

BLUE LIVING

NACHHALTIGKEITSBERICHT 2020
GREEN BOND REPORT 2020



**VOLKSWAGEN
IMMOBILIEN**



INHALT

3	Brief der Geschäftsführung
4	Gemeinsam für die Region: Unser Engagement während der Corona-Pandemie
7	NACHHALTIGKEITSBERICHT 2020
8	Gelebte gesellschaftliche Verantwortung in Zeiten der Krise
8	Volkswagen Immobilien im Überblick
23	Mitarbeiter
32	Nachhaltiges Immobilienmanagement
49	GREEN BOND REPORT 2020
50	Brief der Fachabteilung
51	Überblick
52	Allokationsreport
53	Impact Report
54	„Grünheit“ des Portfolios
55	ANHANG
56	Über den Bericht
57	Kennzahlentabellen
61	GRI-Index
65	Impressum



verweist auf einen anderen Ort in diesem Bericht



verweist auf den Nachhaltigkeitsbericht 2020 des Volkswagen Konzerns

Download unter <https://www.volkswagenag.com/de/sustainability/reporting.html>

Brief der Geschäftsführung

◆ GRI 102-14, 102-15

Liebe Leserinnen und Leser,

die Corona-Pandemie stellte auch Volkswagen Immobilien im Berichtsjahr 2020 vor enorme Herausforderungen. Das Handeln während der Pandemie war geprägt von drei Zielen: dem Schutz unserer Mieter, Mitarbeiter und Geschäftspartner, der Aufrechterhaltung unserer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der Erreichung unserer Nachhaltigkeitsziele.

Die Erfüllung dieser Ziele ist uns geglückt. So konnten wir durch Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung die Stadt Wolfsburg bei der Einrichtung eines Ersatzkrankenhauses unterstützen. Auch die wirtschaftliche Stabilität konnte gesichert werden. Wichtige Wirtschaftskennzahlen 2020 legen wir offen. Maßnahmen auf dem Weg zur Erreichung unserer Nachhaltigkeitsziele, zum Beispiel des Umweltschutzes, wurden größtenteils fortgeführt und teilweise sogar ausgebaut. Es erfolgte trotz der schwierigen äußeren Umstände ein angepasster und enger Austausch mit unseren Stakeholdern.

Die Zeit der Veränderung konnten wir sogar positiv für die Zukunft nutzen. So werden die guten Erfahrungen aus der schnellen Umstellung auf mobiles Arbeiten im Homeoffice im Rahmen des Projekts „Future of Work“ den digitalen Arbeitsalltag auch nach Corona verändern. Mit New Work Spaces schließt sich die räumliche Gestaltung einer neuen Arbeitswelt mit innovativen Konzepten für mobile, flexible und digital ausgerichtete Prozesse an.

Es ist und bleibt unser Anspruch, Verantwortung für unser Handeln zu übernehmen. So setzen wir auch und gerade in unstillen Zeiten auf Verbindlichkeit und Transparenz. Wir bekennen uns zu den Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen, der „Agenda 2030“ für eine nachhaltige und gerechte Entwicklung der Welt sowie dem Pariser Klimaabkommen und tragen mit unserer Dekarbonisierungsstrategie zur Erreichung des Zwei-Grad-Zieles bei. Mit verschiedenen Maßnahmen wollen wir CO₂-Emissionen reduzieren und kompensieren sowie den Wechsel zu erneuerbaren Energien vorantreiben.

In der Veröffentlichung unseres Nachhaltigkeitsberichts orientieren wir uns an den weltweit anerkannten GRI-Standards¹. Eine kontinuierliche Überprüfung unserer Nachhaltigkeitsaktivitäten ist für uns elementar. Unser ESG-Rating² von ISS ESG mit dem Status „PRIME“ konnten wir 2020 erfolgreich bestätigen. VWI schaffte es damit in den vergangenen drei Jahren, sich zu einer weltweiten Benchmark für nachhaltige Immobilien-gesellschaften zu entwickeln. Innerhalb des Ratings der ISS ESG sind wir das nachhaltigste Immobilienunternehmen in Deutschland – weltweit nimmt VWI den zweiten Platz in der Branche ein (Stand zum 03.06.2020).

Unsere Vision ist es, der führende Immobilienpartner im Volkswagen Konzern zu sein. Diese Vision erreichen wir, indem wir unsere Kunden begeistern, wettbewerbsfähig bleiben, Nachhaltigkeit aktiv leben und uns um unsere Mitarbeiter sorgen. Das Fundament dafür bildet unsere starke Unternehmensstrategie „VWI 2025“, mit der wir unserer ökonomischen, ökologischen und sozialen Verantwortung gerecht werden. Unser holistischer Nachhaltigkeitsansatz BLUE LIVING spielt dabei eine Schlüsselrolle.

¹) Global Reporting Initiative ²) Environmental Social Governance

Wir übernehmen Verantwortung entlang des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. So werden zukünftige Bauvorhaben in der Planungsphase durch eine projektbezogene Ökobilanz entsprechend den DGNB-Anforderungen bewertet, optimiert und dokumentiert. In der Realisierungsphase spielt Biodiversität zukünftig eine noch größere Rolle, um die Grundlagen unserer Existenz zu sichern.

Bei Volkswagen Immobilien betrachten wir die Finanzierung als natürlichen Bestandteil unseres Nachhaltigkeitskonzeptes und wollen „grünes Kapital“ für „grüne Assets“ verwenden. Der Green Bond Report wird auch in diesem Jahr wieder zusammen mit dem Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht. „Grüne“ Mietverträge – BLUE LEASEs – sollen unsere Mieter bei einer möglichst ressourcenschonenden Nutzung ihrer Wohnungen und Gebäude unterstützen.

Unser wirtschaftlicher Erfolg und unsere Zukunftsfähigkeit hängen maßgeblich von der Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit ab. Dementsprechend ermitteln wir diese regelmäßig. Beide Werte konnten gegenüber dem Vorjahr erneut gesteigert werden – die Kundenzufriedenheit von 93,5 % auf 95,3 % und die Mitarbeiterzufriedenheit legte um 2,7 Prozentpunkte gegenüber 2019 auf 80,9 % zu. Unsere vertrauensvolle Unternehmenskultur ist geprägt von Feedback und Dialog. So wurde im letzten Jahr die Mitarbeiterkommunikation um digitale Formate wie das Town Hall Meeting erweitert, in dem die Geschäftsführung der gesamten Belegschaft u. a. direkt Rede und Antwort steht.

Für das Jahr 2021 planen wir, die Klimapfade für die Bereiche Wohnen und Gewerbe mit der Umsetzung konkreter Maßnahmen weiter zu schärfen. Darüber hinaus wird die Umsetzung einer Photovoltaik-Strategie weiter vorangetrieben. Im Rahmen der Unterzeichnung der Charta der Vielfalt wird es 2021 umfassende Schulungen der Führungskräfte zum Thema Diversität geben.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und freuen uns schon jetzt auf einen Dialog und anregende Diskussionen über zukunftsweisende Themen.

Ihre Geschäftsführung von Volkswagen Immobilien

Meno Requardt
Hardy Brennecke



Gemeinsam für die Region: Unser Engagement während der Corona-Pandemie

Hotel von Volkswagen Immobilien rasch zu Behelfskrankenhaus umgebaut

Auch die Stadt Wolfsburg musste im Frühjahr 2020 als Folge der Pandemie schwerwiegende Lockdown-Maßnahmen verhängen. Davon waren sämtliche Hotels betroffen. Zu diesen gehörte auch das von Volkswagen Immobilien betriebene Hotel Global Inn – ein 3-Sterne-Haus mit 8.850 m², 241 Hotelzimmern und 406 Betten in der Wolfsburger Innenstadt. Mit Zunahme der Infektionszahlen sah sich die Stadt zum Handeln gezwungen und richtete die Anfrage an das Unternehmen, ob das Haus bei einer eventuellen Überlastung des Klinikums als Behelfskrankenhaus genutzt werden könnte. Für Volkswagen Immobilien, Vermieter von knapp 9.500 Wohnungen in der Region, war es eine Selbstverständlichkeit, hier Verantwortung zu übernehmen und Hilfe zuzusagen. Es ging um nichts weniger, als die Stadt und ihre Bewohner zu unterstützen und einen aktiven Beitrag zur Bekämpfung der Krise zu leisten.

Kräfte für Umbau und Betriebseröffnung gebündelt

Kurz nach der Zusage besichtigte der Wolfsburger Krisenstab die Örtlichkeiten und besprach mit den Verantwortlichen von Volkswagen Immobilien die Planungsdetails des Umbaus und die Möglichkeiten, die verschiedenen Bereiche des Hotels zu nutzen. In nur einer Woche wurden in Abstimmung mit dem Facility Management von Volkswagen Immobilien und Vertretern des städtischen Krisenstabs einzelne Bereiche des Gebäudes provisorisch umgebaut, Schleusen errichtet und die Zugänge für Krankentransporte mithilfe von Rampen ertüchtigt.

Anfang April war das Wolfsburger Ergänzungskrankenhaus im Hotel „Global Inn“ mit 210 vorbereiteten Betten startklar. Diese sollten in erster Linie für die Versorgung von Corona-Patienten mit leichten oder mittelschweren Verläufen genutzt werden. Wertvolle Unterstützung bei der gesamten Organisation des Ergänzungskrankenhauses vor Ort leisteten die Malteser. Sie waren neben der Vorbereitung der Transport- und Pflegedienste dafür zuständig, alle notwendigen Hygiene- und Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Zudem stellten sie sicher, dass über die Hausnotruftechnik die Kommunikation zwischen den Patienten und den Pflegekräften bestmöglich funktionierte.

Jederzeit wieder auf Ernstfall vorbereitet

Erfreulicherweise mussten die vorbereiteten Räumlichkeiten nicht medizinisch genutzt werden, sodass es bei dieser reinen Vorsichtsmaßnahme bleiben konnte. Das ermöglichte auch einen zügigen Rückbau und die



Hotel Global Inn



3-Sterne-Haus



8.850 m² Nutzfläche



241 Zimmer /
406 Betten

reibungslose Wiederöffnung des Hotels ab Pfingsten und für die folgenden Sommermonate. Der Rückbau wurde jedoch so konzipiert und umgesetzt, dass das Global Inn im Bedarfsfall mit geringem Aufwand wieder zu einem Behelfskrankenhaus umgebaut werden kann.

Klinikumsdezernentin Monika Müller bedankte sich bei Volkswagen Immobilien für die Unterstützung und lobte die gemeinsame Zusammenarbeit aller Beteiligten. „Wir sind dankbar dafür, dass uns die VWI das Global Inn schnell und unkompliziert zur Verfügung gestellt hat. Vor allem aber sind wir dankbar dafür, dass es nicht zu einer Inbetriebnahme kommen musste. Die Beteiligten, Mitarbeitende der Stadt, des Klinikums und des Global Inn, aber vor allem auch die Ehrenamtlichen aus dem Rettungswesen und die beteiligten Handwerker haben sich als hervorragendes Team erwiesen.“



Die Geschäftsführung von Volkswagen Immobilien zeigte sich erfreut, dass das Unternehmen eine wirksame Hilfe leisten konnte. Geschäftsführer Hardy Brennecke betonte: „Wir wollen auch in schwierigen Zeiten für Wolfsburg und seine Menschen da sein. Es hat uns dennoch gefreut, dass das Ersatzkrankenhaus im Global Inn bislang nicht genutzt werden musste und wir dem Hotel nach kurzem Rückbau wieder seine Bestimmung zurückgeben konnten.“ Geschäftsführer Meno Requardt ergänzte: „Wir sind jedoch jederzeit bereit, unsere Region in der Pandemie erneut mit diesen Räumlichkeiten und weiteren Hilfsmaßnahmen zu unterstützen.“

Ausschnitt der „Wolfenbütteler Allgemeinen Zeitung“ vom 30.04.2020, mit freundlicher Genehmigung der Madsack Verlagsgruppe.

BLUE LIVING

NACHHALTIGKEIT BEI VOLKSWAGEN IMMOBILIEN



Gelebte gesellschaftliche Verantwortung in Zeiten der Krise

Die Corona-Pandemie war auch für unser Unternehmen ein echter Belastungstest, den wir mit viel Engagement unserer Mitarbeiter und dem engen Zusammenwirken mit unseren Stakeholdern gut bestanden haben. Uns ist es durch entschlossene Maßnahmen bisher gelungen, unsere Beschäftigten, Mieter und Geschäftspartner wirksam vor Infektionen zu schützen und dennoch die relevanten geschäftlichen Prozesse in guter Qualität aufrechtzuerhalten. Auch über die Unternehmensgrenzen hinaus konnten wir in der Region einen wichtigen Beitrag zu einer leistungsfähigen Gesundheitsversorgung erbringen und durch die Förderung von Kulturveranstaltungen die sozialen Folgewirkungen der Pandemie für die Menschen etwas mildern.

Dank unseres stabilen Geschäftsmodells haben wir auch wirtschaftlich die Krisenauswirkungen bestmöglich gemeistert. Ebenso konnten wir weiter erfolgreich an der Erreichung unserer Nachhaltigkeitsziele arbeiten, haben die geplanten Maßnahmen meist ohne Einschränkungen umsetzen können und neue Projekte auf den Weg gebracht.

Die Corona-Pandemie hat sogar Prozesse beschleunigt und nachhaltige Trends gestärkt. So befinden wir uns durch den Übergang zu mobilen und digitalen Arbeitsformaten sowie flexiblen Homeoffice-Regelungen heute auf einem ganz anderen Niveau bei der Gestaltung unserer Arbeitswelt. Diese Entwicklung wollen wir nutzen und Innovationen im Interesse unserer Beschäftigten und unserer Wettbewerbsfähigkeit vorantreiben. Parallel wollen wir auch die Zukunft des Wohnens aktiv beeinflussen und die Rückschlüsse aus der Pandemie verwerthen. Dazu zählen beispielsweise der Wunsch nach mehr und veränderten Räumlichkeiten für das Homeoffice oder auch die Ausstattung mit leistungsstarken Internetverbindungen.

Volkswagen Immobilien im Überblick

◆ GRI 102-1 bis 102-7

Seit der Gründung im Jahr 1953 ist Volkswagen Immobilien ein Teil Wolfsburgs und hat das Werden und Wachsen der Stadt nicht nur begleitet, sondern an entscheidender Stelle aktiv gestalten können. Heute ist Volkswagen Immobilien mit knapp 9.500 Wohneinheiten einer der bedeutendsten Wohnungsanbieter in Wolfsburg und führender Immobiliendienstleister des Volkswagen Konzerns weltweit. 2020 hat das Unternehmen mit seinen 357 Mitarbeitern³⁾ einen Jahresumsatz von 150 Mio. € erzielt.



Bedeutender Anbieter in WOB:
9.500 Wohneinheiten

Ursprünglich als Wohnungsanbieter für die Volkswagen-Belegschaft gegründet, bieten wir als eine 100 %ige Tochter des Volkswagen Konzerns seit 1994 unsere Wohnungen auch auf dem freien Wohnungsmarkt am Standort Wolfsburg an. Im Bereich Gewerbeimmobilien unterstützen wir die Volkswagen AG, ihre Marken und ihre Tochtergesellschaften mit vielfältigen Produkten und Dienstleistungen im Immobilienmanagement. Für den Bau, die Entwicklung und den Betrieb von Gewerbeimmobilien sind für uns eigene Tochtergesellschaften in Polen, Tschechien und in der Slowakei aktiv.

³⁾ ohne Auszubildende

Mit Projektmanagement, Facility Management, dem global ausgerichteten Mietvertrags- und Leasingmanagement sowie Asset Management umfasst unser Tätigkeitsfeld von der Projektierung bis zur schlüsselfertigen Erstellung auch den Betrieb. Zudem tritt Volkswagen Immobilien als Investor und Generalübernehmer auf und berät alle Marken des Volkswagen Konzerns weltweit bei Bau- und Immobilienvorhaben.

Unser strategisches Fundament

◆ **GRI 201-2**

Unser Engagement für Nachhaltigkeit wird getragen von unserer Unternehmensstrategie „VWI 2025“, die in die Strategie TOGETHER 2025+ des Volkswagen Konzerns eingebettet ist. Die Konzernstrategie beruht auf vier Zieldimensionen: begeisterte Kunden, exzellenter Arbeitgeber, Vorbild bei Umwelt, Sicherheit und Integrität sowie wettbewerbsfähige Ertragskraft. 2020 hat der Konzern ein konsistentes Nachhaltigkeits-Narrativ erarbeitet, mit dem verdeutlicht wird, wie der Volkswagen Konzern sein strategisches Kernziel Nachhaltiges Wachstum bis 2030 erreichen will. In diesem Rahmen sind vier Fokusbereiche definiert worden: Dekarbonisierung, Kreislaufwirtschaft, Verantwortung in Lieferketten und Wirtschaft sowie Transformation der Belegschaft.

⌕ > **KAPITEL „STRATEGIE UND MANAGEMENT“**

Wir verfolgen in unserer Strategie die Vision, der führende Immobilienpartner des Volkswagen Konzerns und seiner Mitarbeiter in Wolfsburg und in der Welt zu sein. Dafür haben wir als Fundament vier Zielfelder definiert:



Unsere besondere Verantwortung für den Klima- und Umweltschutz

◆ GRI 102-15

Der Klimawandel ist eine der zentralen Herausforderungen der Menschheit. Die Geschwindigkeit der Erderwärmung hat in den letzten drei Dekaden rasant zugenommen. Sie zu stoppen, ist eine Verpflichtung für uns alle. In der Umsetzung des Pariser Klimaabkommens hat Deutschland 2019 nationale Klimaschutzziele verabschiedet, welche die Minderung der Treibhausgasemissionen um mindestens 55 % bis 2030 gegenüber 1990 vorsehen und Treibhausgasneutralität bis 2050 anstreben.

In Deutschland tragen Immobilien zu rund einem Drittel der gesamten CO₂-Emissionen bei. Dabei stammen 14 % aus den direkten Emissionen im Gebäudebereich. Daher steht die Immobilienbranche besonders im Fokus der Klimapolitik. Im Rahmen ihres Klimaschutzprogramms hat die Bundesregierung für den Gebäudesektor ein Einsparziel von 39 % bis zum Jahr 2030 gegenüber 2018 aufgestellt. Dazu soll auch – bei geringerer EEG-Umlage – die Einführung eines CO₂-Preises beitragen, der ab 2021 mit einer Größenordnung von 25 €/t starten wird. Parallel sollen die Förderung der energetischen Gebäudesanierung und das ab 2026 geltende Verbot des Einbaus von Ölheizungen einen Beitrag zur Zielerreichung leisten.

Die Europäische Union verknüpft mit ihrem Green Deal ebenfalls das Ziel, bis 2050 klimaneutral zu werden und schon bis 2030 bis zu 55 % weniger CO₂ zu emittieren. Dafür müssen in der EU die Treibhausgasemissionen von Gebäuden um 60 %, ihr Energieverbrauch um 14 % und ihr Energieverbrauch für Heizung und Kühlung um 18 % gesenkt werden. Im Oktober 2020 hat die EU-Kommission ihre Strategie für eine „Renovierungswelle“ zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden in Europa veröffentlicht. Die Sanierungsquote in den nächsten zehn Jahren soll sich mindestens verdoppeln – so sollen bis 2030 rund 35 Mio. Gebäude modernisiert werden können. Durch die Strategie erhalten Maßnahmen in drei Bereichen Priorität: Dekarbonisierung der Wärme- und Kälteerzeugung, Bekämpfung von Energiearmut und Maßnahmen für Gebäude mit der geringsten Energieeffizienz sowie Renovierung öffentlicher Gebäude.

Volkswagen Konzern setzt strategischen Rahmen

Der Volkswagen Konzern hat ein umfassendes Dekarbonisierungsprogramm auf den Weg gebracht und will so seinen Beitrag zur Erreichung des Zwei-Grad-Ziels aus dem Pariser Klimaabkommen leisten und dieses Ziel – wenn möglich – sogar deutlich unterschreiten. Im Berichtsjahr hat der Vorstandsvorsitzende des Volkswagen Konzerns zudem gemeinsam mit den CEOs von zehn weiteren europäischen Unternehmen eine Allianz gebildet, die sich ausdrücklich zum Green Deal der EU und zu den damit verbundenen Klimaschutzzielen bekennt.

Ⓢ > [KAPITEL „DEKARBONISIERUNG“](#)

Bis spätestens 2050 soll der gesamte Volkswagen Konzern ein CO₂-neutrales Unternehmen sein. Schon bis 2025 will das Unternehmen die CO₂-Bilanz seiner Pkw über den gesamten Lebenszyklus gegenüber 2015 um 30 % verbessern. Neben der Elektrooffensive des Konzerns wirkt dabei als weiterer großer Hebel die Umstellung der externen Stromversorgung der Werke auf erneuerbare Energien. Die Dekarbonisierung ist zudem im Rahmen der aktuellen Wesentlichkeitsanalyse des Volkswagen Konzerns als Fokusbereich des Nachhaltigkeits-Narrativs ausgewählt worden und gehört damit zum Fundament der Unternehmensstrategie für nachhaltiges Wachstum.

Ⓢ > [KAPITEL „STRATEGIE UND WESENTLICHKEIT“](#)

Diese Zielstellungen sind Ausdruck einer festen strategischen Verankerung der ökologischen Verantwortung im Volkswagen Konzern. So formuliert die Konzernstrategie die Zielstellung, „Vorbild bei Umwelt“ zu sein, zugleich ist der Klimaschutz eines der zentralen Handlungsfelder des Umwelt-Leitbilds „goTOzero“. Darin ist das Prinzip verankert, Umweltwirkungen entlang des gesamten Lebenszyklus – von der Rohstoffgewinnung bis zum Lebensende – zu minimieren, um Ökosysteme intakt zu halten und einen positiven Impact für die Gesellschaft zu schaffen.

Der Volkswagen Konzern präzisiert diese Vorgaben durch eine eigene Richtlinie – die Konzern-Umweltpolitik – die auf fünf Elementen aufbaut:



Volkswagen Immobilien hat in enger Anlehnung daran eine eigene Umweltpolitik mit gleichfalls fünf Kernaussagen verabschiedet.

Das Dekarbonisierungsprogramm wird mit konkreten, überprüfbaren Zielen und Maßnahmen unterlegt, die vom Konzernsteuerkreis Nachhaltigkeit gesteuert werden. Es baut auf drei wesentlichen Prinzipien auf, die zugleich eine Priorisierung darstellen: An erster Stelle stehen Maßnahmen, mit denen sich CO₂-Emissionen vermeiden oder reduzieren lassen. An zweiter Stelle kommen die Maßnahmen, mit denen die Energieversorgung in der gesamten Wertschöpfungskette auf weniger CO₂-intensive bzw. auf regenerative Energie umgestellt wird. Abschließend kompensiert das Unternehmen nicht vermeidbare CO₂-Emissionen über Klimaschutzprojekte, die höchsten internationalen Standards genügen und einen Beitrag zur Erreichung der SDGs der Vereinten Nationen leisten.

Mit dem Dekarbonisierungsindex (DKI) verfügt der Volkswagen Konzern über ein aussagekräftiges Messinstrument, das die Fortschritte und Zwischenergebnisse auf diesem Gebiet öffentlich und nachvollziehbar macht. Alle Produktionsstandorte sowie die Marken, Gesellschaften und Regionen arbeiten nach Dekarbonisierungs-Roadmaps, die in eine entsprechende Konzern-Roadmap eingeflossen sind.

