

# Was ist **SMART?**



# Wesentliche Zahlen 2017

## im Vorjahresvergleich

Mengendaten	2017	2016	Veränderung in %
Anzahl eigene Wohnungen	9.175	9.131	+0,5
Wohnfläche (in m <sup>2</sup> )	613.281	608.986	+0,7
Anzahl Gewerbeobjekte	194	186	+4,3
Gewerbeflächen (in m <sup>2</sup> )	398.431	365.611	+9,0
Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt inkl. Auszubildende	354	340	+4,1
Mitarbeiter Jahresende inkl. Auszubildende	357	353	+1,1

Finanzdaten (in Mio. €)			
Umsatz	156,29	158,15	-1,2
Operatives Ergebnis	41,39	35,50	+16,6
Ergebnis vor Steuern (IFRS)	35,57	30,25	+17,6
Ergebnis nach Steuern (IFRS)	24,34	21,33	+14,1
Anlagevermögen	587,92	595,51	-1,3
Investitionen	27,74	68,40	-59,4
Bilanzsumme	653,38	647,68	+0,9
Cash-flow laufendes Geschäft	51,08	40,33	+26,6
Brutto-Cash-flow	53,85	45,39	+18,6

Kennzahlen (in %)			
Umsatzrendite vor Steuern	22,8	19,1	+19,0
Eigenkapitalquote	35,7	36,5	-2,2
ROI	4,9	4,2	+16,7

1,7 Mio. m<sup>2</sup>

betreute Mietflächen für  
die Volkswagen AG  
und Tochtergesellschaften

98%

der Kunden fühlen  
sich gut betreut,  
wenn sie eine Wohnung  
bei VWI mieten\*

3 von 4

Mitarbeitern arbeiten  
zeitweise mobil\*\*

\* VWI-Neukundenbefragung zwischen Januar 2016 und Dezember 2017

\*\* deren Tätigkeit es grundsätzlich ermöglicht

Immobilien  
und Mobilität  
als Einheit denken.  
Aus Visionen  
Wirklichkeit machen.  
Wissen verdichten,  
weitergeben und  
für neue Wege  
begeistern:  
**Das ist SMART.**

# INHALT

Neuwärts denken:  
Die VWI-Geschäftsführer im Gespräch

02



IT:City:  
Herzstück in Wolfsburg

06



SMARTE Büroflächen:  
X Center@IT:City

08

Innovationen:  
SMART ist, wenn wir Immobilien und Mobilität  
als Einheit denken

10



14

Visionärer Neubau mit 800-Volt-Ladestation:  
Das Porsche Zentrum Berlin-Adlershof

16

Hallo Automeile:  
VW und SEAT mit gemeinsamer  
Niederlassung in Stuttgart

Immobilienfinanzierung und Nachhaltigkeit:  
Grüne Finanzprodukte zur  
Schonung der Konzernliquidität

18



20

Vision wird Wirklichkeit:  
Baustart in den Steimker Gärten

22

SMARTE Architektur:  
Bauprojekte in den Steimker Gärten

24

Mehr Zuhause:  
Wohnangebote von VWI

26

SPLACE:  
Baustart für 60 Business-Apartments

28

Global Inn:  
Neuer Glanz für das Hotel

Mitarbeiter:  
Flexible Arbeit ist SMART

30



32

Fakten und Zahlen:  
Das VWI-Geschäftsjahr 2017



# Neuwärts denken



# Kann ein Finanzprodukt SMART sein? Lässt sich mobile Arbeit SMART gestalten? Ist Neugier SMART?

Die VWI-Geschäftsführer über alte Stärken und neue Perspektiven,  
die Herausforderungen der Internationalisierung  
und nachhaltige Wertschöpfung in Zeiten des Umbruchs.

**Die Jahre 2015 und 2016 waren anspruchsvoll.  
Für den Konzern – und damit unmittelbar auch für  
Volkswagen Immobilien. Wie verlief das Jahr 2017?**

**MENO REQUARDT** > Das Jahr 2017 war ein Schritt nach vorn. Im Bereich Gewerbeimmobilien haben wir wieder Fahrt aufgenommen. Der Flächenbedarf ist da, im Konzern stehen wichtige Entscheidungen an und Volkswagen Immobilien ist intensiv in diese Prozesse eingebunden.

**MICHAEL LEIPELT** > Im Bereich Wohnimmobilien lief das Wohnungsneubauprogramm auch 2016/17 weiter. Das beweist, dass die Verbesserung der Standort- und Arbeitgeberattraktivität nach wie vor ein wichtiger Schwerpunkt ist. Es hat sich sogar gezeigt, dass der gesteckte Investitionsrahmen von 100 Millionen Euro noch erhöht werden kann, wenn sich Renditeerwartungen erfüllen.

**DR. RALPH SAWALSKY** > Was mich sehr freut, ist, dass sich unser Unternehmensergebnis insgesamt positiv entwickelt hat. Wir haben die Zielsetzungen übertroffen – und das, obwohl wir Anfang 2017 ein Effizienzprogramm in Größe von 8 Millionen Euro auflegen mussten.

**MENO REQUARDT** > Wir haben die Anforderungen erfüllt, dürfen uns jetzt aber nicht ausruhen. Das Thema Effizienz wird uns auch 2018/19 weiter begleiten. Together 2025 gibt die Richtung vor. Wir sind auf dem Weg.

**Alternative Finanzierungsformen waren 2017 ein großes Thema. Wo liegen die Vorteile?**

**DR. RALPH SAWALSKY** > Wir können bei Volkswagen Immobilien sehr stolz darauf sein, dass wir es jetzt erstmals geschafft haben, eine eigene Finanzierung aufzustellen – bezogen auf das Gesamtjahr 2017 in einer Größenordnung von 200 Millionen Euro. So konnten wir

» Für den Volkswagen Konzern  
ist die Standortattraktivität  
wichtiger denn je.

MICHAEL LEIPELT



unsere Zinslast um 8,5 Millionen Euro reduzieren. Wir sind damit jetzt eigenständiger, finanzieren tendenziell nur noch kurzfristige Verbindlichkeiten über die Volkswagen Treasury und belasten so auch die Kreditlinie des Konzerns weit weniger.





### **Auch an nachhaltigen Finanzprodukten haben Sie gearbeitet.**

**DR. RALPH SAWALSKY** > Dabei handelt es sich um festverzinsliche Schuldscheindarlehen, die wir mit wert-haltigen Immobilien besichern – ausschließlich Objekte, die unserem konzerneigenen BLUE BUILDING Standard entsprechen und CO<sub>2</sub>-Emissionen sparen helfen. Wir werden damit neue Investorengruppen erschließen, zum Beispiel institutionelle Anleger, die sich verpflichtet haben, vor allem ethisch-moralisch vertretbare Finanzprodukte ins Portfolio zu nehmen. Die Deutsche Bundesbank hat uns bereits die Notenbankfähigkeit bestätigt – wir dürfen jetzt Wertpapiere ausgeben. Darüber hinaus haben wir Ende 2017 noch einen weiteren Meilenstein erreicht: Volkswagen Immobilien hat von der oekom research AG – einer weltweit führenden Rating-Agentur im nachhaltigen Anlage-segment – ein Prime-Rating erhalten. Über diesen Qualitätsstatus verfügen weltweit nur 10 Prozent aller bewerteten Immobilienunternehmen. Volkswagen Immobilien positioniert sich damit smart als Vorreiter.

### **Sie bauen zum Beispiel in den Steimker Gärten nach BLUE BUILDING Standard. Sind aktuell noch Grundstücke zu erwerben? Nach welchen Kriterien wählen Sie Investoren aus?**

**MICHAEL LEIPELT** > Im ersten Bauabschnitt geht es um 20 Baufelder, elf davon haben wir bereits verkauft, bei weiteren sieben Baufeldern stehen Entscheidungen an. Der Vertriebsstart für die beiden verbliebenen Baufelder war im Februar 2018. Bonität, Verlässlichkeit und die Referenzen unserer Gesprächspartner sind wichtige Bewertungskriterien. Wichtig ist aber auch, dass man unsere Vision teilt, dass man mit uns gemeinsam Maßstäbe setzen möchte: die Steimker Gärten als hochattraktives Quartier und Living Lab.

### **Wir leben in einer Zeit großer Veränderung. Projekte wie die Steimker Gärten und die erfolgreich realisierte IT:City stehen exemplarisch dafür. Wie ist Volkswagen Immobilien in puncto Innovationsmanagement in den Konzern eingebunden?**

**MENO REQUARDT** > Sprechen wir über Digitalisierung, neue Mobilitätsformen und die Elektrifizierung von Automobilen, dann merken wir: All diese Themen kommen an einem räumlichen Ort zusammen. Bei Volkswagen Immobilien denken wir seit jeher in Räumen und haben den Anspruch, den Konzern auf neuen Wegen smart zu unterstützen. Ein Beispiel ist die Quartiersplanung: Ladeinfrastruktur, Bezahlsysteme, Mobilität, Robotik – wir bauen nicht für alle Themen eine eigene Expertise auf, sind über unsere Stabsstelle Innovation aber jederzeit

## **» Immobilien und Mobilität werden eins. SMART ist, da jetzt am Ball zu bleiben.**

MENO REQUARDT



ansprechbar, wenn es darum geht, Neues zu probieren. Neugierig sein, neugierig bleiben, das ist uns wichtig. Mit den Innovationstreibern im Konzern stehen wir im engen Austausch. So zum Beispiel mit der VW Kraftwerk GmbH zum Thema Stromversorgung ...

**MICHAEL LEIPELT** > ... und wir sind in Gesprächen mit der Sparte »Komponente«, da geht es um die Zusammenarbeit rund um Batteriesysteme und Batteriepufferspeicher.

**MENO REQUARDT** > Diese Zukunftsthemen von Immobilienseite aus aktiv mitzugestalten und alle relevanten Projektpartner an einen Tisch zu bringen ist eine Herausforderung, zugleich das Salz in der Suppe.

**Neben der Digitalisierung ist operativ die Internationalisierung ein zentrales Thema.**

**DR. RALPH SAWALSKY** > Im Bereich Corporate Real Estate Management ist die Internationalisierung vorangeschritten. Bereits 2015 haben wir in der Slowakei mit der Realisierung des Logistikzentrums in Bratislava begonnen und konnten es 2017 schlüsselfertig übergeben. Neben weiteren Aktivitäten in Polen sind wir mit Skoda in Tschechien in sehr guten Gesprächen.

**MENO REQUARDT** > Im Weiteren sind wir über unsere Kernkompetenz Mietvertragsmanagement sehr gut im Konzern vernetzt und in diversen Auslandsprojekten engagiert. 2017 haben wir neue Projekte in Indien und Malaysia übernommen.

**Auch intern hat sich bei Volkswagen Immobilien einiges getan: Sie haben den Wandel von der Präsenz- zu einer Erledigungskultur angestoßen. Wie hat das die Zusammenarbeit verändert?**

**MICHAEL LEIPELT** > Die Abschaffung der Stempeluhr, die Einführung der Vertrauensarbeitszeit, die Ausweitung des Gleitzeitrahmens und die vertraglichen Regelungen zum Thema mobile Arbeit waren große Veränderungen. Da gab es auch Skepsis. Dass wir mobile Arbeit und entsprechende Teamvereinbarungen smart miteinander verzahnt haben, war der Schlüssel zum Erfolg. Unser Modell hat dann auch schnell Schule gemacht, der Konzern hat sich an unserer Vorgehensweise sehr interessiert gezeigt.

**Geben Sie uns einen Ausblick auf das Geschäftsjahr 2018. Wo liegen die Schwerpunkte?**

**MICHAEL LEIPELT** > Im Bereich Wohnimmobilien werden uns 2018 die Hochbauarbeiten in den Steimker Gärten gut beschäftigen, dazu kommt die Erschließung des zweiten

## » Wir haben viel bewegt und einen hohen Grad der Selbstorganisation erreicht.

DR. RALPH SAWALSKY



Bauabschnitts. Daneben werden wir für einige Investoren die Vermarktung von Eigentumswohnungen übernehmen, was unser umfassendes Engagement für das Quartier zusätzlich unterstreicht.

**MENO REQUARDT** > Im Bereich Gewerbeimmobilien freuen wir uns auf den Startschuss zu spannenden Projekten, auch international. Volkswagen Immobilien wird den Konzern im Jahr 2018 als stabiler Partner unterstützen, als Dienstleister und Investor mit 360-Grad-Blick. Uns allen hat die Diesel-Thematik zugesetzt, aber jetzt ist die Zuversicht wieder da. Heißt für uns, die Ärmel aufzukrempeln und anzupacken.

