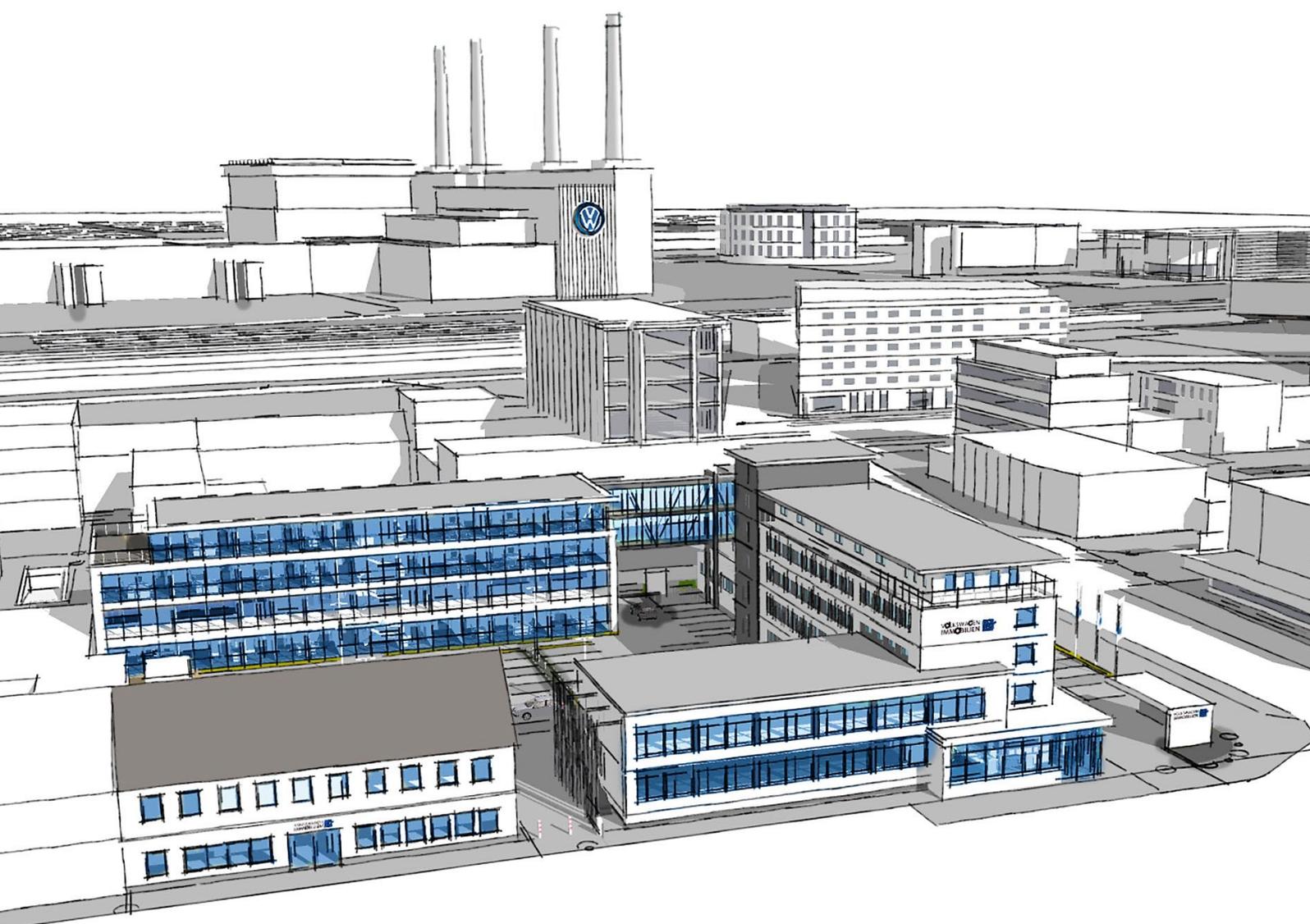


# BLUE LIVING

---

NACHHALTIGKEITSBERICHT 2019  
GREEN BOND REPORT 2019



**VOLKSWAGEN  
IMMOBILIEN**



# INHALT

---

- 3 Brief der Geschäftsführung
- 5 Flagship-Projekte
  
- 8 NACHHALTIGKEITSBERICHT 2019**
- 9 Volkswagen Immobilien im Überblick
- 21 Mitarbeiter
- 26 BLUE BUILDING: Nachhaltigkeit neu bauen und erhalten
- 30 BLUE FINANCE: nachhaltige Immobilien als Kapitalanlage
- 32 BLUE LEASE: Kundenorientierung als Erfolgsfaktor
  
- 39 GREEN BOND REPORT 2019**
- 40 Brief der Fachabteilung
- 41 Überblick
- 42 Allokationsreport
- 43 Impact Report
  
- 45 ANHANG**
- 46 Über den Bericht
- 47 Kennzahlentabellen
- 51 GRI-Index
- 54 Impressum

-  verweist auf einen anderen Ort in diesem Bericht
-  verweist auf den Nachhaltigkeitsbericht 2019 des Volkswagen Konzerns  
Download unter <https://www.volkswagenag.com/de/sustainability/reporting.html>

# Brief der Geschäftsführung

◆ [GRI 102-14, 102-15](#)

Liebe Leserinnen und Leser,

Urbanisierung, Individualisierung, „New Work“, Digitalisierung und Klimawandel sind Zeichen tiefgreifender gesellschaftlicher Veränderungen und stellen uns vor große Herausforderungen. Dabei sind wir besonders mit sich stetig verändernden nutzerbezogenen und regulatorischen Anforderungen konfrontiert, um die globale Erwärmung zu begrenzen. Dies ist zu einer der wichtigsten Aufgaben geworden – vor allem für den Immobiliensektor.

Mit unserem mittlerweile dritten Nachhaltigkeitsbericht haben wir uns zum Ziel gesetzt, die Vergleichbarkeit, Glaubwürdigkeit und Steuerungsfähigkeit auf dem Gebiet unternehmerischer Verantwortung weiter zu verbessern. Vor diesem Hintergrund richten wir unseren Bericht erstmals nach dem international etablierten GRI-Standard (Global Reporting Initiative) aus.

Unser Engagement für Nachhaltigkeit wird getragen von unserer Unternehmensstrategie „VWI 2025“, welche die Basis für unser Handeln legt und ökonomische, ökologische und soziale Ansprüche in Einklang bringt. Eine neu aufgesetzte Wesentlichkeitsmatrix dient dazu, die maßgeblichen Nachhaltigkeitsthemen abzuleiten und in strategische Prozesse zu integrieren. Eine kontinuierliche Überprüfung der Sicht auf unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten ist für uns elementar, so dass wir uns einem jährlichen Nachhaltigkeitsrating durch ISS ESG\* unterziehen.

Es ist und bleibt unser Anspruch, Verantwortung für unser Handeln zu übernehmen. Wir bekennen uns zu den Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen (SDGs) und der „Agenda 2030“, um die Welt nachhaltiger und gerechter werden zu lassen. Dafür haben wir die Ziele identifiziert, zu deren Erreichung wir den größtmöglichen Beitrag leisten wollen.

In der Umsetzung des Pariser Klimaabkommens wollen wir mit einem umfassenden Dekarbonisierungsprogramm einen Beitrag zur Erreichung des Zwei-Grad-Ziels leisten und planen bis zum Jahr 2050 ein bilanziell klimaneutrales Unternehmen zu werden. Bis zum Jahr 2030 streben wir an, die CO<sub>2</sub>-Emissionen gemessen an der Intensität für unser Immobilienportfolio um mindestens 35 % gegenüber 2015 zu reduzieren.

Unser holistisches Nachhaltigkeitskonzept BLUE LIVING setzen wir seit 2019 konsequent um. Mit unserer beim deutschen Marken- und Patentamt eingetragenen BLUE-Markenfamilie (BLUE BUILDING, BLUE FINANCE und BLUE LEASE) richten wir alle Phasen im Lebenszyklus einer Immobilie auf Nachhaltigkeitsaspekte aus – vom Bau, der Finanzierung, über die Nutzung bis zur Verwertung. Wir sind damit Pionier in der Immobilienwirtschaft.

Schon heute haben wir ein „grünes“ Immobilienportfolio mit einem Marktwert von rund 640 Mio. €; es beinhaltet 129 Immobilien und wird kontinuierlich ausgebaut. [📄 > GREEN BOND REPORT](#) Um die Zusammenhänge des Nachhaltigkeitsberichts und des Green Bond Reports zu verdeutlichen, haben wir beschlossen, die Berichte künftig gemeinsam zu veröffentlichen.

\*) Environmental Social Governance

Unser wirtschaftlicher Erfolg und unsere Zukunftsfähigkeit hängen maßgeblich von der Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit ab. Dementsprechend ermitteln wir regelmäßig die Kundenzufriedenheit im Wohn- und Gewerbebereich und richten unsere Angebote an den Bedürfnissen unserer Mieter aus. Dass unsere Bemühungen sich auszahlen, zeigt der aktuelle Kundenzufriedenheitswert von 95,3 % in unserer jüngsten Mieterbefragung im Bereich Wohnen.

Es steht außer Frage, dass wir unsere Nachhaltigkeitsziele ohne unsere Mitarbeiter nicht erreichen können. Für sie wollen wir ein attraktiver Arbeitgeber sein und geben ihnen unser Versprechen: Wir setzen auch weiterhin auf eine vertrauensvolle Unternehmenskultur geprägt von Feedback und Dialog, die Förderung der Work-Life-Balance durch flexible Arbeitszeitmodelle, die Gesundheitsförderung und Sicherheit an den Arbeitsplätzen, die Qualifizierung durch Aus- und Weiterbildung und auf Vielfalt.

Wir haben im Jahr 2019 wieder viel Anerkennung für unsere nachhaltigen Leistungen bekommen und sind beispielsweise erneut mit dem FaMi-Siegel für familienfreundliche Arbeitgeber und dem immobilienmanager-Award in der Kategorie „Finanzierung“ ausgezeichnet worden.

Für das Jahr 2020 planen wir unsere Ziele weiter zu präzisieren und unsere KPIs zu schärfen. Durch den Smart-Meter-Rollout in unseren Gewerbeobjekten möchten wir eine höhere Transparenz zu unseren Verbräuchen schaffen, deren Optimierung uns als Hebel zur fortlaufenden Dekarbonisierung dient. Ein geplanter Klimatag wird uns dabei helfen, das Bewusstsein unserer Mitarbeiter noch weiter zu stärken. Zudem werden wir mit der Erstellung eines Baumkatasters für unseren Bestand eine Basis für die Kompensation unserer CO<sub>2</sub>-Emissionen schaffen.

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

Ihre Geschäftsführung von Volkswagen Immobilien

Meno Requardt

Michael Leipelt

Dr. Ralph Sawalsky



# Flagship-Projekte

## Weidenplan: das Stadtquartier der Zukunft

◆ GRI 203-1

„Grün“, modern und umweltbewusst – diesen zukunftsfähigen Charakter tragen die „Steimker Gärten“, eines der größten und innovativsten privaten Wohnungsbauprojekte Deutschlands. Initiiert und entwickelt von Volkswagen Immobilien, wächst das neue Stadtviertel Wolfsburgs auf einer Fläche von 22 Hektar in begehrter zentrumsnaher Lage mitten im Grünen. In zwei Bauabschnitten entstehen 1.250 Miet- und Eigentumswohnungen, hochwertige Mehrfamilien-, Einfamilien- und Reihenhäuser sowie eine Kita, eine Seniorenresidenz, Geschäfte und ein Café. Das Projekt ist Teil der Wohnbauoffensive 2025, mit der die Stadt Wolfsburg mindestens 10.000 zusätzliche Wohneinheiten bis 2025 schaffen will.



Im Herzen der „Steimker Gärten“ wurde 2019 das Neubauprojekt „Weidenplan“ mit 31 Wohnungen in zwei modernen, viergeschossigen Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. Alle Wohnungen sind bereits vermietet. Seine elegante Architektur verdankt das Gebäudeensemble der rauen Besenstich-Fassade in Kombination mit den Glattputz-Festerrahmen. Ornamentreiche Aluminium-Balkonbrüstungen und der barrierearme Eingangsbereich komplettieren das Gesamtbild. Alle 31 Wohnungen sind hell und strahlen dank Fußbodenheizung wohlige Wärme aus. Unterstützt wird das angenehme Raumklima von der wärme-

schützenden Dreifachverglasung. Die ökologischen Design-Fußböden in Holzoptik versprühen ein warmes, natürliches Flair.

Die Wohnungen werden besonders ressourcenschonend mit Fernwärme beheizt, die zu 95 % durch Kraft-Wärme-Kopplung entsteht. Das ist die Abwärme von Kraftwerken, die sonst ungenutzt bleibt. Volkswagen Immobilien und ihre Mieter profitieren hier von der Standortnähe und Expertise des VW Konzerns. Auf den teilbegrünter Dächern der Staffelgeschosse werden Photovoltaikmodule installiert, die umweltfreundliche Energie erzeugen. Zukünftig sind die beiden Häuser in harmonisch bepflanzte Außenanlagen eingebettet. Volkswagen Immobilien ebnet im „Weidenplan“ schon heute alle Wege für eine klimafreundliche Mobilität: So besitzt jede Wohnung in den energieeffizienten Häusern zum Beispiel einen Pkw-Stellplatz mit 230-Volt-Steckdose zum Aufladen von Elektroautos oder E-Bikes. Zukünftig wird es darüber hinaus ein Angebot für die Aufstellung von Wallboxen geben.

### Ganzheitliches Nachhaltigkeitskonzept wird Realität

Im „Weidenplan“ haben wir erstmals unser holistisches Nachhaltigkeitskonzept umgesetzt, das aus den Elementen BLUE BUILDING, BLUE FINANCE und BLUE LEASE besteht. Es richtet sich an den Kernzielen Energieeffizienz,

Umweltbewusstsein, Wirtschaftlichkeit und Nutzerorientierung aus. Unser Baustandard BLUE BUILDING erfüllt zum einen die Kriterien einer effizienten Energienutzung: Der Primärenergiebedarf – und damit die Energiekosten – fallen um 45 % geringer aus als in einem vergleichbaren konventionellen Neubau. Damit sind auch die CO<sub>2</sub>-Emissionen deutlich niedriger. Zum anderen werden höchste ökonomische, ökologische und soziale Anforderungen für eine nachhaltige Planung und Bewirtschaftung erfüllt.



Nachhaltigkeit in allen Phasen:  
Holistischer Ansatz

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

## Porsche in Stuttgart: mit Nachhaltigkeit „hoch hinaus“

Direkt am Pragsattel, einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt im nördlichen Stuttgart, wird der Sportwagenhersteller einen Porsche Design Tower samt neuem Porsche Zentrum errichten und damit ein klares Markenstatement abgeben.

Für die Bauzeit des Porsche Zentrums veranschlagt das Unternehmen zweieinhalb Jahre, der Turm soll etwa ein Jahr später fertiggestellt werden. Mit seinen rund 90 Metern Höhe wird der Porsche Design Tower zu den höchsten Büro- und Wohngebäuden Stuttgarts gehören und mit seiner zeitlosen Architektur das Stadtbild bereichern.

Der Porsche Design Tower wird rund 20.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche einnehmen, während sich die gesamte Bebauungsfläche des Porsche Zentrums mit Ausstellungsfläche, Galerie sowie Werkstatt über 9.100 m<sup>2</sup> erstrecken wird. Außerdem vorgesehen ist eine große Tiefgarage mit zwei Geschossen – sie bietet Platz für rund 340 Stellplätze. Für den Tower sind neben Büroflächen auch ein exklusives Hotel sowie gastronomische Einrichtungen und Terrassen geplant.

Mit der neuen Niederlassung Stuttgart schafft Porsche eine exklusiv gestaltete Anlaufstelle für seine Kunden an einem gleichermaßen zentralen wie exponierten Punkt der Stadt. Durch die interaktive und digitale Präsentation von Produkten und Dienstleistungen wird die legendäre Marke, ihre Technologie und ihr Design hautnah erlebbar.



## BLUE-BUILDING-Standard gibt klare Kriterien vor

Als Bauherr der Niederlassung setzt VW Immobilien auch bei diesem Projekt besonders auf den Faktor Nachhaltigkeit und richtet es nach dem eigenen BLUE-BUILDING-Standard aus. So wird auf dem Dach des neuen Porsche Zentrums eine Photovoltaikanlage mit 236 Modulen, einer 390 m<sup>2</sup> großen PV-Generatorfläche, einem Energieertrag 61.000 kW/h und einer Leistung von 77 kWp installiert. Ein besonderes Wärmeschutzkonzept sorgt dafür, dass die gesetzlichen Anforderungen beim Energieverbrauch deutlich unterschritten werden und der BLUE-BUILDING-Standard mit seinem 45 % geringeren Primärenergiebedarf gegenüber herkömmlichen Gebäuden erreicht wird. Im neuen Porsche Zentrum wird es auch eine umfangreiche Schnellladeinfrastruktur für E-Mobilität geben. Geplant sind zwei DC-Charger und zwei AC-Charger im direkten Kundenbereich.