Klimaschutzstrategie von VW Immobilien

◆ GRI 201-2

Als 100 %ige Tochtergesellschaft des Volkswagen Konzerns bekennen auch wir uns zum Zwei-Grad-Ziel des Pariser Klimaschutzabkommens und wollen mit unseren Handlungsmöglichkeiten einen Beitrag zur Erreichung der unternehmensweiten Klimaschutzziele leisten. Damit reihen wir uns nicht nur in die Aktivitäten aller Marken und Gesellschaften im Volkswagen Konzern ein, sondern wollen auch die hohen Erwartungen unserer Stakeholder erfüllen. Dekarbonisierung bedeutet für uns die Steigerung des Unternehmenswerts mit einem zukunftssicher aufgestellten Immobilienportfolio. Sie ist zudem ein wichtiges Instrument zur Vorsorge gegen klimabedingte Risiken, die das Geschäftsmodell gefährden können.

Schon heute ist abzusehen, dass sich nicht nachhaltige Gebäude in Zukunft nur mit Preisabschlägen verkaufen lassen werden, weil sie künftige gesetzliche Energieeffizienzaufgaben nicht erfüllen können oder schlicht den Erwartungen der Menschen nicht mehr entsprechen. Der Verstoß gegen neue Umweltgesetze und -vorschriften kann die Attraktivität unserer Immobilien und die Vermietbarkeit erheblich verschlechtern oder erhöhte Compliance-Kosten durch Auflagen oder Bußgelder mit sich bringen. Nicht zuletzt würden ohne rechtzeitiges Umsteuern in Klimafragen extreme Wetterereignisse wie starke Hitzeperioden, Stürme und Überschwemmungen drastisch zunehmen. Unsere Unternehmensimmobilien sind damit möglichen Schäden ausgesetzt, die den Betrieb einschränken und die Lebensdauer reduzieren können.

Es ist unser erklärtes Ziel, bis 2025 die CO₂-Emissionen für alle Neu- und Bestandsbauten im Wohn- und Gewerbebereich gegenüber 2015 um mindestens 35 % gemessen an der Intensität zu reduzieren – und das über den gesamten Lebenszyklus. Bei der Auswahl der Maßnahmen orientieren wir uns an den drei hierarchisch ausgerichteten Bausteinen des Dekarbonisierungsprogramms des Volkswagen Konzerns:



Unser Ziel bis 2025:
–35 % CO₂-Intensität

1. Reduktion: effektive und nachhaltige CO₂-Minderung

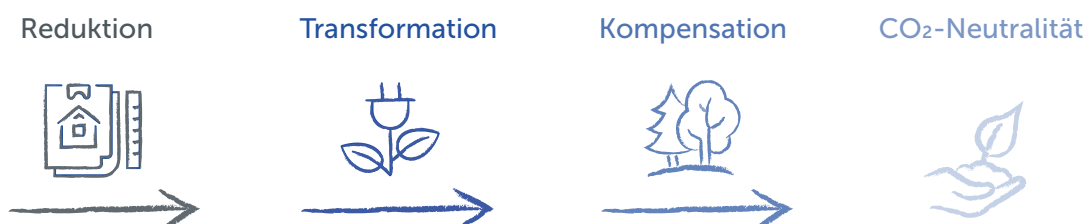
Mit BLUE BUILDING haben wir einen eigenen, auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz ausgerichteten Standard für den Neubau von Wohn- und Gewerbeimmobilien eingeführt, der den KfW55-Standard mit einem um 45 % reduzierten Primärenergiebedarf vorschreibt. Wir treiben die energetische Modernisierung von Bestandsobjekten voran, achten auf Materialeffizienz und Recyclingfähigkeit und setzen innovative Produkte zur Optimierung der Wärmeversorgung ein, wie z. B. smarte Thermostate. Zugleich fördern wir den Übergang zu CO₂-armen Heizungssystemen in der Wärmeversorgung. Über die Gestaltung der Mietverträge fördern wir mit BLUE LEASE einen ressourcenschonenden Betrieb der Immobilie. Durch BLUE FINANCE sichern wir die Finanzierung eines klimafreundlichen Immobilienportfolios ab. Auch unsere eigenen betrieblichen Prozesse (Logistik, Fuhrpark, Dienstreisen) sind klimaschonend ausgerichtet.

2. Transformation: Wechsel zu erneuerbaren Energien

Wir stellen den Allgemeinstrom und Mieterstrom bei von VW genutzten Immobilien von Grau- auf Volkswagen Naturstrom® um. Unser Portfolio machen wir darüber hinaus mit Infrastrukturlösungen anschlussfähig für die E-Mobilität, die ebenfalls auf erneuerbaren Energiequellen durch Volkswagen Naturstrom® basieren soll.

3. Kompensation: Ausgleich der verbleibenden Emissionen

Durch die Aufstellung eines Baumkatasters unserer Grundstücke schaffen wir Transparenz und die Voraussetzung für Kompensationsmaßnahmen im Grünflächenmanagement. Parallel fördern wir Renaturierungs- und Biodiversitätsmaßnahmen.



Im Berichtsjahr hat Volkswagen Immobilien neben der weiteren Umsetzung des Dekarbonisierungsprogramms zusätzlich die Basis für eine eigene Klimastrategie gelegt, in deren Mittelpunkt die transparente Energie- bzw. CO₂-Bilanzierung, die Optimierung des Gebäudebestands sowie die erforderlichen Finanzierungsinstrumente stehen. Diese drei Säulen sollen als Ausgangspunkt für die Festlegung bestimmter Klimaschutzpfade für die Bereiche Wohnen und Gewerbe bei Volkswagen Immobilien dienen. Die davon abgeleiteten Maßnahmen sind vor allem auf die energetische Modernisierung oder auch den Einsatz von Photovoltaikanlagen gerichtet.



Um die Auswirkung der CO₂-Bepreisung für unser Unternehmen kalkulieren zu können, haben wir im Berichtsjahr eine Analyse vorgenommen. Danach unterliegen lediglich rund 10% unseres CO₂-Fußabdrucks (45.000 Tonnen CO₂)⁴ der aktuellen Gesetzeslage der CO₂-Bepreisung. Künftig werden wir die Höhe der CO₂-Besteuerung systematisch in unsere Mittelfristplanung sowie als Steuerungsgröße in das Portfoliomanagementsystem für eine objektgenaue Planung der Investitionen bzw. Modernisierungsmaßnahmen einbeziehen.

Ganzheitlicher Umwelt- und Ressourcenschutz stärker im Fokus

Volkswagen Immobilien verpflichtet sich auch zur Umsetzung der Konzernvorgaben, die im Leitbild „goTOzero“ formuliert sind. Zudem hat das Unternehmen die in der Konzern-Umweltpolitik verankerten fünf Bausteine in eigene Grundsätze der Umweltpolitik überführt, die den Mitarbeitern bei allen Prozessen und Maßnahmen als Richtschnur des Handelns dienen und in deren Anwendung sie regelmäßig geschult werden.

Darüber hinaus haben wir ein eigenes Leitbild zum ökologisch ausgerichteten Lebenszyklus eines Gebäudes entwickelt. Damit adaptieren wir nicht nur das Handlungsfeld „Ressourcen“ im Konzern-Leitbild „goTOzero“. Wir schlagen auch eine Brücke zur Nachhaltigkeitsstrategie des Volkswagen Konzerns, der die Kreislaufwirtschaft als wesentliches Thema identifiziert und als einen Fokusbereich des neuen Nachhaltigkeitsanspruchs gekennzeichnet hat.

⁴⁾ gemäß der im NHB angesetzten CO₂-Umrechnungsfaktoren (siehe Kennzahlentabelle).

Die **Lebenszyklus-Analyse** schafft einen ganzheitlichen Überblick über die Umweltauswirkungen. Im **Produktentstehungsprozess (PEP)** werden die Grundlagen für umweltfreundliche Gebäude über den Lebenszyklus gelegt:



Beitrag zur Erreichung der globalen Nachhaltigkeitsziele

◆ GRI 102-12

Wie der Volkswagen Konzern bekennt sich auch VWI zu den 17 Zielen für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals – SDGs), die von den Vereinten Nationen im Rahmen der Agenda 2030 beschlossen wurden. Wir streben an, die SDGs künftig noch enger mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie zu verzahnen und unsere Maßnahmen auf die Erreichung dieser Ziele auszurichten. Wir haben daher diejenigen SDGs identifiziert, bei denen wir die größten Wirkungsmöglichkeiten innerhalb unseres Unternehmens und bei unseren immobilienpezifischen Produkten und Dienstleistungen sehen. Diese haben wir unseren vier strategischen Zielfeldern zugewiesen:



Darüber hinaus können wir dokumentieren, welchen substanziellen Beitrag wir zur Erreichung der betreffenden SDGs bereits heute leisten. Die folgende Übersicht konkretisiert diese Aspekte:

Unsere Gebäude



3: GESUNDHEITSVERSORGUNG

Wohlbefinden und Leistungsfähigkeit von Gebäudenutzern hängen maßgeblich von der Innenraumqualität ab: Neben schadstoffarmen Materialien sorgen wir mit natürlichem Licht, Frischluft und richtiger Temperierung für ein gesundes Raumklima.



7: ERNEUERBARE ENERGIE

Die Versorgung unserer Gebäude erfolgt bereits heute zum überwiegenden Teil mit Erneuerbaren Energien – unser Ziel sind 100 %. Wir fördern direkt und indirekt entsprechende Investitionen und reduzieren darüber hinaus die Betriebskosten.



8: ARBEITSPLÄTZE UND WIRTSCHAFTSWACHSTUM

Unsere Gebäudekonzepte sind ressourcenschonend und innovationsorientiert: Neben einer reduzierten Inanspruchnahme von Materialien und Flächen können wir flexibel auf neue Anforderungen reagieren. Unser wirtschaftliches Wachstum steht nicht in Korrelation mit unserem Ressourcenverbrauch.



9: INNOVATION UND INFRASTRUKTUR

In unsere Gebäudekonzepte integrieren wir moderne und intelligente Mobilitätslösungen, die den Ressourceneinsatz effizienter gestalten und die unsere Gebäudenutzer dabei unterstützen, saubere und umweltverträgliche Technologien zu nutzen.



11: NACHHALTIGE STÄDTE

Mit Ökobilanzen messen wir den Einfluss unserer Immobilien auf die Umwelt, nutzen ökologische Effekte und integrieren moderne Mobilitätslösungen in unsere Gebäudekonzepte. Damit helfen wir, die von Städten ausgehende Umweltbelastung zu senken.



12: KONSUM UND VERBRAUCH

Bei Neubauten und Instandhaltung achten wir auf größtmögliche Wiederverwendbarkeit der eingesetzten Materialien, um die natürlichen Ressourcen zu schonen. Deshalb werden schon in der Planungs- und Konstruktionsphase trennbare und recycelbare Lösungen berücksichtigt.



13: MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ

Je energieeffizienter ein Gebäude ist, desto höher ist der positive Beitrag zum Klimaschutz bei der Nutzung. Mit modernsten Techniken, innovativer Gebäudetechnik und einer laufenden Optimierung unserer Prozesse senken wir Emissionen und Energieverbrauch.



15: LEBEN AN LAND

Unsere Gebäudekonzepte zielen darauf ab, die natürliche Flora und Fauna möglichst wenig zu beeinflussen. Auch die richtige Wahl der Pflanzen im und am Gebäude tragen zum Wert unserer Immobilien bei, indem sie Folgekosten reduzieren und das Wohlbefinden erhöhen.

Unser Unternehmen



4: HOCHWERTIGE BILDUNG

Wir investieren in die Qualifikation junger Menschen, setzen uns für Ausbildungsplätze in der Region ein und helfen bei der Integration sozial benachteiligter Jugendlicher. Dabei versuchen wir ausdrücklich, althergebrachte geschlechtsspezifische Rollenmuster aufzubrechen.



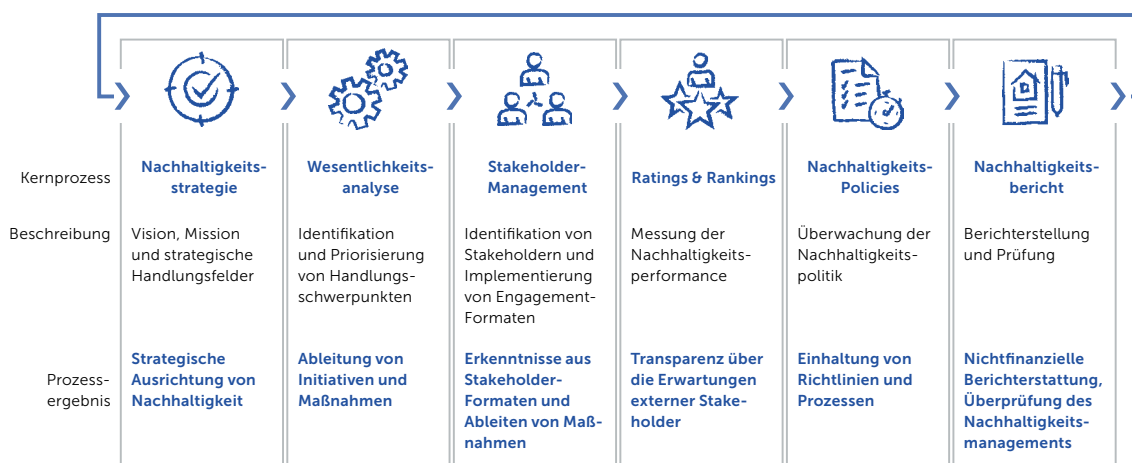
5: GLEICHBERECHTIGUNG DER GESCHLECHTER 10: REDUZIERT UNGLEICHHEITEN

Volkswagen Immobilien steht für ein respektvolles und partnerschaftliches Miteinander sowie für Vielfalt und Toleranz. Wir bekennen uns zu den Verhaltensrichtlinien (Code of Conduct) des Volkswagen Konzerns und bieten gleiche Chancen für alle. Wir diskriminieren niemanden und dulden keine Diskriminierung aufgrund von ethnischer oder nationaler Zugehörigkeit, Geschlecht, Religion, Weltanschauung, Alter, Behinderung, sexueller Orientierung, Hautfarbe, politischer Einstellung, sozialer Herkunft oder sonstiger gesetzlich geschützter Merkmale. Die Auswahl, die Einstellung und die Förderung unserer Mitarbeiter erfolgt grundsätzlich auf der Grundlage ihrer Qualifikationen und Fähigkeiten.

Nachhaltigkeitsmanagement: Prozesse und Strukturen

◆ GRI 102-18

Für die Gestaltung einer nachhaltigen Unternehmensführung haben wir klare Regeln, Strukturen und Verantwortlichkeiten definiert, die auf sechs Kernprozessen basieren.



Neben den bereits vorgestellten Bausteinen zur Nachhaltigkeitsstrategie und zur Wesentlichkeitsanalyse treten hier das Stakeholder-Management, maßgebliche Ratings und Rankings, die Etablierung von Nachhaltigkeitspolicies und das Reporting unserer Aktivitäten hinzu.

In der konkreten Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie richten wir uns an den Volkswagen Konzernrichtlinien aus, übernehmen deren Prinzipien und formulieren Organisationsanweisungen, die den spezifischen Bedingungen von Volkswagen Immobilien entsprechen. Dies betrifft die unterschiedlichsten Regelungsmaterien von Datenschutz, Beschaffung, Umwelt, Corporate Governance, Arbeitsschutz und Gesundheit, Human Resources, Public Affairs oder Sponsoring. Im vorliegenden Bericht verweisen wir in den Kapiteln auf die Gültigkeit einer entsprechenden Konzernrichtlinie einschließlich der relevanten Kapitel im Nachhaltigkeitsbericht des Konzerns. Ist die Umsetzung der Richtlinien mit besonderen Einzelmaßnahmen verbunden, die im Kontext unserer Nachhaltigkeitsstrategie relevant sind, gehen wir darauf in den entsprechenden Textabschnitten ein.

Für die Koordination von Nachhaltigkeitsthemen dient uns ein Nachhaltigkeitsausschuss, dem jeweils eine Führungskraft der zentralen Geschäftsbereiche Wohnen, Corporate Real Estate Management und Finanzen angehören. Im kontinuierlichen Austausch mit Arbeitsgruppen der Fachabteilungen werden konkrete strategische Ziele, Maßnahmen, Handlungsfelder und Aussagen zur Nachhaltigkeit definiert. Die Geschäftsführung wird regelmäßig vom Vorsitzenden des Nachhaltigkeitsausschusses über nachhaltigkeitsrelevante Themen informiert.

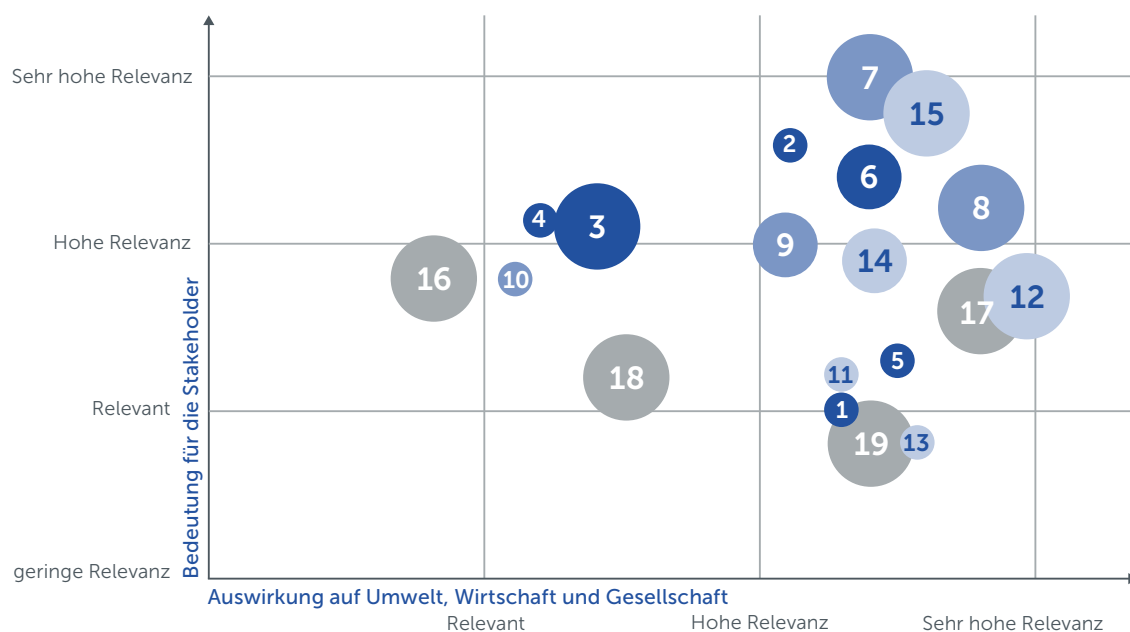
Dem Nachhaltigkeitsausschuss steht die Geschäftsstelle Nachhaltigkeit zur Seite. Sie arbeitet als Schnittstelle für alle nachhaltigkeitsrelevanten Aktivitäten und übernimmt die Betreuung und Koordinierung von nachhaltigkeitsbezogenen Ratings. Die Geschäftsstelle trägt die Verantwortung für die Erstellung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

Wesentliche Themen systematisch ermittelt

◆ GRI 102-46, 102-47

2019 haben wir eine Weiterentwicklung der Wesentlichkeitsanalyse zur Identifizierung der maßgeblichen Nachhaltigkeitsthemen vorgenommen. Damit setzen wir nicht nur strategische Prioritäten, sondern entsprechen auch den Anforderungen aus den Berichtsstandards der Global Reporting Initiative (GRI) sowie dem CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz (CSR-RUG) in Deutschland, von dem auch der Volkswagen Konzern erfasst ist.

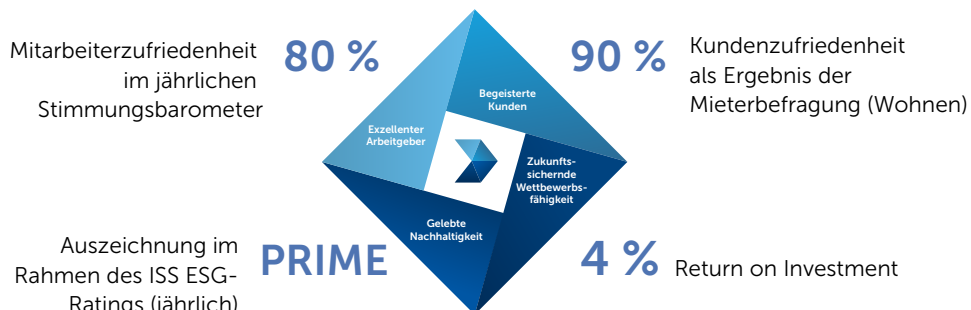
Die 19 für uns wesentlichen Themen haben wir in eine Matrix überführt und den vier Zielfeldern unserer Unternehmensstrategie „VWI 2025“ zugeordnet. Auf diese Weise ist eine möglichst enge Verknüpfung von Nachhaltigkeit mit den strategischen Unternehmenszielen und dem Kerngeschäft gewährleistet. Mit den Themen verbinden wir Ziele, Maßnahmen und Programme, die wir schrittweise ausrollen.



Begeisterte Kunden	Zukunftssichernde Wettbewerbsfähigkeit	Gelebte Nachhaltigkeit	Exzellenter Arbeitgeber
1 Nachhaltige Materialien 2 Offener Dialog 3 Kundenzufriedenheit 4 Kundengesundheit und -sicherheit 5 Gesellschaftliches Engagement 6 Infrastrukturlösungen für E-Mobilität	7 Langfristige wirtschaftliche Stabilität und Wachstum 8 Zukunftssichernde, nachhaltige Unternehmensstrategie 9 Bezahlbare Mieten, moderate Preise 10 Bestandserhalt	11 Ökobilanzierung 12 Energieeffizienz und Reduktion von THG 13 Verbesserung der Ressourceneffizienz 14 Stärkung der biologischen Vielfalt 15 Compliance	16 Moderne Unternehmensstruktur und -kultur 17 Schutz der Gesundheit 18 Mitarbeiterförderung durch Weiterbildung 19 Vereinbarkeit von Beruf und Familie, Work-Life-Balance

Wesentlichkeitsmatrix: Aktuelle Themenfelder priorisiert nach den Auswirkungen für Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft sowie Stakeholder

Den Erfolg messen wir über Key Performance Indicators, die sich ebenfalls auf die vier strategischen Zielfelder beziehen:



Offener und partnerschaftlicher Dialog mit unseren Stakeholdern

◆ GRI 102-13, 102-40, 102-42, 102-43 und 102-44

VWI legt besonderen Wert auf einen partnerschaftlichen Dialog mit seinen Stakeholdern. Ein aktiver Austausch mit ihnen hilft dem Unternehmen, Erwartungen zu verstehen, Verbesserungspotenziale frühzeitig zu erkennen und Impulse für Innovationen zu nutzen. Zudem erleichtert der Dialog die Identifizierung der wesentlichen Themen sowie die Ableitung von Zielen und Handlungsfeldern im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie. Als Anbieter vielfältiger Immobiliendienstleistungen für den Konzern und als einer der größten Wohnungsvermieter Wolfsburgs steht Volkswagen Immobilien in vielschichtigen Beziehungen zu unterschiedlichsten Stakeholdern mit spezifischen Interessen und Einflussmöglichkeiten. Das Spektrum reicht von den Kunden im Wohn- und Gewerbeimmobilienbereich, dem Volkswagen Konzern als Muttergesellschaft, Investoren und Geschäftspartnern über die Mitarbeiter, Politik und Verwaltung bis zu gesellschaftlichen Gruppen in den Regionen.