**DR. RALPH SAWALSKY** > 2017 haben wir uns in puncto Internationalisierung viel mit Währungsfragen, internationalem Steuerrecht und den entsprechenden Weichenstellungen im Rechnungswesen beschäftigt. Dahinter steht ein Strategieprozess, den wir 2018 ins Ziel bringen werden. Ein wesentliches Element ist in diesem Zusammenhang das Thema Nachhaltigkeit. Rund um Planung, Finanzierung, Bau und den Betrieb von Immobilien alle Wertschöpfungsebenen holistisch zu denken, ist entscheidend für den Erfolg von morgen.



# IT:City. SMART nach morgen

630.000 Meter Daten-Kupferkabel,  
47.300 Tonnen Beton, 50 Kilometer Heizungs-  
und Kälterohrleitungen: Die IT:City in  
Wolfsburg-Kästorf wurde im Mai 2017 offiziell  
eröffnet und bietet 1.500 Mitarbeitern modernste  
Arbeitsbedingungen. Hier schlägt das Herz  
der Konzern-IT, hier sitzt der Konzernbereich  
Digitalisierung. Als Bauherr verantwortlich  
für Projektentwicklung und Realisierung war  
Volkswagen Immobilien.



» Die Konzern-IT ist Treiber der Digitalisierung bei Volkswagen. Das sollte sich auch in unserem neuen zentralen Standort in Wolfsburg spiegeln. In der IT:City haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hervorragende Bedingungen für agiles und modernes Arbeiten.

DR. UWE MATULOVIC,  
Sprecher der Geschäftsführung der Volkswagen Group IT Services

Als einer der zentralen Standorte der IT- und Digitalisierungskompetenz im Volkswagen Konzern ist die IT:City ein wichtiger Teil der Zukunftsstrategie – ein attraktives Bürogebäude, das IT- und Software-Experten alle Möglichkeiten gibt, neue Formen der Zusammenarbeit in die Praxis zu bringen.

## Sechs Gebäuderiegel auf einem Grundstück von knapp 55.000 m<sup>2</sup>

Die Innenarchitektur des campusartigen Bürokomplexes ist mit Arbeitsinseln, Meetingpoints, vollvernetzten Konferenzräumen und Rückzugsmöglichkeiten für konzentriertes Arbeiten konsequent auf die Anforderungen agiler Entwicklungsprozesse im IT-Bereich ausgelegt. Spezialisten unterschiedlichster Abteilungen können sich schnell

zusammenfinden, Aufgaben verteilen und sich über Arbeitstechniken wie zum Beispiel Scrum selbst organisieren. Der Anspruch: Entwicklungs- und Erprobungszyklen kurzhalten.

Auch das Smart.Production:Lab (SPL) der Konzern-IT hat beste Arbeitsbedingungen in der IT:City gefunden. Das SPL beschäftigt sich mit der Digitalisierung der Produktion und Logistik. Unter anderem wird in den Handlungsfeldern Intelligent Robotics und Future Production Ecosystem an stationärer und mobiler Robotik gearbeitet. Dafür hat das Smart.Production:Lab in der IT:City eine Technikfläche, in der zum Beispiel eigene Prototypen oder Versuchsträger gebaut werden können.



### Smartes Facility Management durch VWI

Bauseits waren die technischen Herausforderungen enorm und eine zukunftsfeste Planung von entscheidender Bedeutung – nicht zuletzt auch mit Blick auf den nachhaltigen Betrieb der IT:City. So wird der Gebäudekomplex verlustarm über zwei Fernwärmestationen versorgt. Für ein angenehmes Raumklima, das von den Mitarbeitern individuell gesteuert werden kann, sind vier Kältemaschinen ausgeführt.

Volkswagen Immobilien übernimmt die technische Betreuung des Objekts, mit allen Optionen in puncto Fernwartung: Weite Teile der technischen Gebäudeausstattung sind smart realisiert, bei Bedarf erfolgen Zugriff und Steuerung über ein geschütztes Netzwerk schnell und effizient.

» Für uns im Smart.Production:Lab ist es wichtig, dass wir Ideen und digitale Lösungen ausprobieren und auch Prototypen zu Versuchszwecken selbst aufbauen können. Mit kurzen Wegen und unserer Technikfläche ist das in der IT:City hervorragend gelöst.

DR. WOLFGANG HACKENBERG,  
Leiter des Smart.Production:Lab in der IT:City



# X Center@IT:City – Pilotprojekt für neue Arbeitswelten

Alle reden von Zukunft: Zukunft der Industrie, Zukunft der Arbeit,  
Zukunft der Mobilität. Doch wie wird Zukunft eigentlich gemacht?  
Und welche Rolle spielt die Arbeitsumgebung dabei?

Manuela Lieber und Andrea Schmidt führen durch das X Center@IT:City –  
ein Beispiel für New Workplaces@Volkswagen Group.



## New Workplaces@Volkswagen Group

»New Workplaces@Volkswagen Group« wurde gemeinschaftlich in den zentralen Bereichen Personalstrategie und Digitalisierung Business 4.0 initiiert. Manuela Lieber leitet zusammen mit Thomas Rühl aus dem Bereich Personalstrategie dieses Projekt. Das Ziel: Räume, die Kommunikation verbessern und Kreativität wecken – Büros, die auf die Mitarbeiterzufriedenheit einzahlen und die Produktivität optimieren. Testprojekte laufen international und mit Beteiligung der Marken des Volkswagen Konzerns wie Volkswagen Pkw, Volkswagen Nutzfahrzeuge, Volkswagen Financial Services, Porsche, Audi, Škoda, SEAT, Bentley, MAN und Scania. Marken und Konzernbereiche lernen voneinander, sammeln in Büros und Labs neue Erfahrungen. Volkswagen Immobilien ist ebenfalls involviert. Angestrebt wird ein »Cookbook« – ein Rezeptbuch, das konzernweitliche Prinzipien definiert, die in Zukunft bei Neu- und Umbauprojekten Orientierung geben.



MANUELA LIEBER (r.), Projektleiterin New Workplaces@Volkswagen Group aus dem Konzernbereich Digitalisierung, Business 4.0 und ANDREA SCHMIDT (l.), die seitens Volkswagen Immobilien an diesem Projekt beteiligt ist.



Gebäuderiegel 1, erstes Obergeschoss, erster Eindruck: Papierrascheln und Tippgeräusche. Schreibtische stehen gruppiert, die Blicke sind konzentriert. Hier und da Stimmen, kurze Absprachen, schnelles Feedback, dann wieder Ruhe, Papierrascheln und Tippgeräusche. So klingt also Zukunftsmusik: überraschend leise.

> Auf der Fläche ist es bei uns tatsächlich eher ruhig, sagt Manuela Lieber, > gibt es mehr zu besprechen oder trifft sich ein größeres Team, können die Kolleginnen und Kollegen die Besprechungsräume spontan nutzen. Ausgestattet sind die verglasten Kuben jeweils mit einem großen Bildschirm und beschreibbaren Wänden. Darauf skizziert sind Workflows, Ideen, Statements: When all think alike then no one is thinking.

### Querdenker gesucht

Der Konzernbereich Digitalisierung hilft Transformationsprozesse innerhalb des Konzerns gestalten. Darüber hinaus werden neue Geschäftsmodelle entwickelt, so zum Beispiel innovative Mobilitätslösungen. Manuela Lieber öffnet ihren Laptop, zeigt eine Grafik: > Der Mensch steht für uns im Mittelpunkt. Die Digitalisierung hilft uns zu verstehen, was ihn interessiert und ihm als Konsument nützt. Sie ist der Treiber, eine Klammer, die alles umschließt, alles verbindet und vernetzt.

Im X Center arbeiten 64 Kolleginnen und Kollegen auf einer Fläche von rund 1.000 m<sup>2</sup> – eine Bürolandschaft, angepasst an die spezifischen Arbeitsabläufe und -methoden des Konzernbereichs. > Abstimmungsprozesse laufen bei uns sehr intensiv. Wir arbeiten interdisziplinär mit vielen Projektbeteiligten und müssen entsprechend kommunizieren. Das hat die Arbeit von Grund auf verändert und damit auch die Anforderungen an die Arbeitsumgebung. Ein Stück weit brechen wir hier mit Konventionen. Das X Center gibt uns die Gelegenheit, Neues zu probieren.

Tatsächlich sucht man Einzelbüros mit Vorzimmer vergeblich. Die Leitungsebene rund um Chief Digital Officer Johann Jungwirth hat darauf verzichtet, die Manager sitzen direkt bei ihren Teams.

Manuela Lieber nimmt ein Post-it und skizziert Laufwege: > Wir wollten Räume schaffen, die inspirieren, motivieren und Kreativität freisetzen. Dafür war es wichtig, ganz unterschiedliche Perspektiven einzubringen. Die Projektleitung für das X Center hatte Falk Bothe, Leiter Digital Transformation Office, das Konzept wurde gemeinschaftlich mit der Volkswagen Service Factory entwickelt und von Volkswagen Immobilien umgesetzt. Wir sehen es als ein wichtiges Pilotprojekt im Rahmen von New Workplaces@Volkswagen Group – ein Thema, das derzeit alle Konzernmarken beschäftigt.

Andrea Schmidt nickt und deutet in die organisch mäandrierende Bürolandschaft. Durch die offene Gestaltung der Fläche ergeben sich immer wieder neue Sichtachsen, Holz- und Naturkautschukböden wechseln sich ab, Kabeltrassen und Lüftungsrohre liegen frei, Leuchten hängen wie kleine Wolken im Raum, alles wirkt nicht ganz fertig, hat Werkstattcharakter. > Ausschlaggebend für die Entwicklung des X Centers waren die spezifischen Anforderungen des Konzernbereichs Digitalisierung. Die Analyse unterschiedlichster Berufsbilder und Tätigkeitsprofile gab Orientierung: Arbeit ist heute mobiler denn je, Spontanität und Agilität sind entscheidende Faktoren. Im Ergebnis stehen Raumszenarien, die besondere Vielfalt bieten. In erfolgreiche Bürokonzepte fließen nicht nur die spezifischen Bedarfe ein, auch ein gutes Change Management und die Einbindung der Mitarbeiter sind wesentliche Erfolgsfaktoren für ein gelungenes Cookbook.

Tatsächlich scheint für jeden Geschmack etwas dabei, für konzentrierte Arbeit genauso wie für kurze Auszeiten. Hier und da setzen Sofas in Knallfarben Akzente. Andrea Schmidt fährt mit der Hand über den Stoff und blickt in die Fläche: > Auch den festen PC-Arbeitsplatz gibt es natürlich noch, dazu aber zum Beispiel auch Telefonzellen und Touch-down-Plätze, um kurz Mails zu checken. Was wird angenommen und bewährt sich, was nicht: Das wird im X Center jetzt unter Realbedingungen erprobt.

### Wege aufgezeigt

Neue Räume für neue Arbeit, neue Räume für eine neue Generation. Manuela Lieber betont die Wichtigkeit von Kollaboration, Kommunikation und Begegnungen auf Augenhöhe – auch über Hierarchien hinweg: > Verändern wir Räume, verändern wir auch ein Stück weit die Kultur. Wer sitzt wo? Wie können Materialien und Raumstruktur, Formen und Farben ganz gezielt zum Einsatz kommen? Hier im X Center merken wir: All das hat Einfluss auf die Arbeitsatmosphäre und all das bedeutet Change. Wir möchten diese Veränderungen behutsam und bewusst gestalten, das ganze Team wirkt daran mit.

### Wie geht es weiter?

> Das X-Center liefert uns wertvolle Erkenntnisse – hier gilt es, die positiven und verbesserungswürdigen Erfahrungen für die Prozesse und Vorgehensweisen des Cookbook New Workplaces zu nutzen. Denn schließlich und langfristig geht es darum, die Rahmenbedingungen für neue Arbeitswelten konzernweit zu schaffen und damit den Change-Prozess anzustoßen und ins Rollen zu bringen.

Der Rundgang endet, ein letztes Hineinhören: Papierrascheln und Tippgeräusche – Zukunftsmusik halt. Dann ein letzter Blick. Es stimmt: Digitalisierung verändert alles – und hier sieht sie auch noch richtig gut aus.



# SMART ist, wenn wir Immobilien und Mobilität als Einheit denken

Innovationsmanagement heißt eigentlich: Menschen mitnehmen.

Digitalisierung heißt: Basisarbeit. Und was kommt danach?

Johann Jungwirth, Meno Requardt und Phillip Schmitz im Gespräch über die Mobilität von morgen, das Quartier Steimker Gärten, die Grenzen des Planbaren und neue Wertschöpfung.