Zudem wird auf den Einsatz von schadstoffarmen, emissionsfreien Materialien und Baustoffen sowie auf Barrierefreiheit geachtet. Durch den Verzicht auf integrierte tragende Elemente in der Nutzfläche werden eine hohe Flexibilität in der Grundrissgestaltung ebenso wie eine große Demontagefreundlichkeit für neue architektonische und gebäudetechnische Funktionen gewährleistet. Der Neubau der Porsche Niederlassung wird konsequent nach den Kriterien der DGNB errichtet und soll nach Fertigstellung das Gold-Zertifikat erhalten. Damit rückt neben den ökologischen Aspekten auch hier die ganzheitliche Betrachtung des gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes in den Blick.

Beim Porsche Neubau wird von der DGNB ein individueller Anforderungskatalog erstellt und in einer Pilotanwendung für weitere vergleichbare Nutzungen erprobt. Damit soll das anerkannte Zertifizierungssystem möglichst flexibel auch für weitere Autohaus-Neubauten anwendbar werden. VW Immobilien und Porsche nehmen beim Bau des Porsche Design Tower Stuttgart auch das Thema Vogelschlag sehr ernst. Im Rahmen des Planungsverfahrens wurden ein Vogelschlag-Gutachten erstellt und Maßnahmen herausgearbeitet, die bei der Fassadengestaltung aktiv zum Schutz der Vögel beitragen. Bei der Planung des Porsche Zentrums wurde der gleiche Prozess durchlaufen.

# BLUE LIVING

NACHHALTIGKEITSBERICHT 2019



# Volkswagen Immobilien im Überblick

◆ [GRI 102-1 bis 102-7](#)

Seit der Gründung im Jahr 1953 ist Volkswagen Immobilien ein Teil Wolfsburgs und hat das Werden und Wachsen der Stadt nicht nur begleitet, sondern an entscheidender Stelle aktiv gestalten können. Heute ist Volkswagen Immobilien mit mehr als 9.300 Wohneinheiten einer der bedeutendsten Wohnungsanbieter in Wolfsburg und führender Immobiliendienstleister des Volkswagen Konzerns weltweit. 2019 hat das Unternehmen mit seinen 357 Mitarbeitern (ohne Auszubildende) einen Jahresumsatz von 166 Mio. € erzielt.

Ursprünglich als Wohnungsanbieter für die Volkswagen Belegschaft gegründet, bieten wir seit 1994 unsere Wohnungen auch auf dem freien Wohnungsmarkt an. Im Bereich Gewerbeimmobilien unterstützen wir die Volkswagen AG, ihre Marken und ihre Tochtergesellschaften mit vielfältigen Produkten und Dienstleistungen im Immobilienmanagement.

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

Die Immobilienexperten von Volkswagen Immobilien sind nicht nur am Heimatstandort Wolfsburg aktiv, sondern begleiten den Volkswagen Konzern international mit Immobilienprojekten – oder Dienstleistungen – und das für fast alle Marken des Konzerns. Hierfür haben wir in Polen, Tschechien und in der Slowakei eigene Tochtergesellschaften vor Ort.

## Strategischer Ansatz: Klimaschutz durch Dekarbonisierung

◆ [GRI 201-2](#)

Der Klimawandel ist eine der zentralen Herausforderungen der Menschheit. Die Geschwindigkeit der Erderwärmung hat in den letzten drei Dekaden rasant zugenommen. Sie zu stoppen, ist eine Verpflichtung für uns alle. Dafür hat der Volkswagen Konzern ein umfassendes Dekarbonisierungsprogramm auf den Weg gebracht und will so seinen Beitrag zur Erreichung des Zwei-Grad-Ziels aus dem Pariser Klimaabkommen leisten und dieses Ziel – wenn möglich – sogar deutlich unterschreiten. Bis spätestens 2050 soll der gesamte Volkswagen Konzern ein CO<sub>2</sub>-neutrales Unternehmen sein. Schon bis 2025 will das Unternehmen die CO<sub>2</sub>-Bilanz seiner Pkws über den gesamten Lebenszyklus um 30 % gegenüber 2015 verbessern.  [› KAPITEL „DEKARBONISIERUNG“](#)

Diese Zielstellungen sind Ausdruck einer festen strategischen Verankerung der ökologischen Verantwortung im Volkswagen Konzern. So formuliert die Konzernstrategie die Zielstellung „Vorbild bei Umwelt“ zu sein, zugleich ist der Klimaschutz eines der zentralen Handlungsfelder des 2019 verabschiedeten Umwelt-Leitbilds „goTOzero“.  [› KAPITEL „UMWELT“](#)

Das Dekarbonisierungsprogramm wird mit konkreten, überprüfbaren Zielen und Maßnahmen unterlegt, die vom Konzernsteuerkreis Nachhaltigkeit gesteuert werden. Es baut auf drei wesentlichen Prinzipien auf, die zugleich eine Priorisierung darstellen: An erster Stelle stehen Maßnahmen, mit denen sich CO<sub>2</sub>-Emissionen vermeiden

oder reduzieren lassen. An zweiter Stelle kommen die Maßnahmen, mit denen die Energieversorgung in der gesamten Wertschöpfungskette auf weniger CO<sub>2</sub>-intensive bzw. auf regenerative Energie umgestellt wird. Abschließend kompensiert das Unternehmen nicht vermeidbare CO<sub>2</sub>-Emissionen über Klimaschutzprojekte, die höchsten internationalen Standards genügen und einen Beitrag zur Erreichung der SDGs der Vereinten Nationen leisten.

Mit dem Dekarbonisierungsindex (DKI) verfügt der Volkswagen Konzern über ein aussagekräftiges Messinstrument, das die Fortschritte und Zwischenergebnisse auf diesem Gebiet öffentlich und nachvollziehbar macht. 2019 haben alle Produktionsstandorte sowie die Marken, Gesellschaften und Regionen Dekarbonisierungs-Roadmaps erstellt, die in eine entsprechende Konzern-Roadmap eingeflossen sind.

## Gebäude: zentraler Hebel zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung

◆ GRI 102-15

In der Umsetzung des Pariser Klimaabkommens hat Deutschland 2019 nationale Klimaschutzziele verabschiedet, welche die Minderung der Treibhausgasemissionen um mindestens 55 % bis 2030 gegenüber 1990 vorsehen und Treibhausgasneutralität bis 2050 anstreben.

In Deutschland tragen Immobilien zu rund einem Drittel der gesamten CO<sub>2</sub>-Emissionen bei. Dabei stammen 14 % aus den direkten Emissionen im Gebäudebereich. Daher steht die Immobilienbranche besonders im Fokus der Klimapolitik. Im Rahmen ihres Klimaschutzprogramms hat die Bundesregierung für den Gebäudesektor ein Einsparziel von 39 % bis zum Jahr 2030 gegenüber 2018 aufgestellt. Dazu soll auch – bei geringerer EEG-Umlage – die Einführung eines CO<sub>2</sub>-Preises beitragen, die ab 2021 mit einer Größenordnung von 25 €/t starten wird. Parallel sollen die Förderung der energetischen Gebäudesanierung und das ab 2026 geltende Verbot des Einbaus von Ölheizungen einen Beitrag zur Zielerreichung leisten.

## Klimaschutzstrategie von VW Immobilien

◆ GRI 201-02

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

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

Es ist unser erklärtes Ziel, bis 2025 die CO<sub>2</sub>-Emissionen für alle Neu- und Bestandsbauten im Wohn- und Gewerbebereich gegenüber 2015 um mindestens 35 % gemessen an der Intensität zu reduzieren. Bei der Auswahl der Maßnahmen orientieren wir uns an den drei hierarchisch ausgerichteten Bausteinen des Dekarbonisierungsprogramms des Volkswagen Konzerns:



Unser Ziel bis 2025:  
-35 % CO<sub>2</sub>-Intensität

### 1. Reduktion: effektive und nachhaltige CO<sub>2</sub>-Minderung

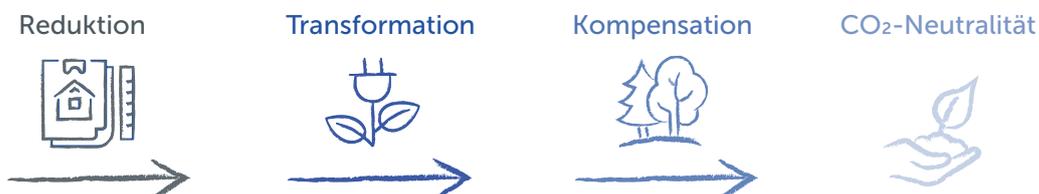
Mit BLUE BUILDING haben wir einen eigenen, auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz ausgerichteten Standard für den Neubau von Wohn- und Gewerbeimmobilien eingeführt, der den KfW55-Standard mit einem um 45 % reduzierten Primärenergiebedarf vorschreibt. Wir treiben die energetische Modernisierung von Bestandsobjekten voran, achten auf Materialeffizienz und Recyclingfähigkeit und setzen innovative Produkte zur Optimierung der Wärmeversorgung ein, wie z. B. smarte Thermostate. Zugleich fördern wir den Übergang zu CO<sub>2</sub>-armen Heizungssystemen in der Wärmeversorgung. Über die Gestaltung der Mietverträge fördern wir mit BLUE LEASE einen ressourcenschonenden Betrieb der Immobilie. Durch BLUE FINANCE sichern wir die Finanzierung eines klimafreundlichen Immobilienportfolios ab. Auch unsere eigenen betrieblichen Prozesse (Logistik, Fuhrpark, Dienstreisen) sind klimaschonend ausgerichtet.

### 2. Transformation: Wechsel zu erneuerbaren Energien

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

### 3. Kompensation: Ausgleich der verbleibenden Emissionen

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



## Nachhaltigkeit effizient steuern

Unser Engagement für Nachhaltigkeit wird getragen von unserer Unternehmensstrategie „VWI 2025“, die in die Strategie „TOGETHER 2025+“ des Volkswagen Konzerns eingebettet ist.  > **KAPITEL „ZIELE UND STRATEGIEN“** Die Konzernstrategie beruht auf vier Zieldimensionen: begeisterte Kunden, exzellenter Arbeitgeber, Vorbild bei Umwelt, Sicherheit und Integrität sowie wettbewerbsfähige Ertragskraft.

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



## Wesentliche Themen systematisch ermittelt

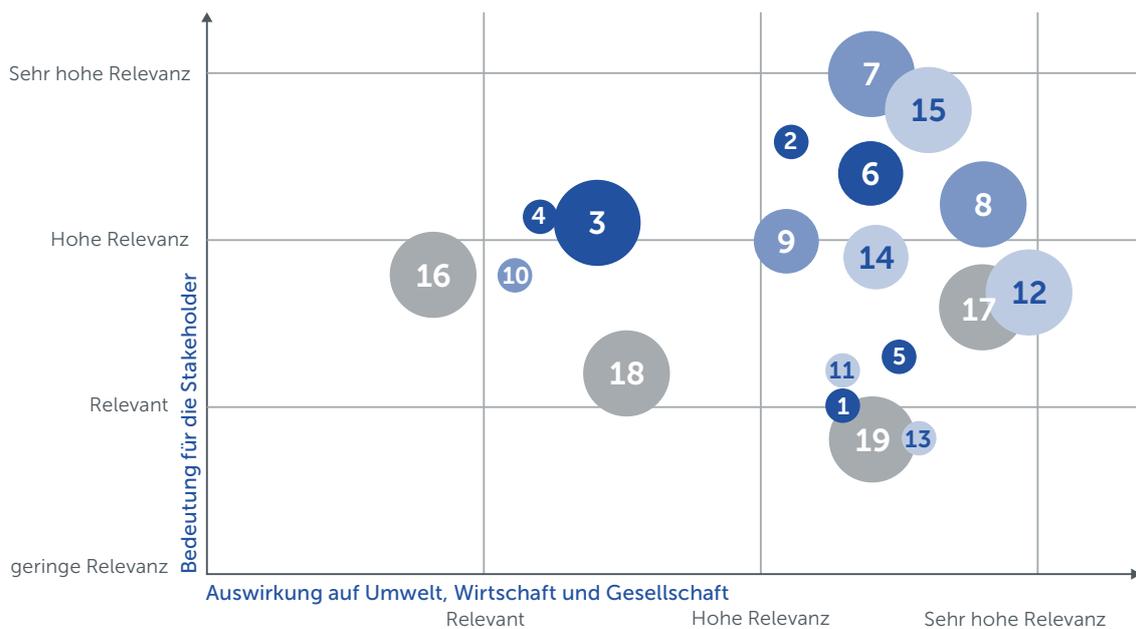
◆ **GRI 102-46, 102-47**

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

In diesem Prozess, den wir mit externer Unterstützung einer Beratungsgesellschaft geführt haben, wurden relevante Themenfelder entlang von drei Dimensionen bewertet:

- > die Auswirkungen des Unternehmenshandelns auf Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft
- > die Perspektive der Stakeholder
- > die Bedeutung für die Geschäftstätigkeit von VW Immobilien

Daraus haben wir 19 für uns wesentliche Themen ermittelt, in eine Matrix überführt und den vier Zielfeldern unserer Unternehmensstrategie „VWI 2025“ zugeordnet. Auf diese Weise ist eine möglichst enge Verknüpfung von Nachhaltigkeit mit den strategischen Unternehmenszielen und dem Kerngeschäft gewährleistet. Mit den Themen verbinden wir zukünftig Ziele, Maßnahmen und Programme, die wir schrittweise ausrollen. Den Erfolg messen wir über Key Performance Indicators, die sich ebenfalls auf die vier strategischen Zielfelder beziehen:



Begeisterte Kunden	Zukunftssichernde Wettbewerbsfähigkeit	Gelebte Nachhaltigkeit	Exzellenter Arbeitgeber
<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Nachhaltige Materialien</li> <li>2 Offener Dialog</li> <li>3 Kundenzufriedenheit</li> <li>4 Kundengesundheit und -sicherheit</li> <li>5 Gesellschaftliches Engagement</li> <li>6 Infrastrukturlösungen für E-Mobilität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>7 Langfristige wirtschaftliche Stabilität und Wachstum</li> <li>8 Zukunftssichernde, nachhaltige Unternehmensstrategie</li> <li>9 Bezahlbare Mieten, moderate Preise</li> <li>10 Bestandserhalt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>11 Ökobilanzierung</li> <li>12 Energieeffizienz und Reduktion von THG</li> <li>13 Verbesserung der Ressourceneffizienz</li> <li>14 Stärkung der biologischen Vielfalt</li> <li>15 Compliance</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>16 Moderne Unternehmensstruktur und -kultur</li> <li>17 Schutz der Gesundheit</li> <li>18 Mitarbeiterförderung durch Weiterbildung</li> <li>19 Vereinbarkeit von Beruf und Familie, Work-Life-Balance</li> </ul>

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

# Beitrag zur Erreichung der globalen Nachhaltigkeitsziele

◆ GRI 102-12

Wie der Volkswagen Konzern bekennt sich auch VWI zu den 17 Zielen für nachhaltige Entwicklung SDGs, die von den Vereinten Nationen im Rahmen der Agenda 2030 beschlossen wurden. Wir streben an, die SDGs künftig noch enger mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie zu verzahnen und unsere Maßnahmen auf die Erreichung dieser Ziele auszurichten. 2019 haben wir dafür eine wichtige Voraussetzung geschaffen und diejenigen SDGs identifiziert, bei denen wir die größten Wirkungsmöglichkeiten innerhalb unseres Unternehmens und bei unseren immobilienpezifischen Produkten und Dienstleistungen sehen. Diese haben wir unseren vier strategischen Zielfeldern zugewiesen.