Mieter und Kunden

Die Bedeutung der Kunden für unser Unternehmen haben wir in unserer Strategie „VWI 2025“ aufgegriffen und „begeisterte Kunden“ zu einem strategischen Zielfeld erklärt. Ihre Zufriedenheit erheben wir über Befragungen und im direkten Dialog, den wir über verschiedene Kanäle führen, wie etwa den Kundenservice vor Ort, Ansprechpartner per Telefon oder online sowie unsere Mieterzeitschrift. „Grüne“ Mietverträge stärken darüber hinaus die gemeinsame Partnerschaft unseres Unternehmens und seiner Kunden im Interesse der Nachhaltigkeit. Während der Corona-Pandemie haben wir die Kundenkontakte so gestaltet, dass die gebotenen Schutz- und Hygienestandards eingehalten werden konnten und so ein Höchstmaß an Gesundheitsschutz bestand. Dennoch waren und sind wir für unsere Mieter kontinuierlich erreichbar und stehen ihnen auch bei Rückfragen und Anliegen in diesen schwierigen Zeiten stets zur Seite.



Volkswagen AG

Für den Volkswagen Konzern bietet Volkswagen Immobilien seinen Kunden alles rund um das Thema Wohn- und Gewerbeimmobilien: vom Investment über die Konzeption und den Bau bis hin zur Vermietung und Instandhaltung. In das Nachhaltigkeitsengagement des Volkswagen Konzerns sind wir eng eingebunden und leisten substanzielle Beiträge zur Erreichung der aufgestellten Ziele, wie etwa der CO₂-Reduzierung im Rahmen des Dekarbonisierungsprogramms. Wir stehen bei diesem Thema wie auch bei allen weiteren Nachhaltigkeitsinitiativen mit den verantwortlichen Konzerneinheiten im direkten Austausch und nutzen dafür beispielsweise das digitale Wissensnetzwerk Group Connect oder Veranstaltungsumformate wie die Group Summits. Zudem steuern wir Informationen zu verschiedenen Newslettern bei und sind in den Kantinen mit TV-Beiträgen präsent.



Mitarbeiter

Wir wollen ein exzellenter Arbeitgeber sein. Damit binden wir die Beschäftigten an uns und sind attraktiv für externe Bewerber. Daher stellen wir die Mitarbeiterzufriedenheit in den Mittelpunkt unserer Personalstrategie. Wo wir hier stehen und wie wir uns weiter verbessern können, zeigen uns Mitarbeiterbefragungen und interne Feedbackprozesse zwischen Führungskräften und Mitarbeitern. Zudem informieren wir unsere Beschäftigten aktiv über das Intranet sowie über Betriebsversammlungen, die im Jahr 2020 erstmalig online durchgeführt wurden. Darüber hinaus haben wir neue digitale Kommunikationsformate der Geschäftsführung etabliert, wie das Town Hall Meeting, bei dem die Geschäftsführung die Mitarbeiter mit Updates zu Strategie, Zielen und Maßnahmen versorgt und sich den Fragen der Belegschaft im direkten Dialog stellt. Die Digitalisierung unserer Prozesse war auch die Voraussetzung dafür, infolge der Corona-Pandemie auf mobile und flexible Arbeitsformate umzustellen und einen geordneten Übergang in das Homeoffice sicherzustellen. Dies stellt zudem ein wichtiges Element unseres Schutzkonzepts dar, mit dem wir Infektionsrisiken für unsere Mitarbeiter vermeiden und unser Gesundheitsmanagement optimieren.



Politik und Verwaltung

An unseren Standorten sind wir mit politischen Akteuren und Entscheidern in der Verwaltung im Gespräch. Unser Unternehmen ist insbesondere in Wolfsburg verwurzelt und hat dort Bedeutung und Gewicht in Wirtschaft, Politik und Gesellschaft. Wir unterstützen die städtischen Belange vor allem durch unsere Aktivitäten im Wohnungsneubau und in der Modernisierung. So sind wir Teil des „Bündnisses für Wohnen und Leben in Wolfsburg“ und gestalten maßgeblich die Wohnbauoffensive der Stadt, mit der bis 2025 rund 10.000 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden sollen. Auf überregionaler Ebene engagieren wir uns in den Branchenverbänden ZIA, VdW und GdW und wirken in diesem Rahmen an Stellungnahmen zu politischen Entwicklungen mit.



Gesellschaft

Wir übernehmen als einer der größten Vermieter in Wolfsburg Verantwortung für die Region und unterstützen zahlreiche Aktivitäten, die das soziale Miteinander, die Gesundheitserhaltung und die Bildung fördern. So unterstützen wir den lokalen Volkstriathlon sowie den Wolfsburg Marathon und nehmen mit Mitarbeiterteams an der Lauf-Challenge #WAZbewegt teil, bei der Spenden für soziale Projekte gesammelt werden. In der Zusammenarbeit mit dem Förderverein „ready4work e. V.“ setzen wir uns für die Schaffung von zusätzlichen Ausbildungsplätzen in der Region und für die Integration sozial benachteiligter Jugendlicher ein. Darüber hinaus unterstützen wir seit mehreren Jahren das ehrenamtliche Engagement der Wolfsburger Tafel mit unterschiedlichen Aktionen und Spenden. Während der Phase



der pandemiebedingten Einschränkungen war uns insbesondere die Erhaltung des kulturellen Lebens in der Region ein Anliegen. So haben wir gemeinsam mit der Musikschule der Stadt Wolfsburg ein kostenloses Open-Air-Konzert für ältere Mitbürger organisiert, die in der Seniorenwohnanlage WIR in Fallersleben zu Hause sind. Zudem haben wir mit der Volksbank BraWo in Wolfsburg und weiteren Partnern zwei Autokino-Filmabende veranstaltet und dafür die Baufelder des VWI-Projekts Steimker Gärten genutzt.

Geschäftspartner und Investoren



Mit unseren Lieferanten und Dienstleistern verbinden uns langfristige und vertrauensvolle Geschäftsbeziehungen. Wir übertragen auch ihnen eine hohe Verantwortung für nachhaltiges Handeln und erwarten die Einhaltung der geforderten Compliance-, Umwelt- und Sozialstandards, die über ein Sustainability-Rating des Volkswagen Konzerns überprüft wird. Wir intensivieren zudem den regelmäßigen Austausch mit wichtigen Kapitalmarktakteuren, Rating-Agenturen und Initiativen im Bereich Sustainable Finance, um unsere Green-Bond-Aktivitäten voranzutreiben und zu optimieren. Mit unseren Partnern tauschen wir uns auf Konferenzen inhaltlich aus und informieren sie über unsere Projekte und Initiativen mithilfe von Fachartikeln sowie des Geschäfts- bzw. Nachhaltigkeitsberichts.

Compliance und Integrität sichern regelkonformes Verhalten und verantwortungsbewusstes Wirtschaften

◆ GRI 102-11, 102-17, 205-2 bis 3

Für Volkswagen Immobilien hat ethisches und integrires Handeln oberste Priorität. Der Code of Conduct des Volkswagen Konzerns ist dabei das zentrale Instrument, um in der Belegschaft das Bewusstsein für richtige Verhaltensweisen zu stärken, den Mitarbeitern Hilfestellung zu geben und bei Zweifelsfällen geeignete Ansprechpartner zu vermitteln.

Wir sind fest eingebunden in die Compliance und in das Risikomanagement des Volkswagen Konzerns. Für uns sind dabei zahlreiche Konzernrichtlinien verbindlich, die von uns in entsprechenden Organisationsregelwerken umgesetzt wurden. Dazu zählen:

- › der Umgang mit Zuwendungen sowie die Vermeidung von Interessenkonflikten und Korruption
- › die Geldwäscheprävention
- › die Nutzung des Volkswagen Hinweisgebersystems als zentrale Anlaufstelle für schwere Regelverstöße
- › die Organisation der Funktionen Governance und Integrität, Risikomanagement, Compliance und Legal

Bei Volkswagen Immobilien koordiniert der Chief Compliance Officer die interdisziplinäre Zusammenarbeit der Fachbereiche mit dem Ziel, Regelverstöße zu erkennen und zu vermeiden. Die Verantwortung für den Bereich Integrität und die auf das Unternehmen bezogene Umsetzung des Programms „Together4Integrity“ (T4I), das fester Bestandteil des konzernweiten Integritäts- und Compliance-Management-Systems ist, liegt bei einer Mitarbeiterin des Compliance-Bereiches. Mit diesem Dachprogramm werden elf sogenannte Key Initiatives und mehr als 100 Maßnahmenpakete gebündelt, um den Anspruch des Volkswagen Konzerns einzulösen, Vorbild bei Integrität zu sein. T4I dient als Ordnungsrahmen für regelkonformes Handeln wie auch als Anstoß zur Kulturveränderung, wodurch die Mitarbeiter erreicht und motiviert werden, sich integer zu verhalten.

In allen Konzerngesellschaften – so auch bei VW Immobilien – wurde der Rollout von T4I von zahlreichen Schulungs- und Kommunikationsmaßnahmen sowie Workshops unter Einbeziehung der Mitarbeiter begleitet. Dieser Prozess wird bis 2025 fortgesetzt.

Durch flache Hierarchien stellt bei uns der direkte Vorgesetzte den ersten Ansprechpartner bei Fragen oder Unsicherheiten zu Integritäts- und Compliance-Themen dar. Eine weitere Instanz ist die Arbeitnehmervertretung, die jedem Mitarbeiter zur Seite steht. Der Chief Compliance Officer sowie ein eigens eingerichteter Compliance-Kontakt per E-Mail stehen für tiefergreifende Fragen zur Verfügung. Wenn Mitarbeiter in ihrem Umfeld einen möglichen Verstoß gegen den Code of Conduct oder sonstiges Fehlverhalten feststellen, können sie dies – auch anonym – über das Hinweisgebersystem des Volkswagen Konzerns melden.

Die Informationsvermittlung an unsere Mitarbeiter erfolgt über Online-Compliance- und Integritäts-Schulungen, das Compliance-Handbuch, Ansprache durch den Chief Compliance Officer, Intranet-Meldungen und Betriebsversammlungen. VWI-Mitarbeiter werden den Konzernstandards entsprechend geschult und für juristische Themen, aber auch ethische Fragestellungen sensibilisiert. Alle Mitarbeiter müssen mit den Schulungen ein Anti-Korruptions-Zertifikat und ein Zertifikat zum Code of Conduct erwerben. Die verpflichtenden Schulungen zum Code of Conduct werden im Abstand von zwei Jahren (indirekter Bereich) und vier Jahren (direkter Bereich) aufgefrischt. Eine Schulung zum Thema Antikorruption wurde im Jahr 2020 nicht durchgeführt. Hintergrund ist, dass Volkswagen Immobilien seitens der Group Compliance des Volkswagen Konzerns als Unternehmen mit niedrigem Risiko eingestuft wird und eine jährliche Unterweisung nicht vorgeschrieben ist, sondern auf freiwilliger Basis erfolgen kann.



Konzernprogramm
Together4Integrity

Risikomanagement mit Fokus Prävention

◆ GRI 406-1

Voraussetzung für den nachhaltigen Erfolg unseres Unternehmens ist ein verantwortungsbewusster Umgang mit Risiken, die sich aus unserer Geschäftstätigkeit und veränderten Rahmenbedingungen in Politik, Umwelt und Wirtschaft ergeben. Als Tochtergesellschaft des Volkswagen Konzerns sind wir in dessen umfassendes Risikomanagement- und internes Kontrollsystem (RMS/IKS) und die Geltung entsprechender Richtlinien eingebunden. Diese Vorgaben setzen wir mit einer eigenen Organisationsanweisung bei VWI um.

Unser Fokus beim Risikomanagement liegt auf dem laufenden Controlling der Prozesse. Die Absolvierung von Mitarbeiterschulungen zum Code of Conduct wird von uns quartalsweise geprüft und an den Volkswagen Konzern gemeldet. Regelverstöße können über die etablierten Kanäle gemeldet oder aufgrund von Stichprobenkontrollen identifiziert werden, die künftig von VW Immobilien vorgenommen werden sollen. Fünf von Beschäftigten und Vorgesetzten gemeldete Hinweise zu möglichen Richtlinienverstößen wurden im Berichtsjahr durch die Funktionen Compliance und Integrität von Volkswagen Immobilien beurteilt und daraus Empfehlungen abgeleitet, beispielsweise Gespräche mit der Führungskraft, Ermahnungen oder Nachschulungen.

Unsere Methodik vertiefen wir durch immobilienpezifische Risikoanalysen, um unsere internen Prozesse weiter zu verbessern. In der Immobilienbranche laufen Projektentwicklungen teils über Jahre – wenn jedoch ein attraktiver Standort gefunden ist, braucht es Tempo. Verträge müssen zügig verhandelt und 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. Auf Basis einer Compliance-Risikoanalyse aus dem Jahr 2019 haben wir im Berichtsjahr kontinuierlich Optimierungsmaßnahmen umgesetzt. Dazu gehören etwa die Präzisierung der Aufgaben und Verantwortung im Bereich Corporate Real Estate Management, transparente Dokumentationsprozesse, die strukturelle Stärkung der Compliance-Funktion, die Intensivierung von Schulung und Kommunikation zur Sensibilisierung der Mitarbeiter, die Entwicklung von Leitfäden sowie Handbüchern und das fachspezifische Wissensmanagement.

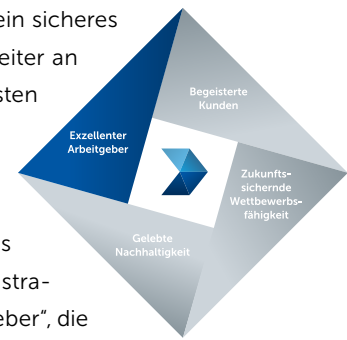
Wir sehen es zudem als unsere Verpflichtung an, Verstöße gegen menschenrechtliche Prinzipien zu verhindern und entsprechende Risiken zu minimieren. Volkswagen Immobilien setzt sich für ein respektvolles und partnerschaftliches Miteinander, für Vielfalt, Toleranz, Chancengleichheit und Gleichbehandlung ein. Im Einklang mit dem Code of Conduct dulden wir keine Diskriminierung aufgrund von ethnischer oder nationaler Zugehörigkeit, Geschlecht, Religion, Weltanschauung, Alter, Behinderung, sexueller Orientierung, Hautfarbe, politischer Einstellung oder sozialer Herkunft. Zur Wahrung der Menschenrechte orientieren wir uns sowohl an den internationalen, europäischen und nationalen Standards und Abkommen als auch an den verschiedenen zwischen dem Volkswagen Konzern und dem Europäischen und dem Welt-Konzernbetriebsrat vereinbarten Chartas und Erklärungen. Im Berichtsjahr hat der Volkswagen Konzern die Wahrung der Menschenrechte als wesentlichen Bestandteil des Fokusbereichs „Verantwortung in Lieferketten und Wirtschaft“ innerhalb des neuen Nachhaltigkeits-Narrativs definiert. In diesem Rahmen wird die Etablierung eines Business and Human Rights Management-Systems in allen Konzerneinheiten vorangetrieben, die im Scope der Compliance sind. Darüber hinaus hat der Volkswagen Konzern in den drei Kategorien Arbeitsrechte, Toleranz und Sicherheit im Sinne der UN-Leitprinzipien neun Arbeitsschwerpunkte „Wirtschaft und Menschenrechte“ entwickelt.

Mitarbeiter

Als exzellenter Arbeitgeber stellen wir uns neuen Herausforderungen

Die Kenntnisse, Fähigkeiten und das Engagement unserer Mitarbeiter sind das Fundament unseres Erfolgs. Deswegen legen wir höchsten Wert darauf, für alle Mitarbeiter ein attraktiver Arbeitgeber zu sein. Nur wenn wir das an unsere Mitarbeiter gerichtete Arbeitgeberversprechen in unserem Unternehmen halten, können wir ihre dauerhafte Leistungsbereitschaft, Zufriedenheit und Motivation sichern. Grundlage dafür sind eine offene, positive und partnerschaftliche Kultur, vielfältige Karriere- und Entwicklungsmöglichkeiten, Chancengleichheit, eine vorbildliche und inspirierende Führung sowie ein sicheres und gesundheitsförderndes Arbeitsumfeld. Diese Elemente helfen uns, Mitarbeiter an Volkswagen Immobilien zu binden und auch in einer digitalisierten Welt die besten Talente anzuziehen.

Mit unserer aktuellen Unternehmensstrategie „VWI 2025“ und dem strategischen Zielfeld „exzellenter Arbeitgeber“ wollen wir die Anpassung unseres Unternehmens an die sich immer schneller ändernden Herausforderungen sicherstellen. Diese strategische Ausrichtung schlägt eine Brücke zur Zieldimension „exzellenter Arbeitgeber“, die gleichfalls in der Volkswagen Konzernstrategie TOGETHER 2025+ verankert ist. Im Berichtsjahr hat der Konzern diese Stoßrichtung mit dem neuen Nachhaltigkeitsanspruch unterlegt und in diesem Rahmen einen eigenen Fokusbereich „Transformation der Belegschaft“ definiert. Damit wird angesichts des Übergangs zur Elektromobilität und der fortschreitenden Digitalisierung vor allem die Sicherung der Beschäftigungsfähigkeit der Mitarbeiter und der technologischen Exzellenz angestrebt.



In unserem Handeln orientieren wir uns stets an klaren Werten. Die Volkswagen Konzerngrundsätze bilden das gemeinsame Wertefundament für alle Marken und Gesellschaften des Konzerns, so auch für Volkswagen Immobilien. Sieben einfache „Wir“-Sätze formulieren, wofür das Unternehmen steht: „Wir tragen Verantwortung für Umwelt und Gesellschaft“, „Wir sind aufrichtig und sprechen an, was nicht in Ordnung ist“, „Wir wagen Neues“, „Wir leben Vielfalt“, „Wir sind stolz auf die Ergebnisse unserer Arbeit“, „Wir statt ich“, „Wir halten Wort“.

Auf Basis von Teamdialogen und einer Führungsklausur im Jahr 2019 haben wir Aktivitäten erarbeitet, um die jeweiligen Grundsätze bei VWI zu etablieren. Im Ergebnis ist ein zu VWI passender „Werkzeugkasten“ mit Tools entstanden, welche die Konzerngrundsätze für uns in konkrete Maßnahmen überführen und als Unterstützungsangebot für die Teams bei deren Umsetzung im Arbeitsalltag dienen.

Karriere und Qualifizierung in einem attraktiven Arbeitsumfeld

◆ GRI 402-2

In einem sich permanent verändernden Wettbewerbsumfeld müssen auch wir uns ständig weiterentwickeln. Dabei werden wir nur erfolgreich sein, wenn wir unsere Mitarbeiter mit auf den Weg nehmen, sie qualifizieren und bestmöglich auf die anstehenden Veränderungen vorbereiten, die sich etwa aus dem Übergang zu mobilen und flexiblen Arbeitsformaten ergeben. Wir bieten Bewerbern wie Beschäftigten vielfältige Einstiegsmöglich-

keiten, attraktive Karrierewege und Qualifikationen, die zur Sicherung unserer Wettbewerbsfähigkeit unter den Rahmenbedingungen der Digitalisierung beitragen. Das Spektrum der innovativen Aufgabengebiete für die Mitarbeiter bei VW Immobilien reicht dabei von der Vermietung über den Maklerservice bis hin zur Entwicklung, Finanzierung, Realisierung und zum Management von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Erstmals bilden wir seit August 2020 zwei Auszubildende im Bereich Garten- und Landschaftsbau in unserer eigenen Gärtnerei aus. Mit einem eigenen Ausbildungsgang wollen wir auch in diesem Fachbereich Antworten auf den demografischen Wandel geben und unseren eigenen Nachwuchs sichern.

Bei der Berufsausbildung setzen wir auch auf das duale Prinzip. Dieses schafft durch die hohen Kompetenz- und Qualifikationsansprüche und die Verzahnung von Theorie und Praxis die Grundlage für eine ausgeprägte fachliche Kompetenz und exzellente Leistungen. Unsere Auszubildenden – mit dem Abschlussziel Immobilienkaufmann (m/w/d) – absolvieren während ihrer Lehrzeit bestimmte Stationen im Haus und haben dort die Möglichkeit, Erfahrungen zu sammeln und Gelerntes anzuwenden. Aufgrund der Corona-Pandemie waren auch unsere Auszubildenden während des Berichtsjahres weitgehend mobil im Homeoffice tätig. Die Betreuung durch die Auszubildendenbeauftragten im digitalen Format war jedoch vollumfänglich gewährleistet.



Die VW-Konzerngrundsätze:
7 einfache „wir“

Technologische Umbrüche und gesellschaftliche Veränderungen erfordern lebenslanges Lernen und eine kontinuierliche berufliche Qualifizierung. Unseren Mitarbeitern und Führungskräften stellt die für die Aus- und Weiterbildung verantwortliche Volkswagen Group Academy ein breites Angebot an Qualifizierungsmaßnahmen zur Verfügung, die als Präsenz- oder Online-Schulungen durchgeführt werden und sowohl freiwillige als auch verpflichtende Bausteine enthalten. Diese umfassen Inhalte wie den Code of Conduct oder auch Themengebiete wie „Konfliktgespräche führen“, „Informationen schnell verarbeiten“, „Selbstmanagement für Projektleiter“ oder „Business English“.

Zur Weiterbildung unserer Beschäftigten im Bereich Umwelt-Compliance haben wir im Jahr 2020 eigene Schulungsunterlagen erarbeitet und der Geschäftsführung sowie den Führungskräften vorgestellt. Ab 2021 werden wir die gesamte Belegschaft mithilfe eines eigenen, an die Konzernanforderungen angepassten web-basierten Trainings-Tools schulen.

Im Rahmen von Inhouse-Schulungen durch eigene Mitarbeiter und externe Dienstleister wird unser Qualifizierungsangebot bedarfsgerecht erweitert. Wir ordnen bei der Planung und Steuerung der Maßnahmen jedem Mitarbeiter ein spezifisches Weiterbildungsbudget zu. Unsere Mitarbeiter haben überdies die Möglichkeit, sich regelmäßig mit ihren Führungskräften zu Fortbildungsthemen auszutauschen und eigene Vorschläge einzubringen. Über unser Ideenmanagement fördern wir zusätzlich die Kreativität, das Wissen und die Initiative unserer Mitarbeiter und motivieren sie, auch in diesem Rahmen Verantwortung für die Verbesserung von Prozessen und Produkten zu übernehmen.

future-of-Work@VWI: Konzepte für die Arbeitswelt von morgen

VWI hat aufgrund der Corona-Pandemie erweiterte Möglichkeiten für die mobile Arbeit geschaffen und großzügige Einzelfallregelungen getroffen, welche die jeweiligen Bedürfnisse berücksichtigen. Damit haben wir unseren Mitarbeitern ein hohes Maß an Eigenverantwortung für die Erledigung der beruflichen Aufgaben übertragen. Unser Ansatz umfasst bis heute weitreichende Homeoffice-Regelungen und eine flexible Arbeitszeitgestaltung, welche die Mitarbeiter vor Gesundheitsrisiken schützen und ihnen helfen sollen, die Veränderungen

im privaten Umfeld besser zu bewältigen, beispielsweise bei der Betreuung von Kindern. Unseren Mitarbeitern haben wir zudem ermöglicht, sich für die freiwillige Unterstützung im Gesundheitswesen unter Fortzahlung des Entgeltes bis zu 15 Tage freistellen zu lassen.

Zugleich hat diese Entwicklung bis heute den Arbeitsalltag, die Zusammenarbeit und auch die Führung für alle Beschäftigten massiv verändert und war für sie mit zahlreichen Herausforderungen verbunden. Dazu gehörten nicht nur die Bewältigung von Doppelbelastungen durch Kinderbetreuung und Arbeit im Homeoffice oder die Verschiebung der Arbeitszeiten, sondern auch die Umstellung auf neue, teilweise ungewohnte Arbeitsweisen im digitalen Bereich, die eingeübt werden mussten.

