

GEFRAGT,

JAHRESBERICHT 2018

»Hey VWI, gehört auch Dialog zu eurer Strategie?«

»E-Shuttles brauchen Strom und Pflege, habt ihr einen Plan?«

»Wie läuft es in Peking mit dem neuen Headquarter?«

»Flächen beschaffen – macht ihr das weltweit?«

»Was bringen eigentlich Green Bonds?«

»Wo kann es auf Zeit wie zuhause sein?«

»Liebe Wolfsburger, wie zufrieden seid ihr und wie wollt ihr wohnen?«

»Wozu brauchen die Steimker Gärten ein Arealnetz?«

»Stadtnah wohnen im Grünen: Das geht?«

»Bezahlbarer Wohnraum: Wo gib't das noch?«

»Integrität, Compliance, das Richtige tun: Seid ihr dabei?«

»Ihr redet von Nachhaltigkeit: Was gib't's Neues?«

VOLKSWAGEN
IMMOBILIEN



Wesentliche Zahlen 2018

im Vorjahresvergleich

Mengendaten	2018	2017	Veränderung in %
Anzahl eigene Wohnungen	9.163	9.175	-0,1
Wohnfläche (in m ²)	612.682	613.281	-0,1
Anzahl Gewerbeobjekte	204	194	+5,2
Gewerbeflächen (in m ²)	420.746	398.431	+5,6
Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt inkl. Auszubildende	360	354	+1,7
Mitarbeiter Jahresende inkl. Auszubildende	367	357	+2,8

Finanzdaten (in Mio. €)			
Umsatz	163,69	156,29	+4,7
Operatives Ergebnis	41,28	41,39	-0,3
Ergebnis vor Steuern (IFRS)	33,25	35,57	-6,5
Ergebnis nach Steuern (IFRS)	23,75	24,34	-2,4
Anlagevermögen	718,75	587,92	+22,3
Investitionen (inkl. Finanzinvestitionen)	164,62	27,74	+493,5
Bilanzsumme	790,00	653,38	+20,9
Cash-flow laufendes Geschäft	57,79	51,08	+13,1
Brutto-Cash-flow	49,36	53,85	-8,3

Kennzahlen (in %)			
Umsatzrendite vor Steuern	20,3	22,8	-10,8
Eigenkapitalquote	29,4	35,7	-17,7
ROI	4,7	4,1	+14,3

Dialogpartner.
Immobilienpartner.
Lösungspartner.

Für den Volkswagen
Konzern und seine
Mitarbeiter. In Wolfs-
burg und weltweit.

GETAN!

DIALOGPARTNER – INTERVIEW

»Gute Projekte
starten mit einem
guten Gespräch.«

Geschäftsführung
im Interview | 2

IMMOBILIENPARTNER – GEWERBE

»Exklusiv für MOIA
entwickelt:
multifunktionale
Service-Hubs.«

MOIA Service-Hubs | 8

»Läuft gut: Immobilienabteilung
aufgebaut, Headquarter realisiert.«

Internationalisierung | 12

»Machen wir:
Mietvertrags-
management rund
um den Globus.«

Mietvertrags-
management | 14

IMMOBILIENPARTNER – WOHNEN

»Volkswagen
Immobilien
engagiert sich
und vermietet fair.«

Imagebefragung | 18

»Green Bonds bringen
107 Millionen Euro
am Kapitalmarkt.«

Nachhaltige
Immobilienfinanzierung | 16

»Unsere Idee: SPLACE,
Business-Apartments
in Wolfsburg.«

Wohnen auf Zeit | 20

»Alle Optionen in den
Steimker Gärten.«

Erstbezug 2019 | 26

»Intelligenter
Strom für neue
Mobilität.«

Arealnetz
Steimker Gärten | 22

»Im Nordring Fallersleben:
schöner wohnen mit VWI.«

Quartiersaufwertung Nordring | 28

LÖSUNGSPARTNER – VWI INTERN

»Volkswagen Immobilien
spielt nach klaren Regeln.«

Compliance | 30

»Viel bewegt
für Mensch
und Umwelt.«

Verantwortung | 32

Zahlen und Fakten

Das VWI-Geschäftsjahr 2018 | 34

»Gute Projekte starten mit einem guten Gespräch.«

GESCHÄFTSFÜHRUNG IM INTERVIEW

Wir leben in einer Zeit des Wandels, einer Zeit der Transformation. Und doch gibt es Dinge, die ändern sich nie: Gute Projekte starten mit einem guten Gespräch! Denn gemeinsam lässt sich mehr bewegen, gemeinsam sieht man klarer – ganz gleich ob es um ein erstes Konzeptpapier geht oder hohe Investitionen in Zukunftsprojekte. Im Interview erläutern die VWI-Geschäftsführer, welchen Beitrag Volkswagen Immobilien leistet und warum wir unbedingt im Gespräch bleiben sollten.

GEFRAGT, GETAN! – so lautet der Titel dieses Jahresberichts. Mit welchen Fragen sind Kunden im Jahr 2018 auf Volkswagen Immobilien zugekommen und welche Antworten haben Sie gefunden?

MENO REQUARDT » Volkswagen Immobilien wird heute mehr denn je als Dialog- und Lösungspartner wahrgenommen. Mit der Stadt Wolfsburg sind wir kontinuierlich zum Thema Stadtentwicklung im Gespräch und im Volkswagen Konzern sind wir überall dort eingebunden, wo es um Liegenschaften und Immobilien geht. Für uns ist und bleibt die Projektentwicklung von Autohäusern, aber zum Beispiel auch die Realisierung von Teilelagern essentiell. Darüber hinaus ist Volkswagen Immobilien in Projekten engagiert, die neue Mobilität und neue Beförderungskonzepte auf die Straße bringen. Zwei Beispiele: Für unseren Partner MOIA haben wir in Hamburg eine Flächenstrategie und

multifunktionale Service-Hubs entwickelt und in den Steimker Gärten haben wir das Thema Energiemanagement gemeinsam mit VW Kraftwerk und VW Komponente auf ein neues Level gehoben. Wir unterstützten MOIA im Rahmen der Flächenstrategie und bringen die Agilität des Start-ups mit Konzernanforderungen auf einen Nenner.

DR. RALPH SAWALSKY » Unser Innovationsmanagement bildet bei wichtigen Zukunftsthemen eine Schnittstelle in den Konzern, in die entsprechenden Konzerngesellschaften und zu Entscheidungsgremien. Sicher ist: Für die Mobilität von morgen braucht es Immobilienkompetenz und Volkswagen Immobilien leistet hier einen Beitrag.

Im Jahr 2016 wurde zurückhaltend investiert, einige Projekte pausierten. 2017 hat Volkswagen Immobilien wieder Fahrt aufgenommen. Wie verlief das Geschäftsjahr 2018?

DR. RALPH SAWALSKY » Wir sind zufrieden und haben die gesteckten Ergebnisziele leicht übertroffen. Nicht nur unser Fitnessprogramm – Stichwort Kosteneffizienz – hat dazu beigetragen: Bei Volkswagen Immobilien verfolgen wir einen holistischen Nachhaltigkeitsansatz, der sich unmittelbar auf unsere Fähigkeit auswirkt, Immobilienprojekte unabhängig von der Konzern-Treasury zu finanzieren. 2018 konnten wir erstmals Green Bonds ausgeben und haben damit am Kapitalmarkt 107 Millionen Euro eingenommen! Voraussetzung dafür war eine intensive Vorarbeit, denn ohne Gebäude, die energieeffizient und nachhaltig ausgeführt sind, wären unsere grünen Finanzierungsinstrumente nicht denkbar.



» Volkswagen Immobilien wird heute mehr denn je als Dialog- und Lösungspartner wahrgenommen.

MENO REQUARDT



» In den Steimker Gärten entstehen insgesamt 1.250 Häuser und Wohnungen. 260 Wohneinheiten entwickelt VWI für den eigenen Bestand.

MICHAEL LEIPELT

Herr Leipelt, im Bereich Wohnimmobilien stand auch das Geschäftsjahr 2018 ganz im Zeichen der Steimker Gärten.

MICHAEL LEIPELT » Die Steimker Gärten setzen ein Ausrufezeichen: 2019 werden dort über 200 Wohnungen bezugsfertig, davon allein 143 für unseren eigenen Mietwohnungsbestand. Avisiert ist dafür die zweite Jahreshälfte. Aber auch an anderer Stelle entsteht in Wolfsburg neuer Wohnraum: 56 weitere Mietwohnungen werden am Wellekamp fertiggestellt.

Die Steimker Gärten erregen als Living Lab viel Aufmerksamkeit. Internationale Wirtschaftsdelegationen waren bereits zu Gast. Vor Ort entsteht ein innovatives Arealnetz für zukunftsfestes Energiemanagement. Was hat es damit auf sich?

MICHAEL LEIPELT » Im Kern geht es dabei um Stromerzeugung, vor allem aber um intelligente Stromspeicherung und Stromverteilung – als Grundvoraussetzung für eine funktionierende E-Ladeinfrastruktur. Das Projekt erfordert intensive Abstimmung

prozesse mit VW Kraftwerk, der Stadt Wolfsburg und der Initiative #wolfsburgdigital. Volkswagen Immobilien bringt alle an einen Tisch.

MENO REQUARDT » Das Arealnetz ist so ausgelegt, dass E-Fahrzeuge in den Steimker Gärten zukünftig nicht nur schnell geladen, sondern bei Bedarf auch entladen werden können. E-Fahrzeuge werden so zu mobilen Energiespeichern und einem Teil des Netzes. Unser Anspruch ist, dass wir in den Steimker Gärten diese fortschrittlichen Technologien jetzt zeitnah real erproben und Erkenntnisse in den Konzern zurückspeigeln.

MICHAEL LEIPELT » Vor Ort wurden dafür alle Voraussetzungen geschaffen. Also ganz gleich was Volkswagen in den nächsten Jahren auf die Straße bringt, ganz gleich wohin die Reise geht: In den Steimker Gärten werden neue Technologien zeitnah erlebbar.

MICHAEL LEIPELT » Innerhalb des Volkswagen Konzerns sind wir die Ersten, die Green Bonds am Markt platzieren konnten.

DR. RALPH SAWALSKY » Das stimmt, darauf sind wir stolz, sehen aber auch, dass das Potenzial bei weitem noch nicht ausgeschöpft ist. Stehen Investitionen an, werden wir in Zukunft unsere Optionen am Kapitalmarkt intensiv prüfen. Diese Eigenfinanzierung stellt sicher, dass die Kreditlinie des Konzerns nicht belastet wird, und hat noch einen Zusatzeffekt: Mit Green Bonds erschließen wir dem Volkswagen Konzern ganz neue Investorengruppen, die sich per Satzung verpflichtet haben, in nachhaltige Finanzprodukte zu investieren. Als Konzerntochter senden wir damit ein positives Signal: Wir sind im Aufbruch und lassen Taten sprechen.

Die aktuelle Bürgerbefragung zeigt, dass Volkswagen Immobilien in Wolfsburg als fair und engagiert wahrgenommen wird, zudem auch als besonders innovativ. Wie bewerten Sie die Ergebnisse?

MICHAEL LEIPELT » Wir sind auf dem richtigen Weg! Derzeit verstetigen wir den Bau neuer, zeitgemäßer Wohnungen, um möglichst breiten Zielgruppen passgenaue Angebote zu machen. Ein gutes Beispiel sind unsere Projekte in Fallersleben, wobei wir insbesondere im Nordring bautechnisch neue Wege gehen. Der Neubau dreier Wohngebäude wird in Modulbauweise erfolgen. Dabei setzen wir auf eine attraktive Architektur und gewinnen mit Blick auf Bauzeit und Kosten mehr Planungs- und Kalkulationssicherheit.

Herr Requardt, im Bereich Gewerbeimmobilien haben Sie 2018 für MOIA in Hamburg eine Flächenstrategie entwickelt und auf diesen Flächen multifunktionale Service-Hubs.

MENO REQUARDT » Mobilität braucht auch fixe Inseln und das MOIA Ride-Sharing-Konzept leistungsfähige Betriebshöfe, um MOIA E-Shuttles zu pflegen, zu laden und zu parken. Ein anspruchsvolles Projekt, da sich die neuartigen Service-Hubs intelligent über das Stadtgebiet verteilen müssen. Wir haben Lösungen gefunden, die mit dem Erfolg des Ride-Sharing flexibel mitwachsen können. Unser Know-how als Flächenbereitsteller war gefragt und on top auch unsere Erfahrung im Bereich E-Ladeinfrastruktur. Unser junges Projektteam hat ganze Arbeit geleistet und ich freue mich sehr über unsere Partnerschaft mit MOIA!

Volkswagen Immobilien ist in Wolfsburg zuhause, aber weltweit im Einsatz. Einen Schwerpunkt bildet VWI/RECA unter dem Dach der Volkswagen Group China (VGC) am Standort Peking. Was für eine Bedeutung hat die Präsenz im Reich der Mitte für Volkswagen Immobilien?

MENO REQUARDT » Wir haben die Volkswagen-Immobilienkompetenz in China über viele Jahre mit aufgebaut. Der Konzern stellt einen hohen Anspruch an die Flächenqualität und zuletzt haben wir die bereits im Jahr 2012 angestoßene Standortkonsolidierung in Peking mit der Realisierung des neuen VGC-Headquarters zum Abschluss gebracht. Ein beeindruckendes Projekt mit Multiplikator-Wirkung. Von Peking aus betreuen wir mittlerweile Volkswagen-Gesellschaften in ganz Asien.

» Volkswagen Immobilien ist heute in Themen unterwegs, die vor wenigen Jahren noch niemand auf dem Schirm hatte.