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

## Unsere Gebäude

 <p><b>3: GESUNDHEIT</b> Sicherung von Wohlbefinden und Leistungsfähigkeit durch hohe Innenraumqualität: Schadstoffarme Materialien, natürliches Licht, Frischluft und richtiger Temperierung für ein gesundes Raumklima.</p>	 <p><b>11: NACHHALTIGE STÄDTE</b> Messung, Bilanzierung und Anpassung des ökologischen Einflusses unserer Immobilien zur Senkung der von Städten ausgehenden Umweltbelastung.</p>
 <p><b>7: ERNEUERBARE ENERGIE</b> Bereits heute überwiegende Versorgung mit Erneuerbaren Energien bei laufender Steigerung, dadurch positive Marktbeeinflussung und Senkung der Betriebskosten.</p>	 <p><b>12: KONSUM UND VERBRAUCH</b> Größtmöglicher Einsatz von trennbaren und wiederverwertbaren Materialien bei Neubau und Modernisierung zum Schutz der natürlichen Ressourcen.</p>
 <p><b>8: ARBEITSPLÄTZE UND WIRTSCHAFTSWACHSTUM</b> Ressourcenschonende, innovationsorientierte Gebäudekonzepte für weniger Materialien und Flächen und flexible Nutzung. Wirtschaftliches Wachstum abgekoppelt vom Ressourcenverbrauch.</p>	 <p><b>13: KLIMASCHUTZ-MASSNAHMEN</b> Modernste Technologien, innovative Gebäudetechnik und laufende Optimierung der Prozesse zur Senkung von Emissionen und Energieverbrauch unserer Gebäude.</p>
 <p><b>9: INNOVATION UND INFRASTRUKTUR</b> Gebäudekonzepte mit modernen, intelligenten Mobilitätslösungen für effizienten Ressourceneinsatz und Unterstützung der Gebäudenutzer beim Wechsel auf saubere und umweltverträgliche Technologien.</p>	 <p><b>15: LEBEN AN LAND</b> Förderung der Biodiversität durch größtmöglichen Schutz der natürlichen Flora und Fauna. Wertoptimierung und Kostensenkung unserer Immobilien durch nachhaltige, ausgewogene Bepflanzung.</p>

## Unser Unternehmen

 <p><b>4: HOCHWERTIGE BILDUNG</b> Hohe Investitionen in Qualifikation, regionale Ausbildungsplätze und Integration sozial benachteiligter Jugendlicher bei nachdrücklicher Abschaffung geschlechtsspezifischer Rollenmuster.</p>	 <p><b>5: GLEICHBERECHTIGUNG DER GESCHLECHTER</b></p>
	 <p><b>10: REDUZIERTE UNGLEICHHEITEN</b> Volkswagen Immobilien folgt den den Verhaltensrichtlinien (Code of Conduct) des Volkswagen Konzerns: Respektvolles und partnerschaftliches Miteinander, Vielfalt und Toleranz, gleiche Chancen für alle, keine Diskriminierung in jeglicher Form. Auswahl und Förderung unserer Mitarbeiter erfolgen grundsätzlich auf der Grundlage von Qualifikationen und Fähigkeiten.</p>

# Nachhaltigkeitsmanagement: Prozesse und Strukturen

◆ GRI 102-18

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

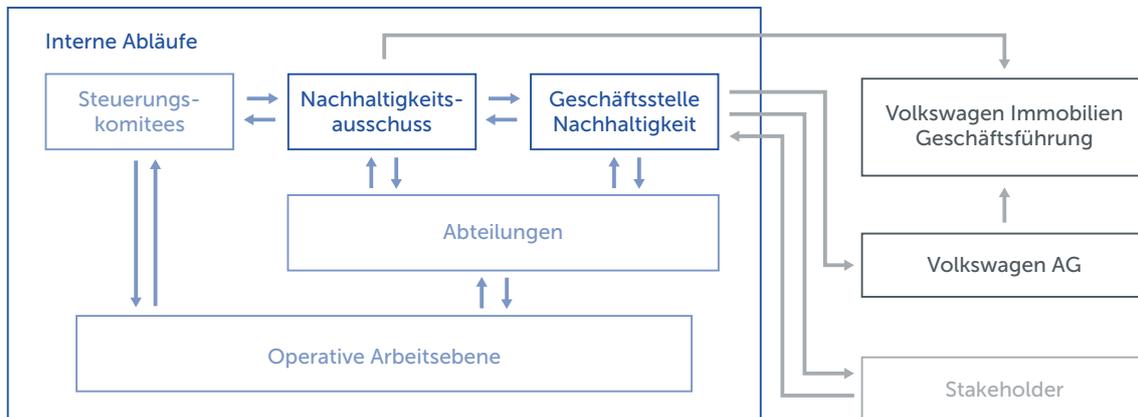


Neben den bereits vorgestellten Bausteinen zur Nachhaltigkeitsstrategie und zur Wesentlichkeitsanalyse treten hier das Stakeholder-Management, maßgebliche Ratings und Rankings, die Etablierung von Nachhaltigkeitspolicies und das Reporting unserer Aktivitäten hinzu.

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

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

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



## Offener und partnerschaftlicher Dialog mit unseren Stakeholdern

◆ GRI 102-40, 413-1

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

## Mieter und Kunden

Die Bedeutung der Kunden für unser Unternehmen haben wir in unserer Strategie „VWI 2025“ aufgegriffen und „begeisterte Kunden“ zu einem strategischen Zielfeld erklärt. Ihre Zufriedenheit erheben wir über Befragungen und im direkten Dialog, den wir über verschiedene Kanäle führen, wie etwa den Kundenservice vor Ort, Ansprechpartner per Telefon oder online sowie unsere Mieterzeitschrift. „Grüne“ Mietverträge stärken darüber hinaus die gemeinsame Partnerschaft unseres Unternehmens und seiner Kunden im Interesse der Nachhaltigkeit.



## Volkswagen AG

Für den Volkswagen Konzern bietet Volkswagen Immobilien seinen Kunden alles rund um das Thema Wohn- und Gewerbeimmobilien: vom Investment über die Konzeption und den Bau bis hin zur Vermietung und Instandhaltung. In das Nachhaltigkeitsengagement des Volkswagen Konzerns sind wir eng eingebunden und leisten substanzielle Beiträge zur Erreichung der aufgestellten Ziele, wie etwa der CO<sub>2</sub>-Reduzierung im Rahmen des Dekarbonisierungsprogramms. Wir stehen bei diesem Thema wie auch bei allen weiteren Nachhaltigkeitsinitiativen mit den verantwortlichen Konzerneinheiten im direkten Austausch und nutzen dafür beispielsweise das digitale Wissensnetzwerk Group Connect oder Veranstaltungsformate wie die Group Summits. Zudem steuern wir Informationen zu verschiedenen Newslettern bei und sind in den Kantinen mit TV-Beiträgen präsent.



## Mitarbeiter

Wir wollen ein exzellenter Arbeitgeber sein. Damit binden wir die Beschäftigten an uns und sind attraktiv für externe Bewerber. Daher stellen wir die Mitarbeiterzufriedenheit in den Mittelpunkt unserer Personalstrategie.



Wo wir hier stehen und wie wir uns weiter verbessern können, zeigen uns Mitarbeiterbefragungen und interne Feedbackprozesse zwischen Führungskräften und Mitarbeitern. Zudem informieren wir unsere Beschäftigten aktiv in Betriebsversammlungen und über das Intranet.

## Politik und Verwaltung

### ◆ GRI 102-13

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



## Gesellschaft

Wir übernehmen als einer der größten Vermieter in Wolfsburg Verantwortung für die Region und unterstützen zahlreiche Aktivitäten, die das soziale Miteinander, die Gesundheitserhaltung und die Bildung fördern. So



unterstützen wir den lokalen Volkstriathlon und den Wolfsburg Marathon. In der Zusammenarbeit mit dem Förderverein „ready4work e. V.“ setzen wir uns für die Schaffung von zusätzlichen Ausbildungsplätzen in der Region und für die Integration sozial benachteiligter Jugendlicher ein. Darüber hinaus sind wir (Mit-)Organisator der Wolfsburger Tafel.

## Geschäftspartner und Investoren

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



# Compliance und Integrität sichern regelkonformes Verhalten

◆ GRI 102-11

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

Wir sind fest eingebunden in die Compliance und in das Risikomanagement des Volkswagen Konzerns.  > **KAPITEL „COMPLIANCE“ UND „RISIKOMANAGEMENT“** Hier wurden im Berichtsjahr zahlreiche Konzernrichtlinien verabschiedet, die auch für VW Immobilien maßgeblich sind und von uns in entsprechende Organisationsregelwerke umgesetzt wurden. Dazu zählen der Umgang mit Zuwendungen und die Vermeidung von Interessenkonflikten und Korruption, die Geldwäscheprävention und die Stärkung des Volkswagen Hinweisgebersystems als zentrale Anlaufstelle für schwere Regelverstöße. Eine neue Konzernrichtlinie zu „Governance und Integrität, Risikomanagement, Compliance und Legal“ beschreibt Organisation, Aufbau und Funktionen für Compliance, Integrität, Risiko und Recht. Erweitert wurden zudem die Integritätsprüfungen für Geschäftspartner durch die sogenannte Business Partner Due Diligence (BPDD) und der Code of Conduct für Geschäftspartner.

Bei Volkswagen Immobilien koordiniert der Chief Compliance Officer die interdisziplinäre Zusammenarbeit der Fachbereiche mit dem Ziel, Regelverstöße zu erkennen und zu vermeiden. Er übernimmt zudem die Verantwortung für den Bereich Integrität und die auf das Unternehmen bezogene Umsetzung des konzernweiten Programms „Together4Integrity“ (T4I).  > **KAPITEL „INTEGRITÄT“** Mit diesem Dachprogramm werden zahlreiche Initiativen und Maßnahmen gebündelt, um den Anspruch des Volkswagen Konzerns einzulösen, Vorbild bei Integrität zu sein. T4I dient als Ordnungsrahmen für regelkonformes Handeln wie auch als Anstoß zur Kulturveränderung, mit denen die Mitarbeiter erreicht und motiviert werden, sich integer zu verhalten.

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

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

Die Informationsvermittlung an unsere Mitarbeiter erfolgt über Online-Compliance- und Integritäts-Schulungen, das Compliance-Handbuch, Ansprache durch den Chief Compliance Officer, Intranet-Meldungen und Betriebsversammlungen. VWI Mitarbeiter werden den Konzernstandards entsprechend geschult und für juristische Themen, aber auch ethische Fragestellungen sensibilisiert. Alle Mitarbeiter müssen mit den Schulungen ein Anti-Korruptions-Zertifikat und ein Zertifikat zum Code of Conduct erwerben.

## Risikomanagement mit Fokus Prävention

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

Diese Methodik vertiefen wir durch immobilienpezifische Risikoanalysen, um unsere internen Prozesse weiter zu verbessern. In der Immobilienbranche laufen Projektentwicklungen teils über Jahre – wenn jedoch ein attraktiver Standort gefunden ist, braucht es Tempo. Verträge müssen zügig verhandelt und Compliance-Richtlinien eingehalten werden. Terminvorgaben und Kundenorientierung auf der einen Seite sowie Compliance-Risiken und Due Diligence auf der anderen Seite können in der Praxis zu Zielkonflikten führen.

Wir haben die immobilienpezifische Risikobewertung im Jahr 2019 intensiviert, insbesondere mit Blick auf die Ablauf- und Aufbauorganisation sowie das wachsende Auslandsgeschäft. In enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat und dem Konzernbereich Integrität und Recht haben wir die Wirtschaftsberatungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers beauftragt, eine Compliance-Risikoanalyse durchzuführen. Dabei wurden unter Nutzung von Interviews anhand von zehn Risikofeldern mögliche Gefahren von Compliance-Verstößen geprüft. Daraus wurden Handlungsempfehlungen und eine Priorisierung von Maßnahmen abgeleitet. Dazu gehören etwa die Präzisierung der Aufgaben und Verantwortung im Bereich Corporate Real Estate Management, transparente Dokumentationsprozesse, die strukturelle Stärkung der Compliance-Funktion, die Intensivierung von Schulung und Kommunikation zur Sensibilisierung der Mitarbeiter, die Entwicklung von Leitfäden sowie Handbüchern und das fachspezifische Wissensmanagement.



2019 erstmals externe  
Compliance-  
Risikoanalyse

Wir sehen es zudem als unsere Verpflichtung an, Verstöße gegen menschenrechtliche Prinzipien zu verhindern und entsprechende Risiken zu minimieren. Volkswagen Immobilien setzt sich für ein respektvolles und partnerschaftliches Miteinander, für Vielfalt, Toleranz, Chancengleichheit und Gleichbehandlung ein. Im Einklang mit dem Code of Conduct dulden wir keine Diskriminierung aufgrund von ethnischer oder nationaler Zugehörigkeit, Geschlecht, Religion, Weltanschauung, Alter, Behinderung, sexueller Orientierung, Hautfarbe, politischer Einstellung oder sozialer Herkunft. Zur Wahrung der Menschenrechte orientieren wir uns sowohl an den internationalen, europäischen und nationalen Standards und Abkommen wie auch an den verschiedenen zwischen dem Volkswagen Konzern und dem Europäischen und dem Welt-Konzernbetriebsrat vereinbarten Chartas und Erklärungen.  > [KAPITEL „MENSCHENRECHTE“](#)

# Mitarbeiter

## Unser Ziel: Exzellenter Arbeitgeber

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

Mit unserer aktuellen Unternehmensstrategie „VWI 2025“ und dem strategischen Zielfeld „exzellenter Arbeitgeber“ wollen wir die Anpassung unseres Unternehmens an die sich immer schneller ändernden Herausforderungen sicherstellen. Diese strategische Ausrichtung schlägt eine Brücke zur Zieldimension „exzellenter Arbeitgeber“, die gleichfalls in der Volkswagen Konzernstrategie „TOGETHER 2025+“ verankert ist.

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



Die VW-Konzerngrundsätze:  
7 einfache „wir“

## Karriere und Qualifizierung in einem attraktiven Arbeitsumfeld

In einem sich permanent verändernden Wettbewerbsumfeld müssen auch wir uns ständig weiter entwickeln. Dabei werden wir nur erfolgreich sein, wenn wir unsere Mitarbeiter mit auf den Weg nehmen, sie qualifizieren und bestmöglich auf die anstehenden Veränderungen vorbereiten. Wir bieten Bewerbern wie Beschäftigten vielfältige Einstiegsmöglichkeiten, attraktive Karrierewege und Qualifikationen, die zur Sicherung unserer Wettbewerbsfähigkeit unter den Rahmenbedingungen der Digitalisierung beitragen. Das Spektrum der innovativen Aufgabengebiete für die Mitarbeiter bei VW Immobilien reicht dabei von der Vermietung über den Maklerservice bis hin zur Entwicklung, Finanzierung, Realisierung und zum Management von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Bei der Berufsausbildung setzen wir auch auf das duale Prinzip. Dieses schafft durch die hohen Kompetenz- und Qualifikationsansprüche und die Verzahnung von Theorie und Praxis die Grundlage für eine ausgeprägte fachliche Kompetenz und exzellente Leistungen. Unsere Auszubildenden – mit dem Abschlussziel Immobilienkaufmann (m/w/d) – absolvieren während ihrer Lehrzeit bestimmte Stationen im Haus und haben dort die Möglichkeit, Erfahrungen zu sammeln und Gelerntes anzuwenden.

Technologische Umbrüche und gesellschaftliche Veränderungen erfordern lebenslanges Lernen und eine kontinuierliche berufliche Qualifizierung. Unseren Mitarbeitern und Führungskräften stellt die für die Aus- und Weiterbildung verantwortliche Volkswagen Group Academy ein breites Angebot an Qualifizierungsmaßnahmen zur Verfügung, die als Präsenz- oder Online-Schulungen durchgeführt werden. Im Rahmen von Inhouse-Schulungen durch eigene Mitarbeiter und externe Dienstleister wird dieses Angebot bedarfsgerecht erweitert. Wir ordnen bei der Planung und Steuerung der Maßnahmen jedem Mitarbeiter ein spezifisches Weiterbildungsbudget zu.

Über unser Ideenmanagement fördern wir zusätzlich die Kreativität, das Wissen und die Initiative unserer Mitarbeiter und motivieren sie, auch in diesem Rahmen Verantwortung für die Verbesserung von Prozessen und Produkten zu übernehmen. Darüber hinaus haben rund 30 VWI Mitarbeiter im Rahmen der strategischen Initiative Arbeitgeberattraktivität in einer Denkwerkstatt eigene Ideen diskutiert und mögliche Maßnahmen erarbeitet, die zur Attraktivitätssteigerung beitragen werden.



Initiative „Arbeitgeber-Attraktivität“:  
Denkwerkstatt

## Erfolgsfaktor Vielfalt stärken

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

Wir legen Wert auf gemischte Teams aus Frauen und Männern, aus Jungen und Älteren und begrüßen Mitarbeiter aus verschiedenen Berufen und Qualifikationen in unseren Unternehmensbereichen. Die Auswahl, die Einstellung und die Förderung unserer Mitarbeiter erfolgt grundsätzlich auf der Grundlage ihrer Qualifikation und ihrer Fähigkeiten. Bei Volkswagen Immobilien beschäftigen wir Mitarbeiter unterschiedlichster Nationalitäten. Eine besondere Bedeutung messen wir der Integration von Mitarbeitern mit Handicaps zu.