VW Immobilien war und ist bestrebt, seine Mitarbeiter umfassend beim Übergang zu mobilen und digitalen Arbeitsformaten zu unterstützen. Das Unternehmen hat dafür die Digitalisierung in der internen Kommunikation vorangetrieben sowie zusätzlich Hardware und Kommunikationsmittel bereitgestellt. Damit wurde die Erreichbarkeit der Mitarbeiter sowie die Prozesssicherheit und Arbeitsfähigkeit im Unternehmen über den Lockdown hinweg kontinuierlich sichergestellt. Aber auch im Kundenkontakt wurde auf digitale Varianten umgestellt, beispielsweise bei der Durchführung von Terminen wie einer Wohnungsabnahme. Darüber hinaus waren alle Entscheider und Führungskräfte bestrebt, stets ein offenes Ohr für Rückfragen oder Verbesserungsvorschläge der Beschäftigten zu haben.



Flexibles Arbeits-Konzept
future-of-Work@VWI

Die Corona-Pandemie ist ein Katalysator für die neue Arbeitswelt mit digitalen, mobilen und flexiblen Formaten. Wir wollen viele der gewonnenen Erkenntnisse im Unternehmen nutzen und haben dazu in der zweiten Jahreshälfte 2020 eine unternehmensweite Befragung durchgeführt. Federführend war die eigens gebildete Arbeitsgruppe future-of-work@VWI. Ziel dieser Studie war es, die Erfahrungen der Mitarbeiter und Führungskräfte mit der veränderten Arbeitssituation zu evaluieren, um daraus Schlussfolgerungen für den künftigen Umfang mobiler Arbeit und die Nutzung von Modellen virtueller Zusammenarbeit zu ziehen.

Insgesamt haben sich 234 Mitarbeiter (rund 64 %) an dieser Befragung beteiligt und somit wichtigen Input zur Gestaltung der Zukunft unserer Zusammenarbeit gegeben. Die Ergebnisse der Befragung fließen in einen Workshop ein, der im Februar 2021 gemeinsam mit Mitarbeitern durchgeführt wird. Ziel ist es, Handlungsfelder auszuarbeiten, um die Flexibilisierung der Arbeit bei Volkswagen Immobilien voranzutreiben und Ideen für die Weiterentwicklung der Büroflächen zu finden. Hierzu wird im Jahr 2021 ein Pilotprojekt durchgeführt, um ein innovatives Büro- und Flächenkonzept zu erproben und erste Erfahrungen zu sammeln.

Als Kernergebnisse der Befragung haben wir eine Reihe positiver Rückmeldungen registriert: 74 % der Befragten halten die Möglichkeit, mobil zu arbeiten, für eine gute Lösung. 86 % sind mit der persönlichen Arbeitssituation zufrieden bzw. sehr zufrieden (36 %). Darüber hinaus konnten 56 % der Umfrageteilnehmer auch beim mobilen Arbeiten neue Themen vorantreiben und / oder kreativ arbeiten. 76 % aller befragten Beschäftigten würden gerne auch nach der aktuellen Ausnahmesituation häufiger mobil arbeiten. 57 % der Befragten geben an, dass die Vereinbarkeit von Familie und Beruf bzw. der Wechsel zwischen Arbeits- und Privatleben beim mobilen Arbeiten seit den Corona-Maßnahmen sehr gut funktioniert haben.

Probleme mit technischer Ausstattung (52 %), fehlende physische Nähe (53 %) sowie der erschwerte spontane Austausch mit den Kollegen (47 %) waren die am häufigsten genannten Störfaktoren, wenn mobiles Arbeiten nicht gut funktioniert hat. 57 % aller Befragten wünschen sich auch in Zukunft einen festen „eigenen“ Arbeitsplatz. Ein Großteil ist aber für Desk-Sharing-Lösungen in verschiedenen Bandbreiten und Ausprägungen offen.

Erfolgsfaktor Vielfalt stärken

Es ist unsere Überzeugung, dass Fortschritt, Einfallsreichtum und Leistungsstärke vor allem durch Vielfalt vorangetrieben werden. Sie ist somit ein wesentlicher Baustein, um unsere Wettbewerbsfähigkeit zu wahren und zu stärken.

Wir legen Wert auf gemischte Teams aus Frauen und Männern, aus Jungen und Älteren und begrüßen Mitarbeiter aus verschiedenen Berufen und Qualifikationen in unseren Unternehmensbereichen. Die Auswahl, die Einstellung und die Förderung unserer Mitarbeiter erfolgen grundsätzlich auf der Grundlage ihrer Qualifikation und ihrer Fähigkeiten. Bei Volkswagen Immobilien beschäftigen wir Mitarbeiter unterschiedlichster Nationalitäten. Eine besondere Bedeutung messen wir der Integration und Förderung von Mitarbeitern mit Handicaps zu. Durch Aufzüge in beiden Gebäuden ermöglichen wir beispielsweise einen barrierefreien Zugang zu allen Büros. Zusätzlich haben wir im Jahr 2020 einen Auszubildenden mit körperlichem Handicap mit einem Tablet für die Berufsschule ausgestattet. Dies ermöglicht ihm eine bessere Mitarbeit in der Berufsschule, da für den Auszubildenden eine digitale Datenerfassung einfacher ist als eine analoge Verschriftlichung von Notizen.

Das Bekenntnis „Wir leben Vielfalt“ ist als einer der sieben Konzerngrundsätze ein essenzieller Teil der DNA des Volkswagen Konzerns. Auch in der Konzernstrategie TOGETHER 2025+ ist die Bedeutung von Chancengleichheit und einer hohen Diversität in der Belegschaft fest verankert. Als Volkswagen Immobilien haben wir uns auch gegenüber unseren Stakeholdern noch sichtbarer zu Vielfalt bekannt. Mit der im September 2020 erfolgten Unterzeichnung der Charta der Vielfalt setzen wir ein klares Zeichen für Respekt und Toleranz in der Arbeitswelt und signalisieren die besondere Wertschätzung aller Mitarbeiter unabhängig von deren Alter, ethnischer Herkunft und Nationalität, Geschlecht und geschlechtlicher Identität, körperlichen und geistigen Fähigkeiten, Religion und Weltanschauung, sexueller Orientierung und sozialer Herkunft.



Konzern-Strategie TOGETHER 2025+
**Diversität und
Chancengleichheit**

Mit unserem Role Model Programme und weiteren Initiativen wollen wir Vielfalt im Arbeitsalltag gezielt fördern. So geht es beispielsweise bei dem Tool „Meet the Others“ darum, Projekte gezielter mit anderen Beteiligten zu diskutieren als dies gewöhnlich der Fall ist. So können Personengruppen einbezogen werden, die sonst im Team unterrepräsentiert sind und auf diese Weise Vorurteile abgebaut werden.

Als Tochterunternehmen des Volkswagen Konzerns übernehmen wir mit dem Code of Conduct dessen Verhaltensrichtlinien und bieten gleiche Chancen für alle. Wir diskriminieren niemanden und dulden keine Diskriminierung. In der Konzernrichtlinie „HR-Compliance“ sind Mindeststandards zur nachhaltigen Förderung und Sicherstellung von Vielfalt und Chancengleichheit verankert. Sie beruhen im Wesentlichen auf den Konzerngrundsätzen. Vorgeschrieben ist, dass es in jeder Gesellschaft mindestens einen Ansprechpartner für Management und Mitarbeiter zum Thema Vielfalt und Chancengleichheit gibt. Dies ist auch für VW Immobilien maßgebend.

Seit 2019 haben wir eine Diversity Managerin (Leiterin Personal, Organisation und Recht) und seit 2020 auch zwei Diversity Manager (Leiter Objektmanagement und Leiter Finanz & IT) im Unternehmen fest etabliert. Gemeinsam tragen die drei Abteilungsleiter die Verantwortung für dieses Themengebiet und wurden bereits entsprechend über das konzernweite Sensibilisierungsprogramm „Diversity Wins @Volkswagen“ geschult. Mit den Trainings sollen Führungskräfte neue Perspektiven und Kompetenzen in ihren Teams erkennen und dadurch eine effizientere und innovative Zusammenarbeit fördern. Über interaktive Übungen sowie die gemeinsame

Erarbeitung von Maßnahmen werden sie dazu motiviert, inklusives Verhalten in den Führungsalltag zu integrieren. Das Programm wurde im Jahr 2020 auch bei VWI planmäßig und unternehmensweit ausgerollt.

Darüber hinaus nehmen wir in unserer Branche eine lebhafte Diskussion zum Thema Diversity wahr, deren Ergebnisse wir zur Orientierung nutzen werden. Dazu gehört beispielsweise die Verabschiedung eines Kodex der Immobilienwirtschaft durch den ZIA, der als Handlungsrahmen für Immobilienunternehmen im Bereich Diversity dienen soll.



Selbstverpflichtung des ZIA
Kodex der
Immobilienwirtschaft

Mitarbeiterzufriedenheit durch Dialog und Feedback

◆ GRI 402-1

Wir analysieren regelmäßig, wie uns die Mitarbeiter, Führungskräfte und Bewerber als Arbeitgeber wahrnehmen. Damit erfahren wir, was Volkswagen Immobilien attraktiv (aus Innen- und Außensicht), relevant (Wunschseite der Kandidaten) und besonders (im Vergleich zu Wettbewerbern) macht. Zu diesem Zweck nutzen wir mittlerweile auch Kununu – die Online-Bewertungsplattform für Arbeitgeber.

In allen Gesellschaften des Volkswagen Konzerns wird jährlich die Zufriedenheit der Mitarbeiter und damit auch der Status der internen Arbeitgeberattraktivität über das „Stimmungsbarometer“ erhoben. Die Resultate des Stimmungsbarometers dienen der Identifizierung von Verbesserungspotenzialen und der Information der Führungskräfte über Handlungsbedarfe in ihren Organisationseinheiten. Im Jahr 2020 konnten wir ein besseres Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr erzielen: beim Gesamtwert des Stimmungsbarometer-Index für Mitarbeiterzufriedenheit legte Volkswagen Immobilien um 2,7 Prozentpunkte gegenüber 2019 auf 80,9 % zu. 76 % der Beschäftigten von VWI haben an der Umfrage teilgenommen – ein leichter Rückgang gegenüber 2019 (81 %). In festgelegten Folgeprozessen ergreifen die Führungskräfte im Dialog mit ihren Mitarbeitern geeignete Maßnahmen und werden dabei vom Konzernteam Stimmungsbarometer unterstützt. Im Berichtsjahr lagen die identifizierten Handlungsschwerpunkte für VWI auf den Themen Veränderungen und Entwicklungsmöglichkeiten für Mitarbeiter.



Ergebnis Stimmungsbarometer:
80,9 %

Wir legen großen Wert auf Dialogbereitschaft und eine ausgeprägte Feedbackkultur, damit sich unsere Beschäftigten in Prozesse aktiv einbringen und ihre Einschätzungen und Kritik Gehör finden. Bei Volkswagen Immobilien wird der regelmäßige Austausch zwischen Vorgesetzten und Mitarbeitern gepflegt, z. B. im Rahmen von Mitarbeitergesprächen sowie Team- oder Abteilungsmeetings. Auch die jährlich zweimal stattfindenden Management-Dialoge auf Abteilungsleiter- und Geschäftsführerebene nehmen immer wieder die Feedbackkultur in den Fokus.

Auf Betriebsversammlungen werden alle Mitarbeiter zeitnah und umfassend zu übergreifenden Themen informiert. Zusätzlich nutzt die Geschäftsführung digitale Town Hall Meetings als direktes und bidirektionales Kommunikationsinstrument. In unserem VWI-eigenen Intranet bringen wir unsere Mitarbeiter täglich zu Unternehmesthemen auf den neuesten Stand und berichten regelmäßig zu deren Hintergründen sowie zu den neuesten Personalinformationen. Im Jahr 2020 standen dabei vor allem auch immer wieder Themen und Regelungen

zur Corona-Situation im Vordergrund. Neben den spezifischen Regelungen zur Mitarbeiterinformation bei Volkswagen Immobilien gelten die Grundsätze der Charta der Arbeitsbeziehungen des Volkswagen Konzerns, die erweiterte Unterrichts-, Konsultations- und Mitbestimmungsrechte für die Arbeitnehmervertretungen vorsehen.

Work-Life-Balance fördern

◆ GRI 401-1 und 401-3

Zu unserem Anspruch als attraktiver Arbeitgeber gehört auch, dass wir uns intensiv mit zukunftsorientierten Formen der Arbeitsorganisation auseinandersetzen und neue Arbeitszeitmodelle entwickeln, die dem Wunsch der Mitarbeiter nach einer höheren Flexibilität entgegenkommen. Damit wollen wir die Vereinbarkeit von Privatleben und Beruf unserer Beschäftigten verbessern und beispielsweise den besonderen Bedürfnissen junger Eltern, Alleinerziehender oder in der Pflege engagierter Mitarbeiter Rechnung tragen. Daher haben wir verschiedene Regelungen zur Inanspruchnahme von Gleitzeit, mobiler Arbeit und Homeoffice etabliert, die wir angesichts der Corona-Situation maximal ausgeweitet haben.

Unser Unternehmen hat sich zudem bestimmten Regelungen des Volkswagen Konzerns angeschlossen, welche die Möglichkeit vorsehen, Freistellungen für Qualifizierungszwecke oder aus familiären Gründen in Anspruch zu nehmen, Gehaltsbestandteile in Freizeit umzuwandeln oder frühzeitig in den Ruhestand zu wechseln.

🏢 > [KAPITEL „TRANSFORMATION DER BELEGSCHAFT“](#)

Wir sehen es als Bestätigung unseres Kurses, dass wir 2019 vom Überbetrieblichen Verbund Frau & Wirtschaft Lüneburg-Uelzen erneut mit dem „FaMi-Siegel“ als familienfreundliches Unternehmen ausgezeichnet wurden. 87 % des möglichen Punktwerts bescheinigen uns attraktive Rahmenbedingungen für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Wir streben an, uns im Jahr 2022 erneut um diese Auszeichnung zu bewerben, da wir die Maßnahmen zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf als wesentlichen Erfolgsfaktor für unsere Arbeitgeberattraktivität sehen und diese weiter stärken wollen.



Familienfreundliches Unternehmen:
87 % Zielerreichung

Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz als konsequente Schutzmaßnahmen gegen die Corona-Pandemie

Volkswagen Immobilien hat frühzeitig auf die Ausbreitung der Krankheit reagiert und vielfältige Maßnahmen ergriffen, um Infektionsrisiken für Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner zu minimieren. Für die Koordination sämtlicher Schritte wurde zügig ein eigener Steuerkreis Gesundheitsschutz mit der Funktion eines Krisenstabes gebildet. Dieser setzte sich aus der Geschäftsführung und Vertretern der Bereiche Personal und Arbeitssicherheit sowie des Betriebsrates zusammen. 🏢 > [KAPITEL „NACHHALTIGES IMMOBILIENMANAGEMENT“](#)

Zu den wichtigsten Maßnahmen zählte zunächst die Sicherstellung einer zentralen und transparenten Kommunikation gegenüber den Beschäftigten. Die Arbeit aller relevanten Gremien und der Abteilungen wurde ebenso wie die interne Kommunikation der Geschäftsführung auf Online-Formate umgestellt. Ein lückenloser Informationsfluss zu allen Prozessen und Terminen war somit sichergestellt. Des Weiteren wurde eine

Covid-19-Informationssseite im Intranet eingerichtet. Die Geschäftsführung hat zusätzlich über den Newsletter „Corona Update“ regelmäßig per Mail über Neuerungen informiert und konnte über das virtuelle Dialogangebot „Corona – GF im Dialog“ schnell und direkt auf die Fragen der Mitarbeiter eingehen. Parallel wurden Sonderunterweisungen zu den Schutzmaßnahmen durchgeführt und die Beschaffung von zusätzlichen Schutzmaterialien wie Desinfektionsmittel oder Masken organisiert.

In den Gebäuden haben wir Schutzkonzepte zur Einhaltung der Abstandsregeln umgesetzt, beispielsweise mithilfe von Trennwänden, die in unseren eigenen Tischlerwerkstätten gefertigt wurden. Zudem wurde eine maximal zulässige Personenzahl pro Raum definiert, die Bürobesetzung insgesamt reduziert und ein System mit zeitversetzten An- und Abwesenheiten der Beschäftigten etabliert. Zu den wichtigsten Bausteinen des Schutzkonzepts zählte insgesamt der schnelle Übergang zu Arbeitsmodellen im Homeoffice, die auch in den weiteren Phasen der Pandemie praktiziert worden sind.

Zur Infektionsvermeidung musste zeitweise ein Verbot gegenüber den Mitarbeitern verhängt werden, den öffentlichen Personennahverkehr für den Arbeitsweg zu nutzen. Temporär war es auch Beschäftigten mit Wohnsitz in Risikogebieten untersagt, den Arbeitsplatz aufzusuchen.

In allen Fragen der Pandemiebekämpfung gab es einen engen Austausch mit den Bereichen Arbeitssicherheit und Gesundheitswesen des Volkswagen Konzerns am Standort Wolfsburg. So konnten wir nicht nur auf die Wissensdatenbank im Konzern zurückgreifen, sondern auch den vom Konzern erarbeiteten Maßnahmenkatalog für die Wiederaufnahme der Arbeit nach der ersten Lockdown-Phase übernehmen und auf die VWI-Belange anpassen. Unternehmensleitung und Konzern-Gesamtbetriebsrat hatten in einer eigenen Betriebsvereinbarung die klaren Regeln zum Schutz der Beschäftigten festgeschrieben. Der entsprechende Maßnahmenkatalog umfasst rund 100 Themenfelder und bietet weiterhin einen klaren Handlungsrahmen in allen Unternehmens-einheiten. Zudem wurde vereinbart, dass auch die VWI-Mitarbeiter die eingerichteten Covid-19-Testzentren des Konzerns nutzen können. Alle genannten Maßnahmen wurden auch während der zweiten Lockdown-Phase im letzten Quartal des Berichtsjahres aufrechterhalten und an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst.

Effizientes und innovatives Gesundheitsmanagement

◆ GRI 403-1 bis 7

Parallel zur Abwendung konkreter Risiken wie der Pandemie verfolgt unser ganzheitliches Gesundheitsmanagement das Ziel, möglichst jeden Mitarbeiter gesund in den Ruhestand zu entlassen. Um mit der Arbeitsbelastung angemessen umzugehen, sind Gesundheitsschutz und Gesundheitsförderung für uns nicht nur eine selbstverständliche soziale Verpflichtung und Ausdruck unserer Unternehmenskultur – sie nehmen auch eine herausragende Bedeutung in unserer Personalstrategie ein.

Eine Konzernrichtlinie regelt die Verantwortung für Gesundheitswesen und Arbeitsschutz einheitlich für alle Gesellschaften des Konzerns. Wir haben diese Anforderungen aufgegriffen und in eine Organisationsrichtlinie für VW Immobilien überführt. Hier orientieren wir uns an der Arbeitsschutzpolitik des Volkswagen Konzerns.

Wir haben eine entsprechende Organisationsstruktur mit definierten Aufgaben- und Verantwortungsbereichen etabliert. Neben einem Leiter Gesundheits- und Arbeitsschutz sind die gesetzlich geforderten Instrumente wie die Bestellung von Sicherheitsbeauftragten, der strukturübergreifende Arbeitsschutzausschuss oder die



Systematisches Sicherheits- und
Gesundheitsmanagement

Funktion einer Fachkraft für Arbeitssicherheit abgebildet. Der Arbeitsschutzausschuss ist hierbei das höchste Arbeitsschutzgremium, das die Festlegung von Zielen und Maßnahmen bzw. das Aussprechen von Empfehlungen an die Geschäftsführung verantwortet. Der Betriebsrat ist als Arbeitnehmervertreter im Arbeitsschutzausschuss vertreten.

Zu den zentralen Vorgaben für ein systematisches Sicherheits- und Gesundheitsmanagement zählt des Weiteren die Durchführung von Gefährdungsbeurteilungen der jeweiligen Arbeitsplätze. Aktuell arbeiten wir an der Einführung einer systemgestützten Erfassung der Gefährdungsbeurteilungen mit zentraler Datenablage. Im Rahmen von Gefährdungsbeurteilungen sollen Risiken frühzeitig erkannt und Unterweisungen durchgeführt werden, um auf die Verringerung von Arbeitsunfällen und berufsbedingten Krankheiten hinzuwirken. Erhöhte Risiken für Verletzungen und Erkrankungen bestehen im Bereich des Betriebshofes und der Gärtnerei aufgrund der notwendigen Verrichtung schwerer körperlicher Arbeiten bzw. des Einsatzes von Maschinen.

Wir arbeiten kontinuierlich an Verbesserungen der Arbeitsbedingungen für unsere Mitarbeiter. So stellen wir jedem Mitarbeiter einen ergonomisch höhenverstellbaren Schreib- bzw. Arbeitstisch zur Verfügung. Dies ermöglicht ein dynamisches Sitzen und dient dazu, Erkrankungen am Muskel-Skelett-System zu verringern.

Weiterhin werden unsere Mitarbeiter regelmäßig in Aspekten des Gesundheitsschutzes und der Arbeitssicherheit unterwiesen und ihnen werden Weiterbildungsmöglichkeiten sowie Vorsorgeuntersuchungen angeboten. Bei den Pflicht- und Wahlvorsorgeuntersuchungen greifen wir auf die Expertise und Fachleute des Gesundheitswesens der Volkswagen AG zurück.



Gesundheitsschutz
und Arbeitssicherheit
Regelmäßige Schulung

Wir registrieren und melden jeden Arbeitsunfall. Zudem ermitteln wir jeweils die Ausfallzeiten sowie die jeweiligen Quoten im Verhältnis zur Mitarbeiterzahl und zu den Arbeitsstunden. Im Jahr 2020 verzeichneten wir fünf meldepflichtige Arbeitsunfälle und damit blieben sie konstant zum Vorjahr 2019 (fünf meldepflichtige Arbeitsunfälle). Wir analysieren die Unfallursachen jeweils im Detail und ergreifen Maßnahmen zur zukünftigen Prävention.

Zudem nehmen wir unsere Betreiber- und Auftraggeberverantwortung wahr. Wir arbeiten beim Neubau, der Modernisierung und der Instandhaltung häufig mit spezialisierten Unternehmen zusammen. Daher verpflichten wir die von uns beauftragten Fremdfirmen auf ein hohes Niveau bei der Arbeitssicherheit. Dazu zählt beispielsweise die gesetzlich vorgeschriebene Bestellung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutz-Koordinators (SiGeKo) für die Tätigkeiten auf den Baustellen. Zur Kontrolle dienen VWI-spezifische Lastenhefte, welche die Dokumentation der Zusammenarbeit und der Unterrichtung über gegenseitige Gefährdungen sowie die Festlegung von Sicherheitsmaßnahmen regeln. Der Auftragnehmer verpflichtet sich demnach, seine Mitarbeiter vor Arbeitsbeginn über die bestehenden Gefahren und vereinbarten Sicherheitsmaßnahmen zu unterweisen und auch beauftragte Nachunternehmer entsprechend zu unterrichten. Wir behalten uns das Recht vor, die Einhaltung der Vorgaben zu kontrollieren.

Zur unternehmensübergreifenden Information bei schweren oder tödlichen Unfällen von eigenen Beschäftigten oder Mitarbeitern von Partnerfirmen wurde bei Volkswagen ein Konzernprozessesstandard eingeführt. Auf dieser Basis können an allen Standorten Maßnahmen zur Vermeidung gleichartiger Unfälle gezielt ergriffen werden.

