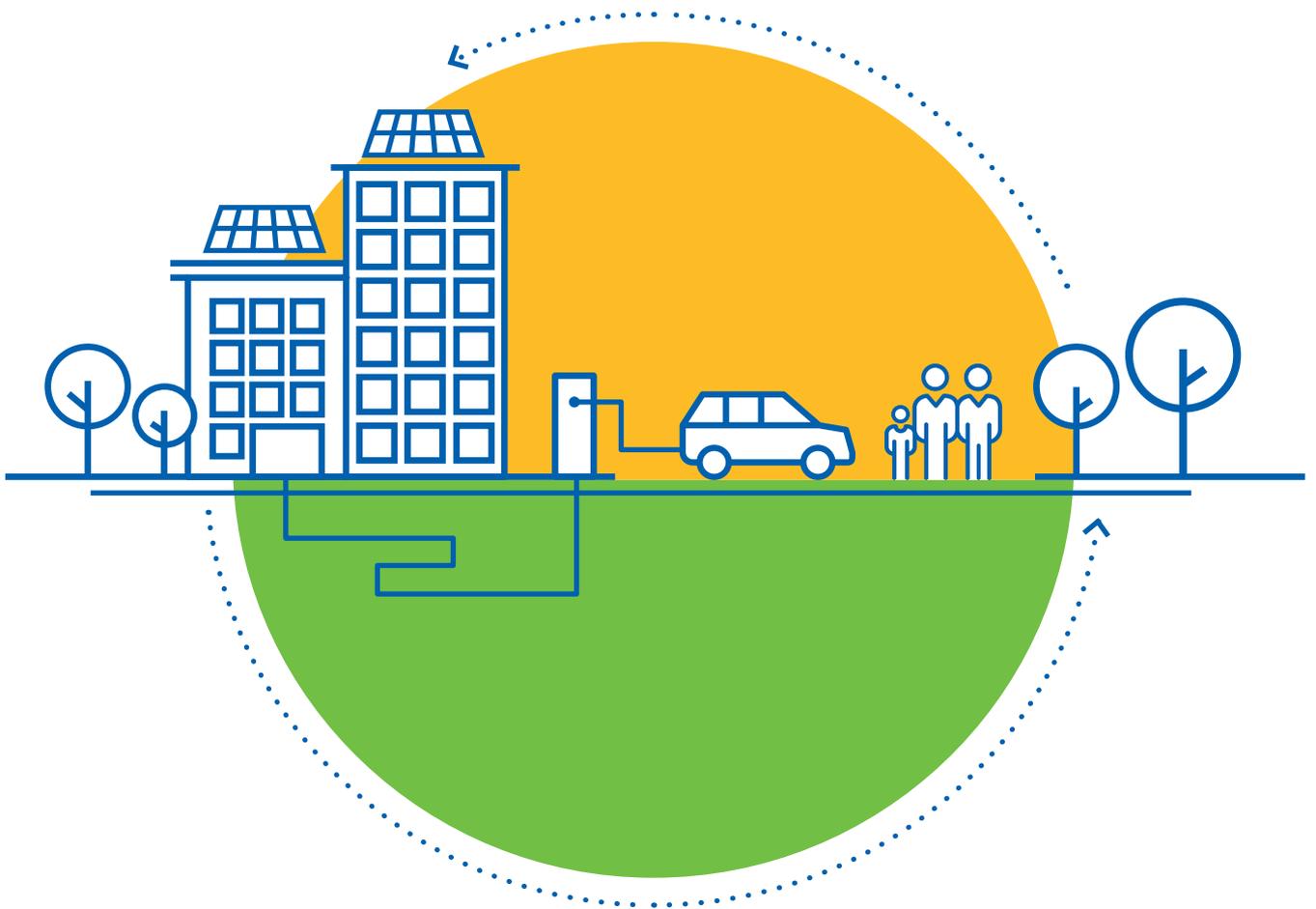


VERANTWORTUNG WEITER DENKEN

JAHRESBERICHT 2019



VOLKSWAGEN
IMMOBILIEN



Verantwortung weiterdenken

Volkswagen Immobilien (VWI) ist Spezialist für Flächen und Immobilien. Diese Kompetenz bedeutet auch Verantwortung. Jetzt geht es darum, diese Verantwortung weiterzudenken, um Immobilien und Mobilität näher zusammenzubringen. Was Volkswagen Immobilien leistet, im Konzern, für den Konzern und für den Standort Wolfsburg, erläutern die VWI-Geschäftsführer Meno Requardt, Dr. Ralph Sawalsky und Michael Leipelt. **Ein Gespräch über neue Ziele, neue Wege, neue Projekte.**



