

**VOLKSWAGEN
IMMOBILIEN**



Zukunft gestalten

Geschäftsbericht 2010

DIE VOLKSWAGEN IMMOBILIEN GRUPPE IN ZAHLEN

		2006	2007	2008	2009	2010
Eigene Wohnungen	Anzahl	9.899	9.704	9.673	9.593	9.546
Fremde Wohnungen	Anzahl	708	707	702	642	598
Wohnflächen gesamt	m ²	701.449	687.511	685.828	634.845	631.153
Vermietungsquote im Jahresdurchschnitt	%	96,1	95,9	95,2	95,0	95,4
Mieten (nettokalt)	€/m ²	5,29	5,35	5,38	5,48	5,52
Gewerbeobjekte	Anzahl	93	93	95	74	87
Gewerbeflächen	m ²	144.032	146.487	155.758	156.493	153.691
Verwaltete Eigentümergemeinschaften	Anzahl	81	81	80	72	71
Verwaltete Eigentumswohnungen	Anzahl	3.015	3.015	2.953	2.624	2.196
Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt ¹⁾	Anzahl	193	189	206	220	229
Mitarbeiter inkl. Auszubildende ¹⁾	Anzahl	195	195	215	229	237
Bilanzsumme	Mio. €	344,9	336,9	392,7	362,2	346,4
Anlagevermögen	Mio. €	327,1	321,9	333,4	330,0	312,3
Eigenkapital	Mio. €	173,8	178,2	163,2	160,8	152,8
Investitionen	Mio. €	14,0	18,9	31,1	16,3	10,5
Cashflow brutto	Mio. €	34,7	36,3	30,9	33,1	32,2
Umsatz	Mio. €	147,0 ²⁾	100,1	105,3	126,3 ³⁾	106,7
Operatives Ergebnis (HGB)	Mio. €	30,2	30,7	25,4	25,5	18,7
Jahresüberschuss (HGB)	Mio. €	14,9	14,7	16,7	16,1	10,4
Wertschöpfung	Mio. €	42,6	38,6	42,8	41,3	38,9

1) ab 2008 inklusive Aushilfen

2) inkl. Erlöse aus dem MobileLifeCampus (43,9 Mio. €)

3) inkl. Erlöse aus dem Informations- und Logistikzentrum (20,6 Mio. €)

DIE VOLKSWAGEN IMMOBILIEN GRUPPE

Die Unternehmensgruppe Volkswagen Immobilien steht seit mehr als 50 Jahren für hochwertige Wohn- und Gewerbeimmobilien. Heute ist Volkswagen Immobilien ein international agierender Dienstleister für den Volkswagen Konzern und engagiert sich verstärkt in den Bereichen Projektentwicklung, Projektrealisierung und Property Management. Zum Kerngeschäft der Unternehmensgruppe zählt darüber hinaus die Betreuung 10.000 eigener Wohnungen sowie eigener Gewerbeobjekte mit mehr als 153.000 m² Fläche. Das Unternehmen beschäftigt mehr als 200 Mitarbeiter.

GEWERBEIMMOBILIEN

DIENSTLEISTUNGEN FÜR DEN VOLKSWAGEN KONZERN

Volkswagen Immobilien ist mit einem breiten Spektrum an Immobiliendienstleistungen kompetenter Partner in allen Immobilienfragen für den Volkswagen Konzern.

PROJEKTENTWICKLUNG, PROJEKTREALISIERUNG UND PROPERTY MANAGEMENT

Mit der Entwicklung und Realisierung zahlreicher Händlerimmobilien hat sich die Unternehmensgruppe einen exzellenten Ruf innerhalb der Volkswagen AG erworben. Für die Marken Audi, Volkswagen und Seat realisiert Volkswagen Immobilien Händler-, Logistik- und Spezialimmobilien an verschiedenen Standorten bundesweit.

Neben der Realisierung komplexer und anspruchsvoller Bauprojekte übernimmt Volkswagen Immobilien die weltweite Anmietung und das Management aller externen Flächen und Gebäude für die Volkswagen AG. Für internationale Immobilienberatungen, von der Grundstückssuche über die Wertermittlung bis hin zum verhandelten Mietvertrag bzw. zum fertigen Projekt, werden die Leistungen von Volkswagen Immobilien zunehmend in Anspruch genommen.

Die Erfahrung aus der Bewirtschaftung eigener Immobilien und aus der Betreuung zahlreicher Objekte der Volkswagen AG nutzt Volkswagen Immobilien mit einem Ziel: den Nutzwert von Immobilien zu erhöhen und gleichzeitig die Kosten für die Bewirtschaftung zu minimieren. Mittelfristig soll das Leistungsspektrum auch für den Drittmarkt angeboten werden.



WOHNIMMOBILIEN

VERMIETUNG

Mit rund 10.000 Wohnungen ist Volkswagen Immobilien einer der größten Wohnungsanbieter in Wolfsburg. Ob für Auszubildende oder Studenten, Berufseinsteiger oder Senioren, Singles oder Familien – mit zielgruppenspezifischen Angeboten, attraktiven Lagen und vielfältigen Grundrissen bietet die Unternehmensgruppe individuelle Lösungen für jeden Wohnwunsch. Zusätzliche Serviceangebote wie „Möbliertes Wohnen“, „Einzugspakete“ oder „Wohnen mit Wunschausstattung“ festigen die Position von Volkswagen Immobilien als Qualitätsanbieter auf dem Wolfsburger Wohnungsmarkt.

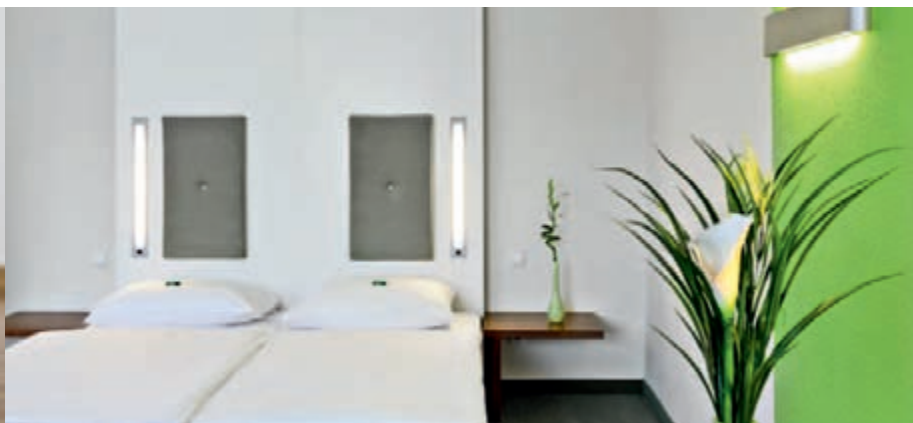
Ein wichtiges strategisches Ziel ist die langfristige und nachhaltige Weiterentwicklung des eigenen Wohnungsbestandes, um auch zukünftig attraktiven und qualitativ hochwertigen Wohnraum in Wolfsburg anzubieten.

VERKAUF UND MAKLERSERVICE

Über die reine Vermietung hinaus bietet Volkswagen Immobilien professionelle Dienstleistungen rund um den Kauf oder Verkauf von Immobilien an. Das Unternehmen vermittelt im Raum Wolfsburg, Braunschweig und Gifhorn Wohnungen und Einfamilienhäuser zur Miete oder zum Kauf. Von der Wertermittlung bis hin zum professionell gestalteten Exposé überzeugt Volkswagen Immobilien als fairer und zuverlässiger Partner.

HOTEL GLOBAL INN

Das Hotel Global Inn gehört zu Volkswagen Immobilien und ist mit 226 Zimmern das größte 3-Sterne-Hotel in Wolfsburg. Neben modernen und großzügig geschnittenen Einzel- und Doppelzimmern bietet das Hotel außerdem 32 Studios und 21 Apartments für längere Aufenthalte an.





BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2010 DER VOLKSWAGEN IMMOBILIEN GRUPPE

- 2 Die Volkswagen Immobilien Gruppe
- 4 Bericht der Geschäftsführung
- 6 Bericht des Aufsichtsrates
- 7 Organe der Gesellschaften
- 9 Lagebericht zur Geschäftsentwicklung
der Volkswagen Immobilien Gruppe

VOLKSWAGEN IMMOBILIEN SERVICE GMBH

- 22 Bilanz
- 24 Gewinn- und Verlustrechnung
- 25 Anhang
- 28 Erläuterungen zu Bilanzposten
- 29 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
- 32 Entwicklung des Anlagevermögens und der Rückstellungen
- 34 Verbindlichkeitspiegel

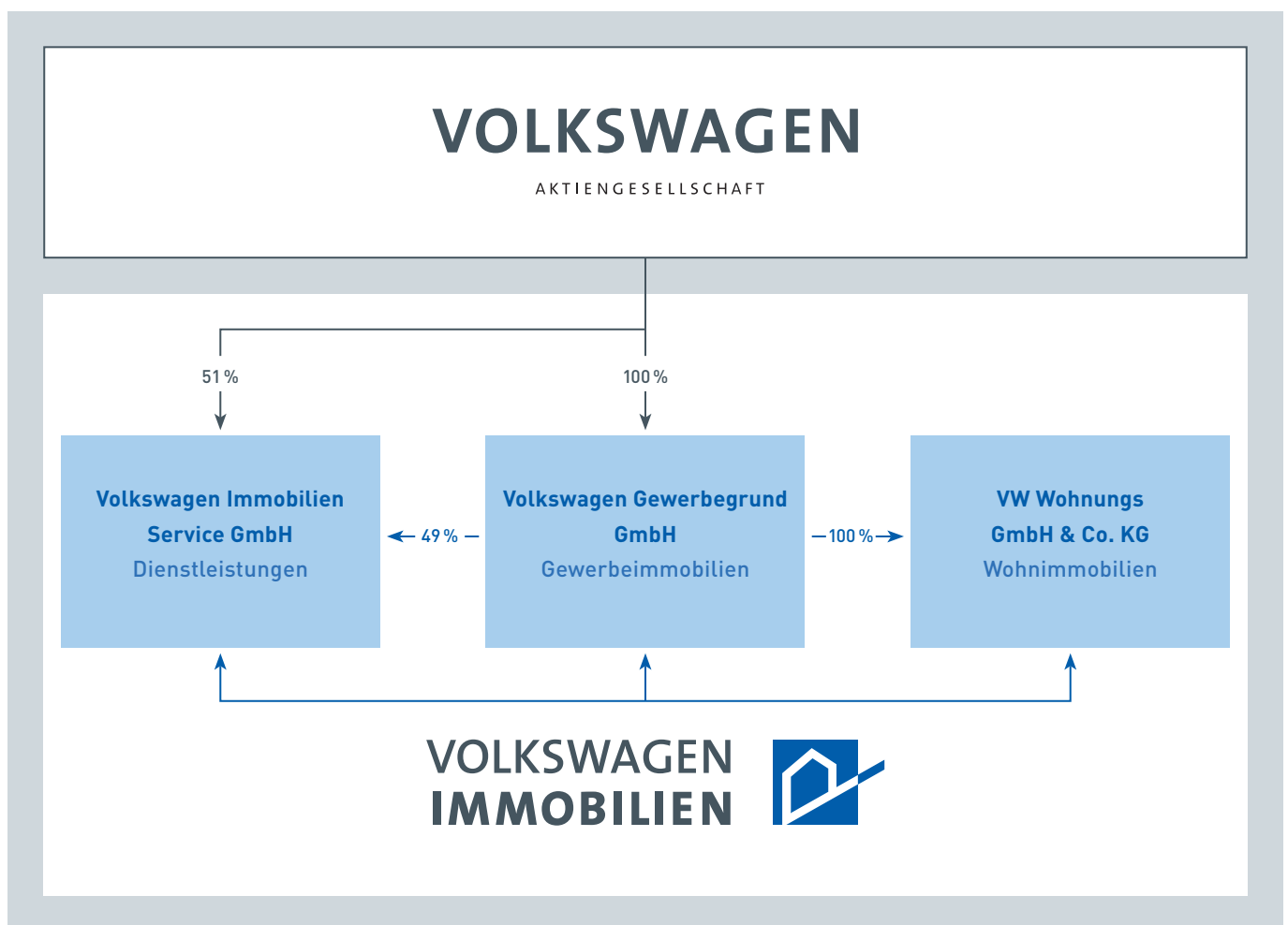
VOLKSWAGEN GEWERBEGRUND GMBH

- 36 Bilanz
- 38 Gewinn- und Verlustrechnung
- 39 Anhang
- 42 Erläuterungen zu Bilanzposten
- 43 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
- 46 Entwicklung des Anlagevermögens und der Rückstellungen
- 48 Verbindlichkeitspiegel

VW WOHNUNGS GMBH & CO. KG

- 50 Bilanz
- 52 Gewinn- und Verlustrechnung
- 53 Anhang
- 55 Erläuterungen zu Bilanzposten
- 56 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
- 58 Entwicklung des Anlagevermögens und der Rückstellungen
- 60 Verbindlichkeitspiegel

DIE VOLKSWAGEN IMMOBILIEN GRUPPE



Die Unternehmensgruppe Volkswagen Immobilien besteht aus drei Einzelgesellschaften. Dargestellt sind die Beteiligungsverhältnisse zwischen den in unterschiedlichen Tätigkeitsschwerpunkten aktiven Unternehmen und der Volkswagen AG, Wolfsburg.

Die Volkswagen Immobilien Gruppe bietet vielfältige Immobiliendienstleistungen an und ist in den Bereichen Wohn- und Gewerbeimmobilien aktiv. Die Unternehmensgruppe entwickelt und realisiert Immobilienprojekte und befasst sich inklusive Property Management mit dem gesamten Lebenszyklus einer Immobilie.

Für den Volkswagen Konzern ist sie im Bereich Corporate Real Estate Management tätig.

Die Unternehmensgruppe umfasst drei Einzelgesellschaften mit unterschiedlichen Tätigkeitsschwerpunkten. Wegen der engen Verknüpfungen innerhalb der VWI werden die einzelnen Lageberichte der Gesellschaften der VWI zusammengefasst. Die Aufgaben der drei Einzelgesellschaften schlüsseln sich wie folgt auf:

VOLKSWAGEN IMMOBILIEN SERVICE GMBH

Die Volkswagen Immobilien Service GmbH (VIS) beschäftigt als reine Dienstleistungsgesellschaft alle Mitarbeiter der Unternehmensgruppe und betreut darüber hinaus verschiedene Projekte der Volkswagen AG und ihrer Tochtergesellschaften im In- und Ausland. Wohnungen und Gewerbeobjekte werden von ihr verwaltet, außerdem nimmt sie verschiedene Aufgaben in den Bereichen Projektentwicklung und -realisierung sowie Facility Management wahr.

Im Auftrag der Volkswagen AG und ihrer Tochtergesellschaften steuert die Volkswagen Immobilien Service GmbH Baumaßnahmen der konzerneigenen Händlerimmobilien sowie konzernbezogene Bauprojekte im Bereich Spezial- und Logistikimmobilien an verschiedenen Standorten. Zusätzlich unterstützt die Gesellschaft die Volkswagen AG bei immobilien-spezifischen Aufgaben im In- und Ausland wie z. B. dem Mietvertragsmanagement für externe Büro-, Lager- und Logistikflächen sowie weltweiten immobilienbezogenen Beratungsleistungen.

Hinzu kommen kaufmännische Leistungen für verschiedene Immobilienbesitzgesellschaften.

VOLKSWAGEN GEWERBEGRUND GMBH

Die Volkswagen Gewerbegrund GmbH (VGG) ist Eigentümerin zahlreicher Gewerbeobjekte, die entweder von der Volkswagen AG oder von Konzerngesellschaften genutzt werden. Zusätzlich bewirtschaftet sie eigene und langfristig angemietete Wohnungen in Wolfsburg. Sie verkauft einzelne Eigentumswohnungen aus dem Eigenbestand.

VW WOHNUNGS GMBH & CO. KG

Die VW Wohnungs GmbH & Co. KG (VWW) verwaltet den eigenen Mietwohnungsbestand am Standort Wolfsburg. Außerdem vermietet sie in den Wohnungsbestand integrierte Ladengeschäfte, Garagen und Einstellplätze.

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Alle Einzelgesellschaften der Volkswagen Immobilien Gruppe verfolgen eine gemeinsame Strategie. Mit ihrer Umsetzung soll die Positionierung als kompetenter Ansprechpartner in allen Immobilienfragen im Volkswagen Konzern gefestigt werden. Das umfassende Leistungsspektrum und die Qualität der erbrachten Leistungen sind Grundlage und Voraussetzung, dieses Ziel zu erreichen.

Das Geschäftsfeld Wohnimmobilien bleibt weiterhin wichtiger und zentraler Bestandteil der Volkswagen Immobilien Gruppe.

Die Volkswagen Immobilien Gruppe baut die Segmente Gewerbeimmobilien und gewerbliche Immobiliendienstleistungen strategisch aus und unterstützt damit deutlich das Wachstumsziel. Mittelfristig sollen die gewerblichen Immobiliendienstleistungen auch für Dritte angeboten werden

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

WACHSTUM UNTERSTÜTZEN

Im Geschäftsjahr 2010 hat die Volkswagen Immobilien Gruppe ihre Ergebnisziele erneut erreicht. Wie im vorangegangenen Jahr haben sich die Geschäftsaktivitäten besser entwickelt, als zu Jahresbeginn abzusehen war. Im Rahmen der Konzernstrategie „Mach 18“ verfolgt Volkswagen Immobilien die eigene „Strategie 2018“ konsequent weiter.

Durch die enge Zusammenarbeit und die intensive Vernetzung mit dem 2008 etablierten Zentralen Immobilienmanagement der Volkswagen AG werden die angestrebten Synergieeffekte voll erreicht, globale Immobilienprojekte werden gemeinsam erfolgreich umgesetzt. Die Dienstleistungen von Volkswagen Immobilien werden immer stärker innerhalb des Volkswagen Konzerns nachgefragt. Durch die Entlastung bei Sekundärprozessen kann sich der Konzern voll auf das Kerngeschäft konzentrieren. Über die Ergebnisziele hinaus will Volkswagen Immobilien seine Position als Qualitätsanbieter weiter stärken. Dies gilt für die eigenen Leistungen im Rahmen der gewerblichen Immobiliendienstleistungen ebenso wie für die Positionierung auf dem Wolfsburger Wohnungsmarkt.