Unser Gesundheitsmanagement setzt neben der Unfallvermeidung auf weitere präventive Ansätze. So erhalten Mitarbeiter das Angebot zur Durchführung regelmäßiger Check-up-Untersuchungen als freiwillige, kostenlose und umfassende Vorsorgemaßnahme. Im Rahmen des Gesprächs zum Check-up-Ergebnis werden den Mitarbeitern Angebote zur individuellen Gesundheitsförderung unterbreitet. Unsere Mitarbeiter schätzen die hohe diagnostische Qualität und das breite Angebot an Präventions- und Trainingsprogrammen. So pflegen wir eine Kooperation mit dem Fitnessstudio Injoy und unterstützen unsere Firmenlaufgruppe bei der Vorbereitung zu Laufveranstaltungen, z. B. einem Halbmarathon. Mit unserem Gesundheitskalender verfügen wir über ein Budget zum Einladen von Referenten aus dem Gesundheitssektor. Zu den Themengebieten zählten im Berichtsjahr beispielsweise Gripeschutzimpfungen, gesunde Ernährung, Stärkung des Immunsystems, Anleitung zu Yoga-Übungen und der Umgang mit der Herausforderung „mobiles Arbeiten“. Unsere Mitarbeiter haben zudem die Möglichkeit, ihre eigenen Vorschläge zur Gesundheitsförderung im Rahmen von regelmäßigen Gesprächen mit den Vorgesetzten einzubringen.

Nachhaltiges Immobilienmanagement

Das Fundament: BLUE LIVING als holistischer Nachhaltigkeitsansatz

Wir wollen attraktive und nachhaltige Wohn-, Lebens- und Arbeitsräume schaffen und den CO₂-Ausstoß unserer Immobilien entsprechend unserer selbst gesteckten Ziele reduzieren. Für ein Höchstmaß an Verbindlichkeit sorgt dafür im Neubau ein eigener Nachhaltigkeitsstandard von VW Immobilien, der auf extern etablierten Energieeffizienzstandards und Zertifizierungsvorgaben für nachhaltige Gebäude basiert. Parallel ertüchtigen wir unsere Bestandsbauten auf energetischem Gebiet und bringen sie für unsere Kunden in puncto Nutzungskomfort und Wirtschaftlichkeit auf einen modernen Stand. Zu einem nachhaltigen Bau- und Modernisierungskonzept gehört für uns auch der Einsatz umweltfreundlicher, langlebiger und recyclingfähiger Baustoffe und Materialien. Hier und in der gesamten Lieferkette sind wir vor allem auf die Partnerschaft mit unseren Lieferanten und Dienstleistern angewiesen. Wir zählen besonders auf ihre Leistungsbereitschaft im Bereich Nachhaltigkeit und wollen durch transparente Prozesse und klare Anforderungen Risiken im Ansatz vermeiden.

Unser holistisches Nachhaltigkeitskonzept BLUE LIVING setzen wir seit 2019 konsequent um. Mit unserer beim deutschen Marken- und Patentamt eingetragenen BLUE-Markenfamilie (BLUE BUILDING, BLUE FINANCE und BLUE LEASE) richten wir alle Phasen im Lebenszyklus einer Immobilie auf Nachhaltigkeitsaspekte aus – vom Bau und der Finanzierung über die Nutzung bis zur Verwertung. Damit übernimmt VWI eine Vorreiterrolle in der Immobilienwirtschaft. Parallel unterstützen wir damit die Umsetzung des Leitbilds goTOzero, dem der gesamte Volkswagen Konzern folgt.

Unser Ansatz richtet sich an den Kernzielen Energieeffizienz, Umweltbewusstsein, Wirtschaftlichkeit und Nutzerorientierung aus. Der Baustandard BLUE BUILDING erfüllt zum einen die Kriterien einer effizienten Energienutzung: Der Primärenergiebedarf – und damit die Energiekosten – fällt um 45 % geringer aus als in einem vergleichbaren konventionellen Neubau. Damit sind auch die CO₂-Emissionen deutlich niedriger. Zum anderen werden höchste ökonomische, ökologische und soziale Anforderungen für eine nachhaltige Planung und Bewirtschaftung erfüllt.

Wir sehen die verantwortungsbewusste Finanzierung als natürlichen Bestandteil jedes Nachhaltigkeitskonzepts – dahinter steht unser Konzept BLUE FINANCE. Unsere Mietverträge sind zudem mit einem nachhaltigen Mietvertragszusatz (BLUE LEASE) ausgestattet, der zu einem gemeinsamen Nachhaltigkeitsverständnis führt. Die Mieter profitieren von Tipps und Anregungen zum nachhaltigen Wohnen und geben ihr Einverständnis, ebenfalls auf nachhaltiges Handeln zu achten.



Niedrigere
Energiekosten



Schadstofffreie
Bauprodukte



Optimales
Raumluftklima



Niedrige Instand-
haltungskosten



Erhöhter
Schallschutz



Erhöhte
Wohnsicherheit



Hochwertige
Außenanlagen



Barrierearme
Gebäude

Die Planungsphase: Schonend und mit Weitsicht

Ressourcenschonung beim Materialeinsatz

◆ GRI 301-1

Die Immobilienwirtschaft steht in der Verantwortung, Gebäudekonzepte ressourcenschonend und vorausschauend zu entwickeln, um die Inanspruchnahme von Materialien und Flächen zu reduzieren und flexibel auf Bedarfsänderungen reagieren zu können. Durch eine funktionale, flexible Konstruktionswahl und die Verwendung von Sekundärrohstoffen, wie etwa Recyclingmaterial, können die Stoffströme in der Gesamtbilanz des Gebäudes von der Herstellung über die Nutzungsphase bis zum Rückbau wesentlich begrenzt werden. Das schont die Umwelt und verringert Materialkosten.

Volkswagen Immobilien wird die Materialinanspruchnahme zukünftiger Bauvorhaben durch eine projektbezogene Ökobilanz entsprechend den DGNB-Anforderungen bewerten, optimieren und dokumentieren. Mithilfe einer Ökobilanz können wir den Einfluss unserer Immobilien auf die globale Umwelt quantitativ messen und Zielwerte für Optimierungen definieren. Damit verpflichten wir uns, neben gestalterischen und wirtschaftlichen Kriterien auch die ökologische Wirkung als Entscheidungskriterium in unsere Gebäudekonzepte zu integrieren.

Grundsätzlich legen wir bereits heute großen Wert auf eine materialeffiziente Gebäudestruktur sowie eine hohe Flexibilität der Immobilie, um den Bestand den sich ändernden Nutzungsanforderungen ohne großen baulichen Eingriff oder Rück- bzw. Neubau anpassen zu können. Auch das Thema Kreislaufwirtschaft wird in Zukunft einen höheren Stellenwert in der Bauplanung und -realisierung einnehmen.

Nicht nur die Ressourceneffizienz, sondern auch der ökologisch und sozial verantwortungsvolle Abbau von Rohstoffen spielen für uns eine große Rolle. Daher setzen wir für unsere Konstruktionen mit Holz ausschließlich FSC- oder PEFC-zertifiziertes Holz und für Konstruktionen mit Naturstein CE-gekennzeichnete Produkte ein.

New Work – Angebote zielgruppengenau anpassen

Die Corona-Pandemie hat die Veränderung der Arbeitswelt rasant beschleunigt. Virtuelle Kommunikation sowie mobiles und flexibles Arbeiten im Homeoffice und von unterwegs sind in vielen Unternehmen und Einrichtungen fast zum Standard geworden. Dies verlangt auch nach neuen Antworten im Immobilienbereich – und damit auch von uns. Aufgrund der verstärkten Homeofficetätigkeiten spüren wir schon jetzt eine erhöhte Nachfrage nach entsprechenden Möglichkeiten in der Wohnung und leistungsstarken Netzverbindungen. Im Bereich der WGs haben wir bereits ein Projekt zur Verbesserung des W-LAN-Netzes aufgesetzt. Wir planen dazu für 2021 eine Kundenbefragung, um unsere Angebote sowohl im Neubau als auch im Bestand in den kommenden Jahren auf die aktuellen Bedarfe abzustimmen. Aktuell sehen wir die größten Potenziale bei unseren temporären Wohnformen WGs und Splace.

Die Gestaltung einer neuen Arbeitswelt mit innovativen Konzepten für mobile, flexible und digital ausgerichtete Prozesse ist auch ein Zukunftsthema für viele Arbeitgeber und Nutzer von Gewerbeimmobilien. Hier steigt der Bedarf an differenzierten Bürolösungen und Raumkonzepten mit top-moderner digitaler Infrastruktur, die agiles Arbeiten erleichtern. Dazu gehören beispielsweise Desk-Sharing-Modelle oder auch Projekt- und

Besprechungsräume, die speziell auf eine Kombination von lokalen und virtuellen Teilnehmern ausgerichtet sind. Auch auf diese veränderten Kundenwünsche stellen wir uns ein und haben in Wolfsburg bereits ein Pilotprojekt zur Erprobung einer innovativen Büroflächenentwicklung gestartet.

Seniorenbedürfnisse und Barrierefreiheit im Blick

◆ GRI 203-1, 413-1

Vielen Menschen ist es wichtig, gerade im Alter so lange wie möglich selbstbestimmt und in der eigenen Wohnung zu leben. Grundbedingung dafür ist eine barrierefreie Bauweise, die sich etwa durch den Verzicht auf Türschwellen und Stufen, den Einbau von Treppen mit speziellen Sicherheitsmerkmalen oder die leichte Erreichbarkeit von Bedienelementen erreichen lässt.

Die Sicherstellung einer Barrierefreiheit im Gebäude, aber auch in den Außenanlagen, ist fester Bestandteil unserer BLUE BUILDING-Leitlinien, die entsprechende Vorgaben des DGNB-Kriterienkatalogs aufnehmen. Zu den beispielhaften Projekten zählen umfangreiche Aufzugserneuerungen, die einen barrierefreien Zugang zu den Wohnungen ermöglichen, ebenso wie die Schaffung von ebenerdigen Austritten auf Balkone und Terrassen. Zudem schaffen wir höhenversetzte Hauseingänge mit Rampen und nehmen Niveauanpassungen der Hauseingangspodeste an das Gehwegniveau vor.

Wir konzentrieren uns bei der Modernisierung in Richtung mehr Komfort und Barrierefreiheit vor allem auf Erdgeschosswohnungen. Dort bauen wir, wenn möglich, Duschen anstatt von Badewannen, breitere Türen und ein erhöhtes WC ein, setzen Steckdosen neben Türen auf die Höhe der Lichtschalter und sorgen für die Möglichkeit, eine Waschmaschine in der Wohnung – anstatt im Waschkeller – anschließen zu können.

Beim Thema altersgerechtes Wohnen suchen wir die enge Zusammenarbeit mit der Stadt Wolfsburg und erschließen für die Bewohner individuelle Hilfestellungen und Möglichkeiten für kleinere Umbauten.

Volkswagen Immobilien bietet verschiedene Angebote für betreutes Wohnen an. Gemeinsam mit dem Deutschen Roten Kreuz betreiben wir die Seniorenwohnanlage WIR (Wohnen im Ruhestand) in Wolfsburg-Fallersleben.

Angeboten werden 88 Apartments, deren Ausstattung besonders auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet ist. Daneben können die Bewohner auf umfangreiche Service-Leistungen zurückgreifen, wie einen hausinternen Notruf, eine allgemeine psychosoziale Beratung und gesundheitliche Betreuung, Organisation von Freizeitangeboten und kulturellen Veranstaltungen oder die Nutzung von Gemeinschaftsräumen. Des Weiteren gehört ein Pflegeheim zur Wohnanlage, falls eine zusätzliche Hilfestellung für die Senioren notwendig wird.



WIR: Senioren-Wohnanlage mit
88 barrierefreien
Apartments

Lieferantenmanagement nachhaltig ausgerichtet

◆ GRI 102-9, 308-2, 414-2

Uns ist bewusst, dass ein erheblicher Teil unserer Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft aus Prozessen resultiert, die nicht direkt innerhalb unserer Geschäftstätigkeit liegen, sondern ihr vorgelagert sind. Unsere Nachhaltigkeitsleistung hängt daher ebenso wesentlich von unseren Lieferanten, Dienstleistern, Beratern und

Bauunternehmen ab. Die effektive Einbeziehung dieser Gruppen ist der einzige Weg, um Nachhaltigkeit in der gesamten Wertschöpfung zu gewährleisten.

Bei der Vergabe entsprechender Aufträge sind wir eng in die Prozesse des Volkswagen Konzerns eingebunden und agieren im Rahmen seiner Vorgaben. Dieser verfolgt in der Beschaffung einen dreigliedrigen Ansatz zur Etablierung nachhaltiger Lieferketten (prevent, detect, react). Zu den Schwerpunktbereichen zählen Dekarbonisierung, Menschenrechte und verantwortungsvoller Rohstoffbezug sowie Korruptionsbekämpfung.

Kernelement unseres Lieferantenmanagements sind die „Anforderungen des Volkswagen Konzerns zur Nachhaltigkeit in den Beziehungen zu Geschäftspartnern“ – der Code of Conduct für Geschäftspartner. Dort sind die Erwartungen an das Verhalten von Geschäftspartnern in Bezug auf zentrale Umwelt-, Sozial- und Compliance-Standards vertraglich festgehalten. Die Vorgaben basieren u. a. auf den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen, den UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte und den einschlägigen Konventionen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO). Grundlage des Code of Conduct sind jedoch nicht nur internationale Standards, sondern auch Ziele, Regeln und Richtlinien des Volkswagen Konzerns. Alle Lieferanten des Volkswagen Konzerns müssen einen Fragebogen zur Überprüfung von Nachhaltigkeitsaspekten ausfüllen. Zu dieser verpflichtenden Selbstauskunft gehören die Themen Nachhaltigkeitsmanagement, Umwelt, Menschenrechte und Arbeitsbedingungen, Ethik und Compliance sowie verantwortungsvolle Rohstoffbeschaffung. Die Anforderungen sind vertraglich bindend und gelten für alle Lieferanten des Volkswagen Konzerns, unabhängig von den jeweils bereitgestellten Produkten oder Dienstleistungen.

Als eine zentrale Maßnahme der Risikoprävention wurde ein konzernweites Sustainability-Rating (S-Rating) eingeführt, dessen vollständige Implementierung bis Ende 2021 abgeschlossen sein wird. Damit wird die Nachhaltigkeitsperformance der Lieferanten geprüft, und Möglichkeiten zur kontinuierlichen Verbesserung werden aufgezeigt. Der Volkswagen Konzern stellt durch risikobasierte, vertiefte Lieferantenprüfungen mögliche Regelverstöße fest und verpflichtet die Geschäftspartner zu entsprechenden Verbesserungsmaßnahmen.

⌕ > **KAPITEL „LIEFERKETTE“** Erfüllt ein Lieferant die Anforderungen nicht, so ist er in der Regel nicht vergabefähig. Bei Volkswagen Immobilien greifen die Regelungen zum S-Rating ab einem Vergabevolumen von 15.000 €. Schon vor der Beauftragung potenzieller Dienstleister und Lieferanten führt die Konzernbeschaffung Integritätsprüfungen für Geschäftspartner durch: die sogenannte Business Partner Due Diligence (BPDD). Diese Prüfung erfolgt im Rahmen eines risikobasierten, transparenten und ordnungsgemäß dokumentierten Prozesses. Der Konzern nutzt dabei mit dem BPDD-Tool eine Applikation, mit der risikobasiert geprüft wird, ob bestehende und potenzielle neue direkte Geschäftspartner integer sind und in ihrer Geschäftstätigkeit alle relevanten Gesetze, Bestimmungen und Vorschriften einhalten.



Konzernweite Due Diligence: S-Rating als Prävention

Verantwortung während der Corona-Pandemie

In der Zusammenarbeit mit unseren Geschäftspartnern und deren Arbeitskräften fühlen wir uns deren Sicherheit und Gesundheit besonders verpflichtet. Während der Pandemie haben wir daher als Präsenztermine geplante Treffen, wie z. B. Baubesprechungen, teilweise auf Online-Formate umgestellt. Planungspartner und Baufirmen wurden über die geltenden Schutzregelungen auf Baustellen informiert, beispielsweise über Hinweise der Berufsgenossenschaft Bauwirtschaft. Auf den Baustellen wurde zudem der Zugang zu Frischwasser sichergestellt, um die Handhygiene zu gewährleisten.

Die Realisierung: BLUE BUILDING

◆ GRI 302-4, CRE8

Nachhaltigkeitsstandard mit eindeutigen Vorgaben

Unser Nachhaltigkeitsstandard BLUE BUILDING fokussiert sich auf den Neubau von Wohn- und Gewerbeimmobilien und schafft somit eine entscheidende Voraussetzung für den nachhaltigen Lebenszyklus von Gebäuden. BLUE BUILDING geht dabei weit über die gesetzlichen Vorgaben hinaus, ist wissenschaftlich fundiert, praktisch erprobt und folgt der Systematik anerkannter Immobilien-Zertifizierungssysteme. Im Mittelpunkt stehen das Kriterium einer effizienten Energienutzung und weitere höchste ökonomische, ökologische und soziale Anforderungen für eine nachhaltige Planung und Bewirtschaftung. Gefordert sind mindestens die Einhaltung des KfW55-Energieeffizienzstandards und die DGNB-Gold-Zertifizierung.

Für alle Planungen zu Neubauvorhaben bei VW Immobilien ist dieser Standard mit einem spezifischen Anforderungskatalog verbindlich umzusetzen. Dies haben wir in einer eigenen BLUE BUILDING-Organisationsanweisung festgeschrieben. Für die Realisierung von Neubauprojekten sind ein Energieeffizienzexperte (KfW-Prüfer) sowie unsere intern qualifizierten DGNB-Auditoren einzubinden, um die Förderfähigkeit nach den KfW-Regularien und eine erfolgreiche Konformitätsprüfung durch die DGNB zu gewährleisten.

Die wichtigste Säule dieses BLUE BUILDING-Konzepts ist der geringe Primärenergiebedarf. Je weniger Energie ein Haus benötigt, desto geringer fallen CO₂-Emissionen und Energiekosten aus. Die zu errichtenden Gebäude müssen die Richtlinien des KfW-Effizienzhauses 55 erfüllen. Die KfW hat verschiedene Standards entwickelt, mit denen Sanierungs- und Bauprojekte hinsichtlich ihrer Förderfähigkeit unterschieden werden. Ein KfW-55-

BLUE BUILDING = Energieeffizienzstandard KfW 55 plus Standard „DGNB Gold“

 Energieeffizient	CO₂-Reduktion / Energieeffizienz › Energieeffizienzstandard KfW 55 › CO₂-Reduktion (Energie)	›	Energiestandard KfW 55 › 45 % Primärenergie › 25 % CO₂-Emission
 Umweltbewusst	Schutz der natürlichen Ressourcen › Trinkwasserverbrauch und Abwasser › Verantwortungsvolle Materialbeschaffung	›	+ Anforderungskatalog / Technische Mindestanforderungen Pflichtenheft BLUE BUILDING = Basis für Zertifizierung „DGNB Gold“
 Wirtschaftlich	Reduzierung der Lebenszykluskosten › Lebenszykluskosten (LCC) › Instandhaltungsfreundliche Baukonstruktion und TGA › Flächeneffizienz › Reinigungsfreundlichkeit	›	
 Nutzerorientiert	Gesundheit, Sicherheit, Behaglichkeit › Raumlufthausqualität › Thermische Behaglichkeit › Visuelle Behaglichkeit › Schallschutz › Sicherheit › Aufenthaltsqualität	›	
	Funktionalität › Barrierefreie Zugänglichkeit › Mobilität	›	
	Gestalterische / städtebauliche Qualität › Städtebauliche Integration	›	

BLUE BUILDING-Standard: Bewertungssystem und Anforderungsniveau

Haus hat einen jährlichen Bedarf an Primärenergie, der 45 % unter dem eines vergleichbaren Neubaus gemäß den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) liegt. Damit ein KfW-Effizienzhaus 55 den geforderten Standards entsprechen kann, werden beim Hausbau verschiedene Maßnahmen vorgenommen, die einen geringeren Energieverbrauch der Immobilie ermöglichen. Dazu gehören beispielsweise die optimale Dämmung der Außenwände und des Dachs sowie eine energieeffiziente Wärme- und Stromversorgung.

Wir gehen in unserem Nachhaltigkeitsansatz jedoch weit über die Aspekte Energieeffizienz und CO₂-Reduktion hinaus und beziehen weitere ökologische, wirtschaftliche und soziale Kriterien ein. Dafür richten wir uns an den Vorgaben der DGNB aus. Das DGNB-System bewertet keine einzelnen Maßnahmen, sondern die Gesamtleistung eines Gebäudes anhand von Kriterien auf den Gebieten ökologische Qualität, ökonomische Qualität, sozialkulturelle und funktionale Qualität, technische Qualität, Prozessqualität und Standortqualität. Werden diese Kriterien in herausragender Weise erfüllt, erhält das Gebäude ein Zertifikat bzw. Vorzertifikat in Platin, Gold, Silber oder Bronze bei Bestandsimmobilien. Ab einem Erfüllungsgrad von 65 % wird das DGNB-Zertifikat in Gold vergeben, das wir im BLUE BUILDING-Standard zur Grundlage genommen haben.

Seit seiner Einführung im Jahr 2019 sind alle Neubauprojekte von Volkswagen Immobilien in den Bereichen Wohnen und Gewerben nach dem BLUE BUILDING-Standard realisiert worden.

Weitere Optimierung bei Klimaschutz und Energieeffizienz

Wir haben für unsere beiden Geschäftsbereiche sogenannte Klimapfade definiert, mit denen unser Carbon Footprint weiter verringert werden kann. So haben wir gemeinsam mit der Technischen Universität Braunschweig im Zusammenhang mit der Erstellung von Energiebedarfsausweisen eine technische Analyse des Ist-Zustandes der Wohngebäude vorgenommen, die ab 2021 dazu dienen wird, Verbesserungsmaßnahmen abzuleiten. Dazu gehört auch die Prüfung, ob die Umsetzung einer Photovoltaik-Strategie mit entsprechenden Pilotprojekten vorangetrieben werden soll. Im Gewerbebereich werden hinsichtlich des Betriebs und der Konstruktion aktuell eine Ökobilanz zur Quantifizierung des CO₂-Footprints erstellt sowie Varianten zur Optimierung untersucht und zur Entscheidung gebracht.

Parallel setzen wir auf die kontinuierliche Modernisierung unseres Wohnungsbestands von rund 9.500 Einheiten. Damit versetzen wir nicht nur die Gebäude in einen modernen energetischen Zustand, sondern erhöhen auch die Attraktivität unserer Wohnquartiere. Eine höhere Energieeffizienz erreichen wir auch, indem wir in den öffentlichen Bereichen unserer Immobilien bei notwendigem Austausch von Beleuchtungstechnik auf die Nutzung von LED-Lampen umstellen.

Wir planen, den BLUE BUILDING-Standard auch für Modernisierungen zu überarbeiten und umzusetzen.

Biologische Vielfalt in unseren Wohngebieten

◆ GRI 304-2, 304-3

Biodiversität sichert die Grundlagen unserer Existenz: gesunde Nahrung, sauberes Wasser, ertragreiche Böden und ein ausgeglichenes Klima. Ebenso prägen Pflanzen im und am Gebäude sowie der sorgsame Umgang mit der Tierwelt eine positive Wahrnehmung des Wohnquartiers und tragen zu einer höheren Wertigkeit der Immobilie bei. Volkswagen Immobilien legt daher großen Wert darauf, zum Aufbau, zum Erhalt oder zur Erweiterung der biologischen Vielfalt direkt an Gebäuden oder anliegenden Außenflächen beizutragen.

