und erreichte schon im Mai die Schwelle von 1% . Angesichts des in den vergangenen Jahren fortwährend verzeichneten Abwärtstrends der Rendite zehnjähriger Staatsanleihen Deutschlands verdeutlicht der 2022 vollzogene schnelle Renditeanstieg das Momentum der in diesem Jahr eingeläuteten Zinswende.

Branchenentwicklung

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

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

Umsatzrückgänge auch in Top-Standorten

Auch an den Top-7-Standorten in Deutschland fiel der Umsatz mit $28,2$ Mrd. Euro um rund 24% geringer aus als 2021. Spitzenreiter war Berlin mit einem Umsatz von $8,54$ Mrd. Euro, was einem Rückgang von 24% gegenüber dem Vorjahr entspricht, jedoch aufgrund des hohen Vorjahresniveaus noch immer das viertbeste Jahresergebnis seit der Wiedervereinigung darstellt. In Frankfurt wurde ein Jahresumsatz von 5 Mrd. Euro (-25%) registriert, in Hamburg von $4,9$ Mrd. Euro, was einem Zuwachs von 57% entspricht. Somit bildet Hamburg (neben Düsseldorf) eine seltene Ausnahme in einem insgesamt rückläufigen Markt. Auf München entfielen rund $4,3$ Mrd. Euro (-45%), auf Düsseldorf knapp $2,9$ Mrd. Euro ($+22\%$) und Stuttgart erreichte 2022 einen Umsatz von $1,44$ Mrd. Euro (-32%). Den mit Abstand stärksten Rückgang erlitt Köln mit einem Umsatz von $1,1$ Mrd. Euro, was einem Rückgang von 70% gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Büro- und Logistikimmobilien gefragteste Asset-Klassen

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

Renditen folgen steigender Inflation

Angesichts der fortgesetzten Leitzinserhöhungen ist es wenig überraschend, dass auch die Finanzierungskosten von Immobilienprojekten und somit die Renditen im Jahresverlauf angestiegen sind. Nach Angaben von BNPPRE haben die Netto-Spitzenrenditen für Büroimmobilien im vierten Quartal um durchschnittlich rund 30 Basispunkte zugenommen. Zum Jahresende 2022 lagen sie im Schnitt bei 3,31 %. Die Liste wird angeführt von Berlin und München, mit jeweils 3,20 %. Knapp dahinter liegen Hamburg und Köln mit einer Rendite von jeweils 3,30 %. Frankfurt folgt mit 3,35 %, Düsseldorf und Stuttgart mit jeweils 3,40 %. Für Geschäftshäuser in innerstädtischen Lagen fiel der Anstieg etwas geringer aus. Hier sind in Berlin und München 3,00 %, in Hamburg 3,15 %, in Frankfurt 3,30 %, in Düsseldorf und Stuttgart 3,40 % sowie in Köln 3,45 % zugrunde zu legen. Bei Logistikimmobilien sind die Spitzenrenditen in Deutschland im vierten Quartal sogar um 50 Basispunkte auf 3,85 % geklettert. Fachmarktzentren lagen zum Jahresende bei 4,20 % und einzelne Fachmärkte bei 4,80 %. Auch bei Shoppingcentern ging es im vierten Quartal leicht aufwärts, auf 4,90 %.

Büroimmobilien mit stabilem Flächenumsatz

Trotz des schwierigen Umfelds entwickelten sich die wesentlichen Kennzahlen des deutschen Büromarkts weitgehend solide. Laut BNPPRE belief sich der Flächenumsatz in den Top-Standorten auf 3,4 Mio. qm. Dies entspricht grob sowohl dem Ergebnis des Vorjahres als auch dem langjährigen Durchschnitt. Dennoch ging die konjunkturelle Abkühlung, die sich zum Jahresende immer deutlicher abzeichnete, nicht spurlos am Büromarkt vorüber. So gingen die Flächenumsätze in fast allen Top-Standorten im letzten Quartal deutlich zurück. In seiner Meldung zum vierten Quartal berichtet CBRE von einem Rückgang des Flächenumsatzes gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum um 40 %.

Weniger Großabschlüsse – dynamisches Mittelfeld

Bei der Betrachtung des Flächenumsatzes nach Größenklassen fällt das starke Wachstum im mittleren Marktsegment auf. So legten die Abschlüsse in der Klasse zwischen 2.000 und 5.000 qm laut BNPPRE um 9 % und in der Klasse zwischen 5.000 und 10.000 qm sogar um 13 % gegenüber dem Vorjahr zu. Der Flächenumsatz in der größten Kategorie (> 10.000 qm) verlor gegenüber dem Vorjahr um 13 %. CBRE registrierte für diese Kategorie in den Top-Standorten allein im letzten Quartal 2022 einen Rückgang von 80 % (lediglich vier Großabschlüsse).

Unterschiedliche Leerstandsquoten in Top-Bürostädten

Die Leerstandsquoten der Top-Standorte fallen nach Angaben von BNPPRE sehr unterschiedlich aus. Während die Werte für Berlin (3,2 %), Hamburg (3,9 %), Köln (3,3 %), Leipzig (4,0 %) und München (4,7 %) unterhalb der Fluktuationsreserve von 5 % lagen, nahm die Leerstandsquote in Frankfurt (8,5 %) und Düsseldorf (10,6 %) weiter zu. Laut CBRE wird in den prominenten Lagen der Top-Standorte der bestehende strukturelle Flächenmangel erkennbar. Daran lässt sich die kontinuierliche Polarisierung des Vermietungsmarktes erkennen: Gefragt sind qualitativ hochwertige und als nachhaltig zertifizierte Flächen in A-Lagen, problematisch sind unflexible Altbestände mit energetischem Aufholbedarf.

Verfügbare Büroflächen werden teurer

In sämtlichen Top-Standorten legten die Durchschnitts- und Höchstmieten 2022 weiter zu. Die höchste Spitzenmiete ergab sich erneut in Frankfurt mit einem Wert von 48,00 Euro/qm (+ 2 % gegenüber Vorjahr). Der größte Zuwachs der Spitzenmiete wurde im Düsseldorfer Top-Segment erzielt (+ 33 %). Auch die Spitzenmieten in München (45,00 Euro/qm; + 5 %), Berlin (44,00 Euro/qm; + 2 %) und Hamburg (35,00 Euro/qm; + 6 %) folgten dem Aufwärtstrend.

Nach Angaben von CBRE verzeichnete die flächengewichtete Durchschnittsmiete 2022 einen Zuwachs von 5 %, auf 24,29 Euro. Allein in Berlin verlor dieser Wert 1 % (27,73 Euro), während er in Hamburg um 17 % auf 21,74 Euro, in Düsseldorf um ebenfalls 17 % auf 19,04 Euro, in Frankfurt um 13 % auf 24,57 Euro und in München um 2 % auf 24,42 Euro zulegte. Entgegen den negativen gesamtwirtschaftlichen Tendenzen folgten die Durchschnittsmieten für Büroflächen in den Top-Standorten somit der positiven Entwicklung.



1,1 Mio. qm

Rückläufiger Neubau

Laut CBRE wurde im letzten Quartal 2022 eine Neufläche von 356.800 qm fertiggestellt. Dies entspricht einem Rückgang um 9 % gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,1 Mio. qm neu errichtet, ein Minus von 13 % gegenüber dem Vorjahr. Zu diesem Rückgang trugen insbesondere die verzögerten Planungs- und Bauprozesse bei, die aufgrund drohender Material- und Lieferengpässe sowie steigender Baukosten entstanden sind.

GESCHÄFTSVERLAUF

Gesamtportfolio der DIC Asset AG

Der Geschäftsverlauf der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe ist wesentlich vom Geschäft der DIC Asset AG geprägt.

Das betreute Immobilienvermögen der DIC Asset AG stieg gegenüber dem Vorjahr um rund 3,2 Mrd. Euro (+28%) auf 14,7 Mrd. Euro zum Stichtag 31. Dezember 2022 - trotz schwierigen Marktumfelds - an.

Rund 2,3 Mrd. Euro des AuM-Wachstums im Geschäftsjahr 2022 entfallen auf das Commercial

Portfolio und etwa 0,9 Mrd. Euro auf das Institutional Business

Mit einem Volumen von rund 2,3 Mrd. Euro trug die Übernahme der VIB zum starken Wachstum des Commercial Portfolios bei.

Durch die Expansion in der Asset-Klasse Logistik wuchs die Mietfläche stärker als der Wert der Assets under Management (+28%). Insgesamt beinhaltet das betreute Immobilienvermögen zum Stichtag 360 Immobilien (+ 52 %) mit einer Gesamtmietfläche von rund 4,8 Mio. qm (+ 53 %).



Strategischer Ausbau in der Asset-Klasse Logistik fortgesetzt

Nach mehrheitlicher Übernahme wurde die VIB ab dem 1. April 2022 im DIC Asset AG-Konzern vollkonsolidiert. Mit Abschluss einer Grundsatzvereinbarung über die gemeinsame Wachstumsstrategie im Bereich Logistik erfolgte die zunehmende operative Verzahnung. Mit dieser strategischen Übernahme konnte die DIC Asset AG das bereits vorhandene Logistikimmobilienportfolio erheblich ausweiten und ihr Know-how sowie das Netzwerk in der Logistikbranche deutlich verstärken. Der Anteil der Asset-Klasse Logistik an den AuM der gesamten Plattform stieg im Jahresvergleich auf insgesamt rund 19 % der betreuten Assets under Management von 14,7 Mrd. Euro (Vorjahr: rund 8 % von 11,5 Mrd. Euro).

Schwacher Transaktionsmarkt im zweiten Halbjahr

Das Transaktionsvolumen 2022 übertrifft mit 3,3 Mrd. Euro die Ergebnisse der letzten zehn Jahre und ist wesentlich geprägt durch die mehrheitliche Übernahme der VIB und das damit verbundene Wachstum des Commercial Portfolios der DIC Asset AG. Die schwierigen Marktbedingungen, ausgelöst durch Lieferengpässe, stark steigende Zinsen und den russischen Angriffskrieg in der Ukraine, führten im zweiten Halbjahr zu der Verunsicherung vieler Marktakteure und einer starken Abkühlung der Transaktionsaktivitäten.

Vor diesem Hintergrund passte auch die DIC Asset AG im Jahresverlauf ihre Transaktionsziele an. Während die Prognose für das Commercial Portfolio unverändert blieb (Ankaufsvolumen von 2,3 Mrd. Euro inkl. VIB und Verkäufe von 400 bis 500 Mio. Euro), wurde die Ankaufsprognose für das Institutional Business von 0,9 bis 1,0 Mrd. Euro auf ein Volumen von 650 bis 700 Mio. Euro reduziert. Gleichzeitig wurde die Verkaufsprognose im Institutional Business von 400 bis 600 Mio. Euro auf null reduziert. Anders als in den Vorjahren setzte 2022 kein Jahresendspurt ein. Dennoch erreichte die DIC Asset AG ihre im November 2022 prognostizierten Transaktionsvolumen weitgehend: Zum Jahresende lag das segmentübergreifende (beurkundete) Transaktionsvolumen unter Einrechnung der VIB-Transaktion bei rund 3,3 Mrd. Euro, davon wurden rund

2,3 Mrd. Euro im Segment Commercial Portfolio (inkl. VIB) angekauft und rund 640 Mio. Euro im Segment Institutional Business. Auf der Verkaufsseite erzielte die DIC Asset AG ein Gesamtvolumen von rund 393 Mio. Euro aus dem Commercial Portfolio.

Akquisitionen von rund 688 Mio. Euro (exkl. VIB)

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr auf Ebene der DIC Asset AG 37 Objekte mit einem Volumen von rund 688 Mio. Euro angekauft, von denen vier (207 Mio. Euro) bereits übergegangen sind.

Für das Commercial Portfolio hat die DIC Asset AG Anfang des Jahres 2022 eine Immobilie in Hamburg mit einem Investitionsvolumen von rund 48 Mio. Euro erworben, deren Beurkundung zum Jahresende noch ausstand. Für ihre institutionellen Investoren konnte sie 36 Immobilien mit einem Volumen von rund 641 Mio. Euro erwerben. Die Beurkundungen der Vorjahre mit Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang (BNL) bis Jahresende 2022 beliefen sich im Commercial Portfolio auf 28 Mio. Euro und im Institutional Business auf 1.253 Mio. Euro.

Strategische Verkäufe zur Portfoliooptimierung

Für 35 Objekte im Gesamtvolumen von 393 Mio. Euro wurden Verkäufe notariert, wobei der Großteil der Transaktionen auf das Commercial Portfolio entfiel. Im Institutional Business erfolgte der Übergang von zwei Objekten mit einem Volumen von 134 Mio. Euro, deren Beurkundung bereits in einer Vorperiode erfolgte.

Regionale Entwicklung: AuM in nahezu allen Regionen erhöht

In der regionalen Entwicklung konnte die DIC Asset AG den im Vorjahr eingeläuteten Trend fortsetzen und sich weiter diversifizieren: Infolge der VIB-Übernahme hat sich der Anteil der Mietflächen in der wirtschaftsstarken Region Süd gegenüber dem Vorjahr deutlich von 19 % auf 28 % erhöht. Somit geht der strategische Ausbau der Asset-Klasse Logistik Hand in Hand mit einer attraktiven Verschiebung der regionalen Portfoliozusammensetzung.

Im Vorjahr hatte die DIC Asset AG zur weiteren Verstärkung und Vernetzung ihrer Aktivitäten in der Metropolregion Stuttgart eine neue Niederlassung eröffnet und ist seitdem deutschlandweit an allen Top-7-Standorten direkt vor Ort präsent.

Obwohl sich der Marktwert der Region Mitte gegenüber dem Vorjahr von rund 4,6 Mrd. Euro auf gut 4,7 Mrd. Euro erhöht hat, sank der Anteil dieser Region am Gesamtportfolio von 40 % auf 32 %, da das Wachstum der anderen Regionen (insbesondere Süd) höher ausfiel.

In der Region Ost hat sich der Marktwert der Immobilien gegenüber dem Vorjahr von rund 1,0 Mrd. Euro auf rund 1,7 Mrd. Euro erhöht. Die Zuwachsrate von rund 70 % resultiert unter anderem aus Objektübergängen in Berlin. Im Rahmen von Forward Deals erfolgte deren Beurkundung bereits in den Vorjahren, während der Übergang erst im Jahresverlauf 2022 vollzogen wurde.

Wie schon im Vorjahr hat die DIC Asset AG trotz der mitunter schwierigen Marktbedingungen im abgelaufenen Geschäftsjahr die ausgewiesenen Assets unter Management in allen Regionen gesteigert – sowohl bezogen auf die Objektanzahl als auch auf die Marktwerte.

Vermietungsleistung gegenüber Vorjahr um 21 % gesteigert, Expertise im Logistiksektor zahlt sich aus

Die Vermietungsteams der DIC Asset AG haben 2022 insgesamt 374.900 qm Mietfläche (2021: 309.100 qm) und damit rund 21 % mehr Fläche sowie annualisierte Mieteinnahmen in Höhe von 48,9 Mio. Euro (2021: 33,0 Mio. Euro) unter Vertrag gebracht. Hiervon entfielen 61 % (29,7 Mio. Euro) auf das Institutional Business und 39 % (19,2 Mio. Euro) auf das Commercial Portfolio.

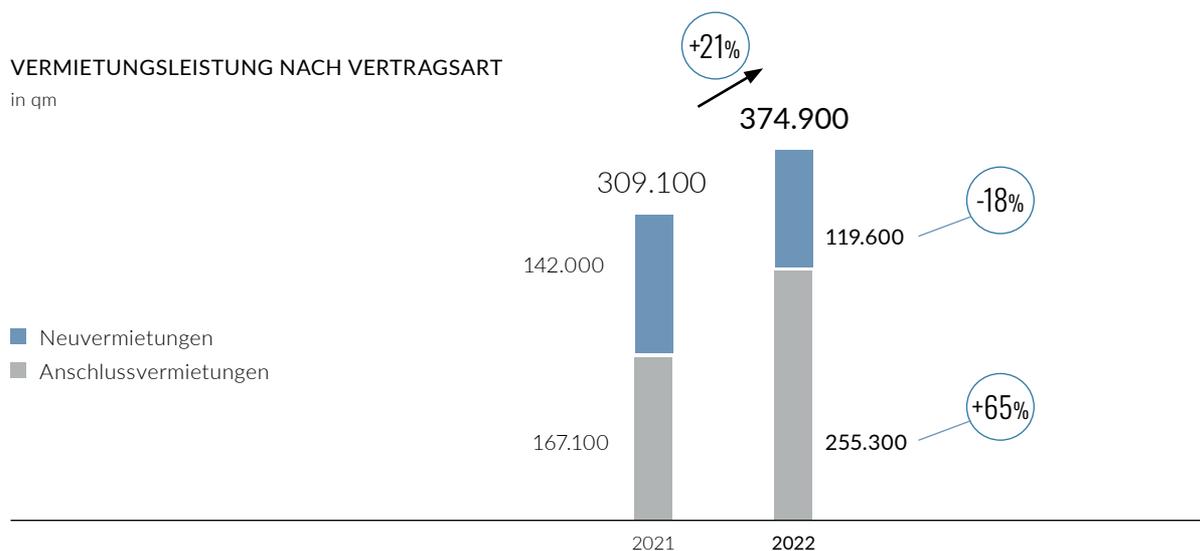
Großvolumige Mietverträge blieben mit einem Anteil von 68 % im Commercial Portfolio bzw. 55 % im Institutional Business wie im Vorjahr der Treiber der Vermietungsleistung in qm. Dahinter folgten mittelgroße Mietverträge zwischen 1.000 und 5.000 qm mit einem Anteil von 21 % im Commercial Portfolio bzw. 29 % im Institutional Business.

Die strategische Expansion im Logistiksektor machte sich auch im Vermietungsgeschehen deutlich bemerkbar. Die Vermietungsleistung im Bereich der Asset-Klasse Logistik stieg stark an. Die Vermietungsexperten aus dem Logistikbereich der DIC Asset AG haben insgesamt rund 168.900 qm Fläche unter Vertrag gebracht (Vorjahr: 152.500 qm). Dies entspricht einem annualisierten Mietvertragsvolumen von rund 9,0 Mio. Euro und einer Steigerung von 20% gegenüber dem Vorjahr (Vorjahr: 7,5 Mio. Euro). Die Bürovermietungen in Höhe von 34,6 Mio. Euro machten mit rund 71 % weiterhin den Großteil des unter Vertrag gebrachten annualisierten Mietvolumens aus (Vorjahr: 18,0 Mio. Euro, ca. 55 %).

Der Anteil der Neuvermietungen lag 2022 mit rund 119.600 qm bei rund 32 % der gesamten unter Vertrag gebrachten Fläche (Vorjahr: 142.000 qm, rund 46 %). Entsprechend lag der Anteil der Anschlussvermietungen (255.300 qm) bei 68 % (Vorjahr: 167.100 qm, 54 %). Wir gehen davon aus, dass ein Zusammenhang besteht zwischen dem erhöhten Sicherheitsbedürfnis der Mieter (ausgelöst durch Ukraine-Konflikt, Inflation, Energiekrise) und der Nachfrageverlagerung von Neu- zu Anschlussvermietungen. Offenbar nimmt die Wechselbereitschaft der Mieter in Krisenszenarien ab. Während der Hochphase der Corona-Pandemie waren ähnliche Trends im Mieterverhalten zu beobachten.

VERMIETUNGSLEISTUNG NACH VERTRAGSART

in qm

**Neuvermietungen: rückläufiges Volumen, höheres Mietniveau**

Während sich das Volumen der neu vermieteten Flächen gegenüber dem Vorjahr reduzierte, erhöhte sich das Mietniveau. Die durchschnittliche monatliche Miete der neu abgeschlossenen Verträge stieg bei Büroimmobilien um 20 % auf 18,72 Euro/qm (Vorjahr: 15,56 Euro/qm) und bei Logistikimmobilien um 13 % auf 4,80 Euro/qm (Vorjahr: 4,24 Euro/qm). Über sämtliche Asset-Klassen hinweg ergab sich eine Steigerung bei den neu vermieteten Flächen auf 11,85 Euro/qm (+ 17 % gegenüber 10,11 Euro/qm im Vorjahr).

Die fünf größten Neuvermietungen – alle im Bereich zwischen 6.000 qm und 10.000 qm – summierten sich auf 36.600 qm und deckten somit rund 31 % der neu vermieteten Fläche ab. Mit einem Chemieunternehmen wurde sich die DIC Asset AG über einen langfristigen Mietvertrag in Neuburg (Donau) einig – mit 9.700 qm die bedeutendste Neuvermietung des Jahres. Das Unternehmen bietet eine breite Palette an Leistungen sowohl in der Bearbeitung technischer Chemieprodukte als auch in der Abfüllung und Verpackung an.

Starke Anschlussvermietungen in Logistik- und Büroimmobilien.

Bei den Anschlussvermietungen der DIC Asset AG ragt der Abschluss des Mietvertrags in Haiming heraus. Der Mieter hat einen Fokus auf maßgeschneiderte Logistik- und Fulfillment-Lösungen. Rund 38.400 qm wurden in einem bedeutenden Logistikzentrum des Mieters erneuert. Mit rund 31.900 qm schloss die Deutsche Bank AG 2022 im Objekt IBC Campus in Frankfurt-West die größte Anschlussvermietung im Bereich Büroimmobilien ab. Gleichzeitig wurde eine weitere Mietfläche von rund 6.100 qm von der Bank neu angemietet. Die Laufzeit des Mietvertrags über insgesamt 38.000 qm modernster Office-Flächen beträgt rund zehn Jahre. Das Besondere: Die DIC baut die dritte Etage sowie die Obergeschosse 26-29 mit einem innovativen „New Work“-Konzept um.

STEIGERUNG DES MIETNIVEAUS

Über sämtliche Assetklassen hinweg ergab sich eine Steigerung bei den neu vermieteten Flächen

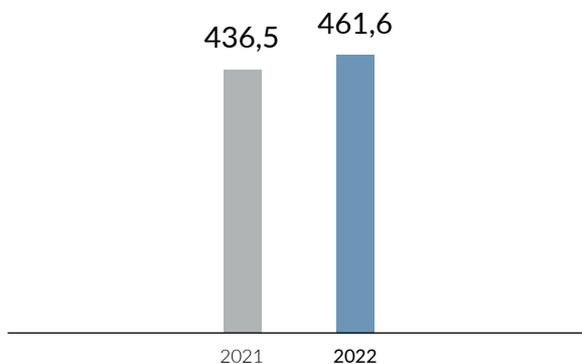
von **17%** zum Vorjahr ab.

Like-for-like-Mieteinnahmen steigen um 5,8 %

Die Vermietungsteams und Portfoliomanager der DIC Asset AG erzielten auch im zunehmend schwierigen Marktumfeld 2022 eine hervorragende Vermietungsleistung. Der starke Anstieg der Like-for-like-Mieteinnahmen (ohne Berücksichtigung von Ankäufen und Verkäufen in den zwölf Monaten vor dem 31. Dezember 2022) im Gesamtportfolio um 5,8 % auf 461,6 Mio. Euro war zu einem großen Teil auf die indexbasierten Mietsteigerungen in vielen Bestandsverträgen zurückzuführen (Vorjahr: 436,5 Mio. Euro). Hier machte sich somit das steigende Inflationsniveau, gemessen am deutschen Verbraucherpreisindex, bemerkbar. Die Like-for-like-Mieteinnahmen wurden in beiden Segmenten gesteigert: im Institutional Business um 6,4 % auf 355,4 Mio. Euro (Vorjahr: 333,9 Mio. Euro) und im Commercial Portfolio um 3,6 % auf 106,2 Mio. Euro (Vorjahr: 102,5 Mio. Euro). Die Restlaufzeiten-Strukturkurve konnte am kurzen Ende auf ein Minimum gesenkt werden: Lediglich rund 3 % aller Mietverträge haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr (Vorjahr 2 %). Dagegen laufen knapp zwei Drittel der Mietverträge länger als vier Jahre, was grob auf dem Niveau des Vorjahres liegt.

LIKE-FOR-LIKE-MIETEINNAHMEN

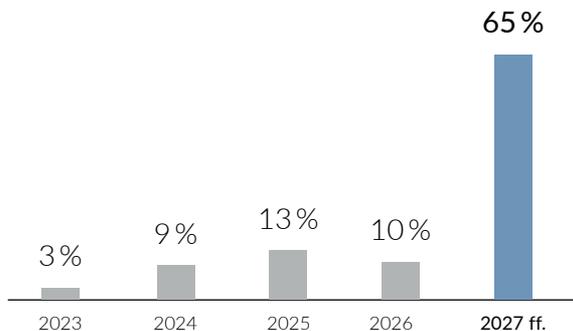
annualisierte Mieteinnahmen in Mio. Euro*



* ohne Projektentwicklungen und Repositionierungsobjekte

LAUFZEIT MIETVERTRÄGE

auf Basis der annualisierten Mieteinnahmen



Commercial Portfolio

Das Segment Commercial Portfolio umfasst den Immobilieneigenbestand der DIC Asset AG. Hier erzielt sie kontinuierliche Cashflows aus Mieteinnahmen, optimiert den Wert ihrer Bestandsobjekte und realisiert Gewinne durch Verkäufe zum richtigen Zeitpunkt. Weitere Erträge werden mit Beteiligungen erzielt.

4,5
(2,2 Vj.)

+10%

Mrd. Euro
Assets under
Management

Eigenbestand wird größer und diversifizierter

Der Marktwert des Commercial Portfolios der DIC Asset AG stieg 2022 von rund 2,2 Mrd. Euro zu Jahresbeginn auf rund 4,5 Mrd. Euro am 31. Dezember 2022 an. Die starke Zunahme ist im Wesentlichen auf die Übernahme der VIB zurückzuführen. Die operativen Kennzahlen des Commercial Portfolio spiegeln im Jahresvergleich neben dem starken Wachstum auch den veränderten Portfoliomix nach der VIB-Konsolidierung ab April wider. So stieg die Anzahl der im Commercial Portfolio gehaltenen Immobilien von 94 im Vorjahr auf 207. Auch die Mietflächen kletterten von 829.900 qm auf 2.103.500 qm. Die annualisierten Mieten erhöhten sich von 105,5 Mio. Euro auf 203,8 Mio. Euro.

Die durchschnittliche Monatsmiete je qm lag am 31. Dezember 2022 bei 8,26 Euro, ein Rückgang von rund 28 % gegenüber dem Vorjahreswert.

Dies ist auf die im Vergleich zu Büroobjekten geringeren Durchschnittsmieten der Logistikflächen zurückzuführen, die nach der Übernahme der VIB die größte Asset-Klasse im Commercial Portfolio darstellen. Die durchschnittliche Monatsmiete je qm für Büroobjekte stieg im Jahresvergleich von 12,39 Euro auf 12,88 Euro per 31. Dezember 2022, die durchschnittliche Monatsmiete je qm für Logistikobjekte von 4,79 Euro auf 7,25 Euro. Die durchschnittliche Mietlaufzeit (WALT) lag mit 5,5 Jahren leicht unter dem Vorjahr (5,9 Jahre). Hingegen verbesserte sich die EPRA-Leerstandsquote von 5,3 % im Vorjahr auf 4,3 %.

Cashflows verstetigen, Marktchancen nutzen, Logistikportfolio ausbauen

Mit den im Commercial Portfolio gehaltenen Immobilien generiert die DIC Asset AG stetige Mieteinnahmen im Eigengeschäft, die aufgrund ihrer Regelmäßigkeit deutlich besser planbar sind als Einkünfte im volatileren Transaktionsgeschäft, welches eine größere Rolle im Segment Institutional Business spielt. Darüber hinaus arbeitet die DIC Asset AG an der ständigen Optimierung ihrer Eigenbestände und erzielt opportunistische Gewinne durch Transaktionen, sobald sich attraktive Gelegenheiten im Markt ergeben.

Wie in den Vorjahren nahm die DIC Asset AG im Jahresverlauf regelmäßig An- und Verkäufe vor. Dies dient der fortwährenden Optimierung der Portfoliozusammensetzung. Als aktiver Player am Markt verfügt sie über die notwendigen Marktkenntnisse sowie ein feingliedriges Netzwerk an Branchenkontakten, um gute Gelegenheiten früh zu erkennen. Als schlanke Organisation mit einem hohen Maß an Flexibilität verfügt die DIC Asset AG darüber hinaus über kurze Reaktionszeiten und agile Entscheidungsprozesse.

Bereits in den Vorjahren hat die DIC Asset AG erkannt, dass mit der steigenden Nachfrage nach modernen Logistikflächen neben der von ihr schon immer bedienten Asset-Klasse der Büroimmobilien ein weiterer Wachstumsmarkt entsteht. So hat sie bereits vor Jahren begonnen, gezielt Immobilienobjekte zu erwerben. 2020 erwarb die DIC Asset AG die RLI Investors GmbH („RLI“), die inzwischen vollständig in ihrem Institutional Business integriert ist.