Das Bekenntnis „Wir leben Vielfalt“ ist als einer der sieben Konzerngrundsätze ein essenzieller Teil der DNA des Volkswagen Konzerns. Auch in der Konzernstrategie „TOGETHER 2025+“ ist die Bedeutung von Chancengleichheit und einer hohen Diversität in der Belegschaft fest verankert. Als Tochterunternehmen des Volkswagen Konzerns übernehmen wir mit dem Code of Conduct dessen Verhaltensrichtlinien und bieten gleiche Chancen für alle. Wir diskriminieren niemanden und dulden keine Diskriminierung.

In der 2019 verabschiedeten Konzernrichtlinie „HR-Compliance“ sind Mindeststandards zur nachhaltigen Förderung und Sicherstellung von Vielfalt und Chancengleichheit verankert. Sie beruhen im Wesentlichen auf den Konzerngrundsätzen. Vorgeschrieben ist, dass es in jeder Gesellschaft mindestens einen Ansprechpartner für Management und Mitarbeiter zum Thema Vielfalt und Chancengleichheit gibt. Dies ist auch für VW Immobilien maßgebend. Seit 2019 haben wir eine Diversity Managerin im Unternehmen fest etabliert, diese Position wird von der Leitung Personal, Organisation und Recht übernommen. Sie wird die Verantwortung für dieses Themengebiet tragen und wurde bereits entsprechend über das konzernweite Sensibilisierungsprogramm „DiversityWins @Volkswagen“ geschult. Mit den Trainings sollen Führungskräfte neue Perspektiven und Kompetenzen in ihren Teams erkennen und dadurch eine effizientere und innovative Zusammenarbeit fördern. Über interaktive Übungen sowie die gemeinsame Erarbeitung von Maßnahmen werden sie dazu motiviert, inklusives Verhalten in den Führungsalltag zu integrieren. Das Programm wird im Jahr 2020 auch bei VWI planmäßig und unternehmensweit ausgerollt.

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



Selbstverpflichtung des ZIA  
Kodex der  
Immobilienwirtschaft

## Mitarbeiterzufriedenheit durch Dialog und Feedback

Wir analysieren regelmäßig, wie uns die Mitarbeiter, Führungskräfte und Bewerber als Arbeitgeber wahrnehmen. Damit erfahren wir, was Volkswagen Immobilien attraktiv (aus Innen- und Außensicht), relevant (Wunschseite der Kandidaten) und besonders (im Vergleich zum Wettbewerb) macht. Für die Erfüllung dieser Aufgabenstellung nutzen wir auch verstärkt Kununu, eine Online-Bewertungsplattform für Arbeitgeber.

In allen Gesellschaften des Volkswagen Konzerns wird jährlich die Zufriedenheit der Mitarbeiter und damit auch der Status der internen Arbeitgeberattraktivität über das „Stimmungsbarometer“ erhoben. Die Resultate des Stimmungsbarometers dienen der Identifizierung von Verbesserungspotenzialen und der Information der Führungskräfte über Handlungsbedarfe in ihren Organisationseinheiten. In festgelegten Folgeprozessen ergreifen die Führungskräfte im Dialog mit ihren Mitarbeitern geeignete Maßnahmen und werden dabei vom Konzernteam Stimmungsbarometer unterstützt.

Wir legen großen Wert auf Dialogbereitschaft und eine ausgeprägte Feedbackkultur, damit sich unsere Beschäftigten in Prozesse aktiv einbringen und ihre Einschätzungen und Kritik Gehör finden. Bei Volkswagen Immobilien wird der regelmäßige Austausch zwischen Vorgesetzten und Mitarbeitern gepflegt, z. B. im Rahmen von Mitarbeitergesprächen sowie Team- oder Abteilungsmeetings. 2019 haben wir mit externer Unterstützung einen eigenen Management-Dialog auf Führungskräfteebene zur Verbesserung der Feedbackkultur fortgesetzt. In dessen Mittelpunkt stand das Prinzip eines 360-Grad-Feedbacks, das die Zusammenarbeit des Führungskreises bei VWI stärkt, die Überprüfung von Eigen- und Fremdbildern erleichtert und die Kompetenz ausbaut, strukturiert und wertschätzend Rückmeldungen in Arbeitsprozessen zu geben.



Dialogkultur für Führungskräfte  
360°-Feedback

Auf Betriebsversammlungen werden alle Mitarbeiter zeitnah und umfassend zu übergreifenden Themen informiert. Unser Mitarbeitermagazin berichtet zwei- bis dreimal jährlich über aktuelle Geschehnisse im Unternehmen, erklärt Hintergründe und bietet die neuesten Personalinformationen. Im Intranet-Portal von Volkswagen Immobilien bringen wir unsere Mitarbeiter sogar täglich zu Unternehmensthemen auf den neuesten Stand.

## Work-Life-Balance fördern

◆ GRI 401-1, 401-3

Zu unserem Anspruch als attraktiver Arbeitgeber gehört auch, dass wir uns intensiv mit zukunftsorientierten Formen der Arbeitsorganisation auseinandersetzen und neue Arbeitszeitmodelle entwickeln, die dem Wunsch

der Mitarbeiter nach einer höheren Flexibilität entgegenkommen. Damit wollen wir die Vereinbarkeit von Privatleben und Beruf unserer Beschäftigten verbessern und beispielsweise den besonderen Bedürfnissen junger Eltern, Alleinerziehender oder in der Pflege engagierter Mitarbeiter Rechnung tragen. Daher haben wir verschiedene Regelungen zur Inanspruchnahme von Gleitzeit, mobiler Arbeit und Homeoffice etabliert.

Wir sehen es als Bestätigung unseres Kurses, dass wir 2019 vom Überbetrieblichen Verbund Frau & Wirtschaft Lüneburg-Uelzen erneut mit dem „FaMi-Siegel“ als familienfreundliches Unternehmen ausgezeichnet wurden. 87 % des möglichen Punktwerts bescheinigen uns attraktive Rahmenbedingungen für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf.



Familienfreundliches Unternehmen:  
87 % Zielerreichung

## Gesundes und sicheres Arbeitsumfeld

◆ GRI 403-4

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

Eine Konzernrichtlinie regelt die Verantwortung für Gesundheitswesen und Arbeitsschutz einheitlich für alle Gesellschaften des Konzerns. Wir haben diese Anforderungen aufgegriffen und in eine Organisationsrichtlinie für VW Immobilien überführt. Dazu gehört etwa die Funktion einer Fachkraft für Arbeitssicherheit. Zu den zentralen Vorgaben für ein systematisches Sicherheits- und Gesundheitsmanagement zählt des Weiteren eine Gefährdungsbeurteilung der jeweiligen Arbeitsplätze.

Mögliche Gefährdungen ergeben sich u. a. aus dem betrieblichen Umfeld, bei Bürotätigkeiten sowie auf Dienstreisen oder können etwa aus der Gestaltung von Arbeitsverfahren, der Auswahl und dem Einsatz von Arbeitsmitteln, insbesondere von Arbeitsstoffen, Maschinen, Geräten und Anlagen, sowie durch den Umgang damit entstehen. Ferner kann eine unzureichende Qualifikation und Unterweisung von Mitarbeitern risikoverstärkend sein.

Durch Gefährdungsbeurteilungen sollen Risiken frühzeitig erkannt werden, um auf die Verringerung von Arbeitsunfällen und berufsbedingten Krankheiten hinzuwirken. Bei VW Immobilien wird auch eine Gefährdungsbeurteilung für psychische Belastungen am Arbeitsplatz durchgeführt.

Wir registrieren und melden jeden Arbeitsunfall. Zudem ermitteln wir jeweils die Ausfallzeiten sowie die jeweiligen Quoten im Verhältnis zur Mitarbeiterzahl und zu den Arbeitsstunden. Im Jahr 2019 verzeichneten wir fünf meldepflichtige Arbeitsunfälle und damit blieben sie konstant zum Vorjahr 2018 (fünf meldepflichtige Arbeitsunfälle). Wir analysieren die Unfallursachen jeweils im Detail und ergreifen Maßnahmen zur zukünftigen Prävention.

Wir arbeiten beim Neubau, der Modernisierung und Instandhaltung häufig mit spezialisierten Unternehmen zusammen. Daher sehen wir es auch als unsere Verantwortung an, die von uns beauftragten Fremdfirmen auf ein hohes Niveau bei der Arbeitssicherheit zu verpflichten. Dazu dienen VWI-spezifische Lastenhefte, welche die Dokumentation der Zusammenarbeit und der Unterrichtung über gegenseitige Gefährdungen sowie die

Festlegung von Sicherheitsmaßnahmen regeln. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, seine Mitarbeiter vor Arbeitsbeginn über die bestehenden Gefahren und vereinbarten Sicherheitsmaßnahmen zu unterweisen und auch beauftragte Nachunternehmer entsprechend zu unterrichten. Wir behalten uns das Recht vor, die Einhaltung der Vorgaben zu kontrollieren.

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

Unser Gesundheitsmanagement setzt neben der Unfallvermeidung auf weitere präventive Ansätze. So erhalten Mitarbeiter das Angebot zur Durchführung regelmäßiger Check-up-Untersuchungen als freiwillige, kostenlose und umfassende Vorsorgemaßnahme. Im Rahmen des Gesprächs zum Check-up-Ergebnis werden dem Mitarbeiter Angebote zur individuellen Gesundheitsförderung unterbreitet. Unsere Mitarbeiter schätzen die hohe diagnostische Qualität und das breite Angebot an Präventions- und Trainingsprogrammen. So haben wir eine Kooperation mit dem Fitnessstudio Injoy aufgebaut und unterstützen unsere Firmenlaufgruppe bei der Vorbereitung zu Laufveranstaltungen, z. B. einem Halbmarathon. Mit unserem Gesundheitskalender verfügen wir über ein Budget zum Einladen von Referenten aus dem Gesundheitssektor.

# BLUE BUILDING: Nachhaltigkeit neu bauen und erhalten

◆ CRE 8

Wir wollen attraktive und nachhaltige Wohn-, Lebens- und Arbeitsräume schaffen und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß unserer Immobilien entsprechend unserer selbst gesteckten Ziele reduzieren. Für ein Höchstmaß an Verbindlichkeit sorgt dafür im Neubau ein eigener Nachhaltigkeitsstandard von VW Immobilien, der auf extern etablierten Energieeffizienzstandards und Zertifizierungsvorgaben für nachhaltige Gebäude basiert. Parallel ertüchtigen wir unsere Bestandsbauten auf energetischem Gebiet und bringen sie für unsere Kunden in puncto Nutzungskomfort und Wirtschaftlichkeit auf einen modernen Stand. Zu einem nachhaltigen Bau- und Modernisierungskonzept gehört für uns auch der Einsatz umweltfreundlicher, langlebiger und recyclingfähiger Baustoffe und Materialien. Hier und in der gesamten Lieferkette sind wir vor allem auf die Partnerschaft mit unseren Lieferanten und Dienstleistern angewiesen. Wir zählen besonders auf ihre Leistungsbereitschaft im Bereich Nachhaltigkeit und wollen durch transparente Prozesse und klare Anforderungen Risiken im Ansatz vermeiden.

## Nachhaltigkeitsstandard mit eindeutigen Vorgaben

In einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Immobilienwirtschaft kommt es auf vier Kernziele an: Energieeffizienz, Umweltbewusstsein, Wirtschaftlichkeit und Nutzerorientierung. Diese haben wir in unserem konzerneigenen Nachhaltigkeitsstandard BLUE BUILDING fest verankert, den wir 2019 um die DGNB-Gold-Zertifizierung erweitert haben. Dieser fokussiert sich auf den Neubau von Wohn- und Gewerbeimmobilien und schafft somit eine entscheidende Voraussetzung für den nachhaltigen Lebenszyklus von Gebäuden. BLUE BUILDING geht dabei weit über die gesetzlichen Vorgaben hinaus, ist wissenschaftlich fundiert, praktisch erprobt und folgt der Systematik anerkannter Immobilien-Zertifizierungssysteme. Im Mittelpunkt stehen das Kriterium einer effizienten Energienutzung und weitere höchste ökonomische, ökologische und soziale Anforderungen für eine nachhaltige Planung und Bewirtschaftung. Gefordert ist mindestens die Einhaltung des KfW55-Energieeffizienzstandards und der DGNB-Gold-Zertifizierung.

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

Die wichtigste Säule dieses BLUE-BUILDING-Konzepts ist der geringe Primärenergiebedarf. Je weniger Energie ein Haus benötigt, desto geringer fallen CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energiekosten aus. Die zu errichtenden Gebäude müssen die Richtlinien des KfW-55-Effizienzhauses erfüllen. Die KfW hat verschiedene Standards entwickelt, mit denen Sanierungs- und Bauprojekte hinsichtlich ihrer Förderfähigkeit unterschieden werden. Ein KfW-55-



Niedrigere  
Energiekosten



Schadstofffreie  
Bauprodukte



Optimales  
Raumluftklima



Niedrige Instand-  
haltungskosten



Erhöhter  
Schallschutz



Erhöhte  
Wohnsicherheit



Hochwertige  
Außenanlagen



Barrierearme  
Gebäude

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

Wir gehen in unserem Nachhaltigkeitsansatz jedoch weit über die Aspekte Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Reduktion hinaus und beziehen weitere ökologische, wirtschaftliche und soziale Kriterien ein. Dafür richten wir uns an den Vorgaben der DGNB aus. Das DGNB-System bewertet keine einzelnen Maßnahmen, sondern die Gesamtperformance eines Gebäudes anhand von Kriterien auf den Gebieten ökologische Qualität, ökonomische Qualität, sozialkulturelle und funktionale Qualität, technische Qualität, Prozessqualität und Standortqualität. Werden diese Kriterien in herausragender Weise erfüllt, erhält das Gebäude ein Zertifikat bzw. Vorzertifikat in Platin, Gold, Silber oder Bronze bei Bestandsimmobilien. Ab einem Erfüllungsgrad von 65 % wird das DGNB-Zertifikat in Gold vergeben, das wir im BLUE-BUILDING-Standard zur Grundlage genommen haben.

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

 <b>Energieeffizient</b>	<b>CO<sub>2</sub>-Reduktion / Energieeffizienz</b> > Energieeffizienzstandard KfW 55 > CO <sub>2</sub> -Reduktion (Energie)	<b>Energiestandard KfW 55</b> > 45 % Primärenergie > 25 % CO <sub>2</sub> -Emission	
 <b>Umweltbewusst</b>	<b>Schutz der natürlichen Ressourcen</b> > Trinkwasserverbrauch und Abwasser > Verantwortungsvolle Materialbeschaffung	<b>Schutz des Ökosystems</b> > Flächenversiegelung / Natürliches Mikroklima > Förderung Biodiversität > Ökobilanz / CO <sub>2</sub> -Reduktion (Gebäude) > Schadstoffarmes Bauen > Nachhaltiger Bauprozess > Immissionsschutz	+  Anforderungskatalog / Technische Mindest- anforderungen  Pflichtenheft BLUE BUILDING  = Basis für Zertifizierung „DGNB Gold“
 <b>Wirtschaftlich</b>	<b>Reduzierung der Lebenszykluskosten</b> > Lebenszykluskosten (LCC) > Instandhaltungsfreundliche Baukonstruktion und TGA > Flächeneffizienz > Reinigungsfreundlichkeit	<b>Kapital- / Werterhalt</b> > Flexibilität und Drittverwendungsfähigkeit > Marktfähigkeit	
 <b>Nutzerorientiert</b>	<b>Gesundheit, Sicherheit,          Behaglichkeit</b> > Raumluftqualität > Thermische Behaglichkeit > Visuelle Behaglichkeit > Schallschutz > Sicherheit > Aufenthaltsqualität	<b>Funktionalität</b> > Barrierefreie Zugänglichkeit > Mobilität  <b>Gestalterische /          städtebauliche Qualität</b> > Städtebauliche Integration	

BLUE BUILDING-Standard: Bewertungssystem und Anforderungsniveau

## Modernisierung im Bestand vorantreiben

Parallel zu unseren Neubauvorhaben setzen wir auch auf die kontinuierliche Modernisierung unseres Wohnungsbestands von rund 9.300 Einheiten. Damit versetzen wir nicht nur die Gebäude in einen modernen energetischen Zustand, sondern heben auch die Attraktivität unserer Wohnquartiere. In Modernisierungsprojekte investiert



Investitionen in Modernisierung  
 ~25 Mio. € p.a.

VW Immobilien pro Jahr ca. 25 Mio. €. Eines der wichtigsten Vorhaben war in jüngster Zeit die Modernisierung von 72 Wohnungen in vier Mehrfamilienhäusern, die sich in der Wohnanlage „Im Nordring“ in Fallersleben befinden. In diesem Rahmen wurden auch drei leer stehende Altgebäude abgerissen, diese werden durch drei Gebäude in Modularbauweise ersetzt. Diese innovative Bautechnik verkürzt den Hochbau deutlich und soll zukünftig günstigen Wohnraum in Serie ermöglichen. In anderen Wohngebieten lag der Modernisierungsschwerpunkt auf dem Einsatz von Wärmedämmverbundsystemen, der Dacherneuerung und Kanalsanierung.

