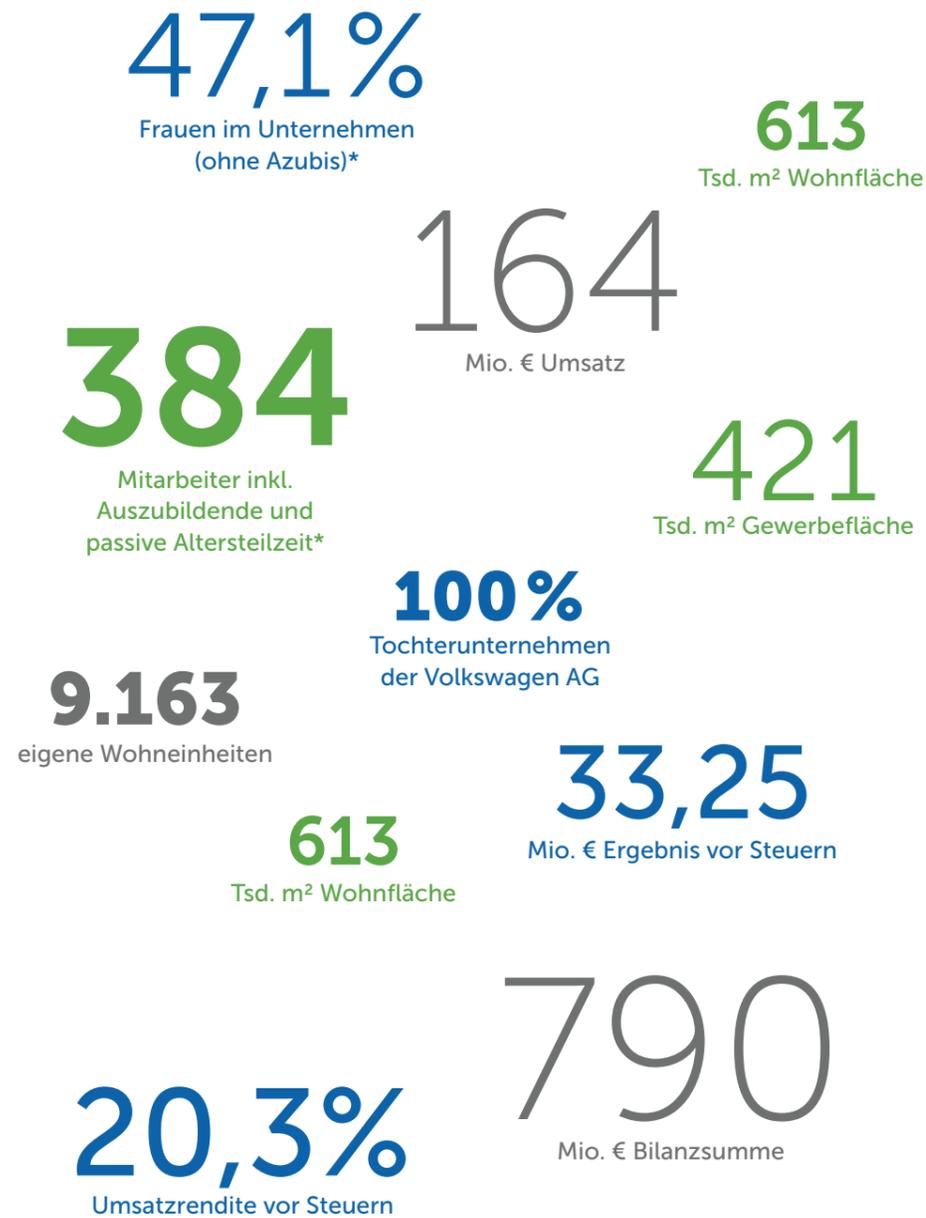


NACHHALTIGKEITSBERICHT 2018



*) im Jahresmittel 2018

Inhalt

Unternehmensangaben

- 5 Brief der Geschäftsführung
- 6 Volkswagen Immobilien im Überblick
- 9 Unsere Produkte und Dienstleistungen
- 11 Strategie und Analyse
- 12 Nachhaltigkeit: Aktuelle Maßnahmen und Erfolge
- 15 Nachhaltigkeit bei Volkswagen Immobilien
- 18 Ethik und Integrität
- 20 Stakeholder

Ökonomische Nachhaltigkeit

- 23 Wirtschaftliche Leistung
- 25 Investitionen
- 27 Kapitalanlage

Ökologische Nachhaltigkeit

- 31 Materialien
- 32 Energie
- 34 Wasser
- 36 Biodiversität

Soziale Nachhaltigkeit

- 39 Arbeitsbedingungen
- 43 Gesundheit und Sicherheit
- 44 Menschenrechte
- 46 Engagement
- 47 Impressum

VOLKSWAGEN IMMOBILIEN UNTERNEHMENSANGABEN

UNTERNEHMENSANGABEN

Brief der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,

im vergangenen Jahr haben wir Sie erstmalig in einem Nachhaltigkeitsbericht über unsere ökonomischen, ökologischen und sozialen Aktivitäten informiert. Damit haben wir auch erstmals systematisch unsere Nachhaltigkeitsstrategie, Ziele und Aktivitäten sichtbar gemacht und in einem Bericht dokumentiert. Diesen Weg wollen wir weitergehen und Ihnen zeigen, welche Beiträge wir bereits für eine nachhaltige Entwicklung leisten, und wo wir Potentiale sehen.

Nachhaltigkeit als Kern der Unternehmensstrategie VWI 2025

Verantwortung und Integrität sind elementare Bestandteile unserer Unternehmenskultur. Unsere Unternehmensstrategie „VWI 2025“, die sich an der Strategie des Volkswagen Konzerns orientiert, definiert „gelebte Nachhaltigkeit“ als eines von vier strategischen Zielfeldern. Es ist unser Ziel, unser Handeln mit unseren ökonomischen, ökologischen und sozialen Ansprüchen in Einklang zu bringen. Engagiert setzen wir uns für attraktive und nachhaltige Lebens- und Arbeitsräume ein und reduzieren kontinuierlich den CO₂-Ausstoß unserer Immobilien. Um diese Ziele zu erreichen, haben wir unter anderem die Weiterentwicklung unseres eigenen Gebäudestandards BLUE BUILDING für Immobilienprojekte und die Entwicklung „grüner“ Mietverträge im gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Bereich auf Basis klarer Kriterien für eine umwelt- und ressourcenschonende Realisierung bzw. den Betrieb vorangetrieben. Auch die Erhöhung der Transparenz durch unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung stand im Fokus.

Ausgezeichnet

Unser Anspruch ist es, Verantwortung für unser Handeln nachhaltig zu übernehmen. Dass wir hier auf einem guten Weg sind, zeigen die aktuellsten Auszeichnungen: Für unsere attraktiven Rahmenbedingungen als Arbeitgeber in puncto Vereinbarkeit von Familie und Beruf haben wir das „FaMi-Siegel“ erhalten, während wir für die hohe Lebensqualität und das aktive Arbeiten an einem sozialen Umfeld mit dem Niedersächsischen Qualitätssiegel für sicheres Wohnen ausgezeichnet wurden. Freuen konnten wir uns auch über den Titel „Deutschlands beste Mieterzeitung“, der vom

Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) vergeben wird. Für unsere Vorreiterrolle im Bereich Finanzierung mit einem eigenen Green Bond-Programm wurden wir erst kürzlich mit dem renommierten Immobilienmanager-Award 2019 ausgezeichnet. Diese Anerkennungen machen uns stolz und spornen uns an, nicht nachzulassen und konsequent unsere selbst gesteckten Ziele mit Tatkraft zu verfolgen.

Ausblick

Die Weichen sind gestellt: Für die Zukunft haben wir uns Einiges vorgenommen. Nachhaltigkeit bedeutet Veränderung und Wandlungsfähigkeit. Dazu braucht es Mut und Haltung. Nachhaltiges Handeln kann dabei nur erfolgreich sein, wenn entlang der gesamten Wertschöpfungskette verantwortungsvoll gewirtschaftet und die Unternehmensführung im Kern nachhaltig und transparent gestaltet wird. Dieses Bewusstsein werden wir als Geschäftsführung weiter fördern und fordern – im Sinne unseres Unternehmens und der gesellschaftlichen Verantwortung, die wir hier am Standort, aber auch für den Volkswagen Konzern bei weltweiten Immobilienprojekten regelmäßig übernehmen. Für die Koordination von Nachhaltigkeitsthemen haben wir eine klare Struktur mit einem internen Nachhaltigkeitsgremium geschaffen.

Für das kommende Jahr haben wir uns vorgenommen, mehr Biodiversität in unseren Liegenschaften zu schaffen. Ebenso werden wir unseren Weg der kontinuierlichen CO₂-Reduzierung weiter verfolgen, indem wir unser Verbrauchsdatenmanagement weiter ausbauen und weitere Maßnahmen ableiten. Einen zusätzlichen Fokus haben wir auf den stetigen Ausbau von Verantwortung und Integrität als elementare Bestandteile unserer Unternehmenskultur gesetzt. Über unsere aktuellen Aktivitäten werden wir Sie auf dem Laufenden halten.

Nun wünschen wir Ihnen eine anregende und spannende Lektüre!

Ihre Geschäftsführung von Volkswagen Immobilien



Meno Requardt

Dr. Ralph Sawalsky

Michael Leipelt

Volkswagen Immobilien im Überblick

Seit der Gründung im Jahr 1953 ist Volkswagen Immobilien ein Teil Wolfsburgs und hat das Werden und Wachsen der Stadt nicht nur begleitet, sondern an entscheidender Stelle aktiv gestalten können. Heute ist Volkswagen Immobilien mit 9.163 Wohneinheiten einer der bedeutendsten Wohnungsanbieter in Wolfsburg und führender Immobiliendienstleister des Volkswagen Konzerns weltweit.

Ursprünglich als Wohnungsanbieter für die Volkswagen-Belegschaft gegründet, bieten wir seit 1994 unsere Wohnungen auch auf dem freien Wohnungsmarkt an.

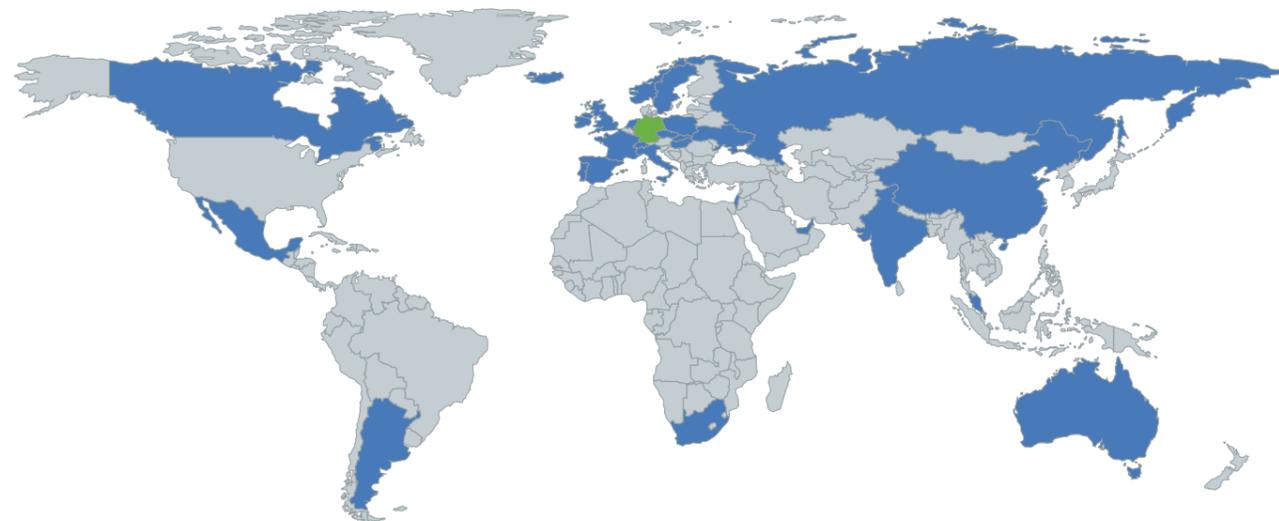
Im Bereich Gewerbeimmobilien unterstützen wir die Volkswagen AG, ihre Marken und ihre Tochtergesellschaften mit vielfältigen Dienstleistungen im Immobilienmanagement.

Unser Tätigkeitsfeld umfasst von der Projektierung bis zur schlüsselfertigen Erstellung auch den Betrieb: Projektmanagement, Facility Management, Mietvertrags- und Leasingmanagement sowie Asset Management. Zudem tritt Volkswagen Immobilien als Investor und Generalübernehmer auf und berät den Volkswagen Konzern weltweit bei Bau- und Immobilienvorhaben.

Ob in Deutschland, im europäischen Umland oder auf allen sechs Erdteilen: Die Immobilien-Experten von Volkswagen Immobilien sind nicht nur am Heimatstandort Wolfsburg aktiv, sondern begleiten den Volkswagen Konzern rund um den Globus mit Immobilienprojekten – und das für fast alle Marken des Konzerns. Hierfür haben wir in Polen, Tschechien und der Slowakei eigene Tochtergesellschaften vor Ort.

Unsere Tätigkeitsbereiche

Länder, in denen unsere Organisation tätig ist



Behandlung des Vorsorgeprinzips bei Volkswagen Immobilien

Der Klimawandel ist eine der größten Herausforderungen unserer Zeit und zeigt sich bereits heute in extremen Wetterereignissen, denen unsere Immobilien ausgesetzt sind. Wenn wir nicht frühzeitig auf diese Warnsignale reagieren, werden die Kapitalkosten für Wartung und Reparatur der damit verbundenen Schäden steigen und die Erlöse bei Nutzungsunterbrechungen sinken oder ausbleiben.

Ein langfristig profitables Geschäft ist für uns von hoher Bedeutung, denn nur eine solide wirtschaftliche Basis ermöglicht es uns, dass wir uns auch in umweltfreundlichen

und sozialen Vorhaben engagieren können. Um unser Geschäft nachhaltig zu managen, müssen wir die Umweltauswirkungen unserer Aktivitäten genau kennen.

Unter Berücksichtigung ökologischer, wirtschaftlicher und sozialer Aspekte und Entwicklungen wird unsere Nachhaltigkeitsstrategie stetig weiterentwickelt. Im Nachhaltigkeitsbericht zeigen wir auf, wie wir unsere Unternehmensstrategie nach dem Vorsorgeprinzip gestalten.