Diesen Grundsatz verwirklichen wir auch in unserem BLUE BUILDING-Konzept: Um die Negativeffekte des Flächenverbrauchs zu reduzieren, haben wir uns zum Ziel gesetzt, mindestens 30 % unserer Grundstücksflächen zu begrünen. Hierbei achten wir auf eine standortgerechte und pflegeleichte Bepflanzung mit mindestens vier einheimischen Pflanzenarten. Die Ausbreitung von invasiven Pflanzenarten wollen wir gemäß der DGNB-Ausschlussliste vermeiden. Zudem ergreifen wir Maßnahmen zur Förderung der Artenvielfalt wie das Anbringen von Nistkästen oder die Etablierung von bienenfreundlichen Wiesen.

Wir entwickeln unsere Strategien und Maßnahmen zum einen mit Unterstützung der Biodiversitätsexperten des Volkswagen Konzerns und zum anderen in Zusammenarbeit mit Experten der Heinz Sielmann Stiftung, die uns bei der Entwicklung eines Biodiversitätsleitbildes für Bestands- und Neubauten unterstützt. Der diesbezügliche Abschlussbericht wurde uns im ersten Quartal 2021 übergeben.



Bestands- und Neubauten Biodiversitäts-Leitlinie

Insbesondere im Stadtquartier Steimker Gärten liegen sehr gute Ausgangsbedingungen für eine Strukturierung naturnaher Flächen vor. So gibt es größere Freiflächen mit Retentionsbecken an Wald und Felder angrenzend, kleine bis mittelgroße Grünflächen entlang oder zwischen Gebäudekomplexen, Randflächen an Straßen und Parkplätzen sowie Baumscheiben, Dächer und Fassaden und teilbefestigte Verkehrsflächen, wie z. B. Zufahrten, Parkplätze oder Wege. Auch hier arbeitet Volkswagen Immobilien mit der Heinz Sielmann Stiftung zusammen, welche eine Erstberatung zu Potenzial und Möglichkeiten einer naturnahen Gestaltung des Stadtquartiers erstellt hat.

Außenanlagen im Altbestand, wie etwa im Quartier Wellekamp, wurden unter Berücksichtigung der Biodiversität erneuert. Dazu gehörten Systeme der Regenwasserversickerung, Rasengittersteine, Bepflanzungen und der Erhalt von Mauern und Hecken sowie großen Bestandsbäumen. In die Projekte sind die zuständigen Stellen wie die untere Denkmalbehörde oder das Umweltamt der Stadt Wolfsburg eingebunden.

Volkswagen Immobilien unterstützte im Berichtsjahr zudem ein Projekt, das die Volksbank Braunschweig Wolfsburg im Rahmen des Kindernetzwerks United Kids Foundations zur Aufforstung des Waldes im Harz initiiert hat. Als erstes Unternehmen spendete VWI 2.500 € für diese nachhaltige Aktion, was 500 neu zu pflanzenden Bäumen entspricht. Hintergrund des Projekts ist, dass die bewaldeten Flächen im Süden Niedersachsens in den vergangenen drei Jahren mit massiven Problemen zu kämpfen hatten. Das betraf vor allem den Harz mit seinen ausgedehnten Fichtenwäldern. Zum 15. Geburtstag des Kindernetzwerks spendete die Bank 15.000 Laubbäume, die auf einem Teil einer über 30 Hektar großen zerstörten Waldfläche im Harz gepflanzt werden.

Die Finanzierung: BLUE FINANCE

Während der Nachhaltigkeitsfokus der Immobilienwirtschaft bislang auf Bau, Betrieb und Verwertung der Immobilie lag, wurde der „grünen“ oder nachhaltigen Finanzierung bislang wenig Bedeutung beigemessen. Dabei übernimmt der Finanzsektor eine Schlüsselrolle auf dem Weg zur nachhaltigen Entwicklung. Diese Rolle erfordert „patient capital“ mit langfristigem Horizont der Investoren. Wir betrachten deshalb die Finanzierung als natürlichen Bestandteil jedes Nachhaltigkeitskonzepts und wollen „grünes Kapital“ für „grüne Assets“ verwenden. Daneben geht es uns darum, unser verbindliches Ziel, bis 2025 die CO₂-Emissionen für alle Neu- und Bestandsbauten im Wohn- und Gewerbebereich um mindestens 35 % gemessen an der Intensität gegenüber 2015 zu reduzieren, nachvollziehbar und messbar zu gestalten.

Vorreiterrolle bei Green Bonds

Als Tochter der Volkswagen AG bietet Volkswagen Immobilien als erstes Unternehmen der deutschen Immobilienwirtschaft – und damit als erste Gesellschaft des Volkswagen Konzerns – Green Bonds in Form von Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen an. Wir haben insbesondere bei der Projektauswahl und -bewertung neue und innovative Wege eingeschlagen und Kriterien definiert, die von Investoren, Emittenten und anderen Beteiligten leicht nachzuvollziehen sind. Damit haben wir eine Vorreiterrolle in der Immobilienwirtschaft eingenommen und sind dafür 2019 mit dem renommierten immobilienmanager-Award ausgezeichnet worden.



Auszeichnung:
im-Award 2019

Unser langfristiges Ziel ist es, Volkswagen Immobilien als nachhaltigen Investor und „grünen Emittenten“ am Kapitalmarkt zu etablieren. Green Bonds zeigen dem Kapitalmarkt, wie nachhaltig ein Unternehmen tatsächlich agiert, welche konkreten Umweltmaßnahmen umgesetzt werden und welchen Impact diese Maßnahmen haben. All dies wird im verpflichtenden Green Bond Report offengelegt, den wir in diesem Berichtsjahr zum zweiten Mal als Teil des Nachhaltigkeitsberichts publizieren.

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

Zweistufiger Prozess gestartet

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

Unser ESG-Rating von ISS ESG mit dem Status „PRIME“ konnten wir 2020 erfolgreich bestätigen. VWI schaffte es damit in den vergangenen drei Jahren, sich zu einer weltweiten Benchmark für nachhaltige Immobilien-



ESG-Rating „PRIME“:
Weltweit Platz 2
In Deutschland Platz 1

gesellschaften zu entwickeln, und erreichte gleichzeitig eine nationale Spitzenposition. Innerhalb des Ratings der ISS ESG sind wir das nachhaltigste Immobilienunternehmen in Deutschland – weltweit nimmt VWI den zweiten Platz in der Branche ein (Stand zum 03.06.2020).

Im zweiten Schritt haben wir uns an die Richtlinien der ICMA⁵ Green Bond Principles als auch der Climate-Bond-Initiative gehalten und diese umgesetzt. Bei der Projektauswahl und -bewertung haben wir einen externen unabhängigen Energieberater (Drees & Sommer) mandatiert, der die Energieeffizienz des deutschen Immobilienbestands für die Nutzungsarten Wohnen, Büro und Logistik analysiert hat. Mit dem Assessment von Drees & Sommer haben wir eine Datengrundlage geschaffen, die es vorher in dieser Form noch nicht gab. Auf Basis dieser Daten hat Volkswagen Immobilien die Climate-Bonds-Initiative in ihrem Vorhaben unterstützt, einen weltweit gültigen Standard für Wohnimmobilien und für Green Bonds von energieeffizienten Wohngebäuden in Deutschland zu etablieren.

Objektauswahl nach „grünen“ Kriterien

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

Wir nutzen hinsichtlich der Auswahlkriterien für die Objekte eine Matrix nach EnEV-Standard und Nutzungsart. Damit sind wir gegenüber Investoren und zukünftigen Emittenten in höchstem Maß transparent. Anhand dieser Matrix haben wir unseren eigenen Immobilienbestand in ein „grünes“ und ein „nicht grünes“ Portfolio geclustert. Die Anleihemittel dienen ausschließlich der Finanzierung und Refinanzierung unseres „grünen“ Portfolios.

Als externes Review haben wir uns bewusst für eine Second Party Opinion von ISS ESG und die Zertifizierung durch die Climate-Bonds-Initiative entschieden und untermauern damit die Glaubwürdigkeit unseres Ansatzes als Erstemittent.

⁵⁾ International Capital Market Association

Die Nutzungsphase: BLUE LEASE

◆ CRE1

Im Lebenszyklus eines Gebäudes bestehen in der Nutzungsphase die größten Potenziale für Kostensenkungen, aber auch in puncto Ressourceneffizienz und Klimaschutz. Deshalb ist es VWI besonders wichtig, Mieter als Partner für eine möglichst ressourcenschonende Nutzung der Wohnungen und Gebäude zu gewinnen. Als ein Schlüssel-instrument gelten dabei in der Immobilienbranche sogenannte „grüne“ Mietverträge, in denen sich beide Parteien auf eine nachhaltige Nutzung bzw. Bewirtschaftung der Gebäude verständigen. Zu den damit verbundenen Vorteilen zählen Kosteneinsparungen durch ressourcensparendes Verhalten, die Reduzierung von Emissionen, von Wasser- und Energieverbrauch und Abfallaufkommen, gesundheitsfördernde Wohnbedingungen, die Stärkung von Transparenz und des Vertrauensverhältnisses zwischen beiden Parteien sowie eine höhere Attraktivität von Immobilien, wenn durch nachhaltigkeitsorientierte Maßnahmen eine entsprechende Zertifizierung ermöglicht wird.

Im Gewerbebereich ist der überwiegende Teil unserer Mieter nach DIN 14 001 (Umweltmanagement) und / oder DIN 50 001 (Energiemanagement) zertifiziert. Unsere Kunden haben sich damit verpflichtet, ihre Prozesse auf umweltbewusstes, klimaneutrales und umweltverträgliches Verhalten auszurichten und prüfen zu lassen. Bereits 2018 konnten wir unsere Produktpalette mit der Einführung „grüner“ Mietverträge mit entsprechenden Kriterien zum ressourcenschonenden Verhalten im Gewerbebereich komplettieren.

Im Bereich Wohnimmobilien haben wir „grüne“ Mietverträge mit entsprechenden Zusatzvereinbarungen als Pilotprojekt im Wohnungsneubauprojekt Weidenplan in den Steimker Gärten gestartet. Die Vereinbarungen orientieren sich an den Regelungsempfehlungen des ZIA e. V. Die Mieter profitieren hier von Tipps und Anregungen zum nachhaltigen Wohnen und geben ihr Einverständnis, ebenfalls auf umweltfreundliches Handeln zu achten. Dazu zählt beispielsweise richtiges Lüften, die Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs bzw. des Fahrrads oder die Abfallvermeidung und Mülltrennung. Ein besonderer Fokus liegt auf dem sparsamen Umgang mit Ressourcen wie Energie und Wasser und auf der Senkung von Emissionen.



Selbstverpflichtung der Nutzer:
„Grüne“ Mietverträge

So beziehen wir – wie bei unserem gesamten Wohnportfolio – elektrische Energie für den Allgemeinstromverbrauch des Objekts über einen Ökostromtarif und planen den Einsatz von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Häuser. Der Mieter erklärt sich einverstanden, bei der Wahl seines individuellen Stromtarifs ebenfalls Ökostromtarife in Erwägung zu ziehen. Wir statten das Mietobjekt und seine Außenanlagen mit energiesparenden Leuchtmitteln sowie mit schaltbaren Steckdosen aus. Der Mieter erklärt sich bereit, bei der Auswahl seiner Elektrogeräte, soweit technisch und wirtschaftlich sinnvoll, die Energieeffizienzklasse in seine Entscheidung miteinzubeziehen.

Mit der Dreifachverglasung und einer optimalen Wärmedämmung nach KfW-55-Standard fällt der Wärmeenergiebedarf des Objekts deutlich geringer aus als in herkömmlichen Wohneinheiten. Um Wasser zu sparen, baut Volkswagen Immobilien standardmäßig Spülkästen mit Wasserspartaste und Perlatoren an allen Armaturen ein. Auch hier gibt der Mieter sein Einverständnis, durch bewusstes Handeln unnötigen Wasserverbrauch zu vermeiden.

Aus den Vermietungsgesprächen mit unseren Kunden haben wir bisher sehr positive Rückmeldungen zu dem entsprechenden Mietvertrags-Anhang erhalten. Seine Anwendung wurde im Berichtsjahr auf alle in die Vermietung gehenden Neubauprojekte ausgeweitet – das betrifft die Quartiere Wellekamp, PromenadenCarré und Lindenhöfe 1. Dabei wurde der Vertragsanhang jeweils individuell auf die Besonderheiten der Projekte angepasst.

Kundenorientierung als Erfolgsfaktor

„Begeisterte Kunden“ sind ein zentraler Ankerpunkt unserer Unternehmensstrategie. Nur mit zufriedenen Kunden sichern wir unseren wirtschaftlichen Erfolg und die Zukunftsfähigkeit als Immobilienunternehmen. Wir wollen ihnen attraktive, ökologisch intakte und sichere Wohn- und Lebenswelten bieten. Deshalb investieren wir sowohl in die Qualität unserer Wohnungen, Gebäude und Anlagen als auch in unsere Services. Die Ergebnisse unserer Maßnahmen überprüfen wir durch regelmäßige Befragungen und im direkten Austausch mit unseren Kunden. Wir übernehmen darüber hinaus Verantwortung für die soziale Balance in den Wohngebieten und in der Stadt Wolfsburg. Uns ist besonders wichtig, unsere Mieter als Partner für eine nachhaltige Welt zu gewinnen. BLUE LEASE kennzeichnet dabei unser Ziel, ihnen über gemeinsame Vereinbarungen eine möglichst ressourcenschonende Nutzung der Wohnungen und Gebäude zu erleichtern.

Hohe Kundenzufriedenheit auf allen Ebenen

Im Verhältnis zu unseren Kunden leiten uns Fairness, Transparenz und Engagement als wichtigste Prinzipien, ob bei der Wohnungsvergabe, bei der Erfüllung von Mieterwünschen oder bei der Unterstützung von Nachbarschaftsinitiativen. Unternehmensintern ist die Abteilung Kundenservice Wohnen federführend für die Kundenzufriedenheit und das Qualitätsmanagement verantwortlich. VWI betreibt einen zentralen Kundenservice in der Poststraße in Wolfsburg sowie temporäre vor Ort besetzte Hauswartbüros in Detmerode, Fallersleben, Westhagen, Teichbreite und in den Steimker Gärten. Unser Kundenservice ist telefonisch, schriftlich sowie online gut erreichbar und kümmert sich zügig um die Anliegen der Mieter, die stets auf einen festen Ansprechpartner zählen können. Darüber hinaus informiert unsere Mieterzeitung „Zuhause“ zu Angeboten und Entwicklungen in unseren Wohnquartieren.

VW Immobilien führt regelmäßig Mieterbefragungen durch, um zu erfahren, wie zufrieden unsere Kunden mit ihren Wohnungen und unseren Services sind. An der jüngsten Erhebung im Herbst 2019 haben rund die Hälfte der Mieter teilgenommen. Dies war schriftlich oder online möglich – alle Angaben wurden anonymisiert, um die Zuordnung zu einer Person in der Befragung auszuschließen. Der Fokus der Fragen lag zum einen auf dem Kundenservice, also etwa der Erreichbarkeit und dem Auftreten der Mitarbeiter, dem Umgang mit Mängeln oder der Sicherheit und Sauberkeit im Wohnquartier. Zum anderen ging es um die Zufriedenheit mit Zustand und Ausstattung der Wohnung sowie dem Erscheinungsbild von Gebäude und Außenanlagen.

Exzellente Ergebnisse bei Kundenbefragungen

Unter dem Strich stellten die Mieter VW Immobilien ein sehr gutes Zeugnis aus: Die Gesamtzufriedenheit lag bei 95,3 %, eine Steigerung gegenüber 93,5 % aus der Umfrage des Jahres 2016. Damit haben wir unser strategisches Ziel von über 90 % Kundenzufriedenheit erreicht.

Zudem würden 88,9 % ihre Wohnanlage und 96,4 % VWI als Vermieter weiterempfehlen. Deutliche Verbesserungen gab es in der Bewertung gegenüber 2016 bei der Erreichbarkeit des richtigen Ansprechpartners (+ 7,7 %), dem Zustand der Wohnung (+ 7,1 %) und der Bepflanzung der Grünanlage (+ 6,9 %). Rückgänge in der Zufriedenheit zeigten sich beim Erscheinungsbild des Hauseingangs (– 3,3 %), bei der Müllentsorgung (– 3,5 %) sowie bei der Sauberkeit des Müllstellplatzes (– 1,1 %).



Mieter-Umfrage: insgesamt
95,3 % zufriedene Mieter

Volkswagen Immobilien hat bezüglich dieser Befragung in einem bundesweiten Vergleich mit 96,4% den höchsten Weiterempfehlungswert aller beteiligten privaten Immobilienunternehmen erzielt. Dafür wurde das Unternehmen Anfang 2020 in einem Festakt in Hamburg mit dem „Kundenkristall“ ausgezeichnet.

Wir haben einen klaren Prozess für den Umgang mit den Ergebnissen von Mieterbefragungen definiert. So werden die Ergebnisse von unseren Mitarbeitern konkret analysiert und dabei insbesondere Abweichungen zur letzten Mieterbefragung in den Blick genommen. Aus der Analyse haben wir rund 100 einzelne Maßnahmen abgeleitet und in ein IT-Tool aufgenommen, wo deren Umsetzung konkret nachgehalten wird. Über den Fortschritt der Maßnahmen und deren Ergebnisse halten wir auch unsere Mieter stets auf dem Laufenden.

Über die regelmäßige, unternehmensweit ausgerichtete Mieterbefragung hinaus nutzen wir spezifische Tools, welche die Zufriedenheit unserer Kunden in bestimmten Phasen und Angebotssegmenten misst. So bitten wir unsere Wohnungsmieter ca. 6 Wochen nach Einzug, online an einer kurzen Neukundenbefragung teilzunehmen. Die Rückmeldungen werden ausgewertet und daraus Maßnahmen abgeleitet, etwa zur Verbesserung in den Bereichen Service und Anmietungsprozess oder bei Besonderheiten hinsichtlich von Neubauprojekten. Bewohner unserer Splace Apartments erhalten bereits 4 Wochen nach Einzug bzw. nach ihrem Auszug die Möglichkeit, an einer Kundenbefragung teilzunehmen. Dieses Feedback hilft uns, Prozesse und Services zu verbessern sowie unsere Angebote weiterzuentwickeln.

Unsere Splace Apartments haben im Berichtsjahr als „Certified Serviced Apartments“ das Testurteil „Sehr gut“ mit 1.969 von 2.500 möglichen Punkten erhalten. „Certified“ ist eine unabhängige Hotelzertifizierung des VDR (Verband Deutsches Reisemanagement e. V.), die von Travel- und Event-Managern vorgenommen wird. Als Bewertungskriterien werden spezielle Anforderungen für Business-Kunden genutzt. In neutralen und umfangreichen Prüfungen vor Ort entsteht so ein objektives Zertifikat mit verlässlichen Detail-Aussagen über die geprüften Hotels, Apartments und Locations.



Splace Business Apartments
VDR „sehr gut“

Auch im Bereich Gewerbeimmobilien streben wir danach, die Kundenzufriedenheit stärker messbar zu machen und im Dialog Verbesserungsmaßnahmen zu erarbeiten und umzusetzen. Dafür haben wir im Jahr 2019 nach internen Workshops einen eigenen Prozess aufgesetzt. Aufgrund der Spezifika der einzelnen Objekte in den verschiedenen Regionen setzen wir nicht auf quantifiziert ausgerichtete Kundenbefragungen, sondern auf den individuellen Kundendialog auf persönlicher Ebene. Dazu dient ein Gesprächsleitfaden, in dessen Zentrum die Zufriedenheit des Kunden mit dem Objektzustand und dem Status der Instandhaltung sowie der Wunsch nach Verbesserung und die Qualität des Kontakts zu VWI steht. Diese Termine werden intensiv vorbereitet und strukturiert ausgewertet. Bedingt durch die Einschränkungen der Corona-Pandemie konnte dieser Prozess des Kundendialogs im Berichtsjahr 2020 nicht wie angestrebt umgesetzt werden.

Priorität für sicheres und gesundes Wohnen

Wir verbinden eine hohe Wohn- und Lebensqualität in unseren Quartieren auch mit dem Aspekt der Sicherheit für unsere Mieter. Dementsprechend legen wir klare Kriterien bei der Planung unserer Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen fest. Zwei Wohnanlagen von VW Immobilien wurden 2019 mit dem Niedersächsischen Qualitätssiegel für sicheres Wohnen ausgezeichnet: das Projekt „Wohnen am Glockenberg“ und das Wohnquartier „Drömlingshöhe“.

Für die Vergabe des Qualitätssiegels werden neben technischen und objektiven Sicherheitsvorkehrungen auch Aspekte einbezogen, die die subjektive, gefühlte Sicherheitslage betreffen. Dabei handelt es sich beispielsweise um die Förderung von funktionierenden Nachbarschaften, die Gestaltung und Sauberkeit von Innen- und Außenanlagen und die Einbindung und Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen und Nahverkehrsmitteln. VW Immobilien plant, sich für die Jahre 2021 und 2022 mit weiteren ausgewählten Wohnquartieren erneut um die Auszeichnung zu bewerben.

Besonders wichtig ist uns der Schutz unserer Mieter vor Gesundheitsrisiken. Dafür setzen wir entsprechende Vorgaben unseres BLUE BUILDING-Konzepts und der DGNB-Zertifizierung um, die sich beispielsweise auf die Raumluftqualität, thermisches Wohlbefinden oder den Schallschutz beziehen.

Wir haben festgelegte Prozesse, wie wir mit Blick auf Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Modernisierungen in unseren Wohnungen vorgehen. Dazu gehören etwa der Rückbau von toten Wasserleitungen, der Einbau von Brandschutzmanschetten in Zwischendecken, die Prüfung auf Asbest einschließlich der sachkundigen Entsorgung, der Einbau von Schallschutzfenstern an stark befahrenen Straßen sowie von Türen der Klimaklasse 3 in Erdgeschosswohnungen als Schutz vor Kälte und Lärm. Grundsätzlich werden Gebäude mit hohem Anteil an Schimmel bei der Sanierung bevorzugt. Bei Modernisierungsarbeiten sind die beteiligten Handwerker zudem dazu angehalten, Wohnungseingangstüren geschlossen zu halten, staubarm zu arbeiten und Ruhezeiten einzuhalten.

Als Reaktion auf die Corona-Pandemie haben wir unser Sicherheitskonzept auch auf geschäftliche Aspekte und Kundenkontakte ausgedehnt.  **> KAPITEL „NACHHALTIGKEIT / MITARBEITER“** Wir haben den Kundenkontakt insgesamt reduziert, bis hin zur zeitweisen Schließung der Geschäftsstellen. Während der zeitweisen Lockerungen haben wir für dringend notwendige Kundenkontakte Hygiene- und Schutzmaßnahmen implementiert, die auch von Seiten der Mieter einzuhalten waren. Instandhaltungsmaßnahmen haben wir zur Verringerung des Infektionsrisikos zeitweise auf Arbeiten in unbelegten Wohnungen bzw. an Außenflächen der Gebäude beschränkt.

Nutzerfreundliche und zukunftsorientierte Mobilitätslösungen

VW Immobilien sieht eine gute Verkehrsanbindung und die Umsetzung nachhaltiger Mobilitätskonzepte als einen wesentlichen Qualitätsbaustein ihres Angebots und somit als Faktor für eine höhere Kundenzufriedenheit. Die Bereitstellung der Mobilitätsinfrastruktur ist demnach ein wichtiger Bestandteil des BLUE BUILDING-Standards und bei allen Neubauprojekten verpflichtend.