Nächster Meilenstein erreicht: Konsolidierung der VIB 2022

Mit dem Erwerb der VIB im abgeschlossenen Geschäftsjahr und deren Konsolidierung führte die DIC Asset AG die Diversifizierung ihres Eigenbestands und den Ausbau ihrer Logistikpräsenz konsequent fort.

Als Immobilienbestandshalter mit Investitionsfokus auf gewerbliche Immobilien in Süddeutschland ist die VIB eine ideale Ergänzung zu dem Commercial Portfolio der DIC Asset AG. Sie verfolgt seit ihrer Gründung 1993 eine „Develop-or-Buy-and-Hold“-Strategie: Ihre Kernkompetenzen liegen einerseits in dem Erwerb und der Verwaltung eigener Immobilien und andererseits in der Entwicklung von Immobilien für das eigene Portfolio. Zum Immobilienportfolio der VIB zählen verschiedene Logistikimmobilien und Industrieanlagen, Shopping- und Fachmarktzentren sowie Gewerbe- und Dienstleistungszentren.

Die Transaktionsaktivitäten im Commercial Portfolio wurden im Jahr 2022 ganz wesentlich von der Übernahme und nachgelagerten Konsolidierung der VIB bestimmt. Mit dieser Transaktion erreichte die DIC Asset AG ihre Ankaufsprognose 2022 von rund 2,3 Mrd. Euro im Segment Commercial Portfolio.

Zum Jahresende hat die VIB zudem die Strukturen geschaffen, um das kombinierte Geschäftsmodell mit Eigenbestand sowie Strukturierung und Management von Investments für institutionelle Investoren von der DIC zu übernehmen. Startschuss bildete die Auflage des ersten VIB-Spezialfonds zum Jahresende 2022 mit einem Fondsvolumen von rund 350 Mio. Euro und dem Investitionsfokus auf Einzelhandelsimmobilien und Fachmarktzentren.

Durch die Verkäufe aus dem Eigenbestand an den VIB-Spezialfonds treibt die DIC Asset AG die weitere Fokussierung auf die Asset-Klassen Büro und Logistik im Eigenbestand voran.

Von den 35 im Commercial Portfolio der DIC Asset AG beurkundeten Verkäufen mit einem Volumen von 393 Mio. Euro entfiel der Großteil auf die Übertragung an den VIB-Spezialfonds. Davon abgesehen hat die DIC Asset AG das Bestandsportfolio durch den Verkauf kleinerer Objekte weiter optimiert. So veräußerte die sie 2022 vier nicht-strategische Objekte aus dem Commercial Portfolio, darunter das Objekt „Kaufhof Chemnitz“. Damit lag das endgültig erzielte Verkaufsvolumen sehr nah an der für das Commercial Portfolio prognostizierten Spanne von 400 bis 500 Mio. Euro.

Diversifizierter Asset-Mix: Wachstumsmotor Logistik

Gemessen am Marktwert des Commercial Portfolios (4,5 Mrd. Euro) stellen Logistikimmobilien nun die größte Anlageklasse dar, mit einem Anteil von 39 % per 31. Dezember 2022 (Vorjahr: 4 %). Der Marktwert der Büroimmobilien macht rund 34 % des Eigenbestands der DIC Asset AG aus (Vorjahr: 67 %). Somit rangieren die Logistik-Assets seit diesem Jahr vor den Büroobjekten. Der Anteil der Asset-Klasse Handel lag zum Jahresende bei 15 %, wird sich aber nach Übergang der zum Jahresende 2022 beurkundeten Verkäufe (Einzelhandelsportfolio, Objekt „Kaufhof Chemnitz“) Anfang 2023 deutlich reduzieren.

Eine hohe Diversifizierung der Mieterstruktur und die Gewinnung bonitätsstarker Mieter spielen bei den Transaktions- und Vermietungsaktivitäten der DIC Asset AG eine zentrale Rolle.

Mit rund 25 % (+ 23 Prozentpunkte) der annualisierten Mieteinnahmen der DIC Asset AG bilden die Mieter aus dem Logistiksektor eine langfristig stabile Basis und stellen nun die größte Gruppe dar. Darauf folgen (am Stichtag 31. Dezember 2022) Mieten von Handelsobjekten mit einem Anteil von 20 % der annualisierten Mieteinnahmen (31. Dezember 2021: 15 %). Der öffentliche Sektor macht aufgrund des neuen Portfoliomix nun 11 % aus (- 9 Prozentpunkte).

**Qualitätssteigerung führt zu einem Wertzuwachs
von rund 66 Mio. Euro (+ 1,5 %)**

Die hervorragende Leistung der Vermietungsteams und die damit verbundene Steigerung der Qualität des Portfolios spiegelt sich in der Wertentwicklung der Immobilien der DIC Asset AG wider. Ausgehend vom Marktwert am 31. Dezember 2021 von 2.222,2 Mio. Euro wurde nach Konsolidierung der Immobilien der VIB Vermögen AG in Höhe von 2.215,9 Mio. Euro, Verkäufen in Höhe von 52,2 Mio. Euro (jeweils mit BNL im Geschäftsjahr 2022) und dem Bewertungsergebnis zum Jahresende 2022 von 66,0 Mio. Euro beziehungsweise rund 1,5% ein neuer Höchstwert von 4.451,9 Mio. Euro erreicht. Regelmäßig ermitteln externe Gutachter den Eigenbestand der DIC Asset AG und für die von ihr betreuten Immobilien den jeweiligen Marktwert. In diesen Wert fließen objektbezogene Faktoren wie der Vermietungsstand, die Höhe der Mieteinnahmen, die Länge der Mietverträge sowie Alter und Qualität der Immobilien ein. Hinzu kommen externe Faktoren wie die Entwicklung des lokalen Umfelds, des allgemeinen Marktes und des finanziellen Umfelds.

Institutional Business

Im Segment Institutional Business bündelt die DIC Asset AG ihre Leistungen für institutionelle Investoren. Der Bereich erwirtschaftet Gebühren aus der Tätigkeit als Emittent und Manager von Immobilien-Spezialfonds, Individualmandaten und Club Deals für institutionelle Investoren. Darüber hinaus tritt die DIC Asset AG in geringerem Maße auch als Co-Investor auf und erzielt aus Minderheitsbeteiligungen eigene Beteiligungserträge.

Zweistelliges AuM-Wachstum 2022

Die Anzahl der Objekte der DIC Asset AG hat sich gegenüber dem Vorjahr von 143 auf 153 erhöht. Der Wert der Assets under Management (AuM) im Drittgeschäft für institutionelle Investoren stieg im Jahresvergleich um über 10 % auf rund 10,2 Mrd. Euro am 31. Dezember 2022. Aufgrund des starken Wachstums im Commercial Portfolio nach der VIB-Übernahme verringerte sich der Anteil des Institutional Business am Gesamtportfolio der DIC von 81 % im Vorjahr auf nun 69 %.

Seit Jahresbeginn gingen vier angekaufte Objekte im Volumen von 207 Mio. Euro und insgesamt acht Objekte aus Vorjahren im Volumen von 1.253 Mio. Euro über und trugen zum starken AuM-Wachstum bei. Zugleich wurden zwei Verkäufe aus dem Vorjahr in Höhe von 134 Mio. Euro wirksam.

Die DIC Asset AG betreut aktuell 31 Vehikel (16 Pool Funds, acht Club Deals und sieben Individualmandate) für insgesamt 169 institutionelle Investoren.

Das bereits investierte Eigenkapital der DIC Asset AG per 31. Dezember 2022 stammt zu 35 % von Pensionskassen und Versorgungswerken, zu 28 % von Sparkassen und weiteren Banken, zu 27 % von Versicherungen und zu 10 % von Stiftungen und Family Offices.

Rund 60 % des Eigenkapitals stammen von Anlegern, die in mehr als einem Anlageprodukt der DIC Asset AG investiert sind. Aktuell stehen noch rund 250 Mio. Euro zugesagtes Eigenkapital für weitere Ankäufe oder bereits beurkundete Forward Deals zur Verfügung.

2022 bringt abflauendes Investoreninteresse

Ausgelöst durch die Störung der Lieferketten aus Asien, stark steigende Rohstoff- und Vorproduktpreise und den russischen Angriff auf die Ukraine verlangsamte sich die Marktdynamik im Jahresverlauf zunehmend. Der deutsche Immobilienmarkt begab sich ab spätestens Ende Februar in eine Seitwärtsentwicklung, die gekennzeichnet war von einem hohen Maß an Verunsicherung unter den Marktakteuren. Noch im ersten Halbjahr waren Tendenzen eines konjunkturellen Aufschwungs zu verzeichnen. Diese gingen jedoch im Laufe des zweiten Halbjahres angesichts der wachsenden Zurückhaltung der Investoren verloren. Als etablierter Dienstleister für institutionelle Investoren war auch die DIC Asset AG von diesen Veränderungen des Marktumfelds betroffen.

Für das Institutional Business führte die starke Abkühlung des Investoreninteresses vor allem zu klar wahrnehmbaren Veränderungen im Transaktionsgeschäft. So sank das Ankaufsvolumen im DIC Asset AG-Drittgeschäft von 1.317 Mio. Euro (zehn Objekte inkl. Warehousing-Deals) im Vorjahr auf 640 Mio. Euro (36 Objekte), während sich die Anzahl der Objekte mehr als verdreifachte – ein Rückgang von 51 %. Von den Verschiebungen der Marktbedingungen war auch die Verkaufsseite stark betroffen: Wurden im Vorjahr noch vier Verkäufe in Höhe von 317 Mio. Euro beurkundet, so fanden aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen im Jahresverlauf 2022 gar keine Verkäufe statt.

Strategisches Wachstum: dritter Logistikfonds und Internationalisierung

Trotz der Abkühlung des deutschen Gewerbeimmobilienmarkts konnte die DIC Asset AG auch im Institutional Business wichtige strategische Meilensteine erreichen. Im März 2022 wurde der Ankauf von drei Logistikimmobilien in den Niederlanden beurkundet. Ein viertes Objekt folgte im vierten Quartal.

Die vier Objekte wurden für den dritten Logistikspezialfonds „RLI-GEG Logistics & Light Industrial III“ angekauft, der nach Übergang der Käufe (teilweise noch ausstehend) vollplatziert ist. Der Fonds investiert sowohl in klassische Core/Core+-Logistikimmobilien als auch in Light-Industrial- und Urban-Logistic-Immobilien. Der Fonds setzt auf Deutschland als Hauptmarkt, ergänzt um die etablierten europäischen Nachbarmärkte Belgien, Luxemburg, Österreich und Niederlande.

Mit dieser Investition engagiert sich die DIC Asset AG erstmals im europäischen Ausland, entlang wichtiger Verkehrs- und Handelsachsen.

Erfolgsmodell ausgeweitet:

Die VIB begibt ersten eigenen Spezialfonds

Im Dezember 2022 hat die VIB den ersten Spezialfonds für institutionelle Investoren aufgelegt. Der neue offene Immobilienspezialfonds „VIB Retail Balance I“ hat ein Fondsvolumen von rund 350 Mio. Euro, eine geplante Laufzeit von rund zehn Jahren und eine angestrebte Ausschüttungsrendite von 4,9 % p. a. Der Investitionsfokus liegt auf Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien und Fachmarktzentren.

Mit Auflage des ersten VIB-Fonds setzt die DIC Asset AG auch bei der VIB auf ihr bewährtes Geschäftsmodell.

Unternehmenswert des Institutional Business bei rund 522 Mio. Euro

Der ermittelte Unternehmenswert für das Institutional Business betrug zum Jahresende 2022 rund 522 Mio. Euro und liegt damit unter dem Wert vom 31. Dezember 2021 von rund 762 Mio. Euro. Die Aktualisierung dieses Werts war im Wesentlichen die Folge der Anpassung einiger Modellparameter im Rahmen der DCF-Modellierung, vor allem der Kapitalisierungskosten, die das veränderte Finanzierungsumfeld zum Jahresende 2022 reflektieren.

Projektentwicklungen im Institutional Business

Global Tower

Im Segment Institutional Business betreut die DIC Asset AG die Projektentwicklung „Global Tower“ in Frankfurt am Main. Das ehemalige Commerzbank-Hochhaus mit 33.000 qm im Herzen des Frankfurter Bankenviertels wird seit August 2018 umfassend revitalisiert und unter dem Namen Global Tower neu positioniert. Das flexibel nutzbare und hochwertig ausgestattete Landmark-Gebäude bietet ideale Voraussetzungen für die digitalen Arbeitskonzepte der Zukunft. Im vierten Quartal 2022 wurden weitere Mietverträge abgeschlossen und eine Vorvermietungsquote von rund 76 % erreicht wurde.



UNSERE MITARBEITER

Zuverlässigkeit, Schnelligkeit, Kreativität – das sind unsere Werte, die wir mit "dynamic performance" in unserem Unternehmen leben, um jeden Tag neue Höchstleistungen zu erreichen und uns gegenseitig zu motivieren. Dies funktioniert nur mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die diese Werte verinnerlicht haben und in der gemeinsamen Zusammenarbeit täglich zeigen.

Der im Vorjahr auf Ebene der DIC Asset AG neu gestaltete Bereich Human Resources (HR) hat im Geschäftsjahr 2022 den notwendigen Wandel im Unternehmen angesichts neuer Herausforderungen zur Gewinnung der Talente von morgen weiter stark vorangetrieben.

Die im Jahr 2021 neu aufgestellte Aufteilung des Personalbereichs mit Schaffung zweier Expertenrollen im Recruiting und HR-Controlling wurde in 2022 weitergeführt und gelebt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wissen, an welche Ansprechpartner sie sich wenden können, und werden dort professionell beraten.

Recruiting: Fokus auf Talente von morgen

Das Recruiting ist in den letzten Jahren immer wichtiger geworden: Befördert durch den Megatrend demografischer Wandel herrscht ein Kandidatenmarkt, bei dem sich jedes Unternehmen in einen anspruchsvollen Wettbewerb um die besten Talente begeben muss. Daher haben wir eine Recruiterin implementiert, die die gesamte DIC-Unternehmensgruppe betreut und somit vollumfängliches Know-how über alle aktuellen Vakanzen, moderne Recruiting-Kanäle und Hochschulmarketing mitbringt.

Um weiterhin qualifizierten Nachwuchs in unserem Unternehmen aufzubauen, haben wir im Jahr 2022 fünf neue Auszubildende eingestellt. Vier Auszubildende absolvieren ihre dreijährige Ausbildung als Immobilienkaufleute und eine Auszubildende wird zur Fachinformatikerin Systemintegration ausgebildet. Weiterhin hat die DIC Asset AG im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Trainee-Programm für zwei Trainees aufgesetzt, die in den Bereichen Development und Fonds- und Produktmanagement sowie Sales aktiv werden.

Beide Trainees haben wir durch das HR-Marketing auf dem IZ-Karriereforum an der Frankfurter Goethe-Universität kennengelernt. Außerdem waren wir auch in diesem Jahr wieder mit einem Stand auf dem Expo Real Career Day vertreten, der im Rahmen der jährlichen Immobilienmesse Expo Real in München stattfindet. Hier begrüßte die DIC Asset AG zwanzig Studierende des Vereins „Students meet Real Estate e. V.“, die durch Kollegen aus unterschiedlichen Fachbereichen einen Eindruck des Arbeitsalltags bei uns erhalten konnten.

Auch die Vergabe der drei Stipendien im letzten Jahr trug Früchte. Zwei unserer Stipendiaten waren anschließend als Werkstudenten und Praktikanten tätig. Die Vergabe der Stipendien in Kooperation mit der Frankfurt School of Applied Sciences wird im Jahr 2023 weitergeführt.



Zahlen, Daten, Fakten

Im HR-Controlling der DIC Asset AG werden Reportings sowie Ad-hoc-Auswertungen und Statistiken erstellt, um zielgenau und bedarfsgerecht agieren zu können. Weiterhin werden bestehende Prozesse durch die Nutzung eines vollumfänglichen HR-Systems digitalisiert und beschleunigt.

Durch die Schaffung der Expertenstellen können die Personalgeneralisten stärker in der Betreuung ihrer Fachbereiche aktiv werden.

Die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stieg zum Jahresende 2022 auf 341 Personen an (31. Dezember 2021: 306). Der Anstieg im Geschäftsjahr 2022 ist insbesondere auf die Einrechnung von 34 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der VIB nach Erstkonsolidierung zurückzuführen. Diese verstärken die bestehenden Teams insbesondere in den Bereichen Asset-, Property- und Development-Management sowie Konzernmanagement und Administration. Zum Jahresende lag die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Portfoliomanagement bei 43, im Bereich Asset- und Propertymanagement bei 205 und im Bereich Administration bei 93.

Die Fluktuationsrate der DIC-Unternehmensgruppe lag im Jahr 2022 bei 20 %. Der leichte Anstieg gegenüber dem Vorjahr (18 %) lässt sich mit dem allgemein sehr guten Arbeitsmarkt erklären und teilweise auch dadurch, dass Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer ihre aktuelle Lebens- und Arbeitssituation stärker hinterfragen, was insgesamt zu häufigeren Jobwechseln führt.

Dynamisches Vergütungssystem

Gehaltszahlungen setzen sich aus Grundeinkommen, Zusatzleistungen und leistungsabhängigen Bausteinen zusammen. Bei der Gehaltshöhe orientieren wir uns an Branchen- und Wettbewerbsstandards. Der leistungsorientierte Bestandteil richtet sich nach Erreichen individueller sowie strategischer und operativer Unternehmensziele, die jährlich gemeinsam mit den Vorgesetzten festgelegt werden. So wurden im Jahr 2022 insgesamt 39,5 Mio. Euro für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aufgewendet. Darin enthalten sind leistungsorientierte Vergütungen von 4,4 Mio. Euro; dies entspricht einem Anteil von rund 11,1 %. Die Sozialabgaben, Altersvorsorge und sonstige Leistungen summierten sich auf 4,3 Mio. Euro.

Um marktgerechte Gehaltszahlungen zu ermitteln, hat die DIC Asset AG in 2022 erstmals am Real Estate Compen-

sation Club Benchmark von Heuer, Kienbaum und dem ZIA teilgenommen. Im Rahmen des Benchmarks wird die Vergütungshöhe und -struktur von ca. 90 verschiedenen Fach- und Führungsfunktionen in der Immobilienwirtschaft analysiert. Die Ergebnisse der Studie unterstützen den HR-Bereich der DIC Asset AG dabei, passgenaue Entscheidungen zur Festlegung von Gehältern und Tantiemen zu treffen. Der Vorstand der DIC Asset AG hat ein Mitarbeiteraktienprogramm ins Leben gerufen, mit dem die DIC Asset AG die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit einer langfristigen Honorierungskomponente zusätzlich vergüten möchte. Hierfür kauft die DIC Asset AG jedes Jahr im Dezember eigene Aktien am Markt für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die in einem Depot verwaltet werden. Die Auszahlung erfolgt nach vierjähriger Betriebszugehörigkeit. Die Höhe der Auszahlung entspricht der Aktienkursentwicklung in diesem Zeitraum.

Diversität fördern und leben

Wir fördern die Diversität in der gesamten Unternehmensgruppe. Zum 31. Dezember 2022 waren 52 % der Positionen mit Mitarbeiterinnen besetzt. Hinsichtlich flexibler Arbeitszeiten bieten wir den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Teilzeitmodelle an. Im Jahr 2022 arbeiteten insgesamt 43 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (13 %) in Teilzeit, 2021 waren es 46 (15 %). Zum Jahresende 2022 beschäftigte die DIC-Gruppe Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus 14 Nationen. Wir sind überzeugt, dass heterogene Teams, die sich in ihren individuellen Fähigkeiten, ihrer Expertise und in ihren Lösungsansätzen unterscheiden, im Vergleich zu homogenen Teams vielfach komplexe Sachverhalte besser lösen können und sich hierdurch gleichzeitig ein höheres Innovationspotenzial umsetzen lässt. Zu diesem Zweck pflegen wir eine Unternehmenskultur, die sich den Grundsätzen von Ethik und Integrität verpflichtet und gegenseitige Wertschätzung, Verantwortung und Respekt innerhalb der Belegschaft fördert. Unsere Compliance-Richtlinie, die wir auf Ebene der DIC Asset AG in diesem Jahr aktualisiert und erweitert haben, definiert einen umfassenden Diskriminierungsschutz, vor allem in Bezug auf die ethnische Identität, das Geschlecht, die Religion oder Weltanschauung, eine Behinderung, das Alter und die sexuelle Identität. Dabei setzen wir uns zum Ziel, Diskriminierungen, Benachteiligungen oder unerwünschten Verhaltensweisen aktiv entgegenzuwirken.

FINANZINFORMATIONEN

ERTRAGSLAGE DER GRUPPE

➔ **Mieteinnahmen durch VIB-Integration gestiegen**

Insgesamt konnten die Gruppenumsatzerlöse von 225,7 Mio. Euro um 74,5 Mio. Euro auf 300,2 Mio. Euro gesteigert werden. Der Anstieg betrifft in Höhe von 73,8 Mio. Euro Bruttomieteinnahmen des Commercial Portfolios, resultierend aus der Übernahme der VIB Vermögen AG ab dem zweiten Quartal 2022. Die Umsatzerlöse aus Management-Tätigkeiten (Institutional Business) stiegen leicht auf 91,1 (VJ 90,3) Mio. Euro.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betrugen im Geschäftsjahr 29,3 Mio. Euro nach 53,0 Mio. Euro im Vorjahr. Grund für den Rückgang sind um 30,7 Mio. Euro geringere Erträge aus Immobilienverkäufen.

Die Gesamtleistung der Gruppe lag damit mit 329,5 Mio. Euro über der des Vorjahres (278,7 Mio. Euro, +18%).

➔ **Betrieblicher Aufwand spiegelt Wachstum wider**

Die Betriebsaufwendungen sind korrespondierend zur Gesamtleistung von 214,4 auf 260,8 Mio. Euro bzw. 22 % gestiegen. Der Anstieg betrifft vor allem planmäßige Abschreibungen auf das neu konsolidierte Immobilienvermögen der VIB (rd. 28,8 Mio. Euro) sowie in diesem Zusammenhang um 16,0 Mio. Euro gestiegene Materialkosten. In den Betriebsaufwendungen sind auch einmalige Transaktionskosten aus dem Erwerb der VIB von 12,1 Mio. Euro enthalten.

Die Personalkosten erhöhten sich durch die gezielte Verstärkung unserer Teams für den angestrebten Wachstums-

kurs in den Vorjahren auf 42,8 Mio. Euro (Vorjahr: 38,1 Mio. Euro). Die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stieg zum Jahresende 2022 auf 341 Personen an (31. Dezember 2021: 306). Der Anstieg im Geschäftsjahr 2022 ist insbesondere auf die Einrechnung von 34 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der VIB zurückzuführen. Zum Jahresende lag die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Portfoliomanagement bei 43, im Bereich Asset- und Propertymanagement bei 205 und im Bereich Administration bei 93.

➔ **Zinsaufwand durch VIB-Akquisition gestiegen**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr stieg der Zinsaufwand um 8,0 Mio. Euro auf 66,0 Mio. Euro. Der Anstieg resultiert vor allem aus Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit dem neu konsolidierten Portfolios der VIB in Höhe von 9,1 Mio. Euro. Aus der Bridge zur Finanzierung des Erwerbs der VIB-Aktien resultieren Aufwendungen von 14,8 Mio. Euro. Im Vorjahr fielen Vorfälligkeitsentschädigung aus der Refinanzierung eines Großteils des Commercial Portfolios der DIC Asset AG von rund 11,9 Mio. Euro an.

➔ **Zinserträge stabil, Beteiligungsergebnis auf gutem Niveau**

Die Zinserträge sind von 6,3 Mio. Euro im Vorjahr auf 7,5 Mio. Euro gestiegen. Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ist von 9,9 Mio. Euro im Vorjahr auf 17,6 Mio. Euro angestiegen. Der Anstieg resultiert vor allem aus der Auflösung eines Joint Ventures auf Ebene der VIB Vermögen AG. Zeitwertbewertungen machten Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 5,9 Mio. Euro erforderlich.

➤ **Gruppenergebnis durch rückläufige Transaktionsergebnisse und Effekte der VIB-Akquisition belastet**

Insgesamt erzielte die Gruppe ein Gruppenergebnis in Höhe von 2,3 Mio. Euro. nach 18,3 Mio. Euro im Vorjahr. Trotz der durch die VIB-Integration gestiegenen Erlöse konnten weder das Betriebsergebnis noch das Ergebnis vor Steuern signifikant gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Ursächlich hierfür sind gesunkene Transaktionsergebnisse und gestiegene Aufwendungen. Die Steuern betragen 19,7 Mio. Euro. Aufgrund positiver Effekte aus der Abwicklung der MainTor-Projektentwicklung fiel im Vorjahr ein Steueraufwand von lediglich 4,2 Mio. Euro an.

Das Gruppenergebnis resultiert zum überwiegenden Teil aus dem Teilkonzern der DIC Asset AG inkl. der VIB Vermögen AG, woran die Aktionäre der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe anteilig partizipieren, wobei der größte Teil des Gruppenergebnisses auf die Minderheitsaktionäre der VIB Vermögen AG und der DIC Asset AG entfällt. Der Ergebnisanteil der Aktionäre der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA belief sich auf einen Verlust von 8,9 Mio. Euro (Vorjahr: Gewinn 4,5 Mio. Euro).

ERTRAGSLAGE DER GRUPPE

in Mio. Euro	2022	2021
davon Aktionäre der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA	-8,9	4,5

ERTRAGSLAGE DER GRUPPE

in Mio. Euro	2022	2021
Gesamtleistung	329,5	278,7
Betriebsergebnis	68,8	64,2
Zinssaldo	-58,4	-51,6
Beteiligungsergebnis	11,7	9,9
Ergebnis vor Steuern	22,0	22,5
Steuern	-19,7	-4,2
Gruppenergebnis	2,3	18,3
davon Minderheitsgesellschafter	11,2	13,8

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

➤ Bilanzsumme durch VIB-Akquisition erhöht

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um knapp 1,7 Mrd. Euro bzw. 47 % erhöht. Die Erhöhung betrifft mit 2,2 Mrd. Euro das Commercial Portfolio nach der Konsolidierung der VIB Vermögen AG. Gegenläufig wirkt sich der Rückgang der flüssigen Mittel um 358,0 Mio. aus, der ebenfalls zu großen Teilen dem Erwerb der VIB Vermögen AG geschuldet ist. Die Finanzanlagen gingen um 111,7 Mio. Euro auf 219,6 Mio. Euro zurück, im Wesentlichen aufgrund der Platzierung des Uptown Towers in München. Im Vorjahr waren Kaufpreisforderungen im Zusammenhang mit dem Uptown Tower von 182,1 Mio. Euro enthalten, die im abgelaufenen Geschäftsjahr beglichen wurden. Im Umlaufvermögen werden Anteile an im Vertrieb befindlichen Spezialfonds von 87,1 Mio. Euro (VJ 20,9 Mio. Euro) ausgewiesen.

Auch auf der Passivseite schlug sich die Konsolidierung der VIB Vermögen AG nieder: hierdurch stiegen die Finanzverbindlichkeiten um 735,6 Mio. Euro. Ferner ergaben sich nach der Erstkonsolidierung der VIB zusätzliche Minderheitsanteile im Eigenkapital von 546,0 Mio. Euro. Die DIC Asset AG zahlte ihre Anleihe 17/22 in Höhe von € 180 Mio. im Juni 2022 planmäßig zurück. Es besteht noch eine im Oktober 2023 fällige Anleihe über € 150 Mio. und der 2026 fällige Green Bond über € 400 Mio. Euro.

➤ Konzerneigenkapital der KGaA-Aktionäre gesunken

Das bilanzielle Eigenkapital der Gruppe hat sich nach der Konsolidierung der VIB Vermögen AG um 520,6 Mio. Euro auf 1.398,7 Mio. erhöht.

Das den Aktionären der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA zuzuordnende bilanzielle Eigenkapital hat sich durch die Dividendenzahlung für 2021 und das zugeordnete negative Jahresergebnis für das Jahr 2022 um 11,2 Mio. Euro auf 139,7 Mio. Euro vermindert erhöht (Vorjahr: 150,9 Mio. Euro). Die bilanzielle Eigenkapitalquote ist im Vergleich zum Vorjahr um zwei Prozentpunkte auf 27,0% (Vorjahr: 25,0%) gestiegen.

➤ Breites Finanzierungsspektrum

Mit Hilfe unseres Finanzmanagements sorgen wir dafür, die Zahlungsfähigkeit der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe und ihrer Beteiligungen jederzeit sicherstellen zu können. Zudem streben wir an, eine möglichst hohe Sta-

bilität gegenüber externen Einflüssen zu erreichen und gleichzeitig Freiheitsgrade aufrechtzuerhalten, die eine Weiterentwicklung unseres Unternehmens gewährleisten.