Verpflichtungen

Volkswagen Immobilien ist Mitglied folgender konzernweiter, freiwilliger Initiativen und unterstützt in den Abläufen des Nachhaltigkeitsmanagements die folgenden Chartas oder Prinzipien:



Weitere Initiativen, Chartas und Prinzipien:

Eine Auflistung der weiteren Initiativen, Chartas und Prinzipien, denen sich Volkswagen Immobilien als Tochterunternehmen des Volkswagen Konzerns verpflichtet sieht, finden Sie unter <https://www.volkswagenag.com/de/sustainability/policy.html>

Mitgliedschaft in Verbänden

In folgenden Verbänden (wie z. B. Industrieverbänden) und nationalen oder internationalen Interessenverbänden ist unsere Organisation als Mitglied tätig:



UNTERNEHMENSANGABEN

Unsere Produkte und Dienstleistungen

Unsere wichtigsten Marken, Produkte und Dienstleistungen

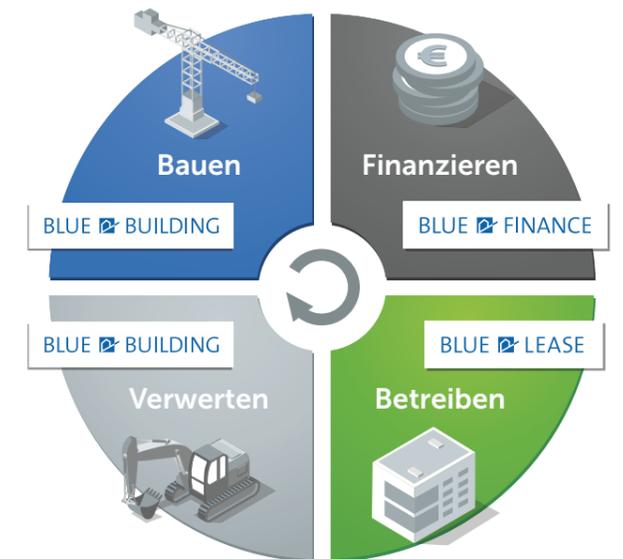
Megatrends wie Urbanisierung, Individualisierung, „New Work“ oder Digitalisierung verändern ganze Branchen. Sich wandelnde Nutzeranforderungen und technischer Fortschritt führen zu einer kürzeren wirtschaftlichen Nutzungsdauer bei Immobilien. Flexible Gebäudestrukturen, Produkte und Baumaterialien mit längerer Haltbarkeit, alternative Nutzungskonzepte sowie potenzielle Regulierungsanforderungen bezogen auf die Gebäudeeffizienz sind aktuelle Themen für die Immobilienbranche.

Mit der Entwicklung nachhaltiger Gebäude stellen wir uns diesen Themen: Nachhaltige Gebäude haben einen positiven Einfluss auf die Produktivität – durch bessere Luftqualität und angenehmere Raumtemperatur (erhöhter Nutzkomfort) – und geringere Bewirtschaftungskosten. Risiken, die sich aus den steigenden regulatorischen Anforderungen ergeben, werden mitigiert. Längere Lebensdauer, höhere Funktionalität und Flexibilität sowie geringere Instandhaltungs- und Wartungsrisiken führen bei einer Betrachtung über den gesamten Lebenszyklus zu geringeren Kosten und höherer Wirtschaftlichkeit.

Das nachhaltigste Immobilienkonzept kann jedoch nur dann greifen, wenn es auch mit einem verantwortungsvollen und nachhaltigen Betrieb einhergeht. In dieser Lebensphase einer Immobilie werden Abfälle, Wasser- und Energieverbräuche sowie die Qualität der Raumluft beeinflusst. Das Tracking und Monitoring dieser Verbräuche sowie die Identifizierung von Einsparpotenzialen ist hierbei eines der Kernthemen. Allerdings haben wir hier ein Eigentümer-Nutzer-Dilemma, denn der Eigentümer ist nicht für den Verbrauch des Mieters zuständig. Dennoch können informatorische und verpflichtende Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter getroffen werden, die zu einem gemeinsamen Nachhaltigkeitsverständnis führen, und die bei der Nutzung und Bewirtschaftung des Gebäudes Anreize zum Klimaschutz geben.

Auch auf der Finanzierungsseite setzen wir Akzente. So hat die Climate Bonds Initiative (CBI) den so genannten „low carbon buildings“ jüngst eine eigene Kategorie gewidmet. Die CBI stellt dabei primär auf CO₂-Emissionen ab und weniger auf die Existenz von Nachhaltigkeitszertifikaten. Basis ist die Zugehörigkeit zum TOP 15%-Cluster der CO₂-emissionsärmsten Objekte einer Region. Die energetischen Clusteranforderungen steigen mit gewähltem Emissionszeitpunkt und Laufzeit der Bonds.

Als führender Immobilienpartner des Volkswagen Konzerns und seiner Mitarbeiter in Wolfsburg und der Welt stellen wir uns unserer Verantwortung. Wir haben einen holistischen Nachhaltigkeitsansatz entwickelt, der den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie umfasst.



BLUE BUILDING

Unsere langjährigen Erfahrungen im energieeffizienten und nachhaltigen Bauen sind die Grundlage der kontinuierlichen Weiterentwicklung unseres eigenen Standards BLUE BUILDING. In der Gesamtbetrachtung des Lebenszyklus' von Immobilien steht der Rückbau und die Verwertung eines Gebäudes in engem Zusammenhang mit der Planung und Projektierung der Folgenutzung.

Wissenschaftlich fundiert, praktisch erprobt und angelehnt an die Systematik gängiger Immobilien-Zertifizierungssysteme, fokussiert sich BLUE BUILDING auf die Kriterien einer effizienten Energienutzung, die sowohl für gewerbliche Immobilien als auch für den Neubau von Mietwohnungen relevant sind. Zusätzlich zu BLUE BUILDING für eine effiziente Energienutzung integriert BLUE BUILDING^{plus} ökologische und soziale Anforderungen für eine nachhaltige Planung und Bewirtschaftung.

BLUE FINANCE

Während der Nachhaltigkeitsfokus der Immobilienwirtschaft bislang auf Bau, Betrieb und Verwertung der Immobilie lag, wurde der grünen oder nachhaltigen Finanzierung bislang wenig Bedeutung beigemessen – dabei übernimmt der Finanzsektor eine Schlüsselrolle auf dem Weg zur nachhaltigen Entwicklung. Diese Rolle erfordert „patient capital“ mit langfristigem Horizont der Investoren. Allein um die EU-Klima- und Energiepolitik zu finanzieren, werden zusätzlich jährliche Investments von rund 170 Milliarden € in die Bereiche Instandsetzung, energieeffiziente Gebäude, erneuerbare Energien, Infrastruktur u. v. a. m. benötigt.

Wir betrachten deshalb die Finanzierung als natürlichen Bestandteil jedes Nachhaltigkeitskonzeptes: Was nachhaltig realisiert wird, soll auch nachhaltig finanziert werden. In diesem Zusammenhang haben wir als erste deutsche Immobiliengesellschaft (und als erstes Unternehmen im Volkswagen Konzern) Green Bonds ausgegeben.

BLUE LEASE

Im Gewerbebereich ist der überwiegende Teil unserer Mieter nach DIN 14 001 (Umweltmanagement) und / oder DIN 50 001 (Energiemanagement) zertifiziert. Unsere Kunden haben sich damit verpflichtet, ihre Prozesse in Hinblick auf umweltbewusstes, klimaneutrales und umweltverträgliches Verhalten auszurichten und prüfen zu lassen. 2018 konnten wir unsere Produktpalette mit der Einführung „grüner“ Mietverträge mit entsprechenden Kriterien zum ressourcenschonenden Verhalten im Gewerbebereich komplettieren. Für 2019 planen wir den Roll-Out eines „grünen“ Mietvertragszusatzes für das Wohnungs-Neubauprojekt „Steimker Gärten“.

Strategie und Analyse

Strategie VWI 2025



Im Jahr 2018 haben wir unsere Unternehmensstrategie „VWI 2025“ verabschiedet und stellen uns neuen strategischen Zielfeldern. Mit der Vision, der führende Immobilienpartner des Volkswagen Konzerns und seiner Mitarbeiter in Wolfsburg und der Welt zu sein, verfolgen wir die Missionen:

- unsere Kunden mit passgenauen, innovativen und wettbewerbsfähigen Immobilienlösungen zu begeistern
- eine vertrauensvolle Unternehmenskultur mit ausgeprägtem Teamgeist und kurzen Entscheidungswegen zu leben
- den Konzern mit unserer Immobilienkompetenz auf dem Weg zum Mobilitätsanbieter zu unterstützen
- unser Handeln durch Nachhaltigkeit, Verantwortungsbewusstsein und Gestaltungswillen bestimmen zu lassen

<p>Begeisterte Kunden</p> <p>Wir begeistern unsere Kunden mit passgenauen attraktiven und innovativen Immobilienlösungen.</p> <p>Die vielfältigen Kundenbedürfnisse stehen im Mittelpunkt unseres Handelns.</p> <p>Mit unserer Immobilienkompetenz unterstützen wir den Volkswagen Konzern auf dem Weg zum Mobilitätsanbieter und als Top-Arbeitgeber.</p>	<p>Zukunftssichernde Wettbewerbsfähigkeit</p> <p>Mit smarten Lösungen und hoher Leistungsbereitschaft schaffen wir attraktive Konditionen für unsere Wohn- und Gewerbeflächen.</p> <p>Unsere Strukturen und Prozesse sind schlank und sichern eine nachhaltige Wirtschaftlichkeit.</p> <p>Wir investieren in die Werthaltigkeit und Zukunft unseres Immobilienportfolios.</p> <p>Wir nutzen unsere Immobilien zur Erschließung alternativer Finanzierungsquellen.</p>	<p>Gelebte Nachhaltigkeit</p> <p>Durch unser Handeln bringen wir ökonomische, ökologische und soziale Ansprüche in Einklang.</p> <p>Wir engagieren uns für attraktive und nachhaltige Lebens- und Arbeitsräume.</p> <p>Wir reduzieren kontinuierlich den CO₂-Ausstoß unserer Immobilien.</p> <p>Verantwortung und Integrität sind elementare Bestandteile unserer Unternehmenskultur.</p>	<p>Exzellenter Arbeitgeber</p> <p>Im schlagkräftigen Team aus motivierten und leistungsstarken Mitarbeitern liefern wir schnelle und hochwertige Ergebnisse.</p> <p>In unserer modernen Arbeitsorganisation bieten wir Freiräume zur Übernahme von Verantwortung und begegnen uns auf Augenhöhe.</p> <p>Unsere flexiblen Arbeitsmodelle fördern eine gute Work-Life-Balance.</p>
---	--	---	---

Nachhaltigkeit: Aktuelle Maßnahmen und Erfolge

Highlights Nachhaltigkeit im Jahr 2018

Emission des ersten „Green Bonds“ der Konzerngeschichte

Volkswagen Immobilien hat 2018 als erstes Unternehmen der Immobilienwirtschaft – und auch innerhalb des Volkswagen Konzerns – einen Green Bond emittiert und damit eine Vorreiterrolle in der Immobilienwirtschaft eingenommen. Für den Green Bond wurden wir im Februar 2019 mit dem „immobilienmanager award“ in der Kategorie „Finanzierung“ ausgezeichnet.



Nachhaltigkeit sichtbar gemacht

März 2018: Veröffentlichung des ersten Nachhaltigkeitsberichts von Volkswagen Immobilien



„FaMi-Siegel“ verliehen

Volkswagen Immobilien wurde vom überbetrieblichen Verbund Frau + Wirtschaft Lüneburg-Uelzen e. V. ausgezeichnet. Dies bescheinigt uns attraktive Rahmenbedingungen für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf.



VWI hat „Deutschlands beste Mieterzeitung“

Die Jury des GdW prämierte unsere Zeitschrift „Zuhause“ für die Informationsvielfalt und den ausgeprägten Servicegedanken. Zusätzliche digitale Inhalte schaffen einen Mehrwert für die Leser.



Auszeichnung für Lebensqualität

Gastgeberin und Justizministerin Barbara Havliza überreichte das Niedersächsische Qualitätssiegel für sicheres Wohnen an Volkswagen Immobilien.

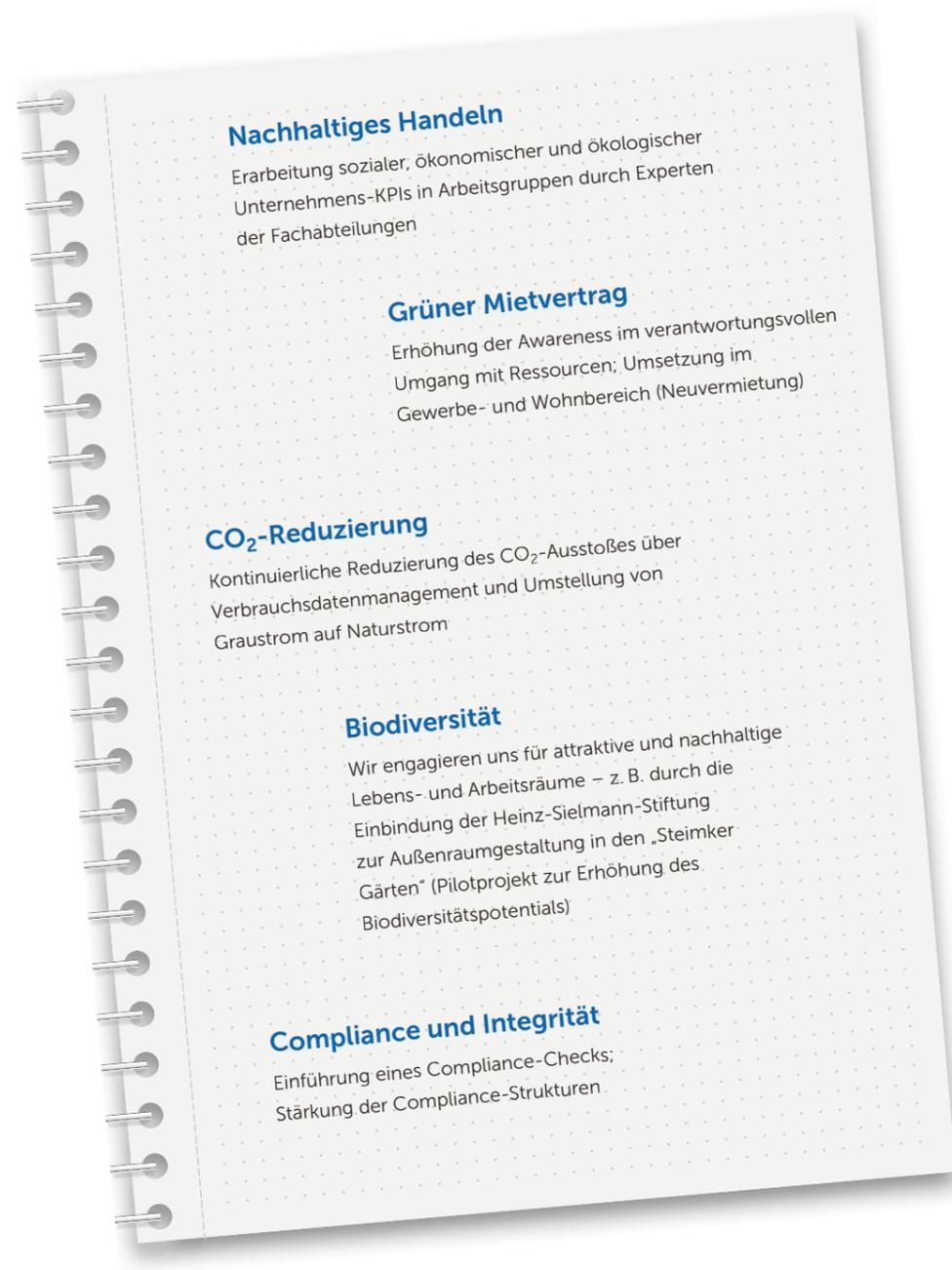


VWI spendet 4.000 € an HEIDI e. V.