Bei Modernisierungsvorhaben achten wir auf Fairness und eine sozialverträgliche Umsetzung. Wir nehmen die Bedürfnisse unserer Mieter ernst und beziehen sie bereits in frühe Planungsphasen der Modernisierungsprojekte ein. Auch „Im Nordring“ hat VWI früh auf den Dialog gesetzt, die 72 Mietparteien transparent über die geplanten Maßnahmen informiert und ein individuelles Umzugsmanagement für Mieter angeboten, die zeitweise ihre Wohnungen verlassen mussten.

## Ressourcenschonung beim Materialeinsatz

### ◆ GRI 301-01

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

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

Grundsätzlich legen wir bereits heute großen Wert auf eine materialeffiziente Gebäudestruktur sowie eine hohe Flexibilität der Immobilie, um den Bestand den sich ändernden Nutzungsanforderungen ohne großen baulichen Eingriff oder Rück- bzw. Neubau anpassen zu können. Auch das Thema Kreislaufwirtschaft wird in Zukunft einen höheren Stellenwert in der Bauplanung und -realisierung einnehmen. Hierfür wird bereits in der frühen Planungsphase bei der Konstruktion der Fokus auf trennbare, recyclefähige Lösungen gelegt. Dies erfolgt u. a. durch die Wahl von vorgehängten Fassaden, die eine sortenreine Trennung von Tragstruktur, Dämmung und Fassadenverkleidung erlauben.

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

Auch außerhalb der Gebäudestruktur ist ein nachhaltiger Materialeinsatz sinnvoll und schon heute möglich. Ein Beispiel ist hier die Montage des Wurzelpfahls FERRADIX®, mit der VWI einen Beitrag zu einer besseren Ökobilanz leistet. Denn die Montage kann unter Verzicht auf Beton erfolgen. Die Produktion dieses Baustoffs steht in der Kritik, da sie weltweit mit etwa 6–9 % aller CO<sub>2</sub>-Emissionen verbunden ist und zu einer Verknappung der wichtigen Ressource Sand führt. Durch die alternative Montagetechnologie sinkt zusätzlich der Zeit- und

Arbeitsaufwand pro Fundament deutlich. Zugleich steigt die Flexibilität bei baulichen Veränderungen, denn die Wurzelpfähle können ohne großen Aufwand wieder ausgebaut werden und an einem neuen Standort zum Einsatz kommen. Wir nutzen dieses System als Kleinfundamente in unseren Wohngebieten etwa für die Installation von Verkehrs- und Hinweisschildern, Stadtmobiliar wie Bänke, Papierkörbe, Absperrpfosten, Fahrradbügel, Geländer und Zäunen.

## Lieferantenmanagement nachhaltig ausgerichtet

◆ GRI 102-9

Uns ist bewusst, dass ein erheblicher Teil unserer Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft aus Prozessen resultiert, die nicht direkt innerhalb unserer Geschäftstätigkeit liegen, sondern ihr vorgelagert sind. Unsere Nachhaltigkeitsleistung hängt daher ebenso wesentlich von unseren Lieferanten, Dienstleistern, Beratern und Bauunternehmen ab. Die effektive Einbeziehung dieser Gruppen ist der einzige Weg, um Nachhaltigkeit in der gesamten Wertschöpfung zu gewährleisten.

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

Kernelement unseres Lieferantenmanagements sind die „Anforderungen des Volkswagen Konzerns zur Nachhaltigkeit in den Beziehungen zu Geschäftspartnern“ – der Code of Conduct für Geschäftspartner. Dieser wurde 2019 grundlegend aktualisiert. Dort sind die Erwartungen an das Verhalten von Geschäftspartnern in Bezug auf zentrale Umwelt-, Sozial- und Compliance-Standards vertraglich festgehalten. Die Vorgaben basieren u. a. auf den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen, den UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte und den einschlägigen Konventionen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO). Grundlage des Code of Conduct sind jedoch nicht nur internationale Standards, sondern auch Ziele, Regeln und Richtlinien des Volkswagen Konzerns. Alle Lieferanten des Volkswagen Konzerns müssen einen Fragebogen zur Überprüfung von Nachhaltigkeitsaspekten ausfüllen. Zu dieser verpflichtenden Selbstauskunft gehören die Themen Nachhaltigkeitsmanagement, Umwelt, Menschenrechte und Arbeitsbedingungen, Ethik und Compliance sowie verantwortungsvolle Rohstoffbeschaffung. Die Anforderungen sind vertraglich bindend und gelten für alle Lieferanten des Volkswagen Konzerns, unabhängig von den jeweils bereitgestellten Produkten oder Dienstleistungen.

Als eine zentrale Maßnahme der Risikoprävention wurde 2019 ein konzernweites Sustainability-Rating (S-Rating) eingeführt. Damit wird die Nachhaltigkeitsperformance der Lieferanten geprüft und Möglichkeiten zur kontinuierlichen Verbesserung werden aufgezeigt. Schon vor der Beauftragung potenzieller Dienstleister und Lieferanten führt die Konzernbeschaffung Integritätsprüfungen für Geschäftspartner durch: die sogenannte Business Partner Due Diligence (BPDD). Diese Prüfung erfolgt im Rahmen eines risikobasierten, transparenten und ordnungsgemäß dokumentierten Prozesses. Der Konzern nutzt dabei mit dem BPDD-Tool eine Applikation, mit der risikobasiert geprüft wird, ob bestehende und potenzielle neue direkte Geschäftspartner integer sind und in ihrer Geschäftstätigkeit alle relevanten Gesetze, Bestimmungen und Vorschriften einhalten.



Konzernweite Due Diligence:  
S-Rating als Prävention

# BLUE FINANCE: nachhaltige Immobilien als Kapitalanlage

Während der Nachhaltigkeitsfokus der Immobilienwirtschaft bislang auf Bau, Betrieb und Verwertung der Immobilie lag, wurde der „grünen“ oder nachhaltigen Finanzierung bislang wenig Bedeutung beigemessen. Dabei übernimmt der Finanzsektor eine Schlüsselrolle auf dem Weg zur nachhaltigen Entwicklung. Diese Rolle erfordert „patient capital“ mit langfristigem Horizont der Investoren. Allein um die EU-Klima- und Energiepolitik zu finanzieren, wären jährliche Investitionen von rund 180 Mrd. € in die Bereiche Transport, Wasser, Abfallmanagement und Energie zusätzlich nötig.

Wir betrachten deshalb die Finanzierung als natürlichen Bestandteil jedes Nachhaltigkeitskonzepts und wollen „grünes Kapital“ für „grüne Assets“ verwenden. Daneben geht es uns darum, unser verbindliches Ziel, bis 2025 die CO<sub>2</sub>-Emissionen für alle Neu- und Bestandsbauten im Wohn- und Gewerbebereich um mindestens 35 % gemessen an der Intensität gegenüber 2015 zu reduzieren, nachvollziehbar und messbar zu gestalten.

## Vorreiterrolle bei Green Bonds

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



Auszeichnung als Innovator:  
im-Award 2019

Unser langfristiges Ziel ist es, Volkswagen Immobilien als nachhaltigen Investor und „grünen Emittenten“ am Kapitalmarkt zu etablieren. Green Bonds zeigen dem Kapitalmarkt, wie nachhaltig ein Unternehmen tatsächlich agiert, welche konkreten Umweltmaßnahmen umgesetzt werden und welchen Impact diese Maßnahmen haben. All dies wird im verpflichtenden Green Bond Report offengelegt, den wir im Jahr 2019 erstmals publiziert haben. [📄 > GREEN BOND REPORT](#)

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

## Zweistufiger Prozess gestartet

Wir haben uns deshalb für einen zweistufigen Prozess entschieden, dessen Fundament das ESG-Rating bildet. Wir sind der Meinung, dass Green Bonds nur von Unternehmen emittiert werden sollten, die tatsächlich nachhaltig agieren und eine entsprechende Nachhaltigkeits-Governance in ihrer Organisation etabliert haben. Unser ESG-Rating von ISS ESG mit dem Status „PRIME“ konnten wir 2019 erfolgreich bestätigen. Von 326 weltweit bewerteten Immobilienunternehmen belegen wir Platz 25 und gehören so zu den Top 10 %.



ESG-Rating „PRIME“:  
Top 10 %

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

\*) International Capital Market Association

## Objektauswahl nach „grünen“ Kriterien

Wir legen bei unseren Immobilien Wert darauf, dass sie jeweils zu den energieeffizientesten Gebäuden ihres Markts gehören, und dies sogar über die gesamte Laufzeit des Bonds hinweg, in dem die CO<sub>2</sub>-Zielvorgaben von Jahr zu Jahr strenger werden dürften.

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

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



Externe Überprüfung:  
Climate Bond Certified

# BLUE LEASE: Kundenorientierung als Erfolgsfaktor

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

## Hohe Kundenzufriedenheit auf allen Ebenen

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

Über unsere Mieterzeitung „Zuhause“ informieren wir zu Angeboten und Entwicklungen in unseren Wohnquartieren. Unsere Publikation ist 2018 für ihre Informationsvielfalt und den ausgeprägten Servicegedanken vom Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen als „Deutschlands beste Mieterzeitung“ ausgezeichnet worden.



Ausgezeichnet: VWI hat Deutschlands beste Mieterzeitung

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

Unter dem Strich stellten die Mieter VW Immobilien ein sehr gutes Zeugnis aus: Die Gesamtzufriedenheit lag bei 95,3 %, eine Steigerung gegenüber 94 % aus der Umfrage des Jahres 2016. Damit haben wir unser strategisches Ziel von über 90 % Kundenzufriedenheit erreicht. Zudem würden 88,9 % ihre Wohnanlage und 96,4 %



2019 erneut erhöht: insgesamt 95,3 % zufriedene Mieter

VWI als Vermieter weiterempfehlen. Deutliche Verbesserungen gab es in der Bewertung gegenüber 2016 bei der Erreichbarkeit des richtigen Ansprechpartners (+7,7 %), des Zustands der Wohnung (+7,3 %) und der Bepflanzung der Grünanlage (+6,9 %). Rückgänge in der Zufriedenheit zeigten sich beim Erscheinungsbild des Hauseingangs (-3,3 %), bei der Müllentsorgung (-3,5 %) sowie bei der Sauberkeit des Müllstellplatzes (-12,3 %).

Wir haben einen klaren Prozess für den Umgang mit den Ergebnissen von Mieterbefragungen definiert. In stadtteilbezogenen Workshops werden die Ergebnisse von unseren Mitarbeitern konkret analysiert und optimiert. Dabei werden insbesondere Abweichungen zur letzten Mieterbefragung in den Blick genommen. Aus der Analyse werden Maßnahmen abgeleitet, in ein IT-Tool aufgenommen und deren Umsetzung wird dort nachgehalten.

## Kundenzufriedenheit im Bereich Gewerbeimmobilien

Auch hier streben wir danach, die Kundenzufriedenheit stärker messbar zu machen und im Dialog Verbesserungsmaßnahmen zu erarbeiten und umzusetzen. Dafür haben wir im Berichtsjahr nach internen Workshops einen eigenen Prozess aufgesetzt. Aufgrund der Spezifika der einzelnen Objekte in den verschiedenen Regionen setzen wir nicht auf quantifiziert ausgerichtete Kundenbefragungen, sondern auf den individuellen Kundendialog auf persönlicher Ebene. Dazu dient ein neu erarbeiteter Gesprächsleitfaden, in dessen Zentrum die Zufriedenheit des Kunden mit dem Objektzustand und dem Status der Instandhaltung sowie der Wunsch nach Verbesserung und die Qualität des Kontakts zu VWI steht. Diese Termine werden intensiv vorbereitet und strukturiert ausgewertet.

## Priorität für sicheres Wohnen

Wir verbinden eine hohe Wohn- und Lebensqualität in unseren Quartieren auch mit dem Aspekt der Sicherheit für unsere Mieter. Dementsprechend legen wir klare Kriterien bei der Planung unserer Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen fest. Zwei Wohnanlagen von VW Immobilien wurden mit dem Niedersächsischen Qualitätssiegel für sicheres Wohnen ausgezeichnet: das Projekt „Wohnen am Glockenberg“ und das Wohnquartier „Drömlingshöhe“. Im Februar 2019 besuchte die niedersächsische Justizministerin Barbara Havliza die ausgezeichneten Wohngebiete sowie die Großbaustelle „Steimker Gärten“, um sich selbst ein Bild von den prämierten Wohnquartieren zu machen.

Für die Vergabe des Qualitätssiegels werden neben technischen und objektiven Sicherheitsvorkehrungen auch Aspekte einbezogen, die die subjektive, gefühlte Sicherheitslage betreffen. Dabei handelt es sich zum Beispiel um die Förderung von funktionierenden Nachbarschaften, die Gestaltung und Sauberkeit von Innen- und Außenanlagen und die Einbindung und Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen und Nahverkehrsmitteln.

Das Wohnquartier „Drömlingshöhe“ im Nordosten von Wolfsburg schafft etwa durch seine lockere Gliederung, die transparenten Treppenhäuser und Fenster an allen Seiten des Gebäudes gute Sichtbeziehungen in die Außenräume. Die privaten und (halb-)öffentlichen Zonen sind gut zu erkennen und werden durch Pollerleuchten erhellt. Der Außenraum fällt durch seine gestalterische Aufenthaltsqualität auf; es gibt private und öffentliche Außenbereichszonen, Spielflächen für Jung und Alt und Aufenthaltsbereiche mit Bänken. Alle Gebäude sind durch eine Tiefgarage am Eingang zum Wohnquartier zu erreichen, Pkw-Stellplätze für kurzzeitiges Parken

sind ebenfalls in großzügiger Form im Straßenraum angeordnet. Die Plätze für die Müllcontainer liegen nahe der Erschließungsstraße, sind einsehbar und beleuchtet. Die Materialien der Gebäude und Außenanlagen sind hochwertig ausgeführt, auch, um gegen Vandalismus vorzubeugen.

## Seniorenbedürfnisse und Barrierefreiheit im Blick

◆ GRI 203-1, 413-1

Vielen Menschen ist es wichtig, gerade im Alter so lange wie möglich selbstbestimmt und in der eigenen Wohnung zu leben. VW Immobilien unterstützt sie dabei über das Programm Wohnen plus mit kleineren Ein- und Umbauten, die das Leben zu Hause komfortabler und sicherer machen. Dazu zählen etwa der Einbau von Handläufen entlang der Wände, die Tiefersetzung von Türgriffen, zusätzliche oder anders platzierte Lichtschalter, Badezimmertüren mit Notöffnung oder die Erhöhung der Toilette. Bei größeren Umbauten übernimmt Volkswagen Immobilien einen Teil der Kosten. Darüber hinaus kann oft eine Förderung durch die Krankenkasse oder durch Mittel des Landes Niedersachsen und der Stadt Wolfsburg beantragt werden.

Der Verzicht auf Türschwellen und Stufen, Treppen mit speziellen Sicherheitsmerkmalen oder die leichte Erreichbarkeit von Bedienelementen sind Anforderungen an eine barrierefreie Bauweise. Für eines der wenigen noch nicht barrierefreien Servicegebäude von VWI – das Kundencenter Fallersleben – bestand Handlungsbedarf. Teil der Modernisierungen waren u. a. das Pflastern eines stufenlosen Eingangs, die Errichtung einer behindertengerechten Sanitäranlage, die Erweiterung von Parkmöglichkeiten und die Erneuerung der Außenbeleuchtung.

## Fairness und soziale Verantwortung in Wolfsburg

VWI engagiert sich als innovativer und fairer Vermieter und bietet bezahlbaren Wohnraum für seine Zielgruppen. Wir entwickeln und realisieren ein breites Spektrum von Neubauprojekten und unterstützen den Standort Wolfsburg mit moderaten Mietpreisen. So liegen knapp 80 % unserer Wohnungen in einem sozialverträglichen Mietensegment bis zu einer Nettokaltmiete von 7,00 € pro m<sup>2</sup>. VWI hat sich von Beginn an im „Bündnis für Wohnen und Leben in Wolfsburg“ engagiert. Dazu gehörte ein gemeinsam von allen Bündnisteilnehmern getragener Strategieansatz, dass Wohnungsbau vor allem im hochwertigen Segment erfolgen soll, um die qualitative Zusatznachfrage zu decken und den Wohnungsmarkt zu entspannen. Parallel sorgen wir im zweiten Bauabschnitt des Projekts „Steimker Gärten“ jedoch auch dafür, dass dort 25 % Sozialwohnungen errichtet werden.