Dem neuen Geschäftsjahr blicken wir positiv und motiviert entgegen. Mit großem Engagement stellen wir uns neuen Aufgaben und Herausforderungen, um unsere ehrgeizigen Ziele auch in 2011 zu erreichen.

Roland Stöckigt
Geschäftsführer (Sprecher)

Raimund Wunder
Geschäftsführer

Roland Stöckigt, Sprecher der Geschäftsführung der Volkswagen Immobilien Gruppe, im Gespräch:

Herr Stöckigt, wie beurteilen Sie das abgelaufene Geschäftsjahr für die Volkswagen Immobilien Gruppe?

Roland Stöckigt: Nachdem wir das Jahr mit verhaltenem Optimismus begonnen haben, blicken wir nun auf ein gutes Geschäftsjahr zurück. Unser operatives Ergebnis war trotz erheblich größerer Aufwendungen im Modernisierungsbereich stabil.

Gab es besonders hervorzuhebende Immobilien-themen in 2010?

Roland Stöckigt: Im Bereich Mietvertragsmanagement haben wir bereits in den vergangenen Jahren beachtliche Einsparungen für die Volkswagen AG erzielt.

Konkret geht es dabei um die Prüfung und Optimierung von vorhandenen und neu zu schließenden Mietverträgen. In 2010 konnten wir hier wieder bei einigen großen Immobilienprojekten einen wesentlichen Beitrag leisten.

Das heißt, Ihre Immobiliendienstleistungen sind nicht nur für den Volkswagen Konzern, sondern auch für Volkswagen Immobilien lukrativ?

Roland Stöckigt: Genau darum geht es. Wir finanzieren uns ausschließlich aus den erzielten Benefits und daran wollen wir auch gemessen werden.



Gibt es weitere große Projekte aus dem Bereich Gewerbeimmobilien?

Roland Stöckigt: Mit konzerneigenen Händlerimmobilien haben wir uns im vergangenen Jahr noch stärker als zuvor befasst. Wir entwickeln, steuern und realisieren mittlerweile den Neubau von Autohäusern in Berlin, Frankfurt, München, Stuttgart und Leipzig. In erster Linie sind dies Händlerimmobilien für die Marken Audi und Volkswagen und erstmalig auch für Seat. Besonders spannend ist, dass sowohl Audi als auch Volkswagen eine neue Architektur entwickelt haben, die wir nun für konzerneigene Immobilien realisieren.

Das zweite große Standbein von Volkswagen Immobilien sind die Wohnimmobilien.

Welche Rolle spielt dieser Bereich in der Strategie von Volkswagen Immobilien?

Roland Stöckigt: Unsere fast 10.000 Wolfsburger Wohnungen sind das Herzstück unseres Unternehmens. Wir haben im vergangenen Jahr mehr als 20 Millionen Euro in die Instandhaltung, Modernisierung und in die nachhaltige Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes investiert, um die Produktqualität konsequent anzuheben. Außerdem fließen über fünf Jahre jährlich 2 Millionen Euro ganz gezielt in Maßnahmen, die die CO₂-Emissionen unserer Gebäude deutlich reduzieren. Es ist unser Ziel, langfristig qualitativ hochwertigen, aber auch differenzierten Wohnraum in Wolfsburg anzubieten.

Warum ist das aus Ihrer Sicht so wichtig?

Roland Stöckigt: Die Volkswagen AG ist ein hoch interessantes Unternehmen für gut qualifizierte Facharbeiter und Ingenieure. Um attraktivster Arbeitgeber in der Branche zu werden, muss auch die Wohn- und Lebensqualität in Wolfsburg stimmen. Mit systematischen Quartiersentwicklungen, hochwertigen Wohnungen

und individuellen Servicepaketen wollen wir dazu beitragen, dass die Standortattraktivität weiter steigt.

Welche Rolle spielen dabei die Themen Flexibilität und Mobilität?

Roland Stöckigt: Unsere Immobilien können wir – das liegt in der Natur der Sache – nur mittel- bis langfristig anpassen. Was wir aber können und auch tun, ist, die Rahmenbedingungen für das Wohnen an die Wünsche und Bedürfnisse unserer Kunden anzupassen. Sehr erfolgreich vermarkten wir beispielsweise unser Produkt „Wohnen mit Wunschausstattung“. Hier zeigt sich, dass viele Kunden bereit sind, für eine top-modernisierte und individuell ausgestattete Wohnung entsprechend mehr zu zahlen. Auf der anderen Seite besteht aber eine große Nachfrage nach kleinen, günstigen Wohnungen und auch das „Wohnen auf Zeit“ wird immer wichtiger. Für die mobile Gesellschaft – und diesen Trend beobachten wir bereits seit Jahren – wird es zunehmend entscheidend sein, dass der gewünschte Wohnraum kurzfristig und flexibel verfügbar ist. Durch den hohen Anteil der Berufspendler ist dies in Wolfsburg von besonderer Bedeutung.

Zum Abschluss der Blick nach vorn: Wie weit sind Sie auf Ihrem Weg hinsichtlich der strategischen Unternehmensziele für das Jahr 2018?

Roland Stöckigt: Wir sind auf dem besten Weg, unsere Ziele zu erreichen. Wichtigste Aufgabe ist und bleibt es, den Konzern in seiner Wachstumsstrategie zu unterstützen. Methodisch orientieren wir uns dabei am Volkswagen-Weg und haben im vergangenen Jahr noch intensiver daran gearbeitet, unsere Arbeitsweise und die Arbeitsprozesse weiter zu verbessern. Im Grundsatz sind es aber unsere mehr als 200 Mitarbeiter, die mit Engagement, Leidenschaft und Arbeitsfreude die Basis für den gemeinsamen Erfolg schaffen.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat wurde 2010 in zwei Sitzungen über die Themen, die Geschäftstätigkeit und die wirtschaftliche Lage der Volkswagen Immobilien Gruppe informiert. Dabei wurden alle konkreten geschäftspolitischen Maßnahmen erörtert. Einmal pro Quartal erhielt der Aufsichtsrat Berichte zur aktuellen geschäftlichen Entwicklung. Zustimmungspflichtige Geschäftsvorgänge wurden durch die entsprechenden Beschlüsse des Aufsichtsrates – bei eiligen Entschlüssen auch im Umlaufverfahren – abgesichert.

Zentrale Themen des Jahres 2010 waren die aktuelle Ergebnisentwicklung, das Budget für das Geschäftsjahr 2011 sowie die „Strategie 2018“ der Volkswagen Immobilien Gruppe als Bestandteil der Konzernstrategie „Mach 18“. Die Unternehmensgruppe leistet mit ihrer wachsenden Beteiligung an Konzernprojekten einen wertvollen Beitrag, um die im Konzern festgelegten Strategieziele zu erreichen. Die Ausrichtung der eigenen Unternehmensstrategie auf „Mach 18“ ist Basis für alle künftigen Entscheidungen.

Der Aufsichtsrat unterstützt die Wachstumsstrategie der Volkswagen Immobilien Gruppe, die sich insbesondere auf Gewerbeimmobilien und gewerbliche Immobiliendienstleistungen für den Volkswagen Konzern konzentriert. Der Kompetenzzuwachs im Bereich Immobiliendienstleistungen macht die Volkswagen Immobilien Gruppe zu einem wichtigen Ansprechpartner im Volkswagen Konzern.

Bei An- und Verkaufsentscheidungen für Immobilien, Investitions- und Projektentscheidungen war der Aufsichtsrat involviert. Diverse Immobilienprojekte für die Volkswagen AG und deren Tochtergesellschaften wurden realisiert oder begonnen.



DR. HORST NEUMANN

Die PricewaterhouseCoopers AG hat den Jahresabschluss 2010 der Volkswagen Immobilien Gruppe sowie die Abschlüsse der Einzelgesellschaften geprüft und am 26.01.2011 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Diesem Ergebnis schließt sich der Aufsichtsrat an und schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss zum 31.12.2010 festzustellen und die Geschäftsführung für das abgelaufene Geschäftsjahr zu entlasten.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung, dem Betriebsrat und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und die gute geleistete Arbeit, durch die auch in 2010 die Unternehmensziele in vollem Umfang erreicht wurden.

Wolfsburg, den 29. Januar 2011

Dr. Horst Neumann

ORGANE DER GESELLSCHAFTEN

AUFSICHTSRAT

Dr. Horst Neumann (Vorsitzender seit 16.03.2010), Wolfsburg
Mitglied des Vorstandes der Volkswagen AG

Hans Dieter Pötsch (Vorsitzender bis 16.03.2010), Wolfsburg
Mitglied des Vorstandes der Volkswagen AG

Bernd Wehlauer (seit 14.01.2010), Wolfsburg
Mitglied des Betriebsrates der Volkswagen AG

Heinz-Georg Wenzel (bis 14.01.2010), Wolfsburg
Mitglied des Betriebsrates der Volkswagen AG

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr 2010 keine Vergütungen.

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Roland Stöckigt (Sprecher), Wolfsburg

Raimund Wunder, Königslutter

Die Geschäftsführer sind Mitarbeiter der Volkswagen AG und erhalten von der Volkswagen Immobilien Service GmbH keine Bezüge.

*»Mit unseren Immobiliendienstleistungen
erzielen wir nachhaltige Benefits für den
Volkswagen Konzern und sorgen für
Entlastung im Bereich der Sekundärprozesse.«*

ROLAND STÖCKIGT, GESCHÄFTSFÜHRER DER VOLKSWAGEN IMMOBILIEN GRUPPE
UND LEITER ZENTRALES IMMOBILIENMANAGEMENT KONZERN



DAS FÜHRUNGSTEAM VON VOLKSWAGEN IMMOBILIEN
VON LINKS: RAIMUND WUNDER // ECKHARD BACKHAUSEN // ROLAND STÖCKIGT //
MAREN GRÄF // MICHAEL LEIPELT // AXEL SCHIFFERS // HERBERT WEHRMAKER

LAGEBERICHT ZUR GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER VOLKSWAGEN IMMOBILIEN GRUPPE

GEWERBLICHE IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGEN FÜR DEN VOLKSWAGEN KONZERN

Kontinuierlich wächst seit einigen Jahren der Leistungsumfang, den VWI für die Volkswagen AG und deren Tochterunternehmen übernimmt. Dies sind insbesondere Aufgaben in den Bereichen Mietvertrags- und Leasingmanagement, Projektentwicklung und Projektrealisierung, Facility Management sowie umfassende Immobilienberatungen im In- und Ausland.

Die Leistungen im Rahmen der Entwicklung und Realisierung konzerneigener Händlerimmobilien für die Marken Audi und Volkswagen wurden im Geschäftsjahr 2010 nochmals ausgebaut. Konkret entwickelt, steuert und realisiert VWI Neubauten für die Audi AG an den Standorten Berlin, Leipzig, Frankfurt und Stuttgart. Für die Marke Volkswagen hat VWI als Projektsteuerer mit dem Neubau des ersten konzerneigenen Autohauses nach neuem Volkswagen Architekturkonzept in Leipzig begonnen.

Für die Marke Seat hat VWI in Hamburg ein neues Autohaus entwickelt und realisiert, das Ende 2010 fertiggestellt wurde. Mit der Projektsteuerung für den Neubau des Tradeports Hannover arbeitet VWI erstmalig für die Sparte VW Nutzfahrzeuge.

International hat VWI für die VW Group Rus die Realisierung eines 4-Sterne-Hotels mit Boarding House in Kaluga begleitet. Das Hotel mit 210 Betten wurde am 30.09.2010 eröffnet.

Erfolgreich abgeschlossen hat die VIS auch ein Immobilienprojekt für einen Kunden außerhalb des Volkswagen Konzerns. Für den internationalen IT-Dienstleister Hönigsberg & Düvel hat die VIS einen 5-geschossigen Bürokomplex mit Parkhaus in Gifhorn fertiggestellt.

Mit vielfältigen Immobilienberatungen, zunehmend auch für internationale Standorte, unterstützt die VIS

das Kerngeschäft des Volkswagen Konzerns. Die Kompetenzen für Mietvertragsmanagement, Projektentwicklung und umfassende Beratungsleistungen bündelt die VIS im Bereich Corporate Real Estate Management. VWI betreut zurzeit 1,15 Mio. m² Mietflächen mit einem Gesamtvolumen von rund 45 Mio. € für weltweite Büro- und Gewerbeflächen, die die Volkswagen AG bei Dritten angemietet hat. Zentrale Aufgabe ist neben der Ausgestaltung der Mietverträge auch die Optimierung bereits bestehender Verträge. Allein durch das Mietvertragsmanagement hat VWI in 2010 Einsparungen für den Volkswagen Konzern in Höhe von 34,5 Mio. € erzielt (bezogen auf die Gesamtlaufzeit der Mietverträge). Seit 2005 ist die Gesamtsumme der Einsparungen damit auf rund 63 Mio. € gewachsen.

2010 wurden 184.300 m² Gewerbefläche betreut (Vorjahr: 164.100 m²). Der Umsatz aus dieser Dienstleistung einschließlich verauslagter Fremdleistungen betrug 2010 4,6 Mio. € (Vorjahr: 4,8 Mio. €).

Die VIS unterstützt den Volkswagen Konzern außerdem mit fundierten Markt- und Branchenkenntnissen bei Standortentscheidungen für Händler-, Logistik- und Spezialimmobilien. So hat VWI die Grundstückssuche für das neue Volkswagen Headquarter in Sydney unterstützt und beratend weitere Immobilienprojekte in Irland und Spanien begleitet. Außerdem ist die VIS beratend für das neue Abgaszentrum in Westlake, USA, tätig sowie für das Karmann Werk in Osnabrück.

Weitere Projektentwicklungen und Projektrealisierungen übernimmt die VIS als Dienstleister für die Volkswagen Group Real Estate GmbH & Co. KG. Die VGRE hält 18 Immobilienobjekte mit einem Gesamtvermögen von 159 Mio. €. Aktuell werden hiervon drei Audi-Projekte und ein Volkswagen-Projekt an den Standorten Berlin, Frankfurt, Stuttgart und Leipzig mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund 74 Mio. € realisiert.



Audi Zentrum Leipzig Nord

Das Audi Zentrum Leipzig Nord ist im Januar 2010 nach nur 9 Monaten Bauzeit fertiggestellt worden. Das Audi Zentrum ist in neuer Audi Terminal-Architektur errichtet worden und umfasst einen Ausstellungsraum mit angeschlossener Werkstatt. Charakteristisch sind die

dynamischen Fassadeneinschnitte, die die Struktur des Schauraums bestimmen, sowie der stützenfreie Auto-Schauraum. Volkswagen Immobilien hat für dieses Projekt die Entwicklung, die Realisierung und das Projektmanagement übernommen.

GEWERBEIMMOBILIEN

Die Kompetenz von Volkswagen Immobilien im Bereich der Gewerbeimmobilien findet im Volkswagen Konzern eine immer breitere Akzeptanz, das Leistungsangebot der VWI wird spürbar intensiver genutzt.

Das Bestandsmanagement der Volkswagen Gewerbegrund GmbH (VGG) umfasst derzeit mehr als 153.000 m² eigener Flächen. VWI orientiert sich konsequent an den Anforderungen des Marktes sowie des Konzerns und bietet deshalb bedarfsgerechte und funktionale Immobilien an. So verfügen die mittel- bis langfristig an Konzerngesellschaften vermieteten Gewerbeobjekte über eine gute Verkehrsanbindung; die Kommunikationsinfrastruktur entspricht dem aktuellen technischen Standard. Insgesamt betragen die Nettomieteinnahmen bei nahezu vollständiger Vermietung 34,5 Mio. € (Vorjahr: rund 33,5 Mio. €).

Das zur Volkswagen Gewerbegrund GmbH gehörende Hotel Global Inn ist mit 226 Zimmern (338 Betten) größtes 3-Sterne-Hotel in Wolfsburg. Der Frühstücksraum wurde um 100 m² erweitert und die Außenfassade zum Teil neu gestaltet. Die durchschnittliche Auslastung betrug 64 %, damit ist sie gegenüber dem Vorjahr um vier Prozentpunkte gestiegen und liegt weiterhin deutlich über der Auslastungsquote des Wolfsburger Hotelmarktes (rund 40 %).

WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Das Wohnbarometer der Stadt Wolfsburg prognostiziert für die Stadt Wolfsburg bis 2020 einen Bevölkerungsrückgang um 1,5 %, wobei die Zahl der klassischen Haushalte mit 3 und mehr Personen weiter abnehmen wird. Besonders für die Kernstadt wird eine zunehmende Nachfrage nach kleineren Wohnungen für Single- und Seniorenhaushalte mit 1–2 Personen erwartet. Wachsende Haushaltszahlen sieht das Wohnbarometer ausschließlich in der Altersgruppe 50+.

Bestimmte Nachfragetrends der letzten Jahre haben sich auch in 2010 weiter bestätigt. So sind kleine und günstige, aber auch sehr großzügige Wohnungen zunehmend nachgefragte Wohnungsgrößen über alle Altersgruppen. Bezogen auf die demografische Entwicklung sind zukünftig verstärkte Vertriebsaufwendungen erforderlich, um Wohnungen in Wolfsburg zu vermieten. Hier gilt es, Wohnungen so zu modernisieren, dass sie vor allem auch den Bedürfnissen älterer Menschen gerecht werden. Grundsätzlich bestätigt sich auch der Trend zu modernisierten und sofort verfügbaren Wohnungen. Hier sind die Interessenten zunehmend bereit, Mehrkosten für eine gehobene Ausstattung zu bezahlen.

Die Beschäftigungssituation in Wolfsburg ist weiterhin stabil; die Erwerbslosenzahl liegt unter dem Bundesdurchschnitt und ist im Vergleich zum Vorjahr leicht zurückgegangen.

Wie bereits in den vergangenen Jahren liegt die Kaufkraft deutlich über dem Bundesdurchschnitt.