MENO REQUARDT



DR. RALPH SAWALSKY » Mehr denn je ist vor Ort auch unsere Vielseitigkeit gefragt. So sind wir zum Beispiel mit dem Volkswagen Future Center Asia über Fragen lokaler Infrastruktur im Gespräch und bringen uns ein, wenn es um Themen wie Verkehrsführung und die Verbesserung von Parkmöglichkeiten geht.

2018 ging der Blick bei Volkswagen Immobilien auch nach innen. Die Strategie VWI 2025 gibt vier strategische Zielfelder aus: »Begeisterte Kunden«, »Zukunftssichernde Wettbewerbsfähigkeit«, »Exzellenter Arbeitgeber« und »Gelebte Nachhaltigkeit«. Wie wollen Sie diese Ziele erreichen?

MENO REQUARDT » Wir haben interne strategische Initiativen gestartet, deren Arbeitsergebnisse auf unsere Zielfelder einzahlen. Doch ganz gleich ob digitale Transformation oder agile Organisation: Viele unserer Initiativen sind von grundsätzlicher Bedeutung, denn nicht nur wirtschaftliche Rahmenbedingungen verändern sich rasant.

»Hey VWI, gehört auch Dialog zu eurer Strategie?«

Auch die Art, wie wir heute und in Zukunft miteinander arbeiten, spielt eine große Rolle.

MICHAEL LEIPELT » In der Strategie VWI 2025 spiegelt sich, wie breit wir als Immobilienunternehmen aufgestellt sind. Wohnungsmieter zu beeindrucken, das ist etwas ganz anderes, als Kunden im Bereich Gewerbeimmobilien zu finanzieren. Wir differenzieren hier und erarbeiten für die jeweiligen Geschäftsbereiche Lösungen, die zum Beispiel den Kundenservice verbessern.

MENO REQUARDT » Daneben spielt die Mitarbeiterzufriedenheit eine wichtige Rolle. In diesem Handlungsfeld gibt es viele Ideen – aber oft sind es kleine Dinge, die den Unterschied machen. So zum Beispiel eine abgeschlossene Fahrradbox vor der Tür.

DR. RALPH SAWALSKY » Nicht zuletzt soll unsere Strategie das Tagesgeschäft erleichtern. Salopp gesagt: Was bestimmte Arbeitsabläufe angeht, muss das Rad nicht ständig neu erfunden werden. Wir sehen immer wieder Potenziale, Abstimmungen zu vereinfachen.

MICHAEL LEIPELT » Die Implementierung unserer Strategie ist ein Mitmachprojekt. Hier sind alle Kollegen gefragt und gefordert, die Zukunft von VWI mitzugestalten. Die interne Kommunikation ist hier das A und O.

DR. RALPH SAWALSKY » Diesbezüglich haben wir unseren Managementdialog noch einmal gestärkt und diskutieren Herausforderungen mal in größerer, mal in kleinerer Runde. Im Sommer 2018 waren wir außerdem mit allen Mitarbeitern in Wolfsburg auf Tour, haben Strategieübungen gemeistert und uns auf Kurs gebracht.

Im Zuge der Diesel-Thematik hat das Thema Compliance im gesamten Volkswagen Konzern höchste Priorität. Wie setzt Volkswagen Immobilien die neuen Vorgaben in konkrete Maßnahmen um?

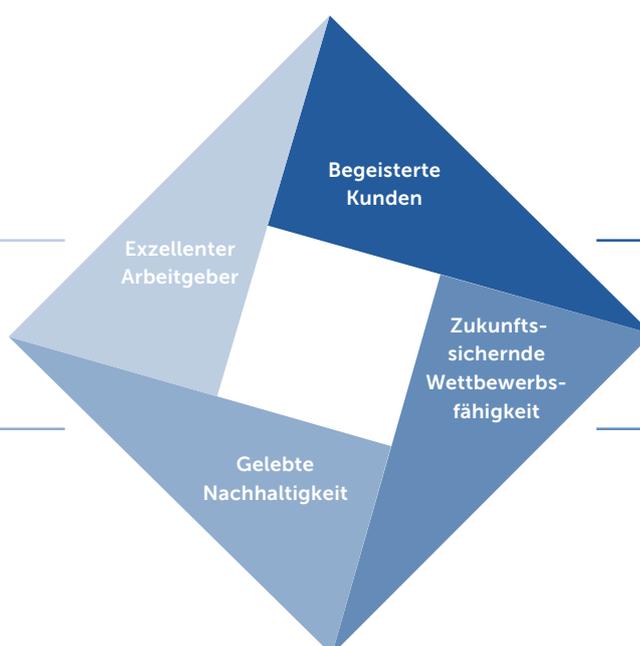
DR. RALPH SAWALSKY » Wir sind eingebunden in die Compliance und das Risikomanagement des VW Konzerns. Als Immobilienunternehmen haben wir es jedoch mit anderen Compliance-Risiken zu tun als die Automotive-Kollegen. In enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat und dem Konzernbereich Integrität & Recht haben wir mit PricewaterhouseCoopers einen externen Partner engagiert, der unsere immobilien-spezifischen Prozesse und damit verbundene Compliance-Risiken analysieren wird. Dieses Selbst-Audit wird aufzeigen, wo und wie wir noch besser werden können.

Die strategischen Zielfelder der Strategie VWI 2025:

VWI 2025

Arbeitgeberattraktivität stärken
Agile Organisation fördern

Nachhaltigkeit systematisch fördern



Wohnungsneubau verstetigen
Produktinnovationen umsetzen

Strategie- und Planungsprozess integrieren
Digitale Transformation vorantreiben
VWI im Konzern national und international verankern
Fitness steigern

» Als Immobilienunternehmen haben wir es mit anderen Compliance-Risiken zu tun als unsere Automotive-Kollegen. Dafür finden wir Lösungen.

DR. RALPH SAWALSKY



MENO REQUARDT » Auch international übernehmen wir mehr und mehr Aufgaben. Dabei greifen wir in der Regel auf vor Ort bewährte und gewachsene Strukturen zurück, wenn es zum Beispiel um Beschaffungen geht. Ein VWI-Projektverantwortlicher arbeitet in solchen Projekten Seite an Seite mit den Konzernkollegen vor Ort.

DR. RALPH SAWALSKY » Mit unserem Multiprojektmanagement und unserem sogenannten Investitionssteckbrief werden relevante Kennzahlen mit Zahlungen und Leistungsverläufen festgehalten, sodass wir den Einsatz von Ressourcen jederzeit überblicken können. Das Controlling ist hier in besonderer Verantwortung und hat sich entsprechend organisiert.

MICHAEL LEIPELT » Und es gibt natürlich immer wieder offene Fragen zur Compliance, was zum Beispiel Verhaltensweisen gegenüber Kunden angeht. Intern sind geschulte Integritätsbotschafter jederzeit ansprechbar.

MENO REQUARDT » Und ganz konkret: Wir müssen nicht auf Teufel komm raus jedes Immobiliengeschäft machen. Identifizieren wir Geschäftspartner, um die man lieber einen Bogen macht, dann ist das so. Unsere Experten finden andere, bessere Lösungen.

Bitte geben Sie zum Abschluss noch einen Ausblick auf das Geschäftsjahr 2019.

MENO REQUARDT » Wir sind im Projektgeschäft und brauchen oft einen langen Atem. Auch in 2018 haben wir zunächst lange auf Weichenstellungen gewartet, bevor wichtige Entscheidungen getroffen wurden. Wir werden in Wolfsburg ein Bürogebäude für den VW-Vertrieb entwickeln, in Stuttgart werden wir für Porsche ein Autohaus bauen und für Škoda in Tschechien ein neues Headquarter realisieren. Ein gutes Gefühl!

MICHAEL LEIPELT » Auch im Bereich Wohnimmobilien haben wir einiges vorgenommen. In Wolfsburg investieren wir sowohl in den Neubau als auch weiterhin intensiv in die Modernisierung unserer Bestände. In Zwickau führen wir Gespräche für ein attraktives Wohnquartier, in Tschechien und der Slowakei geht es um die Unterbringung von Werkstattemitarbeitern. Diese Entwicklungen sind auch ein Signal an unsere Mannschaft hier bei VWI: Wir stärken unsere Positionierung als Dienstleistungs- und Beratungsunternehmen kontinuierlich. Neue Aufgabenfelder kommen dazu, jeder Einzelne wird gebraucht.

MENO REQUARDT » Wir wissen, was wir können, und haben unsere Rolle gefunden: Als führender Immobilienpartner des Volkswagen Konzerns schaffen wir Ergebnisse.

»E-Shuttles
brauchen Strom
und Pflege,
habt ihr
einen Plan?«

»Exklusiv für MOIA entwickelt: multifunktionale Service-Hubs.«

MOIA SERVICE-HUBS

Ökologischer als ein Taxi, komfortabler als Bus und Bahn: Der Mobilitätsdienstleister MOIA revolutioniert den Stadtverkehr in Hamburg. Damit MOIA im Straßenalltag funktioniert, werden die innovativen MOIA E-Shuttles auf eigens entwickelten Betriebshöfen gepflegt und geladen. Die MOIA Service-Hubs wurden mit Volkswagen Immobilien geplant und realisiert.



»DAS IST MOIA!«

MOIA sitzt in Hamburg und Berlin. Der Mobilitätsdienstleister vereint die Konzepte Ride-Hailing und Ride-Sharing: Per App können Kunden ein MOIA E-Shuttle herbeirufen und es gemeinsam mit anderen nutzen. Der Algorithmus findet stets die bestmögliche Route für alle.

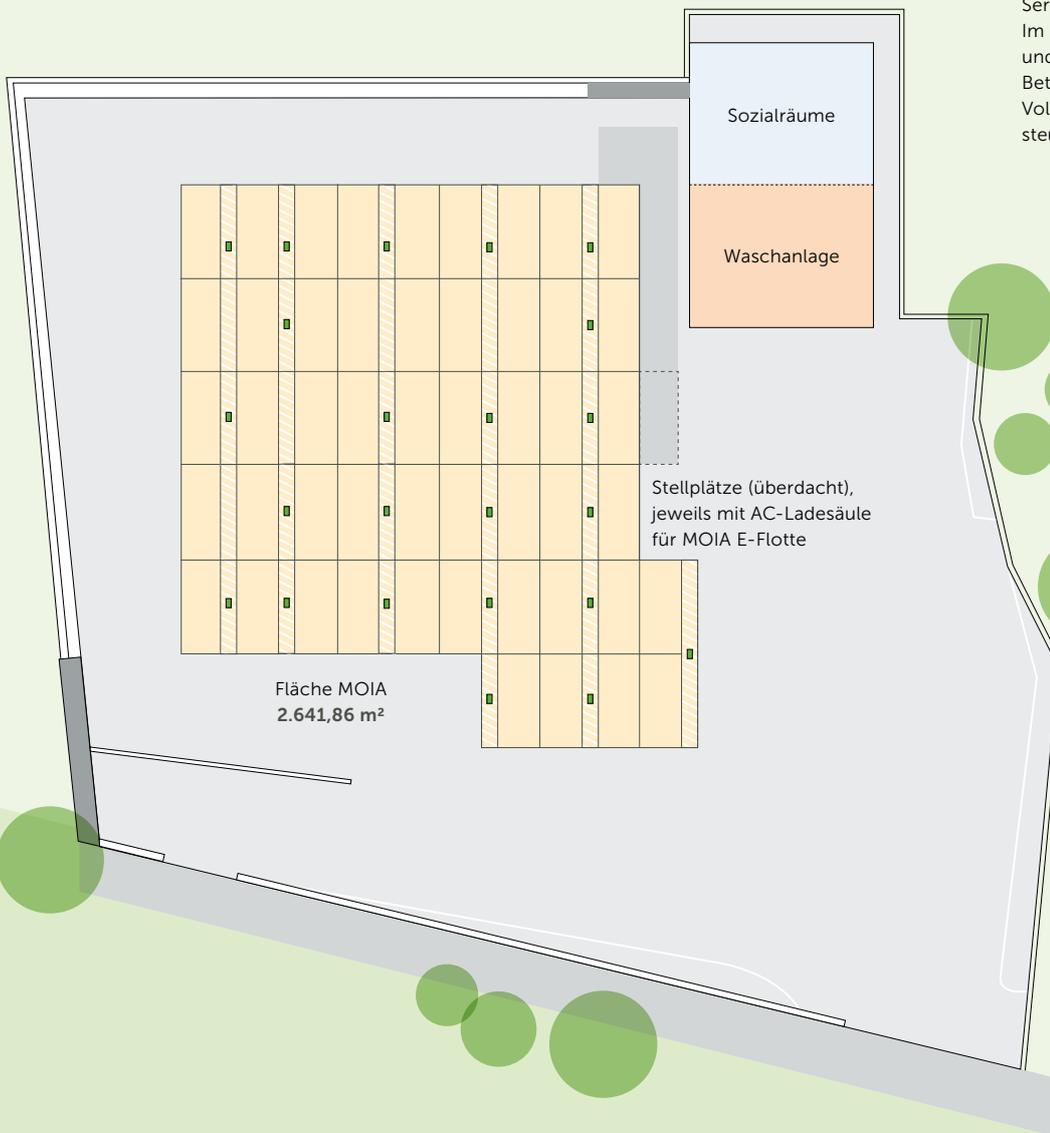
Doch MOIA ist mehr als eine App, mehr als eine Fahrt von A nach B: VWI hat MOIA intensiv dabei unterstützt, in der Hansestadt Hamburg ein vollkommen neues Mobilitätskonzept auf die Straße zu bringen.

Veränderungen starten mit einer Idee. Ist die Idee gut, kann alles ganz schnell gehen. Eins kommt zum anderen und ein Digital-Start-up wie MOIA zu einer Flotte von mehreren hundert Fahrzeugen, die gepflegt, geladen und geparkt werden müssen. Eine große Herausforderung, verbunden mit ganz neuen Fragen: Wie baut man eigentlich einen Betriebshof? Wo fängt man an, so ganz ohne Erfahrungswerte? Gibt es noch passende Grundstücke in dicht bebauten Metropolen? Antworten fand MOIA in enger Zusammenarbeit mit Volkswagen Immobilien.