Unseren Finanzierungsbedarf decken wir sowohl über klassische Bankfinanzierungen als auch über die Kapitalmärkte ab. Der Schuldscheinmarkt sowie ein Commercial-Paper-Programm ergänzen die Finanzierungsstrategie. Die Gruppe unterhält eine große Zahl von Geschäftsbeziehungen zu unterschiedlichen Partnerbanken und Versicherungen. Darlehen vereinbaren wir zu marktüblichen Bedingungen und überprüfen sie kontinuierlich auf Optimierungsmöglichkeiten.

➤ Langfristige Ausrichtung und Planungssicherheit

Um unsere Finanzierungsstruktur möglichst stabil zu gestalten, schließen wir unsere Finanzierungen grundsätzlich langfristig über meist fünf bis acht Jahre ab. Die aktuellen Finanzierungen erfolgten auf Non-Recourse-Basis, die keinen unbegrenzten Zugriff auf die Unternehmensgruppe erlaubt. Ein weiteres Plus an Stabilität und Planungssicherheit erreichen wir, indem wir uns überwiegend gegen Zinschwankungen absichern.

Die bilanziellen Finanzschulden lagen per 31. Dezember 2022 nach Neuaufnahmen und Rückführungen mit 3.243,5 Mio. Euro um 911,3 Mio. Euro über dem Niveau des Vorjahres, im Wesentlichen als Folge der Übernahme der VIB. Die Finanzschulden umfassen im Wesentlichen Darlehen bei Kreditinstituten (68%), Mittel aus Anleihen der DIC Asset AG (17%) und Schuldscheindarlehen (15%). Innerhalb der Gruppe wurden 2022 Darlehensrückführungen in Höhe von 517,9 Mio. Euro vorgenommen, davon Sondertilgungen nach Immobilienverkäufen in Höhe von rund 16,7 Mio. Euro.

➤ Restlaufzeiten beträgt 3,4 Jahre

Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Finanzverbindlichkeiten beträgt 3,4 Jahre zum Jahresende 2022. Rund 85 % aller Finanzierungen sind mit Laufzeiten von mehr als einem Jahr ausgestattet.

Um dem dynamischen und von Schnelligkeit lebenden Geschäftsmodell Rechnung zu tragen, hat die DIC Asset AG ein Commercial-Paper-Programm aufgelegt, bei dem bis zu 300 Mio. Euro für einen bestimmten Zeitraum kurzfristig

abgerufen werden können. Zum Bilanzstichtag wurde von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht. Zusätzlich wurde mit einer deutschen Großbank über eine Working Capital Facility auf Corporate-Ebene in Höhe von 25 Mio. Euro verhandelt. Diese ist ohne Auszahlungsvoraussetzungen verfügbar und derzeit mit 8,5 Mio. Euro in Anspruch genommen.

➤ **Absicherung gegen Zinsschwankungen**

Mit rund 85% ist die große Mehrheit der Finanzschulden gegen Zinsschwankungen abgesichert – grundsätzlich mit festem Zinssatz. Dies verschafft uns langfristige Planungssicherheit und hält die Zinsrisiken gering. Knapp 15% unserer finanziellen Verbindlichkeiten – vor allem die kurzfristiger Natur – sind variabel vereinbart und nicht gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert.

➤ **Durchschnittszins über alle Finanzverbindlichkeiten liegt bei 2,6%**

Der durchschnittliche Zinssatz über alle Finanzverbindlichkeiten lag zum 31. Dezember 2022 bei 2,6% (Vorjahr: 1,9%) und reflektiert bereits in Teilen das veränderte Zinsumfeld.

Der Zinsdeckungsgrad (ICR, Interest coverage ratio, das Verhältnis von EBITDA zu Zinsergebnis) ist mit 263% im Jahr 2022 weiterhin auf hohem Niveau (Vorjahr: 247%).

➤ **Finanzierungsverpflichtungen vollständig erfüllt**

Alle Finanzierungsverpflichtungen, einschließlich der Kreditklauseln mit Auflagen zu Finanzkennzahlen (Financial Covenants), hielten wir im gesamten Jahr und zum Stichtag ein. Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe hat im üblichen Maß Kredite mit Financial Covenants vereinbart. Bei Nichteinhaltung der Klauseln könnten Banken Kreditkonditionen anpassen oder Kredite teilweise kurzfristig zurückfordern.

Im Wesentlichen sind folgende Covenants wirksam:

- DSCR (Debt service coverage ratio, Kapitaldienstdeckungsgrad): gibt an, zu wie viel Prozent der zu erwartende Zinssatz plus Tilgung (Kapitaldienst) durch die Mieteinnahmen gedeckt ist.
- LtV (Loan-to-Value): gibt das Verhältnis zwischen der Kredithöhe und dem Marktwert der Immobilie an.

➤ **Keine außerbilanziellen Finanzierungsformen**

Es bestehen keine wesentlichen außerbilanziellen Finanzierungsformen. Der Gruppenabschluss bildet alle Finanzierungsarten der Gesellschaft ab.

➤ **Stringentes Monitoring der Liquiditätslage**

Die Liquiditätsplanung hat im Rahmen des Finanzmanagements für uns höchste Priorität, auch vor dem Hintergrund weiterhin strenger Kreditvergabebedingungen. Deshalb sind wir bestrebt, für den laufenden Betrieb nicht auf zusätzliche Finanzierungen angewiesen zu sein. Dazu wird im Rahmen des Budgetprozesses eine jährliche Liquiditätsplanung erstellt, die laufend aktualisiert wird. Die Stetigkeit unserer Cashflows erlaubt uns eine detaillierte Liquiditätsprognose, an der wir unseren Mitteleinsatz und -bedarf mit hoher Genauigkeit ausrichten können.

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe war 2022 jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Per 31. Dezember 2022 betrug die freie Liquidität 194,5 Mio. Euro. Darüber hinaus stehen nicht in Anspruch genommene Bankkredit- und Avallinien in Höhe von 73,8 Mio. Euro zur Verfügung.

➤ Cashflow durch laufende Geschäftstätigkeit, Transaktionen und Finanzierungen geprägt

Der Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit betrug 212,6 Mio. Euro nach 99,1 Mio. Euro im Vorjahr. Hierin spiegeln sich vor allem die zusätzlichen Mieteinnahmen durch die Vollkonsolidierung der VIB Vermögen AG wider.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit betrifft in Höhe von 875,4 Mio. den Erwerb der VIB Vermögen AG. Finanziert wurde dieser Erwerb durch eine Brückenfinanzierung von 500 Mio. Euro sowie aus dem Bestand an flüssigen Mitteln. Im Rahmen der Vollkonsolidierung der VIB gingen Bankbestände von 96,0 Mio. Euro in den Finanzmittelfonds der Gruppe über.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit ist geprägt durch die Kaufpreiszahlungen im Rahmen der Übernahme der Mehrheit an der VIB durch unsere vollkonsolidierte Unternehmensbeteiligung DIC Asset AG. Gleichzeitig haben Einzahlungen des Kaufpreises aus dem Closing des strukturierten und weiterplatzierten Investments Uptown Tower in München positiv zum Cashflow aus Investitionstätigkeit beigetragen. Neben der VIB-Transaktion wurden 37,4 Mio. Euro in den Erwerb neuer Objekte investiert (Vorjahr: 327,8 Mio. Euro). Die Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien betragen 51,5 Mio. Euro (Vorjahr: 130,7 Mio. Euro). In Bestandsimmobilien wurden einschließlich der Projektentwicklungen der VIB 52,0 Mio. Euro investiert (Vorjahr: 16,9 Mio. Euro). Insgesamt weisen wir einen Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von - 697,8 Mio. Euro aus (2021: -542,3 Mio. Euro).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beträgt 31,2 Mio. Euro (Vorjahr: 609,4 Mio. Euro) und ist einerseits durch die

Finanzierung der VIB-Transaktion und andererseits durch planmäßige Rückzahlungen der Anleihe und Schuldscheindarlehenstranchen auf Ebene der DIC Asset AG geprägt. Die Begebung eines weiteren Schuldscheindarlehens mit ESG-Link in Höhe von 100,0 Mio. Euro in einem herausfordernden Finanzierungsumfeld hat den Finanzierungscashflow positiv beeinflusst. Zusätzlich wurden insgesamt Darlehen, insbesondere für die VIB-Transaktion, in Höhe von 543,6 Mio. Euro aufgenommen. Einschließlich der Rückzahlungen der Anleihe und der Schuldscheindarlehen wurden Darlehen in Höhe von 204,8 Mio. Euro zurückgeführt. Insgesamt war der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit mit 31,2 Mio. Euro positiv (Vorjahr: 609,4 Mio. Euro).

Gegenüber dem Vorjahr verminderte sich der Finanzmittelstand von 552,4 Mio. Euro auf 194,5 Mio. Euro.

ÜBERBLICK BILANZ

in Mio. €	2022	2021
Anlagevermögen	4.601,6	2.492,2
Umlaufvermögen	527,5	978,8
RAP und latente Steuern	43,2	42,6
	5.172,3	3.513,6
Wirtschaftliches Eigenkapital*	1.446,1	925,5
Langfristiges Fremdkapital	2.716,4	1.889,9
Kurzfristiges Fremdkapital	1.009,8	698,8
	5.172,3	3.513,6
Eigenkapitalquote*	28,0 %	26,3 %
Verschuldungsgrad*	72,0 %	73,7 %

*Langfristige Darlehen sind als wirtschaftliches Eigenkapital betrachtet.



PROGNOSE-, CHANCEN UND RISIKOBERICHT

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

DAS RISIKOMANAGEMENT-SYSTEM DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE

In einem dynamischen Umfeld ist es eine grundlegende unternehmerische Aufgabe, Chancen frühzeitig zu erkennen und zu nutzen. Das Risikomanagementsystem (RMS) der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe ("DIC-Gruppe") ermöglicht es, bestehende Chancen zu nutzen, neue Erfolgspotenziale zu erschließen und durch den kontrollierten Umgang mit Risiken eine Steigerung des Unternehmenswerts zu erreichen. Bestandsgefährdende Entwicklungen werden frühzeitig erkannt, damit mit effektiven Maßnahmen gegengesteuert werden kann. Durch ein ausgewogenes Verhältnis von Chancen und Risiken werden mögliche negative Auswirkungen auf den Unternehmenserfolg so gering wie möglich gehalten.

Die Organe der DIC-Gruppe haben sich Grundregeln für die Übernahme von Risiken gesetzt. Dazu gehört, gezielt kalkulierbare unternehmerische Risiken einzugehen, soweit die damit verbundenen Chancen eine Steigerung des Unternehmenswerts erwarten lassen. Dies entspricht unserem Bestreben, nachhaltig zu wachsen, sowie den Unternehmenswert zu steigern und dabei auftretende Risiken zu steuern, zu verlagern und zu reduzieren. Das Risiko- und Chancenmanagement ist deshalb elementarer Bestandteil der Unternehmensführung.

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

Das RMS erstreckt sich grundsätzlich über sämtliche Bereiche der DIC-Gruppe und ihrer Tochtergesellschaften und ist grundsätzlich für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verbindlich. Das RMS der VIB und ihrer Tochtergesellschaften wird weiter unten beschrieben. Die Risikoeinschätzung der VIB wird in die Risikoeinschätzung der DIC-Gruppe überführt.

Die Risikosystematik der DIC-Gruppe umfasst fünf Risikoklassen: (1) strategische Risiken, (2) Finanzrisiken, (3) Compliance-Risiken, (4) politische, gesellschaftliche, rechtliche, regulatorische und Umweltrisiken (ESG) und (5) operative Risiken. Die Risiken werden dahingehend untersucht, ob sie einen wesentlichen Einfluss auf die Existenz, die wirtschaftliche Lage und das Erreichen von Unternehmenszielen haben. Das RMS umfasst strategische Entscheidungen des Vorstands genauso wie das Tagesgeschäft. Fester Bestandteil des Risikomanagements ist das interne Kontroll- und Überwachungssystem, mit dem operative und finanzielle Risiken minimiert, Prozesse überwacht werden und sichergestellt wird, dass Gesetze und Verordnungen einschließlich der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung eingehalten werden.

Struktur des Risikomanagementsystems

> Risikofrüherkennungssystem

Das Früherkennungssystem der DIC-Gruppe 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 das Asset- und Propertymanagement Immobiliendaten auf Objektebene erfasst, aggregiert und im zentralen Controlling geprüft, ergänzt, zusammengefasst und der Unternehmensleitung berichtet. Das Risikofrüherkennungssystem wird vom Abschlussprüfer jährlich im Rahmen der Jahresabschlussprüfung hinsichtlich der aktienrechtlichen Anforderungen gemäß § 317 Abs. 4 HGB untersucht und beurteilt.

> Risikoidentifikation

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

Unter anderem wird mindestens einmal im Jahr eine vollständige Risikoinventur (Risikoidentifikation) über alle Risikoarten hinweg durchgeführt, die dann bewertet werden. Die Risikoidentifikation erfolgt durch die Risikoverantwortlichen, welche die Risiken im Rahmen eines standardisierten Prozesses 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.

Unter anderem werden Instrumente wie Unternehmens- und Szenarioanalysen zur Analyse von strategischen Risiken, Kollektionsmethoden (Checklisten) und Kreativitätsmethoden (bspw. Brainstorming) zur Risikoidentifikation für Routineüberprüfungen verwendet. Alle erkannten Risiken werden einer Risikoklasse zugeordnet.

> Risikobewertung

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

Ein identifiziertes Risiko wird durch den entsprechenden Risikoverantwortlichen stets hinsichtlich der Eintrittswahrscheinlichkeit und der potenziellen Schadenshöhe analysiert und bewertet. Für nicht quantifizierbare Risiken erfolgt eine qualitative Zuordnung anhand einer Matrix mit jeweils fünf Schadens- und Eintrittswahrscheinlichkeitsklassen. Die Bewertungen werden von den Risikoverantwortlichen in der Risikomanagementsoftware dokumentiert.

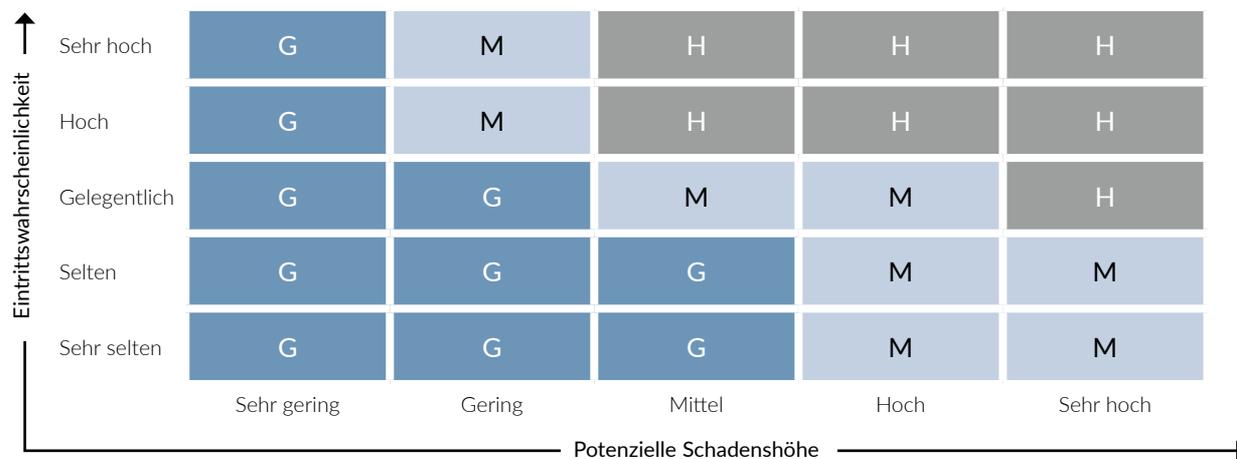
Risiken werden nach möglichen kumulativen Effekten analysiert und anschließend aggregiert. Dadurch kann eine Aussage zum Gesamtrisiko für die DIC-Gruppe ermittelt werden.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken wird wie folgt klassifiziert:

Erhebung der Eintrittswahrscheinlichkeit: Wie häufig tritt das Risikoszenario ein?					
Eintrittswahrscheinlichkeit (Qualitative Betrachtung)	Sehr selten	Selten	Gelegentlich	Hoch	Sehr hoch
Eintrittswahrscheinlichkeit (Quantitative Betrachtung)	Seltener als alle 5 Jahre	Alle 5–2 Jahre	Alle 2 Jahre bis jährlich	Jährlich bis halbjährlich	Mehr als halbjährlich

Der Grad der Auswirkungen der Risiken wird wie folgt klassifiziert:

Erhebung der potenziellen Schadenshöhe: Welche Schadenshöhe ist mit einem Risikoszenario verbunden?					
Potenzielle Schadenshöhe (Qualitative Betrachtung)	Sehr gering	Gering	Mittel	Hoch	Sehr hoch
Potenzielle Schadenshöhe in TEUR (Monetäre Betrachtung)	Bis 500	501 bis 3.000	3.001 bis 7.000	7.001 bis 10.000	ab 10.001



Risiken werden bezüglich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und ihrer Auswirkung bezüglich der Höhe des möglichen Schadens beurteilt.

Aus der Gesamtschau der erwarteten Eintrittswahrscheinlichkeit und der potenziellen Schadenshöhe erfolgt die Einstufung der Risiken nach der nebenstehenden Risikomatrix in die Klassifizierung „Hoch“ (H), „Mittel“ (M) und „Gering“ (G). Für die Klassen „Gering“ und „Mittel“ wurden

die Grenzen der potenziellen Schadenshöhe im Vergleich zum Vorjahr angepasst, um die Risikobewertung an das weitere Wachstum der Gruppe anzugleichen. Für die Klasse „Gering“ wurde die Grenze von 1.000 TEUR auf 3.000 TEUR angehoben und für die Klasse „Mittel“ von 5.000 TEUR auf 7.000 TEUR.

> Chancenmanagement

Ebenso ist die systematische Identifikation und Kommunikation von Chancen integraler Bestandteil des RMS. Bei Chancen handelt es sich um Ereignisse oder Entwicklungen, die die Geschäftsentwicklung positiv beeinflussen können. Grundsätzlich streben wir mehr Chancen als Risiken an.

> Risikosteuerung und -reporting

Die Risikokommunikation ist ein interaktiver Prozess, welcher dem Management des Unternehmens die Erkenntnisse aus individuellen Risikobewertungen sowie über eingeleitete Steuerungsmaßnahmen und deren Wirksamkeit möglichst frühzeitig und umfassend zur Verfügung stellt. Ihre zentrale Aufgabe ist somit, die Transparenz über die Risikolage, über die operativen Geschäfte als auch über das Gesamtunternehmen sicherzustellen. Die Risikokommunikation ist ein integraler Bestandteil des Berichtswesens der DIC-Gruppe. 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 unsere regelmäßigen Planungs-, Reporting- und Steuerungsroutinen integriert.

Über ein Ad-hoc-Meldewesen wird sichergestellt, dass akute Risiken jederzeit direkt an den Vorstand berichtet werden können, sodass ggf. unmittelbar mit der Umsetzung von Gegensteuerungsmaßnahmen begonnen werden kann. Ad-hoc-Risikomeldungen kann jede Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter machen.

Der Vorstand berichtet regelmäßig über die aktuelle Entwicklung der materiellen Konzernrisiken im Aufsichtsrat.

> 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 der DIC Asset AG 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 die Einhaltung der prozessintegrierten Kontrollen sind Gegenstand der Überwachungstätigkeit. Darüber hinaus werden im Rahmen der Gruppenabschlussprüfung die vorhandenen Risikokontroll- und Risikosteuerungssysteme auf Ordnungsmäßigkeit, Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit geprüft. Weiterhin werden die Prozesse im Risikomanagement nach den gesetzlichen Vorschriften jährlich überprüft. Bei erkanntem Änderungs- oder Anpassungsbedarf werden dem Vorstand auch außerhalb der jährlichen Überprüfung Änderungen der Prozesse oder der Aufbauorganisation vorgeschlagen und umgesetzt.

Darüber hinaus ist ein Risikokomitee als bereichsübergreifendes Beratungsgremium installiert. Das Komitee stellt die einheitliche Handhabung des Risikomanagements bei der DIC-Gruppe sicher und übt eine beratende Funktion aus.

> 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.

Alle wichtigen Informationen zu der Erfassung, sowie dem Management und der Kontrolle sämtlicher Risiken werden mit Hilfe der Risikomanagementsoftware dokumentiert.



INTERNES KONTROLLSYSTEM

Allgemein

Im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess der DIC-Gruppe umfassen das interne Kontrollsystem (IKS) und das RMS Leitlinien, Verfahren und Maßnahmen. Wesentliche Ziele sind die Sicherheit und Effizienz der Geschäftsabwicklung, die Zuverlässigkeit und Ordnungsmäßigkeit der Finanzberichterstattung in Übereinstimmung mit Gesetzen und Richtlinien sowie die Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Bestimmungen. Das interne Kontrollsystem besteht aus den Bereichen Steuerung und Überwachung. Organisatorisch verantwortlich für die Steuerung sind die Bereiche Corporate Finance, Controlling und Accounting.

Die Überwachungsmaßnahmen setzen sich aus in den Prozess integrierten Elementen und unabhängigen externen Elementen zusammen. Zu den integrierten Maßnahmen zählen unter anderem manuelle Kontrollen wie das durchgängig angewandte „Vier-Augen-Prinzip“ und technische Kontrollen, im Wesentlichen durch softwaregesteuerte Prüfmechanismen. Darüber hinaus erfüllen qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit entsprechenden Kompetenzen (z. B. Geschäftsführer/-innen von Portfolio-gesellschaften oder Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der ersten und zweiten Führungsebene) sowie spezialisierte Konzernabteilungen wie Controlling prozessintegrierte Überwachungs- und Kontrollfunktionen.

IT-Einsatz

Die Steuerung und Überwachung unserer relevanten IT-Systeme erfolgt auf zentraler Ebene. Neben der physischen Infrastruktur ist die Systemlandschaft von besonderer Bedeutung. Beide sind weitreichend mit geeigneten Mechanismen gegen Ausfälle gesichert, um stets eine hohe Verfügbarkeit aller notwendigen Systeme und Komponenten zu gewährleisten.

Im Rahmen der Notfallplanung für den IT-Bereich werden auch die externen Dienstleister und deren Notfallvorsorge berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wurden SLAs (Service-Level-Agreements) formuliert, mit den wichtigsten IT-Dienstleistern abgestimmt und vertraglich festgehalten. Dazu gehört auch, die Anforderungen der DIC-Gruppe zur IT-Notfallvorsorge mit dem Leistungsspektrum der externen Dienstleister zu koordinieren.

Der ordnungsgemäße Betrieb der von uns verwendeten Programme und Schnittstellen wird regelmäßig überwacht. Die Ergebnisse des Monitorings werden zur laufenden Optimierung der Abläufe eingesetzt.

Unser komplettes IT-System ist mit einem mehrstufigen Konzept gegen unbefugte Zugriffe und Schadprogramme, z. B. Viren und Trojaner, gesichert. Das interne Netzwerk der DIC-Gruppe wird gegen externe Zugriffe von außen mit Firewalls geschützt. Die Zugriffe auf die internen Systeme werden aktiv durch ein IDS (Intrusion Detection System) überwacht.

Darüber hinaus führen wir regelmäßig Penetration Tests durch, um die getroffenen Maßnahmen zu verifizieren und weiter zu optimieren.

Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung

Die Kontrollaktivitäten zur Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung umfassen unter anderem die Analyse von Sachverhalten und Entwicklungen anhand spezifischer Kennzahlen und die Anwendung von Checklisten zur Sicherstellung der Vollständigkeit und gleichgerichteter Vorgehensweisen. Die Erfassung buchhalterischer Vorgänge erfolgt für die Einzelabschlüsse der DIC-Gruppe und ihrer Tochterunternehmen in unserem speziell auf die Bedürfnisse von Immobiliengesellschaften zugeschnittenen ERP-System (Enterprise-Resource-Planning-System). Der Freigabe- und Buchungsprozess für die Eingangsrechnungen wird konzernweit (mit Ausnahme der VIB und ihrer Tochterunternehmen) durch ein digitales Rechnungsworkflowsystem unterstützt. Ergänzend kommt zur Sicherstellung des korrekten Zahlungsverkehrs und der korrekten Buchung eine Zahlsoftware zum Einsatz, die eng mit dem ERP-System verknüpft ist. Zur Aufstellung des Konzernabschlusses werden die jeweiligen Einzelabschlüsse um weitere Informationen zu standardisierten Berichtspaketen ergänzt und in einer Konsolidierungssoftware verarbeitet.

Die Einzelabschlüsse der VIB und ihrer Tochtergesellschaften werden in einem eigenen Buchhaltungssystem abgebildet und als Teilkonzern über ein Reporting-Package in der Konsolidierungssoftware verarbeitet. Die Regelungen, Kontrollaktivitäten und Maßnahmen des IKS stellen sicher, dass Geschäftsvorfälle in Übereinstimmung mit gesetzlichen und internen Vorschriften zeitnah und vollständig erfasst werden und Vermögenswerte und Schulden sowie Aufwendungen und Erträge im Teilkonzernabschluss zutreffend angesetzt, bewertet und ausgewiesen werden. Durch die Buchungsunterlagen wird eine verlässliche und nachvollziehbare Informationsbasis geschaffen.

Die Regelungen der International Financial Reporting Standards (IFRS) werden durch Branchenstandards, beispielsweise die Empfehlungen der EPRA (European Public Real Estate Association), ergänzt und von der DIC-Gruppe als einheitliche Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze angewandt. Die Rechnungslegungsvorschriften regeln im Detail formale Anforderungen an den Gruppenabschluss, unter anderem die Festlegung des Konsolidierungskreises und den Inhalt der durch die einzelnen Gesellschaften zu erstellenden Berichte. Ebenso sind interne Regelungen, beispielsweise für die Verrechnungspraxis innerhalb der Gruppe, getroffen.

Auf Gruppenebene umfasst die Kontrolle vor allem die Analyse und ggf. Anpassung der einbezogenen Einzelabschlüsse unter Beachtung der vom Abschlussprüfer getroffenen Feststellungen und Empfehlungen. Die Konsolidierung sämtlicher Abschlüsse erfolgt am Hauptsitz in Frankfurt am Main. Zentral durchgeführte Werthaltigkeitstests, insbesondere die jährlichen externen Marktwertuntersuchungen aller Immobilien durch unabhängige Gutachter, sichern die einheitliche und standardisierte Anwendung der Bewertungskriterien. Auch die Aggregation und Aufbereitung erforderlicher Daten für Angaben im zusammengefassten Lagebericht und Konzernanhang erfolgt auf Ebene der DIC-Gruppe.

EINZELRISIKEN UND CHANCEN

	Eintrittswahrscheinlichkeit	Potenzielle Schadenshöhe	Risiko-einstufung
Strategische Risiken			
■ Marktumfeldrisiko	Gelegentlich	Mittel	M
■ Organisationsrisiko	Selten	Mittel	G
Compliance-Risiken			
■ Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen	Sehr selten	Mittel	G
■ Rechtliche Risiken	Gelegentlich	Gering	G
Operative Risiken			
■ Mietausfallrisiko	Gelegentlich	Mittel	M
■ Vermietungsrisiko	Selten	Mittel	G
■ Ausfallrisiko von Immobilienmanagementenerträgen	Sehr selten	Mittel	G
■ Risiko aus Bestands-/Projektentwicklung	Gelegentlich	Mittel	M
■ Transaktionsrisiko	Gelegentlich	Mittel	M
■ Standort- und Objektrisiken	Selten	Mittel	G
■ Technologische Risiken (unter anderem IT)	Gelegentlich	Mittel	M
■ Personalrisiken	Gelegentlich	Sehr gering	G
Politische, gesellschaftliche, regulatorische und Umweltrisiken (ESG)			
■ Regulatorische Risiken	Selten	Mittel	G
■ Klima- und Umweltrisiken	Selten	Mittel	G
Finanzielle Risiken			
■ Finanzierungsrisiko	Gelegentlich	Mittel	M
■ Bewertungsrisiko	Gelegentlich	Mittel	M

Das Risikomanagementsystem der VIB

> Grundprinzipien des Risikomanagements

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

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

Die Risikoberichterstattung erfolgt in regelmäßigem Turnus, mindestens jedoch zweimal im Jahr. Darüber hinaus wird der Vorstand unverzüglich in Form von Ad-hoc-Berichten über alle neuen Risiken informiert, die als wesentlich eingestuft werden. Der VIB-Konzern unterteilt potenzielle Risiken in vier Kategorien, die in allen Tochtergesellschaften Anwendung finden: Umfeld- und Branchenrisiken, leistungswirtschaftliche Risiken, finanzwirtschaftliche Risiken und sonstige Risiken.