Der Bereich der Wohnungswirtschaft bei der VW Wohnungs GmbH & Co. KG (VWW) wurde 2010 weiter auf zielgruppenspezifische Bedürfnisse ausgerichtet. Für Auszubildende, Studenten, Singles, aber auch Senioren wurden bestehende Angebote weiterentwickelt. Besonders erfolgreich war das Angebot „Wohnen mit Wunschausstattung“. Hier kann der Mieter gegen einen monatlichen Aufpreis zusätzlich eine Einbauküche, Laminatboden und einen farbigen Wandanstrich für seine Wohnung erhalten. Verschiedene Ausstattungslinien und Kombinationen lassen dabei einen großen Spielraum für individuelle Wohnwünsche.

In die Instandhaltung, Modernisierung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes hat die VWW in 2010 20,1 Mio. € (Vorjahr: 17,7 Mio. €) investiert, um die Produktqualität konsequent anzuheben. Weitere qualitative Verbesserungen strebt VWI mit dem neu aufgelegten CO₂-Programm bis zum Jahre 2014 an. Insgesamt werden hierbei 10 Mio. € für gezielte Dämm- und Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt (Fassaden, Dächer, Balkone und Außenanlagen). Mit dem Ziel einer langfristigen und nachhaltigen Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes hat VWI außerdem eine neue Portfoliostrategie entwickelt und mit deren Umsetzung begonnen.

Die Nettokaltmiete betrug bei VWI zum Jahresende 2010 durchschnittlich 5,52 €/m² (Vorjahr: 5,48 €/m²). Die Vorauszahlungen für Betriebskosten lagen mit 1,43 €/m² unter dem Vorjahr (1,44 €/m²). Die Energiepreise sind infolge der Weltwirtschaftskrise nicht mehr so deutlich gestiegen. Für die Verbraucher ist allerdings weiterhin ein Anstieg der gesamten Wohnkosten zu verzeichnen.

In 2010 ist es VWI erneut gelungen, mit insgesamt 1.124 Wohnungsvermietungen sowohl die Anzahl der Vermietungen aus dem Vorjahr als auch die Zahl der Kündigungen deutlich zu übertreffen. Trotz eines leichten Anstiegs der Kündigungszahlen auf 1.060 (Vorjahr: 1017) ist der Wohnungsleerstand um 1,3 Prozentpunkte auf 5,6 % zum Jahresende substantiell reduziert worden. Zum Jahresende standen 559 Wohnungen leer. Auch zu Beginn des neuen Geschäftsjahres verzeichnet VWI eine anhaltend gute Wohnungsnachfrage.

Aus strategischen Gründen zieht sich die VIS ab 01.01.2011 aus dem Geschäftsfeld Wohneigentumsverwaltung zurück. Die vorhandenen Kapazitäten und Kompetenzen sollen zukünftig für die wachsenden Anforderungen aus dem Volkswagen Konzern genutzt werden.

GRÜNDUNG EINER NEUEN GESELLSCHAFT

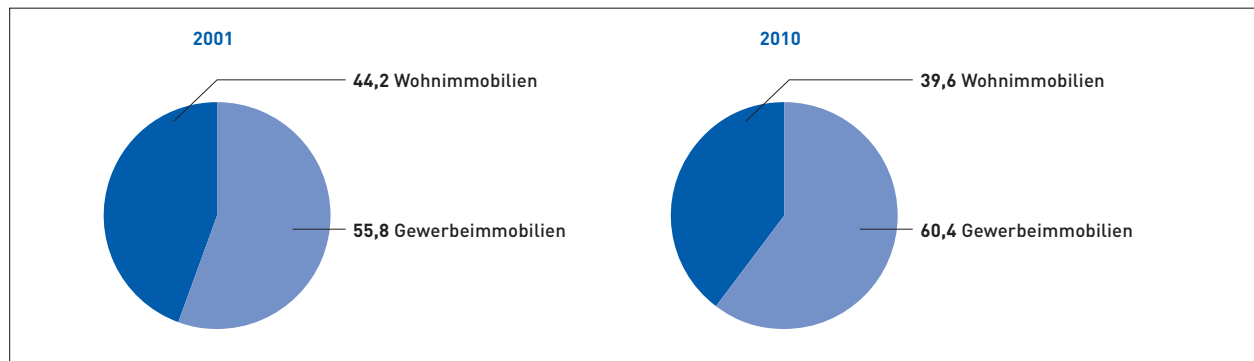
Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die VGG als Kommanditistin eine 94-prozentige Beteiligung an der Daraja Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG mit Sitz in Mainz-Kastel/Wiesbaden erworben. Der Beteiligungsbuchwert liegt bei 4.700 €. Die Gesellschaft wird auf einem in 2010 erworbenen Grundstück eine Logistikhalle errichten und Freiflächen für den Fahrzeugumschlag herstellen. Nach Fertigstellung werden die Flächen an die Volkswagen AG vermietet.

ZENTRALES IMMOBILIENMANAGEMENT (ZIM)

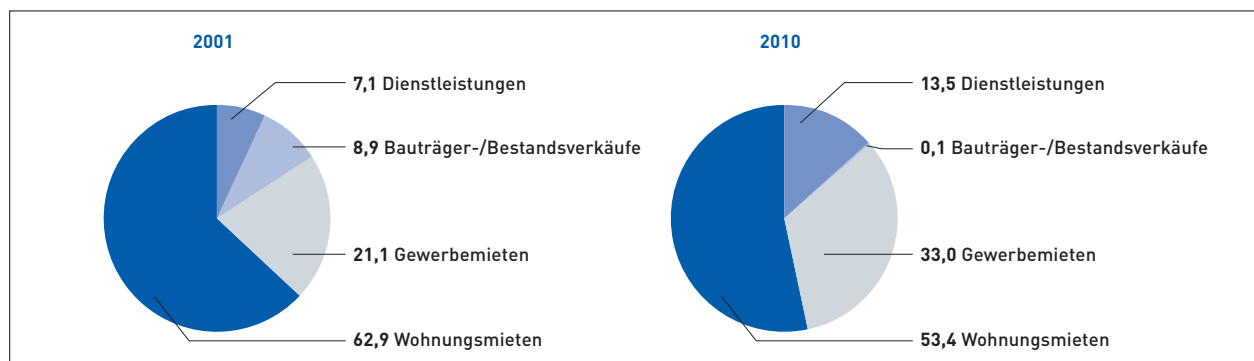
Ein wesentlicher Meilenstein für die Zusammenarbeit mit der Volkswagen AG und für die Immobilienkompetenz bei der Volkswagen Immobilien Service GmbH ist das Zentrale Immobilienmanagement (ZIM) im Volkswagen Konzern. Auch andere Konzernstellen arbeiten bereits eng mit dem ZIM zusammen, das in wichtigen Immobilienfragen berät und unterstützt.

Ziel ist eine Effizienzsteigerung durch Vereinheitlichung von Strukturen und Abläufen. Die Hauptaufgabe liegt in der strategischen Steuerung des Konzern-Immobilienvermögens, das sich auf rund 9 Milliarden € beläuft. VWI-Geschäftsführer Roland Stöckigt ist gleichzeitig Leiter des Zentralen Immobilienmanagements. Er erfüllt eine übergreifende Koordinierungsfunktion und unterstützt die Immobilienaktivitäten in intensivem Austausch mit den Marken, Standorten und Konzerngesellschaften. Die Entlastung des Kerngeschäfts der Volkswagen AG ist dabei das Hauptziel.

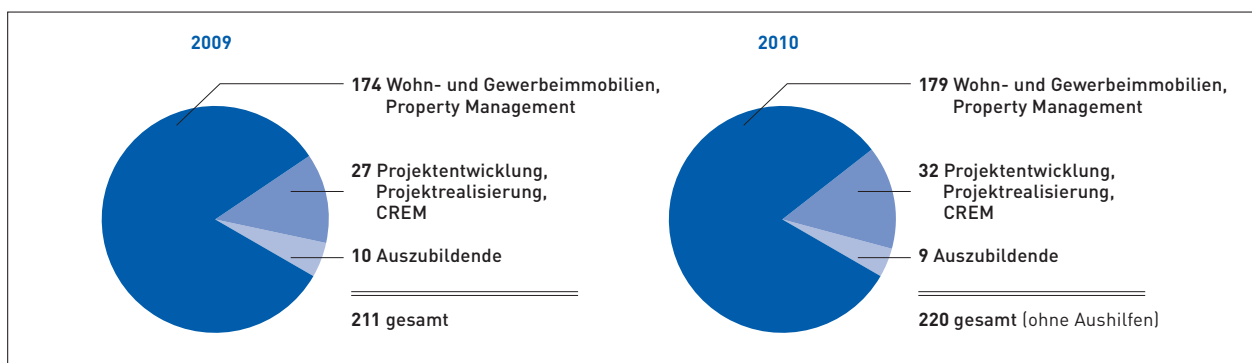
BILANZWERTE DES ANLAGEVERMÖGENS IN PROZENT



ENTSTEHUNG DER ERLÖSE IN PROZENT



ANZAHL DER MITARBEITER IN DEN GESCHÄFTSFELDERN



PERSONAL UND ORGANISATION

Zum 31.12.2010 beschäftigte die Volkswagen Immobilien Service GmbH insgesamt 211 Mitarbeiter und 21 Aushilfen. Damit hat Volkswagen Immobilien zwölf neue Mitarbeiter mit hoher Fachkompetenz vor allem für Projektaktivitäten im gewerblichen Bereich gewinnen können. Zur Abdeckung von Spitzenbelastungen nutzt VWI aktiv die Möglichkeit der Beschäftigung über die Wolfsburg AG. Dabei orientiert sich die Vergütung der Mitarbeiter an den tarifrechtlichen Regelungen der Volkswagen AG.

Die Ausbildung von kompetentem Nachwuchs ist für VWI seit Jahrzehnten selbstverständlich. In 2010 befanden sich insgesamt neun junge Menschen in der Ausbildung bei Volkswagen Immobilien.

Das Unternehmen startete in 2010 einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess. Bereits im ersten Jahr konnten Effizienzmaßnahmen von fast 10 % identifiziert und umgesetzt werden. Die gewonnenen Kapazitäten wurden dringend benötigt, um die neuen Geschäftsfelder zu stärken.

»Unsere Immobilienkompetenz ist das Ergebnis motivierter und engagierter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ganz gezielt bereiten wir unsere Mitarbeiter auch auf die wachsenden internationalen Aufgaben für den Volkswagen Konzern vor.«

IT UND SOFTWARE

Seit dem Geschäftsjahr 2009 nutzt VWI SAP als zentrales IT-System. Die Gesellschaften der VWI gehören damit zu den wenigen Gesellschaften, die im Volkswagen Konzern produktiv mit dem neuen Kontenrahmen der Volkswagen AG arbeiten. Die bestehenden Anwendungen werden konsequent weiterentwickelt und ausgebaut, um die vielfältigen Prozesse noch effektiver zu unterstützen.

MARKETING

Alle drei Gesellschaften der VWI waren 2010 durch vielfältige Kommunikationsaktivitäten durchgängig präsent. Mit vertriebsorientierten Marketingmaßnahmen hat VWI seine Position als Qualitätsanbieter auf dem Wolfsburger Wohnungsmarkt weiter gefestigt. Neben dem erfolgreich eingeführten Produkt „Wohnen mit Wunschausstattung“ hat auch das VWI-Serviceversprechen dazu beigetragen, dass Volkswagen Immobilien als zuverlässiger und kompetenter Anbieter wahrgenommen wird.

Verstärkt wurden auch die Vertriebsaktivitäten in den Neuen Medien. Neben einem Pilotprojekt im Bereich Social Media/web 2.0 wurde der eigene Internetauftritt bezogen auf die Immobiliendatenbank und die Objektdarstellung umfassend optimiert.

Die Neugestaltung eines Hochhausensembles am Rabenberg wurde mit der Fertigstellung des vierten und letzten Hauses in 2010 abgeschlossen. Der mit der Fertigstellung verbundene „VWI Treppenhauslauf“ hat sich in seiner nunmehr vierten Auflage als attraktive Familienveranstaltung etabliert, die großen Zuspruch in Wolfsburg findet.

Im Bereich der gewerblichen Immobiliendienstleistungen haben z. B. Fachvorträge dazu geführt, dass VWI innerhalb des Volkswagen Konzerns seine Position als Komplettanbieter für Immobiliendienstleistungen weiter gefestigt hat. Aber auch außerhalb des Volkswagen Konzerns hat besonders die aktive Pressearbeit in den lokalen Medien wie auch in der Fachpresse zur verstärkten Wahrnehmung des VWI-Leistungsspektrums beigetragen.

»Die Anforderungen an das Risikomanagement sind – nicht nur durch das Bilanzmodernisierungsgesetz – deutlich gestiegen. Die daraus resultierenden Aufgaben sind dank unseres modernen SAP-Systems für uns sicher und zuverlässig umzusetzen.«

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

ERTRAGSLAGE DER VOLKSWAGEN IMMOBILIEN GRUPPE

Die Ertragslage der VWI zeigt sich weiterhin positiv und schließt mit einem Betriebsergebnis (Ergebnis ohne Finanzergebnis und ohne Ertragsteuern) von nunmehr 22,4 Mio. € ab (Vorjahr: 25,6 Mio. €). Steigerungen bei den Betreuungserlösen stehen gesunkene Umsätze aus der Hausbewirtschaftung entgegen. Deutlich erhöhte Instandhaltungs- sowie gestiegene Verwaltungskosten belasten das Betriebsergebnis. Das Bruttoergebnis vom Umsatz geht von 31,2 Mio. € um 2,8 Mio. € auf 28,3 Mio. € zurück.

Die Umsatzerlöse aus Immobiliendienstleistungen konnten um 1,4 Mio. € auf 10,5 Mio. € gesteigert werden. Mieteinnahmen sinken bedingt durch das Auslaufen von Anmietungsverträgen für Mietwohnungen um insgesamt 0,7 Mio. €. Die insgesamt gefallenen Umsatzerlöse von 126,3 Mio. € auf 106,7 Mio. € (-15,5 %) resultieren überwiegend aus im Vorjahr erzielten Einnahmen für die schlüsselfertige Übergabe des ILC in Braunschweig.

Die Herstellkosten verbessern sich um 16,7 Mio. € auf 78,4 Mio. €. Die im Vorjahr gebuchten Aufwendungen für schlüsselfertige Bauten (20,4 Mio. € für das ILC) fallen in 2010 nicht an. Entlastungen bei den Abschreibungen stehen deutlich höhere Instandhaltungsaufwendungen gegenüber.

Nach Berücksichtigung des klar verbesserten, jedoch branchentypisch negativen Finanzergebnisses, leicht gestiegener Ertragsteuern und außerordentlicher Aufwendungen von 3,7 Mio. € bei der Volkswagen Immobilien Service GmbH schließt die Unternehmensgruppe das Geschäftsjahr 2010 mit einem um 5,9 Mio. € verschlechterten Jahresüberschuss von 10,4 Mio. € ab.

Ertragslage der Volkswagen Immobilien Service GmbH

Das Jahresergebnis 2010 ist wesentlich von Sondereinflüssen geprägt. Vom gesamten Unterschiedsbetrag zwischen den nach altem und neuem Recht (BilMoG) ermittelten Pensionsrückstellungen (4,4 Mio. €) wurden 3,5 Mio. € als außerordentlicher Aufwand erfasst. Das außerordentliche Ergebnis beträgt -3,7 Mio. €. Das Betriebsergebnis verbessert sich aufgrund von Umsatzsteigerungen für Betreuungsleistungen um rund 1,0 Mio. € (9,7 %) von -10,9 Mio. € auf -9,9 Mio. €. Nach Berücksichtigung des um 2,5 Mio. € schwächeren Finanzergebnisses, der außerordentlichen Belastungen aus Übergangsregelungen nach dem Bilanzmodernisierungsgesetz und der Ertragsteuern beträgt der Jahresverlust 5,1 Mio. € (Vorjahr: Jahresüberschuss 31 Tsd. €).

Fehlende Umsätze aus der schlüsselfertigen Übergabe des ILC führen im aktuellen Geschäftsjahr zu um 17,8 Mio. € niedrigeren Umsatzerlösen. Deutliche Steigerungen bei den Betreuungserlösen (+ 2,8 Mio. €) insbesondere bei den Immobiliendienstleistungen verbessern das Bruttoergebnis vom Umsatz um 1,1 Mio. €. Die Personalkosten steigen bedingt durch Mitarbeiterzuwächse, Tarifsteigerungen und höhere Einmalzahlungen um 4 % (+ 0,6 Mio. €).

Ertragslage der Volkswagen Gewerbegrund GmbH

Die Umsatzerlöse insgesamt sinken bedingt durch das Auslaufen von Anmietungsverträgen für Mietwohnungen in Fallersleben und geringere abzurechnende Leistungen (-1,4 Mio. €).

Die Herstellkosten liegen um 0,4 Mio. € über dem Vorjahr und betragen 33,5 Mio. €. Dies ist in erster Linie auf höhere Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen. Gegenläufig wirken verbesserte Buchgewinne aus Objektverkäufen. Die genannten Effekte führen insgesamt zu einem Rückgang des Betriebsergebnisses um 2,0 Mio. € auf 19,0 Mio. €.

Das Finanzergebnis von 0,9 Mio. € ist geprägt durch hohe Beteiligungserträge von der VWV und Zinsaufwendungen für die Finanzierung von Immobilienobjekten (4,2 Mio. €). Das insgesamt erreichte Gesamtergebnis (vor Steuern und Ergebnisabführung) von 19,8 Mio. € ist um 2,4 Mio. € schlechter als im Vorjahr. Im Rahmen des ab 2008 bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages mit der Volkswagen AG wird der Gewinn in Höhe von 15,4 Mio. € abgeführt.

Ertragslage der VW Wohnungs GmbH & Co. KG

Die Umsatzerlöse sind um 1,0 Mio. € aufgrund höherer Mieteinnahmen gestiegen. Die Herstellungskosten der umgesetzten Leistungen sind durch mehr Instandhaltungsaufwendungen, auch bedingt durch ein über fünf Jahre laufendes CO₂-Programm mit 33,6 Mio. €, um 3,3 Mio. € höher als im Vorjahr (30,3 Mio. €). Das Bruttoergebnis vom Umsatz fällt damit um 2,4 Mio. € schlechter aus und beträgt 13,0 Mio. €.