## Verändert sich die Mobilität, verändert sich die Stadt.

**REQUARDT** > Sprechen wir vom Wohnen, sprechen wir über ein Grundbedürfnis, eine menschliche Konstante. Es stimmt aber, dass wir im Stadtbild Veränderung erleben werden. Wenn sich in wenigen Jahren Autos von selber wegparken oder dank neuartiger Mobilitätsangebote weniger Fahrzeuge in unseren Innenstädten untergebracht werden müssen, können wir auf das ein oder andere Parkhaus verzichten. Daraus ergeben sich neue Möglichkeiten Quartiere zu formen und neu zu erfinden.

**JUNGWIRTH** > Nicht umsonst läuft unser Ride-Pooling-Konzept MOIA heute schon unter dem Motto, dass wir den Menschen die Stadt ein Stück zurückgeben möchten.

**REQUARDT** > 2017 hat der MOIA Servicetest in Hannover für Aufsehen gesorgt. Da merkt man, wie sehr neue Mobilitätsformen begeistern.

**SCHMITZ** > Gerade weil eben Themen wie Lebens- und Aufenthaltsqualität heute so im Vordergrund stehen. Die autogerechte Stadt war ein Synonym für Dynamik, die mobilitätsgerechte Stadt wird on top neue Freiräume ermöglichen – und mehr Grünflächen.



Phillip Schmitz, Leiter Technik und Innovationsmanagement Volkswagen Immobilien

**REQUARDT** > Es wird darauf ankommen, Mobilität und Immobilien als Einheit zu denken. Volkswagen Immobilien möchte mit vorausschauender Planung einen Beitrag leisten zur Weichenstellung im Konzern. Immobilien entwickeln sich zu Knotenpunkten an denen Mobilität andockt und wo sich die Effekte der Digitalisierung wie im Brennglas zeigen. Stärker als je zuvor sind wir mit den unterschiedlichsten Disziplinen im Konzern im Dialog.

**JUNGWIRTH** > Insofern haben sich die Steimker Gärten ja zu einem ganz besonderen Puzzlestein entwickelt. Gemeinsam mit der Stadt und auch im Rahmen von #WolfsburgDigital ein sehr gutes Projekt, um es als Reallabor für Mobilitätsdienstleistungen direkt vor unserer Haustür zu nutzen. So können wir den Bürgerinnen und Bürgern E-Mobilität näherbringen. Im Zusammenspiel mit weiteren Projekten und Städtepartnerschaften haben die Steimker Gärten einen sehr hohen Stellenwert.

## Die Zukunft startet in Living Labs wie den Steimker Gärten.

**REQUARDT** > Ein Labor – selbst ein Living Lab wie die Steimker Gärten – ist nicht der Ort, wo mit Blick auf neue Mobilität oder Smart Homes plötzlich die ganz große Erfindung gelingt, die ganz große Problemlösung. Wir werden mit harmonisierter Infrastruktur und innovativen Mobilitätsdienstleistungen einen Rahmen setzen, aber dann werden die Menschen ihren ganz eigenen Zugang entwickeln.

**JUNGWIRTH** > Grundsätzlich kann man sagen, dass die Steimker Gärten bei Fertigstellung ihrer Zeit 10, 15 Jahre voraus sein werden. Vor Ort könnten sich 50 Prozent der

können – volkswirtschaftlich sinnvoll, mit so wenig Baustellen und Elektroinstallation wie möglich.

**JUNGWIRTH** > Ein sehr wichtiger Punkt, denn Infrastrukturveränderungen sind zwar für Elektromobilität ganz entscheidend, denken wir aber an die übernächste Fahrzeuggeneration, an autonome Fahrzeuge, dann relativiert sich das schon wieder. Ein Self-Driving Car wie Sedric ist entweder in Bewegung oder steht zum Beispiel auf einem Betriebshof. Wir werden nicht vor jedem Haus und jedem Supermarkt Schnellladesäulen vorhalten müssen.



Johann Jungwirth, Chief Digital Officer Volkswagen AG

Haushalte direkt für ein Elektroauto entscheiden – und würde die Quote schnell weiter steigen, wäre die Infrastruktur auch dafür bereit. Was das angeht sind wir führend in Deutschland, vielleicht sogar in Europa.

**SCHMITZ** > Ja, ein Vorteil ist, dass ein hoher Anteil an Neufahrzeugen in den Steimker Gärten sein wird und so werden wir schnell eine stark elektrifizierte Flotte im Quartier erleben. Das wird an anderen Orten auf der Welt erst viel später passieren. Wir werden die Entwicklungen beobachten und unsere Schlüsse ziehen mit Blick auf historisch gewachsene Städte und Nachbarschaften. Wir gehen davon aus, dass wir Ladeinfrastruktur im Bestand in Zukunft mit einem moderaten Aufwand realisieren



Meno Requardt, Geschäftsführer Volkswagen Immobilien

**REQUARDT** > In ganz Deutschland und international wird der Volkswagen Konzern die Entwicklungen maßgeblich vorantreiben. Neben den technologischen sind die sozialen Auswirkungen interessant.

**JUNGWIRTH** > Ob Kinder, ältere Generationen oder Menschen mit Behinderung: Einfach den Volkswagen OneButton drücken und ein Sedric macht sich auf den Weg, bringt sie zum Arzt, zum Supermarkt oder die Enkel zu den Großeltern. Auch in ländlichen Gebieten. Individuelle Mobilität für alle, auch für Menschen, die ihr ganzes Leben lang keinen Zugang dazu hatten. Das ist fantastisch, das muss man einfach sehen.





Der zentrale Quartiersplatz in den Steimker Gärten

THESE  
03

Die Begeisterung für Digitalisierung wächst.

**JUNGWIRTH** > Digitale Plattformen – zum Beispiel erreichbar über Apps oder den Volkswagen OneButton – geben Kunden mehr und mehr Zugriff auf unser digitales Ökosystem und die Angebote des Konzerns. Es ist entscheidender Teil auf verschiedensten Wertschöpfungsebenen. Zukünftig gehören Sedric, damit verbundene und darüber hinausgehende Mobilitätsangebote dazu. Wir streben den Lückenschluss zwischen ÖPNV und Individualverkehr an und nicht zuletzt auch neue Serviceangebote: Ein Sedric als mobile Packstation kann Pakete vollautonom zustellen.

**REQUARDT** > Das Fahrzeug bleibt entscheidend. Und alles was dazu kommt, macht uns noch stärker.

**SCHMITZ** > Dazu kommt eine Positionierung als valider Ansprechpartner, wenn es um Transformationsprozesse in den Bereichen Mobilität, Infrastruktur und Städteplanung geht. Wir sind ja selber neugierig, wollen komplexe Wechselwirkungen verstehen und Lösungen aufzeigen. Alles auf einer gewissen Flughöhe und möglichst zu-

kunfts fest. Und da sind wir auch wieder ganz konkret bei den Steimker Gärten. Sie sollen einfach ein gutes Stück Stadt sein. Modern, aber ohne Glaspaläste. Mit High-End-Technik, die sich subtil einfügt. Manches ist dabei erstmal ein Lösungskorridor, andere Maßnahmen wie zum Beispiel rund um Fahrradfreundlichkeit und Mikroklima sind schon rund. Die unterschiedlichsten Perspektiven aller eingebundenen Konzerndisziplinen waren extrem hilfreich.

**JUNGWIRTH** > Und genau an diesem Punkt schätzen wir die Zusammenarbeit mit Volkswagen Immobilien sehr. Mit der IT:City haben wir ja bereits ein Signal für den Aufbruch gesetzt und die Steimker Gärten bilden im Zusammenspiel mit vielen weiteren Innovationsthemen und Projekten wie die Nordkopf-Entwicklung quasi ein Wolfsburg 4.0.



THESE  
04

**Transformationsprozesse sind Teamwork.**

**JUNGWIRTH** > Sedric haben wir gemeinsam mit Vertretern aus sieben potentiellen Zielgruppen gestaltet, auch in die IT:City laden wir regelmäßig ein und in Reallaboren wie den Steimker Gärten bauen wir in konkreten Alltagssituationen Vertrauen auf. Ich bin mir sicher: Schnell werden zufriedene Nutzer zu Botschaftern einer neuen Mobilität.

**SCHMITZ** > Eine Mobilität, die auch für mehr Sicherheit steht ...

**JUNGWIRTH** > ... Sedric wird zehn Mal sicherer fahren als der Mensch, absehbar auch hundert Mal sicherer.

**SCHMITZ** > Ich erhoffe mir gerade über solche Themen einen intensiven Austausch mit unseren Kunden. Da liegen Chancen.

**REQUARDT** > Gerade weil wir nach wie vor über unsere Kernkompetenzen sprechen: Mobilität und Immobilien! Unter dem Strich möchten unsere Kunden so einfach wie möglich von A nach B. Die Immobilie dabei als Art Mobilitäts-Hub. Und wer sollte das leisten, wenn nicht Volkswagen?



**Keine Thesen mehr. Aber eine Frage:**

**Herr Jungwirth, wann fährt Sedric auf der Alternativen Grünen Route (AGR) zwischen Werk, Innenstadt und den Steimker Gärten?**

**JUNGWIRTH** > Bis 2021 laufen Tests mit einem Sicherheitsfahrer. Danach streben wir den Realbetrieb an: Sedric ohne Cockpit, ohne Lenkrad, ohne Pedalerie. Und dann die nächsten Ziele, denn Digitalisierung ist für mich nur die Vorstufe zu dem, was ich Smart Everything nenne. Wenn wir zum Beispiel künstliche Intelligenz einbinden, die mir ein Sedric auch ohne App und OneButton zum richtigen Zeitpunkt vor die Tür stellt, weil das System meine Termine kennt. In diesem Prozess werden auch Fehler passieren, aber wir werden schnell lernen und es geht immer noch klüger, immer noch smarter.



**Sedric**

SElf-DRiving Car: Das Konzept für die Mobilität von morgen vereint vollautonomes Fahren, Elektrifizierung und digitale Vernetzung.

**Volkswagen OneButton**

Ein Druck auf den OneButton genügt, um Sedric herbeizurufen. Farbige Signale zeigen die Ankunftszeit.

**MOIA**

Ride-Hailing und Ride-Pooling: Per App ein MOIA E-Fahrzeug herbeirufen und es gemeinsam mit anderen nutzen.

**#WOLFSBURGDIGITAL**

2016 verständigten sich der Konzern und die Stadt, Wolfsburg zu einer Modellstadt der Digitalisierung zu entwickeln.



# Visionärer Neubau mit 800-Volt-Ladestation

Als eines der innovativsten Autohäuser Europas setzt das Porsche Zentrum Berlin-Adlershof mit hochentwickelter smarter Ladeinfrastruktur neue Maßstäbe. Ein wegweisendes Leuchtturmprojekt, das die Ambitionen im Bereich E-Mobilität unterstreicht. Als Bauherr plante und realisierte Volkswagen Immobilien den Neubau und war damit bereits zum dritten Mal für Porsche engagiert.



Direkt an der Stadtautobahn A 113 – unweit des Flughafen-geländes Berlin Brandenburg »BER« – konnte Porsche nach nur elf Monaten Bauzeit das neue Autohaus eröffnen. Highlight der zweigeschossigen Händlerimmobilie sind zwei 800-Volt-Ladestationen mit RFID-Authentifizierung für unkomplizierte E-Mobilität und bargeldlose Zahlungsvorgänge. Eine Entwicklung der Porsche Engineering Group – und weltweit einzigartig. In Berlin-Adlershof nahtlos integriert in einen neu konzipierten Schnellladepark. Der Standort ist damit optimal aufgestellt für die Einführung des Mission E, mit dem die Marke im Jahr 2019 erstmals einen reinen E-Sportwagen auf die Straße bringt.

#### **Schlüsseltechnologien und dynamische Architektur**

Schnell mehr Reichweite: Die Batterien in nur 20 Minuten auf bis zu 80 Prozent laden und in der Zeit einen guten Kaffee genießen – das Porsche Zentrum Berlin-Adlershof setzt sowohl mit seiner technischen Ausstattung als auch mit Blick auf Corporate Identity ein Ausrufezeichen. Ganz im Sinne der Porsche Nachhaltigkeitsstrategie wurde zudem eine besonders energieeffiziente Bauweise gewählt

und konsequent modernste LED-Technik zum Einsatz gebracht. Porsche Deutschland hat zudem vor Ort einen 25 Meter hohen Solarpylon errichtet, der bis zu 30.000 kWh Strom pro Jahr erzeugen wird.

#### **Alles Porsche – starkes Markenerlebnis auf 3.000 m<sup>2</sup>**

Ein lichtdurchfluteter Showroom für bis zu 19 Fahrzeuge, eine Fitting Lounge, ein Servicebereich mit Dialogannahme, dazu eine große Werkstatt mit Lager, Trockenaufbereitung und angegliederter Karosseriebau: In Adlershof wird die gesamte Modellpalette präsentiert und die Servicequalität erreicht ein neues Level. Das Autohaus als Erlebniswelt, zentrale Schnittstelle und Pendant einer stark digitalisierten Kundenkommunikation. Alles bereit für die klassische Verkaufsanbahnung – und alles startklar für die Bestseller von morgen.