VWI für MOIA: Beratung, Begleitung, Budgetfreigabe

Für neue Formen der Mobilität braucht es klare Weichenstellungen. Dazu gehört auch, Immobilien und Mobilität konsequent als Einheit zu denken. Im Projekt Steimker Gärten konnte Volkswagen Immobilien bereits entsprechende Erfahrungen sammeln. Als Erfolgsfaktor für das Quartier galt die frühe Einbindung unterschiedlichster Konzerndisziplinen. Für die Realisierung der MOIA Service-Hubs ging Volkswagen Immobilien ähnlich vor, war Wegbereiter und Schnittstelle in den Konzern. VWI-Immobilienexperten suchten den Dialog mit Gremien, unterstützten MOIA im Rahmen von Budgetfreigaben und brachten die Agilität des Start-ups mit Konzernanforderungen auf einen Nenner.

Bebauungsplan für den MOIA Service-Hub am Standort Hamburg. Im Rahmen der Projektplanung und -realisierung des einzigartigen Betriebskonzeptes übernimmt Volkswagen Immobilien die Projektsteuerung.



» Wir haben den richtigen Partner gefunden, um an innovativen Lösungen für unsere Service-Hubs zu arbeiten. In Hamburg hat VWI bereits Service-Hubs für uns realisiert – ein wichtiger Schritt, um MOIA dort erfolgreich auf die Straße zu bringen. Wir erleben bei den Kollegen von VWI eine große Begeisterung für MOIA und eine hohe Einsatzbereitschaft, um mit uns gemeinsam die Projekte umzusetzen.

JENS-MICHAEL MAY, CEO MOIA Operations Germany GmbH

»E-Shuttles
brauchen Strom
und Pflege,
habt ihr
einen Plan?«

Multifunktionale MOIA Service-Hubs für Hamburg

In kürzester Zeit gemeinsam viel erreicht, Mitbewerbern ein gutes Stück voraus: 2017 wurde VWI mit der Grundstückssuche beauftragt, bereits 2019 werden die MOIA Service-Hubs fertiggestellt. Sie sind im Stadtgebiet an strategischen Knotenpunkten realisiert, unter anderem auf einem ehemaligen Gelände der Hamburger Hochbahn und auf dem Areal des Hamburger Nutzfahrzeugezentrums. Die Verortung und die Ausstattung der Standorte sind das Ergebnis umfassender Bedarfsanalysen. MOIA Service-Hubs verfügen über Ladestationen, eine Waschanlage, eine Werkstatt, Parkplätze, Büros und Aufenthaltsräume. Perspektivisch interessant sind zudem besonders kompakte Flächen mit High-Performance-Ladestationen für schnelle Stopps und kurze Ladezeiten.

Ein einzigartiges Betriebskonzept – echte Pionierarbeit

Mit Blick auf Stromverfügbarkeit, Straßenbelastung und Verkehrsführung erarbeitete VWI detaillierte Machbarkeitsstudien und setzte sich mit Behörden, den Stadtwerken und der Stromnetz Hamburg GmbH an einen Tisch. Abteilungsübergreifend waren unterschiedlichste VWI-Kompetenzen eingebunden: Mietverträge wurden verhandelt, geschlossen und juristisch geprüft, innovative Brand- und Schallschutzkonzepte wurden erstellt und durch erfahrene Bauunternehmen realisiert. Im Ergebnis steht ein Betriebskonzept, das Konzernsynergien nutzt, Kapazitäten bietet und zeitnah flexibel erweiterbar ist.



» Der Innovationsfonds II fördert strategisch relevante Ideen, um daraus zukunftsfähige Geschäftsmodelle zu implementieren, und leistet einen Beitrag zum nachhaltigen Aufbau von Zukunftsarbeitsplätzen für die Marke VW. VWI entwickelt immobilienpezifische Lösungsansätze für die Herausforderungen der zukünftigen Mobilität.

DR. TAYLAN AY,
Leitung Geschäftsstelle Innovationsfonds II im Konzernbetriebsrat

Mit dem auf Initiative des Betriebsrates in 2011 gegründeten **Innovationsfonds II** unterstützt die Volkswagen AG die Ausarbeitung innovativer und zukunftsweisender Geschäftsideen, die über das traditionelle Kerngeschäft des Volkswagen Konzerns hinausgehen.

In Kooperation mit Kolleginnen und Kollegen der Braunschweiger Komponente konnte sich Volkswagen Immobilien bei einem Pitch im Jahr 2018 Fördermittel sichern, um Konzepte zu entwickeln, die schon heute die spezifischen Anforderungen autonom fahrender Fahrzeuge antizipieren. Ein interdisziplinäres Team rund um VWI-Innovationsmanagerin Eva Kleinemas möchte dabei insbesondere in der Anlagentechnik neue Wege aufzeigen.



»Wie wir euer Leben schöner machen!«

Mehr über MOIA und den neuen
Ride-Sharing-Service unter: www.moia.io

»Läuft gut: Immobilien- abteilung aufgebaut, Headquarter realisiert.«

INTERNATIONALISIERUNG

Volkswagen ist in China enorm erfolgreich. Dafür gibt es gute Gründe – so zum Beispiel die exakt auf Kundenwünsche zugeschnittene Modellpalette. Und doch steckt mehr dahinter. Mobilität braucht Immobilien: VWI unterstützt die Volkswagen China Investment Company Ltd. (VCIC) in Peking bereits seit 2012. Mit Immobilienkompetenz aus Wolfsburg wurde in der VCIC die Abteilung Real Estate China/Asia (RECA) aufgebaut.



VOLKSWAGEN IMMOBILIEN IN CHINA

In enger Abstimmung mit den Gremien des Volkswagen Konzerns und als Partner der Volkswagen China Investment Company Ltd. (VCIC) konnte Volkswagen Immobilien in China viel bewegen.

Ein Meilenstein war die Standortkonsolidierung in Peking. Unterschiedlichste Abteilungen wurden im neuen VCIC-Headquarter zusammengeführt und der Transferaufwand zwischen den weitverbreiteten Bürostandorten wurde erfolgreich reduziert.

Die Internationalisierung des Volkswagen Konzerns nimmt weiter zu und so wächst auch der Internationalisierungsgrad bei Volkswagen Immobilien. Kunden weltweit gibt VWI Orientierung, wenn es um weitreichende Investitionen geht, insbesondere bei Logistikflächen und Bürogebäuden. Anmieten, kaufen, selber bauen oder bauen lassen? Volkswagen Immobilien engagiert sich und zeigt Wege auf.

Die RECA unter dem Dach der VCIC:

20 Mitarbeiter und ein breites Leistungsspektrum

Volkswagen in China – das ist eine Erfolgsgeschichte, die Volkswagen Immobilien als erfahrener Immobilienpartner seit vielen Jahren intensiv begleitet. Vom Start weg ein zentrales Thema war die Konsolidierung der Volkswagen-Standorte in Peking. Dafür wurde der lokale Immobilienmarkt nach vielen Jahren schneller Expansion erstmals umfassend analysiert – und damit transparent. Die Ergebnisse wurden durch die RECA in Mietpreis- und Bodenwert-Benchmarks zusammengeführt. Der VCIC eröffneten sich damit neue Möglichkeiten, diverse Lösungsansätze zur Standortkonsolidierung wirtschaftlich und juristisch sicher zu bewerten – darunter auch verschiedene Optionen für die Entwicklung eines neuen VCIC-Headquarters. Mit der Entscheidung, einen großen Gebäudekomplex zu mieten, um das Headquarter innerhalb des dritten Auto-

bahn rings zu realisieren, fährt Volkswagen in Peking auch als Arbeitgeber einen klaren Kurs: Der urbane Standort liegt in direkter Nähe zu Hotels, U-Bahn-Stationen, Geschäften und Restaurants. Für das Recruiting der besten Köpfe sind das wesentliche Pluspunkte, die auch im Reich der Mitte immer wichtiger werden.

Chance genutzt: Das neue Headquarter bietet modernste Arbeitsbedingungen

Seit Januar 2018 ist Dr. Olaf Dettmann Head of Real Estate China/Asia. Mit seinem Team steuerte er den Umbau von 45.000 m² Bruttogeschossfläche – innen alles neu, nur die Gebäudehülle blieb unangetastet. In Zusammenarbeit mit eingespielten Architekten, die für den Volkswagen Konzern bereits in Russland, Indien und den USA tätig waren, wurden Flächen realisiert, die einer veränderten Arbeitswelt Rech-

nung tragen. Das Konzept dahinter: »New Workplaces@ Volkswagen Group«. Im VCIC-Headquarter werden damit kreative Formen der Zusammenarbeit ermöglicht. Nicht jeder der 2.300 Mitarbeiter hat hier weiterhin einen festen Sitzplatz, doch genießen alle miteinander perspektivisch ganz neue Freiheiten. Im Zuge der Raumplanung wurden vor Ort wertvolle Erfahrungen integriert, die Volkswagen Immobilien in der Wolfsburger IT:City sammeln konnte, wo seit 2017 unter anderem auch der Konzernbereich Digitalisierung in »New Workplaces« arbeitet.

» Eine tolle Mannschaftsleistung! Wir freuen uns sehr auf das neue Zuhause in Peking.

JENS PFITZINGER, Executive Vice President
Human Resources, Organization & ITP, VCIC



Volkswagen-Personalvorstand Gunnar Kilian (4. v.r.) zu Besuch im neuen Volkswagen-Headquarter in Peking, das Dr. Olaf Dettmann (5. v.r.) mit seinem Team erfolgreich fertiggestellt hat.

»Machen wir: Mietvertragsmanagement rund um den Globus.«

MIETVERTRAGSMANAGEMENT

Wenn Mietvertrag, dann Volkswagen Immobilien: In Deutschland und weltweit ist VWI im Volkswagen Konzern der zentrale Ansprechpartner, wenn es um die Anmietung von Flächen und Gebäuden geht. Kosten reduzieren, Risiken minimieren, Details im Blick: In Verhandlungen bringt VWI die Marktkraft des Konzerns mit an den Tisch und dazu ein eingespieltes Team aus Immobilienexperten, Juristen und Kaufleuten.

» Wir schaffen Markttransparenz und verhandeln auf Basis belastbarer Benchmarks: ob Bürofläche, Logistikfläche oder Spezialimmobilien. Bestehende Mietverträge können wir unter bestimmten Voraussetzungen neu verhandeln und optimieren. Die Potenziale sind enorm.

GABRIELE ENGEL-GROSS,
Leiterin Mietvertrags- und Leasingmanagement VWI

Wer verhandelt – sprich: wer etwas erreichen will –, braucht Argumente und Geschick. Auch Erfahrungswerte können helfen. Doch geht es um gewerbliche Mietverträge, braucht es mehr: Aus guten Argumenten müssen sehr gute werden und aus Erfahrung strategischer Weitblick. Volkswagen Immobilien unterstützt Kunden dabei, Mietverträge mit optimalen Konditionen zu erzielen. Zunächst erfolgt stets eine intensive Bedarfsanalyse unter Berücksichtigung des vorgegebenen Budgetrahmens. Zudem haben VWI-Experten das zentrale VW-Flächeninformationssystem READ mit aufgebaut. Bereits in der Vorbereitung der Ausschreibungen werden damit wichtige Voraussetzungen geschaffen, um am Markt Wettbewerb zu erzeugen: Volkswagen Immobilien erreicht an potenziellen Standorten so möglichst viele Marktteilnehmer und verhandelt aus entsprechend starker Position.

Mieter legen Wert auf Top-Konditionen und Flexibilität – VWI erzielt optimale Mietpreise, trifft mieterfreundliche Vereinbarungen bei Themen wie Instandhaltung und Rückbau, übernimmt die interne Kommunikation mit Konzerngremien, garantiert Compliance-gerechte Prozesse und revisionssichere Mietverträge.



» Wir vertrauen seit vielen Jahren auf das Know-how von Volkswagen Immobilien und schätzen die partnerschaftliche Zusammenarbeit. Ob Logistikfläche oder Büroimmobilie – VWI findet die passende Lösung für unseren Flächenbedarf.

CARSTEN LANGEFELD,
Leiter Logistiksteuerung Konzern After Sales

Synergien durch Standortkonsolidierungen in Argentinien und Malaysia

In der argentinischen Hauptstadt Buenos Aires wurden für Volkswagen Argentinien drei Logistikstandorte zu einer leistungsstarken Logistikzentrale mit 50.000 m² Fläche vereint. VWI koordinierte die Ausschreibung im Jahr 2018 und sicherte dem Konzern anschließend eine optimale Vertragsgestaltung zu im Marktvergleich attraktiven Konditionen. In Malaysia unterstützte das VWI-Mietvertragsmanagement den Volkswagen Konzern im Zuge einer strategischen Neuaufstellung: In Singapur wurden zwei kleine

After-Sales-Regionallager geschlossen, unweit davon hat im malaysischen Port of Tanjung Pelepas ein neues Großlager eröffnet, was die regionalen Lagerkapazitäten um 50 Prozent auf 50.000 m² erweitert. VWI-Experten haben den Konzern bei der Identifikation geeigneter Flächen unterstützt, Standorte mit direkter Hafenanbindung herausgearbeitet, den Mietvertrag verhandelt, Kosten reduziert und juristisch gezielt Risiken gemanagt. Der neue Standort verschifft Volkswagen Original Teile in 28 Märkte der Asien-Pazifik-Region und verbessert so den After-Sales-Service für stabiles Wachstum.