Dr. Ralph Sawalsky

Geschäftsführer Finanzen
und Informationssysteme

Meno Requardt

Sprecher der Geschäfts-
führung und Geschäfts-
führer Corporate Real
Estate Management

Michael Leipelt

Geschäftsführer Privat-
kunden und Personal



» **Mit unserer Immobilienkompetenz sehen wir uns in der Verantwortung, die Flächenbedarfe des Volkswagen Konzerns für die verschiedenen Prozesse und Technologien rund um die E-Mobilität zu decken – sei es kurzfristig, mit eigenen Investitionen oder auch über Anmietungen.**

MENO REQUARDT

Die letzten Jahre waren anspruchsvoll. Wie bewerten Sie die Gesamtsituation des Volkswagen Konzerns?

MENO REQUARDT Wir haben uns neu sortiert. Die konsequente Umsetzung der Strategie im Bereich E-Mobilität hat auch Auswirkungen auf Flächen. Volkswagen Immobilien steht bereit, zur Deckung dieser Flächenbedarfe Verantwortung zu übernehmen, damit neue Formen der Mobilität so schnell wie möglich auf die Straße kommen.

MICHAEL LEIPELT In Deutschland werden die Werke Zwickau, Dresden, Emden und Hannover für die Fertigung von Elektroautos umgerüstet.

DR. RALPH SAWALSKY Qualität, Termintreue und Kosteneffizienz haben dabei höchste Priorität. Unser Netzwerk und unsere Marktkenntnis versetzen uns in die Lage, Projektanfragen schnell zu bearbeiten. Ob maßgeschneiderte Anmietstrategien oder länderübergreifende Investitionen, ob Zwischenbedarf oder langfristige Lösung – der Weg ist klar: Volkswagen Immobilien unterstützt den Konzern intensiv bei der Erreichung seiner Ziele.

Wie verlief das Geschäftsjahr 2019? Wie fällt Ihre Bilanz aus?

DR. RALPH SAWALSKY Von den Zahlen her haben wir die Erwartungen, die der Konzern an uns gestellt hat, voll erfüllt. Sowohl im Bereich Wohnimmobilien als auch im Bereich Gewerbeimmobilien sind wir planmäßig unterwegs.

MENO REQUARDT 2019 haben wir neben dem Kerngeschäft viele zusätzliche Projekte gestemmt, die im Konzern zu Recht einen besonderen Stellenwert haben. So stellt zum Beispiel die Compliance neue Anforderungen an unsere Organisation. Wir haben unsere Dokumentation also noch stärker im Blick und sind extrem sensibilisiert, damit Entscheidungswege jederzeit überprüfbar sind. Diese Transparenz ist wichtig und hilft, klare Abläufe zu leben.

MICHAEL LEIPELT Hinzu kommt das große Thema Nachhaltigkeit und hier besonders unsere soziale Verantwortung. In Wolfsburg sind wir als fairer Vermieter gefragt, schaffen neuen attraktiven Wohnraum, erhöhen Bestandsmieten marktorientiert, aber moderat und helfen so die Standortattraktivität zu sichern und zu erhöhen.

DR. RALPH SAWALSKY Eine weitere Säule ist das Thema Ökologie – mit Auswirkungen auf die Art und Weise, wie wir bauen und uns finanzieren. Die damit verbundenen Herausforderungen haben wir gut gemeistert – auch, weil wir nicht ad hoc reagieren mussten. Als Immobilienunternehmen waren wir auf den Megatrend Nachhaltigkeit vorbereitet und bauen neue Wohn- und Gewerbeimmobilien seit langem im VWI-eigenen Blue Building-Standard.

BLUE BUILDING ist Teil eines ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatzes. Wie ist das Konzept aufgebaut?

DR. RALPH SAWALSKY Wir verfolgen einen holistischen Nachhaltigkeitsansatz über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. BLUE BUILDING ist unser Standard für energieeffizientes und nachhaltiges Bauen, BLUE LEASE ist ein Mietvertragszusatz, der darauf abzielt das gemeinsame Nachhaltigkeitsverständnis zu fördern, und mit BLUE FINANCE verpflichten wir uns, nachhaltige Immobilien nachhaltig zu finanzieren.

Im Jahr 2018 hat Volkswagen Immobilien erstmals grüne Schuldscheindarlehen am Markt platziert. 2019 wurde eine zweite Transaktion realisiert. Mit Erfolg?