Volkswagen Immobilien hat 2018 beim 12. VWI Treppenhauslauf 12 € für jeden Starter unter 14 Jahren an die Wolfsburger Initiative für krebserkrankte Kinder gespendet – 4000 € kamen so zusammen.



Unsere Agenda für Nachhaltigkeit 2019



Nachhaltigkeit bei Volkswagen Immobilien

Bewertung der Bedeutung von Nachhaltigkeit für unsere Organisation

Als Immobilien- und Tochterunternehmen des Volkswagen Konzerns sind wir uns unserer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst. Die Verletzung von Nachhaltigkeitsstandards kann die Attraktivität unserer Immobilien vermindern. Dies wiederum verschlechtert Vermietbarkeit, Erlöse und den wirtschaftlichen Status unseres Unternehmens. Für den langfristigen Erfolg unseres Unternehmens spielt es eine entscheidende Rolle, sich den Chancen und Risiken, die sich aus den operativen Tätigkeiten ergeben, bewusst zu sein, sie frühzeitig zu erkennen und vorausschauend zu steuern.

Strategie „VWI 2025“

Im Jahr 2018 haben wir unsere Ziele in einer neuen Unternehmensstrategie formuliert und „Gelebte Nachhaltigkeit“ als eines von vier strategischen Zielfeldern definiert.

Durch unser Handeln wollen wir ökonomische, ökologische und soziale Ansprüche in Einklang bringen. Wir engagieren uns für attraktive und nachhaltige Lebens- und Arbeitsräume und reduzieren kontinuierlich den CO₂-Ausstoß unserer Immobilien.



Externes Rating

Die Rating-Agentur ISS-oekom hat in ihrem Corporate Rating die Nachhaltigkeitsaktivitäten der Volkswagen Immobilien GmbH bewertet und mit dem Qualitätsstatus „PRIME“ ausgezeichnet. Von 243 weltweit gerateten Immobilienunternehmen belegt Volkswagen Immobilien den 8. Rang (Stand März 2018) und gehört im Bereich soziale Nachhaltigkeit damit zur absoluten Spitzengruppe.

Um unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten nachvollziehbar und messbar zu machen, haben wir uns das Rating als zentralen Key Performance Indicator (KPI) für den Bereich „gelebte Nachhaltigkeit“ gesetzt und streben eine kontinuierliche Verbesserung unseres Ausgangsratings an.

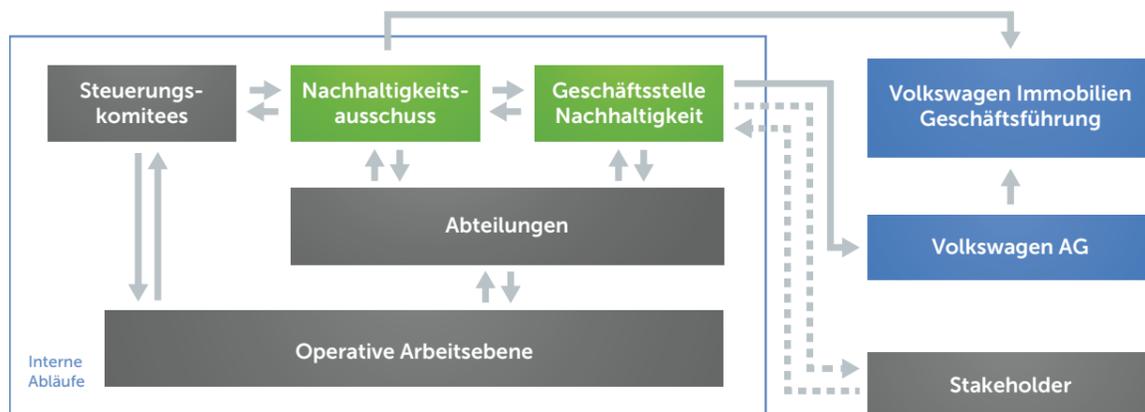
Organisation der Nachhaltigkeit bei Volkswagen Immobilien

Um entlang der gesamten Wertschöpfungskette verantwortungsvoll zu wirtschaften, muss unsere Unternehmensführung im Kern nachhaltig und transparent sein.

Für die Koordination von Nachhaltigkeitsthemen haben wir eine klare Struktur mit einem internen Nachhaltigkeitsgremium geschaffen, das sich regelmäßig mit den strategischen Fragen des ganzheitlichen Nachhaltigkeitsmanagements beschäftigt. Die Geschäftsführung wird regelmäßig vom Vorsitzenden des Nachhaltigkeitsausschusses über nachhaltigkeitsrelevante Themen informiert. Dem Ausschuss gehören Führungskräfte der zentralen Geschäftsbereiche Wohnen, CREM und Finanzen an. In regelmäßigen Terminen werden im Austausch mit Arbeitsgruppen der Fachabteilungen konkrete strategische Ziele, Maßnahmen, Handlungsfelder und Aussagen zur Nachhaltigkeit definiert.

Dem Nachhaltigkeitsausschuss steht die Geschäftsstelle Nachhaltigkeit zur Seite. Sie gilt als Schnittstelle für alle nachhaltigkeitsrelevanten Aktivitäten und übernimmt die Betreuung und Koordinierung von nachhaltigkeitsbezogenen Ratings. Die Geschäftsstelle trägt die Verantwortung für die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts und betreut den Nachhaltigkeitsausschuss und seine Arbeitstreffen.

Organisation der Nachhaltigkeit bei Volkswagen Immobilien



Die wichtigsten Risiken und Chancen, die sich für unsere Organisation aus globalen Nachhaltigkeitstrends ergeben

Klimaschutzziele

Da Gebäude zu den größten Energieverbrauchern überhaupt zählen, steht die Immobilienbranche heute im Fokus der Klimapolitik – mit teils einschneidenden Folgen. Verordnungen und Gesetze (EnEV, EEG, EEWärmeG etc.) machen zwingende Vorgaben.

Im Klimaabkommen von Paris vereinbarten die EU-Staaten Ende 2015 überdies, den Ausstoß an CO₂ bis 2050 gegenüber 1990 um vier Fünftel zu kappen, in Deutschland sogar um 90%. Dieses ehrgeizige Ziel stellt auch den Gebäudesektor vor Herausforderungen, steht er doch für bis zu 40% der CO₂-Emissionen hierzulande. Allein bis 2030 müssen somit die von Gebäuden verursachten Treibhausgase von aktuell 119 Mio. Tonnen auf maximal 72 Mio. Tonnen gesenkt werden. 2050 dann darf jedes Gebäude rein rechnerisch nur noch 14 Kilogramm CO₂ und 100 Kilowattstunden Endenergie pro Quadratmeter und Jahr verursachen bzw. benötigen. Gemessen an den heutigen Werten (94 kg / 196 kWh) stellt das eine Herkulesaufgabe dar.

Schon heute ist daher abzusehen, dass sich manche nicht-nachhaltigen Gebäude in Zukunft nur mit Preisabschlägen verkaufen lassen werden, weil sie künftige gesetzliche Energieeffizienzaufgaben nicht erfüllen können und / oder schlicht den Erwartungen der Menschen nicht mehr entsprechen.

Wandel in der Gebäudenutzung

Weltweit zeigt sich ein starker Trend zur Urbanisierung. Mittlerweile leben und arbeiten sechs von zehn Menschen weltweit in Städten und urbanen Ballungsräumen. Laut einer Forschungsinitiative des Vereins der Ingenieure (VDI) werden bis zum Jahr 2050 mehr als drei Viertel der Weltbevölkerung ihren Lebensmittelpunkt in Städten haben, wobei in Deutschland mit einem Urbanisierungsgrad von 74% dieser Wert bereits zum heutigen Zeitpunkt erreicht ist.

Die zunehmende Individualisierung führt zu einer steigenden Vielfalt an Lebensstilen, Familienmodellen und Wohnformen. Der Wunsch nach Selbstverwirklichung und Einzigartigkeit führt gleichzeitig auch in neue Gemeinschaften, Arbeitsformen, Familien- und Lebensmodelle jenseits gewohnter Konventionen.

„New Work“, das „Büro der Zukunft“, „Generation Y“: Auch die Arbeitswelt befindet sich im Umbruch. Durch moderne Technologien ist Arbeit heute nicht mehr auf einen einzigen Standort beschränkt. Innovative Bürokonzepte ersetzen das veraltete „Nine to Five“ im starren Einzelzimmer. Flexible und intelligente Lösungen stellen die Verbindung von effizienten Arbeitsabläufen und einer qualitativen Steigerung im Betriebsklima her.

Als Immobilienanbieter stellt sich Volkswagen Immobilien diesen Herausforderungen, um vorhandenen Platz effizienter zu nutzen und mit innovativem Wohn- und Arbeitsraum die Stadt der Zukunft intelligent zu gestalten. Bauliche Strukturen müssen zukünftig schneller und flexibler auf gesellschaftliche Veränderungen reagieren; Grundrisse, Gebäude und Quartiere müssen zunehmend multifunktional und nutzungsneutral gestaltet werden.

Wir haben keinen Zweifel, dass die zunehmende Digitalisierung dazu führen wird, den Ressourcenverbrauch mit Hilfe neuer Technologien zu optimieren. Bereits heute ermöglicht die Technologie dem Nutzer eine höhere Flächeneffizienz. Dennoch sehen wir uns durch die Geschwindigkeit der technologischen Entwicklungen mit Mehrausgaben konfrontiert, um die Immobilien auf dem neusten Stand zu halten, so dass wir hier Kosten und Nutzen gegeneinander abwägen müssen.

Moderne Mobilitätslösungen sind für Volkswagen Immobilien – allein durch unsere Verbindung zum Volkswagen Konzern – von großem Interesse. Die Entwicklungen zur Elektromobilität beobachten wir sehr intensiv, denn besonders im urbanen Raum ist mit einer steigenden Elektrifizierung des Individualverkehrs zu rechnen. Eine geeignete Ladeinfrastruktur wird hierbei eine essentielle Rolle spielen – weshalb wir dieses Thema bereits heute in unseren Planungen berücksichtigen.

Ethik und Integrität

Werte, Grundsätze, Standards und Normen, für die unsere Organisation einsteht

Unser Markenleitbild

Unser Markenleitbild „innovativ, engagiert und fair“ ist Ausgangspunkt aller strategischen Entscheidungen und dient uns als Messlatte für den Erfolg.

Innovativ: Mit innovativen Immobilienlösungen passen wir uns den sich verändernden Bedarfen unserer Kunden zum Wohnen und Arbeiten an. Wir entwickeln unsere Kompetenzen stetig weiter, so dass wir Ansprechpartner für zukunftsfähige Immobiliendienstleistungen sind – in jedem gewünschten Immobiliensegment, über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie. Dies zeigt sich auch in der aktiven und federführenden Gestaltung für die Zukunft des Wolfsburger Stadtbildes als Mobilitäts-Metropole.

Engagiert: Mit Engagement finden wir für jedes Immobilienprojekt die beste Lösung. Mit einer flexiblen und kreativen Arbeitsweise liefern wir begeisternde Ergebnisse für unsere Kunden. Die wachsenden internationalen Herausforderungen sind unser Antrieb, uns stetig weiter zu entwickeln. In Wolfsburg übernehmen wir soziale und gesellschaftliche Verantwortung und setzen uns für eine attraktive und lebenswerte Stadt ein.

Dafür stehen wir,
daran lassen wir uns messen.
Tag für Tag.

Volkswagen Immobilien,
der führende Immobilienpartner
des Volkswagen Konzerns

Innovativ

Engagiert

Fair

Fair: Volkswagen Immobilien ist immer ein verlässlicher Partner. Mit Mietern, Auftraggebern, Projektpartnern und Dienstleistern kommunizieren wir stets auf Augenhöhe, so dass eine vertrauensvolle und partnerschaftliche Zusammenarbeit gewährleistet ist. Wir handeln verantwortungsvoll und menschlich gegenüber unseren Mitarbeitern. Dabei ist unsere familiäre Unternehmenskultur unsere Stärke. Wir arbeiten respektvoll miteinander, sind hilfsbereit und unterstützen uns gegenseitig.

Code of Conduct des Volkswagen Konzerns

Für Volkswagen Immobilien gelten die Verhaltensgrundsätze des Volkswagen Konzerns (Code of Conduct).

Ziele der Verhaltensgrundsätze:

- Zusammenfassung der wesentlichen Grundprinzipien unseres Handelns
- Korrektes Verhalten unterstützen
- Fehlverhalten vermeiden
- Orientierung, Rat und Hilfe bei der täglichen Arbeit
- Verbindliche Leitlinie im beruflichen Alltag
- Persönliche, integre Haltung jedes Einzelnen stärken

Gemeinsame Werte bestimmen die Entscheidungsfindung sowie den Umgang miteinander und mit Dritten. Alle tragen mit Haltung und Verhalten die Verantwortung für den Ruf und Erfolg des Unternehmens. Die Reputation und das Vertrauen in Unternehmen, Mitarbeiter, Produkte und Dienstleistungen sind unser höchstes Gut.

Unser Erfolg hängt entscheidend davon ab, ob wir uns ehrlich, integer und ethisch korrekt verhalten. Das bedeutet auch, dass wir intern und extern wahrheitsgemäß, umfassend und rechtzeitig berichten und kommunizieren.