» Unser Wunsch war Planung mit Weitblick: Volkswagen Immobilien hat uns direkt angrenzend eine zusätzliche Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> gesichert – zu Top-Konditionen. Perspektivisch können wir unseren Standort bei Bedarf problemlos erweitern.

HEINZ MOREIRA,  
Geschäftsführer Porsche Zentrum Berlin-Adlershof

Porsche Konzeptstudie Mission E



# »Hallo Automeile« VW und SEAT mit gemeinsamer Niederlassung in Stuttgart

Fällt das Wort Automeile, macht es Klick. Stuttgart-Feuerbach, Heilbronner Straße, die großen Marken dicht an dicht: Hier ist die Faszination Mobilität mit Händen greifbar. Vor Ort Präsenz zeigen – das ist eine strategische Weichenstellung und hat besonderen Reiz. Showrooms und Markenwelten, Technologien, Design und Service im direkten Vergleich: Wer an der Stuttgarter Automeile in eine neue Händlerimmobilie investiert, betritt die große Bühne und stellt zu Recht höchste Ansprüche an seinen Projektentwickler.

» Ein planerisch und baulich anspruchsvolles Projekt mit vielen Facetten: Wir mussten auf dem Grundstück teils enorme Höhendifferenzen ausgleichen, haben Photovoltaik umgesetzt, Infrastruktur und Ladesäulen für E-Mobilität realisiert sowie 65 Nistquartiere für vor Ort brütende Vogelarten.

JAN ZANDER,  
Projektmanagement  
Volkswagen Immobilien



Im Auftrag der Volkswagen Group Retail Deutschland (VGRD) hat Volkswagen Immobilien für die Konzernmarken Volkswagen und SEAT eine gemeinsame, repräsentative Niederlassung mit Parkhaus und Lagerhalle entwickelt, realisiert und im Juni 2017 feierlich übergeben. Im Grundsatz fanden die Projektbeteiligten Volkswagen Automobile Stuttgart (VAS) und SEAT Stuttgart schnell zueinander. Im Dialog wurden dann in der Planungsphase bauliche Details erörtert und präzisiert. Ein effizienter Prozess, begleitet von der VW-Händlerberatung – und ein Ergebnis, das sich sehen lassen kann.

### Meilenstein an der Automeile

Zwei Marken, ein Standort, 24,35 Millionen Euro Gesamtinvestment, 19 Monate Bauzeit. Ein imposanter, rund 150 m langer Gebäuderiegel mit Glas- und Lamellenfassade und 15.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Dazu innovative Raumplanung auf fünf Geschossebenen, gegliedert in drei Voll- und zwei Untergeschosse: Die kubische Architektur

setzt Volkswagen und SEAT baulich miteinander in Beziehung, zugleich sind beide Markenwelten trennscharf inszeniert und entsprechend den jeweiligen CI-Vorgaben gestaltet. Die sehr offen gehaltenen Grundrisse geben dabei alle Möglichkeiten und können im Rahmen von Vertriebsaktionen schnell und flexibel bespielt werden.

### Urbane Kundenmagnet

Ein Highlight ist das Parkdeck zur Gebrauchtwagenpräsentation: Es überspannt das gesamte Gebäude und bietet 200 Fahrzeugen beider Marken Platz. Erste Auswertungen belegen die Anziehungskraft der gemeinsamen Niederlassung. 23 Prozent aller Besucher sind Neukunden. Dementsprechend strebt Volkswagen im Jahr 2018 etwa 850 Vermarktungen an – doppelt so viele wie am mittlerweile geschlossenen Standort Weilimdorf. Bei den Gebrauchtwagen liegt die Zielmarke bei rund 1.200 Fahrzeugen.

Mit der kubischen Architektur und der straßenbegleitenden Ausführung wurden städtebauliche Vorgaben erfüllt. Im Erdgeschoss die Showrooms, die Dialogannahme und die Kundenzone. Im ersten Geschoss Büro- und Sozialräume, im zweiten Geschoss Aufenthaltsräume, Verkäuferarbeitsplätze für Gebrauchtwagen und eine Küche für Mitarbeiter. Ebenfalls im zweiten Obergeschoss: die Parkdeckebene mit überdachter Gebrauchtwagenausstellung.

» Die optimale Liegenschaft war 2013 nach langer Suche endlich gefunden. Nur schien sie für VW Pkw zu groß. In der Kooperation mit SEAT Stuttgart haben wir dann schnell Möglichkeiten gesehen, am Standort Automeile Synergien zu erzielen. Heute nutzen wir Haus-technik, Fahrzeugaufbereitung, Waschanlage, Parkdeck und Heizungsanlage gemeinsam. Das rechnet sich, wir waren gut beraten.

MICHAEL PERNER,  
Geschäftsführer Volkswagen  
Automobile Stuttgart

» Unser neuer Standort versinnbildlicht die beeindruckende Entwicklung der Marke SEAT in Deutschland. Nicht nur die moderne Architektur des Gebäudes und das ansprechende Design des Showrooms transportieren die Werte der Marke, sondern auch die Prestige-Lage an der Stuttgarter Automeile.

ERIK HÄNDLER,  
Geschäftsführer  
SEAT Deutschland Niederlassungen



# Grüne Finanzprodukte: SMART auf neuen Wegen mit nachhaltigen Investoren

Volkswagen Immobilien hebt im Bereich Immobilienfinanzierung Potentiale und leistet damit einen positiven Wertbeitrag für den Konzern. Die Finanzierungsstrategie wurde 2017 überarbeitet und der Finanzierungsmix erweitert. Ein Schwerpunkt lag in der Entwicklung »grüner« Finanzierungsinstrumente. 2018 wird Volkswagen Immobilien erstmals Green Bonds ausgeben: Namensschuldverschreibungen zur Finanzierung von Immobilien, die im BLUE BUILDING Standard ausgeführt sind.



Auch weiterhin nimmt Volkswagen Immobilien über die Volkswagen Konzern-Treasury an der Innenfinanzierung des Konzerns teil – mit allen Vorteilen zum Beispiel mit Blick auf den kurzfristigen Kapitalbedarf, etwa bei Zwischenfinanzierungen von Bauprojekten. Den Finanzierungsmix daneben mit Förderdarlehen, Hypothekendarlehen, Schulscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen breiter aufzustellen, schont die Kreditlinie des Konzerns. So wurde im Jahr 2017 durch aktives Cash Management in einer Größenordnung von 200 Millionen Euro die Zinslast um 8,5 Millionen Euro über die Laufzeit reduziert.

VOLKSWAGEN  
IMMOBILIEN



## Volkswagen Immobilien plant, baut und finanziert nachhaltig

Seit langem gilt bei Volkswagen Immobilien der BLUE BUILDING Standard: Neubauprojekte werden nachhaltig ausgeführt, helfen so CO<sub>2</sub>-Emissionen sparen und Energiekosten reduzieren. Die VWI-Abteilung Immobilienfinanzierung hat diesen Ansatz ganzheitlich weitergedacht: Was nachhaltig geplant wird, soll nachhaltig finanziert werden – perspektivisch auch mit innovativen Green Bonds.



**Wir setzen zukünftig bei nachhaltigen Investitionen auf grüne Finanzprodukte. Dieser Fokus sichert den Zugang zu anderen, neuen Investorengruppen; somit stiften wir einen Nutzen für den Volkswagen Konzern.**

DR. FABIAN LANDER,  
Leiter Unternehmensfinanzierung  
und Nachhaltigkeit  
Volkswagen Immobilien



Ein wichtiger Meilenstein wurde im Dezember 2017 erreicht. Für umfassende Nachhaltigkeitsaktivitäten entlang der gesamten Wertschöpfungskette wurde Volkswagen Immobilien von der oekom research AG mit einem Prime-Rating ausgezeichnet. Eine weltweit führende Rating-Agentur für das nachhaltige Anlage-segment zertifiziert Volkswagen Immobilien damit für

die Teilnahme an einem wachsenden Markt: Zunehmend verpflichten sich Investoren zu Kapitalanlagen in grünen Finanzprodukten und haben mit Green Bonds von Volkswagen Immobilien ab 2018 eine Option mehr. Neue Investorengruppen werden erschlossen und die Wettbewerbsfähigkeit des Konzerns langfristig gestärkt.



# Vision wird Wirklichkeit

Urban, grün, innovativ – kurze Wege, soziale Infrastruktur, neues Denken!  
Mit den Steimker Gärten entsteht ein einzigartiges Stadtquartier:  
Volkswagen Immobilien entwickelt eine Gesamtfläche von 22 Hektar,  
auf der rund 1.250 neue Wohneinheiten entstehen.  
260 Mietwohnungen errichtet VWI dort für den eigenen Bestand.  
Weitere 1.000 Wohneinheiten realisieren externe Investoren,  
für die Volkswagen Immobilien teils den Vertrieb übernimmt.

Bauabschnitt 1: Alle Baufelder sind vergeben, der Hochbau begann im September 2017.

Die Fertigstellung der ersten Miet- und Eigentumswohnungen ist für 2020 geplant. Die Realisierung erfolgt im BLUE BUILDING Standard für energetische und sozioökonomische Qualität.

Die Steimker Gärten sind attraktiv in das Landschaftsbild eingebettet. Vor Ort ist ein vielseitiger Bebauungsmix geplant, von Einfamilienhäusern bis hin zu mehrgeschossigen Wohnungsbauten. Einkaufsmöglichkeiten entstehen, außerdem eine Seniorenresidenz mit integrierter Kindertagesstätte. On top wird das neue Stadtquartier zum Living Lab, einem Reallabor, in dem zum Beispiel Elektromobilität früher als anderswo in ganzer Breite erlebt werden kann.

## Wohnen, wo die Zukunft zuhause ist

In den Steimker Gärten verschmelzen Mobilitätslösungen und Immobilienkonzepte, hier zeigt sich #WolfsburgDigital und die intelligente Kombination von Individualverkehr und öffentlichem Nahverkehr wird zum entscheidenden Faktor.



### Initiative #WolfsburgDigital

#WolfsburgDigital ist eine gemeinsame Initiative des Volkswagen Konzerns und der Stadt Wolfsburg. Das Ziel: ein Best-Practice-Beispiel für Digitalisierung und Elektromobilität – eine Stadt, die Zukunft erlebbar macht. Die Steimker Gärten sind ein wichtiger Baustein und eines der größten Wohnbauprojekte Deutschlands. Mehr als 2.500 Menschen werden hier ein Zuhause finden und Innovationen des Volkswagen Konzerns im Alltag erleben.

## » Unsere Investoren glauben an die Stärke und die Innovationskraft von Volkswagen.

ULRICH SÖRGE,  
Leiter Wohnimmobilien,  
Marketing und Kommunikation

Bewohner werden gemeinsame Erfahrungen sammeln rund um Smart Home, neue Mobilitätsformen und damit verbundene Dienstleistungen. Ein Beispiel ist Sedric: Das SElf-DRiving Car von Volkswagen vereint vollautonomes Fahren, Elektrifizierung und digitale Vernetzung. Künftig könnten Sedrics auf der Alternativen Grünen Route zwischen den Steimker Gärten, der Innenstadt und dem Volkswagen Werk unterwegs sein. Mobilität für Jung und Alt – flexibel buchbar zum Beispiel per App.

### Hohe Nachfrage – hohes Engagement

Volkswagen Immobilien engagiert sich umfassend im Rahmen der Wohnbauoffensive Wolfsburg 2020. Die Steimker Gärten sind ein wichtiger Meilenstein, ein Modell-

projekt auch in Bezug auf Stadtplanung, Architektur und konsequente Bauqualität. Gedacht wird in neuen Dimensionen, nachhaltig – und ganzheitlich: Volkswagen Immobilien wird für einige Investoren die Vermarktung von Miet- und Eigentumswohnungen übernehmen, konnte bereits einen Interessentenpool aufbauen und bringt mehr als 60 Jahre lokale Marktkennntnis ein. Für überregionale Investoren werden Bauvorhaben in den Steimker Gärten damit noch attraktiver.