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2010 Tsd. €	2009 Tsd. €
Ergebnis nach Steuern (vor EAV)	10.351	16.128
Abschreibungen saldiert mit Zuschreibungen	17.229	19.213
Veränderungen der Pensionsrückstellungen	1.958	465
Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge	2.654	-2.741
Cashflow brutto	32.192	33.065
Veränderungen der Vorräte	-310	10.528
Veränderungen der Forderungen	392	1.479
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-2.632	-20.098
Veränderungen der sonstigen Rückstellungen	-1.159	555
Veränderung Working Capital	-3.709	-7.536
Cashflow laufendes Geschäft	28.483	25.529
Investitionen	-10.537	-16.305
Anlagenabgänge	5.770	450
Investitionstätigkeit	-4.767	-15.855
Cashflow netto	23.716	9.674
Ausschüttungen an VW AG	-16.458	-14.863
Finanzierungstätigkeit ¹⁾	-9.204	-2.658
Veränderung der Zahlungsmittel	-1.946	-7.847
Zahlungsmittelbestand am 31.12. ²⁾	25.140	27.086
Kreditstand	-130.005	-139.209
Netto-Liquidität	-104.865	-112.123

¹⁾ Cash-Pool-Verbindlichkeiten als Dauerschulden
²⁾ Cash-Pool-Forderungen als flüssige Mittel

Unter Berücksichtigung kaum veränderter sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen beträgt das Betriebsergebnis 13,2 Mio. € (Vorjahr: 15,4 Mio. €) und entspricht den Erwartungen. Unter Berücksichtigung des Finanzergebnisses und nach Abzug der Gewerbeertragsteuer beträgt der Jahresüberschuss 13,3 Mio. €. Davon entfallen 4,0 Mio. € auf die Volkswagen Gewerbegrund GmbH und 9,3 Mio. € auf die Volkswagen Immobilien Service GmbH.

FINANZLAGE DER VOLKSWAGEN IMMOBILIEN GRUPPE

Die Finanzlage der Volkswagen Immobilien Gruppe basiert auf einer soliden Ertragslage. Sie ist insgesamt und für die einzelnen Gesellschaften im Zusammenhang mit ihrer Einbindung in den Volkswagen Konzern zu beurteilen.

Finanzlage der Volkswagen Immobilien Service GmbH

Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 1,6 Mio. € (Vorjahr: 11,4 Mio. €) und Auszahlungen im Rahmen der Investitionstätigkeit von 0,7 Mio. € (Vorjahr: 1,6 Mio. €) gleichen sich nahezu aus und erhöhen die Finanzmittel, bestehend aus Festgeldern und flüssigen Mitteln, um 0,9 Mio. € auf 10,0 Mio. €.

Finanzlage der Volkswagen Gewerbegrund GmbH

Den Mittelzuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 18,6 Mio. € (Vorjahr: 26,8 Mio. €) und verkaufsbedingten Zuflüssen aus der Investitionstätigkeit von 2,1 Mio. € (Mittelabfluss Vorjahr: 8,6 Mio. €) stehen Mittelabflüsse aus der Finanzierungstätigkeit von 15,7 Mio. € (Vorjahr: 17,2 Mio. €) gegenüber. Die Finanzmittel beinhalten Cash-Pool-Verbindlichkeiten und Kurzfristdarlehen. Sie verbessern sich um rund 5,0 Mio. € auf -69,4 Mio. €.

Finanzlage der VW Wohnungs GmbH & Co. KG

Den Mittelzuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit – im Wesentlichen Jahresüberschuss und erwirtschaftete Abschreibungen von 16,5 Mio. € (Vorjahr: 24,1 Mio. €) – stehen Abflüsse aus der Finanzierungstätigkeit von 13,3 Mio. € (Vorjahr: 15,0 Mio. €) und der Investitionstätigkeit (5,2 Mio. €, Vorjahr: 4,6 Mio. €) gegenüber. Die Finanzmittel beinhalten flüssige Mittel von 10,2 Mio. € nach 10,3 Mio. € im Vorjahr.

VERMÖGENSLAGE DER VOLKSWAGEN IMMOBILIEN GRUPPE

Das Anlagevermögen der VWI beträgt 312,3 Mio. € und macht rund 90 % der Bilanzsumme aus. Davon entfallen 118,5 Mio. € auf Wohnimmobilien und 180,3 Mio. € auf Gewerbeobjekte. Investitionen in Wohn- und Gewerbeobjekte werden auch im Jahr 2011 weiter erfolgen.

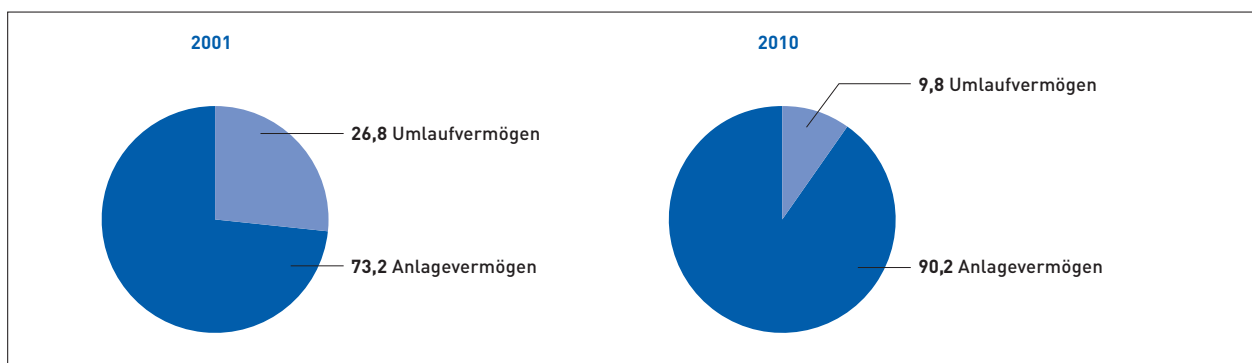
Das Eigenkapital beträgt inklusive der Sonderposten mit Rücklageanteil 152,8 Mio. €. Langfristige Objektfinanzierungen (Dauerfinanzierung) bestehen insgesamt in Höhe von 67,6 Mio. €.

Die Vermögenslage der VWI sowie der einzelnen Gesellschaften ist insgesamt und für die einzelnen Gesellschaften im Zusammenhang mit ihrer Einbindung in den Volkswagen Konzern zu beurteilen.

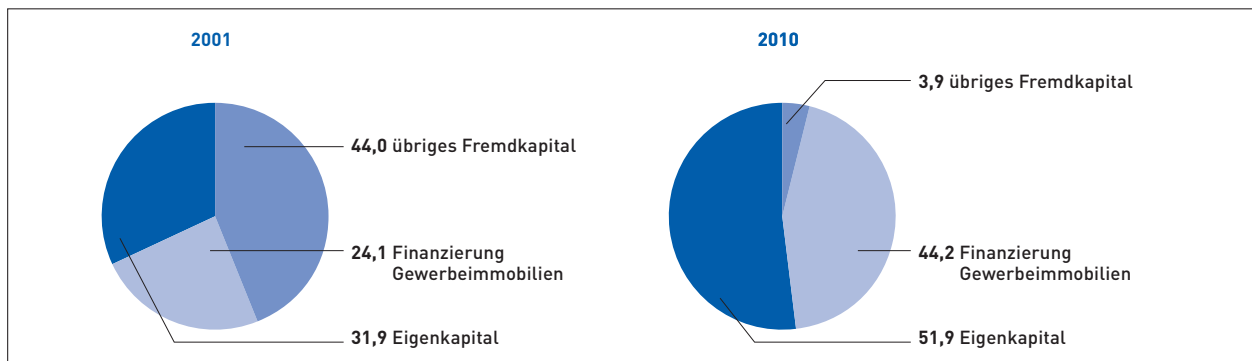
Vermögenslage der Volkswagen Immobilien Service GmbH

Die Bilanzsumme vermindert sich im Vergleich zum Vorjahr um 21,4 % auf 19,9 Mio. €. Durch die Passivierung der Pensionsansprüche ab 2010 und die Saldierung der Wertpapiere des Anlagevermögens mit den Rückstellungen sinkt das langfristig gebundene Vermögen um rund 5,7 Mio. € auf 3,4 Mio. €.

AKTIVA IN PROZENT



PASSIVA IN PROZENT



Der Wert der immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen reduziert sich leicht, da die Abschreibungen höher sind als die Investitionen. Investitionsschwerpunkt sind weitere Aktivierungen im Rahmen der SAP-Einführung.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen hauptsächlich Forderungen aus bei der Volkswagen AG angelegten Cash-Pool-Mitteln (4,0 Mio. €; Vorjahr: 5,0 Mio. €). Die flüssigen Mittel betragen am 31.12.2010 10,0 Mio. € inkl. Festgelder.

Auf der Passivseite vermindert sich das Eigenkapital ergebnisbedingt, insbesondere aufgrund der außerordentlichen Aufwendungen von 3,7 Mio. € im Zuge der Umstellung auf die neuen handelsrechtlichen Vorschriften zum 1. Januar 2010, von 5,8 Mio. € auf

0,3 Mio. €. Damit ist das Stammkapital von 3,6 Mio. € nicht mehr vollständig erhalten. Vor dem Hintergrund der zukünftig geplanten Ergebnisse (für 2011 ein Fehlbetrag von 4,2 Mio. €), der derzeit überdurchschnittlichen Liquiditätsausstattung, der geplanten Verschmelzung auf die VGG rückwirkend zum 1. Januar 2011 und der Einbindung in den Volkswagen Konzern ergeben sich daraus jedoch keine negativen Effekte (entwicklungsbeeinträchtigende bzw. bestandsgefährdende Tatsachen). Die Pensionsrückstellungen erhöhen sich um 2,0 Mio. € auf 13,7 Mio. €.

Das langfristig gebundene Vermögen ist durch das Eigenkapital und langfristige Pensions- und sonstige Rückstellungen der Gesellschaft vollständig gedeckt.

Vermögenslage der Volkswagen Gewerbetrunder GmbH

Die Bilanzsumme sinkt um 13,5 Mio. € auf 298,9 Mio. €. Die Vermögensstruktur ist unverändert durch den hohen Anteil des Anlagevermögens von 99 % (296,5 Mio. €) an der Bilanzsumme geprägt. Das Sachanlagevermögen sinkt um 12,7 Mio. € auf 206,0 Mio. €. Den Investitionen in Wohn- und Geschäftsbauten stehen Abschreibungen entgegen. Die Finanzierung der Investitionen erfolgt verabredungsgemäß durch Darlehen und Cash-Pool-Verbindlichkeit der Volkswagen AG. Das Anlagevermögen von 296,5 Mio. € ist zu 61 % durch die langfristig verfügbaren Mittel, bestehend aus dem Eigenkapital, dem Sonderposten mit Rücklageanteil sowie den mittel- bis langfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten, sowie im Übrigen durch formal kurzfristig bereitgestellte Mittel der Gesellschafterin gedeckt.

Vermögenslage der VW Wohnungs GmbH & Co. KG

Die Vermögensstruktur ist unverändert durch den hohen Anteil des Anlagevermögens von 82,4 % (Vorjahr: 81,3 %) an der Bilanzsumme geprägt. Der Anteil der langfristig verfügbaren Mittel – insbesondere des Eigenkapitals – ist für die Finanzstruktur kennzeichnend. Die langfristig verfügbaren Mittel, bestehend aus dem Eigenkapital, dem Sonderposten mit Rücklageanteil sowie den mittel- bis langfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten, von 109,3 Mio. € decken das Anlagevermögen vollständig ab (Vorjahr: 107,8 Mio. €).

Die Sachanlagen steigen durch Investitionen von 5,2 Mio. € (Umbaumaßnahmen im Rahmen der Portfoliomaßnahmen und Modernisierung in Wolfsburg) unter Berücksichtigung der Abschreibungen und Abgänge um 0,7 % auf 98,1 Mio. €.

Als unfertige Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten von 9,0 Mio. € (Vorjahr: 9,0 Mio. €) ausgewiesen; ihnen stehen auf der Passivseite Anzahlungen aus Betriebskostenabschlägen der

Mieter von 9,2 Mio. € (Vorjahr: 9,2 Mio. €) gegenüber. Die flüssigen Mittel betragen 10,2 Mio. € inkl. Festgeldanlagen.

BERICHT ÜBER RISIKEN UND CHANCEN

Da die Gesellschaften der VWI in das Risiko-Management-System der Volkswagen AG eingebunden sind, werden regelmäßige Risikoerhebungen und -analysen durchgeführt.

Die Turbulenzen aus der Finanz- und Wirtschaftskrise haben sich schneller beruhigt, als dies von Wirtschaftsforschern und Bundesregierung eingeschätzt wurde. Insbesondere in der Region Wolfsburg/Braunschweig gab es viele positive Impulse. Der Volkswagen Konzern glänzt mit guten Absatzzahlen und konnte seine Wettbewerbsposition deutlich verbessern.

Positive Auswirkungen sind auch in der Immobilienwirtschaft spürbar. Eine dauerhafte Krise ist nicht in Sicht, die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien steigt weiter an. Wesentlichen Einfluss auf die Tätigkeit von Volkswagen Immobilien wird weiterhin die wirtschaftliche Entwicklung des Mutterkonzerns haben, die wiederum deutlich auf die wirtschaftliche Entwicklung in der Stadt Wolfsburg einwirkt.

Das Monitoring der Risiken erfolgt monatlich über ein verknüpftes Planungs- und Controllingsystem. Dieses unterliegt genauer Beobachtung, auch aufgrund der derzeitigen gesamtwirtschaftlichen Lage. Sofern erforderlich, werden notwendige Maßnahmen zeitnah und konsequent umgesetzt. Im Geschäftsjahr wurde die Methodik im Rahmen des Risikomanagements ergänzt um die Eintrittswahrscheinlichkeit, Schadensausmaß und Maßnahmen der Risikosteuerung. In Abstimmung mit der bei Volkswagen neu geschaffenen Abteilung Governance, Risk & Compliance wird in 2011 das Risikomanagementsystem weiter ausgebaut und im Konzern werden einheitliche Verfahrensweisen eingeführt.

Die Ertragsseite der VGG ist durch überwiegend langfristige Mietverträge im Gewerbebereich abgesichert. Die kontinuierlich fließenden Wohnungsmieten in Verbindung mit der Mieterstruktur sorgen auch zukünftig für stabile Einnahmen bei der VWW. Die Prognosen für die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung lassen keine wesentlichen Veränderungen für Wolfsburg erwarten. In Verbindung mit der bestehenden Vermögens- und Finanzlage sind daher mittelfristig keine wirtschaftlichen oder rechtlichen Risiken erkennbar.

Eigene Gewerbeimmobilien und Büroflächen sind zum großen Teil an den Volkswagen Konzern vermietet, dessen Wachstumsstrategie eine anhaltend hohe Flächennachfrage auch nach Büroimmobilien mit sich bringt. Ein Marktrisiko für die Volkswagen Gewerbegrund GmbH besteht aufgrund der aktuellen Lage nicht. Bestandsgefährdende Risiken sind derzeit nicht erkennbar.

Im Jahr 2011 stehen die Chancen im Bereich der gewerblichen Immobiliendienstleistungen im Fokus. Die VIS wird zunehmend mit immobilienpezifischen Themen der Volkswagen AG betraut, um das Kerngeschäft von Immobilienaufgaben zu entlasten. Gemeinsam mit dem Konzern sollen deshalb verschiedene bereits 2009 gefestigte Handlungsansätze weiterentwickelt werden, wie zum Beispiel die Zusammenarbeit mit dem Zentralen Immobilienmanagement. Der Aufbau des Profitcenters im Bereich Corporate Real Estate Management und die Neuausrichtung der Profitcenter für Gewerbeimmobilien und Privatkunden erlauben eine noch präzisere Unternehmenssteuerung der Volkswagen Immobilien.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres haben sich keine weiteren, über den berichteten Umfang hinausgehenden Geschäftsvorfälle ergeben.

AUSBLICK

In Anbetracht der aktuellen Ergebnis- und Eigenkapitalsituation bei der Volkswagen Immobilien Service GmbH streben die Gesellschaften der Volkswagen Immobilien Gruppe im Jahr 2011 eine rückwirkende Verschmelzung auf die VGG zum 1. Januar 2011 an. Für das Jahr 2011 erwarten die verschmolzenen Gesellschaften ein Vorsteuerergebnis von rund 11 Mio. €. Ein Ergebnis in der gleichen Größenordnung wird auch für 2012 erwartet. Schwerpunkte der strategischen Ausrichtung werden auf der einen Seite die Wohn- und Gewerbeimmobilien, auf der anderen Seite gewerbliche Immobiliendienstleistungen für die Volkswagen AG, mittelfristig auch für den Markt, sein. Die Volkswagen Immobilien Service GmbH wird auch 2011 und in den Folgejahren der kompetente Ansprechpartner für alle immobilienpezifischen Belange des Volkswagen Konzerns sein. Der weitere Ausbau des Corporate Real Estate Managements unterstützt dabei in zunehmendem Maße die Belange des Konzerns.

Wohnimmobilien bleiben das zentrale Kerngeschäftsfeld der VWW. Hier strebt die Gesellschaft für 2011 und 2012 trotz schwieriger Marktbedingungen an, den Wohnungsleerstand weiter abzubauen, sodass sich der eingeschlagene Wachstumspfad durch alle Geschäftsbereiche hindurch ziehen kann. Die „Strategie 2018“ ist für alle drei Gesellschaften die Grundlage für eine kontinuierliche strategische Weiterentwicklung. Diese ist integrativ in die Gesamtstrategie „Mach 18“ des Volkswagen Konzerns eingebunden. Auch in den nächsten Jahren sind die Werte Kompetenz, Kundenorientierung, Flexibilität, Schnelligkeit und die Breite des Dienstleistungsangebotes Basis aller Entscheidungen und Handlungen.