Moderate Mietpreise: Nettokaltmiete  
80 % unter 7 € / m<sup>2</sup>

Wenn wir modernisieren, achten wir stets auf eine sozialverträgliche Umsetzung und halten uns dabei an unsere vier Grundsätze des sozialen Vermietens:

- › **1. VWI erhöht die Miete in drei Jahren um maximal 15 %; laut BGB sind 20 % statthaft.**
- › **2. VWI nimmt nur eine Modernisierungsmieterhöhung von 7 % vor, statt rechtlich möglicher 8 %.**
- › **3. VWI orientiert sich bei der Bestandsmietenerhöhung an der durchschnittlichen Inflationsrate gemäß Verbraucherpreisindex.**
- › **4. VWI trifft in Härtefällen eine Einzelfallregelung.**

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

## BLUE LEASE: Mietverträge fördern Nachhaltigkeit

Voraussetzung für die Umsetzung eines nachhaltigen Immobilienkonzepts ist auch ein partnerschaftliches Miteinander von Vermietern und Mietern. Als ein Schlüsselinstrument gelten dabei in der Immobilienbranche sogenannte „grüne“ Mietverträge, in denen sich beide Parteien auf eine nachhaltige Nutzung bzw. Bewirtschaftung der Gebäude verständigen. Zu den damit verbundenen Vorteilen zählen Kosteneinsparungen durch ressourcensparendes Verhalten, die Reduzierung von Emissionen, von Wasser- und Energieverbrauch und Abfallaufkommen, gesundheitsfördernde Wohnbedingungen, die Stärkung von Transparenz und des Vertrauensverhältnisses zwischen beiden Parteien sowie eine höhere Attraktivität von Immobilien, wenn durch nachhaltigkeitsorientierte Maßnahmen eine entsprechende Zertifizierung ermöglicht wird.

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

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

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



Allgemein- und VWI-Mieterstrom:  
**100 % klimaneutral**

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

# Biologische Vielfalt in unseren Wohngebieten

◆ GRI 304-2, 304-3

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

Um die Negativeffekte des Flächenverbrauchs zu reduzieren, haben wir es uns zum Ziel gesetzt, unsere Grundstücksflächen immer weiter zu begrünen. Hierbei achten wir auf eine standortgerechte und pflegeleichte Bepflanzung mit mindestens vier einheimischen Pflanzenarten. Bei unseren Immobilien können wir zudem über ungenutzte Grünflächen durch eine naturnahe Gestaltung unsere Ökosysteme entlasten, ohne die primäre Funktion des Geländes zu beeinflussen.

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

Im Projekt Weidenplan gehen wir in Kürze an die Umsetzung und werden im Umfeld der beiden Mehrfamilienhäuser Grünflächen mit einem bunten Mix aus Bäumen und Sträuchern, Kletterpflanzen, Stauden und Gräsern anlegen. Außerdem sind an bestimmten Stellen in den Quartieren Blumenwiesen eingesät und Außenbereiche so gestaltet, dass dort Tiere wie Schmetterlinge oder Bienen ausreichend Nahrung und Schutzräume finden können.

In unserem Wohngebiet „Lange Stücke“ in Fallersleben wurde eine 70 Meter lange Benjes-Hecke aus Baum- und Strauchschnitt der Umgebung geschichtet. Sie bietet vielen Vogelarten wie beispielsweise der Amsel, dem Zaunkönig und dem Rotkehlchen eine geschützte Nistmöglichkeit. Im Wohngebiet befindet sich auch ein Schwalbenturm, in dem Mehlschwalben, Rauchschwalben und Mauersegler nisten können. VWI berücksichtigt die Gebote der Artenvielfalt bei jeder Modernisierung der Bestandshäuser und baut Nistkästen bei Bedarf unter jedes modernisierte Dach.

## Ressourceneffizienz gezielt erhöhen

### Volkswagen Naturstrom

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

## Wärmeenergie

Für die Wärmeversorgung unseres Portfolios bevorzugen wir CO<sub>2</sub>-arme Heizungssysteme und entscheiden uns, wenn möglich, für den Bezug von Fernwärme.

## Intelligente Messung zur Optimierung

Mit der Installation geeigneter intelligenter Messgeräte werden wir die Verbräuche in unserem Portfolio in Echtzeit überwachen können, um neue Einsparpotenziale zu erschließen. 2019 haben wir die Entscheidung für einen flächendeckenden Einsatz von Smart Metern in unseren Gewerbeimmobilien ab dem Jahr 2020 getroffen. Damit wollen wir einen tieferen Einblick in das Gebäudeverhalten in Bezug auf interne und externe Einflüsse wie Klimaschwankungen, Raumbelastung und Energielasten erhalten. Zugleich können wir besser nachvollziehen, wie wir den Zielen des Klimaschutzplans der Bundesregierung im Bereich Gebäude näherkommen. Dieser sieht vor, dass der Primärenergiebedarf für Wohngebäude bis 2050 auf nur noch knapp 40 kWh/m<sup>2</sup> (2008: 227 kWh/m<sup>2</sup>) und für Nichtwohngebäude auf rund 52 kWh/m<sup>2</sup> (2008: 265 kWh/m<sup>2</sup>) sinken muss.

Der größte Teil der Energie unseres Wohnimmobilienportfolios wird durch unsere Mieter verbraucht. Mit 130 kWh/m<sup>2</sup> jährlich liegen wir deutlich unter den durchschnittlichen Verbrauchswerten des deutschen Wohnimmobilienbestands, bezogen auf die Studien der ENTRANZE\* (-22 %) und der DENA (-30 %). Unser Wohnimmobilienbestand ist vollständig an das Fernwärmenetz der Stadt Wolfsburg angeschlossen – dies wirkt sich positiv auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen aus. Aufgrund des hohen energetischen Standards unserer Wohnimmobilien liegt die durchschnittliche Wärmeenergie mit 91 kWh/m<sup>2</sup> ebenfalls klar unter dem durchschnittlichen deutschen Wärmeenergiewert von 137 kWh/m<sup>2</sup> (-34 % gegenüber ENTRANZE\*).

\*) Policies to ENforce the TRAnsition to Nearly Zero Energy buildings in the EU-27



Energieverbrauch Wohnimmobilien  
130 kWh/m<sup>2</sup>  
-30 % ggü. DENA

Der Energieverbrauch unserer selbst genutzten Büroimmobilien beträgt 107 kWh/m<sup>2</sup> jährlich und verteilt sich zu 47 % auf Wärme und zu 53 % auf elektrischen Strom. Verglichen mit dem durchschnittlichen Gesamtverbrauch des deutschen Büroimmobilienbestands zeigt sich auch hier eine deutliche Einsparung gegenüber den Studien der ENTRANZE (-37 %) und der DENA (-24 %).



Energieverbrauch Gewerbeimmobilien  
107 kWh/m<sup>2</sup>  
-37 % ggü. ENTRANZE

Auch unsere selbst genutzten Büroimmobilien sind an das Wolfsburger Fernwärmenetz angeschlossen und weisen eine hohe energetische Effizienz aus – wir unterschreiten so den durchschnittlichen Wärmeenergiewert des deutschen Büroimmobilienbestands nach ENTRANZE um 69 %.

## Wasserverbrauch wirtschaftlich und ökologisch steuern

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

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

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

Der Wasserverbrauch unseres Wohnimmobilienbestands lag 2019 bei insgesamt 649.963 m<sup>3</sup>, das bedeutet 1038 l/m<sup>2</sup> jährlich. Im Gewerbebereich betrug der Wasserverbrauch für 2019 insgesamt 4,9 m<sup>3</sup> im Tagesdurchschnitt. Bezogen auf Mitarbeiter bzw. Arbeitsplatz beträgt der tägliche Wasserverbrauch 13,7 l je Mitarbeiter bzw. 12,35 l je Arbeitsplatz.



---

Wasserverbrauch Wohnimmobilien

1038 l/m<sup>2</sup>

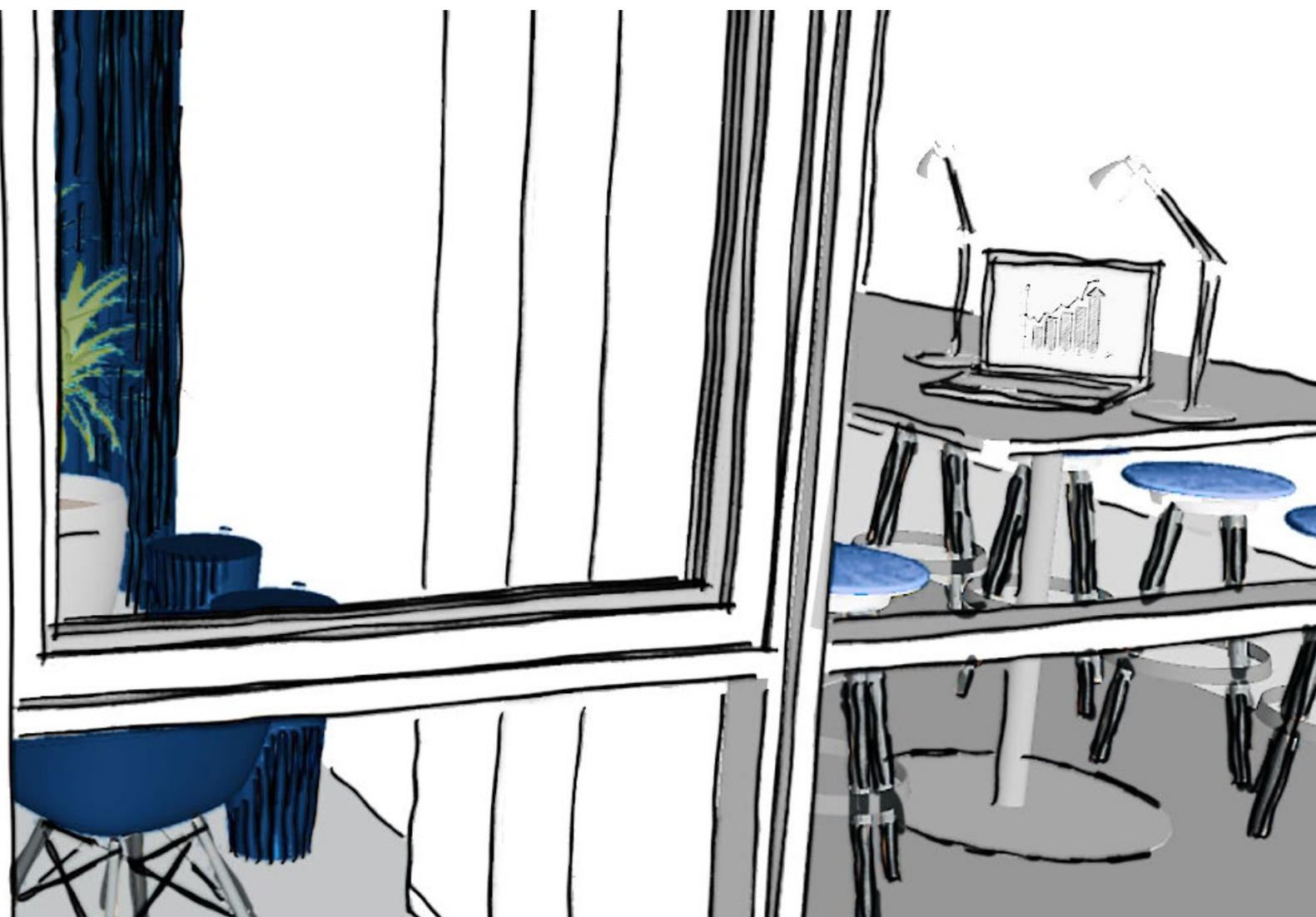
Wasserverbrauch Gewerbeimmobilien

13,7 l / Mitarbeiter

---

# BLUE LIVING

## GREEN BOND REPORT 2019



# Brief der Fachabteilung

Sehr geehrte Investoren und Interessenten,

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

In Deutschland tragen Immobilien zu rund einem Drittel der gesamten CO<sub>2</sub>-Emissionen bei, wobei dem Gebäudereich 14 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen direkt zugeschrieben werden. Im Jahr 2030 dürfen im Gebäudesektor noch höchstens 72 Mio. t CO<sub>2</sub> emittiert werden. Dies entspricht einem Rückgang von 39 % zum Jahr 2018. Um diese ambitionierten Ziele zu erreichen, sind zusätzliche, wirkungsvolle Maßnahmen notwendig, die Investitionen in den Gebäudereich lenken. Green Bonds sind ein adäquates Mittel, um diese Investitionen zu finanzieren.

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

Mit einem Volumen von über 225 Mrd. € im Jahr 2019 und einem prognostizierten Gesamtvolumen von 310 Mrd. € im Jahr 2020 setzt der Green-Bond-Markt seine positive und steile Entwicklung weiterhin fort. Wir gehen davon aus, dass perspektivisch mehr deutsche Immobiliengesellschaften an diesem Erfolg partizipieren werden.

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

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen!

Dr. Fabian Lander



# Überblick

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

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

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

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

Im Gegensatz zum Vorjahr berichten wir nun in Anzahl Wohneinheiten und Anzahl Gewerbeimmobilien. Es kann daher zu Abweichungen i.V. zum Vorjahr kommen.

# Allokationsreport

## Portfolioallokation

Der Wert unserer „grünen“ Immobilien beläuft sich, beruhend auf internen und externen Marktwerten, auf 639,5 Mio. €. Dem stehen allokierte Finanzierungsmittel im Wert von insgesamt 253 Mio. € gegenüber, wovon unsere Green Bonds 167 Mio. € ausmachen. Den „grünen“ Assets stehen 386,5 Mio. € unallokierte Passiva gegenüber.

### Allokation: Status zum 31.12.2019

Aktiva		Passiva	
Green Assets (Fair Value)	639.532.000,00 €	Allokiert zu Hypothekendarlehen	41.703.000,00 €
		Allokiert zu KfW-Darlehen	44.306.130,11 €
		Allokiert zu Green SSD/NSV*	167.000.000,00 €
		Unallokiertes Betrag zu Green Assets	386.522.869,89 €
<b>Summe Green Assets</b>	<b>639.532.000,00 €</b>	<b>Summe max. Green Funding</b>	<b>639.532.000,00 €</b>

\*) Schuldscheindarlehen/Namensschuldverschreibungen

# Impact Report

## Einsparung von CO<sub>2</sub>-Emissionen

Aus der Berechnung der Differenz der Endenergiekennwerte unseres Portfolios auf Basis der Energieausweise (wohnwirtschaftlich: Verbrauchswerte, gewerblich: Bedarfswerte) und der Studien ENTRANZE und „Average EU building heat load for HVAC“ resultiert eine Einsparung in Höhe von 33,1 Mio. kWh.

Auf Basis der gewählten Emissionsfaktoren verursachen unsere Immobilien einen CO<sub>2</sub>-Ausstoß in Höhe von 9.818 t. Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß der zugrunde liegenden Referenzwerte beträgt 21.424 t. Hieraus resultiert eine Einsparung in Höhe von 11.606 t CO<sub>2</sub> für das Jahr 2019. Auf Nutzungsarten heruntergebrochen sind das für Wohnen 9.617 t, Büro 465 t, Logistik 1.411 t und Industrieimmobilien 113 t.

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

### Einsparungen Energie

	Endenergieverbrauch des Portfolios (kWh)	Endenergieverbrauch nach Referenzwert (kWh)	Endenergie- ersparnis (kWh)	Endenergie- ersparnis (%)
Logistik	15.273.206	19.186.860	3.913.654	20,4 %
Büro	3.368.474	5.277.732	1.909.258	36,2 %
Wohnen	12.942.260	39.880.293	26.938.033	67,5 %
Industrie	765.510	1.107.738	342.228	30,9 %
<b>Summe</b>	<b>32.349.449</b>	<b>65.452.623</b>	<b>33.103.174</b>	<b>50,6 %</b>

### Einsparungen CO<sub>2</sub>

	CO <sub>2</sub> -Emission unseres Portfolios (t)	CO <sub>2</sub> -Emission nach Referenz- werten (t)	Einsparung von CO <sub>2</sub> -Emissionen (t)	Einsparung von CO <sub>2</sub> -Emissionen (%)
Logistik	4.916	6.327	1.411	22,3 %
Büro	1.276	1.740	465	26,7 %
Wohnen	3.374	12.991	9.617	74,0 %
Industrie	252	365	113	30,9 %
<b>Summe</b>	<b>9.818</b>	<b>21.424</b>	<b>11.606</b>	<b>54,2 %</b>

### Durchschnittlich gewichteter Energiekennwert kWh/m<sup>2</sup>a

Logistik	Büro	Wohnen	Industrie
87,56	108,63	54,36	169,00

## „Grünheit“ des Portfolios

Zur Selbstbeurteilung unseres Portfolios haben wir über unseren gesamten Bestand den durchschnittlich gewichteten Endenergiekennwert in kWh/m<sup>2</sup>a berechnet. Für den Wohnbereich ergab sich ein Wert in Höhe von 54,36 kWh/m<sup>2</sup>a, im Logistik- und Bürosektor liegt der Wert bei 87,56 kWh/m<sup>2</sup>a bzw. 108,63 kWh/m<sup>2</sup>a.