Für die Volkswagen AG und deren Tochterunternehmen betreut VWI:

Das Mietvertragsmanagement von VWI ist seit 2005 für den VW Konzern aktiv. Seitdem wurden **244,54 Mio. € Mietzins eingespart**. Für das Jahr 2018 betrug diese Einsparung 6,03 Mio. €.

232

Mietverträge

1,7

Mio. m²
Mietfläche

94,7

Mio. €
Mietvolumen

»Green Bonds bringen **107 Millionen Euro** am Kapitalmarkt.«

NACHHALTIGE IMMOBILIENFINANZIERUNG

Wirtschaftsfaktor Nachhaltigkeit: Als erstes deutsches Immobilienunternehmen hat Volkswagen Immobilien im Mai 2018 grüne Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen am Kapitalmarkt platziert. Der Erlös der sogenannten Green Bonds fließt in die Finanzierung und Refinanzierung von energieeffizienten und nachhaltigen Wohn- und Gewerbeimmobilien, die CO₂-Emissionen sparen und Energiekosten reduzieren.

Die VWI-Fundingstrategie basierte lange Zeit auf drei Säulen: Darlehen der Konzern-Treasury, subventionierte Darlehen und Hypothekendarlehen. 2018 ist eine weitere Säule dazugekommen: Green Bonds. Unter dem Begriff Green Bonds werden Anleihen verstanden, deren Emissionserlöse für grüne Projekte mit einem klaren Umweltnutzen verwendet werden. VWI stellt sich mit Green Bonds in Form von Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen in der Unternehmensfinanzierung breiter auf und generiert grünes Kapital für grüne Immobilien.

Vertrauen aufgebaut

Über die Jahre hat Volkswagen Immobilien einen holistischen Nachhaltigkeitsansatz entwickelt, der alle Unternehmensbereiche einbindet. Dokumentiert sind die Nachhaltigkeitsaktivitäten im VWI-Nachhaltigkeitsbericht, zusätzlich wurde Volkswagen Immobilien von ISS-oekom mit einem Prime-Rating ausgezeichnet. Von 243 weltweit gerateten Immobilienunternehmen belegt VWI den 8. Rang (Stand 12. März 2018). Der Qualitätsstatus unterstreicht das umfassende VWI-Engagement und wurde zu einem Garant für die erfolgreiche Platzierung der Green Bonds am Kapitalmarkt.





» Mit Blue Finance entwickeln wir unseren holistischen Nachhaltigkeitsansatz mit Blick auf die Immobilienfinanzierung konsequent weiter, erschließen neue Investorengruppen und stärken langfristig die Wettbewerbsfähigkeit des Volkswagen Konzerns.

Dr. Fabian Lander, Leiter Unternehmensfinanzierung und Nachhaltigkeit VWI

Investoren überzeugt

Sparkassen, Versicherungen, Stiftungen und Versorgungswerke konnten die Green Bonds unter anderem anhand des Prime-Ratings und eines CBI-Zertifikats der renommierten Climate Bonds Initiative bewerten – und waren überzeugt: Schuldscheine mit Laufzeiten von bis zu 15 Jahren und einem Maximalzinssatz von 2,75 Prozent wurden gleichermaßen von in- und ausländischen Investoren abgenommen, überwiegend Institutionen mit konventioneller Strategie, teils auch Investoren mit grünem Anlagekonzept. Die Transaktion wurde arrangiert von der ING Wholesale Banking sowie der Landesbank Baden-Württemberg.

BLUE FINANCE

Als Marke geschützt und elementar im Rahmen der VWI-Nachhaltigkeitsstrategie: Unter **Blue Finance** fassen wir alle Arten von grünen Finanzprodukten zusammen, die wir zur Finanzierung unserer energieeffizienten und nachhaltigen Immobilien (Blue Building) realisieren und halten. Green Bonds sind für unseren Blue-Finance-Ansatz von größter Bedeutung – ein entscheidender Faktor in der Unternehmensfinanzierung.

»Liebe Wolfsburger,
wie zufrieden
seid ihr und wie
wollt ihr wohnen?«

»Volkswagen Immobilien engagiert sich und vermietet fair.«

IMAGEBEFRAGUNG

Wie steht es mit der Wohn- und Lebensqualität in Wolfsburg? Nach 2012 und 2015 wurden auch im Jahr 2018 rund 500 Bürger danach befragt. Telefonisch und persönlich durch das renommierte InWIS-Institut. Die Ergebnisse können sich sehen lassen. Volkswagen Immobilien punktet als Vermieter, der Wohnwünsche erfüllt und einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung leistet.



Ergebnisse der Volkswagen Immobilien Image- und Neukundenbefragung 2018:

84%

der Befragten ist VWI bekannt.

98%

der Neumieter sind sehr zufrieden mit ihrer neuen Wohnung.

VWI als Vermieter ist:

- » fair
- » kompetent
- » innovativ

Das erwarten unsere Kunden,

wenn sie eine Wohnung bei VWI mieten:



wohnfertige
Wände



ausreichend
Abstellmöglichkeiten



wohnfertige
Bodenbeläge



altersgerechtes
Bad



große Fenster/
viel Licht



energiesparende
Heizsysteme



Aufzug



Einbauküche



PKW-Stellplatz



Terrasse



Fußbodenheizung
im Bad



Badewanne
und Dusche



Eigener Garten



Gäste-WC

* Zu 2015 entspricht das einer Steigerung um 43%.



» Rund 40 Prozent aller Befragten möchten ihre Wohnsituation verändern. Immer beliebter werden 2-Zimmer-Wohnungen und Ausstattungsmerkmale wie ein Aufzug, ein barrierefreies Bad oder eine Fußbodenheizung. Diese Trends haben sich über die Jahre verfestigt und entsprechend entwickeln wir unseren Wohnungsbestand weiter. Im Blick haben wir dabei auch besonders innovative Ansätze – so zum Beispiel Häuser in zeitsparender Modulbauweise.

ULRICH SÖRGEL, Leiter Wohnimmobilien VWI

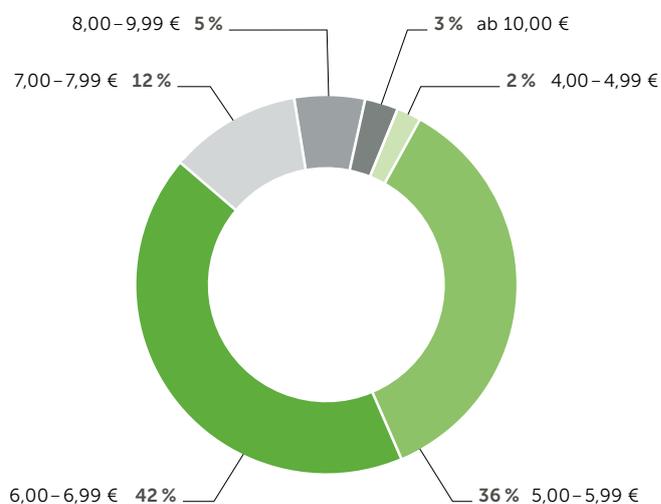
Wolfsburgerinnen und Wolfsburger sind insgesamt sehr zufrieden mit ihrer Wohnsituation – VWI-Mieter bewerten Volkswagen Immobilien in diesem Punkt sogar hervorragend. Der Vergleich zur Befragung 2015 zeigt, dass umfassende Investitionen in den Gebäudebestand das VWI-Profil konsequent geschärft und weiter verbessert haben. Volkswagen Immobilien wird als überaus engagiert und fair wahrgenommen, zudem als außerordentlich innovativ. Ein Wohnungsunternehmen, das einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung leistet, doch dabei nicht aus den Augen verliert, was eine Mietwohnung und die unmittelbare Nachbarschaft erst zu einem echten Zuhause werden lässt. Ein Spielplatz direkt um die Ecke – die Herzen schlagen höher. Ein schwellenarmes, sicheres Bad – einfach ein gutes Gefühl.

Sechs Jahrzehnte Standortkompetenz und Ideen für das Wolfsburg von morgen

Zentral wohnen und doch schnell im Grünen sein. Oder im Grünen wohnen und trotzdem schnell die Stadt oder ein Stadtteilzentrum erreichen. Diesen Komfort schätzen Wolfsburger Bürger ganz besonders und wohnen am liebsten in der Stadtmitte, in Fallersleben oder Vorsfelde. Deutlich zugenommen hat in den letzten Jahren das Interesse an Apartments bis 60 m², aber auch an größeren Mietwohnungen mit bis zu 100 m². Und stimmt die Ausstattung – Gäste-WC, Stellplatz mit E-Ladestation –

oder kann zum Beispiel ein Garten genutzt werden, sind viele Mieter gerne bereit eine höhere Kaltmiete zu zahlen. Volkswagen Immobilien hat verstanden und wird den aktuellen Wohnungsbestand sowie die vielfältigen Neubauprojekte präzise auf die Anforderungen der Wolfsburgerinnen und Wolfsburger ausrichten. Der Fokus: attraktiv gestaltete Gebäude mit einem abwechslungsreichen Wohnungsmix und gefragten Ausstattungsmerkmalen.

Faire Wohnungsmieten im Bestand von Volkswagen Immobilien



80% der Wohnungen von VWI werden für eine Nettokaltmiete von weniger als 7,00€/m² vermietet.

»Wo kann es auf Zeit
wie zuhause sein?«

»Unsere Idee: **SPLACE**, Business-Apartments in Wolfsburg.«

WOHNEN AUF ZEIT

Ein Apartment auf Zeit – aber Service wie im Hotel: Das ist SPLACE!
Die modernen Business-Apartments werden Ende 2019 fertiggestellt.
Zum Konzept gehören individuelle Dienstleistungen und Smart-Home-
Features für Komfort und Sicherheit.



splace®
APARTMENTS



»WIR BAUEN BIS ENDE 2019 FÜR SIE
60 EXKLUSIVE BUSINESS-APARTMENTS
IM ZENTRUM VON WOLFSBURG!«

SPLACE entsteht am Wellekamp 22.
Das Volkswagen Werk liegt in fußläufiger
Entfernung. Mit den Business-Apartments
erweitert Volkswagen Immobilien das
Portfolio und verbessert die Attraktivität
des Wirtschaftsstandortes Wolfsburg.

Ihr Wohlbefinden liegt uns am Herzen!
Erfahren Sie mehr über SPLACE und
unsere Services unter: www.splace.de

Oder im Film:



Zeitgemäß, citynah, innovativ

Projekte intensiv vorantreiben, dafür viel auf Reisen sein
und Verantwortung übernehmen: In einer globalisierten
Welt mit vernetzter Wirtschaft und mobiler Arbeit wird
Wohnen auf Zeit immer wichtiger. SPLACE ist dafür maß-
geschneidert: 60 Business-Apartments entstehen, ge-
gliedert in drei Kategorien – Urban, Comfort und Superior.
Mieter haben hier alle Möglichkeiten. Ist die Arbeit getan,
wird SPLACE zum Rückzugsort, bietet daneben aber auch
vielfältige Optionen für entspanntes Networking. Ob in der
stilvollen Lounge, auf dem Rooftop mit Weitblick oder im
hauseigenen Fitnessstudio: Wer mag, trifft Freunde und
Kollegen oder geht aufs Laufband, lässt den Tag Revue
passieren und schmiedet neue Pläne.

Lifestyle, Ambiente, Mobilität

SPLACE ist von einer Parkanlage umgeben, Einkaufsmög-
lichkeiten und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Auch
in die Innenstadt und zum Bahnhof geht es in kurzer Zeit.
Ob für wenige Wochen oder viele Monate: SPLACE ist ein
Ort zum Wohlfühlen, ist Ankerplatz und Ausgangspunkt zu-
gleich. Mieter erleben das gesamte Servicespektrum eines
mobilen Lifestyles – freies Highspeed-Internet und Smart-
Home-Features wie zum Beispiel ein digitales Schließsystem
und Bluetooth-Soundsysteme in den Apartments.

Die Lobby ist der gemeinschaftliche Ort, um in entspannter Atmosphäre Menschen und Mitbewohner zu treffen.



Die SPLACE Business-Apartments sind zwischen 26 und 46 m² groß. Drei Kategorien stehen zur Wahl: Urban, Comfort und Superior – komfortabel möbliert und jeweils ausgestattet mit einer vollwertigen Küchenzeile.



»Wozu brauchen
die Steimker Gärten
ein Arealnetz?«

»Intelligenter Strom für neue Mobilität.«

AREALNETZ STEIMKER GÄRTEN

Kompetenzen vernetzen: Darauf kommt es heute an. Erst recht, wenn es um die Mobilität von morgen geht – und das, was sie antreibt. CO₂-neutralen Strom erzeugen, speichern und verteilen: Das Arealnetz Steimker Gärten hat Modellcharakter. Eine Gemeinschaftsentwicklung von Volkswagen Immobilien, VW Kraftwerk und der Braunschweiger Komponente. Meno Requardt, Phillip Schmitz, Michael Heinemann und Dr. Michal Bruna diskutieren die Vorteile.



REALLABOR STEIMKER GÄRTEN

Zehn Minuten von der Wolfsburger City entfernt entwickelt Volkswagen Immobilien mit den Steimker Gärten ein Reallabor für E-Mobilität.

Im Quartier wird Strom über Photovoltaik CO₂-neutral gewonnen, über eine leistungsfähige Steuerung intelligent verteilt und bei Bedarf in neuartigen Batteriesystemen gespeichert.

Volkswagen Immobilien kooperiert eng mit VW Kraftwerk (Photovoltaik, Energiemanagement) und der Braunschweiger Komponente (Batteriespeichersysteme). Das Ziel: In den Steimker Gärten soll die Energie- und Mobilitätswende zeitnah Wirklichkeit werden.

» Strom ist also nicht gleich Strom?