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

1. Die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Risikos wird in die Klassen „sehr unwahrscheinlich“, „unwahrscheinlich“, „wahrscheinlich“ und „sehr wahrscheinlich“ unterteilt. Dabei stehen die Klassen für die prozentuale Wahrscheinlichkeit, mit der ein Schadensereignis in einem Zeitraum von zwölf Monaten erwartet wird.

2. Die mögliche Auswirkung (Schadenshöhe) gibt an, mit welchem Schadensausmaß bei Eintreten des Schadensereignisses maximal zu rechnen ist. Dabei wird zwischen „geringem“, „moderatem“, „erheblichem“ und „kritischem“ Schadensausmaß unterschieden.

3. Durch die Kombination der maximalen Auswirkung (Schadenshöhe) mit der Eintrittswahrscheinlichkeit ergibt sich das Gefährdungspotenzial bzw. der gewichtete potenzielle Schadenswert des entsprechenden Risikos. Das Gefährdungspotenzial eines Risikos wird in die drei Kategorien „gering“, „mittel“ und „hoch“ eingestuft.

Die so auf Ebene der VIB identifizierten und quantifizierten Risiken werden anschließend in die Risikobewertung der DIC-Gruppe überführt.

> Rechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

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

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

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem ist Bestandteil des Risikomanagements des VIB-Konzerns. Alle rechnungslegungsbezogenen Risiken werden vom Risikobeauftragten des VIB-Konzerns überwacht und sind Bestandteil der regelmäßigen Risikoberichterstattung an den Vorstand und den Aufsichtsrat. Die Abschlusserstellung erfolgt zentral durch die Abteilung Finanz- und Rechnungswesen unter Verantwortung des Vorstands. Dadurch wird eine einheitliche und

konsistente Vorgehensweise bei der Aufstellung der Abschlüsse sichergestellt. Die Verarbeitung des Buchungstoffes erfolgt mittels einer Buchhaltungssoftware nach einem einheitlichen Kontenplan und einheitlichen Kontierungsvorgaben sowie vordefinierten Prozessen und Prozesskontrollen.

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

> Einschränkungende Hinweise

Selbst erprobte und etablierte Systeme wie das IKS und das RMS der DIC-Gruppe können Fehler und Zuwiderhandlungen nicht gänzlich ausschließen, sodass eine absolute Sicherheit hinsichtlich der richtigen, vollständigen und zeitnahen Erfassung von Sachverhalten in der Rechnungslegung bzw. Konzernrechnungslegung nicht immer vollumfänglich gewährleistet werden kann. Einmalige Geschäftsvorfälle außerhalb jeglicher Routine oder mit hoher zeitlicher Priorität bergen ein gewisses Risikopotenzial. Darüber hinaus können aus den Ermessensspielräumen, die die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beim Ansatz und bei der Bewertung von Vermögenswerten und Schulden haben, Risiken entstehen. Ebenso entsteht durch den Einsatz von Dienstleistern bei der Bearbeitung von Sachverhalten ein gewisses Kontrollrisiko. Rechnungslegungsbezogene Risiken aus Finanzinstrumenten sind im Anhang erläutert.

> Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Entwicklung der Immobilienbranche

Konjunkturelle Veränderungen können sich positiv und negativ auf unser Geschäft und die Finanz- und Ertragslage auswirken. Kurzfristige Chancen und Risiken betreffen primär den Umsatzanteil aus der Neu- und Anschlussvermietung von Mietflächen. Risiken bestehen darüber hinaus im Ausfall von Mieteinnahmen durch die Insolvenz von Mietern.

Die deutsche Wirtschaft ist 2022 preisbereinigt um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr gewachsen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) konnte sich das deutsche BIP-Wachstum damit insgesamt gut behaupten, obwohl das Niveau des Vorjahres (2,6 %) deutlich verpasst wurde. Insgesamt haben die insbesondere zu Jahresbeginn vorherrschenden positiven Wachstumskräfte nicht ausgereicht, um trotz des negativen Kräftenmixes aus Inflation, Lieferengpässen, Krieg und Fachkräftemangel ein höheres Wirtschaftswachstum zu erreichen. Letztlich musste die deutsche Wirtschaft ein schwaches Jahr bewältigen. Die Kaufkraft der privaten Haushalte leidet unter den hohen Energiepreisen, wodurch auch der private Konsum gedämpft wird.

Trotz des geringeren Wirtschaftswachstums und der bestehenden Unsicherheiten erwies sich der Arbeitsmarkt 2022 als robust. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit fielen die Spuren des russischen Angriffskrieges verhältnismäßig moderat aus. So reduzierte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland gegenüber dem Vorjahr sogar um 195.000 auf 2.418.000 Menschen. Laut Bundesagentur beruhte der Rückgang auf der günstigen Entwicklung im Vorjahr und in der ersten Jahreshälfte 2022. Ab Jahresmitte führte vor allem die Erfassung ukrainischer Geflüchteter zu einem leichten Anstieg bei Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung, so die Bundesagentur.

Das globale Umfeld zeigt ebenfalls Schwäche und erzeugt keine positiven Konjunkturimpulse. Gegen Jahresende hellte sich der konjunkturelle Ausblick etwas auf. Insbesondere die Großhandelspreise für Strom und Gas sind

wieder gesunken, obwohl sie noch immer auf einem hohen Niveau liegen. Im Jahr 2023 dürfte die Inflation weiterhin hoch ausfallen. Die real verfügbaren Einkommen und der private Konsum wird sich den Prognosen des ifw Kiel zufolge weiter verkleinern, wobei Umfang und Ausmaß des Abschwungs schwer vorherzusagen sind. Das ifw Kiel erwartet in seinem Winterbericht 2022 für das Jahr 2023 entsprechend nur ein geringes Wirtschaftswachstum von 0,3 %.

Als Reaktion auf die historischen Inflationsraten nahmen sowohl die US-amerikanische Notenbank Fed als auch die Europäische Zentralbank (EZB) drastische Zinsschritte vor. Der europäische Leitzins lag seit März 2016 bei 0 %. Die EZB reagierte auf die Zinswende anfangs noch zögerlich. Erst Ende Juli erfolgte die erste Anhebung um 0,5 Prozentpunkte. Mitte September folgte der nächste Schritt mit einer Erhöhung um 0,75 Prozentpunkte auf 1,25 %. Am 2. November stieg der europäische Leitzins für Hauptrefinanzierungsgeschäfte schließlich noch einmal um 0,75 Prozentpunkte auf 2,0 %. Zum Jahresende 2022 stellte die EZB noch einmal klar, dass weitere Zinsschritte und flankierende Maßnahmen auch 2023 in Betracht gezogen würden, um die Inflation abzumildern. Den Prognosen der Zentralbank zufolge soll sich diese im Jahresverlauf 2023 weiter abschwächen und letztlich bei 6,3 % einpendeln.

Unser Geschäftsmodell und unsere Investments in den einzelnen Geschäftssegmenten verfügen über eine hohe Diversifikation. Um Risiken zu minimieren, konzentrieren wir uns auf eine langfristige Vermietung an bonitätsstarke Mieter, die Umsatzverteilung auf viele unterschiedliche Mieter und Investitionen in wirtschaftsstarken Regionen. Unsere Investments sind geprägt von einem hohen Anteil von Verträgen mit Mietern aus dem öffentlichen Sektor und einer Vielzahl von Mietverhältnissen vor allem mit kleinen und mittelständischen Unternehmen. Unsere Investorenbasis und unser Investmentangebot haben wir durch den Erwerb der GEG German Estate Group im Jahr 2019 sowie von RLI Investors Ende 2020 verbreitert. Außerdem haben wir die wichtige Asset-Klasse Logistik mit dem Erwerb der Mehrheit an der VIB im Geschäftsjahr 2022 weiter ausgebaut. Hiermit haben wir unsere laufenden Erträge nachhaltig gestärkt und unseren Cashflow un-

abhängiger von Transaktionen gemacht. Auf Basis einer nach dem Bilanzstichtag erreichten Größe von rund 14,7 Mrd. Euro Assets under Management (31. Dezember 2021: 11,5 Mrd. Euro) erzielen wir diversifizierte und stetige Cashflows aus laufenden Mieteinnahmen, Transaktions-, Strukturierungs- und Managementgebühren sowie Beteiligungserträgen.

Die Immobilienbranche zählt zu den vielfältigsten Wirtschaftszweigen der modernen Volkswirtschaft. Neben der Immobilienbewirtschaftung gehören auch das Baugewerbe sowie die mit dem Immobilienvermögen und der Finanzierung verbundenen Tätigkeiten dazu. Jedwede Phase des Lebenszyklus „Planung, Erstellung, Finanzierung, Bewirtschaftung, Verwaltung“ sowie der An- und Verkauf von Immobilien ist mit Risiken und Chancen behaftet.

Im Vermietungsmarkt können ein Flächenüberangebot oder eine nicht mehr zeitgemäße Ausstattung zu Preisdruck, Margenverlust und Leerstand führen.

Demgegenüber kann eine Knappheit an geeigneten Flächen zu einer hohen Nutzernachfrage und steigenden Preisen für die gesuchten Qualitäten führen. Bei der intensiven Prüfung der Immobilien vor dem Ankauf streben wir an, die Risiken zu vermeiden, die sich aus schwieriger Nachvermietbarkeit und mangelnder Nutzungsflexibilität der Objekte ergeben können. Gleichzeitig sind wir daran interessiert, Chancen zu identifizieren, die wir durch unser leistungsstarkes Asset- und Propertymanagement, das auch herausfordernde Immobilienmanagementaufgaben umzusetzen weiß, nutzen können.

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

Strategische Risiken

> Marktumfeldrisiko

Vor dem Hintergrund einer schwächelnden Konjunkturprognose, deutlich gestiegener Zinssätze und historischer Inflationswerte entstand bei sämtlichen Marktakteuren Unsicherheit hinsichtlich der kurz- bis mittelfristigen Entwicklung. Dies führte dazu, dass zahlreiche bereits in der Vermarktung stehende Verkäufe nicht mehr ausgeführt wurden.

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

In den Vermietungsmärkten ist einerseits teilweise ein Anstieg der Leerstandsquoten zu verzeichnen, andererseits steigen teilweise die Spitzenmieten weiter an. Laut CBRE wird in den prominenten Lagen der Top-Standorte der bestehende strukturelle Flächenmangel erkennbar.

Das Risiko ist neu im aktuellen Jahr. Insgesamt stufen wir das Risiko Marktumfeld als mittel ein.

> Organisationsrisiken

Das Organisationsrisiko beschreibt das Risiko, dass die Unternehmensorganisation, die Prozesse und das Regelwerk nicht stringent auf die Unternehmensstrategie mit samt den Unternehmenszielen ausgerichtet sind bzw. fehlerhaft sind oder dass keine Verbindung von Strategie und operativem Geschäft besteht. Darüber hinaus besteht das

Risiko von ineffizienten Organisationsstrukturen und -prozessen, der Abhängigkeit von oder der mangelnden Unterstützung von IT-Systemen und -Strukturen.

Um Risiken zu minimieren, hinterfragen wir permanent aktuelle Prozesse und Entscheidungswege und den effizienten Einsatz unserer IT-Systeme. Hierfür ist ein eigenständiges Gremium eingerichtet, das grundsätzlich 14-täglich tagt.

Insgesamt stufen wir das Organisationsrisiko als gering ein und somit besteht keine Änderung in der Risikobewertung im Vergleich zum Vorjahr.

Compliance-Risiken

> Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen (z. B. Betrug, Geldwäsche, Datenschutz)

Die DIC-Gruppe ist auf die Beachtung von Compliance-Standards durch alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und das Management angewiesen. Sollten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter strafbare, unrechtmäßige, unethische Handlungen (einschließlich Korruption) oder Verstöße gegen Datenschutzbestimmungen begehen, kann dies wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Finanzierungsbedingungen und das Ergebnis der DIC-Gruppe haben. Diese Folgen können auch eintreten, wenn durch die Schädigung der Reputation im Immobilienmarkt zukünftige Geschäftsmöglichkeiten negativ beeinflusst werden.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der DIC-Gruppe sind auf die Grundsätze von Ethik und Integrität im Konzern verpflichtet. Hierzu gehört insbesondere die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen, der unternehmensinternen Richtlinien und der selbst verordneten Wertvorstellungen. Die konzernweit geltende Compliance-Richtlinie stellt einen Orientierungsrahmen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dar.

Zum einen zeigt sie den Anspruch an uns selbst, zum anderen ist sie ein Versprechen gegenüber unseren Kunden, Vertragspartnern und der Öffentlichkeit. Die zuletzt im Jahr 2022 aktualisierte Compliance-Richtlinie umfasst die folgenden Punkte:

- **Diskriminierungsschutz:** Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verhindern jede Form von Diskriminierung, Benachteiligung oder unerwünschter Verhaltensweise, insbesondere solche aus Gründen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion/Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität.
- **Vermeidung von Interessenkollisionen und Korruptionsrisiken:** Die Gesellschaften lehnen jede Art korrupten Verhaltens sowie den Missbrauch von Entscheidungsbefugnissen ab. Das Gewähren und Annehmen von Geschenken ist in der Compliance-Richtlinie verbindlich geregelt und unterliegt dem Grundsatz der Aufrechterhaltung eines transparenten unternehmerischen Handelns. Beim Umgang mit Amtsträgern ist bereits der Anschein einer Vorteilsgewährung zu vermeiden. Keinesfalls dürfen Vorteile an Amtsträger gewährt werden, um diese zu einer pflichtwidrigen Diensthandlung zu bewegen. Private Nebentätigkeiten und Unternehmensbeteiligungen dürfen zu keiner Beeinflussung des arbeitsvertraglichen Handelns führen.
- **Datenschutz:** Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verpflichten sich, Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse zu beachten und die jeweils geltenden Datenschutzgesetze einzuhalten. Die DIC Asset AG informiert auf ihrer Website zentral über den Umgang mit personenbezogenen Daten im Einklang mit der europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)
- **Kapitalmarktanforderungen/Insiderverbote:** Das Tätigen von Insidergeschäften, die Empfehlung bzw. Verleitung von Dritten, Insidergeschäfte zu tätigen, sowie die unbefugte Weitergabe von Insiderinformationen sind verboten.
- **Geldwäsche:** Die DIC-Gruppe duldet keine Geldwäsche und verpflichtet ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, verdächtiges Verhalten von Geschäftspartnern und Beratern zu melden und alle relevanten Vorschriften und Vorgaben in diesem Bereich einzuhalten.
- **Verbotene Absprachen:** Jede kartellrechtswidrige Verfälschung des Wettbewerbs bzw. korrupte Praktiken werden strikt abgelehnt. In Situationen, in denen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einen Verstoß gegen Wettbewerbsregeln sehen, sind sie aufgefordert, dies laut zu äußern, sich ausdrücklich vom Inhalt zu distanzieren und sofort den Compliance-Beauftragten zu informieren.
- **Spenden und Sponsoring:** Die DIC-Gruppe unterstützt Gruppen bzw. Organisationen, um interessante Projekte in verschiedenen gesellschaftlichen und ökologischen Bereichen zu fördern. Spenden an politische Parteien werden von der DIC-Gruppe nicht gewährt. Einzelpersonen aus Politik und Verbänden werden nicht gesponsert.
- **Hinweise auf Fehlverhalten und Verstöße:** Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind aufgefordert, Fehlverhalten und Verstöße gegen gesetzliche Bestimmungen oder Regelungen und unternehmensinterne Richtlinien zu melden. Die Meldung kann beim bestellten Compliance-Beauftragten, beim jeweiligen Vorgesetzten, beim Vorstand, bei der Personalabteilung oder über das installierte Hinweisgebersystem, mit dessen Hilfe Hinweise auch anonym gegeben werden können, erfolgen.
- **Konsequenzen:** Bei Verstoß gegen gesetzliche Bestimmungen und unternehmensinterne Richtlinien müssen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit arbeitsrechtlichen Sanktionen rechnen. Die Gesellschaften behalten sich zudem das Recht vor, wegen eines strafrechtlich relevanten Verstoßes Strafanzeige/ Strafantrag zu stellen.

Ergänzend zur Compliance-Richtlinie dient der Code of Conduct der DIC-Gruppe als Leitfaden für alle Handlungen und Entscheidungen in der Organisation. Er definiert

das Leitbild und die Werte der DIC-Gruppe sowie die erforderlichen Verhaltensregeln, um diese innerhalb der Organisation zu leben.

Darüber hinaus werden bei der DIC-Gruppe neben der Compliance-Richtlinie auch die Arbeitsschutzrichtlinie sowie der Geschäftspartnerkodex und die Grundsatzerklärung zu Menschenrechten angewendet.

Die genannten Richtlinien sind für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verpflichtend anzuwenden und einzuhalten.

Das Risiko aus dem Verstoß gegen Compliance-Anforderungen wird aufgrund des eingerichteten Compliance-Management-Systems und aufgrund von null Vorfällen im Geschäftsjahr 2022 genauso wie im Vorjahr insgesamt als gering eingestuft.

> Rechtliche Risiken

Die DIC-Gruppe ist dem Risiko ausgesetzt, dass Dritte im Rahmen des normalen Geschäftsbetriebs Forderungen geltend machen oder Klagen anstrengen. Wir prüfen daher alle wesentlichen Unternehmenshandlungen sorgfältig, um Konflikte zu identifizieren und zu vermeiden. Ebenfalls könnten Risiken aus der Nichteinhaltung von vertraglichen Verpflichtungen entstehen.

Laufende Rechtsstreitigkeiten betreffen derzeit fast ausschließlich Aktivprozesse zur Beitreibung ausstehender Mietforderungen. Für diese Prozesskosten werden Rückstellungen gebildet und Forderungen bei Bedarf wertberichtigt.

Wesentliche rechtliche Auseinandersetzungen, die ein erhebliches Risiko darstellen könnten, sind derzeit weder anhängig noch absehbar. Aus den laufenden Rechtsstreitigkeiten ergeben sich aus unserer Sicht eher Chancen als Risiken. Für etwaige Risiken wurde ausreichend Vorsorge getroffen. Insgesamt stufen wir die rechtlichen Risiken als gering ein.

Insgesamt stufen wir die rechtlichen Risiken als gering ein.

Operative Risiken

> Mietausfall- und Vermietungsrisiken

Chancen aus der Vermietung bestehen vor allem in der Stabilisierung und dem Ausbau von Einnahmen im Eigenbestand und im institutionellen Geschäft. Dies streben wir durch die Vermietung an bonitätsstarke Mieter sowie ein intensives Immobilienmanagement an. Bei Akquisitionentscheidungen analysieren wir intensiv Objekt, Markt, Lage und Mieter. Generell streben wir langfristige Vermietungen an und ergreifen frühzeitig Maßnahmen zur Anschluss- und Neuvermietung. Durch regelmäßige Überwachung und Verbesserung der bautechnischen Qualität der Objekte optimieren wir Vermietungschancen.

Vermietungsrisiken betreffen Mietausfälle sowie Rentabilitätsrisiken aufgrund weniger ertragreicher Neu- oder Anschlussvermietungen. Den Ausfallrisiken aus Mietforderungen wurde im Geschäftsjahr 2022 durch Wertberichtigungen in Höhe von 1,8 Mio. Euro Rechnung getragen.

Grundsätzlich versuchen wir eine Abhängigkeit von großen Mietern zu vermeiden. Im Jahr 2022 entfielen rund 27 % der gesamten Mieteinnahmen im Commercial Portfolio auf die zehn größten Mieter. Hier handelt es sich ausschließlich um namhafte und größtenteils bonitätsstarke



Mieter vor allem aus dem öffentlichen Sektor sowie den Bereichen Banken, Automotive und Fachhandel. Kein Mieter hat einen Anteil von mehr als 4 % am Gesamtmietvolumen.

Im Geschäftsjahr 2023 können Mietverhältnisse im Commercial Portfolio mit einem Volumen von 14,5 Mio. Euro enden, zudem verlängern sich Mietverträge mit Einnahmen in Höhe von 6,0 Mio. Euro ohne fixen Endtermin periodisch. Wir gehen davon aus, dass wir wie bisher den überwiegenden Teil der auslaufenden Verträge verlängern oder frei werdende Flächen neu vermieten können. Sollten in 2023 zum Beispiel 10 % der frei werdenden Mietflächen nicht wiedervermietet werden können, würde dies bezogen auf eine annualisierte Miete von rund 200,5 Mio. Euro zu Ertragsausfällen von rund 0,8 Mio. Euro führen.

Dank unserer umsetzungsstarken Immobilienmanagement-Plattform sind wir regional mieternah aufgestellt und pflegen langfristige Mieterbindungen. Die Vermietungsleistung im Geschäftsjahr 2022 lag mit 374.900 qm erneut höher als im Vorjahr und bezogen auf die letzten fünf Geschäftsjahre auf einem Rekordniveau. Getrieben wurde die Vermietungsleistung einerseits durch das größere Portfoliovolumen und andererseits durch einen großen Anteil (zum Teil vorzeitiger) Renewals. Angesichts der gestiegenen Planungsunsicherheit haben sich viele Büromieter (ähnlich wie zu Hochzeiten der Corona-Pandemie) dazu entschieden, bestehende Mietstrukturen beizubehalten und auszubauen. Die DIC-Gruppe als einer der größten Büovermieter Deutschlands kann in der Situation eines veränderten Arbeitsmarkts (mit größerer Verhandlungsmacht für Arbeitnehmer angesichts des Fachkräftemangels und demografischen Wandels) zunehmend auch beratend tätig werden, wenn es darum geht, Büroflächen an die neue Arbeitswelt („New Work“) anzupassen und das Büro in Zeiten hybrider Arbeitsformen attraktiv zu halten und für die Arbeitgebermarke zu nutzen. Bei den Logistikimmobilien ist der Vermietungsmarkt selbst in der aktuell konjunkturell angespannten Lage weiterhin von einem Nachfrageüberhang geprägt. Dies im Zusammenspiel mit dem hohen Anteil indexierter (an den Verbraucherpreisindex gekoppelter) Mieten im Bestand der DIC-Gruppe

waren zudem wertstabilisierende Faktoren für das Commercial Portfolio.

Die insgesamt acht Standorte der Tochtergesellschaft DIC Onsite GmbH in den Top-Regionen Deutschlands ermöglichen ein effektives und effizientes Management der Vermietungs- und Mietausfallrisiken. Unsere Vor-Ort-Präsenz und ausgewiesene Expertise im deutschen Immobilienmarkt ist ein zentraler Baustein unseres Serviceangebots auch für unsere institutionellen Investoren. Gleiches gilt für das Team der VIB, das ein sehr intensives Verhältnis zu unseren Mietern pflegt.

Das Mietausfallrisiko stufen wir aufgrund der anhaltenden Unsicherheit über die gesamtwirtschaftlichen Konsequenzen insgesamt als mittel ein. Das Vermietungsrisiko stufen wir als gering ein. Es sind keine Änderungen im Vergleich zur Einstufung im Vorjahr vorhanden.

Chancen ergeben sich durch den zusätzlichen Abbau von Leerständen und aus einer zukünftig veränderten Nutzung von Büroflächen durch bestehende und potenzielle neue Mieter. Weitere Chancen sind steigende Mieterträge aus Indexierungen aufgrund der prognostizierten Inflationsraten.

> Ausfallrisiko von Immobilienmanagement-erträgen

Die DIC-Gruppe konzipiert Fonds, Club Deals und alternative Anlagestrukturen für institutionelle Investoren. Sie ist selbst typischerweise mit maximal 10 % als Co-Investor beteiligt und erzielt so regelmäßige Beteiligungserträge, wobei der Trend der letzten Jahre zu geringeren Co-Investments geht. Zusätzlich generiert das Segment Institutional Business wiederkehrende Einnahmen aus dem Asset- und Propertymanagement sowie durch Managementgebühren bei regelmäßigen An- und Verkäufen infolge des Plattformwachstums sowie bei Developments.

Der Fokus der Tochtergesellschaft GEG German Estate Group GmbH liegt neben der Betreuung der Bestandsprodukte auf der Einwerbung von zusätzlichen Mitteln bei nationalen und internationalen institutionellen Investoren,

der Erschließung neuer Marktchancen im Asset-Management, der Entwicklung und Strukturierung neuer Produkte sowie der engen Einbindung des Segments in den Gesamtkonzern.

Chancen und Risiken im Segment Institutional Business bestehen hinsichtlich der zu erwartenden Erträge, die vor allem vom Volumen des verwalteten Vermögens (Assets under Management), von den Mieteinnahmen und von der Transaktionstätigkeit abhängen. Die Risiken von Immobilienmanagementenerträgen aus Transaktionen werden im Transaktionsrisiko näher betrachtet. Das Volumen der Assets under Management kann insbesondere durch eine von der Prognose abweichende Transaktionstätigkeit beeinflusst werden. Die Erträge können zudem durch negative Verkehrswertentwicklungen oder geringere Mieteinnahmen negativ beeinflusst werden. Erfolgreiche Transaktionen können einen positiven Effekt auf unsere Erträge haben, da erfolgsabhängige Exit- und Performance-Fees generiert werden könnten.

Angesichts eines deutlich veränderten Zinsumfelds, der stark gestiegenen Inflation und der unklaren Auswirkungen der konjunkturellen Abschwächung auf die Immobiliennachfrage in Deutschland kommt es mit Blick auf geplante An- und Verkäufe seit der Jahresmitte 2022 zu Verzögerungen und Neuplanungen, die sich aus Unternehmenssicht auch in 2023 (besonders in der ersten Jahreshälfte) fortsetzen werden.

Ein weiteres Risiko könnte der Verlust unserer Reputation als Anbieter von institutionellen Investmentprodukten sein, was die Umsetzung von neuen Investmentprodukten gefährden könnte. Zur Stärkung des Anlegervertrauens sind wir teilweise mit einem eigenen Eigenkapitalanteil an den Investmentprodukten beteiligt, um eine gleichgerichtete Interessenlage sicherzustellen. Gleichzeitig betreuen wir mit unseren professionell aufgestellten Asset- und Propertymanagement-Teams die einzelnen Investmentprodukte und stellen hierdurch sicher, dass die Renditeerwartungen grundsätzlich erreicht werden.

Ein weiteres Risiko könnte das mangelnde oder schwindende Interesse von Investoren an unseren Anlageprodukten sein. Wir erweitern permanent unsere Investorenbasis sowie unsere angebotene Produktpalette. Im Geschäfts-

jahr 2022 wurden keine zugesagten Investorengelder abgezogen. Zudem besteht bei den institutionellen Kunden der DIC-Gruppe auch im veränderten Marktumfeld grundsätzlich weiterhin Interesse an Anlageprodukten im Bereich der Gewerbeimmobilien.

Die DIC-Gruppe hat mittlerweile 31 Investmentprodukte im Management. Darunter fallen 16 Pool Funds, acht Club Deals und sieben sogenannte Individualmandate (Separate Accounts). Durch Ankäufe im Geschäftsjahr von rund 600 Mio. Euro erhöhte sich das gemanagte Volumen im Segment Institutional Business auf 10,2 Mrd. Euro. Im Jahr 2023 sollen weitere Investmentprodukte unter anderem mit Fokus auf Logistik, Manage-to-ESG und Value-Add operativ starten. Die DIC-Gruppe trägt damit den Verschiebungen der Investorennachfrage hin zu fundamental robusten Asset-Klassen und höher rentierlichen Anlageprodukten Rechnung.

Chancen und Risiken hinsichtlich der Beteiligungserträge bestehen insbesondere bei den Mieteinnahmen der Objekte, die durch Insolvenzen und wesentliche Mieteinnahmeausfälle negativ beeinflusst werden können. Mieterhöhungen durch Indexierungen können sich hingegen positiv auswirken. Die Risiken minimieren wir durch unser eigenes umsetzungsstarkes Immobilienmanagement, das die Objekte in unseren Investmentprodukten betreut (vgl. dazu „Mietausfall- und Vermietungsrisiken“).

Aufgrund unserer Expertise und der Kundenbindung sowie auf Basis der laufenden und geplanten Aktivitäten im Jahr 2023 stufen wir das Risiko aus dem Ausfall von Immobilienmanagementenerträgen unverändert zum Vorjahr insgesamt als gering ein.

> Risiko aus Bestands-/Projektentwicklung

Die DIC-Gruppe hat sich in den vergangenen Jahren als Co-Investor an Projektentwicklungen beteiligt und verfügt über die DIC Asset AG über Immobilien mit Entwicklungspotenzial. Aktuell konzentrieren wir uns verstärkt auf Repositionierungen innerhalb unseres Commercial Portfolios sowie im Segment Institutional Business im Rahmen unserer Managementleistungen für Dritte auf die Repositionierung von größeren Landmark-Immobilien an den Top-7-Standorten Frankfurt und München.