# Steimker Gärten



**SENIOREN-RESIDENZ UND KINDERTAGESSTÄTTE**  
Specht Gruppe

**WEIDENPLAN**  
WOLFSBURG  
31 Mietwohnungen,  
Volkswagen Immobilien

**STEIMKER DUETT**  
38 Eigentumswohnungen,  
Meyer Projektentwicklung  
GmbH

**STEIMKER QUARTETT**  
73 Eigentumswohnungen,  
Meyer Projektentwicklung  
GmbH

**STEIMKER QUARTETT**  
73 Eigentumswohnungen,  
Meyer Projektentwicklung  
GmbH

65 Eigentums-  
wohnungen,  
moretti  
wohn- und  
bauprojekte GmbH

## Hofgarten

WOLFSBURG

26 Mietwohnungen,  
Volkswagen Immobilien



## PromenadenCarré

WOLFSBURG

54 Mietwohnungen,  
Volkswagen Immobilien



34 Eigentums-  
wohnungen,  
Buhlmann  
Immobilien GmbH



## DREIGÄRTEN

300 Mietwohnungen,  
Justus Grosse GmbH



9 Stadt- und  
Reihenhäuser



25 Wohneinheiten:  
Einfamilien-  
und Reihenhäuser,  
Eigentumswohnungen



29 Reihen- und  
Doppelhäuser



## LINDENHÖFE

WOLFSBURG

152 Mietwohnungen,  
Volkswagen Immobilien



Die Steimker Gärten im Film:



# Mehr Zuhause

Wir sind einer der wichtigsten Wohnungsanbieter in Wolfsburg. Unser Kernauftrag sind attraktive Wohnungsangebote für die Mitarbeiter des Volkswagen Konzerns. Ob nur für wenige Tage, Monate oder viele Jahre – Volkswagen Immobilien hat über 9.000 Wohnungen im Bestand und starke Ideen für mehr Zuhause.

-  kurzfristig
-  mittelfristig
-  langfristig

 Anzahl der verfügbaren Einheiten

 coming soon

## Mietwohnungen

Ca. **9.200** Bestandswohnungen

### Business-Apartments »SPLACE«

Ab Sommer 2019 **60** hochwertig ausgestattete 1-Zimmer-Apartments zur Miete, mit vielen Services

### Möbliertes Wohnen

**150** vollständig ausgestattete 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen

### Wohngemeinschaften und Pendlerzimmer

Über **500** möblierte Zimmer

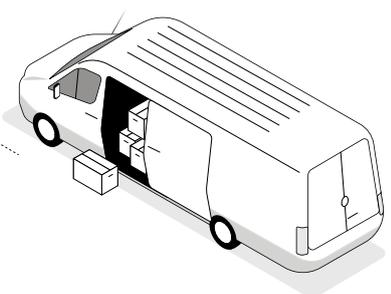
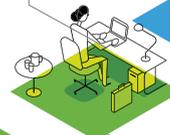
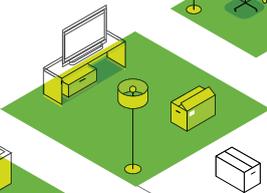
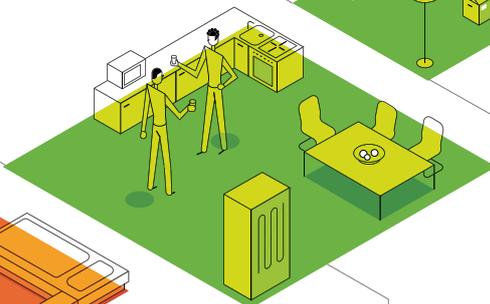
### Hotel »Global Inn« 241 Zimmer

Zum Beispiel für Manager, Projektmitarbeiter.  
Ab 750€\*

Zum Beispiel für Mitarbeiter mit befristetem Aufenthalt in Wolfsburg.  
Zwischen 600€ und 1.900€ monatlich\*

Zum Beispiel für Auszubildende, Pendler.  
Zwischen 245€ und 430€ monatlich\*

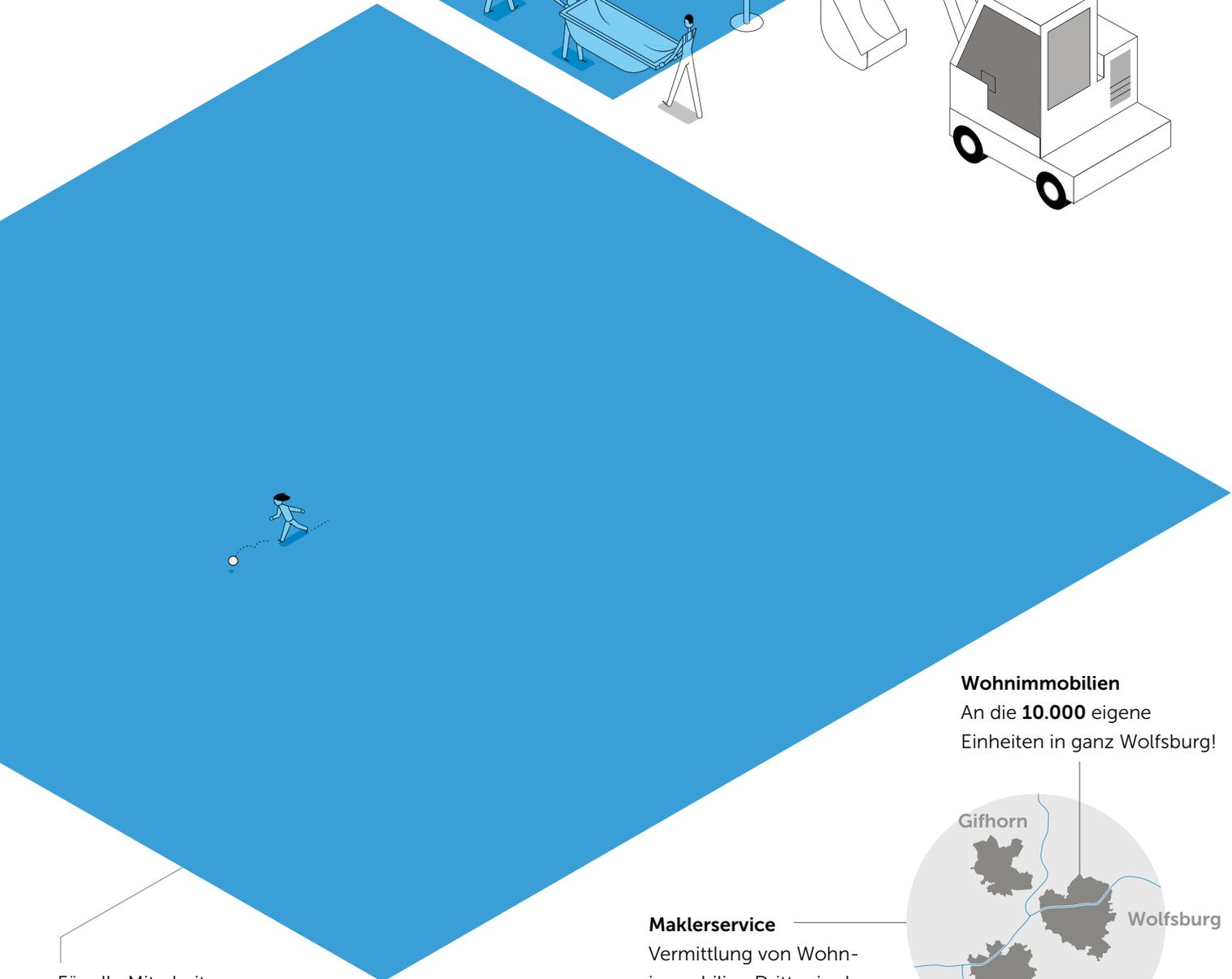
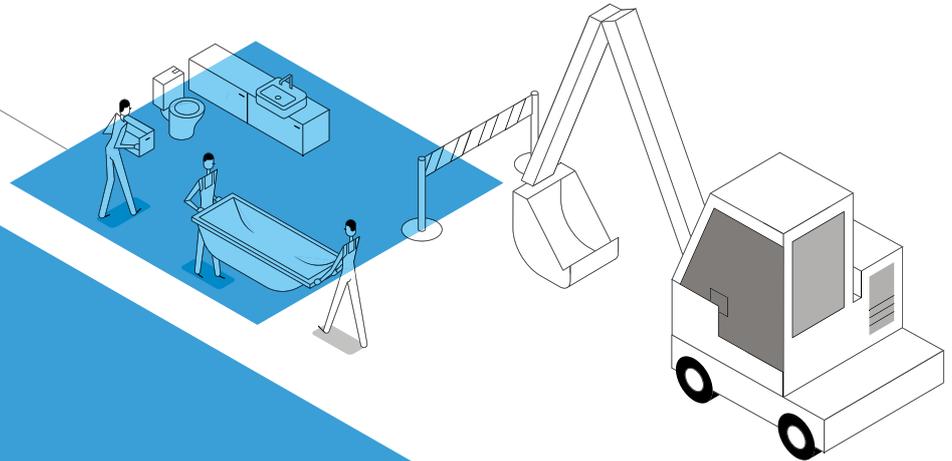
Zum Beispiel für Dienstreisende.  
Zwischen 56€ und 126€ pro Nacht





### Neubauwohnungen

Bis 2019 weitere **370** neue Mietwohnungen



Für alle Mitarbeiter.  
Im Mittel **6,25€/m<sup>2</sup>**  
Nettokaltmiete pro Monat

\* Inkl. Nebenkosten  
Grafik: Infographics Group

### Wohnimmobilien

An die **10.000** eigene  
Einheiten in ganz Wolfsburg!

### Maklerservice

Vermittlung von Wohn-  
immobilien Dritter in der  
VW-Region Wolfsburg,  
Braunschweig und Gifhorn



# SPLACE Business-Apartments: Erster Spatenstich und Baustart

Die Qualitäten eines modernen City-Hotels, alle Vorzüge eines privaten Apartments und ein Extra an Komfort, wenn die Arbeit getan ist. Das ist SPLACE. Die neue Marke für stilvolles Wohnen auf Zeit – ein neues Produkt von Volkswagen Immobilien! 60 Business-Apartments entstehen bis 2019 in zentraler Wolfsburger Citylage am Wellekamp 22, direkt gegenüber dem Volkswagen Werk.

Mit dem Spatenstich im Oktober 2017 erfolgte der offizielle Baustart. SPLACE ist Teil eines Ensembles aus fünf Gebäudekörpern, in direkter Nachbarschaft entstehen zeitgleich 56 Mietwohnungen, eingebettet in eine Parkanlage mit Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie vor der Tür. Innenstadt, Hauptbahnhof und die Büros der Volkswagen Konzernzentrale sind in wenigen Gehminuten erreichbar, zum Flughafen Braunschweig sind es 28 Kilometer.

#### **Wohnen wie zuhause, Services wie im Hotel**

SPLACE Business-Apartments vereinen die Privatsphäre und den Wohlühlcharakter einer Mietwohnung mit dem umfassenden Komfort eines Hotels. Die Grundflächen der Apartments liegen zwischen 26 und 46 m<sup>2</sup>, realisiert werden drei Kategorien: Classic, Comfort und Superior. Alle Apartments sind stilvoll mit Liebe zum Detail möbliert und bieten einen hohen Ausstattungsstandard mit High-Speed-Internet, Balkon, Fußbodenheizung, modernen Bädern und einer Küchenzeile inklusive Geschirrspüler und Kaffeeautomat.

Mietzeiträume von mehreren Wochen bis zu vielen Monaten, gestalten sich mit SPLACE angenehm individuell. Der Schlüssel sind maßgeschneiderte Dienstleistungen, angefangen bei Wäscheservice und Apartmentreinigung über den Frühstücks- und Conciergeservice bis hin zu Car- und Bikesharing-Angeboten für flexible Mobilität. Zu jedem Apartment gehört jeweils ein Stellplatz, on top werden Ladestationen für Elektrofahrzeuge installiert. Das hauseigene Fitnessstudio mit Cardio- und Freihantelbereich steht SPLACE Mietern exklusiv zur Verfügung. Weitere Highlights sind die SPLACE Lounge für die Bewohner und SPLACE Rooftop für einen entspannten Feierabend oder ein spontanes Grillfest über den Dächern der Stadt.

**SPLACE ist die Verknüpfung von Lifestyle, Ambiente und Funktionalität. Auch Smart-Home-Technologien kommen zum Einsatz – unter anderem für die intelligente Licht- und Heizungssteuerung per App sowie ein schlüsselloses Schließsystem.**

» Im Bereich Wohnen das gesamte Spektrum anzubieten, ist für die Attraktivität unserer Stadt ganz entscheidend. SPLACE ist im Rahmen des Wohnen & Bauen Masterplans 2020 von großer Bedeutung. Die effiziente Bebauung der freien Flächen am Wellekamp hat Vorbildcharakter.