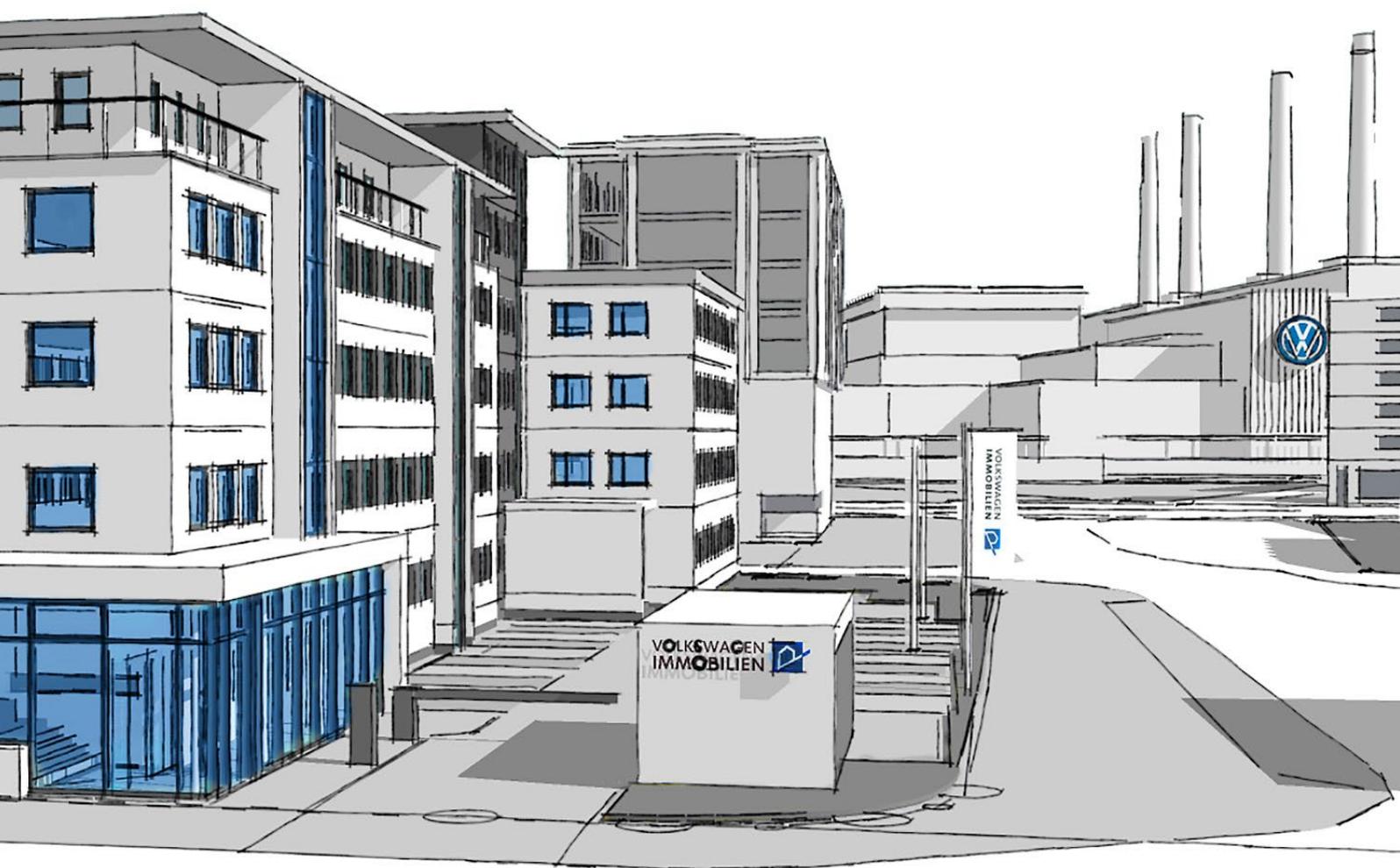
Verglichen mit unseren Framework-Kriterien ist festzustellen, dass jeder Wert deutlich unterhalb unserer Selektionskriterien liegt. Das bedeutet einerseits eine hohe „Grünheit“ unseres Portfolios, andererseits ist auch über die lange Laufzeit unseres Bonds gewährleistet, dass unsere Immobilien sich unter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

Auf Basis unserer tatsächlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen ergeben sich Einsparungen von rund 3.800 t gegenüber unserem Framework.

# BLUE LIVING

---

## ANHANG



# Über den Bericht

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

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

Der Berichtszeitraum liegt zwischen dem 01.01. und dem 31.12.2019. Redaktionsschluss war der 31.03.2020. Der Report wurde in deutscher wie in englischer Sprache am 14.04.2020 auf der Website des Unternehmens unter [www.vwimmobilien.de/nachhaltigkeit](http://www.vwimmobilien.de/nachhaltigkeit) veröffentlicht. Der Bericht erscheint auch künftig jährlich.

Dieser Nachhaltigkeitsbericht wurde in Anlehnung an die GRI-Standards (Option „Kern“) erstellt. Darüber hinaus haben wir uns an den branchenspezifischen GRI-Ergänzungen für die Immobilienwirtschaft „G4 Construction and Real Estate Sector“ (CRE) orientiert. Teil des Berichts ist eine Tabelle mit allen relevanten Kennzahlen im Kontext der Nachhaltigkeitsberichterstattung von Volkswagen Immobilien (S. 47). Es gibt keine gesonderte, externe Prüfung dieses Nachhaltigkeitsberichts.

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

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

# Kennzahlen

## Mitarbeiter

<b>Mitarbeiterzahlen</b>		<b>GRI 102-8</b>	
	Einheit	2019	2018
<b>Gesamtzahl der Angestellten (befristet und unbefristet)</b>		<b>357</b>	<b>353</b>
weiblich		171	167
männlich		186	186
<b>Gesamtzahl der unbefristeten Angestellten</b>		<b>351</b>	<b>347</b>
weiblich		167	163
männlich		184	184
<b>Gesamtzahl der befristeten Angestellten</b>		<b>6</b>	<b>6</b>
weiblich		4	4
männlich		2	2
<b>Gesamtzahl der Angestellten (Teilzeit)</b>		<b>45</b>	<b>43</b>
weiblich		43	41
männlich		2	2
<b>Gesamtzahl passive Altersteilzeit</b>		<b>11</b>	<b>17</b>
weiblich		3	5
männlich		8	12
<b>Gesamtzahl Auszubildende</b>		<b>9</b>	<b>10</b>
weiblich		6	8
männlich		3	2
<b>Neueinstellungen und Fluktuation</b>		<b>GRI 401-1</b>	
<b>Gesamtzahl der neuen Angestellten</b>		<b>22</b>	<b>18</b>
weiblich		10	10
männlich		12	8
<b>Angestelltenfluktuation Gesamtzahl</b>		<b>11</b>	<b>6</b>
weiblich		3	4
männlich		8	2
<b>Quote der Angestelltenfluktuation</b>	%	<b>3,1 %</b>	<b>1,7 %</b>
weiblich	%	1,8 %	2,4 %
männlich	%	4,3 %	1,1 %
<b>Elternzeit</b>		<b>GRI 401-3</b>	
<b>Gesamtzahl der Angestellten, die Elternzeit in Anspruch genommen haben</b>		<b>35</b>	<b>30</b>
weiblich		21	21
männlich		14	9
<b>Gesamtzahl der Angestellten, die innerhalb des Berichtszeitraums nach Beendigung der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückgekehrt sind</b>		<b>19</b>	<b>17</b>
weiblich		5	8
männlich		14	9
<b>Weiterbildung</b>		<b>GRI 401-3</b>	
<b>Anteil der Mitarbeiter mit regelmäßiger Leistungsbewertung pro Jahr</b>	%	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
weiblich	%	100 %	100 %
männlich	%	100 %	100 %
<b>Arbeitssicherheit<sup>1</sup></b>		<b>GRI 403-2</b>	
<b>Ausgefallene Arbeitstage aufgrund von Betriebsunfällen</b>		<b>188</b>	<b>133</b>
Anzahl gemeldete Betriebsunfälle		5	5
Unfallhäufigkeit		10,2	10,2
Gemeldete betriebliche Todesfälle		0	0
<b>Vielfalt des Managementkreises</b>		<b>GRI 405-1</b>	
<b>weiblich</b>	%	<b>11,1</b>	<b>11,1</b>
Altersgruppe < 30	%	0	0
Altersgruppe 30–50	%	100	100
Altersgruppe > 50	%	0	0
<b>männlich</b>	%	<b>88,9</b>	<b>88,9</b>
Altersgruppe < 30	%	0	0
Altersgruppe 30–50	%	75	87,5
Altersgruppe > 50	%	25	12,5

# Mitarbeiter

Vielfalt und Altersstruktur der Angestellten			GRI 405-1	
	Einheit	2019	2018	
<b>weibliche Angestellte</b>	%	<b>47,6</b>	47	
Altersgruppe < 30	%	14,7	15,6	
Altersgruppe 30–50	%	68,8	70,5	
Altersgruppe > 50	%	16,5	13,9	
<b>männliche Angestellte</b>	%	<b>49,9</b>	52,1	
Altersgruppe < 30	%	4,5	5	
Altersgruppe 30–50	%	71,9	72,5	
Altersgruppe > 50	%	23,6	22,5	

<sup>1)</sup> Die Werte für das Jahr 2018 wurden nachträglich korrigiert, da sie erst nach Veröffentlichung des Berichts 2018 final vorlagen.

# Umwelt

Gesamtportfolio-Übersicht				
	Einheit	2019	2018	Veränderung
Anzahl Wohnimmobilien		9.334	9.163	<b>1,87 %</b>
Gesamtfläche Wohnimmobilien	m <sup>2</sup>	626.000	613.000	<b>2,12 %</b>
Anzahl Gewerbeimmobilien		98	98	<b>0,00 %</b>
Gesamtfläche Gewerbeimmobilien <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	468.000	421.000	<b>11,16 %</b>

<sup>2)</sup> Die hier ausgewiesenen Werte unterscheiden sich von den Angaben im Geschäftsbericht, da hier die Werte aus der Anzahl der Gebäude (2019 gleichbleibend zum Jahr 2018) ermittelt werden. Im Geschäftsbericht ist hingegen die Anzahl der Mietverträge maßgeblich. Der Flächenzuwachs bei den Gewerbeimmobilien im Jahr 2019 ist durch die Versiegelung einer Fläche bedingt, welche als Parkfläche genutzt wird.

Energie					GRI 302-2	
	Einheit	2019	2018	Veränderung		
<b>Eigenenergieverbrauch Volkswagen Immobilien<sup>3</sup></b>	kWh	<b>955.139</b>	947.286	<b>0,83 %</b>		
Wärmeenergie	kWh	581.200	602.970	<b>-3,61 %</b>		
Strom	kWh	373.939	344.316	<b>8,60 %</b>		
<b>Gesamtenergieverbrauch Wohnimmobilien<sup>4</sup></b>	kWh	<b>81.390.843</b>	83.448.250	<b>-2,47 %</b>		
Wärmeenergie	kWh	57.390.000	56.613.000	<b>1,37 %</b>		
Mieterstrom	kWh	22.356.070	25.176.022	<b>-11,20 %</b>		
Allgemeinstrom	kWh	1.644.773	1.659.228	<b>-0,87 %</b>		
<b>Gesamtenergieverbrauch Gewerbeimmobilien<sup>5</sup></b>	kWh	<b>122.726.650</b>	122.697.049	<b>0,02 %</b>		
Wärmeenergie	kWh	44.399.948	44.399.970	<b>0,00 %</b>		
davon Fernwärme	kWh	40.097.476	40.097.476	<b>0,00 %</b>		
davon Erdgas	kWh	4.302.472	4.302.472	<b>0,00 %</b>		
Strom	kWh	33.926.753	33.897.131	<b>0,09 %</b>		

<sup>3)</sup> Die Werte bei durch Volkswagen Immobilien genutzten Objekten wurden auf Basis von realen Verbrauchsdaten berechnet.

<sup>4)</sup> Der Abdeckungsgrad für den Mieterstrom beträgt ca. 90 % und für die Wärmeenergie sowie den Allgmeinestrom 100 %. Die Daten wurden auf Grundlage der Verbrauchsdaten des lokalen Energieversorgers LSW ermittelt. Bei den verbleibenden ca. 10 % der Mietwohnungen erfolgt die Stromversorgung auf der Grundlage individueller Verträge zwischen Mieter und Energieversorger.

<sup>5)</sup> In den Werten sind die Verbräuche der von MAN genutzten Flächen nicht enthalten. Der Abdeckungsgrad beträgt ca. 95 %. Die Werte wurden unter Verwendung von Verbrauchs- und Bedarfsausweisen (bei Vermietung an VW Konzerngesellschaften) berechnet. Dabei wurden folgende Datenquellen herangezogen: reale Verbräuche 0–1 %, Verbrauchsausweise 60–86 %, Bedarfsausweise 13–40 %.

# Umwelt

Treibhausgasemissionen – Geschäftsbetrieb				
	Einheit	2019	2018	Veränderung
Fuhrpark Poststraße <sup>6</sup>	Tonnen CO <sub>2</sub> e	48,48	27,75	74,69%
Fuhrpark Betriebshof <sup>6</sup>	Tonnen CO <sub>2</sub> e	105,65	nicht erhoben	
Drucken <sup>7</sup>	Tonnen CO <sub>2</sub> e	1,49	nicht erhoben	
Emissionen aus Papierverbrauch <sup>7</sup>	Wasser in m <sup>3</sup>	149,00	nicht erhoben	
Dienstreisen <sup>8</sup>	Tonnen CO <sub>2</sub> e	394	391	0,77%

<sup>6</sup> Die Emissionen wurden anhand der von den Fahrzeugen getankten Treibstoffmengen sowie den Emissionsfaktoren aus GEMIS 4.95 für Super- und Dieselmotoren ermittelt. Die Emissionen aus Dienstwagen, die einer Person zur persönlichen Nutzung zugeordnet sind, sind nicht erfasst worden.

<sup>7</sup> Die angegebenen Emissionen wurden wie folgt abgeschätzt: 1 Blatt Papier entspricht 2 g CO<sub>2</sub> sowie 0,2 l Wasser, vgl. folgende Quellen:  
<https://www.papiernetz.de/informationen/nachhaltigkeitsrechner/>  
[http://www.papiernetz.de/wp-content/uploads/ifeu-studie\\_langfassung.pdf](http://www.papiernetz.de/wp-content/uploads/ifeu-studie_langfassung.pdf)  
<https://www.umweltbundesamt.de/papier-druckerzeugnisse#vorteile-von-recyclingpapieren>.

<sup>8</sup> Die Angabe wurde aus der Reiseorganisation des VW Konzerns übermittelt.

Treibhausgasemissionen – Immobilien					
	GRI	Einheit	2019	2018	Veränderung
Eigenemissionen Volkswagen Immobilien <sup>9</sup>	GRI 305-5	Tonnen CO <sub>2</sub> e	151,69	276,16	-45,07%
Scope 1: direkte Emissionen	GRI 305-1	Tonnen CO <sub>2</sub> e	0	0	
Scope 2: indirekte Emissionen	GRI 305-2	Tonnen CO <sub>2</sub> e	151,69	276,16	-45,07%
Gesamtemissionen Wohnimmobilien <sup>10</sup>	GRI 305-5	Tonnen CO <sub>2</sub> e	22.646,92	23.633,70	-4,18%
Scope 1: direkte Emissionen	GRI 305-1	Tonnen CO <sub>2</sub> e	0	572,43	
Scope 2: indirekte Emissionen	GRI 305-2	Tonnen CO <sub>2</sub> e	22.646,92	23.061,27	-1,80%
Gesamtemissionen Gewerbeimmobilien <sup>11</sup>	GRI 305-5	Tonnen CO <sub>2</sub> e	23.866,33	23.923,96	-0,24%
Scope 1: direkte Emissionen	GRI 305-1	Tonnen CO <sub>2</sub> e	1.764,01	1.764,01	0,00%
Scope 2: indirekte Emissionen	GRI 305-2	Tonnen CO <sub>2</sub> e	22.102,32	22.159,95	-0,26%

<sup>9</sup> Volkswagen Immobilien betreibt zur Versorgung der selbstgenutzten Immobilien keine eigenen Erzeugungsanlagen. Strom und Fernwärme werden von der LSW bezogen. Der Strom für die selbstgenutzten Immobilien wird seit dem 01.01.2019 als „Naturstrom“ mit einem Emissionsfaktor von 0 kg CO<sub>2</sub>/kWh bereitgestellt. Für 2018 wird der Emissionsfaktor mit 0,345 kg CO<sub>2</sub>/kWh angegeben. Der Emissionsfaktor für Fernwärme beträgt 0,261 kg CO<sub>2</sub>/kWh (2018 und 2019).