Für unseren gesamten Wohnungsbestand in der Stadt Wolfsburg ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet. Das Neubaugebiet Steimker Gärten wird zukünftig über den geplanten „Alternativen Grünen Weg“ schnell und bequem erreichbar sein. Hier kann die Wolfsburger Innenstadt oder der Arbeitsplatz ohne Stau mit öffentlichen Verkehrsmitteln auf einer separaten Spur erreicht werden. Zudem ist geplant, Elektrobusse und das vollautonome Fahrzeug SEDRIC von Volkswagen einzusetzen; ebenso werden Car- und Bike-Sharing-Modelle in den Steimker Gärten zur Verfügung stehen.

Im gewerblichen Bereich ist die Existenz entsprechender Verkehrsinfrastrukturpunkte Teil der Standortauswahl. Derzeit bieten wir rund 50 E-Ladepunkte an unseren Gewerbeobjekten an. Hier befinden wir uns hinsichtlich der Priorisierung von Projekten und der weiteren Anforderungen im Austausch mit dem Volkswagen Konzern. Zudem verfügen wir bereits seit 2017 über eine E-Tankstelle in Wolfsburg, um Lademöglichkeiten für die All-

gemeinheit bereitzustellen. Darüber hinaus bauen wir in Wolfsburg 100 Ladepunkte für den Wohnungsbestand. Im gesamten Wohnungsbestand bieten wir unseren Mietern bei entsprechender Nachfrage an, ein ebenerdiges „Fahrradhaus“ zu errichten. In diesem können die Mieter zu einem geringen Mietpreis einen Fahrradstellplatz nutzen. Um eine Mobilitätsstrategie für den gesamten Wohnbereich zu entwickeln, stehen wir in engem Kontakt mit dem ZIA und dem GdW.

Fairness und soziale Verantwortung in Wolfsburg

VWI engagiert sich als innovativer und fairer Vermieter und bietet bezahlbaren Wohnraum für seine Zielgruppen. Wir entwickeln und realisieren ein breites Spektrum von Neubauprojekten und unterstützen den Standort Wolfsburg mit moderaten Mietpreisen. So liegen rund 74 % unserer Wohnungen in einem sozialverträglichen Mietensegment bis zu einer Nettokaltmiete von 7,00 € pro m². VWI hat sich von Beginn an im „Bündnis für Wohnen und Leben in Wolfsburg“ engagiert. Dazu gehörte der gemeinsam von allen Bündnisteilnehmern getragene Strategieansatz, dass Wohnungsbau vor allem im hochwertigen Segment erfolgen soll, um die qualitative Zusatznachfrage zu decken und den Wohnungsmarkt zu entspannen. Parallel sorgen wir im zweiten Bauabschnitt des Projekts Steimker Gärten jedoch auch dafür, dass dort 25 % Sozialwohnungen errichtet werden.

Bei Modernisierungen achten wir stets auf eine sozialverträgliche Umsetzung und halten uns dabei an unsere Grundsätze des sozialen Vermietens. So orientieren wir uns bei Bestandsmietenerhöhungen an der durchschnittlichen Inflationsrate gemäß Verbraucherpreisindex und treffen in Härtefällen stets einzelfallbezogene Regelungen.

Bei Bestandsimmobilien arbeiten wir verstärkt mit Listen anstelle von privaten Nachmieterregelungen. So erhöhen wir die Fairness bei der Vermietung. In unserem Mieterauswahlprozess gelten die üblichen Vergabekriterien wie Einkommen, Arbeitgeber, Schufa-Auskunft oder Wartezeit für alle Interessenten gleichermaßen. Kundendaten wie z. B. Staatsangehörigkeit oder Geschlecht dienen der Vertragsanbahnung, sind aber kein Kriterium für die Wohnungsvergabe. Darüber hinaus berücksichtigen wir den Einzelfall, sodass wir beispielsweise auf eine besondere Dringlichkeit reagieren können. Generell halten wir uns im Vermietungsprozess streng an die Regelungen des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes.

Bei der Erneuerung von denkmalgeschützten Außenanlagen und Wohngebäuden arbeiten wir eng und vertrauensvoll mit den zuständigen Behörden der Region zusammen und achten auf die Einhaltung der entsprechenden Vorgaben.

Ressourceneffizienz gezielt erhöhen

Strom aus erneuerbaren Energien

Wir stellen beim Bezug von Allgemeinstrom auf 100 % erneuerbare Energien um und decken unseren Bedarf komplett durch den von der VW Kraftwerk GmbH bereitgestellten Volkswagen Naturstrom®. Dies ist TÜV-zertifizierter Ökostrom, der aus Wasserkraftwerken des Wiener Energieversorgers Verbund AG in Deutschland, Frankreich, der Schweiz und Österreich stammt. Der Herkunftsnachweis ist im Register des Umweltbundesamts eingetragen. Die Verbund AG kooperiert seit 2011 mit der VW Kraftwerk GmbH; die Zusammenarbeit wurde kürzlich bis 2025 verlängert.

Wärmeenergie

Für die Wärmeversorgung unseres Portfolios bevorzugen wir CO₂-arme Heizungssysteme und entscheiden uns, wenn möglich, für den Bezug von Fernwärme. Im Wohnbereich haben wir mittlerweile einen Abdeckungsgrad von fast 100 % Fernwärme erreicht, die über Anlagen des Volkswagen Konzerns geleitet wird. Deren Energieeffizienz konnte durch die Umstellung auf den Betrieb von Gasturbinen signifikant erhöht werden. Im Gewerbebereich fokussieren wir uns überall dort, wo wir keinen Zugriff auf umweltfreundliche Fernwärme haben, auf den Einsatz von Niedrigtemperatursystemen zur Einbindung von erneuerbaren Energien über Wärmepumpen.

Intelligente Messung zur Optimierung

Mit der Installation geeigneter intelligenter Messgeräte werden wir die Verbräuche in unserem Portfolio in Echtzeit überwachen können, um neue Einsparpotenziale zu erschließen. 2019 haben wir die Entscheidung für einen flächendeckenden Einsatz von Smart Metern in unseren Gewerbeimmobilien ab dem Jahr 2020 getroffen. Damit wollen wir einen tieferen Einblick in das Gebäudeverhalten in Bezug auf interne und externe Einflüsse wie Klimaschwankungen, Raumbelastung und Energielasten erhalten. Zugleich können wir besser nachvollziehen, wie wir den Zielen des Klimaschutzplans der Bundesregierung im Bereich Gebäude näherkommen. Dieser sieht vor, dass der Primärenergiebedarf für Wohngebäude bis 2050 auf nur noch knapp 40 kWh/m² (2008: 227 kWh/m²) und für Nichtwohngebäude auf rund 52 kWh/m² (2008: 265 kWh/m²) sinken muss. Da bislang nicht alle Vollmachten der Nutzer der Liegenschaften zum Einsatz der Smart-Meter-Technologie vorliegen, konnte das Projekt im Berichtsjahr noch nicht realisiert werden.

Der größte Teil der Energie unseres Wohnimmobilienportfolios wird durch unsere Mieter verbraucht. Mit 127 kWh/m² jährlich liegen wir deutlich unter den durchschnittlichen Verbrauchswerten des deutschen Wohnimmobilienbestands, bezogen auf die Studien der ENTRANZE (-24 %) und der DENA (-32 %). Unser Wohnimmobilienbestand ist vollständig an das Fernwärmenetz der Stadt Wolfsburg angeschlossen – dies wirkt sich positiv auf die CO₂-Emissionen aus. Aufgrund des hohen energetischen Standards unserer Wohnimmobilien liegt die durchschnittliche Wärmeenergie mit 88 kWh/m² ebenfalls klar unter dem durchschnittlichen deutschen Wärmeenergieverbrauch von 137 kWh/m² (-36 % gegenüber ENTRANZE).



Ø Energieverbrauch Wohnimmobilien
127 kWh/m²
-32 % ggü. DENA

Der Energieverbrauch unserer selbst genutzten Büroimmobilien beträgt 105 kWh/m² jährlich und verteilt sich zu 47 % auf Wärme und zu 53 % auf elektrischen Strom. Verglichen mit dem durchschnittlichen Gesamtverbrauch des deutschen Büroimmobilienbestands zeigt sich auch hier eine deutliche Einsparung gegenüber den Studien

der ENTRANZE (-38 %) und der DENA (-25 %). Auch unsere selbst genutzten Büroimmobilien sind an das Wolfsburger Fernwärmenetz angeschlossen und weisen eine hohe energetische Effizienz aus – wir unterschreiten so den durchschnittlichen Wärmeenergiewert des deutschen Büroimmobilienbestands nach ENTRANZE um 70 %.



Ø Energieverbrauch Gewerbeimmobilien
105 kWh/m²
-38 % ggü. ENTRANZE

Wasserverbrauch wirtschaftlich und ökologisch steuern

◆ GRI 306-2

In Bezug auf die Nutzung von Wasser steht die Immobilienwirtschaft vor verschiedenen Herausforderungen: Zum einen wird durch Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung das Versickern von Regenwasser unterbunden und der natürliche Wasserhaushalt des Bodens gestört. Zum anderen haben neben dem Schutz des Ökosystems der verantwortungsvolle Umgang mit Frischwasser und die Reduktion von Abwasser auch wirtschaftliche Aspekte, da mit einfachen baulichen Maßnahmen zur Wassereinsparung und Abwasservermeidung die Betriebskosten in der Nutzungsphase gesenkt werden können.

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

Generell operiert VW Immobilien nicht in Gebieten mit hohem Wasserstress. Unser Unternehmen fordert aber für seine Bauvorhaben – neben dem Einsatz wassersparender Armaturen – die Prüfung der Regen- und Grauwassernutzung zur Bewässerung des Grundstücks sowie den Einsatz von Prozesswasser (z. B. für Waschanlagen). Regenwasser soll weitestgehend auf dem Grundstück versickern, um die Zuführung zum Abwasser zu vermeiden. In einigen Wohnquartieren, wie in Wellekamp, haben wir Regenmulden für eine optimierte Versickerung angelegt.

Der Wasserverbrauch unseres Wohnimmobilienbestands lag 2020 bei insgesamt 677.937 m³, das bedeutet 1.060 l/m² jährlich. Im Gewerbebereich betrug der Wasserverbrauch für 2020 insgesamt 6,3 m³ im Tagesdurchschnitt. Bezogen auf Mitarbeiter bzw. Arbeitsplatz beträgt der tägliche Wasserverbrauch 17,6 m³ je Mitarbeiter bzw. 15,9 m³ je Arbeitsplatz.



Wasserverbrauch Wohnimmobilien
1.060 l/m²
Wasserverbrauch Gewerbeimmobilien
17,6 l/Mitarbeiter

Die End-of-Life-Phase: Bewusste Rückführung in die Kreislaufwirtschaft

Gemäß dem goTOzero-Leitbild des Volkswagen Konzerns und dessen stärkerer Betonung der Kreislaufwirtschaft unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten nimmt auch Volkswagen Immobilien die End-of-Life-Phase im Lebenszyklus von Gebäuden stärker in den Blick. Dabei setzen wir bereits auf eine Reihe von Einzelmaßnahmen und Konzepten, die jeweils vom Gebäudetyp, von den Grundstücken und den Nutzungsarten abhängig sind. Bereits in der frühen Planungsphase wird bei der Konstruktion der Fokus auf trennbare, recyclingfähige Lösungen gelegt. Dies erfolgt u. a. durch die Wahl von vorgehängten Fassaden, die eine sortenreine Trennung von Tragstruktur, Dämmung und Fassadenverkleidung erlaubt.

Im Bereich Wohnen bevorzugen wir überdies die Mineralwolledämmung aufgrund von deren längerer Lebensdauer im Vergleich zu anderen Materialien. In bestimmten Projekten nutzen wir Produkte aus recycelten Materialien, beispielsweise Pflastersteine in den Steimker Gärten. Im Bereich Denkmalschutz werden die historischen Materialien wiederverwendet, z. B. Natursteinmauern und -pflaster.

Bei den Gewerbeneubauten schafft VWI mithilfe der Ökobilanz, der Bauproduktdeklaration und der Analyse der Rückbaubarkeit eine solide Datenbasis, um die verbauten Stoffmengen erfassen und diese am Ende des Lebenszyklus in den Stoffkreislauf zurückführen zu können.

Darüber hinaus sind mit unserem BLUE BUILDING-Standard und der DGNB-Zertifizierung klare Vorgaben für die Ressourcenschonung verbunden. Dazu gehören eine abfallarme Baustellenführung und die sortenreine Trennung und Dokumentation der Abfälle. Auch die Umnutzungsfähigkeit und das Rückbau- und Recyclingpotenzial für Gewerbeneubauten wird bewertet. Zukünftig werden wir das DGNB-Kriterium „Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit“ bei Neubauten noch stringenter berücksichtigen.

BLUE LIVING

GREEN BOND REPORT 2020



Brief der Fachabteilung

Sehr geehrte Investoren und Interessenten,

Sustainable Finance und eine nachhaltige Finanzmarktpolitik sind ein wichtiger Hebel, um die Transformation zu einer klimaneutralen Realwirtschaft zu flankieren. Dem Klimaschutzprogramm 2030 der Bundesregierung zur Umsetzung des Klimaschutzplans 2050 zufolge wird unter Sustainable Finance die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten (ESG-Kriterien) bei Finanzierungsentscheidungen verstanden.

In Deutschland tragen Immobilien zu rund einem Drittel der gesamten CO₂-Emissionen bei, wobei dem Gebäudebereich 14 % der CO₂-Emissionen direkt zugeschrieben werden. Im Jahr 2030 dürfen im Gebäudesektor noch höchstens 72 Mio. t CO₂ emittiert werden. Dies entspricht einem Rückgang von 39 % zum Jahr 2018. Um diese ambitionierten Ziele zu erreichen, sind zusätzliche, wirkungsvolle Maßnahmen notwendig, die Investitionen in den Gebäudebereich lenken. Green Bonds sind ein adäquates Mittel, um diese Investitionen zu finanzieren.

Im Mai 2018 hat Volkswagen Immobilien GmbH als erste deutsche Immobiliengesellschaft ein Green-Bond-Programm aufgesetzt und konnte bislang zwei Transaktionen erfolgreich platzieren. Der innovative Ansatz bei der Projektauswahl und -bewertung wurde im Februar 2019 mit dem immobilienmanager-Award in der Kategorie „Finanzierung“ ausgezeichnet.

Mit einem Volumen von über 226 Mrd. € im Jahr 2020 und einem prognostizierten Gesamtvolumen von 337 Mrd. € im Jahr 2021 setzt der Green-Bond-Markt seine positive und steile Entwicklung weiterhin fort. Wir gehen davon aus, dass perspektivisch mehr deutsche Immobiliengesellschaften an diesem Erfolg partizipieren werden.

In unserem dritten Green Bond Report möchten wir Sie über unsere Aktivitäten, die Allokation und den Impact unserer Maßnahmen informieren.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen!

Sandra Dieckmann, Melanie Linke und Tobias Beinlich

Überblick

Unser Green-Portfolio in Höhe von rund 640 Mio. € – basierend auf internen und externen Marktwertgutachten – umfasst insgesamt 16 gewerbliche Immobilien: fünf Logistikimmobilien, vier Büroimmobilien, sieben Industrieimmobilien und 3.043 Wohneinheiten. Von den 3.043 Wohneinheiten sind 582 Neubauten und 2.461 sanierte Immobilien. Gemäß unseren Selektionskriterien im Green Bond Framework basieren 70,5 % auf der Energieeinsparverordnung (EnEV) und die Sanierungen (29,5 %) auf den Energieeffizienzklassen A+, A oder B.

Den BLUE-BUILDING-Standard erfüllen 582 wohnwirtschaftlich genutzte Einheiten. Die Standorte unserer Immobilien sind, bis auf ein Logistikzentrum in der Slowakei, in Deutschland. Unsere „grünen“ Gewerbeimmobilien in Deutschland befinden sich ausschließlich in Niedersachsen, während das „grüne“ Wohnportfolio historisch bedingt in Wolfsburg verortet ist.

	Verteilung nach Nutzungsart	Verteilung nach Marktwert
Logistik	5	27,60 %
Büro	4	15,10 %
Wohnen	3.043	52,50 %
Industrie	7	4,80 %
gesamt	3.059	100,00 %

	Verteilung nach Gebäudestandard		Verteilung nach Marktwert
	Gewerbe	Wohnen	
Saniertes Portfolio	0	2.461	29,50 %
EnEV 2009	12	94	26,40 %
EnEV 2014	4	130	28,90 %
EnEV 2016	0	358	15,20 %
gesamt	16	3.043	100,00 %

Allokationsreport

Portfolioallokation

Der Wert unserer „grünen“ Immobilien beläuft sich, beruhend auf internen und externen Marktwerten, auf 639,5 Mio. €. Dem stehen allokierte Finanzierungsmittel im Wert von insgesamt 252 Mio. € gegenüber, wovon unsere Green Bonds 167 Mio. € ausmachen. Den „grünen“ Assets stehen 387,3 Mio. € unallokierte Passiva gegenüber.

Allokation: Status zum 31.12.2020

Aktiva		Passiva	
Green Assets (Fair Value)	639.532.000,00 €	Allokiert zu Hypothekendarlehen	40.385.000,00 €
		Allokiert zu KfW-Darlehen	44.805.000,00 €
		Allokiert zu Green SSD / NSV ¹	167.000.000,00 €
		Unallokierter Betrag zu Green Assets	387.342.000,00 €
Summe Green Assets	639.532.000,00 €	Summe max. Green Funding	639.532.000,00 €

¹⁾ Schuldscheindarlehen / Namensschuldverschreibungen

Impact Report

Einsparung von CO₂-Emissionen

Aus der Berechnung der Differenz der Endenergiekennwerte unseres Portfolios auf Basis der Energieausweise (wohnwirtschaftlich: Verbrauchswerte, gewerblich: Bedarfswerte) und der Studien ENTRANZE und „Average EU building heat load for HVAC²⁾“ resultiert eine Einsparung in Höhe von 30 Mio. kWh.

Auf Basis der gewählten Emissionsfaktoren verursachen unsere Immobilien einen CO₂-Ausstoß in Höhe von 8.083 t. Der CO₂-Ausstoß der zugrunde liegenden Referenzwerte beträgt 18.598 t. Hieraus resultiert eine Einsparung in Höhe von 10.515 t CO₂ für das Jahr 2020. Auf Nutzungsarten heruntergebrochen sind das für Wohnen 8.208 t, Büro 771 t, Logistik 1.394 t und Industrieimmobilien 141 t.

²⁾ Heating, Ventilation and Air Conditioning (dt.: „Heizung, Lüftung, Klimatechnik“)

Einsparungen Energie

	Endenergieverbrauch des Portfolios (kWh)	Endenergieverbrauch nach Referenzwert (kWh)	Endenergieersparnis (kWh)	Endenergieersparnis (%)
Logistik	14.953.150	19.186.860	4.233.710	22,1 %
Büro	3.754.480	5.985.594	2.231.114	37,3 %
Wohnen	12.983.117	36.069.450	23.086.333	64,0 %
Industrie	702.237	1.159.398	457.161	39,4 %
Summe	32.392.984	62.401.302	30.008.318	48,1 %

Einsparungen CO₂

	CO ₂ -Emission unseres Portfolios (t)	CO ₂ -Emission nach Referenzwerten (t)	Einsparung von CO ₂ -Emissionen (t)	Einsparung von CO ₂ -Emissionen (%)
Logistik	3.773	5.167	1.394	27,0 %
Büro	841	1.612	771	47,9 %
Wohnen	3.298	11.506	8.208	71,3 %
Industrie	171	312	141	45,1 %
Summe	8.083	18.598	10.515	56,5 %

Durchschnittlich gewichteter Energiekennwert kWh/m²a

Logistik	Büro	Wohnen	Industrie
85,73	106,76	60,29	149,00

„Grünheit“ des Portfolios

Zur Selbstbeurteilung unseres Portfolios haben wir über unseren gesamten Bestand den durchschnittlich gewichteten Endenergiekennwert in kWh/m²a berechnet. Für den Wohnbereich ergab sich ein Wert in Höhe von 60,29 kWh/m²a, im Logistik- und Bürosektor liegt der Wert bei 85,73 kWh/m²a bzw. 106,76 kWh/m²a.

Verglichen mit unseren Framework-Kriterien ist festzustellen, dass jeder Wert deutlich unterhalb unserer Selektionskriterien liegt. Das bedeutet einerseits eine hohe „Grünheit“ unseres Portfolios, andererseits ist auch über die lange Laufzeit unseres Bonds gewährleistet, dass unsere Immobilien sich unter den energieeffizientesten Gebäuden der deutschen Bestandsimmobilien befinden.

Auf Basis unserer tatsächlichen CO₂-Emissionen ergeben sich Einsparungen von rund 3.500 t gegenüber unserem Framework.

BLUE LIVING

ANHANG



Über den Bericht

◆ GRI 102-49 bis 102-52, 102-54, 102-56

Die Volkswagen Immobilien GmbH informiert ihre Stakeholder mit diesem Bericht bereits im vierten Jahr in Folge über ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten. Basis ist die Unternehmensstrategie „VWI 2025“ mit vier zentralen Zielfeldern sowie die Festlegung wesentlicher Nachhaltigkeitsthemen mithilfe einer 2019 aktualisierten Materialitätsanalyse.

Der Berichtszeitraum liegt zwischen dem 01.01. und dem 31.12.2020. Redaktionsschluss war der 09.04.2021. Der Report wurde in deutscher wie in englischer Sprache am 22.04.2021 auf der Website des Unternehmens unter www.vwimmobilien.de/nachhaltigkeit veröffentlicht. Der Bericht erscheint auch künftig jährlich.

Dieser Nachhaltigkeitsbericht wurde in Anlehnung an die GRI-Standards (Option „Kern“) erstellt. Darüber hinaus haben wir uns an den branchenspezifischen GRI-Ergänzungen für die Immobilienwirtschaft „G4 Construction and Real Estate Sector“ (CRE) orientiert. Teil des Berichts ist eine Tabelle mit allen relevanten Kennzahlen im Kontext der Nachhaltigkeitsberichterstattung von Volkswagen Immobilien (S. 57). Es gibt keine gesonderte, externe Prüfung dieses Nachhaltigkeitsberichts.

Alle Bezeichnungen für Personen gelten in diesem Dokument für alle Geschlechtsformen, auch wenn dies nicht explizit ausgedrückt wird, sondern in der Regel nur eine Geschlechtsform erwähnt wird. Dies stellt keine geschlechtsbezogene Diskriminierung dar und dient lediglich der Vereinfachung und Lesbarkeitsverbesserung.

Mithilfe eines Verweissystems und entsprechender Symbole können Leser innerhalb des Berichts navigieren, auf relevante Abschnitte des Nachhaltigkeitsberichts des Volkswagen Konzerns zugreifen sowie externe Informationsquellen nutzen.