KLAUS MOHRS, Oberbürgermeister der Stadt Wolfsburg

splace®  
APARTMENTS



# Global Inn in neuem Glanz

Über den Tellerrand geschaut, Gäste befragt, Pläne geschmiedet. Drei Bauabschnitte projiziert, modernisiert und investiert – mit Erfolg: Das Global Inn hat weiter an Attraktivität gewonnen, präsentiert sich offener und variabler, mit viel Komfort und größerer Aufenthaltsqualität.

In der Hotellerie dreht sich alles um den Gast. Doch Gäste sind verschieden. Geschäftsreisende setzen andere Schwerpunkte als Besucher von Autostadt und phaeno. Wo genau die Prioritäten liegen, darüber gab auch eine intensive Gästebefragung Aufschluss. Komfort, Serviceleistungen, Aufenthaltsqualität: Volkswagen Immobilien analysierte Wünsche und Kritik.

Im Rahmen der Modernisierung wurden Zimmer und Flure entsprechend aufgewertet, der öffentliche Bereich und die gastronomischen Flächen wurden neu strukturiert. Entstanden ist ein multifunktional nutzbarer Lobbybereich mit Rezeption und eine neue, großzügige Bar mit komplett überarbeitetem Gastronomieangebot.

## Moderne Lobby mit offenem Charakter

Außen bindet der urbane Glasanbau den Blick, die großzügige Fensterfront mit vorgelagerter Terrasse wirkt

einladend, eine breite Treppe mit integrierter Rampe führt zum Haupteingang. In der Lobby weich fließende Übergänge und viel Licht – zur Linken einladende Sitzgelegenheiten. Ganz zentral und nicht zu übersehen: ein langer weißer Tresen, die elegante Rezeption.

Ein besonderes Highlight: In Kooperation mit dem Wolfsburger Automuseum zeigt das Global Inn wechselnde Fahrzeuge in der Lobby – den Auftakt macht ein historischer Käfer aus dem Jahr 1955. Und wer von seinem



### Global Inn auf einen Blick

Ob geschäftlich unterwegs oder mit der Familie: Das Global Inn liegt werksnah und zentral in Wolfsburg. Betrieb: Volkswagen Immobilien.

- 241 Zimmer
- 15 Studios mit Pantry-Küchen
- Frühstücks- und Abendbrot-Büffet, wechselnde Tagesgerichte
- Snack-Shop, kostenfreie Tageszeitungen, schnelles WLAN
- Fitnessbereich
- 120 Parkplätze direkt am Haus
- Ladestationen für E-Fahrzeuge

[www.globalinn.de](http://www.globalinn.de)



» Ein freundliches, einladendes Ambiente und mehr Aufenthaltsqualität für unsere Gäste, auch am Abend – das war unser Ziel und das ist uns mit dem neuen Bar- und Lobbybereich sowie dem erweiterten gastronomischen Angebot sehr gut gelungen.

MELANIE RUNKEHL-KÖSE, Leiterin Global Inn

Aufenthalt ein kleines Mitbringsel nach Hause nehmen möchte, der kann eines der zahlreichen Volkswagen-Modellautos erwerben, die in einer Show-Wand ausgestellt und im Shop erhältlich sind.

### Wohlfühlatmosphäre auch am Abend

Das Global Inn trägt drei Sterne, zeigt sich dabei wertig im Detail und in besonderer Ausführungsqualität. Nur wenige Schritte sind es von der Rezeption zum behaglichen

Kaminbereich und zur neu konzipierten Bar. Es schließt sich eine multifunktionale Lounge an: Am Morgen wird hier das Frühstück serviert, am Abend ist mit gemütlichen Sitzplätzen Komfort geboten – auch für größere Gruppen und den informellen Austausch nach einem langen Arbeitstag. Ebenfalls neu ist ein markanter Gemeinschaftstisch für bis zu 20 Personen, der für private Runden oder im Rahmen interner Veranstaltungen flexibel genutzt werden kann.



# Flexible Arbeit ist SMART

**Vertrauensarbeitszeit ohne Stundenerfassung, ein großzügiger Gleitzeitrahmen von 6.30 Uhr bis 20.00 Uhr und mobile Arbeit für maximale Flexibilität und Selbstbestimmung: Volkswagen Immobilien setzt auf ein modernes Arbeitszeitmodell, schenkt Mitarbeitern Vertrauen und bekommt viel zurück.**

**Herr Schurwanz, bei Volkswagen Immobilien arbeiten die Mitarbeiter seit Anfang 2017 nicht nur flexibler, sondern auch selbstbestimmter im Rahmen der Vertrauensarbeitszeit – ist die Stempeluhr tatsächlich abgeschaltet?**

› Tatsächlich haben wir uns von der Stempeluhr verabschiedet und erfassen seit einem Jahr keine Arbeitszeiten mehr. Wir geben unseren Mitarbeitern damit den Freiraum, die Arbeitszeiten eigenverantwortlich und flexibel gestalten zu können. Familie und Beruf können jetzt noch besser miteinander vereinbart werden. Montag bis Donnerstag etwas mehr Zeit investieren, um dann Freitag eher zu gehen, mit den Kindern etwas zu unternehmen oder Besorgungen für die Eltern zu machen – die Vorteile der Vertrauensarbeitszeit liegen auf der Hand. Wir haben sie so gestaltet, dass sie der Arbeitnehmer- und der Arbeitgeberseite gleichermaßen gerecht wird. Schlüsselfaktor war sicher, dass wir zugleich den Gleitzeitrahmen erweitert und Betriebs- bzw. Teamvereinbarungen zum Thema mobile Arbeit getroffen haben. Außerdem haben wir uns auf Servicezeiten für die persönliche Erreichbarkeit verständigt.

**Interessant ist, wie positiv Bewerber auf den Dreiklang Vertrauensarbeitszeit, Gleitzeitrahmen, mobile Arbeit reagieren. Bei Volkswagen Immobilien ergeben sich in Kombination mit einem 35-Stunden-Vertrag oftmals ganz neue Möglichkeiten, das Private mit dem Beruflichen zu verbinden.**

**Hat sich die Zusammenarbeit verändert? Wo liegen die Knackpunkte?**

› Den Wandel von einer Präsenzkultur zu einer Erledigungskultur kann man nicht verordnen. Über die Jahre kommt eins zum anderen. Beispiel mobile Arbeit: Bereits 2015 lief bei Volkswagen Immobilien ein Pilotprojekt dazu. Grundvoraussetzung ist eine entsprechende Unternehmenskultur, in der Vertrauen und Kommunikation als Grundpfeiler fest verankert sind. So paradox es klingen mag: Durch diese Nähe, dieses gewachsene Miteinander, fällt das Loslassen leicht – und natürlich arbeiten

wir weiter gemeinsam daran, Freiheit und Planungssicherheit in Balance zu bringen. Was zählt, ist das Ergebnis und dass Absprachen eingehalten werden. Dazu gehört bei flexibler und mobiler Arbeit natürlich auch, dass der Feierabend des Kollegen respektiert wird. Wir sind hier gut unterwegs und das Feedback aus den Abteilungen ist sehr positiv.

Sven Schurwanz,  
Leiter Personal, Organisation und Recht





André Reuter, Mitarbeiter in der Organisationsentwicklung, ist einer von 162 Mitarbeitern, die regelmäßig mobil arbeiten

**Die Handlungsspielräume sind gewachsen.  
Welche Rolle spielt Selbstbestimmung ganz konkret bei der Entfaltung von Kreativität, Innovation und unternehmerischem Denken?**

› Selbstbestimmung ist eine zentrale Voraussetzung für Motivation. Wer motiviert ist, treibt Themen mit Überzeugung voran und geht mit offenen Augen durch die Welt. So entwickelt man sich weiter – und das Unternehmen gleich mit. Über Entgelte und Social Benefits hinaus stimmt dann auch die innere Einstellung dem Arbeitgeber gegenüber. Die Mitarbeiterfluktuation sinkt, die Produktivität steigt. Wichtig ist, dass man Selbstbestimmung und Teamwork miteinander in Beziehung setzt, sich ausprobert, aber auch entsprechend organisiert. Hier werden uns in Zukunft agile Arbeitsprozesse helfen, schneller als bisher die richtigen Entscheidungen zu treffen. Erstmal machen! Da möchten wir weiter hinkommen, möchten ermutigen und uns dementsprechend auch in Sachen Fehlerkultur weiterentwickeln. Was war gut, was nicht so gut, was muss besser werden? Neue Review-Prozesse und Feedback-Schulungen für Führungskräfte sind hier Teil eines ganzen Maßnahmenpakets.

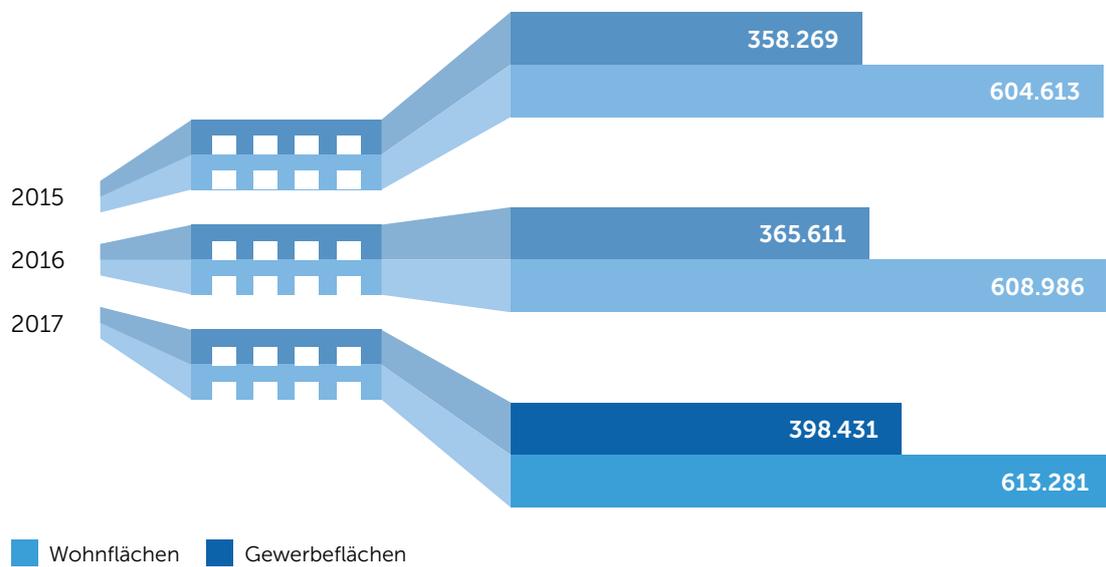
**Schneller werden, mehr möglich machen – das waren auch zentrale Gründe für die Restrukturierung des Corporate Real Estate Managements. Wo steht der Geschäftsbereich heute?**

› Zum einen hat uns die Konsolidierungsphase die Gelegenheit gegeben, tiefer als zuvor unsere internen Prozesse anzuschauen. Zum anderen haben wir von unseren Kunden in dieser Zeit viele neue Aufgaben bekommen. Also haben wir Abstimmungswege optimiert sowie rund um Projektanbahnung, -beurteilung und -durchführung viele Abläufe wesentlich verschlankt. Als lernende Organisation beobachten wir, wie die neuen Strukturen gelebt werden und wo wir gegebenenfalls nachjustieren müssen. Auch Verunsicherungen begegnen wir aktiv und suchen den Dialog auf ganzer Breite. Wir möchten alle mitnehmen, haben wieder Wachstum im Blick und werden gemeinsam weiter viel bewegen.



### Entwicklung der Wohn- und Gewerbeflächen

in m<sup>2</sup>



# 2017 – Jahr der Konsolidierung

Die in der Vergangenheit umgesetzten  
Gewerbe- und Wohnimmobilienprojekte  
tragen zum positiven Entwicklungspfad bei  
und sichern nachhaltig den Erfolg von  
Volkswagen Immobilien.



# Geschäftsverlauf

## Gewerbeimmobilien

Das Corporate Real Estate Management (CREM) unterstützt den Volkswagen Konzern bei einer Vielzahl von Immobilienthemen. Zum Angebotsportfolio von Volkswagen Immobilien gehören die Entwicklung, Realisierung und das Betreiben von Immobilien sowie die Beratung rund um die Immobilie. Zu den weltweiten Kunden gehören nahezu alle Marken des Volkswagen Konzerns. Schwerpunktmäßig ist Volkswagen Immobilien für die Marken Volkswagen Pkw und Volkswagen Nutzfahrzeuge tätig. In den Investitionen von 11,9 Mio. € sind im Wesentlichen Investitionen in die IT:City sowie Umbauten im Bestand enthalten. Hinzu kommt ein Großprojekt mit einer Hallenfläche von 12 ha auf einer Grundstücksfläche von 30 ha für das Logistikoptimierungszentrum in Bratislava, Slowakei. Ende des Jahres 2017 wurde diese Immobilie von unserer Tochtergesellschaft – Volkswagen Group Real

Estate Slovakia s.r.o. – dem Nutzer Volkswagen Slovakia a.s. übergeben. Das Projekt ist in den Investitionen von Volkswagen Immobilien nicht enthalten.