Dem Gebot der Nachhaltigkeit folgend sind wir uns dabei der Verantwortung für die ökonomischen, sozialen und ökologischen Auswirkungen unseres Handelns bewusst.

Der Code of Conduct dient uns als verbindliche Leitlinie im beruflichen Alltag. Er wird ergänzt durch interne Richtlinien und Regularien sowie arbeitsvertragliche Vereinbarungen. Darüber hinaus halten wir selbstverständlich nationale und internationale gesetzliche Regelungen ein.

Umgang mit Compliance-Verstößen

Durch flache Hierarchien stellt der direkte Vorgesetzte den ersten Ansprechpartner bei Fragen oder Unsicherheiten zu den Verhaltensgrundsätzen dar. Eine weitere Instanz ist die Arbeitnehmervertretung, die jedem Mitarbeiter zur Seite steht. Unser unternehmenseigener Compliance Officer sowie ein extra eingerichteter Compliance-Kontakt per E-Mail stehen für tiefergreifende Fragen zur Verfügung.

Im Rahmen der bestehenden Unternehmensregelungen können Beschwerden und Hinweise auch direkt an die fachlich zuständigen Stellen gerichtet werden.

Hinweise auf Fehlverhalten können in allen wichtigen Konzernsprachen gemeldet werden und werden vertraulich behandelt. Hinweisgeber haben dabei keine Sanktionen durch das Unternehmen zu befürchten. Wenn Mitarbeiter in ihrem Umfeld einen möglichen Verstoß gegen den Code of Conduct oder sonstiges Fehlverhalten feststellen, können sie dies – auch anonym – über das Hinweisgeber-System des Volkswagen Konzerns melden. Hier sind erfahrene externe Rechtsanwälte als neutrale Mittler (Ombudsleute) im Einsatz, nehmen Hinweise entgegen und leiten die Informationen an das Hinweisgebersystem zur weiteren Bearbeitung weiter.

Das Hinweisgebersystem des Volkswagen Konzerns ist dem Schutz der Hinweisgeber und der Betroffenen verpflichtet. Druck auf Hinweisgeber oder ihre Diskriminierung tolerieren wir nicht. Für den Betroffenen wiederum gilt die Unschuldsvermutung, solange er nicht eines Verstoßes überführt ist.

Die Information der Mitarbeiter zu Beratungs- und Meldeverfahren erfolgt über Online-Compliance-Schulungen, das Compliance-Handbuch, Ansprache durch den Compliance Officer, Intranet-Meldungen und Betriebsversammlungen.

Kontrollgremien

Struktur der Geschäftsführung sowie der Aufsichts- und Kontrollgremien

Um entlang der gesamten Wertschöpfungskette verantwortungsvoll wirtschaften zu können, muss unsere Unternehmensführung von Nachhaltigkeit und Transparenz geprägt sein. Es ist unsere oberste Priorität, alle geltenden gesetzlichen Bestimmungen und ethischen Standards einzuhalten. Wir ermutigen auch unsere Geschäftspartner, sich an diese Grundsätze zu halten.

Unterhalb der dreiköpfigen Geschäftsführung werden sämtliche Entscheidungen für die drei Unternehmensbereiche Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien und Finanzen / IT durch die Abteilungen und Stabsstellen bearbeitet und vorbereitet.

Die Entscheidungen der Geschäftsführung werden gemäß der Satzung des Unternehmens regelmäßig für den Aufsichtsrat aufbereitet und diesem präsentiert.



Die Geschäftsführer der Volkswagen Immobilien GmbH, v. l. n. r.: Michael Leipelt, Leitung Wohnimmobilien; Meno Requardt, Geschäftsführer (Sprecher) der Volkswagen Immobilien GmbH und Leiter des Zentralen Immobilienmanagements der Volkswagen AG; Dr. Ralph Sawalsky, Leitung Finance und IT

Stakeholder

Unsere Stakeholder

In der komplexen Rolle als Tochterunternehmen der Volkswagen AG, als Anbieter vielfältiger Immobiliendienstleistungen für den Konzern und als einer der größten Wohnungsvermieter Wolfsburgs steht Volkswagen Immobilien in vielschichtigen Beziehungen zu unterschiedlichsten Stakeholdern mit verschiedensten Interessen und Einflüssen. Ein aktiver, kontinuierlicher und lebendiger Austausch mit unseren Stakeholdern hilft uns Erwartungen zu begreifen, Verbesserungspotentiale frühzeitig zu erkennen und konkrete Maßnahmen erfolgreich durchzuführen.



Handlungsfelder

Die wichtigsten Themen und Anliegen, die von unseren Stakeholdern thematisiert wurden:

ÖKONOMIE

- Schaffung kostengünstiger und wettbewerbsfähiger Flächen
- Langfristiges Wachstum des Unternehmens
- Stabiler Ertrag und wirtschaftlich sichere Zukunft

ÖKOLOGIE

- Energieeffizienz und Reduktion von CO₂ und Primärenergie
- Nachhaltige Nutzungskonzepte

SOZIALES

- Vereinbarkeit von Beruf und Familie
- Hohe Kundenzufriedenheit
- Regionales soziales Engagement
- Faires Miteinander, lange Partnerschaften
- Mitarbeiterförderung durch Aus- und Weiterbildung
- Sicherung der Chancengleichheit
- Bezahlbare Mieten, moderate Preise
- Sicherung des offenen Dialogs
- Transparenz und Integrität
- Zuverlässigkeit und Engagement

Unsere Kunden

Die Bedeutung unserer Kunden für unser Unternehmen haben wir in unserer Strategie „VWI 2025“ aufgegriffen und „begeisterte Kunden“ zu einem strategischen Zielfeld erklärt.

Wir haben uns vorgenommen, unsere Kunden auch weiterhin mit attraktiven und innovativen Immobilienlösungen zu begeistern. Dabei stehen die vielfältigen Kundenbedürfnisse im Mittelpunkt unseres Handelns. Mit unserer Immobilienkompetenz unterstützen wir den Volkswagen Konzern auf dem Weg zum Mobilitätsanbieter und als Top-Arbeitgeber.



Kundenzufriedenheit

Wohnimmobilien, Ergebnisse der Mieterbefragung 2016



ÖKONOMISCHE NACHHALTIGKEIT

ÖKONOMISCHE NACHHALTIGKEIT

Wirtschaftliche Leistung

Wirtschaftliche Stabilität

Durch unsere wohnwirtschaftlichen Tätigkeiten am Standort Wolfsburg und unsere weltweiten gewerblichen Tätigkeiten leisten wir einen Beitrag zur Gesamtwirtschaft und zur regionalen Entwicklung. Dabei sind wir bestrebt, nicht nur auf unseren eigenen langfristigen Unternehmensprofit zu achten, sondern auch ökologische und soziale Faktoren in unsere Entscheidungen einzubeziehen.

Eine wirtschaftliche Stabilität ist erforderlich, um Strategien und Aktivitäten im Bereich Nachhaltigkeit zu verfolgen. Für eine verantwortungsvolle Gewinnerzielung berücksichtigen wir dabei stets alle möglichen Konsequenzen unseres Handelns.

Täglich bieten unsere Immobilien Tausenden Menschen Lebens- und Arbeitsraum. Es ist unser Ziel, die Qualität unserer Gebäude durch unsere operative Tätigkeit stetig zu steigern. Bei der Modernisierung und Planung unserer Objekte achten wir deshalb darauf, Energieverbrauch und Betriebskosten für unsere Kunden möglichst niedrig zu halten. Wir unterstützen unsere Mieter auch, indem wir sie zu aktuellen Themen informieren. Unsere Mitarbeiter fördern wir durch Schulungen und Initiativen bei der Einführung nachhaltiger Arbeitsweisen.

Der Lebenszyklus von Immobilien folgt bei uns einem holistischen Nachhaltigkeitsansatz. Es ist uns bewusst, dass ein erheblicher Teil unserer Auswirkungen auf die Umwelt und die Sozialverantwortung aus Prozessen resultiert, die nicht direkt innerhalb unserer Geschäftstätigkeit liegen, sondern ihr entweder vor- oder nachgelagert sind. Unsere Nachhaltigkeitsleistung hängt daher ebenso wesentlich von unseren Lieferanten, Dienstleistern, Beratern, Bauunternehmen und Kunden ab. Die effektive Einbeziehung dieser Gruppen ist der einzige Weg um sicherzustellen, dass ihr Handeln nicht schädlich ist, sondern unserem Unternehmen zugutekommt.

Bewertung von Chancen, Risiken und Auswirkungen

Wetterextreme, Veränderungen durch die Digitalisierung sowie neue gesetzliche Regelungen werden die Art und Weise, in der urbane Landschaften konstruiert sind, grundlegend verändern. Die langfristige Ausrichtung der Immobilienbranche und die unveränderliche Lokalisierung unserer Objekte zwingen uns, diese Faktoren zu berücksichtigen und in unseren Prognosen für die Zukunft zu integrieren. Wir betrachten es als unsere Pflicht, einen Beitrag zur Lösung der globalen Herausforderung des Klimawandels zu leisten.

Als Unternehmen sind wir stets dem Risiko zahlreicher sich ständig ändernder Vorschriften ausgesetzt, ob konzernintern oder seitens des Gesetzgebers. Insbesondere im Hinblick auf Umwelt oder Energieeffizienz können so überraschende Einschränkungen und Kosten auf uns zukommen: Als Beispiel seien hier die Energieeinsparverordnung (EnEV) oder eine mögliche nationale CO₂-Besteuerung genannt.

Der Verstoß gegen neue Umweltgesetze und -vorschriften kann die Attraktivität unserer Immobilien und die Vermietbarkeit erheblich verschlechtern oder erhöhte Compliance-Kosten mit sich ziehen, was als Folge einen geringeren Jahresumsatz bedeutet. Wir tragen diesen Risiken Rechnung, indem wir Gesetzesänderungen in Bezug auf Erwerb, Umbau oder Verwaltung unserer Immobilien sorgfältig überwachen, und indem wir uns auf Schulungen, Seminaren und Konferenzen über Entwicklungen informieren und unsere Kenntnisse vertiefen. Mit einer eigenen Rechtsabteilung, die bei Bedarf externe Berater hinzuzieht, sichern wir die strikte Einhaltung aller Vorschriften.

Durch den Klimawandel werden extreme Wetterereignisse wie starke Hitzeperioden, Stürme und Überschwemmungen in Zukunft häufiger vorkommen. Unsere Unternehmensimmobilien sind damit möglichen Schäden ausgesetzt, die den Betrieb oder die Lebensdauer einschränken können. Es ist daher nötig, diese Risiken frühzeitig einzuplanen, um die Kosten für Wartung und Reparatur des entstandenen Schadens oder potentielle Einnahmeausfälle durch die Unterbrechung des Betriebs einzuplanen. Wir sind uns dieser Gefahr bewusst und versichern unsere Gebäude dementsprechend.

Die Sichtweise unserer Kunden auf den Klimawandel hat sich in den letzten Jahren stark gewandelt. Wir nehmen wahr, dass immer mehr Mieter ihren CO₂-Fußabdruck minimieren wollen und nach der Energieeffizienz ihrer Gebäude fragen. Wenn wir auf diesen wachsenden Trend der Nachhaltigkeitsorientierung nicht reagieren, riskieren wir, dass unsere Immobilien an Attraktivität verlieren, was sich wiederum in sinkender Vermietbarkeit und geringeren Einnahmen niederschlagen wird.

Wir minimieren diese Risiken, indem wir unsere Erfahrungen in die Gestaltung von Flächen einfließen lassen und frühzeitig Finanzierungsbedarfe zur Verbesserung und Modernisierung von Gebäuden planen.

Erkenntnisse und künftige Zielanpassung

Als eines der vier strategischen Zielfelder für die Zukunft haben wir für uns „zukunftsichernde Wettbewerbsfähigkeit“ definiert:

- Mit smarten Lösungen und hoher Leistungsbereitschaft schaffen wir attraktive Konditionen für unsere Wohn- und Gewerbeflächen
- Unsere Strukturen und Prozesse sind schlank und sichern eine nachhaltige Wirtschaftlichkeit
- Wir investieren in die Werthaltigkeit und Zukunft unseres Immobilienportfolios
- Wir nutzen unsere Immobilien zur Erschließung alternativer Finanzierungsquellen, z. B. mit Green Bonds



Investitionen

Unsere Motivation

Ein qualitativ hoher Gebäudestandard zu fairen Mieten, intakte Quartiere und ein Umfeld, in dem man sich als Mensch wohl fühlt: Unsere stabile wirtschaftliche Basis ermöglicht es uns, in umweltfreundliche und sozial verträgliche Vorhaben zu investieren.

Wenn möglich, setzen wir auf die Beschaffung von Erneuerbaren Energien und nutzen innovative Technologien. Wir arbeiten an innovativen Ideen, die zu den Bedürfnissen unserer Kunden und einer sich dynamisch entwickelnden Umwelt passen und schaffen so einen Mehrwert für unsere Immobilien. Wir helfen auch dabei, die Nebenkosten zu senken, und sorgen für eine zukunftsichernde Wettbewerbsfähigkeit.

Unsere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen stehen stets unter dem Aspekt einer Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude und einer Reduzierung des Wasserverbrauchs. Hinzu kommen Maßnahmen in unserem Wohnimmobilienbestand zur Steigerung des Wohnwertes, wie beispielsweise der Anbau von Balkonen oder die Modernisierung von Bädern und Küchen.

Wir sind uns unserer Verantwortung bewusst, auch mit der Außengestaltung unserer Immobilien einen großen Einfluss auf die äußere Umgebung und die Biodiversität auszuüben. Wir versuchen daher, in unserem Bestand eine naturnahe Außengestaltung umzusetzen und diese weiter zu entwickeln.

Bewertung von Chancen, Risiken und Auswirkungen

Die Verletzung von Nachhaltigkeitsstandards kann die Attraktivität unserer Immobilien vermindern. Dies wiederum verschlechtert Vermietbarkeit, Erlös und den wirtschaftlichen Status unseres Unternehmens. Wir wirken diesem Risiko aktiv entgegen, indem wir uns schon jetzt Gedanken über die Anforderungen von morgen machen.

Der Klimawandel ist eine der größten Herausforderungen unserer Zeit und zeigt sich bereits heute in extremen Wetterereignissen, denen unsere Immobilien ausgesetzt sind. Wenn wir nicht frühzeitig auf diese Warnsignale reagieren, werden die Kapitalkosten für Wartung und Reparaturen der damit verbundenen Schäden steigen und die Erlöse bei Nutzungsunterbrechungen sinken oder ausbleiben.