<sup>10</sup> Volkswagen Immobilien betreibt zur Versorgung der Wohnimmobilien keine eigenen Feuerungsanlagen. Der Allgemeinstrom für die Wohnimmobilien wird seit dem 01.01.2019 als „Naturstrom“ mit einem Emissionsfaktor von 0 kg CO<sub>2</sub>/kWh bereitgestellt. Für 2018 wird der Emissionsfaktor mit 0,345 kg CO<sub>2</sub>/kWh angegeben. Die Mieter beziehen ihren Strom von der LSW mit den Emissionsfaktoren 0,345 kg CO<sub>2</sub>/kWh im Jahr 2018 und 0,343 kg CO<sub>2</sub>/kWh im Jahr 2019. Angaben zur Abdeckung finden sich in der Tabelle zu den Energieverbräuchen.

<sup>11</sup> Die Stromversorgung der Gewerbeimmobilien wird von den Mietern in der Regel über die LSW organisiert. Für die Berechnung der Emissionen wird der von der LSW angegebene Emissionsfaktor von 0,345 kg CO<sub>2</sub>/kWh (2018) bzw. 0,343 kg CO<sub>2</sub>/kWh (2019) verwendet. Die Wärmeversorgung wird zu einem geringen Teil mit eigenen gasgefeuerten Heizungsanlagen vorgenommen. Die Emissionen wurden mit dem Emissionsfaktor 0,41 kg CO<sub>2</sub>/kWh (vgl. GEMIS 4.95) vorgenommen und im Scope 1 ausgewiesen. Die mit der Fernwärmeversorgung verbundenen Emissionen wurden mit dem von der LSW angegebenen Emissionsfaktor von 0,261 kg CO<sub>2</sub>/kWh (2018 und 2019) bestimmt und im Scope 2 ausgewiesen.

Wasser				
	Einheit	2019	2018	Veränderung
Gesamtwasser Volkswagen Immobilien	m <sup>3</sup>	1.081	972	11,21%
Gesamtwasser Wohnimmobilien	m <sup>3</sup>	649.963	641.370	1,34%

Abfall <sup>12</sup>				
	Einheit	2019	2018	Veränderung
Restabfallvolumen Volkswagen Immobilien <sup>13</sup>	m <sup>3</sup>	267	nicht erhoben	
Gesamtabfallvolumen Wohnimmobilien <sup>14</sup>	m <sup>3</sup>	50.869	nicht erhoben	
Recyclingquote für Abfälle aus Wohnimmobilien <sup>15</sup>	%	49	nicht erhoben	
Gesamtabfall Gewerbeimmobilien <sup>13</sup>	m <sup>3</sup>	4.098	nicht erhoben	

<sup>12</sup> Die Abfallmengen werden durchgängig in m<sup>3</sup> angegeben. Diese Angabe ist aus der Anzahl und dem Volumen der aufgestellten Behälter sowie aus dem Leerungszyklus abgeleitet worden.

<sup>13</sup> Umfasst nur Restabfall.

<sup>14</sup> Umfasst die Rest- und Bioabfall- sowie Papiermengen.

<sup>15</sup> Die Bioabfall- und Papiermengen werden dem Recycling zugeführt.

## Weitere Kennzahlen

<b>Wirtschaftskennzahlen</b>			
	Einheit	2019	2018
<b>Umsatz</b>	<b>Mio. €</b>	<b>166,04</b>	<b>163,69</b>
<b>Gesamtfläche Immobilien (absolut)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1.094.000</b>	<b>1.034.000</b>
Green Assets	m <sup>2</sup>	493.474	473.155
davon BLUE BUILDINGS	m <sup>2</sup>	49.995	49.995
davon BLUE LEASES <sup>16</sup>	m <sup>2</sup>	51.726	–
<b>Gesamtfläche Immobilien (relativ)</b>			
Green Assets	%	45,11%	45,76%
davon BLUE BUILDINGS	%	4,57%	4,84%
davon BLUE LEASES <sup>16</sup>	%	4,73%	–
<b>Umsatzrendite vor Steuern</b>	<b>%</b>	<b>18,00%</b>	<b>20,30%</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>Mio. €</b>	<b>879,95</b>	<b>790,00</b>

<sup>16)</sup> Den ressourcenschonenden Betrieb von Immobilien fördern wir seit dem Jahr 2019 im Rahmen unseres BLUE-LEASE-Ansatzes.

<b>Überprüfung von Lieferanten<sup>17</sup>: umsatzbasierte Anteile bei Hauptlieferanten</b>			
	Einheit	2019	2018
<b>Anteil der Lieferanten, die hinsichtlich ökologischer Kriterien überprüft wurden</b>	<b>%</b>	<b>65%</b>	<b>76%</b>

<sup>17)</sup> Die Angaben wurden aus der Beschaffungsorganisation des Volkswagen Konzerns übermittelt.

<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen</b>			<b>GRI 305-3</b>
	Einheit	2019	2018
<b>Gesamt</b>	<b>Tonnen CO<sub>2</sub>e</b>	<b>47.214,53</b>	<b>48.653,03</b>
<b>davon Scope 1</b>	<b>Tonnen CO<sub>2</sub>e</b>	<b>1.918,13</b>	<b>1.791,76</b>
Fuhrpark Poststraße	Tonnen CO <sub>2</sub> e	48,48	27,75
Fuhrpark Betriebshof	Tonnen CO <sub>2</sub> e	105,65	nicht erhoben
Selbsterzeugte Wärmeenergie Gewerbeimmobilien (Erdgas)	Tonnen CO <sub>2</sub> e	1.764,01	1.764,01
<b>davon Scope 2</b>	<b>Tonnen CO<sub>2</sub>e</b>	<b>44.900,91</b>	<b>46.470,27</b>
Allgemeinstrom Wohnen	Tonnen CO <sub>2</sub> e	0	572,43
Strom VWI eigengenutzte Gebäude	Tonnen CO <sub>2</sub> e	0	118,79
Wärmeverbrauch VWI eigengenutzte Gebäude	Tonnen CO <sub>2</sub> e	151,69	157,38
Mieterstrom (Wohnen)	Tonnen CO <sub>2</sub> e	7.668,11	8.685,73
Mieterwärme (Wohnen)	Tonnen CO <sub>2</sub> e	14.978,79	14.775,99
Mieterstrom (Gewerbe)	Tonnen CO <sub>2</sub> e	11.636,88	11.694,51
Mieterwärme (Gewerbe- Fernwärmeanteil)	Tonnen CO <sub>2</sub> e	10.465,44	10.465,44
<b>davon Scope 3</b>	<b>Tonnen CO<sub>2</sub>e</b>	<b>395,49</b>	<b>391,00</b>
Dienstreisen	Tonnen CO <sub>2</sub> e	394,00	391,00
Mitarbeiteranreisen	Tonnen CO <sub>2</sub> e	nicht erhoben	nicht erhoben
Abfall	Tonnen CO <sub>2</sub> e	nicht erhoben	nicht erhoben
Drucken	Tonnen CO <sub>2</sub> e	1,49	nicht erhoben

# GRI-Index

## ◆ GRI 102-55

GRI-Standard	GRI-Standard	Angabe	Seite	Erläuterung oder Auslassung
<b>Allgemeine Angaben</b>				
GRI 102: Allgemeine Angaben	101	Grundlagen 2016		
	102	Allgemeine Angaben 2016		
	102-1	Name der Organisation	9	
	102-2	Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	9	
	102-3	Hauptsitz der Organisation	9	
	102-4	Betriebsstätten	9	
	102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	9	
	102-06	Belieferte Märkte	9	
	102-07	Größe der Organisation	9	
	102-08	Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitern	47	Siehe auch Volkswagen AG Charta der Vielfalt und Charta der Arbeitsbeziehungen ( <a href="http://www.volkswagenag.com/de/sustainability/policy.html">www.volkswagenag.com/de/sustainability/policy.html</a> )
	102-09	Lieferkette	29	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht, S. 38–42
	102-10	Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette		Im Berichtsjahr 2019 gab es keine signifikanten Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette von Volkswagen Immobilien. Veränderungen auf der Konzernebene werden im Konzern Geschäftsbericht 2019: Struktur und Geschäftstätigkeit ausgewiesen.
	102-11	Vorsorgeansatz oder Vorsorgeprinzip	18-19	Siehe auch Volkswagen Konzern Geschäftsbericht 2019: Risiko- und Chancenbericht
	102-12	Externe Initiativen	14	
	102-13	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	17	
	102-14	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	3	
	102-15	Wichtige Auswirkungen, Risiken und Chancen	3, 10	
	102-16	Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen		Siehe auch Volkswagen Konzernwerte, Nachhaltigkeitsleitbild und Verhaltensgrundsätze ( <a href="http://www.volkswagenag.com/de/sustainability/policy.html">www.volkswagenag.com/de/sustainability/policy.html</a> )
	102-17	Verfahren zu Beratung und Bedenken in Bezug auf die Ethik		Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2019, S. 26–29
	102-18	Führungsstruktur	18-19	
	102-19	Delegation von Befugnissen		
	102-20	Zuständigkeit auf Vorstandsebene für ökonomische, ökologische und soziale Themen		
	102-21	Dialog mit Stakeholdern zu ökonomischen, ökologischen und sozialen Themen		
	102-22	Zusammensetzung des höchsten Kontrollorgans und seiner Gremien		
	102-23	Vorsitzender des höchsten Kontrollorgans		
	102-24	Nominierungs- und Auswahlverfahren für das höchste Kontrollorgan		
	102-25	Interessenskonflikte		
	102-26	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Festlegung von Zielen, Werten und Strategien		
	102-27	Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans		
	102-28	Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans		
	102-29	Identifizierung und Umgang mit ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen		
	102-30	Wirksamkeit der Verfahren zum Risikomanagement		
	102-31	Überprüfung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Themen		
	102-32	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung		
	102-33	Übermittlung kritischer Anliegen		
	102-34	Art und Gesamtanzahl kritischer Anliegen		
	102-35	Vergütungspolitik		
	102-36	Verfahren zur Festlegung der Vergütung		
	102-37	Einbindung der Stakeholder bei Entscheidungen zur Vergütung		
	102-38	Verhältnis der Jahresgesamtvorgütung		
	102-39	Prozentualer Anstieg des Verhältnisses der Jahresgesamtvorgütung		
	102-40	Liste der Stakeholder-Gruppen	16-18	
	102-41	Tarifverträge		Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2019, S. 78–80
	102-42	Ermittlung und Auswahl der Stakeholder		Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2019, S. 32–33
	102-43	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern		Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2019, S. 34
	102-44	Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen		Siehe Erwartungen der Stakeholder ( <a href="http://www.volkswagenag.com/de/sustainability/reporting.html">www.volkswagenag.com/de/sustainability/reporting.html</a> )
	102-45	Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten		Siehe Volkswagen Konzern Geschäftsbericht 2019: Struktur und Geschäftstätigkeit

	102-46	Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen	12	
	102-47	Liste der wesentlichen Themen	12	
	102-48	Neudarstellung von Informationen		Neudarstellungen von Informationen sind ggf. durch Fußnoten klar gekennzeichnet.
	102-49	Änderungen bei der Berichterstattung	46	
	102-50	Berichtszeitraum	46	
	102-51	Datum des letzten Berichts	46	
	102-52	Berichtszyklus	46	
	102-53	Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht	54	
	102-54	Erklärung zur Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards	46	
	102-55	GRI-Inhaltsindex	51-53	
	102-56	Externe Prüfung	46	
<b>Wirtschaftliche Leistung</b>				
GRI 103: Managementansatz	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	9-10	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	9-10	
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	9-10	
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung	201-2	Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	9	
<b>Indirekte Ökonomische Auswirkungen</b>				
GRI 103: Managementansatz	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	10-11	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2019, S. 30–32
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	10-11	
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	11	
GRI 203: Indirekte Ökonomische Auswirkungen	203-1	Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen – Offenlegung weiterer Bereiche: <ul style="list-style-type: none"> <li>› Erschwingliches Wohnen und Sozialwohnungen</li> <li>› Erhaltung und Restaurierung von historischen Bestandsimmobilien</li> <li>› Öffentlich zugängliche Freiräume/Erholungsräume</li> <li>› Kommunale Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen*</li> </ul>	5, 34	
<b>Korruptionsbekämpfung</b>				
GRI 103: Managementansatz	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung		Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2019, S. 26
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile		Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2019, S. 27–28
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes		Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2019, S. 28–29
GRI 205: Korruptionsbekämpfung	205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen		Siehe Volkswagen Konzern Geschäftsbericht 2019: Corporate-Governance-Bericht, Hinweisgebersystem
<b>Materialien</b>				
GRI 103: Managementansatz	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	28-29	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	28-29	
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	28-29	
GRI 301: Materialien	301-1	Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen	28-29	
<b>Energie</b>				
GRI 103: Managementansatz	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	36-37	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	36-37	
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	37	
GRI 302: Energie	302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	48	
GRI 302: Energie	302-2	Energieverbrauch außerhalb der Organisation	48	
GRI 302: Energie	302-3	Energieintensität	48	
GRI 302: Energie 2016	302-4	Verringerung des Energieverbrauchs	48	
	CRE1	Spezifischer Energieverbrauch von Gebäuden		
	CRE8	Art und Anzahl von Nachhaltigkeitszertifikaten, Bewertungs- und Kennzeichnungssystemen für Neubau, Management, Bezug und Sanierung	26-27	
<b>Biodiversität</b>				
GRI 103: Managementansatz	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	36	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	36	
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	36	
GRI 304: Biodiversität	304-2	Erhebliche Auswirkungen von Aktivitäten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität	36	
GRI 304: Biodiversität	304-3	Geschützte oder renaturierte Lebensräume	36	

<b>Emissionen</b>				
GRI 103: Managementansatz	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	10-11	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	10-11	
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	11	
GRI 305: Emissionen	305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	49	
GRI 305: Emissionen 2016	305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	49	
GRI 305: Emissionen	305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	50	
	305-4	Intensität der THG-Emissionen		
	305-5	Senkung der THG-Emissionen		
	CRE3	Spezifische THG-Emissionen von Gebäuden		
	CRE4	THG-Emissionen von Neubau- und Sanierungsmaßnahmen		
<b>Abwasser und Abfall</b>				
GRI 103: Managementansatz	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	38-39	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	38-39	
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	38-39	
GRI 306: Abwasser und Abfall	306-2	Abfall nach Art und Entsorgungsverfahren	49	
<b>Beschäftigung</b>				
GRI 103: Managementansatz	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	21-25	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	21-25	
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	21-25	
GRI 401: Beschäftigung	401-1	Neue Angestellte und Angestelltenfluktuation	47	
GRI 401: Beschäftigung	401-3	Elternzeit	47	
<b>Sicherheitspraktiken</b>				
GRI 103: Managementansatz	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	24	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	24-25	
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	24-25	
GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	403-2	Art und Rate der Verletzungen, Berufskrankheiten, Arbeitsausfalltage, Abwesenheit und Zahl der arbeitsbedingten Todesfälle	47	
GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	403-4	Mitarbeiter mit einem hohen Auftreten von oder Risiko für Krankheiten, die mit ihrer beruflichen Tätigkeit in Verbindung stehen		Diese Kennzahl wird im Rahmen des Sicherheits- und Gesundheitsmanagements durch eine Gefährdungsbeurteilung der jeweiligen Arbeitsplätze intern ermittelt, jedoch nicht extern kommuniziert.
	CRE6	Prozentualer Anteil des Unternehmens, der in bestätigter Übereinstimmung mit einem international anerkannten Arbeitsschutzmanagementsystem arbeitet	24-25	
<b>Aus- und Weiterbildung</b>				
GRI 103: Managementansatz	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	21-22	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	21-22	
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	22	
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016	404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	47	
<b>Lokale Gemeinschaften</b>				
GRI 103: Managementansatz	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	16-18	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	16-18	
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	16-18	
GRI 413: Lokale Gemeinschaften	413-1	Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	34	

# Impressum

◆ GRI 102-53

## Kontakt

Dr. Fabian Lander  
Leitung Unternehmensfinanzierung und Nachhaltigkeit  
Fabian.Lander@vwimmobilien.de  
Tel.: +49 5361 264-700

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

## Konzept:

Scholz & Friends Reputation

## Gestaltung:

Kilovolt Werbeagentur, Braunschweig  
www.kilovolt.net

## Bilder:

Volkswagen Immobilien, Kilovolt

## Angaben zur Organisation

### Herausgeber:

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

### Webseite Nachhaltigkeit:

[www.vwimmobilien.de/nachhaltigkeit.html](http://www.vwimmobilien.de/nachhaltigkeit.html)

### Geschäftsführung

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

### Vorsitzender des Aufsichtsrats:

Frank Witter

Stand: April 2020

# BLUE LIVING

---

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