PHILLIP SCHMITZ » Die Steimker Gärten zeigen auf, wie man Energiewende und Mobilitätswende zusammendenken kann. Die Wechselwirkungen zwischen Immobilien und Mobilität werden wir intensiv beobachten und Erkenntnisse für die Entwicklung intelligenter Quartiere und den Städtebau in zukünftigen Planungen ableiten. Wichtig sind in diesem Zusammenhang eine Reihe von Vorrichtungen und Infrastrukturmaßnahmen, wie stärker ausgelegte Netze, die wir in den Steimker



PHILLIP SCHMITZ
Leiter Objektmanagement & Innovation VWI

Gärten realisieren. Mit dem Arealnetz »gießen« wir ein Fundament für CO₂-neutrale Mobilitätsangebote im Praxistest – und das nur drei Kilometer vom VW Werk entfernt.

MENO REQUARDT » Die Steimker Gärten werden für uns zum Reallabor für nachhaltige Entwicklung und CO₂-neutrale Mobilität. Diesbezüglich stellt sich der Volkswagen Konzern konsequent neu auf und mehr denn je ist interdisziplinäre Zusammenarbeit gefragt. Die Herausforderungen sind enorm. Zugleich sehen wir, dass intelligentes Energiemanagement zeitnah überall in Deutschland zum entscheidenden Faktor wird. Gemeinsam mit der Braunschweiger Komponente und VW Kraftwerk gewinnen wir in den Steimker Gärten Daten und Erkenntnisse mit Blick auf Nutzerverhalten und Verbrauchswerte.

MICHAEL HEINEMANN » Das Ziel sind Lösungsansätze, die sich rechnen und skalierbar sind. Energie erzeugen, speichern und verteilen – das machen wir nicht erst seit gestern und doch gehen wir mit dem Arealnetz neue Wege, um den CO₂-Fußabdruck zu minimieren. Strom aus Photovoltaik spielt dabei eine große Rolle, doch die Fluktuation muss vor Ort intelligent gemanagt werden. Es bringt nichts, wenn die Anlagen bei Sonne viel Strom produzieren, aber kaum E-Fahrzeuge an den Ladesäulen stehen. Wichtig ist also, dass wir erzeugte Energie speichern können, damit sie zum Beispiel am Abend sicher verfügbar ist.



MENO REQUARDT
Geschäftsführer Volkswagen Immobilien

DR. MICHAL BRUNA » Grundsätzlich muss man sagen, dass E-Mobilität nur Sinn macht, wenn die Fahrzeuge mit CO₂-neutralem Strom geladen werden ...

MICHAEL HEINEMANN » ... und in den Steimker Gärten haben wir die Chance, jetzt bereits die Nutzungsphase der E-Fahrzeuge CO₂-neutral zu gestalten.

» Nachhaltigkeit braucht Vernetzung?

DR. MICHAL BRUNA » Innerhalb des Arealnetzes ist die Speicherung regenerativ erzeugter Energie ein Schlüssel zum Erfolg. Im Quartier installieren wir vier Batteriespeicher der neuesten Generation – kombiniert mit einer Steuerung, die Strom- und Verbrauchsspitzen erkennt und vorausschauend berücksichtigt. Was die Wirtschaftlichkeit angeht, kann ich nur zustimmen und die Batteriespeicher eröffnen Perspektiven: Spätestens ab 2030 können in den Systemen Batterien zum Einsatz kommen, die zuvor E-Fahrzeuge angetrieben



DR. MICHAL BRUNA
Leiter Batterieentwicklung Elektronik und Test,
Volkswagen Konzern Komponente

haben. Im Ergebnis steht eine kostengünstige Umnutzung ohne technische Anpassungen. Dieser Second Use ist beispielhaft für einen Nachhaltigkeitsansatz, dem wir als Konzern mehr denn je verpflichtet sind.

PHILLIP SCHMITZ » Das Arealnetz soll auch dann optimal funktionieren, wenn im Quartier mehr E-Fahrzeuge als Verbrenner unterwegs sind. Auf eine Flottendurchdringung von 50 Prozent sind wir eingestellt, da wir zum Beispiel Trafoanlagen sukzessive erweitern können und Batteriespeicher einsetzen.

MENO REQUARDT » Das Arealnetz ist also kein abgeschlossenes Projekt, sondern offen für Anpassungen, wenn sich Rahmenbedingungen ändern. Insgesamt ist eine Erweiterung auf 16 Trafostandorte von uns vorgehalten.

DR. MICHAL BRUNA » Die Steimker Gärten werden uns die Augen öffnen und uns noch das ein oder andere Mal überraschen, aber das ist auch richtig so ...

MENO REQUARDT » ... nicht umsonst sprechen wir von einem Reallabor. Effiziente Photovoltaik, ein innovativer Mix aus verschiedenen Ladesystemen sowie Batteriespeicher wirken hier im urbanen Kontext in einem Quartier zusammen.

» Und plötzlich sind alle elektrisiert?

MICHAEL HEINEMANN » Technisch ist die Vernetzung der Komponenten komplex, da viele einzelne Stromerzeuger und -verbraucher einbezogen und angesteuert werden müssen. Aber das ist nur die eine Seite der Medaille. Ganz wesentlich ist auch die Akzeptanz des gesteuerten Ladens neuartiger E-Fahrzeuge durch den Verbraucher.

DR. MICHAL BRUNA » Dafür braucht es Anreize. Es sind Szenarien denkbar, in denen der Energieversorger vorschlägt, wann die beste Zeit für einen Ladevorgang ist. Der Besitzer eines E-Fahrzeugs kann dann aus verschiedenen Optionen wählen und zum Beispiel besonders günstigen Solarstrom zur Mittagszeit abnehmen.

MENO REQUARDT » Dazu sei gesagt, dass es derzeit in der Regel ausreicht, ein Fahrzeug mit relativ überschaubarer Leistung zuhause wegen der meist langen Standzeiten aufzuladen. Hinweise gibt diesbezüglich auch unser grüner Mietvertrag: Darin ist festgehalten, was jeder einzelne VWI-Mieter beitragen kann, damit die Energie- und Mobilitätswende gelingt.

DR. MICHAL BRUNA » Die Nutzer werden schnell merken, dass E-Fahrzeuge nicht jede Nacht bis auf 600 Kilometer Reichweite aufgeladen werden müssen. Mit einem Verbrenner fahre ich ja auch nicht jeden Tag wegen 10 Litern Sprit zur Tankstelle.

MICHAEL HEINEMANN » Es gibt Vorbehalte gegenüber E-Fahrzeugen, doch jeder sollte sich vor Augen führen, dass sich unsere Gewohnheiten und unser Nutzerverhalten ständig ändern, manchmal so schleichend, dass wir es

» Ist da noch Energie für mehr?

kaum merken. Früher hat ein Handy-Akku 14 Tage gehalten, heute laden wir unsere Smartphones täglich auf. Niemand würde deshalb darauf verzichten.

PHILLIP SCHMITZ » Wir arbeiten daran, dass Photovoltaik, Ladesäulen, Batteriespeicher und E-Fahrzeuge im Zusammenspiel mit neuartigen Serviceangeboten in den Steimker Gärten ein regelrechtes Ökosystem bilden. Das Projekt ist ein gutes Beispiel, dass der Volkswagen Konzern alles daransetzt, Kunden das Fahren von E-Fahrzeugen so angenehm wie möglich zu machen.

MENO REQUARDT » Nach wie vor haben wir noch viele Unbekannte in der Gleichung, so auch autonom fahrende E-Fahrzeuge oder Zukunftstechnologien wie das bidirektionale Laden. Letzteres ist in Deutschland flächendeckend noch nicht vorstellbar, doch in den Steimker Gärten können wir punktuell Möglichkeiten schaffen. Denn jedes E-Fahrzeug ist für sich genommen ein mobiler Stromspeicher. Koppelt man E-Fahrzeuge mit der Energiewirtschaft und begreift man sie als Teil des Stromnetzes, kann man Verbrauchsspitzen besser ausgleichen.

DR. MICHAL BRUNA » Zunächst ist wichtig, dass es sich hierbei um ein Pilotprojekt handelt. Wer daran teilnimmt und bei Bedarf Strom ins Netz zurückgibt, könnte perspektivisch eventuell sogar von günstigeren Stromtarifen profitieren. Es soll sich lohnen, ein Teil des Netzes zu werden. Für dieses bidirektionale Laden stellt die Batterie allerdings nur einen Teil ihrer Kapazität zur Verfügung. Das Ziel: Stromspitzen abfedern und das Stromnetz stabilisieren.

PHILLIP SCHMITZ » Wir stellen fest, dass Erkenntnisse aus der Infrastruktur die Fahrzeugentwicklung beeinflussen. Gemeinsam gestalten wir belastbare Lösungskorridore nach dem Mehraugenprinzip – was der eine noch nicht auf dem Schirm hat, das bringt der andere ein. Wenn wir schlussendlich aus den Steimker Gärten Prämissen für andere Wohnquartiere ableiten, wird das die Stadtplanung nachhaltig verändern – nicht nur in Wolfsburg.

MICHAEL HEINEMANN » Es ist faszinierend, dass wir all diese Innovationen jetzt direkt hier vor Ort realisieren ...

MENO REQUARDT » ... das war viel Abstimmungsaufwand ...

PHILLIP SCHMITZ » ... und jetzt geht die Feinjustierung erst richtig los. Pricing-Modelle, technische Ergänzungen und dazu auch die Frage, wie schnell sich E-Fahrzeuge tatsächlich am Markt durchsetzen.

DR. MICHAL BRUNA » In den Steimker Gärten werden wir in sehr kompakter Form beobachten, wie sich unterschiedlichste Faktoren auswirken – und was die Bewohner dazu sagen.

MENO REQUARDT » Klar ist aber auch, dass E-Mobilität weit über die Steimker Gärten hinaus in der Fläche funktionieren muss. Wir halten mit unseren Erkenntnissen nicht hinterm Berg und geben Wissen gerne weiter.



MICHAEL HEINEMANN
Geschäftsführer VW Kraftwerk GmbH

»Alle Optionen in den Steimker Gärten.«

ERSTBEZUG 2019

Begehrte Lage: Mit den Steimker Gärten entsteht ein Stadtquartier im Grünen, nur zehn Minuten von der Wolfsburger City entfernt. Vor Ort vermietet Volkswagen Immobilien attraktive Wohnungen und vermarktet Eigentumswohnungen zusammen mit starken Partnern.

APURA
LIVING

Ein Projekt von:
Buhlmann Immobilien GmbH



ODE AN DIE KLAREN LINIEN

37 exquisite Eigentumswohnungen in zwei modernen und energieeffizienten fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern – zwei Gehminuten vom Quartiersplatz entfernt

Hofgarten
WOLFSBURG

Ein Projekt von:
Volkswagen Immobilien



BLICK INS GRÜNE

26 hochwertige Mietwohnungen in zwei modernen und energieeffizienten dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern südlich der Promenade

LINDENHÖFE
WOLFSBURG

Ein Projekt von:
Volkswagen Immobilien



GESCHWUNGENES ARCHITEKTUR-STATEMENT

152 hochwertige Mietwohnungen in sechs modernen und energieeffizienten vier- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern nördlich und südlich der Promenade

- Eigentumswohnungen
- Mietwohnungen



Erfahren Sie mehr unter:
www.zuhause-in-wolfsburg.de

 WOLFS | GARTEN

Ein Projekt von:
Heinz von Heiden GmbH



REFUGIUM MIT LANDSCHAFTSBlick

115 exquisite Eigentumswohnungen in sechs modernen und energieeffizienten fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern, angrenzend an den nördlichen Landschaftsraum



PromenadenCarré
WOLFSBURG

Ein Projekt von:
Volkswagen Immobilien



IM HERZEN DER FLANIERMEILE

54 hochwertige Mietwohnungen in drei modernen und energieeffizienten vier- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern am zentralen Quartiersplatz

WEIDENPLAN
WOLFSBURG

Ein Projekt von:
Volkswagen Immobilien



KUBISCH MIT CHARAKTER

31 hochwertige Mietwohnungen in zwei modernen und energieeffizienten viergeschossigen Mehrfamilienhäusern an einer breiten Grünfläche nahe der Promenade

»Im Nordring Fallerleben: schöner wohnen mit VWI.«

QUARTIERSAUFWERTUNG NORDRING

Moderne, attraktive Wohnungen sind in Wolfsburg stark gefragt und so hat das Thema Quartiersaufwertung für Volkswagen Immobilien höchste Priorität. Im Nordring zeigen sich Ergebnisse: Vier Mehrfamilienhäuser wurden bereits sozialverträglich modernisiert – und die Arbeit geht weiter. Drei Gebäude in Modulbauweise werden das Ensemble komplettieren.

Das Bestreben, den Wohnungsneubau in Wolfsburg zu verstetigen und auch Bestandsimmobilien nach und nach auf ein zeitgemäßes Niveau zu bringen, ist zentral für Volkswagen Immobilien und ein wichtiger Baustein, um die Standortattraktivität weiter zu verbessern.

Quartiersaufwertung in zwei Schritten

Selbst wenn Fassaden und Dächer, Wasser- und Elektroleitungen, Bäder und Böden in die Jahre gekommen sind: Zuhause ist Zuhause! Mieter, die ihrem Quartier und ihrer Wohnung bereits seit Jahrzehnten treu sind, sehen Modernisierungsankündigungen mitunter zu Recht skeptisch. Im Nordring hat Volkswagen Immobilien früh auf Dialog gesetzt und informierte 72 Mietparteien transparent über die geplanten Maßnahmen. Dass Mieter ihre Wohnungen zeitweise verlassen mussten, nach der Modernisierung aber mehr als die Hälfte wieder in den Nordring zurückkehrte, ist einem individuellen Umzugsmanagement zu verdanken, das Beeinträchtigungen abfedern konnte. Im ersten Bauabschnitt wurden 7,6 Millionen Euro in die Modernisierung von vier Mehrfamilienhäusern investiert. Der Startschuss für den zweiten Bauabschnitt fällt 2019. Vor Ort werden drei leerstehende Altgebäude entkernt, abgerissen und durch drei Gebäude in Modulbauweise

ersetzt. Die innovative Bautechnik verkürzt den Hochbau deutlich, soll zukünftig günstigen Wohnraum in Serie ermöglichen und den Wolfsburger Wohnungsmarkt zeitnah entspannen.