Bei den bestehenden Projektentwicklungen und Repositionierungen im Eigenbestand haben wir – um Chancenpotenziale zu optimieren und Risiken zu mindern – die Realisierung grundsätzlich erst nach geeigneter Vorabvermarktung gestartet. Wir sind dabei frühzeitig langfristige Finanzierungen eingegangen und haben ein enges Projekt- und Kostencontrolling implementiert. Mittels Beteiligungen von Projektpartnern sowie vertraglicher Vereinbarungen wurde bei Projektentwicklungen eine angemessene Risikoverteilung erreicht. Erfolgreiche Projektentwicklungen und Repositionierungen können außergewöhnliche Ertragspotenziale erschließen. Aufgrund der überwiegend langfristigen Projektdauer ergeben sich Risiken vor allem hinsichtlich der geplanten baurechtlichen Realisierbarkeit, der geplanten Baukosten und Termine sowie im Vermietungs- bzw. Veräußerungsbereich. Verzögerungen und steigende Kosten würden vor allem den geplanten Projektgewinn bzw. künftigen laufenden Gewinn und bei betreuten Projektentwicklungen im Segment Institutional Business unsere Managererträge schmälern. Um diesem Risiko vorzubeugen, werden Generalunternehmer eingeschaltet oder Einzelgewerkvergaben zu Paketen zusammengefasst, die Steuerung wird mit professionellen und renommierten Ingenieurbüros realisiert und die Verteilung von Risiken angestrebt.

Übersicht laufender und abgeschlossener Projektentwicklungen:

– Commercial Portfolio:

Mönchengladbach-Rheydt – „TO HUUS“:

Die vormalig als „Rheydt-Galerie“ bekannte Immobilie im Eigenbestand des DIC Asset AG-Teilkonzerns mit einer Gesamtfläche von rund 10.300 qm wurde im Rahmen eines lokalen Wettbewerbs umbenannt in „TO HUUS“ (was für „Zuhause“ steht). Begleitet wurde die Repositionierung des Objekts durch eine crossmediale Marketingkampagne mit Aktionen vor Ort, Social Media und lokaler Radiowerbung. Insgesamt wurde in der Modernisierungsphase seit 2020 ein Betrag im mittleren zweistelligen Millionen-Euro-Bereich investiert. Die Modernisierung umfasste neben dem Geschäftszentrum auch das angegliederte Parkhaus mit seinen 187 Stellplätzen. Zahlreiche bauliche Maßnahmen im Innenbereich, im Parkhaus sowie an der Außenfassade wurden durch ein neues Beleuchtungskonzept, ein

transparentes Wegeleitsystem und energetische Erneuerungsmaßnahmen im Bereich der Gebäudetechnik ergänzt. Mit Anbringung der Fassadenwerbung wurde diese Phase im August 2022 erfolgreich abgeschlossen.

Nach Fertigstellung und Eröffnung mit dem Lebensmittel-Ankermieter Netto im Sommer 2022 wurde die Umsatzerwartung in den ersten Monaten übertroffen. Die DIC-Gruppe erwartet eine Gesamtfertigstellung des Objekts im ersten Quartal 2023 und befindet sich aktuell noch in Verhandlungen mit weiteren namhaften Einzelhändlern. Eine Vollvermietung des Objekts ist im Jahresverlauf 2023 angestrebt.

Erding – „NEXT HORIZON“:

In Erding in unmittelbarer Nähe zum Flughafen München entwickelt die DIC Asset-AG-Tochtergesellschaft VIB ein neues Gewerbegebiet. Auf dem Gelände wird eine Gesamtmietfläche von rund 73.000 qm in sechs Bauabschnitten entwickelt. Insgesamt entstehen drei Bürogebäude, drei Gewerbehallen für Produktion, Logistik und Light Industry sowie ein Parkhaus.

Die Objekte werden nach den Vorgaben errichtet, die für die Erreichung des DGNB-Gold-Nachhaltigkeitszertifikats erforderlich sind. Den Anforderungen hinsichtlich Elektromobilität wird das Unternehmen durch die Errichtung des Parkhauses, das über ein Stufenkonzept für die Einrichtung von Elektro-Ladesäulen verfügt, gerecht.

Die Erschließung des Gebiets ist in den letzten Zügen. Der Bau des Parkhauses hat bereits begonnen. Mit dem Bau verschiedener Bauabschnitte wird bei ausreichender Vorvermarktung begonnen. Fertigstellung der verschiedenen Bauabschnitte ist für 2024 und 2025 vorgesehen.

– Institutional Business:

Frankfurt am Main – „Global Tower“:

Im Segment Institutional Business der DIC Asset AG wird die Projektentwicklung „Global Tower“ in Frankfurt am Main betreut. Das ehemalige Commerzbank-Hochhaus mit 33.000 qm im Herzen des Frankfurter Bankenviertels wird seit August 2018 umfassend revitalisiert und unter dem Namen Global Tower neu positioniert. Das 110 Meter hohe Landmark-Gebäude unterstützt flexibel und hoch-

wertig die digitalen Arbeitskonzepte der Zukunft. Im vierten Quartal 2022 wurden weitere Mietverträge abgeschlossen, womit eine Vorvermietungsquote zum Bilanzstichtag von rund 76% erreicht wurde.

Auf Basis der laufenden und geplanten Projektentwicklungs- und Repositionierungsmaßnahmen für die nächsten zwölf Monate stufen wir die Risiken aus der Bestands- und Projektentwicklung insgesamt als mittel ein. Die Risikobewertung bleibt zum Vorjahr unverändert.

> Transaktionsrisiko

Aktives Portfoliomanagement ist wesentlicher Bestandteil unserer Unternehmensentwicklung. Die mit dem Verkauf oder dem Erwerb von Immobilien verbundenen Risiken überwachen wir kontinuierlich und bilden bei Bedarf bilanzielle Vorsorge.

Wir prüfen und entwickeln laufend Optionen, um unser Immobilienportfolio zu erweitern. Gelingt uns die Nutzung von Wachstumschancen, könnte dies einen Ausbau von Umsatz und Erträgen erlauben. Immobilienverkäufe aus dem Portfolio nutzen wir, um Klumpenrisiken in der sektoralen und regionalen Portfoliostruktur zu senken, Gewinne zu realisieren, Finanzierungen zurückzuführen und somit auch finanzielle Risiken zu reduzieren (insbesondere durch Reduktion des Verschuldungsgrads, gemessen an den Kennzahlen LTV und Adjusted LTV).

Bei Ankäufen bestehen Chancen und Risiken vor allem darin, dass sich Erträge und Kosten anders entwickeln als geplant – was meist erst mittel- bis langfristig in Erscheinung tritt. Bei Verkäufen von Immobilien werden vom Verkäufer in aller Regel bestimmte Garantien, unter anderem bezüglich rechtlicher und technischer Sachverhalte, abgegeben. Als Folge besteht nach Verkauf das Risiko, dass der Verkäufer wegen Verletzung von Gewährleistungspflichten in Anspruch genommen wird. Bei den Transaktionen besteht zudem das Risiko, dass die Planzahlen aufgrund kurzfristiger Änderungen des gesamtwirtschaftlichen Umfelds oder objektspezifischer Gegebenheiten nicht erreicht werden. Insbesondere im zweiten Halbjahr 2022 war der Transaktionsmarkt durch eine abwartende Haltung der Akteure gezeichnet.

Wir reduzieren Risiken vor An- und Verkauf durch eine ausführliche Due Diligence unter Einbeziehung erforderlicher externer Experten. Zudem erstellen wir risikoorientierte Businesspläne, die fortlaufend an Kosten- und Ertragsentwicklungen angepasst werden. Das laufende Immobilienmanagement erhöht die Chancen für eine positive Entwicklung. Unser Portfoliomanagement-System versetzt uns in die Lage, die mit dem Verkauf oder dem Erwerb von Immobilien verbundenen Risiken effizient kontinuierlich zu überwachen.

Das segmentübergreifende Ankaufsvolumen lag im Jahr 2022 auf Ebene der DIC Asset AG bei rund 2,9 Mrd. Euro, davon rund 2,3 Mrd. Euro im Commercial Portfolio und rund 640 Mio. Euro im Institutional Business. Auf der Verkaufsseite wurde mit einem Volumen von 393 Mio. Euro das angepasste Verkaufsziel für das Commercial Portfolio von 400 bis 500 Mio. Euro erreicht. Insgesamt wurde im Jahr 2022 ein Transaktionsvolumen von rund 3,3 Mrd. Euro umgesetzt. Damit steigen die Assets under Management zum 31. Dezember 2022 auf rund 14,7 Mrd. Euro, wovon rund 4,5 Mrd. Euro auf den Eigenbestand und rund 10,2 Mrd. Euro auf das Drittgeschäft entfallen.

Es besteht das Risiko, dass das schwierige Marktumfeld auch in den nächsten zwölf Monaten herrscht. Dementsprechend sehen wir hier ein Risiko bei der Erwirtschaftung von Erträgen aus dem Transaktionsgeschäft.

Unsere Planung für das Jahr 2023 enthält auch Einnahmen und Gewinne, die durch An- und Verkäufe entstehen. Sollten wir die prognostizierten Transaktionsvolumina über- oder unterschreiten, könnte sich unsere Ergebnisprognose positiv oder negativ verändern. Abgesehen von den Risiken und Chancen, die sich extern am Transaktionsmarkt (vgl. dazu Risiken im externen Umfeld, „Immobilienbranche“) bzw. aus den Zustimmungserfordernissen der Anleger im Segment Institutional Business ergeben, halten wir die Wahrscheinlichkeit, von unseren Planungen für 2023 stärker abweichen zu müssen, für gering.

Auf Basis der laufenden und geplanten Transaktionsaktivitäten für die nächsten zwölf Monate und unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation stufen wir das Transaktionsrisiko insgesamt als mittel ein. Die Risikobewertung wird somit im aktuellen Jahr im Vergleich zum Vorjahr angehoben.

> Standort- und Objektrisiken

Standortchancen und -risiken ergeben sich aus der richtigen Einschätzung der Immobilienlage sowie der Veränderung der Infrastruktur des Mikrostandortes oder der regionalen Strukturen des Makrostandortes. Wir prüfen daher Lage und Standort intensiv im Vorfeld von Investitions- und Akquisitionsentscheidungen. Im operativen Betrieb trägt unser professionelles Assetmanagement dazu bei, rechtzeitig Veränderungen im Umfeld zu erkennen und angemessen zu reagieren, beispielsweise durch Neupositionierung oder Verkauf.

Objektrisiken sind Risiken, die sich aus dem Besitz und Betrieb einer Immobilie ergeben. Hierzu zählen neben dem Verschleiß sämtliche Risiken, die sich aus der Abnutzung oder einem teilweisen Untergang des Objekts ergeben. Weiterhin könnten Risiken aus Altlasten oder Schadstoffen oder durch Verstöße gegen baurechtliche Auflagen entstehen. Wir versuchen als Vermieter die Abnutzungsrisiken zu reduzieren, indem wir Mieter vertraglich verpflichten, das Objekt im allgemein üblichen Umfang zu nutzen und mit Instand zu halten bzw. zu setzen. Durch unser professionelles Assetmanagement schalten wir darüber hinaus Risiken aus unzureichender Objektbetreuung, Instandhaltungsversäumnissen sowie ineffizientem Kostenmanagement nahezu aus.

Insgesamt stufen wir die Standort- und Objektrisiken als gering ein. Es wurde keine Änderung im Vergleich zur Vorjahresbewertung durchgeführt.

> Technologische Risiken (unter anderem IT)

Ein Verlust des Datenbestands oder der längere Ausfall der genutzten Systeme in den Niederlassungen oder dem Hauptsitz kann zu erheblichen Störungen des Geschäftsbetriebs führen. Wir haben uns gegen mögliche Gefahren im IT-Umfeld durch ein eigenes Netzwerk, moderne Hard- und Softwarelösungen sowie Maßnahmen gegen potenzielle Angriffe abgesichert. Sämtliche Daten werden täglich in einem zweiten Rechenzentrum redundant gesichert. Wir haben Datenwiederherstellungs- und Kontinuitätspläne entwickelt, die regelmäßig getestet werden und uns in die Lage versetzen, etwaige Störungen rasch beheben zu

können (Business Continuity Management). Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erhalten über detaillierte Zugriffsrechtsregelungen ausschließlich Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme und Dokumente. Wir arbeiten mit einer modernen IT-Plattform, welche isolierte Systeme durch eine integrierte Software abgelöst und die Effizienz und Sicherheit in der Kontrolle des Immobilienmanagements erhöht hat.

Seit dem Geschäftsjahr 2016 ist das interne Rechenzentrum einem externen Provider angeschlossen, wodurch die IT-Ausfallrisiken weiter reduziert wurden. Wir haben Ende 2018 begonnen, unsere physische Server- und E-Storage-Infrastruktur in eine private Cloud-Architektur zu verlagern, und dies in den Folgejahren weiter vorangetrieben. Dieser Schritt, der zu einem sehr großen Teil bereits abgeschlossen ist, hat unsere Prozessgeschwindigkeit gesteigert und damit die Ausfallsicherheit noch weiter erhöht.

Aufgrund unserer getroffenen Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen stufen wir die technologischen Risiken analog zum Vorjahr insgesamt als mittel ein.

> Personalrisiken

Kompetente, engagierte und motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind eine große Chance für die erfolgreiche Entwicklung der DIC-Gruppe. Deshalb arbeiten wir daran, als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden. Wir setzen zum Ausbau von Kompetenzen vor allem auf systematisches Personalmarketing, praxisorientierte Nachwuchsförderung und gezielte Weiterbildungsmaßnahmen. Wir verfolgen das Ziel, attraktive Entwicklungsperspektiven zu eröffnen und Potenzialträger zu fördern. Schlüsselpositionen werden regelmäßig im Hinblick auf eine vorausschauende Nachfolgeplanung analysiert, geeignete interne Kandidaten werden auf diese Aufgaben vorbereitet. Weitere Elemente sind eine zielgruppenorientierte Betreuung und Beratung sowie attraktive Anreizsysteme, z. B. das Mitarbeiterbeteiligungsprogramm seit 2022.

Personalrisiken bestehen vor allem in der Fluktuation von Leistungsträgern sowie in der Gewinnung neuer geeigneter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei dem aktuellen Fachkräftemangel.

Aufgrund unserer Maßnahmen stufen wir die Personalrisiken wie im Vorjahr insgesamt als gering ein.

Politische, gesellschaftliche, regulatorische und Umweltrisiken (ESG)

> Regulatorische Risiken

Risiken wie auch Chancen können aus der Veränderung von Rahmenbedingungen und Vorschriften entstehen. Üblicherweise benötigen derartige Veränderungen eine gewisse Vorlaufzeit, die eine hinreichende Anpassung erlaubt. In Ausnahmesituationen wie der Covid-19-Pandemie oder einer Finanzkrise können solche Veränderungen allerdings rasch geschehen und so die Anpassung erschweren.

Im Vergleich zu anderen Ländern in Europa hat sich Deutschland in der Vergangenheit als Volkswirtschaft mit hoher regulatorischer, gesellschaftlicher und politischer Stabilität erwiesen und damit wenig Potenzial für plötzliche, unmoderierte Maßnahmen und regulatorische Eingriffe außerhalb einer breiten gesellschafts- und wirtschaftspolitischen Konsensfindung geboten.

Eine mögliche Veränderung der politischen Machtverhältnisse, verbunden mit einer weiter zunehmenden Polarisierung der Gesellschaft und einem möglichen Trend zu mehr Protektionismus sowie weitere temporär gültige oder dauerhaft angepasste Gesetze aufgrund von Ausnahmesituationen, könnten negative Auswirkung auf die deutsche Wirtschaft und Immobilienbranche haben.

Die Einstufung der Risiken aus der kurzfristigen Veränderung des regulatorischen Umfelds als gering bleibt seit dem Vorjahr unverändert.

> Klima- und Umweltrisiken

Zunehmende Auswirkungen des Klimawandels sowie der steigende Informationsbedarf der Öffentlichkeit über nachhaltige Aspekte im wirtschaftlichen Handeln erfor-

dern innerhalb der Immobilienbranche aufgrund der Langfristigkeit des Investmenthorizonts eine zentrale Verankerung in der Ausrichtung der Geschäftsmodelle von Immobilieninvestoren und -managern.

Physische Klimarisiken

Für die DIC -Gruppe zählen zu den physischen Risiken akute Wetterereignisse und Naturgefahren wie Stürme, Starkregen, Erdbeben, Überflutungen oder Waldbrände.

Unser Portfolio konzentriert sich räumlich auf die Gewerbe- und Logistikimmobilienmärkte in Deutschland. Deutliche und nachhaltige Veränderungen des Klimas erhöhen die direkten und indirekten Risiken für die Gebäudesubstanz des Immobilienportfolios. Trotz des grundsätzlich gemäßigten Klimas in Deutschland ist davon auszugehen, dass es in Zukunft verstärkt zu extremen Wetterereignissen wie Stürmen, Hagel, Überschwemmungen oder Starkregen kommt. Diese Ereignisse können zu physischen Schäden z. B. an der Konstruktion oder der Gebäudehülle führen. Das Risiko für die DIC-Gruppe umfasst hierbei in erster Linie den finanziellen Aufwand für notwendige Reparaturen sowie Mietausfälle, die sich aus einer eingeschränkten Nutzung des Gebäudes infolge von Schäden ergeben können. Außerdem kann es zu Kostensteigerungen oder Haftungsausschlüssen bei den Gebäudeversicherungen kommen.

Auch die indirekten Folgen von extremen Wetterereignissen können zu finanziellen Risiken für die DIC-Gruppe führen. Solche Wetterereignisse können beispielsweise Transportketten unterbrechen oder zu wirtschaftlichen Schäden bei unseren Mietern führen, in deren Folge diese ggf. finanzielle Verpflichtungen nicht erfüllen können oder der Flächenbedarf zurückgeht.

Mögliche physische Risiken für die Immobilien des Commercial Portfolios der vollkonsolidierten DIC Asset AG wurden im Jahr 2022 im Rahmen eines Physical Risk Assessment untersucht, bei dem Klima- und Naturgefahren-Datenbanken wie z. B. NATHAN berücksichtigt wurden. Dieses Assessment dient als Basis für weitergehende Analysen und zur Entwicklung von ggf. erforderlichen Mitigationsmaßnahmen für festgestellte Risiken.

Sämtliche Immobilien verfügen bereits über einen entsprechenden Versicherungsschutz, der die genannten Risiken abdeckt.

Physischen Risiken begegnen wir durch ein kontinuierliches Update unseres Physical Risk Assessment, durch adäquaten Versicherungsschutz für die Immobilien gegen Klima- und Naturgefahren und falls erforderlich durch geeignete bauliche oder organisatorische Maßnahmen in den Gebäuden.

Transitorische Klimarisiken

Transitorische Risiken ergeben sich für die DIC-Gruppe aus dem Übergang zu einer dekarbonisierten Wirtschaft, der sich aus den Änderungen in Politik, Regulierung, Technologie und Verbraucherpräferenzen ergibt.

Mit der Novellierung des Klimaschutzgesetzes im Jahr 2021 wurden die nationalen Klimaziele weiter verschärft. So sollen die Treibhausgasemissionen bis 2030 um 65 % (bisher 55 %) gegenüber dem Jahr 1990 sinken und Deutschland bereits bis zum Jahr 2045 (bisher: 2050) Treibhausgasneutralität erreichen.

Neue Regulierungen und eine gesetzliche Verschärfung der Energieeffizienz- und Emissionsvorgaben können zu einem höheren Bedarf an Ausgaben für Modernisierungen oder unmittelbar zu zusätzlichen Kosten bei Mietern und Vermietern führen (z.B. CO₂-Kostenaufteilung aus dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) oder EU-Emissionshandel (EU-ETS)). Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) schreibt unter anderem ab 2025 einen Anteil erneuerbarer Energien von > 40 % vor. Künftige Novellen beispielsweise des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) durch den Gesetzgeber könnten wesentliche Änderungen beim Bau oder Umbau von Immobilien erforderlich machen sowie die Energieeffizienzanforderungen in den Bereichen Asset- und Propertymanagement erhöhen. Durch die Erderwärmung und Veränderung des Klimas kann es mittel- bis langfristig zu einer Veränderung des Nutzerverhaltens kommen. Der mieterseitige Energie- und Wasserverbrauch und damit die Betriebskosten könnten sich erhöhen. Insbesondere aufgrund der aktuellen Energiekrise, aber auch durch ein generell gesteigertes Bewusstsein für Nachhaltigkeit legen Mieter künftig größeren Wert auf nachhaltigkeitszertifizierte bzw. energieeffiziente Flächen und Ge-

bäude. Bei Objekten, die diesen gesteigerten Anforderungen nicht entsprechen, kann es zu sinkender Nachfrage durch Mieter und Investoren kommen und damit auch zu Wertverlusten entlang der gesamten Immobilienwert schöpfungskette. Es ist von einer steigenden Nachfrage von Mietern und Investoren nach energieeffizienten Objekten auszugehen.

Aus den zunehmenden Anforderungen an ESG-Kriterien innerhalb des eigenen wirtschaftlichen Handelns ergeben sich für die DIC-Gruppe auch Chancen. Die proaktive Modernisierung von Gebäuden, die Berücksichtigung von ESG-Kriterien in Entscheidungsprozessen und die Auswahl zukünftiger Investments und Divestments unter Einbeziehung von ESG-Kriterien kann zu zusätzlichen Geschäftsaktivitäten innerhalb der bestehenden Immobilienplattform und bei institutionellen Investoren führen, die nachhaltigkeitsbezogenen Aspekten als zusätzlichem wesentlichen Investmentkriterium eine hohe Bedeutung beimessen. Die DIC-Gruppe verfügt auf Ebene der vollkonsolidierten DIC Asset AG über die entsprechende Expertise, um die Risiken und Chancen zu managen, die sich aus dem Übergang zu einer dekarbonisierten Wirtschaft ergeben. Seit dem Vorjahr wurde auf Ebene der DIC Asset AG das ESG-Team weiter verstärkt und stellt mit dem ESG-Komitee sicher, dass veränderte Rahmenbedingungen laufend geprüft und erforderliche Anpassungen in den operativen Prozessen etabliert werden.

Dem ESG-Komitee gehören auf Ebene der DIC Asset AG neben der Vorstandsvorsitzenden, welche das Thema Nachhaltigkeit verantwortet, und dem Head of Sustainability Führungskräfte sämtlicher Unternehmenseinheiten an. Die Aufgabe des Komitees besteht darin, abteilungsübergreifend wichtige Entscheidungen zur Ausrichtung der ESG-Strategie zu verabschieden und ESG-Risiken zu managen. So wird sichergestellt, dass ESG-Strategie, -Ziele und -Risikomanagement in allen Geschäftsbereichen integriert und umgesetzt werden.

Der Ansatz der DIC-Gruppe besteht in der Entwicklung des Eigenbestands auf Ebene der DIC Asset AG anhand DIC-spezifischer Umwelt- und Governance-Kriterien, in

der Akquise passender und der Veräußerung unpassender Objekte, in der nachhaltigen Vermietung und Verwaltung sowie in der Weiterentwicklung des betreuten Immobilienbestands durch bauliche, technische oder innovative Maßnahmen. Die DIC-Gruppe hat sich das Ziel gesetzt, die Treibhausgasemissionen (THG) je qm Commercial Portfolio um durchschnittlich 40 % bis 2030 gegenüber dem Basisjahr 2018 zu senken.

Zur Erreichung dieses Klimaziels arbeiten wir in engem Austausch mit externen Nachhaltigkeitsexperten an der Aufstellung eines Klimapfades für das Commercial Portfolio. Dieser Klimapfad soll den Rahmen für die anstehenden Maßnahmen bilden und als Richtschnur für die notwendige Priorisierung der verschiedenen Aktivitäten dienen. Im Zuge der Planungen wird derzeit eine Reihe an organisatorischen und technischen Maßnahmen erwogen und bereits umgesetzt: von der Energieeinsparung durch den effizienteren Einsatz vorhandener Anlagen, Mitarbeiter-schulungen, der Einbindung der Mieter, der Erhöhung des Grünstromanteils und dem Einkauf von Ökogas zur weiteren CO₂-Einsparung, über die Nutzung fernauslesbarer Zählerinrichtungen bis hin zur gezielten Nutzung von Fernwärme und Kraft-Wärme-Pumpen und Photovoltaik.

Hinzu kommen auch strategische Initiativen: eine zielgerichtete Portfoliostrategie unter Ausnutzung von passgenauen An- und Verkaufsmaßnahmen. Anhand unseres Klimapfades wird ermittelt, welche dieser Maßnahmen zu welchem Zeitpunkt eine größtmögliche Wirkung zur Erreichung unseres Klimaziels entfaltet.

Über unsere Nachhaltigkeitsstrategie und unsere Nachhaltigkeitsziele sowie deren Umsetzung berichten wir transparent und nachvollziehbar mit unseren Nachhaltigkeitsberichten.

Insgesamt stufen wir die Klima- und Umweltrisiken als gering ein und damit geringer als im Vorjahr.

Finanzielle Risiken

> Finanzierungsrisiko

Zinsrisiken ergeben sich aus den marktbedingten Schwankungen der Zinssätze (Marktzinsvolatilität) sowie aus dem unternehmenseigenen Zins-Exposure (offene Festzinspositionen, Fristenabläufe etc.). Sie können die Rentabilität, die Liquidität und die Finanzlage sowie die Expansionsmöglichkeiten der DIC-Gruppe beeinträchtigen.

Die aktuellen Finanzierungen sind mehrheitlich als Festzinsdarlehen abgeschlossen, punktuell können auch derivative Finanzinstrumente zur Zinssicherung eingesetzt werden. Per 31. Dezember 2022 sind (ohne Berücksichtigung der VIB-Bridge) 88 % (Vorjahr: 87 %) unseres Finanzierungsvolumens gegen Zinsänderungen abgesichert. Eine Zinssteigerung um 100 Basispunkte würde sich mit einem zusätzlichen Aufwand in Höhe von 7,1 Mio. Euro auf unseren Cashflow auswirken (davon 4,0 Mio. Euro aus der VIB-Bridge). Der durchschnittliche Zinssatz über alle Finanzverbindlichkeiten des DIC Asset AG-Teilkonzerns (ohne VIB-Bridge) beträgt 1,9 % zum 31. Dezember 2022 (Vorjahr: 1,8 %). Weitere Ausführungen zu Zinsrisiken finden sich im Anhang.

Durch die Vereinbarung von attraktiven Finanzierungsbedingungen im Zusammenhang mit der vorzeitigen Refinanzierung eines Großteils des Bestandsportfolios auf Ebene der DIC Asset AG haben wir im Vorjahr unsere Fremdkapitalkosten weiter optimiert. Die Finanzierungen wurden alle auf Non-Recourse-Basis und mit inländischen Kreditinstituten abgeschlossen. Die Bankpartner wurden in kompetitiven Prozessen unter Abwägung von Konditionen, Struktur, Transaktionssicherheit und Timing ausgesucht. Insgesamt belief sich das Neufinanzierungsvolumen für immobilienbesicherte Darlehen für den DIC Asset-Teilkonzern in 2022 auf ca. 19,2 Mio. Euro mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 2,0 % p. a.

> Finanzierungsrisiko – Finanzierung und Liquidität

Das enge Zusammenspiel von Finanz- und Realwirtschaft wird besonders in der Immobilienbranche sichtbar. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass Baumaßnahmen, Reparaturen, Modernisierungen und der Kauf von Immobilien meist sehr kapitalintensiv sind und somit zu deren Finanzierung Fremdkapital benötigt wird. Für eine tragfähige und dauerhaft stabile Finanzstruktur vereinbaren wir die Kredite und derivative Finanzinstrumente nur mit Finanzinstituten, bei denen wir auf eine verlässliche und langfristige Leistungspartnerschaft bauen können und die über eine sehr gute Bonität verfügen bzw. einem Sicherungsfonds angeschlossen sind.

Die Finanzierung des Immobilienbestands der DIC-Gruppe erfolgt objekt- bzw. portfoliobasiert. Finanzielle Risiken können sich daher nicht unmittelbar oder unbegrenzt auf die gesamte Unternehmensgruppe auswirken (Non-Recourse-Finanzierung). Die DIC-Gruppe hat im üblichen Maß Kredite mit Financial Covenants (Kreditklauseln mit Auflagen zu Finanzkennzahlen) vereinbart. Bei Nichteinhaltung der Klauseln könnten Kapitalgeber Kreditkonditionen anpassen oder Kredite teilweise kurzfristig zurückfordern, was negative finanzielle Auswirkungen hätte. Im Wesentlichen sind folgende Covenants wirksam:

- DSCR (Debt Service Coverage Ratio, Kapitaldienst Deckungsgrad): gibt an, zu wie viel Prozent der zu erwartende Zinssatz plus eventuelle Tilgung (Kapitaldienst) durch die Mieteinnahmen gedeckt ist.
- Debt Yield (Mieteinnahmen / Darlehensvolumen): gibt die Mieteinnahmen in Prozent der Verschuldung an.
- LTV (Loan To Value): gibt das Verhältnis zwischen der Kredithöhe und dem Marktwert der Immobilie an.