*»Für die Marke Audi entwickeln und realisieren wir
nach dem Audi Zentrum Leipzig nun auch Autohäuser
in Berlin, Frankfurt, München und Stuttgart.
Dies ist auch eine Wertschätzung unserer Leistung.«*

AXEL SCHIFFERS, LEITER TECHNISCHES MANAGEMENT



AUDI ZENTRUM FRANKFURT // NEUBAU EINES AUDI ZENTRUMS AN DER HANAUER
LANDSTRASSE IN AUDI TERMINAL ARCHITEKTUR // PROJEKTENTWICKLUNG
UND REALISIERUNG: VOLKSWAGEN IMMOBILIEN // FERTIGSTELLUNG: FRÜHJAHR 2012

VOLKSWAGEN IMMOBILIEN SERVICE GMBH

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2010

AKTIVSEITE

	€	€	31.12.2010 €	31.12.2009 Tsd. €
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		2.279.553,83		2.644
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	329.336,45			346
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	683.753,99			719
		1.013.090,44		1.065
III. Finanzanlagen				
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00			5.225
2. Sonstige Ausleihungen	65.193,66			82
		65.193,66		5.307
			3.357.837,93	9.016
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	804.410,31			160
2. Andere Vorräte	27.763,15			25
		832.173,46		185
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00			8
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.875,74			31
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.606.029,70			6.640
davon aus Lieferungen und Leistungen: 647.634,17 €				(1.359)
davon gegen die Gesellschafter: 4.452.257,70 €				(5.281)
4. Sonstige Vermögensgegenstände	71.591,59			292
		4.695.497,03		6.971
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		10.025.253,31		9.055
			15.552.923,80	16.211
C. Rechnungsabgrenzungsposten			64.827,62	18
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung			874.855,45	-
			19.850.444,80	25.245

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2010

	2010 €	2009 Tsd. €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.940,00	6
b) aus Betreuungstätigkeit	15.072.074,27	12.317
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.419.521,59	23.017
	17.494.535,86	35.340
2. Herstellungskosten der zur Erzielung der Umsatzerlöse erbrachten Leistungen	17.718.328,69	36.664
3. Bruttoergebnis vom Umsatz	-223.792,83	-1.324
4. Vertriebskosten	122.580,69	92
5. Allgemeine Verwaltungskosten	172.853,60	165
6. Sonstige betriebliche Erträge	651.871,25	845
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.985.654,20	10.181
8. Erträge aus Beteiligungen	9.235.701,48	10.767
davon aus verbundenen Unternehmen: 9.235.701,48 €		(10.767)
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.729,19	162
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	82.179,99	240
davon aus verbundenen Unternehmen: 12.967,80 €		(33)
davon Erträge aus der Abzinsung: 3.367,18 €		(-)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	889.794,72	226
davon an verbundene Unternehmen: 0,00 €		(0)
davon Aufwendungen aus der Abzinsung: 889.782,18 €		(-)
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-1.422.194,13	26
13. Außerordentliche Aufwendungen	3.717.699,55	-
14. Außerordentliches Ergebnis	-3.717.699,55	-
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-47.886,20	-5
16. Jahresfehlbetrag (-) / Jahresüberschuss	-5.092.007,48	31
17. Gewinnvortrag	0,00	330
18. Bilanzverlust (-) / Bilanzgewinn	-5.092.007,48	361

VOLKSWAGEN IMMOBILIEN SERVICE GMBH

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Volkswagen Immobilien Service GmbH ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2010 eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB.

Der Jahresabschluss wird freiwillig nach den Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften des Handelsgesetzbuchs (HGB) unter Berücksichtigung des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) aufgestellt.

Dem Jahresabschluss liegen neben den handelsrechtlichen Vorschriften die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Rechtsform von Kapitalgesellschaften sowie vom Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e.V. ergangene Empfehlungen zugrunde.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

II. ANGABEN ZU DEN BILANZIERUNGS-, BEWERTUNGS- UND AUSWEISMETHODEN

1. Allgemeine Angaben

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Umsatzkostenverfahren gem. § 275 Abs. 3 HGB aufgestellt.

Der Jahresabschluss wurde unter Annahme der Unternehmensfortführung (going concern) erstellt.

Das am 29. Mai 2009 in Kraft getretene Gesetz zur Modernisierung des Bilanzrechts, das sogenannte Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (im Nachfolgenden

„BilMoG“ genannt), ist in Bezug auf Ansatz- und Bewertungsvorschriften erstmals auf den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 der Gesellschaft anzuwenden (Art. 66 Abs. 3 Satz 1 EGHGB). Von der Möglichkeit einer vorzeitigen Anwendung (Art. 66 Abs. 3 Satz 6 EGHGB) wurde kein Gebrauch gemacht.

Die Einführung des BilMoG kann in der sogenannten BilMoG-Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2010 zu Bewertungs- und Ausweisänderungen von Bilanzpositionen des Vorjahrs führen. Eine Anpassung der Vorjahreszahlen im Rahmen der erstmaligen Anwendung ist nach Art. 67 Abs. 8 Satz 2 EGHGB unterblieben.

Durch die BilMoG-Erstanwendung wurde die Gliederung der Bilanz um folgenden Posten erweitert: Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung.

Entsprechend der neuen HGB-Regelungen wird im Anhang erstmalig die folgende Angabe als sogenannter Davon-Vermerk ausgewiesen: Erträge aus dem Deckungsvermögen abzüglich Zinszuführung zu den Altersversorgungsrückstellungen u. Ä.

2. Bilanzierung und Bewertung

Entgeltlich von Dritten erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei Jahren, ERP-SAP-Bestandteile über fünf Jahre abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 150 €, diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst. Soweit die beizulegenden Werte einzelner immaterieller Vermögensgegenstände des Anlagevermögens ihren Buchwert unterschreiten, werden außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibung bewertet. Die planmäßigen und grundsätzlich linear durchgeführten Abschreibungen auf abnutzbare Sachanlagen richten sich nach folgenden Nutzungszeiträumen:

Gebäude	50 Jahre
Außenanlagen	12,5 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 – 20 Jahre
technisch genutzte Gebäude	8 Jahre

Das bewegliche Anlagevermögen wurde wie folgt abgeschrieben:

2010	lineare Abschreibung
2009	degressive Abschreibung mit späterem Übergang auf die lineare Methode, sofern die lineare Abschreibung zu höheren Beträgen als die degressive Abschreibung führt
2008	lineare Abschreibung
bis 2007	degressive Abschreibung mit späterem Übergang auf die lineare Methode, sofern die lineare Abschreibung zu höheren Beträgen als die degressive Abschreibung führt

Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, wurden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

In Bezug auf die Bilanzierung geringwertiger Vermögensgegenstände wurde für Zugänge im Zeitraum vom 1. Januar 2008 bis 31. Dezember 2009 handelsrechtlich die steuerrechtliche Regelung des § 6 Abs. 2 und Abs. 2a EStG angewendet. Anschaffungskosten von abnutzbaren beweglichen Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung fähig sind, wurden im Geschäftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, für den einzelnen Vermögensgegenstand 150 € nicht überstiegen. Für geringwertige Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, mehr als 150 € und bis zu 1.000 € betragen, wurde ein jährlicher Sammelposten im Sinne des § 6 Abs. 2a EStG gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst. Scheidet ein Vermögensgegenstand vorzeitig aus dem Betriebsvermögen aus, wird der Sammelposten nicht vermindert.

In Bezug auf die Bilanzierung geringwertiger Vermögensgegenstände wird seit dem 1. Januar 2010 handelsrechtlich die steuerrechtliche Regelung des § 6 Abs. 2 EStG angewendet. Anschaffungskosten von abnutzbaren beweglichen Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung fähig sind, werden im Geschäftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand (Sofortabschreibung) erfasst, wenn die Anschaffungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, für den einzelnen Vermögensgegenstand zwischen 150 € und 410 € betragen. In den Jahren vor dem 1. Januar 2008 wurden Zugänge mit Anschaffungskosten zwischen 51 € bis 410 € sofort abgeschrieben.

Die unter den Finanzanlagen im Vorjahr ausgewiesenen Wertpapiere des Anlagevermögens wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Bei den sonstigen Ausleihungen werden un- und verzinsliche Darlehen zum jeweiligen Barwert bilanziert. Die unverzinslichen Darlehen werden mit einem Abzinsungssatz von unverändert 4 % angesetzt.

Die Vorräte sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und unter Berücksichtigung des Niederwertprinzips bewertet. Alle erkennbaren Risiken im Vorratsvermögen, die sich aus überdurchschnittlicher Lagerdauer, geminderter Verwertbarkeit und/oder niedrigeren Wiederbeschaffungskosten ergeben, sind durch angemessene Wertabschläge berücksichtigt. In allen Fällen wurde verlustfrei bewertet, d. h. soweit die voraussichtlichen Verkaufspreise abzüglich der bis zum Verkauf anfallenden Kosten zu einem niedrigeren beizulegenden Wert führen, werden entsprechende Abwertungen vorgenommen.

Abgesehen von handelsüblichen Eigentumsvorbehalten sind die Vorräte frei von Rechten Dritter.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den anderen Vorräten erfolgt anhand der Einstandspreise.

Die unfertigen Leistungen sind zu Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten enthalten die aktivierungspflichtigen Bestandteile des § 255 Abs. 2 HGB. Des Weiteren werden angemessene Teile der Verwaltungskosten sowie angemessene Aufwendungen für soziale Einrichtungen des Betriebs, für freiwillige soziale Leistungen und für die betriebliche Altersvorsorge in die Herstellungskosten einbezogen, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Zur Abdeckung des allgemeinen Kreditrisikos wird eine Pauschalwertberichtigung von 1 % auf die nicht einzelwertberechtigten Nettoforderungen gebildet.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zu Nominalbeträgen angesetzt.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Die Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank im Monat Dezember 2010 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 5,15 %. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,70 % und Rentensteigerungen von jährlich 1,50 % zugrunde gelegt sowie eine Fluktuation in Höhe von 0,75 % p. a. unterstellt. Als Zeitpunkt des Eintritts des Versorgungsfalls wird der Zeitpunkt der frühestmöglichen Inanspruchnahme der vorzeitigen Altersrente aus der gesetzlichen Rentenversicherung gemäß RV-Altersgrenzenanpassungsgesetz vom 20. April 2007 angenommen.

Die Verpflichtung aus Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden mit den Vermögensgegenständen, die ausschließlich der Erfüllung der Altersversorgungs- und ähnliche Verpflichtungen dienen und dem Zugriff fremder Dritter entzogen sind (sog. Deckungsvermögen), verrechnet. Die Bewertung des zweckgebundenen, verpfändeten und insolvenzgesicherten Deckungsvermögens erfolgt zum beizulegenden Zeitwert.

Rückstellungen für Verpflichtungen aus Altersteilzeit werden nach Maßgabe des Blockmodells gebildet. Die Bewertung der Rückstellungen für Altersteilzeit erfolgt unter Zugrundelegung des von der Deutschen Bundesbank im Monat Dezember 2010 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Jahre. Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden zum Bilanzstichtag für bereits abgeschlossene und zukünftige potenzielle Altersteilzeitvereinbarungen gebildet. Sie enthalten Aufstockungsbeträge und bis zum Bilanzstichtag aufgelaufene Erfüllungsverpflichtungen der Gesellschaft.

Die Ermittlung der Rückstellungen für Jubiläumsverpflichtungen erfolgt mit einem Rechnungszinsfuß von 5,15 %.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten wurden im Vorjahr Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, die Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

III. ERLÄUTERUNGEN ZU BILANZPOSTEN

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel dargestellt. Der Anlagenspiegel ist dem Anhang als Anlage 1 beigelegt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren aus:

	2010 €	2009 €
Lieferungs- und Leistungsverkehr	647.634	1.359.414
Finanzverkehr mit der Volkswagen AG	3.958.396	5.048.520
davon aus kurzfristigen Darlehen	3.958.396	5.048.520

Eigenkapital

Das im Handelsregister eingetragene und voll eingezahlte gezeichnete Kapital beträgt 3.600.000 €. Es wird zu 51 % von der Volkswagen AG, Wolfsburg, und zu 49 % von der Volkswagen Gewerbetreibende GmbH, Wolfsburg, gehalten.

Rückstellungen

Die Entwicklung der Rückstellungen ist in der Anlage 2 zum Anhang erläutert.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Rückstellungspflichtige Pensionsverpflichtungen und ähnliche Verpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag nach Verrechnung mit dem Deckungsvermögen (3.512.310 €) gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB in Höhe von 13.702.471 €. Als Deckungsvermögen wurden folgende zweckexklusiven, verpfändeten und insolvenzgeschützten Vereinbarungen klassifiziert: Verwaltungs- und Sicherungstreuhandvertrag mit dem Volkswagen Pension Trust e.V.

Bewertung der Wertpapiere des Anlagevermögens zum Zeitwert:

Verrechnete Vermögensgegenstände (Deckungsvermögen) €	
Historische Anschaffungskosten	3.165.695
Beizulegender Zeitwert	3.512.310
Erträge aus dem Deckungsvermögen	129.669
Verrechnete Pensionsverpflichtungen €	
Erfüllungsbetrag	3.165.695
Aufwendungen in Form von Zinszuführungen zu den Altersversorgungsrückstellungen	989.891

Die Erträge aus dem Deckungsvermögen (129.669 €) wurden mit den Zinszuführungen (989.891 €) gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB saldiert. Der sich ergebende Saldo von 860.222 € ist im Finanzergebnis unter dem Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten.

Der beizulegende Zeitwert der verrechneten Vermögensgegenstände wurde anhand von Marktpreisen auf einem aktiven Markt bestimmt.

Aus der Umstellung der Pensionsrückstellungen im Rahmen des BilMoG zum 1. Januar 2010 (BilMoG-Eröffnungsbilanz) ergab sich ein Zuführungsbetrag im Vergleich zum alten Ansatz zum 31. Dezember 2009 von 4.342.681 €. Im Gegenzug ergab die Neubewertung des zuvor unter den Finanzanlagen Wertpapiere des Anlagevermögens ausgewiesenen Deckungsvermögens zum beizulegenden Zeitwert einen Ertrag von 216.438 €. Die Gesellschaft macht von dem Wahlrecht des Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB Gebrauch und verteilt den Aufwand aus der Umstellung (4.126.243 €) linear über einen Zeitraum von maximal 15 Jahren. Im Geschäftsjahr 2010 wurden 3.467.826 € als außerordentlicher Aufwand erfasst. Zum Abschlussstichtag beläuft sich die Unterdeckung bei den Pensionsrückstellungen somit auf 874.855 €.

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen ausgewiesene Kosten der Belegschaft bestehen im Wesentlichen aus Rückstellungen für Ansprüche auf bezahlte Freistellung zur individuellen Verkürzung der Lebensarbeitszeit („Zeit-Wertpapier“) sowie aus Rückstellungen für Jubiläen. Die hier zum 1. Januar 2010 angepassten Beträge nach BilMoG betragen 2.234.239 € für die „Zeit-Wertpapiere“ und 62.405 € für die Jubiläen. Die erworbenen „Zeit-Wertpapiere“ der Belegschaft werden von der

Gesellschaft in Wertpapieren durch Verwaltungs- und Sicherungstreuhandvertrag mit dem Volkswagen Pension Trust e.V. angelegt. Garantiert werden die eingezahlten Entgelte der Belegschaft sowie die im Versorgungsfall entstandenen Wertsteigerungen.

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach den Restlaufzeiten ergibt sich aus dem als Anlage 3 zum Anhang beigefügten Verbindlichkeitspiegel.

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2010 €	2009 €
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.673	883
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.452.661	24.968.682
Summe	4.455.334	24.969.565
In den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen sind im Vorjahr für die Erstellung eines schlüsselfertigen Gebäudes 20.443.234 € enthalten.		
PERSONALAUFWAND		
Löhne und Gehälter	12.332.065	11.177.363
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	2.744.612	3.321.701
davon für Altersversorgung	511.721	1.116.990
Summe	15.076.677	14.499.064
SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		
In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind nachstehende periodenfremde Erträge erfasst:		
Auflösung von Rückstellungen	544.102	566.961
Anlagenabgänge	6.195	21.313
Rückerstattung von Verwaltungskosten	12.831	2.015
Rückerstattung von Personalkosten	25.758	1.189
Rückbuchung von Verbindlichkeiten	46.792	1.175
Sonstige	1.645	0
Summe	637.323	592.653

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen über 6.954 € (Vorjahr: 3.267 €) enthalten, die überwiegend auf Gutschriften für im Vorjahr zu hoch berechnete Verwaltergebühren entfallen. Im Vorjahr betrafen die periodenfremden Aufwendungen fast ausschließlich nachzuzahlende Beiträge für frühere Jahre an die Industrie- und Handelskammer.

Finanzergebnis

Die Erträge aus den Deckungsvermögen (129.669 €) wurden mit den Zinszuführungen (989.891 €) gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB saldiert. Der sich ergebende Saldo von 860.222 € ist im Finanzergebnis unter dem Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten.

Außerordentliche Aufwendungen

Die außerordentlichen Aufwendungen aus der BilMoG-Umstellung über 3.717.700 € betreffen die Neubewertung von sonstigen Rückstellungen (62.405 €), die Anpassung an den Marktwert (187.469 €) sowie die Neubewertung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen (3.467.826 €).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Sie enthalten periodenfremde Erträge aus der Erstattung von Körperschaftssteuer von 45.389 € und vom Solidaritätszuschlag zur Körperschaftssteuer in Höhe von 2.497 € für das Jahr 2008. Im Vorjahr sind aus der Auflösung von Rückstellungen und Steuererstattungen für frühere Jahre insgesamt 8.580 € angefallen. Aufwendungen für ausländische Quellensteuer hatten sich in Höhe von 3.144 € im Vorjahr ergebnismindernd ausgewirkt.

Sonstige Steuern

Grund- und Kraftfahrzeugsteuern sind in Höhe von 11.515 € (Vorjahr: 11.407 €) verschiedenen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung direkt zugeordnet.