Die Qualität unseres Bestandes erhalten und steigern wir durch vielfältige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen – zur Bewahrung der Gebäudesubstanz und zur Weiterentwicklung des Nutzungsstandards. Diese Maßnahmen werden langfristig geplant und regelmäßig durchgeführt, um Aufwandsspitzen zu vermeiden und um Ressourcen und Kapazitäten optimal zu nutzen.

Durch zunehmende Bebauungsverdichtung bekommt der Außenraum eine hohe Bedeutung als soziokulturelles Thema. Die Erholung im Nahbereich, die Identifikation mit dem Umfeld und die soziale Kommunikation sind für den Nutzer von qualitativem Wert. Negativeffekte wie Vandalismus, Verwahrlosung und ein geringer Biodiversitätswert können durch eine ansprechende Außenraumgestaltung minimiert werden.

Innovationen, die zur Verbesserung unserer Produkte und Dienstleistungen beitragen

Um unsere Nachhaltigkeit zu steigern und den Volkswagen Konzern auf seinem Weg zum nachhaltigen Mobilitätsanbieter zu unterstützen, bieten wir zunehmend eine auf die Zukunft ausgerichtete Ladeinfrastruktur.

Maßnahmen zur Verbesserung der nachhaltigen Ressourcennutzung

Die Umwelteinflüsse von Gebäuden werden von vielen Faktoren beeinflusst: Städtebauliche und Architektur-Trends, verwendete Materialien, infrastrukturelle Einbindung und die Änderungen im Verhalten der Nutzer bzw. die Nutzung selbst. In der Praxis streben wir deshalb nach Lösungen, die unsere Kunden unterstützen, die Umwelt schonen und gleichzeitig unseren gesellschaftlichen Bedürfnissen gerecht werden.

Bei unseren Produkten streben wir eine weitgehende Nachverdichtung und Nutzung bereits bebauter bzw. genutzter Flächen (Brownfield) an und reduzieren damit den Anteil an neu zu erschließenden natürlichen Flächen (Greenfield), um möglichst wenig in die natürliche Umwelt einzugreifen.

Um bei unserem Gebäudestandard neben der Energieeffizienz auch dem Aspekt der Nachhaltigkeit tiefgreifend Rechnung zu tragen, überarbeiten wir unseren eigenen Gebäudestandard BLUE BUILDING.

Die Materialanspruchnahme zukünftiger Bauvorhaben planen wir durch eine projektbezogene Ökobilanz zukünftig zu bewerten, zu optimieren und zu dokumentieren.

Für unsere Gewerbeimmobilien haben wir im Jahr 2018 einen standardisierten Mietvertragszusatz zur nachhaltigen Nutzung der Immobilien in der Betriebsphase erarbeitet („grüner Mietvertrag“) und mit dem Roll-Out für einige Objekte begonnen. Eine Weiterentwicklung und Anpassung des Mietvertrages für unsere Kunden im Wohnimmobilienbereich streben wir für 2019 an.

Investitionen und Auswirkungen

Die drei wichtigsten Investitionen in Infrastruktur und / oder Dienstleistungen, die unsere Organisation im Berichtszeitraum durchgeführt hat, sind:

- CO₂-neutrale Ladeinfrastruktur für E-Mobilität
- Implementierung eines „grünen Mietvertrags“
- Überarbeitung des eigenen Gebäudestandards BLUE BUILDING

Forschungs-Investitionen

In Zusammenarbeit mit dem Volkswagen Konzern arbeitet Volkswagen Immobilien unter anderem an der Forschung zum Thema „Blue Service Hubs“, um die Infrastruktur für die neuen Mobilitäts-Services wie „Shuttle on Demand“ (durchgeführt von MOIA) aufzubauen. Dies beinhaltet Schnellladestruktur, Einrichtungen zum Waschen und Warten der Fahrzeugflotte sowie Parkplätze für die Standzeiten in der Nacht.

Aktuell wird der Betrieb auf den Hubs noch sehr analog und mit hohem Personaleinsatz erfolgen. Dies soll sich mit dem autonomen Fahren der Flotte ab dem Jahre 2023 ändern: Dann sollen auch die Hubs durch verstärkten Einsatz von Automatisierungstechnik komplett autonom arbeiten können.

Kapitalanlage

Nachhaltige Anlageprodukte

Unser Anspruch ist es, „grünes Kapital“ für „grüne Assets“ bereitzustellen. In diesem Zusammenhang wollen wir unser hartes Ziel, die CO₂-Emissionen für alle Neu- und Bestandsbauten im Wohn- und Gewerbebereich um mindestens 25 % zu reduzieren, nachvollziehbar und messbar gestalten.

Unser langfristiges Ziel ist es, Volkswagen Immobilien als nachhaltigen Investor und „grünen Emittenten“ am Kapitalmarkt zu etablieren. Damit werden wir unserer gesellschaftlichen und unternehmerischen Verantwortung gerecht. Green Bonds zeigen dem Kapitalmarkt, wie nachhaltig ein Unternehmen tatsächlich agiert, welche konkreten Umweltmaßnahmen umgesetzt werden und welchen Impact diese Maßnahmen haben. All dies wird im verpflichtenden Green Bond Report offengelegt.

Ein innovatives Produkt

Als Tochter der Volkswagen AG bietet Volkswagen Immobilien als erstes Unternehmen der deutschen Immobilienwirtschaft – und als erstes Unternehmen des Volkswagen Konzerns – Green Bonds in Form von Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen an. Damit haben wir eine Vorreiterrolle in der Immobilienwirtschaft eingenommen. Wir haben insbesondere bei der Projektauswahl und -bewertung neue und innovative Wege eingeschlagen und Kriterien definiert, die von Investoren, Emittenten und anderen Beteiligten leicht nachzuvollziehen sind.



Wir haben dabei auch die Climate Bond Initiative bei ihrem Vorhaben unterstützt, einen weltweit gültigen Standard für Wohnimmobilien und eine Baseline für Green Bonds von energieeffizienten Wohngebäuden in Deutschland zu etablieren. Aufgrund der Einfachheit und Transparenz gehen wir davon aus, dass sich diese Kriterien perspektivisch als Marktstandard durchsetzen können.

Ein weiteres Ziel des Green Bond-Programms ist die Diversifikation unserer Investorenbasis und die Erschließung einer neuen Finanzierungsquelle. In Vorgesprächen mit klassischen Green Bond-Investoren konnten wir erkennen, dass gerade bei der Bestimmung der „Grünheit“ ein für alle Kapitalmarktteilnehmer leicht verständlicher und nachvollziehbarer Standard notwendig ist. Somit waren wir bestrebt, einen solchen Standard festzusetzen, der auch unter der – noch zu definierenden – EU-Nachhaltigkeits-taxonomie und über die gesamte Laufzeit unserer Bonds Gültigkeit besitzt.

Datenerhebung und Erfolgsmessung

Der Green Bond-Markt ist ein relativ junger Markt, der sich durch ein starkes Wachstum, fehlende Standards und häufige Intransparenz – bei Projektauswahl und -verwendung sowie bei externen Reviews – auszeichnet. Weder die ICMA Green Bond Principles noch die Climate Bonds-Initiative – beides fest etablierte Richtlinien im Green Bond Markt – liefern in der Kategorie „low carbon building“ klare Kriterien.

Bei der Sichtung der Green Bond Frameworks bestehender Emittenten aus dem Finanzdienstleistungssektor wurde uns schnell klar, dass viele Kriterien mehrdeutig sind und auf Primärenergie, Endenergie oder CO₂-Emission Bezug nehmen können. Auch in Bezug auf die Frage „Verbrauch contra Bedarf“ ist der Markt indifferent und toleriert unterschiedlich strenge Energie- bzw. CO₂-Angaben, so dass die „Grünheit“ etlicher Immobilien und ihrer Finanzierung hinterfragt werden muss.

Obwohl wir in Deutschland mit der EnEV, EnEG, EEWärmG und (zukünftig) GEG sehr strenge energetische gesetzliche Anforderungen haben, sehen wir eine große Herausforderung in der Ermittlung einer energetischen Datenlage zum deutschen Immobilienbestand. Anders als in anderen Ländern gibt es in Deutschland keine öffentlichen Register mit Energiedaten. Aussagen zu den energetischen Eigenschaften des eigenen Immobilienbestandes im Vergleich zum regionalen oder nationalen Markt sind aufgrund der limitierten Datenlage deshalb nicht möglich.

Ein neuer, belastbarer Ansatz

Volkswagen Immobilien hat sich deshalb für einen zweistufigen Prozess entschieden, dessen Fundament das ESG-Rating bildet. Wir sind der Meinung, dass Green Bonds nur von Unternehmen emittiert werden sollten, die tatsächlich nachhaltig agieren und eine entsprechende Nachhaltigkeits-Governance in ihrer Organisation etabliert haben.

Im ersten Schritt haben wir uns dem ESG Rating-Prozess von ISS-oekom, einer führenden Nachhaltigkeits-Ratingagentur, unterworfen. Von 243 weltweit gerateten Immobilienunternehmen belegt Volkswagen Immobilien den 8. Rang (Stand 12. März 2018) und wurde mit „PRIME“ ausgezeichnet. „PRIME“ bescheinigt uns, die strengen Nachhaltigkeitsanforderungen von ISS-oekom sehr gut zu erfüllen. Im Bereich der sozialen Nachhaltigkeit gehören wir sogar zur absoluten Spitzengruppe.

Im zweiten Schritt haben wir uns an die Richtlinien der ICMA Green Bond Principles als auch der Climate Bond-Initiative gehalten und diese umgesetzt. Bei der Projektauswahl und -bewertung haben wir einen externen unabhängigen Energieberater (Drees & Sommer) mandatiert, der die Energieeffizienz des deutschen Immobilienbestandes für die Nutzungsarten Wohnen, Büro und Logistik analysiert hat.

Mit dem Assessment von Drees & Sommer haben wir eine Datengrundlage geschaffen, die es vorher in dieser Form noch nicht gab. Auf Basis dieser Daten hat Volkswagen Immobilien die Climate Bonds-Initiative in ihrem Vorhaben unterstützt, einen weltweit gültigen Standard für Wohnimmobilien und für Green Bonds von energieeffizienten Wohngebäuden in Deutschland zu etablieren.

Objektauswahl

Wir legen bei unseren Immobilien Wert darauf, dass sie jeweils zu den energieeffizientesten Gebäuden ihres Marktes gehören, und dies sogar über die gesamte Laufzeit des Bonds hinweg, in dem die CO₂-Zielvorgaben von Jahr zu Jahr strenger werden dürften.

Bei der Bestimmung der richtigen Auswahlkriterien haben wir uns folgende Frage gestellt: Wollen wir wahllos Maximal-Zielvorgaben auf Basis des Energieausweises vorgeben – oder aber auf die gesetzlichen Anforderungswerte der Energieeinsparverordnung (EnEV) zurückgreifen? Da wir dabei keine Auslegungsdiskussion über die genaue Emissionshöhe oder Energiebedarfe bzw. -verbräuche führen wollten, haben wir uns bewusst für eine Abkehr von einer energetischen Klassifizierung mit harten Zielwertvorgaben entschieden.



Stattdessen haben wir eine Matrix nach EnEV-Standard und Nutzungsart abgeleitet und sind damit gegenüber Investoren in höchstem Maß transparent.

Wir sind uns sicher, dass dieser einfache und leicht verständliche Ansatz von Investoren und zukünftigen Emittenten begrüßt wird. Wir empfehlen Emittenten, die nicht wie wir über detaillierte energetische Informationen der Objekte verfügen, ebenfalls, die EnEV-Standards zu verwenden.



Den Green Bond Report 2018 finden Sie auf der Homepage von Volkswagen Immobilien.

Anhand dieser Matrix haben wir unseren eigenen Immobilienbestand in ein „grünes“ und ein „nicht grünes“ Portfolio geclustert. Die Anleihemittel dienen ausschließlich der Finanzierung und Refinanzierung unseres „grünen“ Portfolios – in unserem Green Bond Framework transparent dargestellt.

Als externes Review haben wir uns bewusst für eine Second Party Opinion von ISS-oekom und die Zertifizierung durch die Climate Bonds Initiative entschieden. Damit untermauern wir die Glaubwürdigkeit unseres Ansatzes als Erstemittent und schließen jede Art von „green washing“ explizit aus.

ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT

Materialien

Stoffströme in der Immobilienwirtschaft

Ein Großteil der Stoffströme fließt in den Gebäudesektor. Die Immobilienwirtschaft steht daher in der Verantwortung, Gebäudekonzepte ressourcenschonend und vorausschauend zu entwickeln, um die Inanspruchnahme von Materialien und Flächen bestmöglich zu reduzieren und flexibel auf Bedarfsänderungen reagieren zu können.

Durch eine funktionale, flexible Konstruktionswahl und die Verwendung von Sekundärrohstoffen (z. B. Recyclingmaterial) können die Stoffströme in der Gesamtbilanz des Gebäudes von der Herstellung über die Nutzungsphase bis zum Rückbau wesentlich reduziert werden, was zum einen den Ressourcenabbau und zum anderen die Materialkosten verringert.

Volkswagen Immobilien wird die Materialinanspruchnahme zukünftiger Bauvorhaben durch eine projektbezogene Ökobilanz bewerten, optimieren und dokumentieren. Grundsätzlich legen wir bereits heute großen Wert auf eine materialeffiziente Gebäudestruktur sowie eine hohe Flexibilität der Immobilie, um den Bestand bei sich ändernden Nutzungsanforderungen ohne großen baulichen Eingriff oder Rück- bzw. Neubau fit machen zu können.

Auch das Thema Kreislaufwirtschaft wird in Zukunft einen höheren Stellenwert in der Bauplanung und -realisierung einnehmen. Selbst wenn Immobilien in Deutschland in der Regel für eine Nutzungszeit von mindestens 50 Jahren errichtet werden, verantworten wir als Gebäudehersteller die Wiederverwendbarkeit der eingesetzten Materialien und damit die Schonung neuer Ressourcen. Hierfür wird bereits in der frühen Planungsphase bei der Konstruktion der Fokus auf trennbare, recyclebare Lösungen gelegt. Dies erfolgt u. a. durch die Wahl von vorgehängten Fassaden, die eine sortenreine Trennung von Tragstruktur, Dämmung und Fassadenverkleidung erlauben.