Die Einhaltung der Kreditklauseln wird über das Risikomanagement im Bereich Corporate Finance fortlaufend und vorausschauend überwacht, für das gesamte Jahr 2022 wurden alle Covenants eingehalten. Laufende Sensitivitätsanalysen zeigen Abweichungen zu definierten Schwellenwerten und werden umgehend dem Vorstand

vorgelegt. Außerdem werden Art und Umfang der einzuleitenden Gegenmaßnahmen festgelegt. Bei allen Neuakquisitionen war und ist der Abschluss einer langfristig tragbaren Finanzierung eine wesentliche Bedingung für die Investitionsentscheidung.

Das Liquiditätsrisiko besteht darin, dass aufgrund unzureichender Verfügbarkeit von Zahlungsmitteln bestehende oder zukünftige Zahlungsverpflichtungen nicht erfüllt werden können oder bei Engpässen unvorteilhafte Finanzierungsbedingungen akzeptiert werden müssen. Dieses Risiko wird im Konzern auf Basis einer mehrjährigen Finanzplanung sowie einer monatlich rollierenden Liquiditätsplanung langfristiger Kreditlinien und liquider Mittel zentral gesteuert, um jederzeit die Zahlungsfähigkeit sowie die finanzielle Flexibilität des Konzerns sicherstellen zu können. Im Rahmen des Cash-Poolings werden die Mittel bedarfsgerecht an die Konzerngesellschaften weitergeleitet. Der Finanzierungs- und Liquiditätsbedarf für die operative Geschäftstätigkeit der DIC-Gruppe ist langfristig gesichert und basiert auf langfristig planbaren Cashflows unserer Immobilien und Beteiligungen. Die Liquidität wird hauptsächlich in Form von Tages- und Termingeldanlagen vorgehalten. Darüber hinaus stehen freie Aval- und Kreditlinien in Höhe von rund 73,8 Mio. Euro zur Verfügung.

Zusätzlich zu den bestehenden Bankkredit- und Avallinien besteht eine Working Capital Facility in Höhe von 25,0 Mio. Euro mit einer deutschen Großbank. Diese Finanzierung ist ohne Auszahlungsvoraussetzungen verfügbar, unbesichert, erweitert auf Ebene des DIC Asset-Teilkonzerns die finanzielle Flexibilität und ist zum Bilanzstichtag mit 8,5 Mio. Euro in Anspruch genommen.

Des Weiteren wurde Ende 2019 das Commercial-Paper-Programm des DIC Asset AG-Teilkonzerns aufgelegt. Der Commercial-Paper-Markt hat sich in den letzten Jahren stark gewandelt und ergänzt hervorragend die überwiegend langfristige Finanzierungsstruktur der DIC-Gruppe. Das Volumen des Programms ist begrenzt auf 300 Mio. Euro. Die DIC-Gruppe wird das Produkt Commercial Paper selektiv und nur einsetzen, solange die Rückführung sichergestellt ist. Zum Bilanzstichtag haben wir von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht.

Im Jahr 2022 hat der DIC Asset-Teilkonzern die Platzierung von weiteren Schuldscheintranchen im Volumen von 100,0 Mio. Euro abgeschlossen. Bei der Neuemission wurde erneut ein ESG-Link angewendet, der eine Verknüpfung der Zinskonditionen mit verlässlich messbaren Nachhaltigkeitskennzahlen herstellt.

Weitere Ausführungen zu Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken finden sich im Anhang.

Chancen im Finanzierungsbereich eröffnen sich durch neue, ergänzende Finanzierungswege oder im Bereich Green Finance, zum Beispiel durch unsere Unternehmensanleihen oder den Schuldscheinmarkt und für kurzfristige Liquiditätsbeschaffung der Commercial-Paper-Markt, mit denen eine für alle Beteiligten vorteilhafte Diversifikation von Finanzierungsquellen möglich ist, aber auch Ausfallrisiken einhergehen.

Insgesamt stufen wir die Risiken aus Finanzierung als mittel ein und damit höher als im Vorjahr.

> Bewertungsrisiko

Der Marktwert unseres Immobilienvermögens wird jährlich nach internationalen Richtlinien von unabhängigen externen Gutachtern ermittelt. Dieser Wert unterliegt Schwankungen, die durch externe Faktoren wie Wirtschaftslage, Zinsniveau und Mietzinsniveau sowie durch immobilienbezogene Faktoren wie Vermietungsquote und Objektzustand beeinflusst werden. Marktwertveränderungen können sich auf den Wertansatz des Anlagevermögens, die Bilanzstruktur insgesamt sowie die Finanzierungsbedingungen auswirken. Zur Risikominimierung verfolgen wir eine ausbalancierte Diversifikation unseres Portfolios, die Wertsteigerung unserer Immobilien vor allem durch ein konsequentes mieterorientiertes Immobilienmanagement und intensive Vermietungsaktivitäten sowie selektive Verkäufe.

Zur Quantifizierung möglicher Bewertungsrisiken wurden durch die Gutachter Sensitivätsberechnungen zum Bilanzstichtag durchgeführt. Die Sensitivätsanalyse zeigt beispielhaft, wie die Marktwerte auf die Veränderung von Diskontierungssatz und Kapitalisierungssatz reagieren.

Steigt beispielsweise der Diskontierungssatz um 25 Basispunkte, reduzieren sich die Marktwerte um 85,1 Mio. Euro. Bei gleichzeitiger Erhöhung des Kapitalisierungssatzes um 25 Basispunkte erreicht der Rückgang 251,0 Mio. Euro. Aufgrund unserer Bilanzierung nach dem Anschaffungskostenmodell (IAS 40.56) wirken sich Marktwertschwankungen nicht unmittelbar auf die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung aus. Außerplanmäßiger Abschreibungsbedarf ergibt sich erst, wenn die bilanzierten Buchwerte durch die Zeit- und Nutzungswerte der Immobilien unterschritten werden.

Aufgrund der Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten führen rückläufige Marktwerte nicht gleichzeitig zu Abwertungsbedarf bei der DIC-Gruppe.

Insgesamt stufen wir das Bewertungsrisiko als mittel ein und somit höher als im Vorjahr. Chancen, die sich etwa infolge der Wertsteigerung eines Objekts nach den von uns vorgenommenen Maßnahmen ergeben, nutzen und realisieren wir selektiv durch Verkäufe.

> Sensitivätsbetrachtung

Veränderung der Immobilien-Marktwerte des Commercial Portfolios

		Szenarien Veränderung Kapitalisierungssatz		
		+0,25%	0%	-0,25%
Szenarien Veränderung Diskontierungssatz	+0,25%	-251,0 Mio. EUR	-85,1 Mio. EUR	+101,8 Mio. EUR
	0%	-170,3 Mio. EUR	+/-0,0	+193,1 Mio. EUR
	-0,25%	-86,3 Mio. EUR	+87,4 Mio. EUR	+285,9 Mio. EUR

- Umlaufrendite: 0,60%
- Immobilienspezifische Risikoprämie: 2,60% - 6,40%
- Diskontierungssatz: 2,90% - 8,35%
- Kapitalisierungsrate: 2,90% - 7,85%

GESAMTAUSSAGE ZUR RISIKO- UND CHANCENSITUATION

Der Deutsche Corporate Governance Kodex sieht Angaben zum IKS und zum RMS vor, die über die gesetzlichen Anforderungen an den Lagebericht hinausgehen und somit den von der inhaltlichen Prüfung des Lageberichts durch den Abschlussprüfer ausgenommen sind. Diese befinden sich im Kapitel „Erklärung zur Unternehmensführung“.

Im Rahmen unseres Risikomanagements werden im Bereich Finanzen und Controlling die Einzelrisiken und Chancen zu einer Gesamtrisikoubersicht zusammengefasst.

Hinsichtlich der in diesem Bericht aufgeführten Einzelrisiken – unter Berücksichtigung der Eintrittswahrscheinlichkeit und des potenziellen finanziellen Ausmaßes – sowie des aggregierten Gesamtrisikos gehen wir davon aus, dass diese Risiken die weitere Unternehmensentwicklung nicht unmittelbar und nachhaltig gefährden können.

Die Risiko- und Chancensituation ist insbesondere geprägt durch:

■ Ertragschancen/-risiken aus ...

... Mieterträgen:

Zahlreiche Verlängerungen bestehender Mietverträge haben zu einer Sicherung und Stabilisierung unserer Mieterbasis beigetragen. Die im Gewerbeimmobilienbereich typische Kopplung der Miethöhe an den Verbraucherpreisindex hat im Umfeld der gestiegenen Inflation ebenfalls stabilisierend gewirkt. Die sinnvolle Ergänzung des Commercial Portfolios des DIC Asset-Teilkonzerns durch Erwerb der VIB mit bonitätsstarken Mietern trug ebenso zur Verminderung von Mietausfallrisiken bei.

... Immobilienmanagementerträgen:

Mit der im Geschäftsjahr 2022 weiter gewachsenen Basis der Assets under Management im Segment Institutional Business und der Ausweitung des Zwei-Säulen-Geschäftsmodells auf die VIB haben sich die Möglichkeiten des DIC-Drittgeschäfts für weiteres Fundraising und Auflage weiterer Investmentprodukte weiter vergrößert.

■ Strategiechancen/-risiken:

Mit unserer leistungsstarken Immobilienmanagement-Plattform konzentrieren wir uns auf das aktive Bestandsmanagement des direkt gehaltenen Commercial Portfolios sowie auf das wachsende Geschäft im Segment Institutional Business. Im Jahr 2023 fokussiert sich die DIC-Gruppe gezielt auf operative Exzellenz und die Erwirtschaftung eines steigenden Anteils langfristig planbarer Cashflows auf Basis einer soliden Bilanz- und Finanzstruktur. Mit dem Fokus auf Operational Excellence, der Konzentration aller Finanzierungs- und Kapitalmarktthemen im Ressort der Vorstandsvorsitzenden des DIC Asset AG-Teilkonzerns und der bereits im vierten Quartal 2022 vorgestellten Zusammenführung des Logistikgeschäfts unter dem Dach der VIB schärft die DIC-Gruppe ihre Aufstellung und Schlagkraft für die kommende Marktphase.

■ Finanzierungschancen/-risiken:

Mit der vorzeitigen Ablösung des bisherigen Konsortialkredits und Refinanzierung eines besicherten Darlehens in Höhe von rund 550 Mio. Euro im Vorjahr konnten wir die Finanzierungskosten deutlich senken und die Laufzeit der Finanzschulden erhöhen. Damit haben wir die Finanzierungsrisiken mittelfristig weiter gesenkt. Im Fokus der Finanzierungsaktivitäten des Jahres 2023 steht unter anderem die Rückzahlung der Bridge für die Übernahme der Kontrollmehrheit an der VIB. Sie soll bis zum Ende der Laufzeit in mehreren Schritten zurückgeführt werden. Das Gesamtrisikoprofil der DIC-Gruppe hat sich damit in 2022 gegenüber dem Vorjahr weiterhin als stabil erwiesen. Die Vorteile des Geschäftsmodells, die aus einem umfassenden Leistungsprofil und einer breiten Abdeckung der Immobilienwertschöpfungskette innerhalb der DIC-Immobilienplattform bestehen, generieren diversifizierte und stetige Cashflows, die aus laufenden Mieteinnahmen, Transaktions-, Strukturierungs- und Managementgebühren bis hin zu attraktiven Beteiligungserträgen resultieren. Skaleneffekte und Investmentopportunitäten schaffen wir effizient aus der Symbiose unserer Kapital- und Finanzstruktur als klassischer Immobilienbestandshalter und dem langjährigen Know-how eines Immobilienmanagers.

PROGNOSEBERICHT

Zielerreichung 2022

Die zuletzt im November 2022 prognostizierten Ziele auf Ebene der vollkonsolidierten DIC Asset AG und die damit verbundenen wesentlichen Leistungsindikatoren haben wir erreicht sowie wichtige strategische Meilensteine für die weitere Entwicklung und verlässliche Kontinuität der DIC-Gruppe umgesetzt:

- Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die DIC Asset AG ihre breit aufgestellte Immobilienplattform deutlich ausbauen. Insbesondere die Übernahme der VIB im ersten Halbjahr 2022 sorgte für einen deutlichen Ausbau der Investments im Eigenbestand und damit auch für einen starken Ausbau wiederkehrender Cashflows aus Mieteinnahmen. Mit der Übernahme ist der Anteil der Logistikimmobilien insbesondere im Eigenbestand deutlich gestiegen, sodass sie zum Jahresende die größte Asset-Klasse im Commercial Portfolio sind.
- Auch für Dritte konnte die DIC Asset AG in ihrem Geschäftsbereich trotz eines herausfordernden Transaktionsmarkts die zuletzt geplanten Investmentziele bis Jahresende 2022 umsetzen: Für den dritten Logistikfonds des Unternehmens hat sie mit ersten Investments außerhalb Deutschlands in den Niederlanden den Startschuss für die Internationalisierung der Managementplattform getätigt. Zum Jahresende wurde außerdem ein neues Investmentprodukt mit Fokus auf Handelsimmobilien durch die VIB aufgelegt.
- Mit einer Green-Building-Quote von 31 % zum Jahresende 2022 konnten wir auf Ebene der DIC Asset AG unter anderem durch die Übernahme der VIB ein wesentliches ESG-Ziel schon früher erreichen (geplant war ein Wert größer 20 % bis Ende 2023). Zudem hat die DIC Asset AG bei ESG-Ratings deutliche Verbesserungen erzielt.

Angeichts eines deutlich veränderten Zinsumfelds, der unter anderem kriegsbedingt stark gestiegenen Inflation und der unklaren Auswirkungen der erwarteten Abschwächung der Konjunktur auf die Immobiliennachfrage in Deutschland kam es auf Ebene der DIC Asset AG mit Blick

auf geplante An- und Verkäufe insbesondere ab der zweiten Jahreshälfte zu Verzögerungen und Neuplanungen. Davon war im abgelaufenen Geschäftsjahr insbesondere der Geschäftsbereich Institutional Business betroffen, dessen Umsatz und Erträge aus Managementgebühren im stärkeren Maße vom Transaktionsmarkt abhängig sind als der Geschäftsbereich Commercial Portfolio, der im Wesentlichen Erträge aus Mieten generiert. Die zwischenzeitlich nach Abschluss der Übernahme der VIB angepasste Prognose der DIC Asset AG wurde daher im November 2022 für das Geschäftsjahr 2022 für einige Kennzahlen erneut angepasst:

- Neu erwartet wurden FFO nun in Höhe von 114 bis 117 Mio. Euro (zuvor: 130 bis 136 Mio. Euro) und Erträge aus dem Immobilienmanagement in Höhe von 90 bis 95 Mio. Euro (zuvor: 105 bis 115 Mio. Euro). Mit 114,2 Mio. Euro FFO wurde die jüngste Prognose erreicht. Gegenüber dem Vorjahr betrug das FFO-Wachstum rund 7 %. Die Immobilienmanagementerträge lagen mit 88,4 Mio. Euro angesichts des anspruchsvollen Marktumfelds nur knapp unterhalb des Guidance-Korridors.
- Insbesondere die große Nachfrage nach Vertragsverlängerungen im Jahr 2022 und die wie erwartet deutlich höheren Bruttomieteinnahmen aus der Mehrheitsbeteiligung an der VIB waren hierbei maßgeblich. Mit 176,0 Mio. Euro wurde der angestrebte Korridor von 170 bis 180 Mio. Euro für die Bruttomieteinnahmen erreicht.
- Mit 640 Mio. Euro Ankaufsvolumen im Institutional Business (Ziel 650 bis 700 Mio. Euro) und einem Verkaufsvolumen von 393 Mio. Euro im Commercial Portfolio (Ziel 400 bis 500 Mio. Euro) wurden die Transaktionsziele weitgehend erreicht. Die Ankaufseite im Eigenbestand war neben einem Erwerb zu Jahresbeginn ganz wesentlich von der Übernahme der VIB in Höhe von 2,3 Mrd. Euro geprägt. Wie im November geplant, wurden bis Jahresende 2022 keine Verkäufe mehr aus dem Drittgeschäft getätigt (zuvor: 400 bis 600 Mio. Euro).

Gesamtaussage 2023

Das Ergebnis der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe ist wesentlich von der Entwicklung der vollkonsolidierten DIC Asset AG geprägt. Die DIC Asset AG rechnet für das Geschäftsjahr 2023 insbesondere im ersten Halbjahr mit einem anhaltend zurückhaltenden Marktumfeld und geringen Aktivitäten auf dem Transaktionsmarkt. Im Vermietungsmarkt erwarten wir insgesamt stabile bis positive Rahmenbedingungen.

Bedingt durch anhaltend hohe Inflationsraten ergeben sich auch für 2023 noch Mietwachstumspotenziale durch die Indexierung von Mietverträgen. Zum Jahresende 2022 sind rund 91 % der annualisierten Mieteinnahmen im Commercial Portfolio der DIC Asset AG an den Verbraucherpreisindex gekoppelt.

Die DIC Asset AG will den Verschuldungsgrad (LTV) sukzessive weiter auf ein Niveau unter 50 % reduzieren. Dies soll unter anderem durch Nutzung von Mitteln aus dem Verkauf von Immobilien aus dem Eigenbestand erfolgen. Diese setzen sich einerseits aus nichtstrategischen Immobilien im Rahmen der Bestandsoptimierung und andererseits aus Immobilien und Portfolios für zukünftige Investmentstrategien im Institutional Business zusammen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die DIC Asset AG durch die Übernahme der VIB den Anteil der Asset-Klasse Logistik am gesamten Marktwert des Eigenbestands auf 39 % ausgebaut. Diesen Anteil will die DIC Asset AG neben dem Fokus auf die Asset-Klasse Büro auch weiterhin auf diesem Niveau halten. Die begonnene Internationalisierung im Logistikbereich soll perspektivisch weiter vorangetrieben werden. Die segmentübergreifenden Assets under Management stiegen zum Jahresende 2022 auf rund 14,7 Mrd. Euro an. Die DIC Asset AG plant einerseits einen Rückgang der Portfoliogröße des Commercial Portfolios durch den Verkauf von Immobilien zur Optimierung ihrer Bilanz- und Finanzstruktur und andererseits weitere Investments für das Institutional Business im Rahmen bestehender und neuer Mandate.

Letztere werden besondere ab der zweiten Jahreshälfte geplant, sodass zum Jahresende 2023 stabile bis leicht steigende Assets under Management erwartet werden.

Im Rahmen ihrer ESG-Strategie setzt die DIC Asset AG weiter auf die Umsetzung ihrer Ziele und Weiterentwicklung in den täglichen Arbeitsprozessen. Im Fokus der ESG-Aktivitäten 2023 liegt die Umsetzung der Maßnahmen zur weiteren Reduzierung des CO₂-Verbrauchs je qm um 40 % bis zum Jahr 2030.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2023

Unser Prognosebericht zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen basiert auf der Auswertung von Primärdaten zur Früherkennung. Hinzu kommt die Auswertung einer Reihe von Veröffentlichungen einschlägiger Wirtschaftsforschungsinstitute und Organisationen. Zur Einschätzung der Branchensituation ziehen wir neben den Indikatoren aus unserem eigenen Geschäft auch veröffentlichte Analysen der renommierten Maklerhäuser heran. Die im Folgenden getroffenen Aussagen spiegeln ein mittleres Erwartungsszenario wider:

Gegen Jahresende 2022 hellte sich der konjunkturelle Ausblick etwas auf. Insbesondere die Großhandelspreise für Strom und Gas sind wieder gesunken, obwohl sie noch immer auf einem hohen Niveau liegen. Im Jahr 2023 dürfte die Inflation weiterhin hoch ausfallen. Die real verfügbaren Einkommen und der private Konsum werden sich den Prognosen des ifw Kiel zufolge weiter verkleinern, wobei Umfang und Ausmaß des Abschwungs schwer vorherzusagen sind. Das ifw Kiel erwartet in seinem Winterbericht 2022 für das Jahr 2023 entsprechend nur ein geringes Wirtschaftswachstum von 0,3 %.

Aufgrund der anstehenden konjunkturellen Schwächephase auf Gesamtjahressicht rechnet JLL mit einem Rückgang der Nachfrage um rund 10 %. Büovermietungen werden traditionell geprägt durch den Dienstleistungssektor. Laut JLL entfielen im Schnitt in den letzten zehn Jahren mehr als 17 % des Vermietungsumsatzes auf die Gruppe der unternehmensbezogenen Dienstleister. Auch Unternehmen aus der Industrie fragen oftmals in größerem Umfang Büroflächen nach und stehen in der Langfristbetrachtung auf Platz zwei mit einem durchschnittlichen Umsatzanteil von fast 13 %. Im Jahr 2022 ist ihr Anteil jedoch auf 8%

zurückgegangen, bedingt durch die aktuellen Krisen rund um Lieferketten, Inflation und Energie. Insofern rechnet JLL mit einer Zweiteilung des Marktes in energieintensive Bereiche, zum Beispiel die Chemiebranche oder die Stahlproduktion, und weniger energieabhängige Segmente wie die Pharmaindustrie. Bezogen auf die Leerstandsentwicklung erwartet JLL auf Jahressicht einen Anstieg um 60 Basispunkte auf 5,5 % in den Top-Bürostandorten. Diese Entwicklung wird insbesondere durch neue Arbeitsplatzmodelle gefördert, sodass in der Summe mehr Flächen aufgegeben als zusätzlich neu angemietet werden. Mit Blick auf die weitere Entwicklung der Spitzenmiete war zuletzt ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. Auch für 2023 ist mit einer starken und anhaltend hohen Nachfrage nach Spitzenobjekten in den besten Lagen zu rechnen. Firmen vor allem der unternehmensbezogenen Dienstleister sind im Kontext des Arbeitnehmerumfelds bereit, ihre Investitionen in eigene Büroflächen zu erhöhen. Gleichzeitig zeichnet sich bei den Nebenkostenbelastungen (insbesondere Strom und Gas) eine leichte Entspannung ab. Vor diesem Hintergrund erwartet JLL in der Breite weiter steigende Spitzenmieten.

Im Logistikvermietungsmarkt erwarten die Experten von Colliers im Jahr 2023 rückläufige Flächenumsätze in allen Top-8-Märkten, hauptsächlich aufgrund der anhaltenden Angebotsknappheit. Insgesamt wird die Nachfrage auf einem hohen Niveau bleiben. Neue Konsummuster und steigende E-Commerce-Quoten prägen die Flächennachfrage im Logistiksektor bereits seit einigen Jahren. Nach wie vor veränderte Warenströme aufgrund von Pandemie und Ukraine-Krieg führen außerdem weiterhin dazu, dass Mieter vermehrt auf Standorte innerhalb Europas zurückgreifen. Das bedeutet höhere Nachfrage nach Pufferlagern, um unterbrechungsfreie Lieferfähigkeit zu gewährleisten.

Für die DIC-Gruppe sehen wir daher im Büro- und Logistikvermietungsmarkt weitere Chancen auf hohe Flächenumsätze in unserem betreuten Immobilienportfolio und die weitere Optimierung von wesentlichen Performancekennzahlen wie Vermietungsquoten und Mietwachstum auf Objekt- und Portfolioebene.

Nach wie vor ist im Transaktionsmarkt eine große Spreizung zwischen den Preisvorstellungen der Käufer und jenen der Verkäufer festzustellen. Die abweichenden Preis-

vorstellungen zwischen Käufer- und Verkäuferseite sind weiterhin ein wesentlicher Grund dafür, dass sowohl viele Käufer als auch Verkäufer sehr zurückhaltend agieren. Die Zurückhaltung vieler Investoren eröffnet mit Blick auf das laufende Geschäftsjahr jedoch auch Chancen für Investoren, die von der Zinswende weniger stark betroffen sind. Dazu zählen vor allem eigenkapitalstarke Käufer. Auch für risikoaffine Investoren wird das Marktumfeld attraktiver, insbesondere im Value-Add-Segment. Ein sinkendes Neubauvolumen aufgrund gestiegener Zinsen und Baukosten in den nächsten Jahren kommt Value-Add-Investoren darüber hinaus ebenfalls zugute. Neben der Fokussierung auf Value-Add-Investments bestehen weitere Potenziale durch neue ESG-Anforderungen für Investoren, Eigentümer und Mieter, die die Nachfrage im Jahr 2023 noch stärker prägen werden. Die DIC-Gruppe sieht hier unter anderem Chancen zur Umsetzung von „Manage to Green“-Investmentstrategien.

Aufgrund der Abwertung von Aktien und Anleihen im Jahr 2022 kann bei manchen Investoren auch 2023 noch Bedarf zur Rekalibrierung bestehen, sodass es zu einem relativen Anstieg an Verkäufern im Immobilienmarkt kommen kann. Zugleich erwarten die Experten von Colliers aber wieder eine steigende Käufer-Nachfrage, allerdings nicht auf dem Niveau der Jahre vor der Zinswende. Für das Gesamtjahr wird daher bei Gewerbeimmobilien ein Umsatz von unter 50 Mrd. Euro erwartet. Wir erwarten, dass sich die Zurückhaltung der Investoren zunächst im ersten Halbjahr 2023 fortsetzen wird, dann aber schrittweise zurückgeht. Der Anlagedruck bleibt für viele Investoren hoch und bei entsprechender Annäherung der Preisvorstellungen auf Verkäufer- und Käuferseite ist ein Anstieg der Marktaktivität plausibel. Die Investoren wollen dabei sicherstellen, dass der Zinsanstieg ein Ende findet, bevor Investimententscheidungen gefällt werden.

Den Prognosen der Europäischen Zentralbank zufolge soll sich die Inflation im Jahresverlauf 2023 weiter abschwächen und letztlich bei 6,3 % einpendeln. Laut Colliers werden sich Versicherer, Pensionskassen und private Anleger mit dem Thema Kaufkraft- und Vermögensverlust auseinandersetzen, solange das inflationäre Umfeld anhält.

Insbesondere gewerbliche Immobilien bieten hier Chancen durch die häufige Nutzung von Indexmietverträgen. Wir erwarten im Jahr 2023 keine signifikante Reduzierung der Immobilienquote durch die Investoren auf der DIC-Plattform.

Neben der Asset-Klasse Büro erreichte Logistik einen weiteren deutlichen Nachfrageschub und ist mittlerweile als zweitstärkste Asset-Klasse auf dem Investmentmarkt etabliert. Aufgrund der hohen Nachfrage bei einem geringen Angebot und steigenden Mietpreisen auf dem Industrie- und Logistikimmobilienmarkt stehen die Zeichen gut für weiteres Kaufpreiswachstum ab der zweiten Jahreshälfte 2023. Grundstücksmangel und steigende Baukosten prägen seit Jahren die Wettbewerbssituation. Daher wird die Nachfrage nach Logistikflächen an gut angebundenen Standorten die Wettbewerbssituation auf dem Logistikmarkt auch 2023 noch einmal verschärfen. Die niedrige Neubauaktivität führte bereits in der Vergangenheit dazu, dass der Abstand zwischen Bestands- und Neubaumieten an Standorten mit besonders niedriger Leerstandsquote immer kleiner wurde. Darüber hinaus verzeichnen alle Top-8-Logistikregionen aufgrund des geringen Angebots bei einer gleichzeitig hohen Nachfrage ein beschleunigtes Mietwachstum. Mit der strategischen Entscheidung und Übernahme der VIB auf Ebene der DIC Asset AG sehen wir uns daher bestens aufgestellt in der Asset-Klasse Logistik weitere Chancen und Wertpotenziale innerhalb der DIC-Gruppe zu heben. Zudem verfügt die VIB über eine attraktive Entwicklungspipeline von rund 156.000 qm, die wir in den nächsten Monaten und Jahren vermarkten.

Erwartete Entwicklung der Leistungsindikatoren

Erwirtschaftung von Verkaufsgewinnen und Managementgebühren aus Transaktionen

Mit steigender Marktaktivität im zweiten Halbjahr 2023 sehen wir Chancen, die Potenziale der Immobilien in beiden Segmenten weiter auszuschöpfen.

Ausgehend von einem zum Jahresende verwalteten Immobilienvermögen von rund 14,7 Mrd. Euro auf Ebene der DIC Asset AG rechnet die DIC Asset AG für das Jahr 2023 mit einer stabilen bis leicht steigenden Entwicklung ihrer Immobilienplattform. Insgesamt plant die DIC Asset AG für

2023 segmentübergreifend Transaktionen im Volumen zwischen 0,7 und 1,5 Mrd. Euro.

In 2023 sind weitere Ankäufe in einer Gesamthöhe von rund 0,3 Mrd. bis 0,8 Mrd. Euro ausschließlich für das Segment Institutional Business geplant, die die DIC Asset AG sowohl für bestehende Mandate als auch im Rahmen von neuen Mandaten und Investmentvehikeln plant. Für den Eigenbestand (Commercial Portfolio) sind keine Akquisitionen geplant.