V. SONSTIGE ANGABEN

Arbeitnehmer

Durchschnittlicher Personalbestand

	2010	2009
Lohnempfänger		
Vollzeitbeschäftigte	42	43
Teilzeitbeschäftigte	1	1
Gehaltsempfänger		
Vollzeitbeschäftigte	149	138
Teilzeitbeschäftigte	18	19
Aushilfen	19	19
Gesamt	229	220
Auszubildende	8	9
Firmenrentner	119	121

Die durchschnittliche Beschäftigung ohne Auszubildende lag im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 229 Mitarbeitern um neun über dem Vorjahr. Der Personalaufwand erhöhte sich um 4 % auf 15.076.677 €. Ohne die Umgliederungen im Rahmen der BilMoG-Umstellung wäre der Aufwand im Verhältnis zum Vorjahr höher ausgefallen. Hauptsächlich resultiert die Erhöhung aus Personalzugängen, Tarifierhebungen sowie Bonuszahlungen und Umgruppierungen. Zum Jahresende waren sechs (Vorjahr: acht) Mitarbeiter im Rahmen einer Altersteilzeitregelung freigestellt.

Aufsichtsrat

- Dr. Horst Neumann
(Vorsitzender seit 16.03.10), Wolfsburg
Mitglied des Vorstandes der Volkswagen AG
 - Hans Dieter Pötsch
(Vorsitzender bis 16.03.2010), Wolfsburg
Mitglied des Vorstandes der Volkswagen AG
 - Bernd Wehlauer (seit 14.01.2010), Wolfsburg
Mitglied des Betriebsrates der Volkswagen AG
 - Heinz-Georg Wenzel (bis 14.01.2010), Wolfsburg
Mitglied des Betriebsrates der Volkswagen AG
- Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr 2010 keine Vergütungen.

Geschäftsführung

- Roland Stöckigt (Sprecher), Wolfsburg
 - Raimund Wunder, Königslutter
- Die Geschäftsführer sind Mitarbeiter der Volkswagen AG und erhalten von der Volkswagen Immobilien Service GmbH keine Bezüge.

Haftungsverhältnisse

Gewährleistungsansprüche gegenüber der Gesellschaft könnten aus der Tätigkeit als Generalübernehmer für das in 2006 fertiggestellte Gebäude MobileLifeCampus in Wolfsburg für die Volkswagen AG sowie das in 2009 erbaute InformationsLogistikCenter in Braunschweig für die Volkswagen Financial Services GmbH bestehen. Demgegenüber hält die Gesellschaft Garantieeinbehalte bzw. Bürgschaften diverser Kreditinstitute und anderer Bürgschaftsgeber der am Bau beteiligten Unternehmungen. Für die Eventualschulden wurden keine Rückstellungen gebildet, weil mit einer Inanspruchnahme oder Belastung der Gesellschaft nicht gerechnet wird.

Durch die Beteiligung als Komplementär an der VW Wohnungs GmbH & Co. KG besteht eine gesamtschuldnerische Haftung.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Mietverpflichtungen aus der Anmietung von Büroflächen (unbefristete Verträge mit sofortiger Kündigungsmöglichkeit) bestehen am Jahresende 2010 gegenüber der Volkswagen Gewerbetgrund GmbH für das Bürogebäude Poststraße 28 in Wolfsburg in Höhe von unverändert 458.300 € sowie der Treuhandverwaltung IGEMET (mit Restlaufzeiten zwischen einem und drei Jahren) in Höhe von 51.700 € (Vorjahr: 50.700 €) für weitere Büroflächen in der Wolfsburger Siegfried-Ehlers-Straße 2. Zum 31. Dezember 2010 bestehen keine weiteren Verpflichtungen. Im Vorjahr bestanden noch sonstige Investitionsverpflichtungen über 80.000 €.

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.

GESELLSCHAFTER UND KONZERNVERHÄLTNISSE

Unbeschränkt haftender Gesellschafter

Die Volkswagen Immobilien Service GmbH ist persönlich haftende Gesellschafterin der VW Wohnungs GmbH & Co. KG. Das Eigenkapital dieser Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2010 unverändert 83.864.739 €, der Jahresüberschuss vor Gewinnverwendung 13.268.064 € (Vorjahr: 15.498.618 €). Von dem Gewinn aus der Vermietung des unbeweglichen Vermögens der VW Wohnungs GmbH & Co. KG erhält die Volkswagen Immobilien Service GmbH einen Anteil von 70 % von 9.235.702 € (Vorjahr: 10.767.080 €).

Ereignisse, die zu einer persönlichen Haftung führen könnten, sind bis zum heutigen Tage nicht bekannt geworden.

Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft ist ein verbundenes Unternehmen der Volkswagen AG, Wolfsburg, und wird gemäß §§ 290 ff. HGB in den Konzernabschluss der Volkswagen AG mit Sitz in Wolfsburg, die den Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt, einbezogen. Der Konzernabschluss der Volkswagen AG ist beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers einzureichen und im elektronischen Bundesanzeiger bekannt machen zu lassen.

Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzverlust von 5.092.007 €, der sich ausschließlich aus dem Jahresfehlbetrag ergibt, auf neue Rechnung vorzutragen.

Wolfsburg, den 26. Januar 2011

Roland Stöckigt

Raimund Wunder

ANLAGE 1 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten		
	Vortrag 01.01.2010 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.768.389,10	425.401,03	0,00
	5.768.389,10	425.401,03	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.019.625,99	0,00	0,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.213.640,43	273.665,56	211.339,21
	5.233.266,42	273.665,56	211.339,21
III. Finanzanlagen			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens ¹⁾	5.224.774,52	0,00	5.224.774,52
2. Sonstige Ausleihungen	82.480,81	18.000,00	35.245,15
	5.307.255,33	18.000,00	5.260.019,67
	16.308.910,85	717.066,59	5.471.358,88

¹⁾ Abgänge ausschließlich Veränderung BilMoG – Verrechnung mit Pensionsverpflichtungen

ANLAGE 2 ENTWICKLUNG DER RÜCKSTELLUNGEN IM GESCHÄFTSJAHR 2010

	Stand 01.01.2010 €	Veränderungen BilMoG €	Stand nach den Veränderungen BilMoG €
Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	11.744.169,00	1.539.704,00	13.283.873,00
2. Sonstige Rückstellungen			
– Kosten der Belegschaft	5.169.767,00	-2.171.923,52	2.997.843,48
– Kosten der Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses	38.250,00	0,00	38.250,00
– Betriebskosten	9.653,00	0,00	9.653,00
– Instandhaltungskosten	176.383,00	0,00	176.383,00
– Andere Rückstellungen	350.356,00	0,00	350.356,00
	5.744.409,00	-2.171.923,52	3.572.485,48
	17.488.578,00	-632.219,52	16.856.358,48

Abschreibungen (kumuliert) €	Zuschreibungen des Geschäftsjahres €	Buchwert am 31.12.2010 €	Buchwert am 31.12.2009 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
3.914.236,30	0,00	2.279.553,83	2.643.992,78	789.839,98
3.914.236,30	0,00	2.279.553,83	2.643.992,78	789.839,98
690.289,54	0,00	329.336,45	345.849,33	16.512,88
3.592.212,79	0,00	683.753,99	718.455,94	307.319,89
4.282.502,33	0,00	1.013.090,44	1.064.305,27	323.832,77
0,00	0,00	0,00	5.224.774,52	0,00
175,00	133,00	65.193,66	82.305,81	0,00
175,00	133,00	65.193,66	5.307.080,33	0,00
8.196.913,63	133,00	3.357.837,93	9.015.378,38	1.113.672,75

Inanspruchnahme €	Auflösung €	Zuführung €	Stand 31.12.2010 €
648.605,01	0,00	1.067.203,01	13.702.471,00
1.077.362,14	512.697,77	1.472.689,43	2.880.473,00
36.004,92	2.245,08	36.500,00	36.500,00
7.926,72	1.726,28	2.360,00	2.360,00
162.855,02	13.527,98	0,00	0,00
294.661,57	13.904,43	347.526,00	389.316,00
1.578.810,37	544.101,54	1.859.075,43	3.308.649,00
2.227.415,38	544.101,54	2.926.278,44	17.011.120,00

ANLAGE 3 VERBINDLICHKEITENSPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

	insgesamt		davon			
	31.12.2010	31.12.2009	unter 1 Jahr	unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre
	€	€	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2010
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten						
1. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.618,15	2.707,30	0,00	102,17	0,00	2.618,15
2. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	234.538,78	650.151,19	107.777,60	360.870,44	126.761,18	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	639.145,31	252,36	639.145,31	252,36	0,00	0,00
davon aus Lieferungen und Leistungen	639.145,31	252,36	639.145,31	252,36	0,00	0,00
davon gegenüber den Gesellschaftern	17.891,22	252,36	17.891,22	252,36	0,00	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.655.030,04	1.341.476,57	1.182.886,76	1.341.476,57	472.143,28	0,00
	2.531.332,28	1.994.587,42	1.929.809,67	1.702.701,54	598.904,46	2.618,15

»Ob Grundstückssuche, Bauplanung oder Mietvertragsverhandlung – inzwischen sind wir mit Immobilienberatungen weltweit für verschiedenste Bereiche innerhalb des Volkswagen Konzerns aktiv.«

MICHAEL LEIPELT, LEITER CORPORATE REAL ESTATE MANAGEMENT



NEUBAU DES VOLKSWAGEN HEADQUARTERS IN AUSTRALIEN, SYDNEY //
LOGISTIKZENTRUM, BÜROGEBÄUDE, SERVICE CENTER UND WERKSTATTGEBÄUDE //
LEISTUNG VOLKSWAGEN IMMOBILIEN: ÜBERPRÜFUNG DER PLANUNG INKLUSIVE
BAUKOSTENBEWERTUNG, BEGLEITUNG VERTRAGSVERHANDLUNGEN UND PRÜFUNG
DES MIETVERTRAGES FÜR RUND 27.000 M² FLÄCHE.

VOLKSWAGEN GEWERBEGRUND GMBH

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2010

AKTIVSEITE

	€	€	31.12.2010 €	31.12.2009 Tsd. €
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Software		9.918,11		40
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.003.307,02			20.238
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	179.939.852,87			189.479
3. Grundstücke ohne Bauten	2.438.672,99			1.806
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	76.882,86			77
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.985.768,95			2.277
6. Anlagen im Bau	572.086,02			4.556
7. Bauvorbereitungskosten	0,00			237
		206.016.570,71		218.670
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	89.168.438,67			89.163
2. Beteiligungen	1.227.100,51			1.227
3. Sonstige Ausleihungen	46.200,00			62
		90.441.739,18		90.452
			296.468.228,00	309.162
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00			16
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	179.193,03			280
3. Unfertige Leistungen	982.234,08			1.261
4. Andere Vorräte	28.040,00			31
		1.189.467,11		1.588
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	64.475,59			72
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	56.500,00			8
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00			3
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	32.056,25			34
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	32.484,82			735
davon aus Lieferungen und Leistungen: 19.140,58 €				(734)
davon gegen die Gesellschafter: 0,00 €				(9)
6. Sonstige Vermögensgegenstände	830.203,69			715
		1.015.720,35		1.567
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		268.227,32		123
			2.473.414,78	3.278
C. Rechnungsabgrenzungsposten			6.427,05	8
			298.948.069,83	312.448

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2010

	2010 €	2009 Tsd. €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	46.049.763,01	47.675
b) aus Verkauf von Grundstücken	140.500,00	239
c) aus Betreuungstätigkeit	25.235,58	68
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.568.784,92	3.190
	49.784.283,51	51.172
2. Herstellungskosten der zur Erzielung der Umsatzerlöse erbrachten Leistungen	33.456.611,19	33.085
3. Bruttoergebnis vom Umsatz	16.327.672,32	18.087
4. Vertriebskosten	66.342,39	62
5. Allgemeine Verwaltungskosten	302.579,26	191
6. Sonstige betriebliche Erträge	4.645.202,77	3.337
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.615.822,95	210
8. Erträge aus Beteiligungen	4.792.362,24	5.668
davon aus verbundenen Unternehmen: 4.032.362,24 €		(5.430)
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.777,00	3
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	258.006,20	63
davon aus verbundenen Unternehmen: 191,02 €		(-)
davon Erträge aus der Abzinsung: 200.035,33 €		(-)
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.195.125,65	4.534
davon an verbundene Unternehmen: 706.090,55 €		(1.015)
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: 279.834,33 €		(-)
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	19.845.150,28	22.161
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.402.335,60	5.887
14. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführter Gewinn	15.442.814,68	16.274
davon an verbundene Unternehmen: 15.442.814,68 €		(16.274)
15. Jahresüberschuss	0,00	0
16. Gewinnvortrag	48.687.236,13	48.688
17. Bilanzgewinn	48.687.236,13	48.688

VOLKSWAGEN GEWERBEGRUND GMBH

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Volkswagen Gewerbegrund GmbH ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2010 eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB.

Der Jahresabschluss wird nach den Rechnungsvorschriften für Kapitalgesellschaften des Handelsgesetzbuchs (HGB) unter Berücksichtigung des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH) aufgestellt.

Dem Jahresabschluss liegen neben den handelsrechtlichen Vorschriften die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Rechtsform von Kapitalgesellschaften sowie vom Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e.V. ergangene Empfehlungen zugrunde.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

II. ANGABEN ZU DEN BILANZIERUNGS-, BEWERTUNGS- UND AUSWEISMETHODEN

1. Allgemeine Angaben

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Umsatzkostenverfahren gem. § 275 Abs. 3 HGB aufgestellt.

Der Jahresabschluss wurde unter Annahme der Unternehmensfortführung (going concern) erstellt.

Das am 29. Mai 2009 in Kraft getretene Gesetz zur Modernisierung des Bilanzrechts, das sogenannte Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (im Nachfolgenden „BilMoG“ genannt), ist in Bezug auf Ansatz- und Bewertungsvorschriften erstmals auf den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 der Gesellschaft anzuwenden (Art. 66 Abs. 3 Satz 1 EGHGB). Von der Möglichkeit einer vorzeitigen Anwendung (Art. 66 Abs. 3 Satz 6 EGHGB) wurde kein Gebrauch gemacht.

Die Einführung des BilMoG führte zu keinen Bewertungs- und Ausweisänderungen von Bilanzpositionen des Vorjahrs zum 1. Januar 2010.

Bei dem Sonderposten mit Rücklageanteil wurde von dem Beibehaltungswahlrecht gemäß Artikel 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB Gebrauch gemacht. Er wird daher unter der Anwendung der für ihn in der bis zum 28. Mai 2009 geltenden Fassung des HGB (vor BilMoG) geltenden Vorschriften fortgeführt.

2. Bilanzierung und Bewertung

Entgeltlich von Dritten erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei Jahren, ERP-SAP-Bestandteile über fünf Jahre abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 150 €, diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst. Soweit die beizulegenden Werte einzelner immaterieller Vermögensgegenstände des Anlagevermögens ihren Buchwert unterschreiten, werden außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibung bewertet. Die planmäßigen und grundsätzlich linear durchgeführten Abschreibungen auf abnutzbare Sachanlagen richten sich nach folgenden Nutzungszeiträumen:

Gebäude	50 Jahre
Außenanlagen	12,5 Jahre
Erbbaurechte	30 - 99 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 20 Jahre
technisch genutzte Gebäude	8 Jahre

Das bewegliche Anlagevermögen wurde wie folgt abgeschrieben:

2010	lineare Abschreibung
2009	degressive Abschreibung mit späterem Übergang auf die lineare Methode, sofern die lineare Abschreibung zu höheren Beträgen als die degressive Abschreibung führt
2008	lineare Abschreibung
bis 2007	degressive Abschreibung mit späterem Übergang auf die lineare Methode, sofern die lineare Abschreibung zu höheren Beträgen als die degressive Abschreibung führt

Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

In Bezug auf die Bilanzierung geringwertiger Vermögensgegenstände wurde für Zugänge im Zeitraum vom 1. Januar 2008 bis 31. Dezember 2009 handelsrechtlich die steuerrechtliche Regelung des § 6 Abs. 2 und Abs. 2a EStG angewendet. Anschaffungskosten von abnutzbaren beweglichen Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung fähig sind, wurden im Geschäftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, für den einzelnen Vermögensgegenstand 150 € nicht überstiegen. Für geringwertige Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, mehr als 150 € und bis zu 1.000 € betragen, wurde ein jährlicher Sammelposten im Sinne des § 6 Abs. 2a EStG gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst. Scheidet ein Vermögensgegenstand vorzeitig aus dem Betriebsvermögen aus, wird der Sammelposten nicht vermindert.

In Bezug auf die Bilanzierung geringwertiger Vermögensgegenstände wird seit dem 1. Januar 2010 handelsrechtlich die steuerrechtliche Regelung des § 6 Abs. 2 EStG angewendet. Anschaffungskosten von abnutzbaren beweglichen Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung fähig sind, werden im Geschäftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand (Sofortabschreibung) erfasst, wenn die Anschaffungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, für den einzelnen Vermögensgegenstand zwischen 150 € und 410 € betragen. In den Jahren vor dem 1. Januar 2008 wurden Zugänge mit Anschaffungskosten zwischen 51 € bis 410 € sofort abgeschrieben.

Grundstücke ohne Bauten sind mit den Anschaffungs- und zurechenbaren Erschließungskosten bewertet.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen stehen mit ihren Anschaffungskosten zu Buche.

Bei den sonstigen Ausleihungen werden gering- oder unverzinsliche Darlehen und Kaufpreisstundungen zum jeweiligen Barwert mit einem Abzinsungssatz von 4 % wie im Vorjahr angesetzt.

Zum Weiterverkauf erworbene Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten sind mit ihren Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips in den Vorräten ausgewiesen.

Die unfertigen Leistungen sind zu Anschaffungskosten bewertet und umfassen im Wesentlichen bezogene Lieferungen und Leistungen für laufende Betriebskosten, die erst im Jahr 2011 abgerechnet werden.

Die Vorräte sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bewertet. Alle erkennbaren Risiken im Vorratsvermögen, die sich aus überdurchschnittlicher Lagerdauer, geminderter Verwertbarkeit und/oder niedrigeren Wiederbeschaffungskosten ergeben, sind durch angemessene Wertabschläge berücksichtigt. In allen Fällen wurde verlustfrei bewertet, d. h. soweit die voraussichtlichen Verkaufspreise abzüglich der bis zum Verkauf anfallenden Kosten zu einem niedrigeren beizulegenden Wert führen, wurden entsprechende Abwertungen vorgenommen.