Modulare Bauweise: VWI geht neue Wege

Insgesamt 50 Neubauwohnungen werden im Nordring in Modulbauweise realisiert. Eine Bautechnik, die dem konventionellen Handwerk qualitativ in nichts nachsteht. Es kommen vorgefertigte Module zum Einsatz, die auf der Baustelle effizient zusammengefügt werden. In Planung und Ausführung ergeben sich damit attraktive Möglichkeiten, um in ganzer Breite schnell neue Mietwohnungsangebote zu schaffen. Hohe Wohnqualität, harmonische Architektur, barrierearme Ausführung, bezahlbar und komfortabel: Mietinteressenten können sich bereits registrieren, die Mehrfamilienhäuser in Modulbauweise sind 2021 bezugsfertig.

» Wohngebäude in Modulbauweise sind ein großer Schritt nach vorn, um die Ziele der Wohnbauoffensive 2020 zu erfüllen. Geprüfte Module ab Werk, keine Trocknungszeiten und binnen zwei bis vier Monaten schnell von Hochbau zum Innenausbau: All das eröffnet neue Perspektiven. Ziel ist es, neue Mehrfamilienhäuser in schneller Serie zu bauen – Gebäude, die auf Basis nachwachsender Rohstoffe zugleich unserem Blue Building-Gedanken entsprechen.

JOHANNES MAAS, Projektleiter VWI



Im Nordring Fallersleben wurden 72 Wohnungen modernisiert. Das Projekt ist eine Kombination von sozialverträglicher Modernisierung und innovativem Neubaukonzept mit seriellem und modularem Wohnungsbau.

»Volkswagen Immobilien spielt nach klaren Regeln.«

COMPLIANCE

Wertschöpfung braucht Werte. Neben Assets wie Grundstücken und Immobilien, Maschinen und Anlagen auch Unternehmenswerte wie Integrität, Mut und Transparenz. VWI erfüllt die hohen Compliance-Anforderungen des Volkswagen Konzerns, zudem wird die immobilienpezifische Risikoanalyse vertieft, um interne Prozesse zu verbessern.



Together4Integrity
Wir halten unser Wort

TOGETHER4INTEGRITY

Eine ambitionierte Strategie, die alle Compliance- und Integritätsinitiativen des Volkswagen Konzerns bündelt und weltweit kommuniziert.

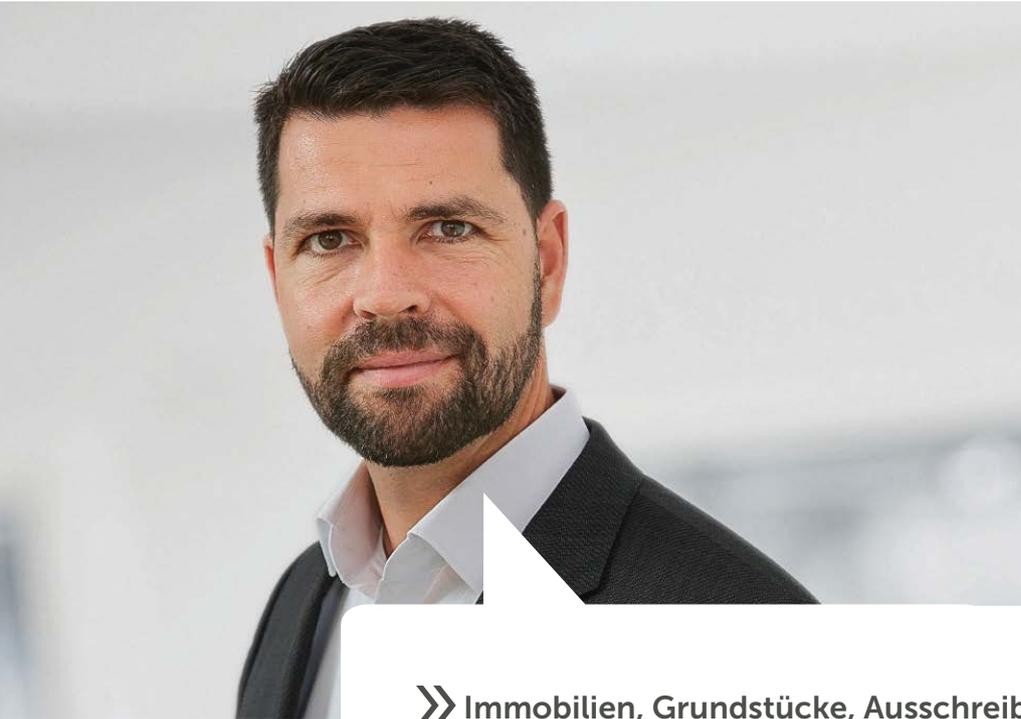
Strukturen und sich selbst hinterfragen – das ist Together 4 Integrity auf den Punkt gebracht. Bis 2020 werden 70 Prozent der weltweit 650.000 Volkswagen-Mitarbeiter entsprechend geschult. Dazu kommen flankierende Maßnahmen, die bei Volkswagen Immobilien bereits in der Praxis gelebt werden. So wurde zum Beispiel ein kleines Team qualifiziert, das VWI-Kollegen jederzeit für interne Rücksprachen und Beratungen zur Verfügung steht – ganz gleich ob es um die Annahme von Geschenken geht, Restaurantbesuche mit Investoren, Fehlverhalten von Vorgesetzten oder Interessenkonflikte, bei denen sich Berufliches und Privates vermischt. Haltung zeigen und mit freiwilligen Selbstverpflichtungen neue Standards setzen: Das ist eine Frage der Unternehmenskultur, da ist jeder Einzelne gefragt und steht doch niemals allein.

Zu Fehlern stehen, Mitarbeitern konkrete Verhaltensgrundsätze an die Hand geben und bei Kunden neues Vertrauen wecken: Der Volkswagen Konzern strebt in puncto Integrität eine Vorbildrolle an. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde ein Managementansatz entwickelt, der verschiedene Aspekte, wie das Risikomanagementsystem, das Interne Kontrollsystem und das Compliance-Management-System, gezielt unter dem Titel »Together 4 Integrity« vereint und in allen Konzernbereichen und Tochterunternehmen etabliert.

Bei VWI spielen immobilienpezifische Risiken eine besondere Rolle. Timo Paul ist Leiter der Abteilung Finanzen und Informationssysteme und wurde im April 2018 zum Chief Compliance Officer berufen. VWI-intern koordiniert der CCO die interdisziplinäre Zusammenarbeit unterschiedlichster Fachbereiche. Im Fokus: detaillierte Compliance-Prozesse, die Regelverstöße erkennen und vermeiden helfen.

Juristische Fragen und ethische Grundsätze – Gewissensentscheidungen und Integrität

In der Immobilienbranche laufen Projektentwicklungen teils über Jahre, doch ist ein attraktiver Standort gefunden, braucht es Tempo. Verträge müssen zügig verhandelt und



» Immobilien, Grundstücke, Ausschreibungen, Flächenbeschaffung und Vertragspartner rund um den Globus: Als Immobilienunternehmen stehen wir vor vielfältigen Herausforderungen und der Code of Conduct des Volkswagen Konzerns gibt uns die Basis. Ob Risikoanalyse oder Steuer-Compliance: 2018 haben wir Handlungsfelder definiert und werden im Jahr 2019 das VWI-Compliance-Management-System weiter optimieren.

TIMO PAUL, Chief Compliance Officer VWI, Leiter Finanzen und Informationssysteme

Compliance-Richtlinien eingehalten werden. Terminvorgaben und Kundenorientierung auf der einen Seite sowie Compliance-Risiken und Due Diligence auf der anderen Seite können in der Praxis zu Zielkonflikten führen.

Stehen Verhandlungspartner womöglich auf Sanktionslisten? Lassen sich Geldquellen plausibel recherchieren? Was ist im Zweifel richtig, was ist falsch, insbesondere wenn es im Kundenauftrag um den verantwortungsbewussten Einsatz großer Budgets geht?

Volkswagen Immobilien steht hier mit dem Konzernbereich Integrität & Recht im engen Austausch. VWI-Mitarbeiter werden den Konzernstandards entsprechend geschult und für juristische Themen, aber auch ethische

Fragestellungen sensibilisiert. Zusätzlich wird Volkswagen Immobilien die immobilienpezifische Risikobewertung im Jahr 2019 intensivieren, insbesondere mit Blick auf die Ablauf- und Aufbauorganisation sowie das wachsende Auslandsgeschäft. Das Ziel: stabile und transparente Kontroll- und Steuerprozesse, die effizient und praxisnah gestaltet sind. Compliance-gerechte Lösungen, die das Know-how der verschiedensten VWI-Abteilungen einbinden, um rechts- und revisionssichere Entscheidungen vorzubereiten. Dazu gehört nicht zuletzt auch der umfassende Dialog mit externen Partnern, Kommunen und Behörden: Volkswagen Immobilien ist ein Partner, der Inhalte in den Vordergrund stellt, sich an Regeln hält und mit offenen Karten spielt.

»Viel bewegt für Mensch und Umwelt.«

VERANTWORTUNG

Volkswagen Immobilien übernimmt Verantwortung. Das Themenfeld »Gelebte Nachhaltigkeit« ist in der Unternehmensstrategie VWI 2025 fest verankert. Das Ziel: Zukunftsfähigkeit. Der Weg: Vielfältige Maßnahmen setzen ökonomische, ökologische und soziale Ansprüche miteinander in Beziehung und bringen sie in Einklang. Das ist gut für Wolfsburg, Volkswagen, Klima, Mensch und Tier.

Der Volkswagen Konzern ist mit neuen Mobilitätskonzepten auf dem Weg zum nachhaltigen Mobilitätsanbieter und die Stadt Wolfsburg hat bereits im Jahr 2009 ein CO₂-Minderungskonzept formuliert, das eine konsequente Reduzierung von CO₂-Emissionen vorsieht. Volkswagen Immobilien unterstützt diese Ziele aktiv und kontinuierlich: Ambitionierte Projekte helfen dabei, die biologische Vielfalt in der Stadt zu erhalten und E-Fahrzeuge auf die Straße zu bringen.

Darüber hinaus sind nachhaltige Immobilien ein enormer Hebel für erfolgreichen Klimaschutz. Knapp 30 Prozent der in Deutschland anfallenden Treibhausgase sind auf Wohn- und Gewerbeimmobilien zurückzuführen. Als Unternehmen der Immobilienwirtschaft verfolgt VWI daher einen holistischen Nachhaltigkeitsansatz über die Phasen der Immobilienplanung, der Erstellung, der Finanzierung, der Bewirtschaftung und der Verwertung. In enger Zusammenarbeit mit Architekten und Bauunternehmen realisiert Volkswagen Immobilien fortschrittliche Gebäude im VWI-Blue Building-Standard. Mit Blick auf Emissionswerte werden damit hohe Einsparpotenziale aufgedeckt und genutzt.



Meilenstein: Prime-Rating für Nachhaltigkeit

Im Dezember 2017 wurde Volkswagen Immobilien von der ISS-oekom für umfassende Nachhaltigkeitsaktivitäten entlang der gesamten Wertschöpfungskette ausgezeichnet. Im Dezember 2018 wurde das Prime-Rating bestätigt. Ein begehrtes Qualitätssiegel für überdurchschnittliches Engagement im Bereich Umwelt und Soziales, das derzeit nur 10 Prozent von knapp 240 analysierten Unternehmen führen dürfen – zudem eine wichtige Voraussetzung, um mit Green Bonds die Unternehmensfinanzierung breiter aufzustellen. Nachhaltigkeit als Chance, ganz neue Wege zu gehen: Im Mai 2018 wurden die innovativen VWI-Blue Finance-Produkte erstmals ausgegeben. Kapitalanleger investierten 107 Millionen Euro in Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen.



Maßnahmenpaket: biologische Vielfalt erhalten

Um die biologische Vielfalt zu sichern, kommt dem Schutz unterschiedlicher Arten und Ökosysteme besondere Bedeutung zu. Eine große Herausforderung und so stand der Zukunftstag 2018 bei Volkswagen Immobilien ganz im Zeichen gelebter Nachhaltigkeit. Mitarbeiterkinder bastelten auf dem Betriebshof der VWI-Gärtnerei drei kleine Insektenhotels, die speziell auch bedrohten Arten Unterschlupf bieten und einer weiteren Reduzierung des Insektenbestands gezielt entgegenwirken. Die Insektenhotels wurden an ausgewählten Standorten aufgestellt und sind Teil eines größeren Maßnahmenpakets: Zusätzlich wurden im gesamten Stadtgebiet Blumenwiesen eingesät und Außenbereiche so gestaltet, dass dort zum Beispiel Bienen und Schmetterlinge ausreichend Nahrung finden.



Modernisierung: neue E-Fahrzeuge für VWI

Schnell zu einer Wohnungsübergabe, einer Baustellenbesprechung oder einem Termin im Volkswagen Werk: VWI-Mitarbeiter sind im Stadtgebiet viel unterwegs, zugleich ist emissionsarme Mobilität im Nahbereich ein wichtiger Umweltfaktor. Um den eigenen CO₂-Fußabdruck nachhaltig zu verkleinern, wird der VWI-Fahrzeugpool konsequent elektrifiziert. Der Einsatz komfortabler E-Bikes hat sich dabei seit langem bewährt und im Jahr 2018 wurde das Mobilitätsangebot mit reichweitenstarken E-Autos weiter optimiert. Bereits 2019 wird der Fahrzeugpool größtenteils aus E-Fahrzeugen bestehen, die mit klimaneutralem Strom fahren und im Stadtbild ein Statement setzen.