Für 2023 plant die DIC Asset AG gezielte Verkäufe über alle Segmente in einem Volumen von rund 400 bis 700 Mio. Euro. Davon entfallen rund 300 bis 500 Mio. Euro auf das Commercial Portfolio und rund 100 bis 200 Mio. Euro auf das Institutional Business.

Entwicklung des Commercial Portfolios der DIC Asset AG

Mit dem gezielten Verkauf von Immobilien aus dem Commercial Portfolio, das zum Bilanzstichtag einen Wert von rund 4,5 Mrd. Euro aufweist, will die vollkonsolidierte DIC Asset AG Werte realisieren und die frei gewordenen Mittel unter anderem zu Refinanzierungszwecken und zur Optimierung der Bilanz- und Finanzstruktur nutzen. Auf Basis des aktuellen Bestands, der geplanten Vermietungsleistung, weiterer bilanzwirksamer Verkäufe im laufenden Geschäftsjahr und der Konsolidierung der VIB über ein volles Geschäftsjahr rechnet die DIC Asset AG mit steigenden Bruttomieteinnahmen aus dem Commercial Portfolio in einer Spanne von 185 bis 195 Mio. Euro.

Entwicklung des Institutional Business der DIC Asset AG

Die Immobilienmanagementenerträge im Institutional Business setzen sich aus (1) Gebühren für die laufende Bewirtschaftung (Asset- und Propertymanagement und Developments), (2) Transaktionsgebühren für Ankäufe, Verkäufe und die Strukturierung von Investmentprodukten sowie aus (3) Performancegebühren bei Übertreffen definierter Renditeziele zusammen. Aufgrund des weiterhin herausfordernden Marktumfelds erwartet die DIC Asset AG deutlich geringere transaktionsabhängige Managementgebühren im Vergleich zu den Vorjahren. Für das Geschäftsjahr 2023 plant die DIC Asset insgesamt Erträge aus dem Immobilienmanagement in Höhe von 70 bis 80 Mio. Euro.

Steigerung des Anteils wiederkehrender Cashflows aus beiden Geschäftsbereichen der DIC Asset AG

Für das Geschäftsjahr 2023 wird der Fokus der DIC Asset AG auf einer weiteren Portfolio- und Cashflow-Optimierung liegen, sodass sie nun insgesamt FFO (nach Minderheiten, vor Steuern) in einer Spanne von 90 bis 97 Mio. Euro erwartet. Wesentlicher Grund für die niedriger als im Vorjahr erwarteten FFO sind die anhaltend herausfordernden Rahmenbedingungen im Immobilieninvestitionsmarkt. Angesichts des seit 2022 veränderten Zinsumfelds und der weiterhin unklaren Auswirkungen einer schwächeren Konjunktur auf die Immobiliennachfrage in Deutschland rechnet die DIC Asset AG insbesondere im ersten Halbjahr 2023 mit Verzögerungen bei An- und Verkäufen, die sich auf die für das Geschäftsjahr 2023 erwarteten FFO auswirken. Hierbei werden insbesondere niedrigere transaktionsbedingte Managementgebühren im Institutional Business erwartet.

Ziel der DIC Asset AG ist außerdem der Ausbau wiederkehrender Cashflows aus beiden Geschäftsbereichen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr lag die Summe aus Nettomieteinnahmen und laufenden Managementgebühren bei rund 78 % der Summe aus Nettomieteinnahmen und allen Gebühren. Für 2023 strebt sie einen vergleichbaren oder höheren Prozentsatz an.

Wesentliche Annahmen zur Geschäftsprognose

- Die Prognose berücksichtigt kein anorganisches Wachstum, beispielsweise durch den Erwerb oder die Übernahme von Unternehmen.
- Es kommt nicht zu einem Ausbruch neuer, bisher unbekannter Pandemien (vergleichbar Covid-19), die zu Verschärfungen und Einschränkungen des öffentlichen Lebens führen.
- Globale Handelskonflikte weiten sich nicht deutlich aus.
- Es treten keine stärkeren Zuspitzungen geopolitischer Spannungen auf.
- Es tritt keine erneute Staatsschuldenkrise in der Eurozone auf.
- Es tritt kein Wiederaufflammen der Bankenkrise in der Eurozone auf.
- Die deutsche Wirtschaft erreicht ein leichtes Wirtschaftswachstum von 0,3 % und fällt nicht in eine dauerhafte tiefe Rezession.
- Es kommt nicht zu einer Verschärfung der Energiekrise, sondern zu einer Entspannung.
- Weitere Frühindikatoren oder Konjunkturfaktoren wie die Arbeitslosenquote verschlechtern sich nicht signifikant.
- Der Vermietungsmarkt und die Vermietungsumsätze im Laufe des Geschäftsjahres 2023 sehen keine signifikante Verschlechterung gegenüber dem Vorjahr.
- Es tritt kein weiterer unerwarteter starker Anstieg der Inflation auf.
- Die Steuerungsmaßnahmen der Europäischen Zentralbank (EZB) zeigen im laufenden Geschäftsjahr Wirkung und erfordern keine weiteren unerwarteten Erhöhungen der Leitzinsen.
- In der Finanzierungspolitik der Kreditinstitute treten keine weiteren wesentlichen Verschärfungen von Anforderungen ein, die sich hemmend auf das Transaktionsgeschehen auswirken.
- Es treten keine neuen, unvorhergesehenen regulatorischen Änderungen und Verordnungen in Kraft, die entweder dauerhaft oder temporär gelten und zu massiven monetären Auswirkungen führen.

Wir verzichten auf eine konkrete Prognose des Gruppenergebnisses. Die genaue Höhe des Gruppenergebnisses ist unter anderem sehr stark davon abhängig, ob wir Immobilien aus unseren Unternehmens- und Projektbeteiligungen mit Mehrheits- oder Minderheitsanteilen zu- oder verkaufen können.

SONSTIGE ANGABEN

Angaben zu Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA hat über ihre Beziehungen zu verbundenen Unternehmen einen Abhängigkeitsbericht aufgestellt. In diesem Bericht sind alle Rechtsgeschäfte, welche die Gesellschaft oder ihre Tochterunternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr mit verbundenen Unternehmen oder auf Veranlassung oder im Interesse eines dieser Unternehmen im vergangenen Geschäftsjahr vorgenommen haben, und alle anderen Maßnahmen, die die Gesellschaft auf Veranlassung oder im Interesse dieser Unternehmen im vergangenen Geschäftsjahr getroffen oder unterlassen hat, aufgeführt.

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



GRUPPENABSCHLUSS

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
VOM 1. JANUAR 2022 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2022

BILANZ DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE zum 31. Dezember 2022

Aktiva in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	47.272	52.474
Geschäfts- oder Firmenwerte	272.120	289.716
	319.392	342.190
Sachanlagen		
Grundstücke und Gebäude	3.751.904	1.751.074
Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.268	1.134
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	299.439	66.425
	4.062.611	1.818.633
Finanzanlagen		
Beteiligungen	27.573	73.036
Anteile an assoziierten Unternehmen	192.066	258.334
	219.639	331.370
UMLAUFVERMÖGEN		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.976	29.683
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	80.250	80.436
Sonstige Vermögensgegenstände	133.693	295.430
	245.919	405.549
Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	87.051	20.875
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
	194.459	552.436
Rechnungsabgrenzungsposten		
	15.904	15.129
Aktive latente Steuern		
	27.319	27.419
	5.172.294	3.513.601

Passiva in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	46.801	46.801
Kapitalrücklage	8.855	8.855
Erwirtschaftetes Gruppeneigenkapital	84.057	95.263
Anteile anderer Gesellschafter	1.258.981	727.152
	1.398.694	878.071
RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.174	0
Steuerrückstellungen	39.178	32.974
Sonstige Rückstellungen	53.985	63.640
	97.337	96.614
VERBINDLICHKEITEN		
Unternehmensanleihen	550.000	736.510
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.646.060	1.548.280
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.566	3.997
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	139.359	129.924
Sonstige Verbindlichkeiten	99.300	82.984
	3.439.285	2.501.695
Rechnungsabgrenzungsposten	8.140	6.580
Passive latente Steuern	228.838	30.641
	5.172.294	3.513.601

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

in TEUR	01.01.2022 -31.12.2022	01.01.2021 -31.12.2021
Umsatzerlöse	300.186	225.667
Sonstige betriebliche Erträge	29.325	52.986
Gesamtleistung	329.511	278.653
Materialaufwand	-57.619	-41.572
Rohergebnis	271.892	237.081
Personalaufwand	-42.770	-38.096
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-90.865	-63.215
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-69.501	-71.530
Betriebsergebnis	68.756	64.240
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.521	6.295
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-5.918	0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	17.628	9.903
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-65.955	-57.926
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	22.032	22.512
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-19.615	-4.054
Sonstige Steuern	-85	-118
Gruppenjahresüberschuss	2.332	18.340
Gewinnanteile Minderheiten	11.198	13.876
Gewinnanteile Gruppenaktionäre	-8.866	4.464

KAPITALFLUSSRECHNUNG DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

in TEUR	01.01.2022 -31.12.2022	01.01.2021 -31.12.2021
LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Gruppenergebnis vor Zinsen	60.767	69.971
Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien	-12.908	-23.766
Abschreibungen und Amortisation	90.865	63.215
Veränderungen der Forderungen, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	85.741	-6.881
Andere nicht zahlungswirksame Transaktionen	-11.899	-3.428
Cashflow aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit	212.566	99.111
INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien	51.494	130.737
Erwerb und Investitionen in und von Immobilien	-89.397	-327.755
Investitionen/Veräußerung in/von Beteiligungen	213.694	-353.091
Investition in Unternehmenserwerbe	-875.365	-36.194
Veränderung von Darlehensforderungen an Beteiligungsunternehmen	0	138
Einzahlungen aus Projektentwicklungen	2.559	44.507
Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung	-749	-655
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-697.764	-542.313
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
Einzahlung aus Eigenkapitalzuführungen	15.725	12.339
Einzahlungen aus Anleihen-/Schuldscheinbegebung	100.000	680.000
Einzahlungen aus Darlehen	543.577	725.376
Erhaltene Zinsen	274	1.303
Gezahlte Zinsen	-63.932	-35.037
Rückzahlung von Darlehen und Anleihen	-525.315	-728.863
Gezahlte Kapitaltransaktionskosten	-7.345	-11.869
Gezahlte Dividenden	-31.777	-33.819
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	31.207	609.430
Erwerbsbedingter Zugang im Finanzmittelfonds	96.015	3.212
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-453.992	166.228
Finanzmittelfonds zum Anfang des Geschäftsjahres	552.436	382.996
Finanzmittelfonds am Periodenende	194.459	552.436

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG DER DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE
zum 31. Dezember 2022

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Erwirtschaftetes Gruppen- eigenkapital	Gruppenaktio- nären zustehen- des Eigenkapital	Minder- heiten- anteile	Gesamt
Stand am 31. Dezember 2020	46.801	8.855	93.140	148.796	742.590	891.386
Gruppenjahresüberschuss			4.464	4.464	13.876	18.340
Ausschüttungen 2020			-2.341	-2.341	-43.818	-46.159
Erwerb zusätzlicher Anteile					15.163	15.163
Verkauf von Anteilen					-659	-659
Stand am 31. Dezember 2021	46.801	8.855	95.263	150.919	727.152	878.071
Gruppenjahresüberschuss			-8.866	-8.866	11.198	2.332
Ausschüttungen 2021			-2.340	-2.340	-45.162	-47.502
Erwerb zusätzlicher Anteile					20.366	20.366
Verkauf von Anteilen					-566	-566
Veränderung Konsolidierungskreis					545.993	545.993
Stand am 31. Dezember 2022	46.801	8.855	84.057	139.713	1.258.981	1.398.694

ANHANG ZUM GRUPPENABSCHLUSS

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR 2022 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2022

I. Allgemeine Angaben

Die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA, Frankfurt am Main, (nachfolgend kurz: „Deutsche Immobilien Chancen“), eingetragen in das Amtsgericht Frankfurt am Main (Reg.Nr. HRB 54220), erstellt einen freiwilligen Abschluss der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe (Gruppenabschluss), der – mit Ausnahme der im Anhang beschriebenen Abweichungen, insbesondere der Abgrenzung des Konsolidierungskreises – nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Aktiengesetzes sowie den Regelungen der Satzung aufgestellt wurde. Eine Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses besteht weder nach Gesetz noch nach Satzung. Bei der Aufstellung wurden teilweise Erleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften gem. § 288 HGB in Anspruch genommen.

II. Konsolidierungskreis

Im Gruppenabschluss wurden grundsätzlich alle Unternehmen, an denen die Deutsche Immobilien Chancen die Mehrheit der Anteile besitzt, sowie die DIC Asset AG und die DIC MainTor Erste Beteiligungs GmbH inklusive der mittelbar gehaltenen MainTor GmbH mit ihren jeweiligen Tochterunternehmen im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogen.

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe kontrolliert rd. 34,5% der Stimmrechte an der DIC Asset AG und es bestand im Geschäftsjahr Personalunion bzgl. des Aufsichtsratsvorsitzenden beider Gesellschaften (Deutsche Immobilien Chancen und DIC Asset AG). Hieraus ergibt sich die Möglichkeit einer wesentlichen Einflussnahme, eine Beherrschung im Sinne der handelsrechtlichen Konsolidierungsvorschriften (§ 290 HGB sowie DRS 19) besteht jedoch nicht. Um ein umfassendes Bild über den Geschäftsverlauf und die Lage sowie insbesondere des operativen Geschäfts der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe insgesamt geben zu können, erstellen wir diesen freiwilligen Gruppenabschluss unter Einbeziehung der DIC Asset AG und der MainTor GmbH, an der die Deutsche Immobilien Chancen und die DIC Asset AG gemeinsam ca. 70% der Anteile halten.

Nach der Equity-Methode werden solche Beteiligungen in den Gruppenabschluss einbezogen, bei denen die Deutsche Immobilien Chancen einen maßgeblichen Einfluss ausübt. Die assoziierten Unternehmen werden entsprechend dem Anteil am Eigenkapital in den Gruppenabschluss einbezogen.

Der Konsolidierungskreis sowie die Anteile an assoziierten Unternehmen sind der Anlage 1 zum Anhang zu entnehmen.

Die DIC hat bis zum 1. April 2022 60,0% an der VIB Vermögen AG („VIB“) übernommen. Die Erstkonsolidierung wurde zum 1. April 2022 vorgenommen. Im Laufe des Jahres wurden die Anteile auf 68,1% aufgestockt

Aufgrund des Erwerbs der VIB ist ein Vorjahresvergleich der Zahlen nur eingeschränkt möglich.

Für den Erwerb von 60,0% der Anteile an der VIB wurde ein Kaufpreis von 849,3 Mio. Euro bezahlt.

Die zum Erwerbszeitpunkt 1. April 2022 angesetzten beizulegenden Zeitwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

in TEUR	Zeitwert
Unternehmensmarke (immaterielle Vermögenswerte)	1.405
Investment Properties	2.257.546
Sachanlagen	9.480
Anteile an assoziierten Unternehmen	27.651
Flüssige Mittel	96.015
Sonstige kurzfristige Aktiva	17.879
Summe Vermögenswerte	2.409.976
Langfristige Schulden	921.240
Kurzfristige Schulden	73.249
Summe Schulden	994.489
Erworbenes Nettovermögen	1.415.487
Minderheitenanteile (40,0 %)	566.195
Erworbenes Nettovermögen DIC Asset AG	849.292

Die Kaufpreisallokation („Purchase Price Allocation“, „PPA“) ist zum 31. Dezember 2022 vorläufig, da die für die PPA notwendigen Bewertungen noch nicht abgeschlossen waren. Die Vorläufigkeit betrifft im Wesentlichen die Investment Properties, die Unternehmensmarke und die Anteile an assoziierten Unternehmen.

Die Anteile der nicht beherrschenden Gesellschafter in Höhe von 40,0 % wurden zum Erwerbszeitpunkt bilanziert und in Höhe ihres Anteils am erworbenen identifizierbaren Nettovermögen in Höhe von 566.195 TEUR bewertet.

III. Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Neubewertungsmethode durch Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem anteiligen Eigenkapital der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt ihres Erwerbs bzw. der Erstkonsolidierung. Der bei der zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung das anteilige Eigenkapital übersteigende Wertansatz der Anteile wird als Unterschiedsbetrag behandelt und als Geschäfts- oder Firmenwert fortgeführt. Der Unterschiedsbetrag wird auch für den Anteil der Minderheitsgesellschafter bilanziert und fortgeschrieben.

Der Wertansatz der Anteile an assoziierten Unternehmen im Sinne von § 311 HGB erfolgt nach der Equity-Methode (Buchwertmethode) auf Basis von deren Teilkonzernabschlüssen. Der bei der zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung das anteilige Eigenkapital übersteigende Wertansatz der Anteile wird als Unterschiedsbetrag behandelt und als Geschäfts- oder Firmenwert fortgeführt. Aus Wesentlichkeitsgründen werden in Einzelfällen assoziierte Unternehmen ohne Geschäftstätigkeit mit ihren Einzelabschlüssen oder zu Anschaffungskosten bilanziert.

Im Zuge der Schuldenkonsolidierung werden konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten gegeneinander aufgerechnet. Konzerninterne Erträge werden mit entsprechenden Aufwendungen verrechnet. Zwischengewinne aus konzerninternen Geschäften werden eliminiert.

Bis auf wenige Ausnahmen entspricht der Abschlussstichtag der einbezogenen Unternehmen dem Gruppenabschlussstichtag. Im Falle abweichender Geschäftsjahre werden Tochtergesellschaften und assoziierte Unterneh-

men mit Zwischenabschlüssen zum Gruppenabschlussstichtag einbezogen.

IV. Gliederungsgrundsätze

Der Gruppenabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches gegliedert. Die Bilanz entspricht grundsätzlich dem gesetzlichen Gliederungsschema (§ 266 Abs. 2 und 3 HGB). Wie im Vorjahr wurde das Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) angewandt.

V. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die einbezogenen Jahres- bzw. Zwischenabschlüsse werden grundsätzlich nach gruppeneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsrichtlinien aufgestellt.

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände sowie das Sachanlagevermögen sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer, bilanziert. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer bei Gebäuden beträgt 40 Jahre.

Geschäfts- oder Firmenwerte sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, angesetzt.

Die Nutzungsdauern, die dem langfristigen Geschäftszyklus der betreffenden Immobilienbeteiligungen Rechnung tragen, ergeben sich wie folgt:

- DIC Asset AG und DIC Opportunistic GmbH: 40 Jahre
- GEG: 15 Jahre
- RLI: 10 Jahre

Die voraussichtliche Nutzungsdauer des im Rahmen des RLI-Erwerbs erworbenen Firmenwertes wird aufgrund der übernommenen Mitarbeiter bzw. Vertragslaufzeiten sowie des Lebenszyklus der erworbenen Produkte auf 10 Jahre geschätzt

Geringwertige Wirtschaftsgüter von weniger als 250,00 Euro werden sofort abgeschrieben. Für geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert zwischen 250,00 Euro

und 1.000,00 Euro wird ein Sammelposten gebildet. Der Sammelposten wird über fünf Jahre aufgelöst.

Bei assoziierten Unternehmen, die nach der Equity-Methode einbezogen werden, werden die Anschaffungskosten jährlich um die den Kapitalanteil der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe entsprechenden Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert.

Ein Indikator für die Werthaltigkeit der Beteiligungs- sowie der immobilienbezogenen Geschäfts- oder Firmenwerte ist der aus dem Nettovermögenswert, Net Asset Value (NAV), abgeleitete Net Asset Value in Use. Er basiert auf den Marktwerten der von den Tochterunternehmen bzw. assoziierten Unternehmen gehaltenen Immobilien, die jährlich von unabhängigen Gutachtern auf Basis jedes einzelnen Objekts ermittelt werden, und berücksichtigt, anders als der kurzfristig bzw. verkaufsorientierte Marktwert, den Nutzungswert der Immobilien aus Sicht der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe. Er spiegelt die langfristige und nachhaltige Bewirtschaftung der Immobilien wider und wird zur Prüfung der Werthaltigkeit von Beteiligungen und Geschäfts- und Firmenwerten herangezogen.

Zinnsicherungsgeschäfte werden mit den entsprechenden Kreditverbindlichkeiten zu einer Bewertungseinheit unter Anwendung der Einfrierungsmethode zusammengefasst (Micro-Hedge). Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung wird durch die Hypothetische-Derivate- bzw. Critical-Term-Match-Methode nachgewiesen. Negative Marktwerte von Zinnsicherungsgeschäften, die zu keiner Bewertungseinheit zusammengefasst wurden, werden unter den sonstigen Rückstellungen ausgewiesen.

Die Forderungen, Vorräte und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit den Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag bilanziert. Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden über die entsprechend zugrunde zulegenden Laufzeiten abgegrenzt und aufgelöst.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind zu Nennwerten angesetzt.

Das gezeichnete Kapital ist zum Nennbetrag angesetzt.

Die Pensionsrückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Dies erfolgt – unter Zugrundelegung der Richttafeln RT 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck und einem Rechnungszinsfuß von 1,75% bzw. 1,87% (zehnjähriger Durchschnitt gemäß § 253 Abs. 2 S. 1 HGB) – nach der Projected Unit Credit Methode. Der Rententrend wird mit 2,00 %, der Gehaltstrend mit 0,00 % (Fix-Betrag) berücksichtigt. Für die Ermittlung der Pensionsrückstellung wird eine Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen (§ 253 Abs. 2 S. 2 HGB). Effekte aus Zinssatzänderungen werden im Finanz-ergebnis berücksichtigt.

Die Rückstellungen sind in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Aktive latente Steuern resultieren aus Buchwertunterschieden zwischen handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bei Immobilien, Bankschulden und Sicherungsinstrumenten sowie aus steuerlichen Verlustvorträgen.

Passive latente Steuern resultieren aus Buchwertunterschieden zwischen handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bei Immobilien. Sie werden mit einem Körperschaftsteuersatz (inklusive Solidaritätszuschlag) von 15,825 % (für Anteile an Personengesellschaften; Immobilien bei Nutzung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung) bzw. Körperschaftsteuersatz (inklusive Solidaritätszuschlag) von 15,825 % und Gewerbesteuersatz von 16,1 % für übrige temporäre Differenzen bewertet.

VI. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Geschäfts- oder Firmenwert	Übrige immat. Vermögensgegenstände
Anschaffungskosten 01.01.	368.769	69.778
Zugänge	0	1.721
Abgänge	0	0
Anschaffungskosten 31.12.	368.769	71.499
Abschreibungen 01.01.	79.053	17.304
Zugänge	17.596	6.923
Abgänge	0	0
Abschreibungen 31.12.	96.649	24.227
Buchwerte 01.01.	289.716	52.474
Buchwerte 31.12.	272.120	47.272

Der Geschäfts- und Firmenwert resultiert aus der Erstkonsolidierung der DIC Asset AG, der GEG German Estate Group, der RLI Investors GmbH und der DIC Opportunistic GmbH.

Die Sachanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Grundstücke und Bauten	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau
Anschaffungskosten 01.01.	1.883.686	5.015	66.425
Zugänge	2.072.435	11.134	264.992
Umgliederung	16.956	0	-16.956
Abgänge	-30.558	-87	-15.022
Anschaffungskosten 31.12.	3.942.519	16.062	299.439
Abschreibungen 01.01.	132.612	3.880	0
Zugänge	65.432	914	0
Abgänge	-7.429	0	0
Abschreibungen 31.12.	190.615	4.794	0
Buchwerte 01.01.	1.751.074	1.134	66.425
Buchwerte 31.12.	3.751.904	11.268	299.439

Die Finanzanlagen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Beteiligungen	Anteile an assoziierten Unternehmen
Anschaffungskosten 01.01.	73.036	258.334
Zugänge	1.299	27.467
Umgliederung	0	0
Abgänge	-45.635	-90.731
Anschaffungskosten 31.12.	28.700	195.070
Abschreibungen 01.01.	0	0
Zugänge	1.127	3.004
Abgänge	0	0
Abschreibungen 31.12.	1.127	3.004
Buchwerte 01.01.	73.036	258.334
Buchwerte 31.12.	27.573	192.066

Der Abgang innerhalb der Beteiligungen ist im Wesentlichen auf die Vollkonsolidierung der VIB ab 01. April 2022 zurückzuführen. Die Beteiligungen an der VIB waren bis zum Vollkonsolidierungszeitpunkt unter den Beteiligungen ausgewiesen.

Der Anstieg der Anteile an assoziierten Unternehmen resultiert im Wesentlichen aus dem Zugang der Anteile an assoziierten Unternehmen von der ab den 01. April 2022 vollkonsolidierten VIB. Die Abgänge in den assoziierten Unternehmen resultieren insbesondere aus den Abgang von Anteilen aus den Ankauf des Uptown Towers in München (84.240 TEUR) sowie aus den At-Equity-Fortschreibungen bei den Spezial-Sondervermögen (6.491 TEUR)

In den Anteilen an assoziierten Unternehmen sind folgende Anteile an Spezial-Sondervermögen i.S.d. KAGB enthalten:

- Der Fonds „DIC Office Balance I“ investiert in Gewerbe-, insbesondere Büroimmobilien in Deutschland. Die DIC Asset AG ist mit einem Kapitalanteil von 10,0% beteiligt. Der Buchwert der Anteile beträgt 7.257 TEUR (2021: 7.257 TEUR), der Zeitwert 8.981 TEUR (2021: 9.331 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir Ausschüttungen von 363 TEUR (2021: 4.954 TEUR). Für die Rückgabe der Anteile gilt eine Rücknahmefrist von mindestens sechs Monaten.
- Der Fonds „DIC Office Balance II“ investiert in Büroimmobilien in Deutschland. Die DIC Asset AG ist mit einem Kapitalanteil von 4,6% beteiligt. Der Buchwert der Anteile beträgt 10.001 TEUR (2021: 10.001 TEUR), der Zeitwert 13.833 TEUR (2021: 14.099 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir Ausschüttungen von 574 TEUR (2021: 477 TEUR). Für die Rückgabe der Anteile gilt eine Rücknahmefrist von mindestens sechs Monaten.
- Der Fonds „DIC Office Balance III“ investiert in Büroimmobilien in Deutschland. Die DIC Asset AG ist mit einem Kapitalanteil von rund 2,0% beteiligt. Der Buchwert der Anteile des Fonds beträgt 1 TEUR (2021: 1 TEUR), der Zeitwert 1 TEUR (2021: 1 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir Ausschüttungen von 0 TEUR (2021: 0 TEUR).
- Der Fonds „DIC Office Balance IV“ investiert in Büroimmobilien in Deutschland. Die DIC Asset AG ist mit einem Kapitalanteil von rund 1,6% beteiligt. Der Buchwert der Anteile des Fonds beträgt 3 TEUR (2021: 3 TEUR), der Zeitwert 4 TEUR (2021: 4 TEUR). Im abge-

laufenen Geschäftsjahr erhielten wir Ausschüttungen von 0 TEUR (2021: 0 TEUR).

- Der Fonds „DIC Office Balance V“ investiert in Büroimmobilien in Deutschland. Die DIC Asset AG ist mit einem Kapitalanteil von rund 0,9% beteiligt. Der Buchwert der Anteile des Fonds beträgt 1 TEUR (2021: 1 TEUR), der Zeitwert 1 TEUR (2021: 1 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir Ausschüttungen von 0 TEUR (2021: 0 TEUR).
- Der Fonds „DIC Retail Balance I“ investiert in Einzelhandelsimmobilien mit Schwerpunkt Nahversorgung in Deutschland. Die DIC Asset AG ist mit einem Kapitalanteil von rund 3,5% beteiligt. Der Buchwert der Anteile des Fonds beträgt 1 TEUR (2021: 1 TEUR), der Zeitwert 1 TEUR (2021: 1 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erhielten wir Ausschüttungen von 0 TEUR (2021: 0 TEUR).

Die Anteile an assoziierten Unternehmen beinhalten daneben die 50 %-Beteiligung an der TTL Real Estate GmbH mit 93,9 Mio. Euro (Vorjahr: 90,9 Mio. Euro) und den 49,9%igen Anteil an der DIC Beteiligungs GbR (26,2 Mio. Euro, Vorjahr: 26,0 Mio. Euro).

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben bis auf die in den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Kauttionen in Höhe von 5.202 TEUR (2021: 5.286 TEUR) sämtlich eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen betreffen in der Regel deren Finanzierung.

3. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Das Guthaben ist zum Nennwert angesetzt. Von den bestehenden Guthaben unterliegen 7.921 TEUR kurzfristigen Verfügungsbeschränkungen über den Bilanzstichtag hinaus.

4. Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 15.904 TEUR (2021: 15.129 TEUR) enthält Bearbeitungsgebühren für Kreditaufnahmen in Höhe von 4.614 TEUR (2021: 5.408 TEUR) und andere vorausbezahlte Kosten wie z. B. Versicherungsprämien.