Das Jahr 2017 war für unser Hotel Global Inn geprägt von der Neustrukturierung der gastronomischen Flächen und des Rezeptionsbereiches. Seit Ende des Jahres 2017 verfügt das Hotel über einen neuen, kundenfreundlichen und modernen Eingangsbereich. Dem Trend im Hotelmarkt am Standort Wolfsburg entsprechend lag die durchschnittliche Zimmerauslastung des Hotels mit 61 % leicht unter dem Wert des Vorjahres (62 %). Aufgrund dessen gingen die Umsatzerlöse des Hotels im Geschäftsjahr geringfügig zurück. Die Bettenauslastung überstieg mit 35,3 % erneut den Durchschnitt aller Wolfsburger Hotels.

### Betreute Gewerbeflächen

	2017	2016	Veränderung in %
Eigene Gewerbeflächen in m <sup>2</sup>	398.431	365.611	+9,0
Mietvertrags- und Leasingmanagement, Anzahl betreute Mietverträge	237	243	-2,5
Mietvertrags- und Leasingmanagement, betreute Mietflächen in m <sup>2</sup>	1.700.000	1.635.000	+4,0
Property Management, betreute Fläche in m <sup>2</sup> (aufgerundet auf 1.000)	411.000	375.000	+9,6
Facility Management, betreute Fläche in m <sup>2</sup> (aufgerundet auf 1.000)	873.000	783.000	+11,5
Investitionen Gewerbe in Tsd. €	11.873	45.518	-73,9

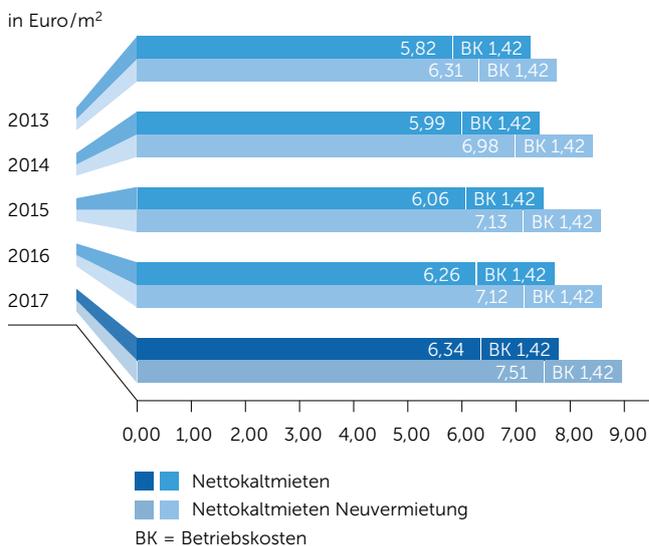
# Wohnimmobilien

Der Wolfsburger Wohnungsmarkt ist weiterhin von einer großen, das Angebot weit übersteigenden Nachfrage geprägt. Dies wird auch an der Leerstandsquote der vermietbaren Wohnungen sichtbar, die am Jahresende nur 0,7% betrug. Dem gegenüber stehen mehr als 1.600 Interessenten. Am Jahresende 2017 lag die Vermietungsquote gesamt bei 98,0% und damit um 0,7 Prozentpunkte besser als am Vorjahresende. Wohnungen, die in 2016 aufgrund von Portfoliomaßnahmen – insbesondere im Nordring in Fallersleben – gesperrt waren, wurden fertiggestellt und konnten wieder vermietet werden. Im Rahmen des Wohnungsneubauprogrammes konnten 2017 weitere 68 neue Wohnungen fertiggestellt und an Wohnungssuchende übergeben werden. Die Nettomieten stiegen aufgrund des neu geschaffenen Wohnraumes im gehobenen Segment sowie aufgrund der marktorientierten Wiedervermietung modernisierter Bestandswohnungen an. Der Wohnungsbestand erhöhte sich in 2017 auf 9.175 Einheiten (Vorjahr 9.131), da die Zahl der in 2017 fertiggestellten Wohnungen über der Zahl lag, die im Rahmen von Portfoliomaßnahmen verkauft wurden.

Im Geschäftsjahr 2017 erreichten die Investitionen im Rahmen des Wohnungsneubauprogrammes eine Höhe von 10,9 Mio.€ (Vorjahr 19,7 Mio.€). Durch diese Investitionen wurden zum einen Wohnungen fertiggestellt, zum anderen laufen die Vorbereitungen für unsere Zukunftsprojekte. Beim Projekt Wellekamp entstehen neben 56 Wohnungen 60 Business-Apartments. Hier begannen in 2017 die Erdarbeiten. Ziel ist es, dass diese Wohnungen in 2019 neuen Mietern ein Zuhause bieten. Teilweise mussten 2017 geplante Investitionen in das Jahr 2018 verschoben werden aufgrund der Nichtverfügbarkeit von Firmen infolge des Baubooms. Schwerpunkt im Geschäftsjahr war die Weiterentwicklung des neuen Stadtteiles Steimker Gärten. Der Erfolg unserer Arbeit zeigt sich an dem nach wie vor hohen Interesse von Investoren. Bereits 2017 konnten zahlreiche Baufelder an namhafte und nachhaltig tätige Investoren veräußert werden. Die Vermarktung von Baufeldern wird im kommenden Geschäftsjahr fortgeführt. Für die ersten durch Volkswagen Immobilien errichteten Wohnungen begannen in 2017 die Hochbaumaßnahmen. Gemäß Planung werden diese Wohnungen in 2019 fertiggestellt.

Die Aufwendungen für Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung stiegen im Geschäftsjahr 2017 um 4,8% auf 20,44 Mio.€. Damit leistet Volkswagen Immobilien ihren Beitrag, die Wohnqualität am Standort Wolfsburg zu

## Mietentwicklung im Jahresdurchschnitt



## Vermietungsquote insgesamt



erhöhen. Mittlerweile sind bereits 65% unserer Bestandsimmobilien modernisiert. Ein Großteil der Aufwendungen fiel für den Bestandsumbau im Nordring in Fallersleben sowie für die energetische Modernisierung einzelner Gebäude im Stadtgebiet Wolfsburg an. Auch die Erneuerung von Aufzügen im Wohnungsbestand wurde in 2017 fortgesetzt.

Der Maklerservice vermittelte im Geschäftsjahr 2017 insgesamt 46 (Vorjahr 60) Wohnungen und Häuser zur Miete und zum Kauf. Zur Vermarktung von Eigentumswohnungen wurden im Rahmen des Projektes Steimker Gärten intensive Verhandlungen zu Vertriebsvereinbarungen mit anderen Investoren geführt, die voraussichtlich ab 2018 zu einem Anstieg des Maklergeschäftes führen werden.



# Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Volkswagen Immobilien GmbH ist im Zusammenhang mit der Einbindung in den Volkswagen Konzern zu beurteilen. Die in den Tabellen und im Text dargestellten Werte sind nach den Standards der internationalen Rechnungslegung (IFRS) aufgestellt.

## Robuste Ertragslage

Volkswagen Immobilien erzielte im Geschäftsjahr 2017 mit 35,6 Mio. € ein um 17,6 % höheres Ergebnis vor Steuern als im Vorjahr.

Die Umsatzerlöse in Höhe von 156,3 Mio. € lagen nahezu auf dem Niveau des Vorjahreswertes (158,1 Mio. €). Dabei stiegen die Gewerbemietträge aufgrund der in der Vergangenheit fertiggestellten Immobilienprojekte, wie z. B. der IT:City. Der Rückgang bei den Immobiliendienstleistungen ist insbesondere auf ein in 2016 abgerechnetes Generalübernehmergeschäft (»Open Hybrid Lab Factory«) zurückzuführen. In 2017 gab es kein entsprechendes Generalübernehmergeschäft. Gegenläufig wirkten die Umsätze aus dem Verkauf von erschlossenen Baufeldern im Projekt Steimker Gärten an externe Investoren. Die Umsätze aus Projektentwicklung, Projektmanagement und Mietvertragsmanagement lagen leicht über dem Niveau des Vorjahres. Im Bereich Wohnimmobilien und Sonstige stiegen die Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahreswert.

Zurückzuführen ist dies auf die in 2016/2017 fertiggestellten Wohnimmobilien.

Im Vergleich zu den Umsatzerlösen sanken die Kosten der Umsatzerlöse überproportional. In der Folge lag der Ergebnisbeitrag in Höhe von 77,5 Mio. € um 6,7 Mio. € über dem Vorjahr. Dies wurde insbesondere durch die in der Vergangenheit umgesetzten Maßnahmen zur Verbesserung der Kostenstruktur sowie den Sondereinfluss aus dem Verkauf der erschlossenen Grundstücke im Projekt Steimker Gärten erreicht. Die Personalkosten erhöhten sich um 6,7 % auf 30,9 Mio. €. Im Wesentlichen ist dies auf den Personalaufbau Ende 2016 sowie im Geschäftsjahr 2017 und die Tarifierpassungen lt. Tarifvertrag zurückzuführen.

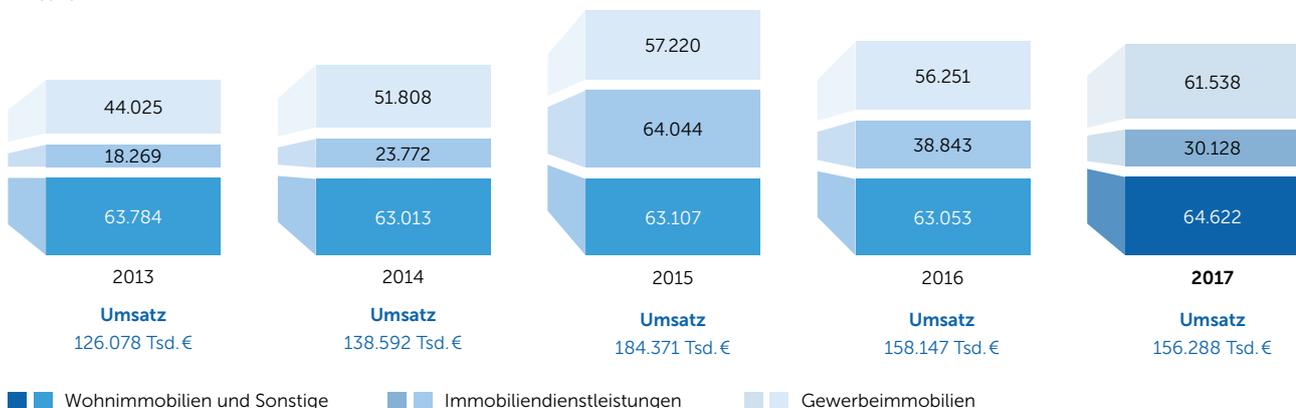
Im Geschäftsjahr 2017 erzielte Volkswagen Immobilien ein Operatives Ergebnis von 41,4 Mio. € (Vorjahr 35,5 Mio. €). Damit setzte sich der positive Ergebnistrend der Vorjahre fort.

Im Vergleich zum Vorjahr verschlechterte sich das Finanzergebnis um 0,6 Mio. € auf –5,8 Mio. €. Ursächlich dafür waren im Wesentlichen höhere Zinsaufwendungen.

Das Ergebnis nach Steuern überstieg den Vorjahreswert mit 24,3 Mio. € um 3,0 Mio. €. Gemäß Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag wird das aus dem handelsrechtlichen Abschluss abgeleitete Ergebnis von 28,3 Mio. € im ersten Quartal 2018 an die Volkswagen AG ausgeschüttet.

## Entwicklung der Umsatzerlöse nach Geschäftsbereichen

in Tsd. €



## Gewinn- und Verlustrechnung

	01.01. – 31.12.2017	01.01. – 31.12.2016
	Tsd. €	Tsd. €
<b>Umsatzerlöse</b>		
aus der Hausbewirtschaftung	121.351	113.791
aus Betreuungstätigkeit	12.821	12.317
aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.116	32.039
	<b>156.288</b>	<b>158.147</b>
Kosten der Umsatzerlöse	-78.787	-87.356
<b>Ergebnisbeitrag</b>	<b>77.501</b>	<b>70.791</b>
Personal- und Sachgemeinkosten	-40.270	-39.226
Sonstige betriebliche Erträge	5.727	6.148
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.566	-2.211
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>41.391</b>	<b>35.501</b>
Finanzierungsaufwendungen	-5.290	-4.623
Sonstiges Finanzergebnis	-535	-627
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-5.826</b>	<b>-5.251</b>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>35.565</b>	<b>30.250</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag und latent	-11.223	-8.920
<b>Jahresergebnis nach Steuern</b>	<b>24.343</b>	<b>21.331</b>



## Solide Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2017 stieg der Brutto-Cash-flow von Volkswagen Immobilien um 8,5 Mio. € auf 53,8 Mio. €. Positiv dazu beigetragen haben insbesondere das höhere Ergebnis vor Steuern (+5,3 Mio. €) wie auch die höheren Abschreibungen (+3,7 Mio. €). Die Veränderung des Working Capital sank um 2,3 Mio. € auf –2,8 Mio. €. Insgesamt ergab sich ein Anstieg des Cash-flow aus dem laufenden Geschäft um 26,6% auf 51,1 Mio. €.