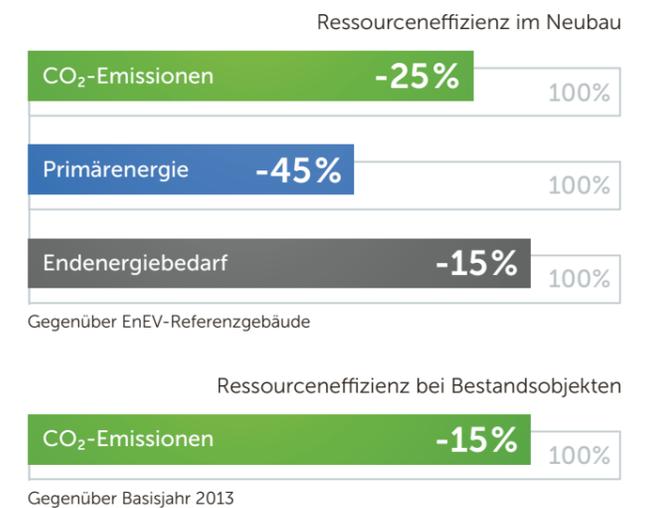
Nicht nur die Reduktion der Ressourceninanspruchnahme, sondern auch der sowohl umwelttechnisch als auch sozial verantwortungsvolle Abbau von Rohstoffen spielt für uns eine große Rolle. Daher setzen wir für unsere Konstruktionen mit Holz ausschließlich FSC- oder PEFC-zertifizierte Hölzer und für Konstruktionen mit Naturstein CE-gekennzeichnete Produkte ein.

Bewertung von Chancen, Risiken und Auswirkungen

Mit Hilfe einer Ökobilanz können wir zukünftig den Einfluss unserer Immobilien auf die globale Umwelt quantitativ messen und Zielwerte für Optimierungen definieren. Damit verpflichten wir uns, neben gestalterischen und wirtschaftlichen Kriterien auch die ökologische Wirkung als Entscheidungskriterium in unsere Gebäudekonzepte zu integrieren. Dies erfordert ein Umdenken vom Investitionsfokus auf die Lebenszyklusbetrachtung unserer Immobilien: Insbesondere der Rückbau der Immobilie wird einen neuen Stellenwert in der Gebäudekonzeption einnehmen.

Viele Gewerbeprojekte sind durch die Corporate Identity (CI) der Konzernmarken konstruktionstechnisch vordefiniert. Die bisherigen Konzepte werden durch die Ökobilanz unter neuen Gesichtspunkten bewertet und möglicherweise ökologisch in Frage gestellt. Auch hier wird ein Umdenken des CI-Gedankens erforderlich sein. Die Weiterentwicklung zu einer ganzheitlichen und nachhaltigen CI bietet ein großes Potenzial für die flächendeckende Anwendung und Präsentation der Konzern-Nachhaltigkeitsziele. Dieser Aufgabe wollen wir uns stellen und dabei die Konzernmarken bestmöglich unterstützen.

Unsere Zielsetzung zur Verringerung des Ressourcenverbrauchs



Energie

Unsere energetische Situation und kommende Anforderungen

Der Energiebedarf von Gebäuden beträgt in Deutschland mehr als 40 % der Gesamtleistung. Die Qualität von Gebäuden und ihre technische Ausstattung stellt damit eine maßgebliche Stellschraube der nationalen Energieeinsparziele dar. Neben der Gebäudequalität ist jedoch auch die Art der Versorgung – insbesondere die Substitution fossiler Brennstoffe durch erneuerbare Energiequellen – ein wesentlicher Aspekt zur Schonung der nicht erneuerbaren Energieressourcen. Durch die Reduktion bzw. Vermeidung fossiler Brennstoffe kann zudem der CO₂-Ausstoß maßgeblich reduziert werden.

Effizienzeffekte durch die Gebäudekonzeption

Sowohl der Volkswagen Konzern – Produktionsstätte mit einem hohen Energiebedarf für die Fahrzeugproduktion – als auch Volkswagen Immobilien – Immobiliendienstleister mit Energiebedarf für die Gebäudeversorgung – haben wesentlichen Einfluss auf die lokale CO₂-Emission. Der Volkswagen Konzern verfolgt seit 2010 ein ambitioniertes CO₂-Einsparziel – diesem Ziel schließt sich Volkswagen Immobilien an.

Als Immobilienentwickler und -realisierer für Neubauprojekte im Wohn- und Gewerbebereich können wir die Reduktion des Energiebedarfs durch eine hochwertige, energieeffiziente Gebäudequalität maßgeblich beeinflussen. Daher wurde 2017 im Unternehmen beschlossen, dass künftige Neubauprojekte im Wohn- und Gewerbebereich mindestens den KfW 55-Energieeffizienzstandard erfüllen sollten. Damit werden die Forderungen der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung EnEV 2014 (mit ihrer Verschärfung von 2016) deutlich unterschritten. Zusätzlich sind ein hoher Wärmeschutz (30 % besser als EnEV-Forderung) sowie eine optimierte Dichtheit der Gebäudehülle umzusetzen. Bereits vor 2017 wurden durch Volkswagen Immobilien vereinzelte Projekte in KfW 55-Qualität errichtet und projektiert, z. B. im Wolfsburger Stadtquartier „Steimker Gärten“. Seit 2017 ist der Standard für jede Neubaumaßnahme verpflichtend.

Unabhängig vom KfW 55-Standard fordert Volkswagen Immobilien bereits in der frühen Planungsphase ein projektbezogenes Energiekonzept mit der Erarbeitung von Versorgungsvarianten, wobei mindestens eine Variante die weitestgehende Versorgung über passive Systeme und Erneuerbare Energien sicherstellt. Neben der technischen Prüfung sind im Konzept die ökologischen und ökonomischen Auswirkungen über den Lebenszyklus der Immobilie als Entscheidungskriterien maßgebend.

Volkswagen Naturstrom

Mit der vollständigen Umstellung des über uns bezogenen Allgemeinstroms und des durch uns selbst genutzten Bedarfs auf den von der VW Kraftwerk GmbH bereitgestellten Volkswagen Naturstrom® aus 100 % regenerativer Erzeugung erhöhen wir den Bedarf an sauberer Energie und fördern gleichzeitig Investitionen in diesem Bereich.

Volkswagen Naturstrom® ist TÜV-zertifizierter Ökostrom, der aus Wasserkraftwerken des Wiener Energieversorgers Verbund AG in Deutschland, Frankreich, der Schweiz und Österreich stammt. Der Herkunftsnachweis ist im Register des Umweltbundesamtes eingetragen. Die Verbund AG kooperiert seit 2011 mit der VW Kraftwerk GmbH; die Zusammenarbeit wurde kürzlich bis 2025 verlängert.

Wärmeenergie

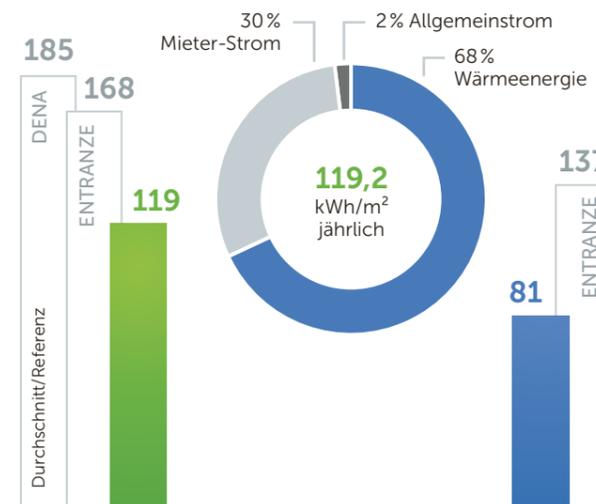
Für die Wärmeversorgung unseres Portfolios bevorzugen wir CO₂-arme Heizungssysteme und entscheiden uns, wenn möglich, für den Bezug von Fernwärme.

Intelligente Messung zur Optimierung

Mit der Installation geeigneter intelligenter Messgeräte werden wir die Verbräuche in unserem Portfolio in Echtzeit überwachen können, um neue Einsparpotentiale zu erschließen. Mit dem für 2019 avisierten Roll-Out von Smart Metern wollen wir einen tieferen Einblick in das Gebäudeverhalten in Bezug auf interne und externe Einflüsse wie Klimaschwankungen, Raumbelegung und Energielasten erhalten.

Energieverbrauch

Wohnimmobilien



Der größte Teil der Energie unseres Wohnimmobilienportfolios wird durch unsere Mieter verbraucht. Mit 119 kWh/m² jährlich liegen wir deutlich unter den durchschnittlichen Verbrauchswerten des deutschen Wohnimmobilienbestandes, bezogen auf die Studien der ENTRANZE (-29 %) und der DENA (-36 %).

Unser Wohnimmobilienbestand ist vollständig an das Fernwärmenetz der Stadt Wolfsburg angeschlossen – dies wirkt sich positiv auf die CO₂-Emissionen aus. Aufgrund des hohen energetischen Standards unserer Wohnimmobilien liegt die durchschnittliche Wärmeenergie mit 81 kWh/m² ebenfalls klar unter dem durchschnittlichen deutschen Wärmeenergiewert von 137 kWh/m² (-41 % gegenüber ENTRANZE).

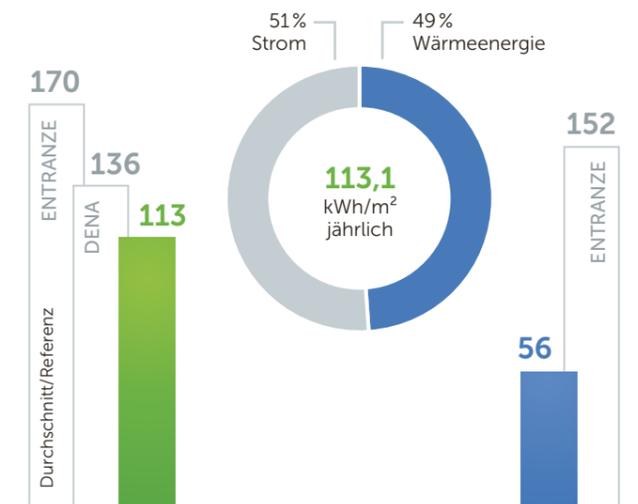
Heizenergie

Anteile an Energiequellen, bezogen auf das Gesamtportfolio



Energieverbrauch

Büroimmobilien Volkswagen Immobilien



Der Energieverbrauch unserer selbst genutzten Büroimmobilien beträgt 113 kWh/m² jährlich und verteilt sich zu 49 % auf Wärme und zu 51 % auf elektrischen Strom. Verglichen mit dem durchschnittlichen Gesamtverbrauch des deutschen Büroimmobilienbestandes zeigt sich auch hier eine deutliche Einsparung gegenüber den Studien der ENTRANZE (-34 %) und der DENA (-17 %).

Auch unsere selbst genutzten Büroimmobilien sind an das Wolfsburger Fernwärmenetz angeschlossen und weisen eine hohe energetische Effizienz aus – wir unterschreiten so den durchschnittlichen Wärmeenergiewert des deutschen Büroimmobilienbestandes nach ENTRANZE um 63 %.

Wasser

Nachhaltiger Umgang mit Wasser

Bisher konnten wir davon ausgehen, dass trotz des Klimawandels Wasser in Deutschland auch in Zukunft reichlich vorhanden sein wird und Wasserknappheit oder „Wasserstress“ auch mittelfristig nicht zu befürchten ist. Nach dem aktuellen Datenmaterial der Bundesanstalt für Gewässerkunde sowie den Aussagen des Statistischen Bundesamts herrscht in Deutschland derzeit kein Mangel an Trinkwasser. Deutschland verfügt über rund 188 Milliarden Kubikmeter Wasser aus Seen, Flüssen und anderen Gewässern, wobei weniger als 15 % davon durch Landwirtschaft, Industrie und Haushalte genutzt werden.

Dennoch steht die Immobilienwirtschaft vor Herausforderungen: Zum einen wird durch Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung das Versickern von Regenwasser unterbunden und der natürliche Wasserhaushalt des Bodens gestört, zum anderen werden Biotopvernetzung, Artenvielfalt und die Bewegungsabläufe der Tierwelt durch die Eindämmung des Pflanzenwachstums und den Eingriff in den Lebensraum beeinträchtigt.

Neben dem Schutz des Ökosystems haben der verantwortungsvolle Umgang mit Frischwasser und die Reduktion von Abwasser auch wirtschaftliche Aspekte, da mit einfachen baulichen Maßnahmen zur Wassereinsparung und Abwassermeidung die Betriebskosten in der Nutzungsphase gesenkt werden können.

Trinkwasser ist das wichtigste Lebensmittel und für Mensch, Tier und Umwelt unabdingbar. Für hygienisch einwandfreies Trinkwasser ist die Entnahme aus dem natürlichen Wasserkreislauf und eine aufwendige Aufbereitung unter strengen Kontrollen erforderlich. Trinkwasser wird jedoch nicht nur als Lebensmittel, sondern auch zur Reinigung verwendet. Die kontinuierliche Verschmutzung erfordert eine aufwendige Klärung des Abwassers, bevor es in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden kann.

Im Gebäudebereich kann ein Großteil des Frischwasserbedarfs durch sparsame Armaturen (Durchflussbegrenzer, WCs mit Spülstopp) oder die Substitution mit unbelastetem Regen- oder Grauwasser (Waschanlagen, Bewässerung) reduziert werden. Neben der Entlastung der Umwelt durch eine geringere Entnahme von Wasser und die reduzierte Produktion von Abwasser können hierbei auch Kosten eingespart werden.

Volkswagen Immobilien fordert für seine Bauvorhaben – neben dem Einsatz wassersparender Armaturen – die Prüfung der Regen- und Grauwassernutzung zur Bewässerung des Grundstücks sowie den Einsatz von Prozesswasser (z. B. für Waschanlagen). Regenwasser soll weitestgehend auf dem Grundstück versickert werden, um die Zuführung zum Abwasser zu vermeiden.

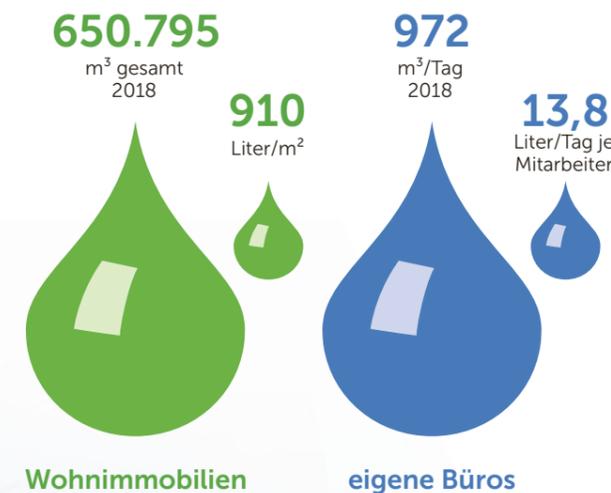
Ziele und Maßnahmen

Um die Negativeffekte des Flächenverbrauchs zu reduzieren, haben wir es uns zum Ziel gesetzt, mindestens 20 % der Grundstücksflächen zu begrünen. Hierbei achten wir auf eine standortgerechte und pflegeleichte Bepflanzung mit mindestens vier einheimischen Pflanzenarten.