5. Eigenkapital

■ Grundkapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 46.800.657,00 Euro (2021: 46.800.657,00 Euro), eingeteilt in 46.800.657 nennwertlose Stückaktien mit einem auf die einzelne Aktie entfallenden anteiligen Betrag am Grundkapital von je 1,00 Euro.

■ Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beinhaltet Beträge nach § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB in Höhe von 8.855 TEUR (2021: 8.855 TEUR).

■ Anteile anderer Gesellschafter

Die Anteile der Minderheitsgesellschafter am Eigenkapital der Gruppe haben sich insbesondere infolge der Erstkonsolidierung der VIB zum 01. April 2022 von 727.152 TEUR auf 1.258.981 TEUR erhöht.

6. Pensionsrückstellungen

Für ungewisse Verbindlichkeiten aus Pensionsverpflichtungen wurden Rückstellungen gebildet. Die Rückstellungsbildung wurde gem. § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bewertet. Gemäß dem versicherungsmathematischen Gutachten des beauftragten Aktuars beläuft sich die Verpflichtung zum Bilanzstichtag auf 4.174 T€ (Vorjahr: 0 T€). Diese wurde auf Basis der Projected Unit Credit Methode mit einem Zinssatz von 1,75% bzw. 1,87% und unter Annahme einer Anpassung der laufenden Pension in Höhe von 2,00% berechnet. Zu Grunde gelegt wurden die Richttafeln RT 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck.

Für die Abzinsung der Pensionsverpflichtungen wird ein zehnjähriger Durchschnittszinssatz verwendet.

Im Falle von Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen ist der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren (1,39% bzw. 1,44%) und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren (1,75% bzw. 1,78%) in jedem Geschäftsjahr zu ermitteln. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn

die nach der Ausschüttung verbleibenden frei verfügbaren Rücklagen zuzüglich eines Gewinnvortrages und abzüglich eines Verlustvortrages mindestens diesem Unterschiedsbetrag entsprechen. Der Unterschiedsbetrag ist in jedem Geschäftsjahr im Anhang oder unter der Bilanz darzustellen:

Sollrückstellung mit Zinssatz:

Durchschnitt 7 Jahre (Zins 1,39% bzw. 1,44%): 4.423 T€
Durchschnitt 10 Jahre (Zins 1,75% bzw. 1,78%): 4.174 T€

Unterschiedsbetrag: 249 T€

7. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen:

in TEUR	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Ausstehende Rechnungen	21.132	26.137
Tantieme	6.519	6.492
Abschlussprüfung	621	677
Urlaubsrückstellung	1.269	1.322
Übrige sonstige Rückstellungen	24.444	29.012
	53.985	63.640

In den Rückstellungen für ausstehende Rechnungen sind u.a. die Gutachterkosten für die jährliche Immobilienbewertung, noch nicht bezahlte Beraterkosten und sonstige Dienstleistungen enthalten. In den übrigen sonstigen Rückstellungen sind u.a. Gewährleistungen sowie Betriebs- und Nebenkosten enthalten.

8. Verbindlichkeiten

Die Laufzeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus folgender Übersicht:

In TEUR	Gesamt	davon mit Restlaufzeit in Jahren		
		<1 Jahr	1 bis 5 Jahre	>5 Jahre
Unternehmensanleihe	550.000	150.000	400.000	0
2021	736.510	186.510	550.000	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.646.060	334.727	1.460.124	851.209
2021	1.548.280	208.424	668.681	671.175
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.566	4.566	0	0
2021	3.997	3.997	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	139.359	139.359	0	0
2021	129.924	129.924	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	99.300	46.819	5.065	47.416
2021	82.984	31.251	4.314	47.419
Gesamt	3.439.285	675.471	1.865.189	898.625
2021	2.501.695	560.106	1.222.995	718.594

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind vollständig durch Grundschulden oder andere Sicherheiten besichert.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen andere strategische Finanzierungen mit 52.416 TEUR (2021: 58.249 TEUR). Das Optionsrecht der Wandeldarlehen ist zum 31. Dezember 2021 ausgelaufen. Die sonstigen Verbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 40.000 TEUR (2021: 60.000 TEUR) durch die Verpfändung von Wertpapieren besichert.

Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, resultieren in der Regel aus Darlehensgewährungen.

9. Latente Steuern

Die aktiven und passiven latenten Steuern haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

in TEUR	Stand 01.01.2022	Veränderung	Stand 31.12.2022
Aktive latente Steuern	27.419	-100	27.319
Passive latente Steuern	30.641	+198.197	228.838

VII. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2022 -31.12.2022	01.01.2021 -31.12.2021
Vermietung und Verpachtung	209.078	135.320
Verwaltung, Projektentwicklung und sonstige Dienstleistungen	91.108	90.347
	300.186	225.667

2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen im Wesentlichen Erträge aus Anlageverkäufen und Kostenweiterbelastungen.

3. Der Personalaufwand gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01.01.2022 -31.12.2022	01.01.2021 -31.12.2021
Löhne und Gehälter	38.345	33.894
Soziale Abgaben	4.425	4.202
	42.770	38.096

4. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen umfasst im Wesentlichen die nach der Equity-Methode zu übernehmenden Gewinne und Verluste von assoziierten Unternehmen.

VIII. Erläuterung zur Kapitalflussrechnung

Der in der Kapitalflussrechnung betrachtete Finanzmittelfonds bezieht alle in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mittel, d.h. Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten, soweit sie innerhalb von drei Monaten verfügbar sind, ein.

Überleitung des Gruppenergebnisses zum Gruppenergebnis vor Zinsen:

in TEUR	01.01.2022 -31.12.2022	01.01.2021 -31.12.2021
Gruppenjahresüberschuss	2.332	18.340
Zinsaufwand	65.955	57.926
Zinsertrag	-7.521	-6.295
	60.766	69.971

IX. Erläuterungen zur Eigenkapitalveränderungsrechnung

Der im Jahresabschluss der Gruppenmuttergesellschaft ausgewiesene Bilanzgewinn in Höhe von 3.028 TEUR sowie die Gewinnrücklagen in Höhe von 62.500 TEUR unterliegen keiner Ausschüttungssperre.

X. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe hat folgende Bürgschaften bzw. Garantien abgegeben:

Art der Sicherheit	Begünstigte
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Thoma Aufzüge GmbH
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Union Investment Real Estate GmbH
Zahlungsbürgschaft	BAM Deutschland AG
Zahlungsbürgschaft	BAM Deutschland AG
Zahlungsbürgschaft	BAM Deutschland AG
Mietbürgschaft	Ideal Lebensversicherung
Mietbürgschaft	Grundstücksgesellschaft Oper GbR
Zahlungsbürgschaft	ED.Züblin AG
Selbstschuldnerische Bürgschaft	Union Investment Real Estate GmbH
Gewährleistungsbürgschaft	PATRIZIA WohnInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Selbstschuldnerische Bürgschaft	WINX Verwaltungs GmbH
Mietbürgschaft	Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Anteilskaufverpflichtung	RAG-Stiftung
Anteilskaufverpflichtung	Deutsche Bundesstiftung Umwelt
Patronatserklärung	BNP Paribas + Hansainvest Hanseatische Investment GmbH
Erfüllungsgarantie	TTL Real Estate GmbH
Bankgarantie	Euler Hermes

Aus den von der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA übernommenen Haftungsverhältnissen wird derzeit kein Risiko der Inanspruchnahme gesehen, da aufgrund der wirtschaftlichen Lage der jeweiligen Unternehmen davon ausgegangen wird, dass die Unternehmen die zugrunde liegenden Verbindlichkeiten erfüllen werden.

Im Rahmen der Auflage eines offenen Immobilienspezialfonds mit einem Volumen von 350 Mio. Euro hat sich die VIB verpflichtet, ca. 49 % des Eigenkapitals des Fonds in Höhe von 99,12 Mio. Euro zu zeichnen. Mit einer Inan-

spruchnahme hierfür wird innerhalb des ersten Quartals 2023 gerechnet. In diesem Zusammenhang hat sich die VIB Vermögen AG zusätzlich in Form einer Garantieerklärung verpflichtet, der finanzierenden Bank des Immobilienspezialfonds die möglicherweise aus der Nichtabnahme des Darlehens entstehenden Schäden in Höhe von bis zu 18 Mio. Euro auszugleichen. Mit einer Inanspruchnahme ist nicht zu rechnen. Daneben hat die VIB einem interessierten Anleger zur Zwischenfinanzierung der Beteiligung an dem Spezial-AIF einen Betrag in Höhe von bis zu 82 Mio. Euro zugesagt.

Grund	Betrag in TEUR
Ansprüche aus dem Bauvorhaben MT Porta	30
Gewährleistungsbürgschaft MT Porta	2.750
Bauvorhaben MT WINX	7.088
Bauvorhaben MT WINX	14.000
Bauvorhaben MT WINX	7.000
Mietbürgschaft für Gewerbeobjekt eines Tochterunternehmens	34
Mietbürgschaft für Gewerbeobjekt	459
Bauvorhaben MT Panorama	595
Erfüllung sämtlicher Zahlungs- und Schadenersatzverpflichtungen des Verkäufers gem. Kaufvertrag MT Porta	5.000
Abnahme Bauvorhaben MT Patio	1.000
Verpflichtung zur Erfüllung vertraglich abgesicherter Ansprüche im Bauvorhaben WINX	16.000
Mietbürgschaft aus Mietverhältnis	285
Vorzugs Geschäftsanteile an der TTL Real Estate GmbH bei Ausübung des Andienungsrechts	30.000
Vorzugs Geschäftsanteile an der TTL Real Estate GmbH bei Ausübung des Andienungsrechts	30.000
Veräußerung von Anteilen im Rahmen eines Club Deals	16.000
Garantie für Darlehensverhältnis mit einer Beteiligungsgesellschaft	31.290
Absicherung Bürgschaften BAM Deutschland AG	14.044

2. Finanzielle Verpflichtungen

Es besteht zwischen der OPER GbR und der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA für die von der Gesellschaft ab April 2014 genutzten Büroflächen ein Mietvertrag, aus dem sich bis März 2024 eine Zahlungsverpflichtung von monatlich 145 TEUR netto ergibt.

Aus aktuellen vertraglichen Vereinbarungen ergeben sich gegenüber unseren Mietern für die Jahre 2022 und 2023 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 8,8 Mio. Euro (2021: 15,9 Mio. Euro), Bestellobligo aus Investitionsvorhaben 33,3 Mio. Euro (2021: 0,0 Mio. Euro) und aus Kaufverträgen 69,1 Mio. Euro (2021: 262,9 Mio. Euro).

3. Angaben zur Mitarbeiterzahl

Die Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich 341 (2021: 306) Mitarbeiter.

Portfoliomanagement, Investment, Fonds	43
Asset- und Propertymanagement	205
Konzernmanagement, Administration	93
Gesamt	341

4. Stimmrechtsmitteilungen

Die DICP Capital SE, München, hat uns gemäß § 20 Abs. 1 und 3 AktG mitgeteilt, dass ihr kraft Zurechnung gemäß § 16 Abs. 4 AktG mehr als der vierte Teil der Kommanditaktien der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA gehört (§ 20 Abs. 1 AktG), und zwar ohne Hinzurechnung von Aktien nach § 20 Abs. 2 AktG (§ 20 Abs. 3 AktG).

5. Honoraraufteilung des Abschlussprüfers

Für die in den Geschäftsjahren 2022 und 2021 erbrachten Dienstleistungen des Abschlussprüfers Rödl & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, sind folgende Honorare angefallen:

in TEUR	2022	2021
Abschlussprüfungen	80	518
Andere Bestätigungsleistungen	0	39
Sonstige Leistungen	0	131
Gesamt	80	688

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Januar 2023 fand der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten von einem in 2022 verkauften Objekt für das Segment Commercial Portfolio mit einem Volumen von rund 51 Mio. Euro statt.

7. Corporate Governance-Bericht

Die für die im Gruppenabschluss berücksichtigte börsennotierte DIC Asset AG nach § 161 des Aktiengesetzes vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex ist abgegeben und den Aktionären dauerhaft auf der Internetseite „<http://www.dic-asset.de/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung/>“ zugänglich gemacht worden.

8. Aufsichtsrat

Dem Aufsichtsrat gehören an:

- Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender),
Glattbach, Rechtsanwalt
- Herr Klaus-Jürgen Sontowski (Stellvertretender
Vorsitzender), Nürnberg, Unternehmer
- Herr Thomas Hartl, London/Großbritannien,
Managing Director Morgan Stanley
- Herr Roland Oppermann, Stuttgart, Mitglied des Vor-
standes der SV Sparkassen Versicherung Holding AG
- Herr Volker Pätzold, Hannover, Abteilungsdirektor
VGH Versicherungen
- Herr Bernd W. Schirmer, Leipzig, Unternehmer
- Herr Jan Schlüter, Düsseldorf, Abteilungsdirektor,
Leiter Immobilieninvestment, Nordrheinische Ärzte-
versorgung
- Herr Johannes von Hebel, Künzelsau, Vorstandsvor-
sitzender, Sparkasse Erlangen

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen im Ge-
schäftsjahr 170 TEUR (2021: 170 TEUR).

9. Vorstand

Dem Vorstand der persönlich haftenden Gesellschafterin
Deutsche Immobilien Chancen Beteiligungs AG, Frankfurt
am Main, gehörten an:

- Herr Thomas Grimm (CFO), Dipl.-Kaufmann, Hanau

Der Vorstand erhielt für seine Tätigkeit keine Bezüge von
der Gesellschaft.

Frankfurt am Main, den 27. April 2023



Thomas Grimm

Einbezogene Unternehmen

Anlage 1 zum Anhang: Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2022

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC Asset AG, Frankfurt am Main	34,5	DIC Objekt Hannover Podbie GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Asset Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Projekt Berlin Taubenstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Fund Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Leinfelden-Echterdingen GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Office Balance I GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Eschborn Frankfurter Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Office Balance II GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Offenbach Unite GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Office Balance III GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Halle Weststraße GmbH, Frankfurt am Main	78,2*
DIC Office Balance IV GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Köln MBC GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC FB Property Management GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Langenhagen GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
OB III Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Mettmann GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
Erste Düsseldorf GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt München Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
Zweite Berlin GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt München Campus GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC High Street Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Nürnberg GmbH, Frankfurt am Main	78,2*
DIC Retail Balance I GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Berlin Taubenstraße GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Objekt Halle BV GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Bremen GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Retail Balance I Funding GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Zeppelinheim GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Retail Balance I Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Fund Management GmbH, Frankfurt am Main	68,1*
DIC Objekt Halle GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Finance Management GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Fund Advisory GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Finance Verwaltungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Objekt Düsseldorf Schwannstraße GmbH Frankfurt am Main	100,0*	DIC Fund Balance 1. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Fund Balance GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Fund Balance 2. Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Fund Balance II GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC RMN-Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Real Estate Investments Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Real Estate Investments GmbH & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Kronberg GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Objekt Karlsruhe Bahnhofplatz GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Velbert GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Objekt Duisburg Stadtfenster GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Alsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Objekt Stockstadt GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Objekt Hemsbach GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Objekt Köln Butzweilerhof GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC Ruhr Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Objekt Offenbach Kaiserleistraße, GmbH, Frankfurt am Main	100,0*		

*mittelbarer Anteil über DIC Asset AG

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)	Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC RP Objekt Bochum GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Emittent Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC RP Objekt Essen GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG HA Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC RP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG HA Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC RP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Merlion FF & E GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Merlion GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Real Estate Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Real Estate Fund Management GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt Insterburger Str. 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Real Estate Fund Management VK GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt Insterburger Str. 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Triforum BVO GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt Königsberger Str. 29 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Triforum FinCo. GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt Coblitzweg GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Triforum Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Triforum Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG UT Fondsverwaltung GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	78,2	GEG Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt 6 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	Global Tower Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG German Estate Group GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt 8 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Investment Advisory GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC AP Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Infinity Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Asset Portfolio GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Portfolio Advisory GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Asset AP GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	GEG Real Estate Management GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Asset OP GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	Global Tower GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Asset DP GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC OP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC OF REIT 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC OP Objekt Düsseldorf GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC 27 Portfolio GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*	DIC OP Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
BCP Düsseldorf Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*	DIC OP Objekt Marl GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
BCP Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC OP Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
Diamond BVO GmbH, Frankfurt am Main	100,0*	DIC OP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
Diamond Holding 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*	DIC OP Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
Diamond Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*		
GEG Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0*		
GEG Emittent GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*		

*mittelbarer Anteil über DIC Asset AG

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC OP Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC VP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC VP Objekt Köln ECR GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC VP Objekt Köln SILO GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC VP Objekt Moers GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC VP Objekt Neubrandenburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC VP Objekt Saalfeld GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC DP Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC DP Mönchengladbach Stresemannstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC DP Langenselbold Am Weiher GmbH, Frankfurt am Main	78,2*
DIC DP Objekt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC DP Objekt 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Objekt Bremen Grazer Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC 25 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC 25 Betriebsvorrichtung GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC 25 Objekt Bremen GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC 25 Objekt Chemnitz GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC 26 Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC 26 Frankfurt Taunusstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC 26 Erfurt GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC 26 Wiesbaden GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Main Palais GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC MainTor Real Estate 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Metropolregion Rhein-Main, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Onsite GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Berlin Portfolio Objekt Bundesallee GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Zeil Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Frankfurt Objekt 3 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
Gewerbepark Langenfeld West 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	99,7*

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC Management Holding GmbH, Frankfurt am Main	97,5*
GEG Sapporobogen Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	97,5*
HCC Dortmund Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	97,5*
GEG Riverpark GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	97,5*
German Estate Group GmbH, Frankfurt am Main	97,5*
DIC Objekt Leverkusen GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Objektsteuerung GmbH, Frankfurt am Main	94,8*
Deutsche Immobilien Chancen Objektbeteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Portfolio GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Objekt Frankfurt Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Objekt Hamburg Kurt-Schumacher-Allee GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Objekt Köln GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Objekt Neu-Isenburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Objekt Ratingen GmbH, Frankfurt am Main	78,2*
DIC HI Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	78,2*
DIC HI Objekt 2 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Objekt 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Objekt 6 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Objekt 7 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Objekt 9 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Objekt 10 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Objekt 11 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Objekt 12 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Objekt 13 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Objekt 14 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Objekt 15 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC HI Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Hamburg Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Hamburg Objekt Großmannstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0*

*mittelbarer Anteil über DIC Asset AG

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
DIC Hamburg Objekt Marckmannstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Hamburg Objekt 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC Hamburg Objekt 5 GmbH, Frankfurt am Main	100,0*
DIC FF Südwest Portfolio GmbH & Co.KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC MSREF FF Südwest Objekt München 1 Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Opportunistic GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Services Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Projekt Frankfurt 1 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
Deutsche Immobilien Chancen Objekt Coburg GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Opportunity Fund GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Funding GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC Zweite Beteiligungsverwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC MainTor WinX GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC MainTor Real Estate 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,0
DIC MainTor Real Estate 3 GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,0
DIC MainTor Real Estate 3 Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	100,0
MainTor GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC MainTor Porta GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC MainTor Patio GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC MainTor Panorama GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC MainTor Palazzi GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC MainTor Zweite Beteiligungs GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	70,6
DIC MainTor Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main	70,6
DIC GMG GmbH, Frankfurt am Main	50,0
WACO Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	50,0
TTL Real Estate GmbH, Frankfurt am Main (Stimmrechte)	50,0
TTL Real Estate Mezzanine GmbH, Frankfurt am Main	50,0

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
TTL Real Estate Mezzanine Investments GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main	50,0
DIC BW Portfolio GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC Development GmbH, Frankfurt am Main	50,0
DIC MainTor Erste Beteiligungs GmbH, Frankfurt am Main	51,0
DIC Beteiligungs GbR, Frankfurt am Main	49,9
Realogis Holding GmbH, München	25,0*
IPF 1 GmbH, Neuburg/Donau	68,1*
IPF 2 GmbH, Neuburg/Donau	68,1*
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt	68,1*
VST Immobilien GmbH, Neuburg/Donau	68,1*
"ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH, Ingolstadt"	68,1*
Interpark Immobilien GmbH, Neuburg/Donau	68,1*
VIPA Immobilien GmbH, Neuburg/Donau	68,1*
VSI GmbH, Neuburg/Donau	68,1*
IVM Verwaltung GmbH, Neuburg/Donau	68,1*
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt	34,18*
KHI Immobilien GmbH, Neuburg/Donau	41,67*
VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau	68,1*
Merkur GmbH, Neuburg/Donau	68,1*
VIMA Grundverkehr GmbH, Neuburg/Donau	68,1*
KIP Verwaltung GmbH, Neuburg/Donau	68,1*
UFH Verwaltung GmbH, Neuburg/Donau	68,1*
BK Immobilien Verwaltung GmbH, Neuburg/Donau	68,1*

*mittelbarer Anteil über DIC Asset AG

PRÜFUNGSVERMERKE DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien, Frankfurt am Main:

Vermerk über die Prüfung des Gruppenabschlusses

Wir haben den beigefügten Gruppenabschluss der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalpiegel, Kapitalflussrechnung und Anhang – für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters

Der gesetzliche Vertreter der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien ist verantwortlich für die Aufstellung des Gruppenabschlusses nach den in Abschnitt I. Allgemeine Angaben des Anhangs dargestellten Rechnungslegungsgrundsätzen, die mit Ausnahme der im Anhang beschriebenen Ausnahmen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften für die Aufstellung eines Konzernabschlusses entsprechen. Der gesetzliche Vertreter ist auch verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Gruppenabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben ist.

Verantwortung des unabhängigen Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zu diesem Gruppenabschluss abzugeben. Wir haben unsere Prüfung des Gruppenabschlusses unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Danach haben wir die Berufspflichten einzuhalten und die Prüfung des Abschlusses so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Abschluss frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Die Prüfung eines Abschlusses umfasst die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Abschluss enthaltenen Wertansätze und zu

den dazugehörigen Angaben zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers. Dies schließt die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Angaben im Abschluss ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, das relevant ist für die Aufstellung des Abschlusses. Ziel hierbei ist es, Prüfungshandlungen zu planen und durchzuführen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Unternehmens abzugeben. Die Prüfung eines Abschlusses umfasst auch die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter ermittelten geschätzten Werte in der Rechnungslegung sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Abschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und angemessen sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ist der Gruppenabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 in allen wesentlichen Belangen nach den in Abschnitt I. Allgemeine Angaben des Anhangs dargestellten Rechnungslegungsgrundsätzen, die mit Ausnahme der im Anhang beschriebenen Ausnahmen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften für die Aufstellung eines Konzernabschlusses aufgestellt.

Rechnungslegungsgrundsätze

Ohne unser Prüfungsurteil einzuschränken, weisen wir auf Abschnitt I. Allgemeine Angaben des Anhangs hin, in dem die maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze beschrieben werden. Der Abschluss wurde freiwillig aufgestellt, um ein umfassendes Bild über den Geschäftsverlauf und die Lage der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe abzugeben. Folglich ist der Abschluss

möglicherweise für einen anderen als den vorgenannten Zweck nicht geeignet.

Vermerk über die Prüfung des Gruppenlageberichts

Wir haben den beigefügten Gruppenlagebericht der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 geprüft. Der gesetzliche Vertreter der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien ist verantwortlich für die Aufstellung des Gruppenlageberichts der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe unter entsprechender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften zum Konzernlagebericht. Wir haben unsere Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 317 Abs. 2 HGB und unter Beachtung der für die Prüfung des Gruppenlageberichts vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Danach ist die Prüfung des Gruppenlageberichts so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Gruppenlagebericht mit dem Gruppenabschluss sowie mit den bei der Prüfung des Gruppenabschlusses gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den gesetzlichen Vorschriften entspricht, insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe vermittelt und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung des Gruppenabschlusses und Gruppenlageberichts gewonnenen Erkenntnisse steht der Gruppenlagebericht der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe in Einklang mit dem Gruppenabschluss, ist in entsprechender Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften zum Konzernlagebericht aufgestellt, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Deutsche Immobilien Chancen-Gruppe und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Auftragsbedingungen und Haftung

Wir, die Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, haben unsere Prüfung des beigefügten Gruppenabschlusses und Gruppenlageberichts im Auftrag der Gesellschaft vorgenommen. Der Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers richtet sich ausschließlich an die Gesellschaft. Unserer Tätigkeit liegen – auch im Verhältnis zu Dritten – die „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ in der vom Institut der Wirtschaftsprüfer herausgegebenen Fassung vom 1. Januar 2017 zugrunde. Nach § 9 (2) der Allgemeinen Auftragsbedingungen ist unsere Haftung auf einen Betrag von EUR 4 Mio. beschränkt. Die Haftungsbegrenzung gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte.

Nürnberg, den 27. April 2023

Rödl & Partner GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Landgraf

Wirtschaftsprüfer

Luce

Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Vorstand der persönlich haftenden Gesellschafterin hat den Aufsichtsrat im Laufe des Geschäftsjahres über alle wesentlichen Fragen der Unternehmensplanung, die Lage und Entwicklung der Gesellschaft und der Gruppe einschließlich der Risiken und des Risikomanagements sowie über bedeutende Geschäftsvorfälle durch schriftliche und mündliche Berichterstattung regelmäßig und zeitnah unterrichtet. Der Aufsichtsrat hat sich anhand dieser Berichterstattung sowie durch Erörterung mit dem Vorstand der persönlich haftenden Gesellschafterin Einblick in die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft und der Gruppe verschafft und die Geschäftsleitung gemäß den ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zugewiesenen Aufgaben überwacht. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für das Unternehmen eingebunden.

Im Geschäftsjahr 2022 waren Schwerpunkte der Diskussionen und Beschlussfassungen vor allem die aktuelle Geschäftsentwicklung sowie die Umsetzung der strategischen Ziele der DIC Asset AG und der VIB Vermögen AG. Darüber hinaus wurden unter anderem die Lage am Transaktionsmarkt, die Investment- und Vermietungsaktivitäten in den Beteiligungsunternehmen sowie die Optionen strategischer Unternehmensbeteiligungen erörtert.

Der vom Vorstand der persönlich haftenden Gesellschafterin aufgestellte Jahresabschluss nebst Lagebericht und Gruppenabschluss nebst Gruppenlagebericht zum 31. Dezember 2022 der Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. Kommanditgesellschaft auf Aktien ist durch den von der Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk bzw. uneingeschränkten Vermerk versehen worden. Die entsprechenden Abschlussunterlagen sowie die Berichte des Abschlussprüfers lagen den einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig vor. An der Diskussion des Aufsichtsrats über die Abschlussunterlagen nahm der Abschlussprüfer teil und berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung.

Der Aufsichtsrat hat seinerseits den Jahres- und Gruppenabschluss nebst Lage- und Gruppenlagebericht geprüft und tritt dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer bei. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen zu erheben und billigt den vom Vorstand der persönlich haftenden Gesellschafterin aufgestellten Jahres- und Gruppenabschluss. Der Jahresabschluss wird anschließend durch die Hauptversammlung festgestellt. Der Aufsichtsrat schlägt der Hauptversammlung die Wahl von Rödl & Partner zum Abschlussprüfer und Prüfer für den Gruppenabschluss für das Geschäftsjahr 2023 vor.

Der Vorstand erstellte einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2022. Der Abschlussprüfer hat diesen Bericht geprüft, über das Ergebnis schriftlich berichtet und folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Der Bericht des Vorstands und der des Abschlussprüfers lagen den einzelnen Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zur Prüfung vor. Im April 2023 wurden diese Berichte geprüft und eingehend erörtert. An der entsprechenden Sitzung nahm der Abschlussprüfer teil und berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung. Der Aufsichtsrat stimmte dem Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen zu und trat ferner dem Ergebnis der Prüfung des Berichts durch den Abschlussprüfer bei. Als Ergebnis seiner Prüfung stellte der Aufsichtsrat fest, dass keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss des Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen zu erheben sind.

Sehr herzlich bedankt sich der Aufsichtsrat bei dem Vorstand der persönlich haftenden Gesellschafterin sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre geleistete erfolgreiche Arbeit und den engagierten Einsatz im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022.

Frankfurt am Main, im April 2023

Der Aufsichtsrat



Prof. Dr. Gerhard Schmidt
Vorsitzender



VORSTAND

Thomas Grimm, 53

Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA

Neue Mainzer Straße 20 ▪ MainTor
60311 Frankfurt am Main

www.dic-ag.de

© Mai 2023

Herausgeber und Design:
Deutsche Immobilien Chancen AG & Co. KGaA

Zukunftsbezogene Aussagen

Dieser Geschäftsbericht enthält Angaben, die sich auf die zukünftige Entwicklung beziehen. Diese Aussagen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis der uns derzeit zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Aussagen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken – wie im Risikobericht angesprochen – eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

Aus rechnerischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (TEUR; Prozentangaben (%) etc.) auftreten.