Die Investitionstätigkeit sank im Geschäftsjahr 2017 auf 19,5 Mio. € (Vorjahr 64,4 Mio. €). Sowohl die Investitionen in Investitionsprojekte, die Volkswagen Immobilien im gewerblichen Bereich für den Volkswagen Konzern tätigte, als auch die Investitionen im Rahmen des Wohnungsneubauprogrammes gingen zurück. Ein großes Investitionsprojekt in eine Logistikhalle in der Slowakei wird durch unsere Tochtergesellschaft in der Slowakei umgesetzt und findet sich aufgrund dessen nicht im Abschluss von Volkswagen Immobilien wieder.

Mit 31,6 Mio. € verbesserte sich der Netto-Cash-flow um 55,7 Mio. € gegenüber dem Vorjahreswert.

Bei der Finanzierungstätigkeit betrug der Mittelabfluss 25,3 Mio. € (Vorjahr: Mittelzufluss 16,8 Mio. €). Der Mittelabfluss resultiert in 2017 aus der Dividendenzahlung in Höhe von 25,9 Mio. € (Vorjahr 23,1 Mio. €). Die übrigen Finanzschulden blieben 2017 im Vergleich zum Vorjahr auf demselben Niveau. Im Vorjahr erhöhten sie sich um 40,0 Mio. € gegenüber 2015.

Die Netto-Liquidität lag am 31.12.2017 mit –287,4 Mio. € leicht über dem Niveau des Vorjahres (–293,0 Mio. €).

### Entwicklung der Eigenkapitalquote



## Kapitalflussrechnung

	2017 Tsd. €	2016 Tsd. €
<b>Zahlungsmittel, Anfangsbestand</b>	<b>6.782</b>	<b>14.050</b>
Ergebnis vor Steuern	35.565	30.250
Ertragsteuerzahlungen	-8.967	-7.312
Abschreibungen, saldiert, mit Zuschreibungen	28.330	24.668
Veränderungen der Pensionsrückstellungen	175	-10
Ergebnis aus Anlageabgängen	-1.257	-2.208
<b>Brutto-Cash-flow</b>	<b>53.846</b>	<b>45.388</b>
<b>Veränderung Working Capital</b>	<b>-2.771</b>	<b>-5.058</b>
<b>Cash-flow laufendes Geschäft</b>	<b>51.075</b>	<b>40.330</b>
Investitionen in Sachanlagen	-27.742	-68.389
Veränderungen der Beteiligungen	0	-4
Anlagenabgänge	8.261	3.953
<b>Investitionstätigkeit</b>	<b>-19.481</b>	<b>-64.440</b>
<b>Netto-Cash-flow</b>	<b>31.594</b>	<b>-24.110</b>
Veränderungen der Darlehen	-66	0
<b>Investitionstätigkeit inkl. Geldanlagen in WP und Darlehen</b>	<b>-19.546</b>	<b>-64.440</b>
Dividendenzahlung/Verlustausgleich	-25.883	-23.111
Veränderung der übrigen Finanzschulden	609	39.953
<b>Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-25.274</b>	<b>16.842</b>
<b>Veränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>6.254</b>	<b>-7.268</b>
<b>Zahlungsmittel, Bestand</b>	<b>13.036</b>	<b>6.782</b>
<b>Bruttoliquidität</b>	<b>13.036</b>	<b>6.782</b>
Kreditstand	-300.410	-299.801
<b>Netto-Liquidität</b>	<b>-287.374</b>	<b>-293.019</b>



## Gefestigte Vermögenslage

Mit 653,4 Mio. € lag die Bilanzsumme von Volkswagen Immobilien am 31. Dezember 2017 leicht über dem Vergleichswert des Vorjahres (647,7 Mio. €).

Die langfristigen Vermögenswerte verringerten sich um 1,7 % auf 612,1 Mio. €, da die Abschreibungen die in 2017 getätigten Investitionen überstiegen. Der Rückgang der Sachanlagen ist wesentlich beeinflusst durch die Umgliederung der Werte unseres Hotels Global Inn in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Schwerpunkt bei den Investitionen in Sachanlagen von Volkswagen Immobilien waren in 2017 Folgeaktivitäten im Projekt IT:City. Der Anstieg bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist zurückzuführen auf den oben beschriebenen Effekt bei der Bilanzierung unseres Hotels sowie auf die Fortsetzung unseres Wohnungsneubauprogrammes. Zum einen wurden Wohnungen fertiggestellt, zum anderen wurden Infrastruktur- und Tiefbauarbeiten für den neuen Stadtteil Steimker Gärten sowie in den Projekten Wellekamp und Nordring Fallersleben umgesetzt.

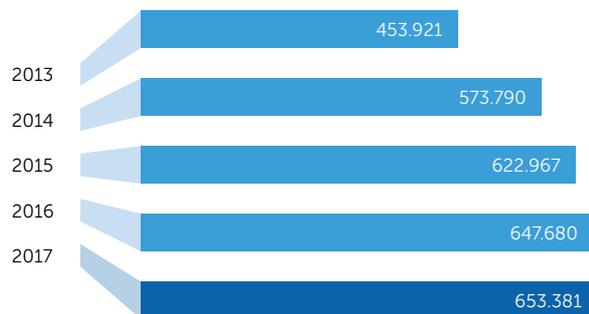
Mit 41,3 Mio. € lagen die kurzfristigen Vermögenswerte um 16,3 Mio. € über dem Vergleichswert des Vorjahres. Der Anstieg ist insbesondere zurückzuführen auf das Wachstum der Vorräte. Volkswagen Immobilien entwickelt den neuen Stadtteil Steimker Gärten. Die Grundstücke, die an Investoren verkauft werden, werden durch Volkswagen Immobilien erschlossen. Diese Grundstücke sowie die Erschließungsmaßnahmen finden sich in den Vorräten wieder. Die Zahlungsmittel verdoppelten sich nahezu auf 13,0 Mio. €.

Am Geschäftsjahresende betrug das Eigenkapital 233,3 Mio. € (Vorjahr 236,6 Mio. €). Die im Vergleich zum Vorjahr höhere Ergebnisabführung wirkte sich eigenkapitalverringend aus. Die Eigenkapitalquote ging von 37% auf 36% zurück, befindet sich aber weiterhin auf einem hohen Niveau.

Im Geschäftsjahr 2017 hat Volkswagen Immobilien die Finanzierungsstruktur optimiert. Die langfristigen Vermögenswerte werden jetzt fast vollständig durch Eigenkapital und langfristige Schulden gedeckt. In diesem Zusammenhang wurde ein besichertes Darlehen in Höhe von 155 Mio. € aufgenommen, das zu einem Anstieg der langfristigen Schulden um 68,9% auf 325,2 Mio. € geführt hat. Im gleichen Zug sanken die kurzfristigen Schulden um 56,6 % auf 94,9 Mio. €.

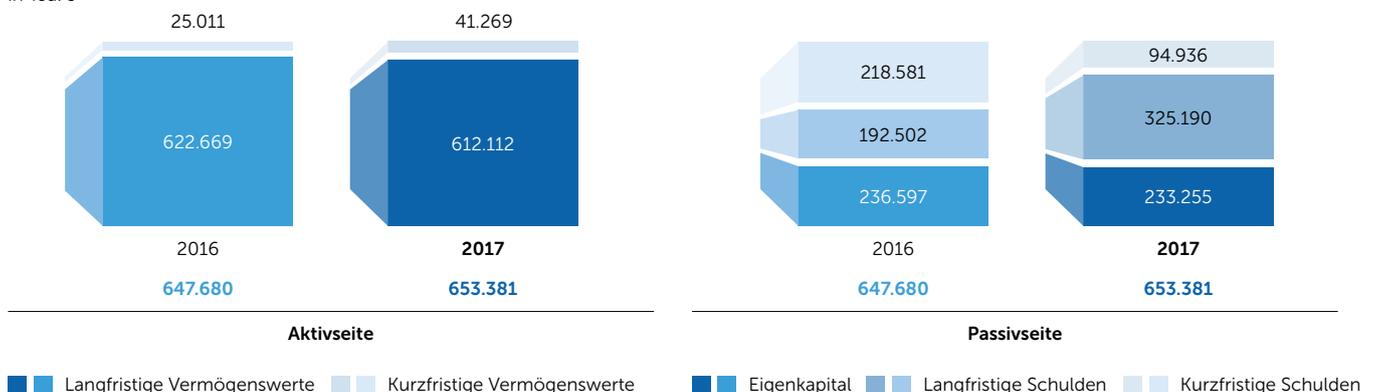
### Entwicklung der Bilanzsumme

in Tsd. €



### Bilanzstruktur

in Tsd. €



## Bilanz zum 31. Dezember 2017

	Stand zum 31.12.2017	Stand zum 31.12.2016
	Tsd. €	Tsd. €
<b>Aktivseite</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	375	545
Sachanlagen	414.384	437.915
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	173.158	157.049
Anteile an Unternehmen	9	9
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	55	76
Latente Ertragsteueransprüche	24.131	27.075
	<b>612.112</b>	<b>622.669</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	10.400	2.117
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	7.760	4.910
Sonstige Forderungen und übrige Vermögenswerte	9.944	11.120
Ertragsteuerforderungen	129	82
Zahlungsmittel	13.036	6.782
	<b>41.269</b>	<b>25.011</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>653.381</b>	<b>647.680</b>
<b>Passivseite</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	14.322	14.322
Kapitalrücklagen	90.689	90.689
Gewinnrücklagen	128.244	131.586
	<b>233.255</b>	<b>236.597</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Finanzschulden	278.890	143.057
Sonstige Verbindlichkeiten	9.330	8.602
Latente Ertragsteuerverpflichtungen	7.669	11.262
Rückstellungen für Pensionen	26.218	26.689
Sonstige Rückstellungen	3.083	2.892
	<b>325.190</b>	<b>192.502</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Finanzschulden	21.521	156.745
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.486	7.093
Ertragsteuerverbindlichkeiten	11.919	8.920
Sonstige Verbindlichkeiten	42.292	41.807
Sonstige Rückstellungen	9.718	4.016
	<b>94.936</b>	<b>218.581</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>653.381</b>	<b>647.680</b>



## Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2018 plant Volkswagen Immobilien ein Ergebnis vor Steuern auf dem Niveau des Jahres 2017. Nach einem Jahr der Konsolidierung gehen wir bei den Investitionen von einem deutlichen Anstieg gegenüber dem Geschäftsjahr 2017 aus.

Das Wachstum von Volkswagen Immobilien werden wir mit unveränderter Kraft fortsetzen. Unser Ziel ist es, im Volkswagen Konzern national und vermehrt international bei einer Vielzahl von Immobilienprojekten tätig zu sein und die Volkswagen-Strategie Together 2025+ zu unterstützen.

Der Wohnimmobilienbereich wird geprägt sein von den Hochbaumaßnahmen, der Entwicklung des zweiten Bauabschnittes sowie der Vermarktung weiterer Baufelder im Projekt Steimker Gärten. Ein weiterer Schwerpunkt liegt in der kontinuierlichen Aufwertung unseres Wohnimmobilienbestandes, um die Kundenzufriedenheit zu erhöhen.

Das Ziel, die unterschiedlichsten Immobilienprojekte effizient, transparent und vor allem wirtschaftlich für den Kunden umzusetzen, werden wir weiter konsequent verfolgen.

## IMPRESSUM

### Herausgeber

Volkswagen Immobilien GmbH  
Poststraße 28  
38440 Wolfsburg

### Konzept und Gestaltung

wirDesign Berlin Braunschweig  
[www.wirDesign.de](http://www.wirDesign.de)

### Text

André Moch  
[www.andremoch.de](http://www.andremoch.de)

### Fotografie

Janina Snatzke Fotografie  
Marek Kruszewski  
Matthias Leitzke  
Sven Otte Fotografie  
Volkswagen Immobilien

### Druck

Gutenberg Beuys Feindruckerei GmbH  
[www.feindruckerei.de](http://www.feindruckerei.de)

Jahresbericht gedruckt auf  
Druckfein

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

Stand | März 2018