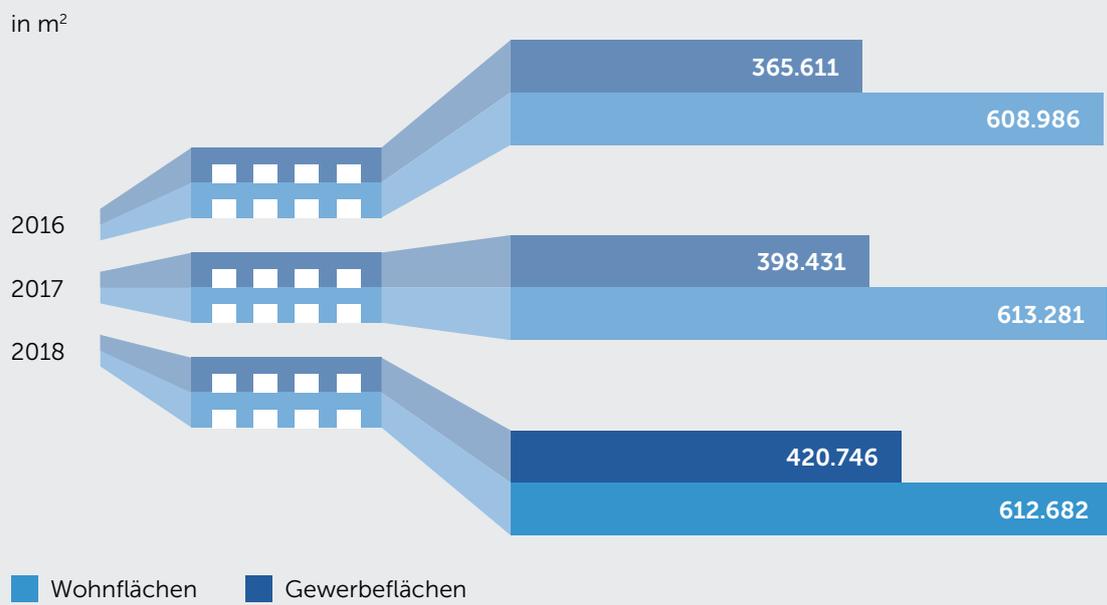


VWI-NACHHALTIGKEITSBERICHT 2019

Für Volkswagen Immobilien gehen Umweltschutz, soziale Verantwortung, ein faires Miteinander mit Kunden und Kollegen sowie effizientes Wirtschaften Hand in Hand. Was wir im Detail alles bewegen, dokumentieren wir im VWI-Nachhaltigkeitsbericht 2019.

Mehr auf:
www.vwimmobilien.de/nachhaltigkeit

Entwicklung der Wohn- und Gewerbeflächen



2018 – erfolgreiche Konsolidierung

Die in der Vergangenheit umgesetzten Gewerbe- und Wohnimmobilienprojekte sichern nachhaltig den kontinuierlichen Erfolg von Volkswagen Immobilien. Die steigende Investitionstätigkeit, insbesondere im Ausland, gibt einen Ausblick auf eine weitere positive Entwicklung.

Geschäftsverlauf

Gewerbeimmobilien

Das Corporate Real Estate Management (CREM) unterstützt den Volkswagen Konzern bei einer Vielzahl von Immobilien Themen. 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. Im Schwerpunkt ist Volkswagen Immobilien für die Marken Volkswagen PKW und Volkswagen Nutzfahrzeuge tätig.

In den Investitionen von 27,2 Mio. € sind im Wesentlichen Investitionen in ein Objekt an der Westrampe in Fallersleben sowie Umbauten im Bestand enthalten.

Weiterhin sind für ein Logistikoptimierungszentrum in Bratislava/Slowakei auf einem 30 ha großen Grundstück insgesamt 12 ha Logistikflächen entstanden. Das Objekt

wurde bereits Ende 2017 an den Nutzer übergeben, in 2018 erfolgten abschließende Arbeiten und die Finanzierung wurde finalisiert. Hierfür wurde unsere Tochtergesellschaft Volkswagen Group Real Estate Slovakia s.r.o. mit Kapitaleinlagen in Höhe von 90 Mio. € ausgestattet.

Das Jahr 2018 war für unser Hotel Global Inn geprägt von steigenden Kapazitäten auf dem Wolfsburger Hotelmarkt. Durch die kontinuierlichen Investitionen der letzten Jahre wirkte sich die verhaltene Nachfragesituation für unser Haus weniger stark aus als erwartet. Aufgrund der niedrigeren Zimmerauslastung (-6 % zum Vorjahr) gingen auch die Umsatzerlöse des Hotels im Geschäftsjahr 2018 geringfügig zurück (-2 % zum Vorjahr). Die Bettenauslastung überstieg mit 33 % aber den Durchschnitt der Wolfsburger Hotels.

Betreute Gewerbeflächen

	2018	2017	Veränderung in %
Eigene Gewerbeflächen in m ²	420.746	398.431	+5,6
Mietvertrags- und Leasingmanagement, Anzahl betreute Mietverträge	232	237	-2,1
Mietvertrags- und Leasingmanagement, betreute Mietflächen in m ²	1.700.000	1.700.000	0,0
Property Management, betreute Fläche in m ² (aufgerundet auf 1.000)	485.000	411.000	+18,0
Facility Management, betreute Fläche in m ² (aufgerundet auf 1.000)	982.000	873.000	+12,5
Investitionen Gewerbe in Tsd. €	27.220	11.873	+129,3

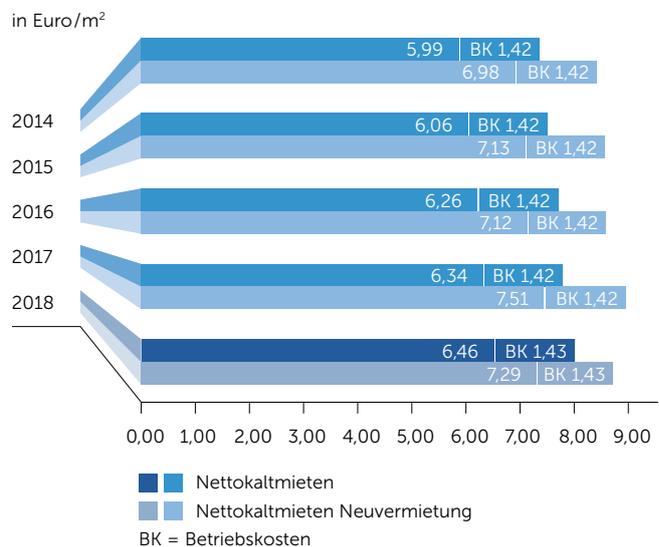
Wohnimmobilien

Der Wolfsburger Wohnungsmarkt ist weiterhin von einer großen, das Angebot weit übersteigenden Nachfrage geprägt. Dies wird auch in der Leerstandsquote der vermietbaren Wohnungen sichtbar, die am Jahresende nur 0,3 % betrug. Dem gegenüber stehen im Jahresdurchschnitt 1.680 Interessenten, die eine Wohnung in Wolfsburg suchen. Die Vermietungsquote lag insgesamt bei 98,0 % und damit auf Vorjahresniveau. Im Vergleich zum Vorjahr wurden durch geplante Portfoliomaßnahmen zusätzliche Wohnungen gesperrt, was das Angebot weiter reduzierte. Die Nettomieten stiegen aufgrund der marktorientierten Wiedervermietungsmitte für modernisierte Bestandswohnungen an. Der Wohnungsbestand blieb in 2018 mit 9.163 Einheiten (Vorjahr 9.175) stabil. Dem Bestand wurden durch Neubau keine Wohnungen zugeführt und im Rahmen von Portfoliomaßnahmen konnten zwölf Wohnungen verkauft werden.

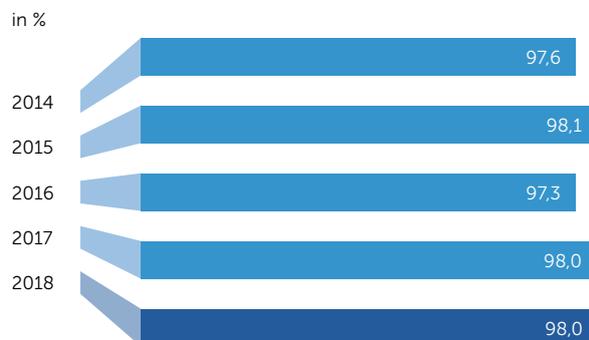
Im Geschäftsjahr 2018 erreichten die Investitionen im Rahmen des Wohnungsneubauprogrammes mit 30,4 Mio. € (Vorjahr 10,9 Mio. €) ihren Höhepunkt. Zusätzliche Investitionen flossen zum einen in bestehende Objekte, zum anderen in die Infrastruktur für das Baugebiet Steimker Gärten. Die Infrastrukturinvestitionen bilden die Grundlage für die Erträge durch den Verkauf von Grundstücken an Investoren. 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. 2018 konnten weitere Baufelder an namhafte und nachhaltig tätige Investoren veräußert werden. Die Vermarktung von Baufeldern wird im kommenden Geschäftsjahr fortgeführt. Die Hochbaumaßnahmen von VWI für den eigenen Wohnungsbestand hatten in 2018 ihren Peak und werden im kommenden Jahr abgeschlossen. Weitere eigene Bauvorhaben auf Baufeldern der Steimker Gärten sind nicht geplant.

Im Projekt Wellekamp entstehen mit SPLACE neben 56 regulären Mietwohnungen 60 Business-Apartments. Beide Projekte werden in 2019 fertiggestellt. Mit den Business-Apartments wird Volkswagen Immobilien ein neues Marktsegment im Bereich der Vermietung abdecken. Die Aufwendungen für Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung lagen im Geschäftsjahr bei 19,6 Mio. €. Damit

Mietentwicklung im Jahresdurchschnitt



Vermietungsquote insgesamt



leistet Volkswagen Immobilien seinen Beitrag, die Wohnqualität am Standort Wolfsburg zu erhöhen. Mittlerweile sind bereits 69,8 % unserer Bestandsimmobilien modernisiert. Ein großer Teil der Aufwendungen fiel für energetische Modernisierung einzelner Gebäude im Stadtgebiet Wolfsburg an. Weiterhin konnten 150 durch Mieterwechsel freiwerdende Wohnungen saniert werden. Der Maklerservice vermittelte im Geschäftsjahr 2018 insgesamt 28 (Vorjahr 46) Wohnungen und Häuser zur Miete und zum Kauf. Zur Vermarktung von Eigentumswohnungen wurden im Rahmen des Projektes Steimker Gärten zwei Vertriebsvereinbarungen mit Investoren abgeschlossen. Sie werden im kommenden Jahr wieder zu einem Anstieg der Vermittlungen führen.

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.

Konstante Ertragslage

Volkswagen Immobilien erzielte im Geschäftsjahr 2018 mit 33,2 Mio. € ein um 6,5 % niedrigeres Ergebnis vor Steuern als im Vorjahr. Die Umsatzerlöse in Höhe von 163,7 Mio. € lagen rund 7 Mio. € über den Vorjahreswerten (156,3 Mio. €). Dabei stiegen Gewerbemietträge aufgrund fertiggestellter Immobilienprojekte an. Positiv macht sich im Umsatz weiterhin die Übergabe eines Generalübernehmerprojektes in Dinkelsbühl bemerkbar. Diesem Einmaleffekt stehen allerdings entsprechende Aufwände in den Kosten der Umsatzerlöse gegenüber. In 2017 wurden im Projekt Steimker Gärten sehr erfolgreich erschlossene Baufelder an externe Investoren verkauft. In 2018 standen entsprechend weniger Grundstücke bereit und die Umsätze aus dem Verkauf gingen um 7,6 Mio. € zurück. Dieser Effekt konnte aber durch Umsätze im Generalübernehmergeschäft ausgeglichen werden.

Die Umsätze aus Projektentwicklung, Projektmanagement und Mietvertragsmanagement lagen über dem Niveau

des Vorjahres. Im Bereich Wohnimmobilien und Sonstige stiegen die Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahreswert aufgrund von höheren Mieten leicht an.

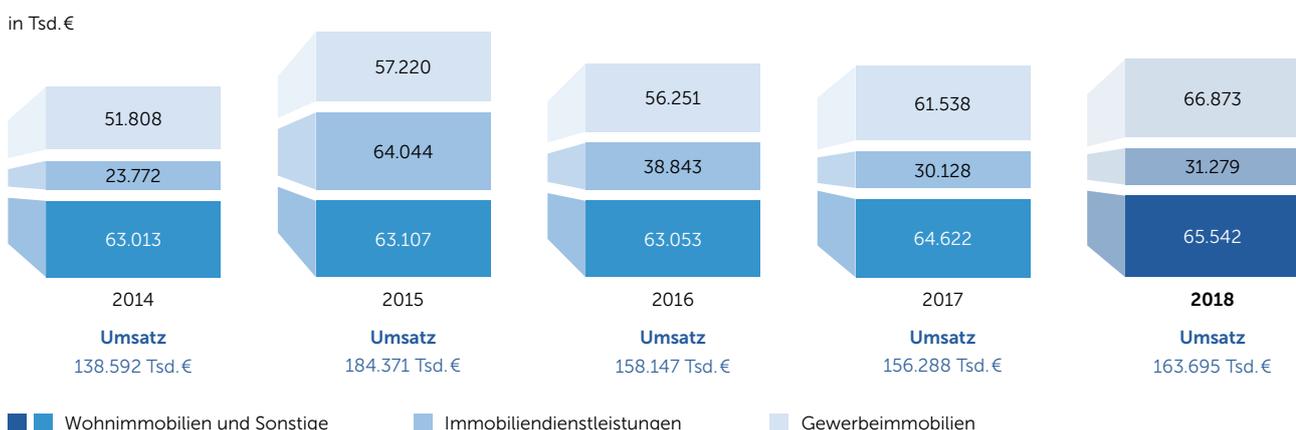
Die Kosten der Umsatzerlöse stiegen im Geschäftsjahr weniger stark als die Umsatzerlöse. In der Folge lag der Ergebnisbeitrag in Höhe von 79,5 Mio. € um 2,0 Mio. € über dem Vorjahr. Dies wurde insbesondere durch die in der Vergangenheit umgesetzten Maßnahmen zur Verbesserung der Kostenstruktur erreicht.