Abgesehen von handelsüblichen Eigentumsvorbehalten sind die Vorräte frei von Rechten Dritter.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den anderen Vorräten erfolgt anhand der Einstandspreise.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Zur Abdeckung des allgemeinen Kreditrisikos wird eine Pauschalwertberichtigung von 1 % auf die nicht einzelwertberichtigten Nettoforderungen gebildet.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zu Nominalbeträgen angesetzt.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Unterschiedsbeträge zwischen steuer- und handelsrechtlichen Abschreibungen vor dem 1. Januar 2009 sind in den Sonderposten mit Rücklageanteil eingestellt. Für Abschreibungen nach dem 31. Dezember 2008 wurde ein Sonderposten nicht mehr gebildet.

Die Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten werden Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, die Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Aufgrund der bestehenden ertragsteuerlichen Organschaft mit der Volkswagen AG, Wolfsburg (Organträger), werden bei der Volkswagen Gewergrund GmbH als Organgesellschaft entsprechend der Regelungen im DRS 18 keine latenten Steuern berücksichtigt. Diese werden beim Organträger erfasst.

III. ERLÄUTERUNGEN ZU BILANZPOSTEN

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel dargestellt. Der Anlagenspiegel ist dem Anhang als Anlage 1 beigelegt.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden über 763.000 € für eine denkmalgeschützte Tankstelle vorgenommen. Im Vorjahr wurden auf Anlagen im Bau für ein unter Denkmalschutz stehendes Objekt in Potsdam sowie auf Bauvorbereitungskosten für einen nicht realisierten Umbau außerplanmäßige Abschreibungen über 1.798.496 € gebucht.

Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Volkswagen Gewerbegrund GmbH ist einzige Kommanditistin der VW Wohnungs GmbH & Co. KG, Wolfsburg. Die Einlage an dieser Gesellschaft beträgt unverändert 80.000.000 €. Das Eigenkapital der VW Wohnungs GmbH & Co. KG beträgt zum 31. Dezember 2010 wie im Vorjahr 83.864.739 € und der Jahresüberschuss vor Gewinnverwendung 13.268.064 € (Vorjahr: 15.498.618 €). Daraus resultiert der Gewinnanteil der Volkswagen Gewerbegrund GmbH in Höhe von 4.032.362 € (Vorjahr: 4.731.537 €).

Mit 49 % ist die Volkswagen Gewerbegrund GmbH Mitgesellschafterin an der Volkswagen Immobilien Service GmbH, Wolfsburg, deren Eigenkapital zum 31. Dezember 2010 307.993 € (Vorjahr: 5.761.120 €) beträgt. Der Jahresfehlbetrag dieser Gesellschaft beträgt 5.092.007 € (Vorjahr: Jahresüberschuss 31.267 €). Die restlichen 51 % der Gesellschaftsanteile sind im Besitz der Volkswagen AG.

Alleinige Gesellschafterin an der Volkswagen Grundbesitz GmbH mit Sitz in Salzburg (Österreich) ist die Volkswagen Gewerbegrund GmbH. Das Eigenkapital der am 5. März 2009 gegründeten Gesellschaft zum 31. Dezember 2009 beträgt 3.470.615 €. Der Jahresfehlbetrag betrug für 2009 64.385 €.

Außerdem ist die Volkswagen Gewerbegrund GmbH mit 20 % an der NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH in Wolfsburg beteiligt. Die restlichen 80 % dieser Gesellschaft befinden sich im Besitz der Stadt Wolfsburg. Die NEULAND verfügte zum 31. Dezember 2009 über ein Eigenkapital von 80.310.876 € (79.676.281 € im Jahr 2008). Der Jahresüberschuss betrug für 2009 4.434.595 € (5.531.591 € im Jahr 2008).

Die Volkswagen Gewerbegrund GmbH hat mit Vertrag vom 3. Dezember 2010 von der DAL Beteiligungsgesellschaft Immobilien 2006 mbH einen Kommanditanteil über 4.700 € an der Daraja Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG mit Sitz in Mainz-Kastel erworben. Die Kommanditgesellschaft wurde am 11. März 2010 ins Handelsregister A des Amtsgerichts Wiesbaden eingetragen. Gegenstand der Kommanditgesellschaft ist beschränkt auf die Errichtung von Immobilien durch Dritte sowie auf die Anschaffung von beweglichen und unbeweglichen Anlagen, Finanzierung eigenen Anlagevermögens und die langfristige Vermietung von Geschäftsbauten sowie beweglichen und unbeweglichen Anlagen aller Art und die Durchführung aller für die Erreichung dieses Zwecks erforderlichen Geschäfte und Maßnahmen für ein Grundstück in Wolfsburg-Fallersleben. Persönlich haftende Gesellschafterin ist die Daraja Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH mit einer Einlage von 300 €.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Von den Forderungen aus Vermietung haben 2.900 € (Vorjahr: 9.679 €) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die übrigen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Eigenkapital

Das im Handelsregister eingetragene und voll eingezahlte gezeichnete Kapital beträgt 14.320.000 € und wird ausschließlich von der Volkswagen AG, Wolfsburg, gehalten.

Sonderposten mit Rücklageanteil

Der Sonderposten mit Rücklageanteil setzt sich zusammen aus:

	2010 €	2009 €
Wertberichtigungen gem. § 6b EStG	50.567.057	52.670.900
Wertberichtigungen gem. § 82a EStDV	29.687	30.354
Summe	50.596.744	52.701.254

Rückstellungen

Die Entwicklung der Rückstellungen ist in der Anlage 2 zum Anhang dargestellt.

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach den Restlaufzeiten ergibt sich aus dem als Anlage 3 zum Anhang beigefügten Verbindlichkeitspiegel.

Die Verbindlichkeiten gegenüber den verbundenen Unternehmen resultieren aus:

	2010 €	2009 €
Lieferungs- und Leistungsverkehr	925.470	594.798
Finanzverkehr mit der Volkswagen AG	108.888.460	90.772.790
davon aus langfristigen Darlehen	19.644.216	3.993.734
davon aus kurzfristigen Darlehen	69.654.969	64.465.149
davon aus Zinsverpflichtungen zu den Darlehen	162.461	152.629
davon Verpflichtungen aus einem Gewinnabführungsvertrag und der Steuerumlage der Gesellschafterin	19.426.814	22.161.278

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2010 €	2009 €
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	12.839.069	11.758.722
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	162.902	339.748
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	6.146.401	5.136.540
Summe	19.148.372	17.235.010
SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		
Die Veränderungen des Sonderpostens mit Rücklageanteil erhöhten den Jahresüberschuss um 2.104.510 € (Vorjahr: 1.865.065 €).		
In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind nachstehende periodenfremde Erträge erfasst:		
Auflösung von Rückstellungen	111.849	140.558
Anlagenabgänge	2.024.444	1.190.281
Rückerstattung von Instandhaltungskosten	38.227	0
Sonstige	277.560	53.562
Summe	2.452.080	1.384.401
Die Position Sonstige enthält eine Zahlung über 262.157 € von einem Hersteller für Eigentumsobjekte aufgrund einer Vereinbarung über nach der Gewährleistungsfrist aufgetretene Baumängel. Der Betrag wurde an die derzeitigen Eigentümer der Eigentumsobjekte ausgezahlt.		

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen von 1.754.527 € (Vorjahr: 192.165 €) enthalten. Darauf entfallen 395.000 € auf eine Zahlung an eine Erwerberrgemeinschaft sowie

zwei Einzelerwerber aufgrund einer Vereinbarung über nach der Gewährleistungsfrist aufgetretene Baumängel. Des Weiteren sind Aufwendungen aus dem Abgang von Gebäuden über 1.306.967 € angefallen, die hauptsächlich auf Umbaumaßnahmen zurückzuführen sind.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Zinsen auf Steuernachzahlungen für die Jahre 2001 und 2002 über 25.162 € sowie Zinsen auf eine Rückzahlung einer Investitionszulage für 2004 in Höhe von 145 € sind im Berichtsjahr in den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten (Vorjahr: 0 €).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Sie betreffen von der Volkswagen AG im Zuge der Organschaft berechnete Ertragsteuerumlagen.

Im Steueraufwand sind aperiodische Beträge an Körperschaftssteuer, Solidaritätszuschlag zur Körperschaftssteuer, Gewerbesteuer und Abgeltungssteuer für die Jahre 2001 und 2002 über 578.481 € (Vorjahr: 0 €) enthalten. Des Weiteren wurden an Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für Vorjahre von der Finanzverwaltung und der Stadt Wolfsburg 160.146 € (Vorjahr: 0 €) erstattet.

Sonstige Steuern

Grundsteuern sind in Höhe von 652.438 € (Vorjahr: 682.639 €) verschiedenen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung direkt zugeordnet.

V. SONSTIGE ANGABEN

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft hat kein eigenes Personal. Dieses wird von der Volkswagen Immobilien Service GmbH beschäftigt, mit der ein Geschäftsbesorgungsvertrag besteht.

Aufsichtsrat

- Dr. Horst Neumann
(Vorsitzender seit 16.03.10), Wolfsburg
Mitglied des Vorstandes der Volkswagen AG
 - Hans Dieter Pötsch
(Vorsitzender bis 16.03.2010), Wolfsburg
Mitglied des Vorstandes der Volkswagen AG
 - Bernd Wehlauer (seit 14.01.2010), Wolfsburg
Mitglied des Betriebsrates der Volkswagen AG
 - Heinz-Georg Wenzel (bis 14.01.2010), Wolfsburg
Mitglied des Betriebsrates der Volkswagen AG
- Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr 2010 keine Vergütungen.

Geschäftsführung

- Roland Stöckigt (Sprecher), Wolfsburg
- Raimund Wunder, Königslutter

Die Geschäftsführer sind Mitarbeiter der Volkswagen AG und erhalten von der Volkswagen Immobilien Service GmbH keine Bezüge.

Haftungsverhältnisse

Gegenüber den Mietern von zu Wohnzwecken genutztem Wohnraum der Volkswagen Gewergrund GmbH besteht zum 31. Dezember 2010 eine Bürgschaft über 950.000 € (Vorjahr: 975.000 €) zur Sicherung der vereinnahmten Mietkautionen. Des Weiteren bestehen noch Bürgschaften aus Gewährleistungen gegenüber der Stadt Braunschweig aus Vertragserfüllungsverpflichtungen über 103.521 € (Vorjahr: 190.236 €) sowie aus einem Stellplatzablösevertrag mit der Stadt Potsdam über unverändert 192.000 €.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Verpflichtungen aus Mietverträgen (mit Restlaufzeiten von bis zu vier Jahren) in Höhe von 3.604.000 € (Vorjahr: 3.951.900 €) und Erbbaurechtsverträgen (mit Restlaufzeiten zwischen 19 und 84 Jahren) in Höhe von 300.400 € (Vorjahr: 301.100 €) sind in 2011 zu erfüllen. Eingegangene Verpflichtungen für Werkleistungen zu Investitionszwecken betragen zum Jahresende 239.000 € (Vorjahr: 0 €). Weiterhin hat die Gesellschaft Verpflichtungen aus dem unbefristeten, jederzeit zum Quartal kündbaren Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Volkswagen Immobilien Service GmbH in Höhe von 4.140.900 € (Vorjahr: 3.180.500 €). Sonstige Verpflichtungen sind zum Jahresende über 1.372.400 € eingegangen (Vorjahr: 0 €).

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.

GESELLSCHAFTER UND KONZERNVERHÄLTNISSE

Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft ist ein verbundenes Unternehmen der Volkswagen AG, Wolfsburg, und wird gemäß §§ 290 ff. HGB in den Konzernabschluss der Volkswagen AG mit Sitz in Wolfsburg, die den Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt, einbezogen. Der Konzernabschluss der Volkswagen AG ist beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers einzureichen und im elektronischen Bundesanzeiger bekannt machen zu lassen.

Gewinnverwendung

Durch den mit der Volkswagen AG abgeschlossenen Gewinnabführungsvertrag wird der Gewinn nach Steuern des Geschäftsjahres 2010 von 15.442.815 € (Vorjahr: 16.274.078 €) an diese abgeführt.

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn (ausschließlich aus Gewinnvortrag) von unverändert 48.687.236 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Wolfsburg, den 26. Januar 2011

Roland Stöckigt

Raimund Wunder

ANLAGE 1 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten		
	Vortrag 01.01.2010 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Software	193.503,01	5.971,01	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.043.710,48	2.392.356,92	1.865.074,99
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	290.297.760,08	913.012,29	1.465.823,68
3. Grundstücke ohne Bauten	1.805.776,82	632.896,17	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	76.882,86	0,00	0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.762.385,20	404.140,37	107.788,47
6. Anlagen im Bau	6.331.621,62	289.986,25	5.286.521,85
7. Bauvorbereitungskosten	237.403,86	0,00	237.403,86
	353.555.540,92	4.632.392,00	8.962.612,85
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	89.163.738,67	4.700,00	0,00
2. Beteiligungen	1.227.100,51	0,00	0,00
3. Sonstige Ausleihungen	67.000,00	0,00	18.000,00
	90.457.839,18	4.700,00	18.000,00
	444.206.883,11	4.643.063,01	8.980.612,85

ANLAGE 2 ENTWICKLUNG DER RÜCKSTELLUNGEN IM GESCHÄFTSJAHR 2010

	Stand 01.01.2010 €	Inanspruch- nahme €	Auflösung €	Zuführung €	Stand 31.12.2010 €
Rückstellungen					
1. Steuerrückstellungen	94.475,00	44.371,01	8.911,99	0,00	41.192,00
2. Sonstige Rückstellungen					
- Investorenmodell Hageberg	8.348.086,00	2.143.108,29	0,00	2.516.657,29	8.721.635,00
- Ausstehende Abrechnungen	315.820,00	289.653,08	3.458,92	485.955,00	508.663,00
- Instandhaltungskosten	143.744,00	122.156,94	21.587,06	277.071,00	277.071,00
- Unterlassene Instandhaltung	194.334,00	153.523,48	40.810,52	81.753,00	81.753,00
- Betriebskosten	33.500,00	32.115,14	1.384,86	64.900,00	64.900,00
- Kosten der Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses	44.010,00	38.908,69	5.101,31	38.550,00	38.550,00
- Fremdleistungen für Verkaufsmaßnahmen	63.910,00	40.916,82	14.397,18	0,00	8.596,00
- Verpflichtung gegenüber Käufern von Eigentumswohnungen	3.253,00	1.470,00	0,00	129,00	1.912,00
- Andere Rückstellungen	16.197,00	0,00	16.197,00	0,00	0,00
	9.162.854,00	2.821.852,44	102.936,85	3.465.015,29	9.703.080,00
	9.257.329,00	2.866.223,45	111.848,84	3.465.015,29	9.744.272,00

Abschreibungen (kumuliert) €	Zuschreibungen des Geschäftsjahres €	Buchwert am 31.12.2010 €	Buchwert am 31.12.2009 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
189.555,91	0,00	9.918,11	39.548,71	35.601,61
20.567.685,39	0,00	21.003.307,02	20.237.817,70	655.302,84
109.805.095,82	0,00	179.939.852,87	189.478.670,47	9.436.245,74
0,00	0,00	2.438.672,99	1.805.776,82	0,00
0,00	0,00	76.882,86	76.882,86	0,00
12.072.968,15	0,00	1.985.768,95	2.276.770,67	678.301,08
763.000,00	0,00	572.086,02	4.556.225,67	763.000,00
0,00	0,00	0,00	237.403,86	0,00
143.208.749,36	0,00	206.016.570,71	218.669.548,05	11.532.849,66
0,00	0,00	89.168.438,67	89.163.738,67	0,00
0,00	0,00	1.227.100,51	1.227.100,51	0,00
4.577,00	1.777,00	46.200,00	62.423,00	0,00
4.577,00	1.777,00	90.441.739,18	90.453.262,18	0,00
143.402.882,27	1.777,00	296.468.228,00	309.162.358,94	11.568.451,27

ANLAGE 3 VERBINDLICHKEITENSPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

	insgesamt		davon			
	31.12.2010	31.12.2009	unter 1 Jahr 31.12.2010	unter 1 Jahr 31.12.2009	1 – 5 Jahre 31.12.2010	über 5 Jahre 31.12.2010
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	83.720,31	86.918,29	3.464,12	3.441,45	13.208,69	67.047,50
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern ¹⁾	40.118.261,91	70.216.324,68	4.034.853,17	7.950.892,47	17.529.810,11	18.553.598,63
3. Erhaltene Anzahlungen	1.035.999,41	1.231.709,33	1.035.999,41	1.231.709,33	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	976.153,99	1.226.128,34	104.282,36	55.678,01	0,00	871.871,63
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeiten	0,00	3.711,56	0,00	3.711,56	0,00	0,00
6. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	384.439,35	332.558,16	286.040,91	107.171,08	98.398,44	0,00
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	109.982.697,48	91.367.588,47	90.338.481,13	87.373.854,34	15.557.172,50	4.087.043,85
davon aus Lieferungen und Leistungen	925.469,63	594.798,13	925.469,63	594.798,13	0,00	0,00
davon gegenüber den Gesellschaftern	108.888.551,19	90.772.790,34	89.413.102,28	86.779.056,20	33.100.191,30	22.707.689,98
8. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	543,12	0,00	543,12	0,00	0,00
	152.581.272,45	164.465.481,95	95.803.121,10	96.727.001,36	33.198.589,74	23.579.561,61

¹⁾ 39.954.780,26 € durch Grundpfandrecht gesichert

»Wenn jährlich mehr als 20 Millionen Euro in die Entwicklung unseres Wohnungsbestandes fließen, dann geht es uns immer auch um die Nachhaltigkeit dieser Investition.«

ECKHARD BACKHAUSEN, LEITER PRIVATKUNDEN



ÜBER EINEN ZEITRAUM VON 5 JAHREN WERDEN INSGESAMT 10 MILLIONEN EURO ZUSÄTZLICH BEREITGESTELLT, UM DEN CO₂-AUSSTOSS DER WOHNGBÄUDE ZU REDUZIEREN // IN 2010 WURDEN AN 247 WOHNUNGEN GEZIELTE FASSADEN-DÄMMUNGEN, DACH- UND FENSTERSANIERUNGEN VORGENOMMEN // ALLEIN HIERDURCH WURDE DER CO₂-AUSSTOSS UM 250 TONNEN VERMINDERT.