Bei der Errichtung von Stellflächen achten wir darauf, diese mit durchlässigen Böden zu versehen, um die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Soweit baurechtlich erlaubt und technisch möglich (Versickerungsfähigkeit des Bodens), versuchen wir eine Regenwasserversickerung vor Ort anzulegen, um den natürlichen Wasserkreislauf so wenig wie möglich zu stören.

Ein nicht unerheblicher Teil des Frischwasserbedarfs kann durch die Verwendung von unbelastetem Regenwasser zur Wäsche oder zur Bewässerung substituiert werden. Auch sparsame Armaturen (Durchflussbegrenzer, WCs mit Spülstopp) tragen zu einer Reduzierung bei. Dies entlastet die Umwelt, reduziert die Abwassermengen und senkt gleichzeitig die Bereitstellungs- und Wiederaufbereitungskosten.

Wasserverbrauch



Der Wasserverbrauch unseres Wohnimmobilienbestandes lag 2018 bei insgesamt 650.795 m³, das bedeutet 910 l/m² jährlich.

Im Gewerbebereich betrug der Wasserverbrauch für 2018 insgesamt 972 m³ im Tagesdurchschnitt. Bezogen auf Mitarbeiter bzw. Arbeitsplatz beträgt der tägliche Wasserverbrauch 13,84 Liter je Mitarbeiter bzw. 12,45 Liter je Arbeitsplatz.

Biodiversität

Vielfalt als Voraussetzung für die Zukunft

Biodiversität bedeutet „Vielfalt des Lebens“ und umfasst die Vielfalt der Arten, die genetische Vielfalt innerhalb der Arten und die Vielfalt der Ökosysteme. Sie sichert die Grundlage unserer Existenz: gesunde Nahrung, sauberes Wasser, ertragreiche Böden und ein ausgeglichenes Klima. Nur durch intakte Lebensräume mit biologischer Vielfalt kann eine gute Lebensqualität für heutige und künftige Generationen ermöglicht werden.

Menschen fühlen sich wohler, wenn sie sich in natürlichen Umgebungen aufhalten. Das Wohlbefinden hat einen großen Einfluss auf Gesundheit und Leistungsfähigkeit. Ebenso prägen Pflanzen im und am Gebäude sowie der sorgsame Umgang mit der Tierwelt eine positive Wahrnehmung

und tragen zu einer höheren Wertigkeit der Immobilie bei. Zusätzlich kann die Entscheidung für Pflanzen, die zum Standort passen, Folgekosten reduzieren, da diese häufig robuster, weniger anfällig und weniger pflegeintensiv sind.

Die gebaute Umwelt hat einen wesentlichen Einfluss auf die Vielfalt der Ökosysteme. Volkswagen Immobilien legt daher großen Wert darauf, positiv zum Aufbau, zum Erhalt oder zur Erweiterung der biologischen Vielfalt direkt an Gebäuden oder anliegenden Außenflächen beizutragen. Nur gemeinsam lässt sich der als dramatisch eingeschätzte Rückgang der biologischen Vielfalt stoppen.



Herausforderungen

Die Übernutzung der globalen Ökosysteme hat dazu geführt, dass rund 60 % aller Ökosystemleistungen übernutzt oder entwertet sind – dies ist die zentrale Aussage des Millennium Ecosystem Assessments, einer internationalen Studienreihe im Auftrag der Vereinten Nationen mit dem Ziel einer systematischen Zustandsbewertung des globalen Ökosystems. Weltweit sind sich die Experten einig, dass der globale Verlust an biologischer Vielfalt neben dem Klimawandel zu einer der größten Herausforderungen unserer Zukunft zählt.

Wir sehen dies als Chance, mit der Integration einer naturnahen Gestaltung in der Entwicklung neuer Bauvorhaben einen nachhaltigen positiven Beitrag zu stiften. Bei unseren Immobilien können wir über ungenutzte Grünflächen durch eine naturnahe Gestaltung unsere Ökosysteme entlasten, ohne die primäre Funktion des Geländes zu beeinflussen.

Erkenntnisse und künftige Zielanpassungen

In Wolfsburg realisiert Volkswagen Immobilien derzeit auf 22 Hektar eines der größten privaten Wohnungsbauprojekte Deutschlands: die „Steimker Gärten“. Bereits in der Projektentwicklung wurden zukunftsorientierte Quartiers- und Mobilitätskonzepte weitergedacht, um einen neuen Stadtteil mit internationaler Signalwirkung und langfristiger Rentabilität zu schaffen. Mit einer ergänzenden attraktiven und naturnahen Gestaltung des Quartiers kann dieses innovative Immobilienkonzept stilvoll unterstrichen und auch nach außen transportiert werden.

Da es sich bei den „Steimker Gärten“ um eine vollständige Neugestaltung des Areals handelt, liegen auf dem Gelände aktuell sehr gute Ausgangsbedingungen für eine Strukturierung naturnaher Flächen vor.

Volkswagen Immobilien arbeitet bei der naturnahen Gestaltung mit der Heinz-Sielmann-Stiftung zusammen, welche eine Erstberatung zu Potential und Möglichkeiten einer naturnahen Gestaltung des Stadtquartiers anhand der vorliegenden Planungsgrundlagen erstellt hat.

SOZIALE NACHHALTIGKEIT UND VERANTWORTUNG

SOZIALE NACHHALTIGKEIT

Arbeitsbedingungen

Unser Ziel: Exzellenter Arbeitgeber

Volkswagen Immobilien legt größten Wert darauf, für alle Mitarbeiter ein Klima aus Wohlbefinden, Fairness, Anerkennung und Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Ein exzellenter Arbeitgeber zu sein ist kein Selbstzweck: Nur wenn wir die an unsere Mitarbeiter gerichteten Versprechen über die Arbeitsrealität in unserem Unternehmen halten, können wir uns die dauerhafte Leistungsbereitschaft und Motivation sichern.

Unter dem Motto „Mehr Raum für den Menschen“ ermutigen wir unsere Mitarbeiter, Ideen und Leistungspotential zu entfalten und weiterzuentwickeln. Die Kenntnisse, Fähigkeiten und das Engagement unserer Mitarbeiter sind das Fundament unseres Erfolgs.

Persönliche Meinungen, positives Feedback und Kritik unserer Mitarbeiter finden bei uns immer Gehör. Das hilft uns bei der aktiven Verbesserung unserer Prozesse und der Steigerung der Arbeitsqualität.

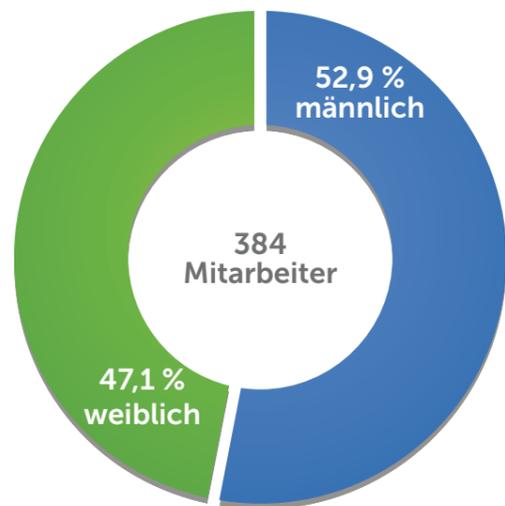
In einem sich permanent verändernden Wettbewerbsumfeld müssen auch wir uns ständig weiter entwickeln: Das Unternehmen als Ganzes, seine Angebote und Leistungen, aber auch jeder einzelne Mitarbeiter. Unsere Strategie besteht darin, talentierte Mitarbeiter für uns zu gewinnen und sie langfristig an Volkswagen Immobilien zu binden. Partizipation, Eigeninitiative und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten sind uns bei der Umsetzung unseres Arbeitgeberversprechens sehr wichtig.

Mit unserer aktuellen Unternehmensstrategie „VWI 2025“ legen wir besonderen Fokus auf unsere Arbeitgeber-Attraktivität. Mit dem strategischen Zielfeld „exzellenter Arbeitgeber“ wollen wir die Anpassung unseres Unternehmens an die sich immer schneller ändernden Herausforderungen unseres Umfelds sicherstellen. Es ist uns wichtig, auch in Zeiten der Digitalisierung als exzellenter Arbeitgeber wahrgenommen zu werden.



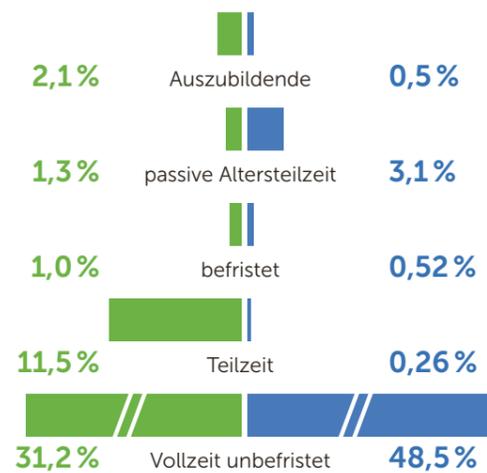
Gesamtzahl der Arbeitnehmer

nach Geschlecht, zum 31.12.2018



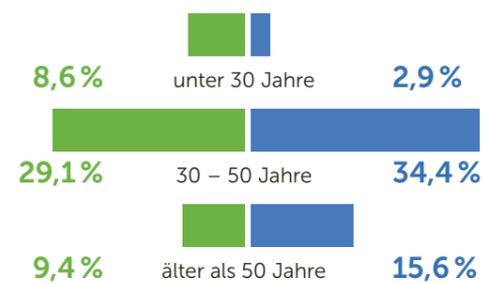
Mitarbeiter

nach Beschäftigungsart und Geschlecht, zum 31.12.2018, inklusive Auszubildende und passive Altersteilzeit



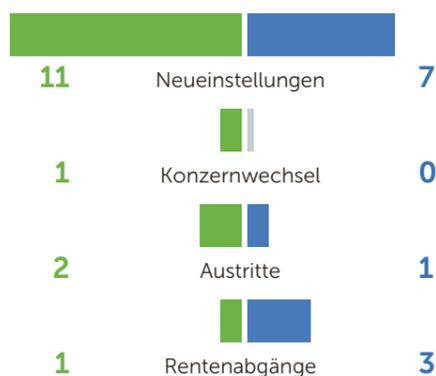
Altersstruktur der Mitarbeiter

zum 31.12.2018



Neueinstellungen, Wechsel und Austritte

im Kalenderjahr 2018



Veränderungen als Ansatz für Prozesse zur Optimierung der kollegialen Zusammenarbeit

Uns ist bewusst, dass ein „exzellenter“ Arbeitgeber durch mehr überzeugen muss als durch gute Bezahlung und sichere, attraktive Arbeit. Wir arbeiten daher intensiv an zukunftsorientierten Formen der Arbeitsorganisation und entwickeln neue Arbeitszeitmodelle, die dem Wunsch der Mitarbeiter nach einer höheren Flexibilität entgegen kommen.

Um unsere Mitarbeiter mit auf den Weg in die digitale Zukunft zu nehmen, befassen wir uns intensiv mit Zukunftstrends und investieren in Qualifizierungsmaßnahmen.

Unterschiedliche kulturelle Gegebenheiten in den globalen Märkten und eine zunehmende wirtschaftliche Dynamik erfordern von uns eine immer größere Bandbreite an Erfahrungen, Weltsichten, Problemlösungsideen und neuen Produkten. Es ist unsere tiefe Überzeugung, dass Fortschritt, Einfallsreichtum und Leistungsstärke vor allem durch Vielfältigkeit (Diversität) vorangetrieben werden. Vielfältigkeit ist somit ein wesentlicher Baustein, unsere Wettbewerbsfähigkeit zu wahren und zu stärken.

Wir erkennen einen starken Wunsch nach flacheren Hierarchien hin zu einer offeneren Form der Zusammenarbeit. Unsere mittelständischen Strukturen sollen deshalb jeden Einzelnen im Unternehmen sichtbar bleiben lassen.

Positionierung als Arbeitgeber aus Sicht der Mitarbeiter

Um ein umfassendes Bild über die Wahrnehmung von Volkswagen Immobilien als Arbeitgeber zu erhalten, wurden in einer Analysephase Mitarbeiter, Führungskräfte und Bewerber befragt, wie sie uns als Arbeitgeber wahrnehmen.

Die Arbeitgeberpositionierung zeigt, was Volkswagen Immobilien **attraktiv** (aus Innen- und Außensicht), **relevant** (Wunschseite der Kandidaten) und **besonders** (im Vergleich zum Wettbewerb) macht. Identifizierte Potenziale werden im Rahmen der Unternehmensentwicklung genutzt, um Strukturen und Prozesse im Unternehmen langfristig zu optimieren – und somit die Arbeitgeberattraktivität weiter zu steigern.

Auch in der konzernweiten Mitarbeiterbefragung „Stimmungsbarometer“ wird regelmäßig die Zufriedenheit der Belegschaft erfasst und zur Optimierung der Arbeitsverhältnisse genutzt.

Auf Betriebsversammlungen werden alle Kollegen zeitnah und umfassend zu übergreifenden Themen informiert. Die inneren Bindungen stärken soll auch unser Mitarbeitermagazin, das zwei- bis dreimal jährlich über aktuelle Geschehnisse im Unternehmen informiert, Hintergründe erklärt und die neuesten Personalinformationen bietet. Auch das Intranet-Portal von Volkswagen Immobilien informiert unsere Mitarbeiter täglich zu Unternehmensthemen.

Gesundheit und Sicherheit

Aus- und Weiterbildung

Bei Volkswagen Immobilien ist die Förderung kompetenter und engagierter Mitarbeiter ein hohes Gut. Für uns bedeutet Engagement, sich aktiv an der Wertschöpfungskette zu beteiligen – aber auch, sich auf Veränderungen einzustellen und selbstständig Prozessverbesserungen voran zu treiben.

Wir setzen auf eine Berufsausbildung nach dem Dualen Prinzip, da sie durch die hohen Kompetenz- und Qualifikationsansprüche und die Verzahnung von Theorie und Praxis die Grundlage für hohe fachliche Kompetenz und exzellente Leistungen schafft.