Die Personal- und Sachgemeinkosten erhöhten sich um 6,8 % auf 43,0 Mio. €. Im Wesentlichen ist dies auf Tarifanpassungen entsprechend dem Tarifvertrag und auf einen moderaten Personalaufbau zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2018 erzielte Volkswagen Immobilien ein operatives Ergebnis von 41,3 Mio. € und lag damit auf dem Niveau des Vorjahres (41,4 Mio. €). Im Vergleich zum Vorjahr verschlechterte sich das Finanzergebnis um 2,2 Mio. € auf –8,0 Mio. €. Ursächlich dafür waren im Wesentlichen höhere Zinsaufwendungen zur Finanzierung der getätigten Investitionen.

Das Ergebnis nach Steuern lag mit 23,7 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 24,3 Mio. €. Gemäß Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag wird das aus dem handelsrechtlichen Abschluss abgeleitete Ergebnis von 24,7 Mio. € im ersten Quartal 2019 an die Volkswagen AG ausgeschüttet.

Entwicklung der Umsatzerlöse nach Geschäftsbereichen



Gewinn- und Verlustrechnung

	01.01. – 31.12.2018	01.01. – 31.12.2017
	Tsd. €	Tsd. €
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	127.763	121.351
aus Betreuungstätigkeit	17.828	12.821
aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.103	22.116
	163.695	156.288
Kosten der Umsatzerlöse	–84.161	–78.787
Ergebnisbeitrag	79.534	77.501
Personal- und Sachgemeinkosten	–43.023	–40.270
Sonstige betriebliche Erträge	6.694	5.727
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–1.921	–1.566
Operatives Ergebnis	41.284	41.391
Finanzierungsaufwendungen	–7.482	–5.290
Sonstiges Finanzergebnis	–554	–535
Finanzergebnis	–8.036	–5.826
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	33.248	35.565
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag und latent	–9.502	–11.223
Jahresergebnis nach Steuern	23.747	24.343

Solide Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2018 fiel der Brutto-Cash-flow von Volkswagen Immobilien um –4,5 Mio. € auf 49,4 Mio. €. Gründe dafür sind insbesondere das niedrigere Ergebnis vor Steuern (–2,3 Mio. €) wie auch die höhere Ertragsteuerzahlung (–3,0 Mio. €). Die Veränderung des Working Capital stieg im Wesentlichen aufgrund von reduzierten unfertigen Bauleistungen und Grundstückswerten im Umlaufvermögen um 11,2 Mio. € auf 8,4 Mio. € an. Insgesamt ergab sich ein Anstieg des Cash-flow aus dem laufenden Geschäft um 13,1 % auf 57,8 Mio. €.

Die Investitionstätigkeit stieg im Geschäftsjahr 2018 deutlich auf 158,7 Mio. € (Vorjahr 19,5 Mio. €). Zurückzuführen ist dies sowohl auf Investitionen im Wohn- und Gewerbebereich als auch auf die Kapitalisierung unserer ausländischen Töchter in der Slowakei (90,0 Mio. €) und in Polen (12,5 Mio. €). Diese Investitionen finden sich im Bereich der Unternehmensbeteiligungen.

Mit –100,9 Mio. € verschlechterte sich der Netto-Cash-flow um 132,5 Mio. € gegenüber dem Vorjahreswert und spiegelt damit die gestiegene Investitionstätigkeit gegenüber dem Vorjahr wider.

Die Finanzierungstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 110,1 Mio. € (Vorjahr –25,3 Mio. €) und resultiert einerseits aus dem Mittelabfluss infolge der Dividendenzahlung in Höhe von 28,3 Mio. € (Vorjahr 25,9 Mio. €) und andererseits aus einem Mittelzufluss aus Darlehensaufnahme in Höhe von 138,4 Mio. €.

Die Netto-Liquidität lag am 31. Dezember 2018 mit –416,5 Mio. € deutlich über dem Niveau des Vorjahres (–287,4 Mio. €).

Entwicklung der Eigenkapitalquote



Kapitalflussrechnung

	2018 Tsd. €	2017 Tsd. €
Zahlungsmittel, Anfangsbestand	13.036	6.782
Ergebnis vor Steuern	33.248	35.565
Ertragsteuerzahlungen	-12.030	-8.967
Abschreibungen, saldiert, mit Zuschreibungen	28.956	28.330
Veränderungen der Pensionsrückstellungen	284	175
Ergebnis aus Anlageabgängen	-1.101	-1.257
Brutto-Cash-flow	49.358	53.846
Veränderung Working Capital	8.429	-2.771
Cash-flow laufendes Geschäft	57.787	51.075
Investitionen in Sachanlagen	-62.098	-27.742
Veränderungen der Beteiligungen	-102.526	0
Anlagenabgänge	5.947	8.261
Investitionstätigkeit	-158.678	-19.481
Netto-Cash-flow	-100.890	31.594
Veränderungen der Darlehen	28	-66
Investitionstätigkeit inkl. Geldanlagen in WP und Darlehen	-158.650	-19.546
Dividendenzahlung/Verlustausgleich	110.140	-25.883
Veränderung der übrigen Finanzschulden	9.277	609
Finanzierungstätigkeit	110.140	-25.274
Veränderung der Zahlungsmittel	9.277	6.254
Zahlungsmittel, Bestand	22.314	13.036
Bruttoliquidität	22.314	13.036
Kreditstand	-438.833	-300.410
Netto-Liquidität	-416.519	-287.374

Gefestigte Vermögenslage

Mit 790,0 Mio. € lag die Bilanzsumme von Volkswagen Immobilien am 31. Dezember 2018 deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahres (653,4 Mio. €).

Aufgrund der Investitionen erhöhten sich die langfristigen Vermögenswerte um 21,3 % auf 742,7 Mio. €. Da sich Neuinvestitionen und AfA ausglich, blieben die Sachanlagen im Wesentlichen konstant. Der Anstieg bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist zurückzuführen auf die Fortsetzung unseres Wohnungsneubauprogrammes. Zum einen wurden in den Projekten Steimker Gärten, Wellekamp und im Nordring Fallersleben Wohnungen erstellt, zum anderen wurden Infrastruktur- und Tiefbauarbeiten für den neuen Stadtteil Steimker Gärten umgesetzt. Die Anteile an Unternehmen zeigen die Kapitalausstattung unserer ausländischen Tochtergesellschaften.

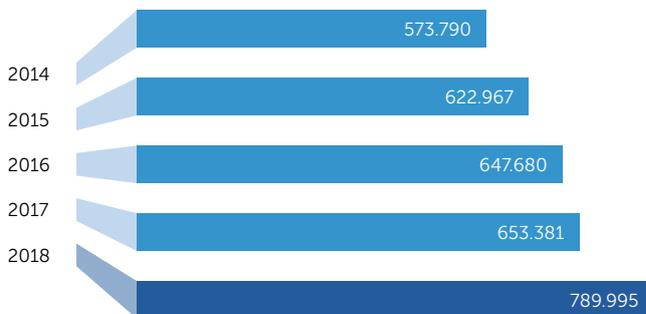
Mit 47,3 Mio. € lagen die kurzfristigen Vermögenswerte um 6,0 Mio. € über dem Vergleichswert des Vorjahres. Der Anstieg ist insbesondere auf erhöhte Zahlungsmittel zurückzuführen. Dem gegenüber stehen verringerte Vorräte. Volkswagen Immobilien entwickelt den neuen Stadtteil Steimker Gärten. Die Grundstücke, die an Investoren verkauft werden, werden durch Volkswagen Immobilien erschlossen. Diese Grundstücke sowie die Erschließungsmaßnahmen finden sich in den Vorräten wieder und sind

durch die getätigten Verkäufe im Vergleich zum Vorjahr entsprechend reduziert. Am Geschäftsjahresende betrug das Eigenkapital 232,0 Mio. € (Vorjahr 233,3 Mio. €). Die Eigenkapitalquote ging von 35,7 % auf 29,4 % zurück und befindet sich damit weiterhin auf einem hohen Niveau.

Im Geschäftsjahr 2018 hat Volkswagen Immobilien weiter an einer optimierten Finanzierungsstruktur gearbeitet. Die langfristigen Vermögenswerte werden fast vollständig durch Eigenkapital und langfristige Schulden gedeckt. In diesem Zusammenhang wurde ein Green Bond (Namenschuldverschreibung) in Höhe von 107,0 Mio. € ausgegeben. Dies führte zu einem Anstieg der langfristigen Schulden um 39,7 % auf 454,4 Mio. €. Die kurzfristigen Schulden stiegen leicht um 9,0 % auf 103,5 Mio. €.

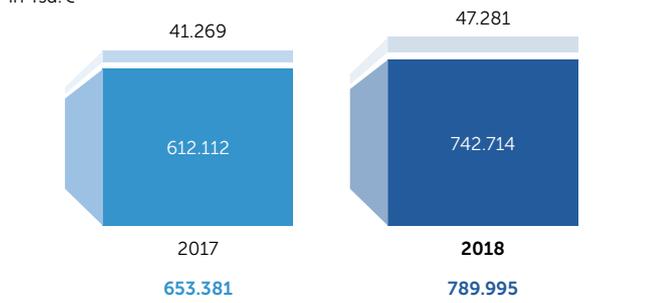
Entwicklung der Bilanzsumme

in Tsd. €



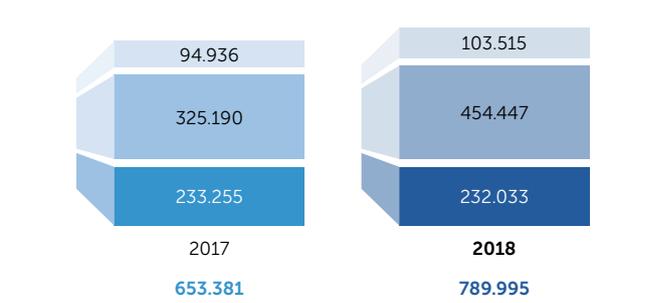
Bilanzstruktur

in Tsd. €



Aktivseite

■ Langfristige Vermögenswerte ■ Kurzfristige Vermögenswerte



Passivseite

■ Eigenkapital ■ Langfristige Schulden ■ Kurzfristige Schulden

Bilanz zum 31. Dezember 2018

	Stand zum 31.12.2018 Tsd. €	Stand zum 31.12.2017 Tsd. €
Aktivseite		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögensgegenstände	205	375
Sachanlagen	414.161	414.384
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	201.848	173.158
Anteile an Unternehmen	102.535	9
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	415	55
Latente Ertragsteueransprüche	23.551	24.131
	742.714	612.112
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	7.223	10.400
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	6.824	7.760
Sonstige Forderungen und übrige Vermögenswerte	10.891	9.944
Ertragsteuerforderungen	29	129
Zahlungsmittel	22.314	13.036
	47.281	41.269
Bilanzsumme	789.995	653.381
Passivseite		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	14.322	14.322
Kapitalrücklagen	90.689	90.689
Gewinnrücklagen	127.022	128.244
	232.033	233.255
Langfristige Schulden		
Finanzschulden	408.231	278.890
Sonstige Verbindlichkeiten	9.687	9.330
Latente Ertragsteuerverpflichtungen	6.781	7.669
Rückstellungen für Pensionen	26.694	26.218
Sonstige Rückstellungen	3.054	3.083
	454.447	325.190
Kurzfristige Schulden		
Finanzschulden	30.602	21.521
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.208	9.486
Ertragsteuerverbindlichkeiten	9.537	11.919
Sonstige Verbindlichkeiten	40.271	42.292
Sonstige Rückstellungen	11.898	9.718
	103.515	94.936
Bilanzsumme	789.995	653.381

Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2019 plant Volkswagen Immobilien ein Ergebnis vor Steuern auf dem Niveau des Jahres 2018. Nach niedrigen Investitionen in den zurückliegenden Jahren und dem Anstieg in 2018 sehen wir in 2019 weiterhin ein hohes Investitionsniveau. Unser Ziel ist, für den Volkswagen Konzern verstärkt international tätig zu sein.

Das Wachstum von Volkswagen Immobilien werden wir mit unveränderter Kraft fortsetzen und gleichzeitig Anstrengungen unternehmen, unsere Kostenstruktur zu verbessern.

Die Aktivitäten im Wohnimmobilienbereich werden weiterhin geprägt sein von den Hochbaumaßnahmen in den Steimker Gärten, der Entwicklung des dortigen zweiten Bauabschnittes sowie der Vermarktung dieser Baufelder. Ein weiterer Schwerpunkt liegt in der kontinuierlichen Aufwertung unseres Wohnimmobilienbestandes, um die hohe Kundenzufriedenheit weiterhin zu sichern.

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

Text

André Moch
www.andremoch.de

Fotografie

Janina Snatzke Fotografie
kokoroyuki / iStock
Leevke Struck Fotografie
Marek Kruszewski
New Africa / Adobe Stock
Volkswagen Immobilien

Druck

Gutenberg Beuys Feindruckerei GmbH
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 2019