VW WOHNUNGS GMBH & CO. KG

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2010

AKTIVSEITE

	€	€	31.12.2010 €	31.12.2009 Tsd. €
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	97.477.556,56			96.974
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	635.884,12			494
		98.113.440,68	98.113.440,68	97.468
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	9.039.044,76			8.977
2. Andere Vorräte	3.840,00			4
		9.042.884,76		8.981
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	206.757,40			403
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.446.460,89			2.579
davon aus Lieferungen und Leistungen: 0,00 €				(0)
davon gegen die Gesellschafter: 772.975,18 €				(-)
3. Sonstige Vermögensgegenstände	70.106,29			184
		1.723.324,58		3.166
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		10.214.895,83		10.281
			20.981.105,17	22.428
C. Rechnungsabgrenzungsposten			1.684,38	2
			119.096.230,23	119.898

PASSIVSEITE

	€	31.12.2010 €	31.12.2009 Tsd. €
A. Eigenkapital			
I. Kapitalanteile Kommanditisten	80.000.000,00		80.000
II. Rücklagen Kommanditisten	3.864.738,67		3.865
		83.864.738,67	83.865
B. Sonderposten mit Rücklageanteil		17.653.258,62	17.954
C. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		1.562.510,00	771
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	696.948,37		736
2. Erhaltene Anzahlungen	9.248.524,27		9.175
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.470.545,19		5.286
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	422.942,54		229
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.550,01		1.699
davon aus Lieferungen und Leistungen: 3.550,01 €			(0)
davon gegenüber den Gesellschaftern: 3.405,02 €			(1.699)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00		21
		15.842.510,38	17.146
E. Rechnungsabgrenzungsposten		173.212,56	162
		119.096.230,23	119.898

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2010

	2010 €	2009 Tsd. €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	46.667.050,72	45.717
2. Herstellungskosten der zur Erzielung der Umsatzerlöse erbrachten Leistungen	33.653.995,78	30.341
3. Bruttoergebnis vom Umsatz	13.013.054,94	15.376
4. Vertriebskosten	203.946,74	183
5. Allgemeine Verwaltungskosten	141.729,42	155
6. Sonstige betriebliche Erträge	834.174,03	689
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	256.794,99	290
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	2
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	83.338,33	135
davon aus verbundenen Unternehmen: 15.164,81 €		(47)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	54.837,63	62
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: 5.788,13 €		(-)
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	13.273.258,52	15.512
12. Steuern vom Ertrag	5.194,80	13
13. Jahresüberschuss	13.268.063,72	15.499
Gewinnverteilung		
Volkswagen Gewerbegrund GmbH	4.032.362,24	4.732
Volkswagen Immobilien Service GmbH	9.235.701,48	10.767
	13.268.063,72	15.499

VW WOHNUNGS GMBH & CO. KG

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Die VW Wohnungs GmbH & Co. KG erfüllt als Personengesellschaft die Kriterien des § 264a HGB. Sie ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2010 eine große Gesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 und 4 HGB.

Der Jahresabschluss wird nach den Rechnungslegungsvorschriften für Kapital- und bestimmte Personengesellschaften des Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt.

Dem Jahresabschluss liegen neben den handelsrechtlichen Vorschriften die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Rechtsform von Kapitalgesellschaften sowie vom Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e.V. ergangene Empfehlungen zugrunde.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

II. ANGABEN ZU DEN BILANZIERUNGS-, BEWERTUNGS- UND AUSWEISMETHODEN

1. Allgemeine Angaben

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Umsatzkostenverfahren gem. § 275 Abs. 3 HGB aufgestellt.

Der Jahresabschluss wurde unter Annahme der Unternehmensfortführung (going concern) erstellt.

Das am 29. Mai 2009 in Kraft getretene Gesetz zur Modernisierung des Bilanzrechts, das sogenannte Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (im Nachfolgenden „BilMoG“ genannt), ist in Bezug auf Ansatz- und Bewertungsvorschriften erstmals auf den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 der Gesellschaft anzuwenden (Art. 66 Abs. 3 Satz 1 EGHGB). Von der Möglichkeit einer vorzeitigen Anwendung (Art. 66 Abs. 3 Satz 6 EGHGB) wurde kein Gebrauch gemacht.

Die Einführung des BilMoG führte zu keinen Bewertungs- und Ausweisänderungen von Bilanzpositionen des Vorjahrs zum 1. Januar 2010.

Bei dem Sonderposten mit Rücklageanteil wurde von dem Beibehaltungswahlrecht gemäß Artikel 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB Gebrauch gemacht. Er wird daher unter der Anwendung der für ihn in der bis zum 28. Mai 2009 geltenden Fassung des HGB (vor BilMoG) geltenden Vorschriften fortgeführt.

2. Bilanzierung und Bewertung

Sachanlagen sind mit den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibung bewertet. Die planmäßigen und grundsätzlich linear durchgeführten Abschreibungen auf abnutzbare Sachanlagen richten sich nach folgenden Nutzungszeiträumen:

Gebäude	50 Jahre
Außenanlagen	12,5 – 19 Jahre
Erbbaurechte	99 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5 – 20 Jahre
technisch genutzte Gebäude	8 – 30 Jahre

Das bewegliche Anlagevermögen wurde wie folgt abgeschrieben:

2010	lineare Abschreibung
2009	degressive Abschreibung mit späterem Übergang auf die lineare Methode, sofern die lineare Abschreibung zu höheren Beträgen als die degressive Abschreibung führt
2008	lineare Abschreibung
bis 2007	degressive Abschreibung mit späterem Übergang auf die lineare Methode, sofern die lineare Abschreibung zu höheren Beträgen als die degressive Abschreibung führt

Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

In Bezug auf die Bilanzierung geringwertiger Vermögensgegenstände wurde für Zugänge im Zeitraum vom 1. Januar 2008 bis 31. Dezember 2009 handelsrechtlich die steuerrechtliche Regelung des § 6 Abs. 2 und Abs. 2a EStG angewendet. Anschaffungskosten von abnutzbaren beweglichen Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung fähig sind, wurden im Geschäftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, für den einzelnen Vermögensgegenstand 150 € nicht überstiegen. Für geringwertige Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, mehr als 150 € und bis zu 1.000 € betragen, wurde ein jährlicher Sammelposten im Sinne des § 6 Abs. 2a EStG gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst. Scheidet ein Vermögensgegenstand vorzeitig aus dem Betriebsvermögen aus, wird der Sammelposten nicht vermindert.

In Bezug auf die Bilanzierung geringwertiger Vermögensgegenstände wird seit dem 1. Januar 2010 handelsrechtlich die steuerrechtliche Regelung des § 6 Abs. 2 EStG angewendet. Anschaffungskosten von abnutzbaren beweglichen Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung fähig sind, werden im Geschäftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand (Sofortabschreibung) erfasst, wenn die Anschaffungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, für den einzelnen Vermögensgegenstand zwischen 150 € und 410 € betragen. In den Jahren vor dem 1. Januar 2008 wurden Zugänge mit Anschaffungskosten zwischen 51 € bis 410 € sofort abgeschrieben.

Die Vorräte sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und unter Berücksichtigung des Niederwertprinzips bewertet. Alle erkennbaren Risiken im Vorratsvermögen, die sich aus überdurchschnittlicher Lagerdauer, geminderter Verwertbarkeit und/oder niedrigeren Wiederbeschaffungskosten ergeben, sind durch angemessene Wertabschläge berücksichtigt. In allen Fällen wird verlustfrei bewertet, d. h. soweit die voraussichtlichen Verkaufspreise abzüglich der bis zum Verkauf anfallenden Kosten zu einem niedrigeren beizulegenden Wert führen, werden entsprechende Abwertungen vorgenommen.

Abgesehen von handelsüblichen Eigentumsvorbehalten sind die Vorräte frei von Rechten Dritter.

Die unfertigen Leistungen sind zu Anschaffungskosten bewertet und umfassen im Wesentlichen bezogene Lieferungen und Leistungen für laufende Betriebskosten, die erst im Jahr 2011 abgerechnet werden.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den anderen Vorräten (Werbeartikel) erfolgt anhand der Einstandspreise.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Zur Abdeckung des allgemeinen Kreditrisikos wird eine Pauschalwertberichtigung von 1 % auf die nicht einzelwertberichtigten Nettoforderungen gebildet.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zu Nominalbeträgen angesetzt.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Die Kapitalanteile und Rücklagen des Kommanditisten werden zum Nennwert bilanziert.

Unterschiedsbeträge zwischen steuer- und handelsrechtlichen Abschreibungen vor dem 1. Januar 2009 sind in den Sonderposten mit Rücklageanteil eingestellt. Für Abschreibungen nach dem 31. Dezember 2008 wurde ein Sonderposten nicht mehr gebildet.

Die Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten werden Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, die Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

III. ERLÄUTERUNGEN ZU BILANZPOSTEN

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel dargestellt. Der Anlagenspiegel ist dem Anhang als Anlage 1 beigelegt.

Außerplanmäßige Abschreibungen von 903.395 € wurden im Vorjahr auf einige Objekte mit dauerhaft hohem Leerstand bzw. bevorstehendem Rückbau vorgenommen. Der Restbuchwert dieser Objekte wurde auf die verbleibende Nutzungsdauer verteilt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Von den Forderungen aus Vermietung haben 6.467 € (Vorjahr: 26.395 €) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die übrigen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren aus:

	2010 €	2009 €
Lieferungs- und Leistungsverkehr	0	472
Finanzverkehr mit der Volkswagen AG	673.486	2.578.719
davon aus kurzfristigen Darlehen	673.486	2.578.719

Eigenkapital

Das Eigenkapital besteht unverändert aus einer eingezahlten Festeinlage über 80.000.000 € sowie einer Kapitalrücklage über 3.864.739 € der alleinigen Kommanditistin Volkswagen Gewerbegrund GmbH. Die Komplementärin hält keine Einlagen.

Sonderposten mit Rücklageanteil

Der Sonderposten mit Rücklageanteil setzt sich zusammen aus:

	2010 €	2009 €
Wertberichtigungen gem. § 6b EStG	17.154.858	17.444.424
Wertberichtigungen gem. § 82a EStDV	498.401	509.337
Summe	17.653.259	17.953.761

Sonstige Rückstellungen

Die Entwicklung der Rückstellungen ist in der Anlage 2 zum Anhang dargestellt.

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach den Restlaufzeiten ergibt sich aus dem als Anlage 3 zum Anhang beigelegten Verbindlichkeitspiegel.

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2010 €	2009 €
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	27.807.273	23.670.153
SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		
Die Veränderungen des Sonderpostens mit Rücklageanteil erhöhten den Jahresüberschuss um 300.503 € (Vorjahr: 300.503 €).		
In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind nachstehende periodenfremde Erträge erfasst:		
Auflösung von Rückstellungen	238.611	74.790
Sonstige	104.490	110.195
Summe	343.101	184.985

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen von 3.291 € (Vorjahr: 19.279 €) enthalten.

Steuern vom Ertrag

Sie betreffen die Gewerbeertragsteuer mit 6.900 € (Vorjahr: 13.650 €) sowie periodenfremde Erträge an Gewerbeertragsteuer für das Jahr 2009 von 1.705 €. Im Vorjahr waren periodenfremde Aufwendungen an Gewerbeertragsteuern für das Jahr 2008 von 6 € enthalten.

Sonstige Steuern

Grundsteuern sind in den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 1.191.886 € (Vorjahr: 1.190.738 €) erfasst.

V. SONSTIGE ANGABEN

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft hat kein eigenes Personal. Dieses wird von der Volkswagen Immobilien Service GmbH beschäftigt.

Geschäftsführung

- Roland Stöckigt (Sprecher), Wolfsburg
- Raimund Wunder, Königslutter

Die Geschäftsführer sind Mitarbeiter der Volkswagen AG und erhalten von der Volkswagen Immobilien Service GmbH keine Bezüge.

Gesellschaftliche Grundlagen

Die Geschäftsführung der VW Wohnungs GmbH & Co. KG wird gemäß Festlegung im Gesellschaftsvertrag von der Volkswagen Immobilien Service GmbH wahrgenommen.

Durch die gesellschaftsrechtlichen Verbindungen zur Volkswagen Gewerbegrund GmbH (alleinige Kommanditistin) und zur Volkswagen Immobilien Service GmbH (geschäftsführende Komplementärin) sind übliche Aufsichtsratsfunktionen sichergestellt.

Das Geschäftsfeld der VW Wohnungs GmbH & Co. KG umfasst ausschließlich die Vermietung eigener Wohnungen, Garagen und kleiner Ladengeschäfte.

Haftungsverhältnisse

Gegenüber den Mietern der VW Wohnungs GmbH & Co. KG besteht zum 31. Dezember 2010 eine Bürgschaft über 5.275.000 € (Vorjahr: 4.950.000 €) zur Sicherung der vereinnahmten Mietkautionen.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Investitionsverpflichtungen bestehen zum Bilanzstichtag über 272.000 € (Vorjahr: 0 Euro). Des Weiteren sind Verpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen (mit Restlaufzeiten zwischen 41 und 59 Jahren) in 2011 in Höhe von 550.200 € (Vorjahr: 550.700 €) zu erfüllen.

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.

GESELLSCHAFTER UND KONZERNVERHÄLTNISSE

Komplementärin

Die Volkswagen Immobilien Service GmbH ist die alleinige persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin). Das gezeichnete Kapital der Komplementärin beträgt 3.600.000 €.

Konzernzugehörigkeit

Die Gesellschaft ist ein verbundenes Unternehmen der Volkswagen AG, Wolfsburg, und wird gemäß §§ 290 ff. HGB in den Konzernabschluss der Volkswagen AG mit Sitz in Wolfsburg, die den Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt, einbezogen. Der Konzernabschluss der Volkswagen AG ist beim Betreiber des elektronischen Bundesanzeigers einzureichen und im elektronischen Bundesanzeiger bekannt machen zu lassen.

Gewinnverwendung

Von dem Gewinn aus der Vermietung des unbeweglichen Vermögens der VW Wohnungs GmbH & Co. KG erhält die Volkswagen Immobilien Service GmbH einen Anteil von 70 % von 9.235.702 € (Vorjahr: 10.767.080 €) und die Volkswagen Gewerbegrund GmbH einen Anteil von 30 % sowie den übersteigenden Anteil am restlichen Gewinn, somit insgesamt 4.032.362 € (Vorjahr: 4.731.537 €).

Wolfsburg, den 26. Januar 2011

Roland Stöckigt

Raimund Wunder

ANLAGE 1 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten		
	Vortrag 01.01.2010 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	231.167.921,22	4.898.041,66	0,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.167.307,94	296.576,45	144.984,05
	232.335.229,16	5.194.618,11	144.984,05

ANLAGE 2 ENTWICKLUNG DER RÜCKSTELLUNGEN IM GESCHÄFTSJAHR 2010

	Stand 01.01.2010 €	Inanspruch- nahme €	Auflösung €	Zinseffekt €	Zuführung €	Stand 31.12.2010 €
Rückstellungen						
1. Sonstige Rückstellungen						
– Instandhaltungskosten	356.873,00	238.057,71	118.815,29	0,00	831.136,00	831.136,00
– Ausstehende Abrechnungen	0,00	0,00	0,00	0,00	317.110,00	317.110,00
– Unterlassene Instandhaltung	232.562,00	116.739,34	115.822,66	0,00	270.222,00	270.222,00
– Instandhaltungsrisiko Verkauf	144.212,00	40.949,13	0,00	5.788,13	0,00	109.051,00
– Kosten der Prüfung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses	32.320,00	28.347,06	3.972,94	0,00	29.091,00	29.091,00
– Betriebskosten	5.670,00	5.670,00	0,00	0,00	5.900,00	5.900,00
	771.637,00	429.763,24	238.610,89	5.788,13	1.453.459,00	1.562.510,00

Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2010 €	Buchwert am 31.12.2009 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
138.588.406,32	97.477.556,56	96.973.639,41	4.394.124,51
683.016,22	635.884,12	493.832,22	153.534,05
139.271.422,54	98.113.440,68	97.467.471,63	4.547.658,56

ANLAGE 3 VERBINDLICHKEITENSPIEGEL FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

	insgesamt		davon			
	31.12.2010	31.12.2009	unter 1 Jahr 31.12.2010	unter 1 Jahr 31.12.2009	1 – 5 Jahre 31.12.2010	über 5 Jahre 31.12.2010
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ¹⁾	696.948,37	735.726,83	40.673,61	38.778,46	183.567,39	472.707,37
2. Erhaltene Anzahlungen	9.248.524,27	9.175.081,10	9.248.524,27	9.175.081,10	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.470.545,19	5.285.703,33	170.238,57	170.294,32	0,00	5.300.306,62
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	422.942,54	229.392,42	90.729,37	31.897,83	332.213,17	0,00
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.550,01	1.698.617,57	3.550,01	1.698.617,57	0,00	0,00
davon aus Lieferungen und Leistungen	3.550,01	0,00	3.550,01	0,00	0,00	0,00
davon gegenüber den Gesellschaftern	3.405,02	1.698.617,57	3.405,02	1.698.617,57	0,00	0,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	21.322,35	0,00	21.322,35	0,00	0,00
	15.842.510,38	17.145.843,60	9.553.715,83	11.135.991,63	515.780,56	5.773.013,99

¹⁾ 696.948,37 € Grundschuld

IMPRESSUM

Herausgeber

Volkswagen Immobilien
Poststraße 28
38440 Wolfsburg

Konzept und Gestaltung

wirDesign Berlin Braunschweig

Fotografie

Thomas Gasparini
Wecke Photodesign
Enrico Rechnitz
Allmann Sattler Wappner
Architekten GmbH, München

Produktion

Sigert Druck- und Medienhaus,
Braunschweig

Volkswagen Immobilien Service GmbH
Volkswagen Gewerbegrund GmbH
VW Wohnungs GmbH & Co. KG

Poststraße 28
D-38440 Wolfsburg, Germany
Fon +49(0)53 61·264-0
Fax +49(0)53 61·264-110
www.wimmobilien.de