Eine auf die individuellen Bedürfnisse und Begabungen des Mitarbeiters abgestimmte Personalpolitik findet bei Volkswagen Immobilien durch den regelmäßigen Austausch zwischen Vorgesetzten und Mitarbeitern statt, z. B. im Rahmen von Mitarbeitergesprächen, Team- oder Abteilungsmeetings.

Wissen vermehren, Erfahrungen teilen, gemeinsam die Zukunft gestalten: Lebenslanges Lernen bedeutet, sich stetig weiter zu qualifizieren. Für unsere Mitarbeiter stellt die Volkswagen Group Academy ein breites Spektrum an Qualifizierungsmaßnahmen zur Verfügung, die zum Teil auch als kostenlose Onlineschulungen gebucht werden können. Im Rahmen von Inhouse-Schulungen durch eigene Mitarbeiter und externe Dienstleister wird dieses Angebot bedarfsgerecht erweitert.

Das Ideenmanagement als fester Unternehmensprozess dient dazu, die Kreativität, das Wissen und die Initiative unserer Mitarbeiter zu fördern und in diesem Rahmen auch Verantwortung zur Verbesserung von Prozessen und Produkten zu übernehmen.

Ganzheitliches Gesundheitsmanagement

Wir verstehen ganzheitliches Gesundheitsmanagement als das Ziel, möglichst jeden Mitarbeiter gesund in den Ruhestand zu entlassen. Um mit der Arbeitsbelastung angemessen umzugehen, sind Gesundheitsschutz und Gesundheitsförderung für uns nicht nur eine selbstverständliche soziale Verpflichtung und Ausdruck unserer Unternehmenskultur – sie nehmen auch eine herausragende Bedeutung in unserer Personalstrategie ein.

Angebote und Weiterentwicklung

Das Gesundheitsmanagement bei Volkswagen Immobilien geht weit über die klassische Gesundheitsvorsorge und den etablierten Arbeitsschutz hinaus: Auch Aspekte der Arbeitsorganisation, der Prävention, der Integration, der Rehabilitation sowie der Führungskultur gehören zum Gesamtkonzept.

Der Volkswagen Check-up trägt dazu bei, Gesundheit, Fitness und Leistungsfähigkeit der Mitarbeiter zu erhalten und zu fördern – eine freiwillige, kostenlose und umfassende Vorsorgeuntersuchung. Unsere Mitarbeiter schätzen die hohe diagnostische Qualität und das breite Angebot an Präventions- und Trainingsprogrammen.

Der Volkswagen Konzern setzt sich engagiert für die kontinuierliche Weiterentwicklung der Arbeitssicherheit ein. Bereits im Jahr 2004 wurde dafür eine weltweit gültige Arbeitsschutzpolitik verankert, die von allen Konzerngesellschaften verbindlich umzusetzen ist.

Menschenrechte

Gleichbehandlung

Als Unternehmen setzt sich Volkswagen Immobilien stets für ein respektvolles und partnerschaftliches Miteinander, für Vielfalt und Toleranz ein. Die Grundfesten für einen fairen, vorurteilsfreien und offenen Umgang bilden Chancengleichheit und Gleichbehandlung.

Es ist unsere tiefe Überzeugung, dass Fortschritt, Einfallreichtum und Leistungsstärke vor allem durch Vielfalt (Diversität) vorangetrieben werden. Vielfalt ist somit ein wesentlicher Baustein, unsere Wettbewerbsfähigkeit zu wahren und zu stärken.

Als Tochterunternehmen des Volkswagen Konzerns bekennen wir uns zu dessen Verhaltensrichtlinien (Code of Conduct) und bieten gleiche Chancen für alle. Wir diskriminieren niemanden und dulden keine Diskriminierung aufgrund von ethnischer oder nationaler Zugehörigkeit, Geschlecht, Religion, Weltanschauung, Alter, Behinderung, sexueller Orientierung, Hautfarbe, politischer Einstellung, sozialer Herkunft oder sonstiger gesetzlich geschützter Merkmale.

Wir legen Wert auf gemischte Teams aus Frauen und Männern, aus Jungen und Älteren und begrüßen Mitarbeiter aus verschiedenen Berufen und Qualifikationen in unterschiedlichsten Bereichen. Die Auswahl, die Einstellung und die Förderung unserer Mitarbeiter erfolgt grundsätzlich auf der Grundlage ihrer Qualifikation und ihrer Fähigkeiten.

Bei Volkswagen Immobilien beschäftigen wir Mitarbeiter unterschiedlichster Nationalitäten. Für uns spielt die Integration eine wesentliche Rolle in der Gleichbehandlung von Menschen. Die Volkswagen Immobilien GmbH weist eine Schwerbehindertenquote von 2% aus.



Reaktion auf Fehlverhalten

Wenn unsere Mitarbeiter Verstöße gegen die Prinzipien von Chancengleichheit und Gleichbehandlung beobachten (z. B. durch Benachteiligung, Belästigung oder Mobbing), gehört es zu unseren Grundregeln, dass die entsprechenden Personen auf ihr Fehlverhalten hingewiesen werden.

Ist es einem Mitarbeiter nicht möglich, direkten Einfluss auf das Geschehene zu nehmen, kann und soll der Vorfall der Personalabteilung gemeldet werden – oder eine entsprechende Unterstützung durch interne oder externe Stellen angefordert werden.

Kinderarbeit

Bei Volkswagen Immobilien sind wir uns unserer sozialen Verantwortung bewusst und achten, schützen und fördern die weltweit geltenden Vorschriften zum Schutz der Menschenrechte als fundamentale und allgemeingültige Vorgaben.

In unseren weltweiten Tätigkeiten lehnen wir jegliche Form von Kinder-, Zwangs- und Pflichtarbeit, moderner Sklaverei und Menschenhandel ab. Dies gilt nicht nur innerhalb unseres Unternehmens, sondern selbstverständlich auch für das Verhalten von und gegenüber Geschäftspartnern.

Risiken potenzieller Menschenrechtsverletzungen

Wir sehen das Risiko für potentielle Menschenrechtsverletzungen vorrangig entlang der vorgelagerten Wertschöpfungskette und Ressourcengewinnung, sind uns jedoch auch darüber im klaren, dass auch unser Unternehmen nicht frei von menschenrechtsrelevanten Risiken ist.

Unser Fundament für die Ausgestaltung kooperativer und von sozialem Frieden geprägte Arbeitsbeziehungen sind mit dem europäischen und Welt-Konzernbetriebsrat vereinbarte Chartas und Erklärungen des Volkswagen Konzerns. Sie bieten unseren Mitarbeitern Sicherheit bei ihren Arbeitnehmer- und Menschenrechten wie beispielsweise ihr Recht auf Versammlungsfreiheit und Kollektivverhandlungen, auf Gleichheit der Vergütung sowie dem Verbot von Diskriminierung in Beschäftigung und Beruf.

Zur Wahrung der universellen Menschenrechte orientieren wir uns an verschiedenen internationalen, europäischen und nationalen Vereinbarungen. Dies sind unter anderem:

- die allgemeine Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen
- die UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte
- die Kernarbeitsnormen der International Labour Organization (ILO)
- die europäische Konvention zum Schutz der Menschenrechte und Grundfreiheiten
- die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen
- sowie der Nationale Aktionsplan „Wirtschaft und Menschenrechte“ der Bundesregierung

Bewertung unserer Lieferanten

Für uns reicht Nachhaltigkeit bis über unsere eigenen Unternehmensgrenzen hinaus. Um die Einhaltung unserer Nachhaltigkeitsstandards im Wertschöpfungsprozess unserer Produkte sicherzustellen, wurde im Jahr 2006 konzernweit das Konzept „Nachhaltigkeit in den Lieferantenbeziehungen“ implementiert.

Dieses Konzept des Volkswagen Konzerns basiert auf drei Säulen: **Anforderungen, Monitoring und Qualifizierung**. In diesem Rahmen werden die Erwartungen zum Thema Nachhaltigkeit an unsere Lieferanten definiert und zur Anwendung gebracht. Die Einhaltung dieser Standards wird über die zentrale Auftragsvergabe der Konzernbeschaffung mit gezielten Monitoringinstrumenten überprüft.

Die Basis des Konzeptes „Nachhaltigkeit in den Lieferantenbeziehungen“ bilden die „Anforderungen des Volkswagen Konzerns zur Nachhaltigkeit in den Beziehungen zu Geschäftspartnern“ (Code of Conduct für Geschäftspartner). Als Grundlage für die Anforderungen dienen unter anderem die Prinzipien des UN Global Compact, die Charta der Internationalen Handelskammer für eine langfristige und tragfähige Entwicklung sowie die einschlägigen Konventionen der internationalen Arbeitsorganisationen.

Eine Länder-Risikoanalyse ermittelt schon vor der potentiellen Beauftragung eine Einschätzung zu sozialen, ökologischen und menschenrechtsbezogenen Risiken der jeweiligen Standorte. Diese wird aus Daten Dritter sowie aus internen Analysen gespeist (Business Partner Check). Im Rahmen eines Frühwarnsystems werden zum Beispiel Presse- und Internetscreenings zu relevanten Nachhaltigkeitsthemen durchgeführt.

Proaktive Einschätzung zur Risikominimierung

Schon vor der Beauftragung potentieller Dienstleister und Lieferanten nehmen wir durch die Konzernbeschaffung eine Einschätzung zu sozialen, ökologischen und menschenrechtsbezogenen Risiken vor. Ebenso unterziehen wir unsere potentiellen Geschäftspartner einem Integritätscheck (Business-Partner-Check).

Versammlungsfreiheit

Die Basis der Ausgestaltung gegenseitiger, von Zufriedenheit geprägter Arbeitsbeziehungen bei Volkswagen Immobilien bilden die allgemein gültigen Menschenrechte und Normen der internationalen Arbeitsorganisationen. Auf diese aufbauend wurden durch den Volkswagen Konzern in Zusammenarbeit mit dem europäischen und Welt-Konzernbetriebsrat verschiedene Chartas und Erklärungen vereinbart, die den Mitarbeitern Sicherheit in Bezug auf Ihre kollektiven Rechte am Arbeitsplatz und die Auslegung ihrer Rechte geben:

- Erklärung zu den sozialen Rechten und den industriellen Beziehungen bei Volkswagen (Sozialcharta 2002, neue Fassung 2012): Grundlegende Rechte der Arbeitnehmer, die sich an den einschlägigen Konventionen der Internationalen Arbeitsorganisation orientiert.
- Charta der Arbeitsbeziehungen (Herbst 2009): erweiterte Mitspracherechte der Interessenvertretungen mit Mitverantwortung
- Charta der Zeitarbeit (November 2012): Grundsätze zur Zeitarbeit

Engagement

Sportförderung

Volkswagen Immobilien übernimmt als einer der größten Vermieter in Wolfsburg Verantwortung für die Region und unterstützt Aktivitäten, die die Gesundheit und das Miteinander stärken, insbesondere im sportlichen Bereich. Seit fast 20 Jahren sind wir Sponsor der DEL-Eishockeymannschaft „Grizzlys Wolfsburg“ und führen in diesem Rahmen viele gemeinsame Veranstaltungen durch. Seit zwölf Jahren veranstalten wir jährlich den „Volkswagen Immobilien Treppenhäuslauf“ in Kooperation mit dem Niedersächsischen Leichtathletikverband. Darüber hinaus unterstützen wir etablierte Veranstaltungen, unter anderem den lokalen Volkstriathlon und den Wolfsburg Marathon.

Bildungsengagement

Bildung ist die Grundlage für die Teilhabe an der Informations- und Wissensgesellschaft. Bei Volkswagen Immobilien sehen wir es als unsere Pflicht an, in die Qualifikation junger Menschen zu investieren. Ein wichtiges Element der Ausbildung in unserem Unternehmen ist

es, ein Bewusstsein für die persönliche gesellschaftliche Verantwortung zu fördern. Wir geben unseren Auszubildenden und Studierenden im Praxisverbund die Möglichkeit, sich aktiv an unserem gesellschaftlichen Engagement zu beteiligen. Wissenschaftlichen Nachwuchs fördern wir, indem wir Stipendien vergeben und mit Hochschulen kooperieren.

Jährlich bietet Volkswagen Immobilien den Zukunftstag für Mädchen und Jungen im Zuge der beruflichen Orientierung an allgemeinbildenden Schulen an, um nachhaltig dazu beizutragen, geschlechtsspezifisches Berufswahlverhalten aufzubrechen.

In unserer langjährigen Zusammenarbeit mit dem Förderverein „ready4work e.V.“ setzen wir uns für die Schaffung von zusätzlichen Ausbildungsplätzen in der Region und damit insbesondere für die Integration sozial benachteiligter Jugendlicher ein.

Unsere wichtigsten Projekte und Partnerschaften:



ready4work

Impressum

Nachhaltigkeitsbericht

Berichtszeitraum:
Geschäftsjahr 2018 (01.01. – 31.12.2018)

Datum des jüngsten vorangegangenen Berichtes:
Berichtszeitraum: 01.01.2017 bis 31.12.2017

Kontakt:
Dr. Fabian Lander
Leitung Unternehmensfinanzierung und Nachhaltigkeit
Fabian.Lander@vwimmobilien.de
Tel. 05361 264-700

Melanie Linke
Unternehmensfinanzierung und Nachhaltigkeit
Melanie.Linke@vwimmobilien.de
Tel. 05361 264-374

Angaben zur Organisation

Herausgeber:
Volkswagen Immobilien GmbH
Poststraße 28
38440 Wolfsburg
Tel. +49-5361-264 0
<https://www.vwimmobilien.de>

Webseite Nachhaltigkeit:
<https://www.vwimmobilien.de/nachhaltigkeit.html>

Geschäftsführung

Geschäftsführung/Vorstand:
Meno Requardt (Sprecher), Michael Leipelt,
Dr. Ralph Sawalsky

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Frank Witter

Kontrolle der Nachhaltigkeitsberichterstattung

Unsere kontinuierliche Datenerhebung und Nachhaltigkeitsberichterstattung wird formell kontrolliert und bewilligt, und es wird sichergestellt, dass alle wesentlichen Aspekte berücksichtigt werden. Das höchste dafür zuständige Komitee bzw. die höchste dafür zuständige Position ist der Nachhaltigkeitsausschuss.

Konzept und Gestaltung:
Kilovolt Werbeagentur, Braunschweig
www.kilovolt.net

Bilder:
Volkswagen Immobilien, iStockPhoto, IngImage

Stand:
April 2019

Für eine bessere Lesbarkeit der Texte haben wir auf die Nennung der weiblichen Form verzichtet. Selbstverständlich sind Frauen gleichermaßen angesprochen. Wir bitten um Verständnis.