Kennzahlen

Mitarbeiter

Mitarbeiterzahlen		GRI 102-8	
	Einheit	2020	2019
Gesamtzahl der Angestellten (befristet und unbefristet)		357	357
weiblich		166	171
männlich		191	186
Gesamtzahl der unbefristeten Angestellten		355	351
weiblich		165	167
männlich		190	184
Gesamtzahl der befristeten Angestellten		2	6
weiblich		1	4
männlich		1	2
Gesamtzahl der Angestellten (Teilzeit)		57	45
weiblich		56	43
männlich		1	2
Gesamtzahl passive Altersteilzeit		14	11
weiblich		4	3
männlich		10	8
Gesamtzahl Auszubildende		10	9
weiblich		7	6
männlich		3	3
Neueinstellungen und Fluktuation		GRI 401-1	
Gesamtzahl der neuen Angestellten		8	22
weiblich		3	10
männlich		5	12
Angestelltenfluktuation Gesamtzahl		9	11
weiblich		3	3
männlich		6	8
Quote der Angestelltenfluktuation	%	2,52 %	3,08 %
weiblich	%	1,81 %	1,75 %
männlich	%	3,14 %	4,30 %
Elternzeit		GRI 401-3	
Gesamtzahl der Angestellten, die Elternzeit in Anspruch genommen haben		34	35
weiblich		24	21
männlich		10	14
Gesamtzahl der Angestellten, die innerhalb des Berichtszeitraums nach Beendigung der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückgekehrt sind		23	19
weiblich		13	5
männlich		10	14
Arbeitssicherheit		GRI 403-1, 403-8, CRE6	
Gesamtzahl der Angestellten (direkte Angestellte und Mitarbeiter, befristet und unbefristet)		357	357
Angestellte und Mitarbeiter, die vom Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz abgedeckt sind	%	100	100
Angestellte und Mitarbeiter, die von intern geprüften Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz abgedeckt sind	%	100	100
Angestellte und Mitarbeiter, die von extern geprüften Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz abgedeckt sind	%	100	100
Weiterbildung		GRI 404-2	
Anteil der Mitarbeiter mit regelmäßiger Leistungsbewertung pro Jahr	%	100 %	100 %
weiblich	%	100 %	100 %
männlich	%	100 %	100 %
Anzahl der Auszubildenden		10	10
weiblich		7	8
männlich		3	2

Mitarbeiter

Vielfalt des Managementkreises		GRI 405-1	
	Einheit	2020	2019 ¹
weiblich	%	9,1	11,1
Altersgruppe < 30	%	0,0	0,0
Altersgruppe 30–50	%	0,0	100,0
Altersgruppe > 50	%	100,0	0,0
männlich	%	90,9	88,9
Altersgruppe < 30	%	0,0	0,0
Altersgruppe 30–50	%	70,0	75,0
Altersgruppe > 50	%	30,0	25,0
Vielfalt und Altersstruktur der Angestellten		GRI 405-1	
weibliche Angestellte	%	48,7	47,9
Altersgruppe < 30	%	14,9	14,6
Altersgruppe 30–50	%	66,7	69,0
Altersgruppe > 50	%	18,4	16,4
männliche Angestellte	%	51,3	52,1
Altersgruppe < 30	%	5,4	4,3
Altersgruppe 30–50	%	66,7	72,0
Altersgruppe > 50	%	27,9	23,7
Gesamtzahl der Diskriminierungsvorfälle		GRI 406-1	
		0	0

¹ Die Werte für 2019 wurden nachträglich korrigiert.

Umwelt²

Gesamtportfolio-Übersicht			
	Einheit	2020	2019
Anzahl Wohnimmobilien		9.486	9.334
Gesamtfläche Wohnimmobilien	m ²	639.316	626.000
Anzahl Gewerbeimmobilien ³		98	98
Gesamtfläche Gewerbeimmobilien ⁴	m ²	465.532	465.532

² Die Berechnung der Umwelt-Kennzahlen wurde im Berichtsjahr 2020 umgestellt.

³ Die hier ausgewiesenen Werte unterscheiden sich von den Angaben im Geschäftsbericht, da hier die Werte aus der Anzahl der Gebäude ermittelt werden.

Im Geschäftsbericht ist hingegen die Anzahl der Mietverträge maßgeblich.

⁴ Die Fläche für das Jahr 2019 wurde nachträglich korrigiert.

Energie		GRI 302-1	
	Einheit	2020	2019
Eigenenergieverbrauch Volkswagen Immobilien⁵	kWh	1.002.888	955.139
Wärmeenergie	kWh	619.520	581.200
Strom	kWh	383.368	373.939
Gesamtenergieverbrauch Wohnimmobilien⁶	kWh	81.343.247	81.390.843
Wärmeenergie	kWh	56.705.377	57.390.000
Mieterstrom	kWh	22.979.959	22.356.070
Allgemeinstrom	kWh	1.657.911	1.644.773
Gesamtenergieverbrauch Gewerbeimmobilien⁷	kWh	95.107.165	78.326.702
Wärmeenergie	kWh	53.413.930	44.399.948
davon Fernwärme	kWh	35.392.225	40.097.476
davon Erdgas	kWh	11.055.026	4.302.472
davon Heizöl	kWh	6.966.679	0
Strom	kWh	41.693.235	33.926.753

⁵ Die Werte bei durch Volkswagen Immobilien genutzten Objekten wurden auf Basis von realen Verbrauchsdaten (99,7 %) und Verbrauchsausweisen (0,3 %) berechnet. Abweichungen zum Jahr 2019 ergeben sich aufgrund der Hinzunahme zweier Servicebetriebe.

⁶ Der Abdeckungsgrad für den Mieterstrom beträgt ca. 95 % und für die Wärmeenergie sowie den Allgemiestrom 100 %. Die Daten wurden auf Grundlage der Verbrauchsdaten des lokalen Energieversorgers LSW ermittelt. Für neue Immobilien wurden die Werte auf Basis von Bedarfsausweisen berechnet.

⁷ Im Jahr 2019 sind in den Verbräuchen die Werte der von MAN genutzten Flächen nicht enthalten. Im Jahr 2020 wurden diese Werte mit einem Worst-case-Szenario geschätzt und inkludiert. Der Abdeckungsgrad im Jahr 2020 beträgt nahezu 100 %. Die Werte wurden unter Verwendung von Verbrauchs- und Bedarfsausweisen (bei Vermietung an VW-Konzerngesellschaften) berechnet. Dabei wurden folgende Datenquellen herangezogen: reale Verbräuche 7–14 %, Verbrauchsausweise 48–70 %, Bedarfsausweise 8–26 %, Schätzungen 8–18 %.

Umwelt

CO ₂ -Bilanz nach Energieträger (Market-based-Ansatz) in t CO ₂ e		GRI 302-2, 305-1 bis 3, 305-5	
	2020 nicht klimabereinigt	2019 nicht klimabereinigt	Veränderung
Gesamtemissionen⁸	29.120,4	27.909,5	4 %
davon Eigenemissionen VWI	694,3	701,3	-1 %
davon Wohnimmobilien	14.442,9	14.978,8	-4 %
davon Gewerbeimmobilien	13.983,2	12.229,4	14 %
Gesamt Scope-1-Emissionen	4.208,3	1.918,1	119 %
Kraftstoffe (Fuhrpark) ⁹	110,1	154,1	-29 %
davon Eigenemissionen VWI	110,1	154,1	-29 %
Heizöl	1.870,0	-	
davon Gewerbeimmobilien	1.870,0	-	
Erdgas	2.228,2	1.764,0	-26 %
davon Gewerbeimmobilien	2.228,2	1.764,0	-26 %
Gesamt Scope-2-Emissionen	18.908,7	25.595,9	-26 %
Strom ¹⁰	0	0	
davon Eigenemissionen VWI	0	0	
davon Wohnimmobilien	0	0	
Fernwärme ¹¹	18.908,7	25.595,9	-26 %
davon Eigenemissionen VWI	126,3	151,7	-17 %
davon Wohnimmobilien	11.564,5	14.978,8	-23 %
davon Gewerbeimmobilien	7.217,9	10.465,4	-31 %
Gesamt Scope-3-Emissionen	6.003,5	395,5	1418 %
Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten ¹¹	5.608,3	-	
davon Eigenemissionen VWI	62,8	-	
davon Wohnimmobilien	2.878,4	-	
davon Gewerbeimmobilien	2.667,1	-	
Drucken ¹²	1,1	1,5	-26 %
davon Eigenemissionen VWI	1,1	1,5	-26 %
Dienstreisen ¹³	394,0	394,0	0 %
davon Eigenemissionen VWI	394,0	394,0	0 %

⁸⁾ Wenn nicht anders spezifiziert, wurden die Emissionen auf Basis der GEMIS 5 ermittelt.

⁹⁾ Die Emissionen aus Dienstwagen, die einem Mitarbeiter zur persönlichen Nutzung zugeordnet sind, wurden nicht erfasst.

¹⁰⁾ Der Strom für die selbstgenutzten Immobilien wird seit dem 01.01.2019 als „Naturstrom“ mit einem Emissionsfaktor von 0 kg CO₂/kWh bereitgestellt. Der Strom für die Ladesäulen des Fuhrparks wird als „Naturstrom“ mit einem Emissionsfaktor von 0 kg CO₂/kWh bereitgestellt. Der Allgmeinstrom für die Wohnimmobilien wird seit dem 01.01.2019 als „Naturstrom“ mit einem Emissionsfaktor von 0 kg CO₂/kWh bereitgestellt.

¹¹⁾ Für die bezogene Fernwärme wurde im Jahr 2019 der Emissionsfaktor der LSW (0,261 kg CO₂/kWh) genutzt und zu 100 % in Scope 2 ausgewiesen. Im Jahr 2020 wird der Emissionsfaktor laut GEMIS 5 (0,254 kg CO₂/kWh) zu 80 % in Scope 2 und zu 20 % als Teil der brennstoff- und energiebezogenen Aktivitäten in Scope 3 ausgewiesen.

¹²⁾ Die angegebenen Emissionen wurden wie folgt abgeschätzt: 1 Blatt Papier entspricht 2 g CO₂ sowie 0,2 l Wasser, vgl. folgende Quellen:

<https://www.papiernetz.de/informationen/nachhaltigkeitsrechner/>

http://www.papiernetz.de/wp-content/uploads/ifeu-studie_langfassung.pdf

<https://www.umweltbundesamt.de/papier-druckerzeugnisse#vorteile-von-recyclingpapieren>.

¹³⁾ Die Dienstreise-Emissionen werden generisch auf Basis eines ermittelten Worst-case-Wertes aus der Automobilindustrie berechnet (t CO₂/Mitarbeiter).

VWI-Mieterstrom				
	Einheit	2020	2019	Veränderung
Gewerbe ¹⁴	t CO ₂	9.297,59	11.636,88	-20,10 %
Wohnen ¹⁵	t CO ₂	6.572,27	7.668,11	-14,29 %

¹⁴⁾ Die Stromversorgung der Gewerbeimmobilien wird von den Mietern in der Regel über die VW Kraftwerk GmbH organisiert. Für die Berechnung der Emissionen wird der von der VW Kraftwerk GmbH angegebene Emissionsfaktor von 0,223 kg CO₂/kWh für das Jahr 2020 verwendet. Im Jahr 2019 wurde der von der LSW bereitgestellte Emissionsfaktor von 0,343 kg CO₂/kWh genutzt.

¹⁵⁾ Die Mieter beziehen ihren Strom von der LSW mit dem Emissionsfaktor 0,343 kg CO₂/kWh im Jahr 2019 und 0,286 kg CO₂/kWh im Jahr 2020.

Umwelt

Wasser		GRI 303-1 bis 5		
	Einheit	2020	2019	Veränderung
Gesamtwasserverbrauch Volkswagen Immobilien ¹⁶	m ³	1.389	1.081	28,49 %
Gesamtwasserverbrauch Wohnimmobilien	m ³	677.937	649.963	4,30 %

¹⁶⁾ Der Wasserverbrauch für die von VW Immobilien genutzten Objekte steigt im Jahr 2020 aufgrund der Hinzunahme von zwei Servicebetrieben sowie des Betriebszentrums. Für die Objekte lagen im Jahr 2019 noch keine Daten vor.

Abfall ¹⁷		GRI 306-2		
	Einheit	2020	2019	
Restabfallvolumen Volkswagen Immobilien ¹⁸	m ³	267	267	
Gesamtabfallvolumen Wohnimmobilien ¹⁹	m ³	50.869	50.869	
Recyclingquote für Abfälle aus Wohnimmobilien ²⁰	%	49	49	
Gesamtabfall Gewerbeimmobilien ¹⁸	m ³	4.098	4.098	

¹⁷⁾ Die Abfallmengen werden durchgängig in m³ angegeben. Diese Angabe ist aus der Anzahl und dem Volumen der aufgestellten Behälter sowie aus dem Leerungszyklus abgeleitet worden.

¹⁸⁾ Umfasst nur Restabfall.

¹⁹⁾ Umfasst die Rest- und Bioabfall- sowie Papiermengen.

²⁰⁾ Die Bioabfall- und Papiermengen werden dem Recycling zugeführt.

Weitere Kennzahlen

Wirtschaftskennzahlen			
	Einheit	2020	2019
Umsatz	Mio. €	150,15	166,04
Beteiligung am Umsatz Immobilien (absolut)			
Green Assets	Mio. €	42,22	39,17
davon BLUE BUILDINGS	Mio. €	4,46	3,14
davon BLUE LEASES ²¹	Mio. €	12,22	5,04
Gesamtfläche Immobilien (relativ)			
Green Assets	%	28,12	26,09
davon BLUE BUILDINGS	%	2,97	2,09
davon BLUE LEASES ²¹	%	8,14	3,35
Umsatzrendite vor Steuern	%	20,60	18,00
Bilanzsumme	Mio. €	870,52	879,95
Spenden an politische Parteien (GRI 415-1)	€	keine Spenden	keine Spenden

²¹⁾ Den ressourcenschonenden Betrieb von Immobilien fördern wir seit dem Jahr 2019 im Rahmen unseres BLUE-LEASE-Ansatzes.

Überprüfung von Lieferanten ²² : umsatzbasierte Anteile bei Hauptlieferanten		GRI 415-1		
	Einheit	2020	2019	
Anteil der Lieferanten, die hinsichtlich ökologischer Kriterien überprüft wurden	%	> 65	65	

²²⁾ Bezogen auf den Gesamtumsatz verfügen über 65 % unserer Zulieferer über ein zertifiziertes Umweltmanagementsystem nach ISO 14001 und/oder EMAS. Die Angaben wurden aus der Beschaffungsorganisation des Volkswagen Konzerns übermittelt.

GRI-Index

◆ GRI 102-55

GRI-Standard	GRI-Standard	Angabe	Seite	Erläuterung oder Auslassung
Allgemeine Angaben				
GRI 102: Allgemeine Angaben	101	Grundlagen 2016		
	102	Allgemeine Angaben 2016		
	102-1	Name der Organisation	8	
	102-2	Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	8	
	102-3	Hauptsitz der Organisation	8	
	102-4	Betriebsstätten	8	
	102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	8	
	102-6	Belieferte Märkte	8	
	102-7	Größe der Organisation	8	
	102-8	Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitern	57	Keine Aufteilung nach Angestellten und weisungsgebundenem Personal (Detaillierungstiefe nicht wesentlich). Siehe auch Volkswagen Immobilien Charta der Vielfalt (https://www.vwimmobilien.de/unternehmen/presse/news/newsroom/show/volkswagen-immobilien-unterzeichnet-charta-der-vielfalt.html)
	102-9	Lieferkette	34	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2020, S. 10–11
	102-10	Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette		Im Berichtsjahr 2020 gab es keine signifikanten Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette von Volkswagen Immobilien. Veränderungen auf der Konzernebene werden im Konzern Geschäftsbericht 2020 / Konzernkreis ausgewiesen.
	102-11	Vorsorgeansatz oder Vorsorgeprinzip	20	Siehe auch Volkswagen Konzern Geschäftsbericht 2020 / Risiko- und Chancenbericht
	102-12	Externe Initiativen	14	
	102-13	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	18	
	102-14	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	3	
	102-15	Wichtige Auswirkungen, Risiken und Chancen	3, 10	
	102-16	Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen		Siehe Volkswagen Immobilien Wertefundament: https://www.vwimmobilien.de/unternehmen/nachhaltigkeit.html . Siehe auch Volkswagen Konzernwerte, Nachhaltigkeitsleitbild (www.volkswagenag.com/de/sustainability/policy.html)
	102-17	Verfahren zu Beratung und Bedenken in Bezug auf die Ethik	20	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2020, S. 33–39
	102-18	Führungsstruktur	16	
	102-40	Liste der Stakeholder-Gruppen	18	
	102-41	Tarifverträge		Siehe Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2020, S. 72–73
	102-42	Ermittlung und Auswahl der Stakeholder	18	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2020, S. 21–23
	102-43	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	18	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2020, S. 22
	102-44	Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen	18	Siehe auch Erwartungen der Stakeholder (www.volkswagenag.com/de/sustainability/reporting.html)
	102-45	Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten		Siehe Volkswagen Konzern Geschäftsbericht 2020: Konzernkreis
	102-46	Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen	17	
	102-47	Liste der wesentlichen Themen	17	
	102-48	Neudarstellung von Informationen		Neudarstellungen von Informationen sind ggf. durch Fußnoten klar gekennzeichnet
	102-49	Änderungen bei der Berichterstattung	56	
	102-50	Berichtszeitraum	56	
	102-51	Datum des letzten Berichts	56	
	102-52	Berichtszyklus	56	
	102-53	Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht	65	
	102-54	Erklärung zur Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards	56	
	102-55	GRI-Inhaltsindex	61	
	102-56	Externe Prüfung	56	
Wirtschaftliche Leistung				
GRI 103: Managementansatz	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	9	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	9	
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	9	
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	201-2	Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	11	

GRI-Standard	GRI-Standard	Angabe	Seite	Erläuterung oder Auslassung
Indirekte Ökonomische Auswirkungen				
GRI 103: Managementansatz	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	10	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2020, S. 15, 18–20
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	10	
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	11	
GRI 203: Indirekte Ökonomische Auswirkungen 2016	203-1	Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen – Offenlegung weiterer Bereiche: ➤ Erschwingliches Wohnen und Sozialwohnungen ➤ Erhaltung und Restaurierung von historischen Bestandsimmobilien ➤ Öffentlich zugängliche Freiräume/ Erholungsräume ➤ Kommunale Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen	34	
Korruptionsbekämpfung				
GRI 103: Managementansatz	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	20	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2020, S. 33
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	20	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2020, S. 33–34
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	20	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2020, S. 24–29
GRI 205: Korruptionsbekämpfung 2016	205-2	Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	20	
	205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	20	Keine Angabe nach Geschäftsstandorten (Aufteilung nicht wesentlich) und ermittelten Risiken (vertrauliche Informationen). Siehe Volkswagen Konzern Geschäftsbericht 2020: Corporate-Governance-Bericht, Hinweisgebersystem
Materialien				
GRI 103: Managementansatz	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	32	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	32	
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	32	
GRI 301: Materialien 2016	301-1	Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen	33	
Energie				
GRI 103: Managementansatz	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	36	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	36	
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	36	
GRI 302: Energie 2016	302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	59	
GRI 302: Energie 2016	302-2	Energieverbrauch außerhalb der Organisation	59	
GRI 302: Energie 2016	302-4	Verringerung des Energieverbrauchs	36	
	CRE1	Spezifischer Energieverbrauch von Gebäuden	41	
	CRE8	Art und Anzahl von Nachhaltigkeitszertifikaten, Bewertungs- und Kennzeichnungssystemen für Neubau, Management, Bezug und Sanierung	36	
Biodiversität				
GRI 103: Managementansatz	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	37	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	37	
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	37	
GRI 304: Biodiversität 2016	304-2	Erhebliche Auswirkungen von Aktivitäten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität	37	
	304-3	Geschützte oder renaturierte Lebensräume	37	
Emissionen				
GRI 103: Managementansatz	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	10	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	10	
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	10	
GRI 305: Emissionen 2016	305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	59	
GRI 305: Emissionen 2016	305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	59	
GRI 305: Emissionen 2016	305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	12	
	305-5	Senkung der THG-Emissionen	11	
Abwasser und Abfall				
GRI 103: Managementansatz	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	47	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	47	
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	47	
GRI 306: Abwasser und Abfall 2016	306-2	Abfall nach Art und Entsorgungsverfahren	60	

GRI-Standard	GRI-Standard	Angabe	Seite	Erläuterung oder Auslassung
Umweltbewertung der Lieferanten				
GRI 103: Managementansatz	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	20	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2020, S. 64–68
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	20	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2020, S. 64–67
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	20	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2020, S. 64
GRI 308: Umweltbewertung der Lieferanten 2016	308-2	Negative Umweltauswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen	34	Siehe auch Volkswagen Konzern Geschäftsbericht 2020: Risiko- und Chancenbericht
Beschäftigung				
GRI 103: Managementansatz	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	23	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	23	
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	23	
GRI 401: Beschäftigung 2016	401-1	Neue Angestellte und Angestelltenfluktuation	28, 57	
	401-3	Elternzeit	28, 57	
Sicherheitspraktiken				
GRI 103: Managementansatz	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	29	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	29	Diese Kennzahl wird im Rahmen des Sicherheits- und Gesundheitsmanagements durch eine Gefährdungsbeurteilung der jeweiligen Arbeitsplätze intern ermittelt, jedoch nicht extern kommuniziert.
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	29	
GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 2016	403-1	Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	29, 57	
	403-2	Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen	29, 57	
	403-3	Arbeitsmedizinische Dienste	29	
	403-4	Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	29	
	403-5	Mitarbeiterschulungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	29	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2020, S. 78–79
	403-6	Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	29	
	403-7	Vermeidung und Abmilderung von direkt mit Geschäftsbeziehungen verbundenen Auswirkungen auf die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz	29	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2020, S. 78–79
	403-8	Mitarbeiter, die von einem Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz abgedeckt sind	57	
	CRE6	Prozentualer Anteil des Unternehmens, der in bestätigter Übereinstimmung mit einem international anerkannten Arbeitsschutzmanagementsystem arbeitet	58	
Aus- und Weiterbildung				
GRI 103: Managementansatz	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	23	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	23	
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	23	
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016	404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten	23	
	404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	57	
Vielfalt und Chancengleichheit				
GRI 103: Managementansatz	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	26	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	26	
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	26	
GRI 405: Vielfalt und Chancengleichheit 2016	405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	58	
Gleichbehandlung				
GRI 103: Managementansatz	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	26	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	26	
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	26	
GRI 406: Gleichbehandlung 2016	406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	21, 58	
Lokale Gemeinschaften				
GRI 103: Managementansatz	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	18-20	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	18-20	
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	18-20	
GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016	413-1	Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	34	

GRI-Standard	GRI-Standard	Angabe	Seite	Erläuterung oder Auslassung
Soziale Bewertung der Lieferanten				
GRI 103: Managementansatz	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung		Siehe Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2020, S. 64–66
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile		Siehe Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2020, S. 64–66
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes		Siehe Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2020, S. 64–66
GRI 414: Soziale Bewertung der Lieferanten 2016	414-2	Negative soziale Auswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen	34-35	Keine Detailangaben zu den einzelnen Unterpunkten (Daten nicht erhebbar). Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2020, S. 64, 66–67
Politische Einflussnahme				
GRI 103: Managementansatz	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	18	Siehe Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2020, S. 23
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	18	Siehe Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2020, S. 23
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	18	Siehe Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2020, S. 23
GRI 415: Politische Einflussnahme 2016	415-1	Parteispenden	60	

Impressum

◆ GRI 102-53

Kontakt:

Sandra Dieckmann
Leiterin Unternehmensfinanzierung und Nachhaltigkeit
Sandra.Dieckmann@vwimmobilien.de
Tel.: +49 5361 264-429

Melanie Linke
Unternehmensfinanzierung und Nachhaltigkeit
Melanie.Linke@vwimmobilien.de
Tel.: +49 5361 264-374

Konzept:

Scholz & Friends Reputation

Gestaltung:

Kilovolt Werbeagentur, Braunschweig
www.kilovolt.net

Bilder:

Volkswagen Immobilien, Kilovolt

Angaben zur Organisation

Herausgeber:

Volkswagen Immobilien GmbH
Poststraße 28
38440 Wolfsburg
Tel.: +49 5361 264-0
www.vwimmobilien.de

Website Nachhaltigkeit:

www.vwimmobilien.de/nachhaltigkeit.html

Geschäftsführung:

Geschäftsführung/Vorstand:
Meno Requardt (Sprecher)
Hardy Brennecke

Vorsitzender des Aufsichtsrats:

Frank Witter

Stand: April 2021

BLUE LIVING

www.vwimmobilien.de