DR. RALPH SAWALSKY Das Startvolumen der zweiten Transaktion betrug 50 Millionen Euro. Die Platzierung erfolgte über eine digitale Emissionsplattform an professionelle Investoren. Schlussendlich war die Transaktion 2,5-fach überzeichnet und wir konnten ein Drittel der



» Ob Alt oder Jung, Singles, Paare oder Familien: Die Steimker Gärten sollen ein Ort sein, an dem sich jeder wohlfühlt. Volkswagen Immobilien wird dieser Verantwortung gerecht.

MICHAEL LEIPELT

aufgenommenen Gelder an ausschließlich nachhaltige Investoren allokiert – ein großer Erfolg und ein Weg, den wir konsequent weitergehen.

MICHAEL LEIPELT Wir sind die erste deutsche Immobiliengesellschaft, die Green Bonds an den Markt gegeben hat. Sogar eine Auszeichnung gab es dafür: den Immobilienmanager-Award 2019 in der Kategorie „Finanzierung“!

MENO REQUARDT Parallel setzen wir weiterhin auf traditionelle Finanzinstrumente, etwa KfW-Darlehen. Ich denke aber, dass wir uns mit den grünen Schuldscheindarlehen langfristig günstiger refinanzieren, da sich immer mehr Kapitalanleger dazu verpflichten, nur noch in nachhaltige Produkte zu investieren.

Auch in den Steimker Gärten entstehen Blue Buildings. Wir geht es dort weiter? Gibt es schon eine Roadmap für die Vermarktung?

MICHAEL LEIPELT Unsere erste Wohnanlage, der Weidenplan, ist bezogen. Von 31 Wohnungen sind 29 vermietet – und das, obwohl vor Ort noch der Hochbau vieler umliegender Objekte läuft. Darin zeigt sich die Attraktivität des neuen Quartiers: Viele möchten unbedingt in den Steimker Gärten wohnen und Teil von etwas ganz Neuem sein!

Und der zweite Bauabschnitt?

MICHAEL LEIPELT Nach der sehr erfolgreichen Vermarktung aller Flächen des ersten Bauabschnitts haben wir im zweiten Bauabschnitt bereits zwei Grundstücke verkauft. Die Nachfragestruktur hat sich mittlerweile deutlich stärker zu kleineren Wohnungen verschoben. Daher befinden wir uns in enger Abstimmung mit der Stadt, um die Rahmenbedingungen entsprechend anzupassen. Hier werden mehr Wohnungen entstehen als ursprünglich geplant – Stand heute werden insgesamt etwa 1.800 Einheiten

entstehen. Und VWI wird zudem dafür sorgen, dass im zweiten Bauabschnitt zu 25 Prozent Sozialwohnungen errichtet werden. Und auch beim Thema Nahversorgung überlassen wir nichts dem Zufall: Vor Ort werden ein Kindergarten und eine Seniorenwohnanlage realisiert, dazu ein attraktiver Supermarkt und weiterer Einzelhandel.

Bei Neubauten spielt die Mietpreisbremse keine Rolle. Wie sieht es aber im Bereich Bestandsimmobilien aus?

MENO REQUARDT Die Mietpreisbremse regelt Übertreibungen, an denen wir nie teilgenommen haben.

DR. RALPH SAWALSKY Das stimmt, mit im Schnitt 7 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter gehören wir zu den besonders fairen Anbietern in Wolfsburg.

MICHAEL LEIPELT Unsere Mieterzufriedenheit ist laut aktueller Erhebung außerordentlich hoch, da Volkswagen Immobilien die passenden Wohnungsgrößen bietet, dazu einen guten Ausstattungsstandard und ein sehr hohes Servicelevel. Worüber wir uns besonders freuen: Laut Befragung empfehlen uns 96,4 Prozent unserer Mieter weiter. Ein hervorragendes Ergebnis, mit dem wir den Spitzenplatz unter den privaten Wohnungsunternehmen belegen.

Immobilien in modularer Bauweise feiern ein Comeback. Auch Volkswagen Immobilien interessiert sich dafür. Wo liegen die Vorteile?

MICHAEL LEIPELT Neuen Wohnraum mit vorgefertigten, modularen Bauteilen zu erstellen, hat mehrere Vorteile. Zum einen haben wir damit die Chance, unsere Baukosten zu senken sowie Termin- und höhere Qualitätssicherheit im Bauablauf zu erreichen. Zum anderen können wir die Staub- und Lärmbelastigung umliegender Mieter während der Bauzeit reduzieren.

MENO REQUARDT Die Restriktionen bei der Flexibilität sind in der Praxis allerdings noch ein großes Thema. Jedes Grundstück und jeder Standort ist anders und so braucht es stets eine gewisse Anpassung der Module, was dann Mehrkosten verursachen kann.

MICHAEL LEIPELT Das serielle Bauen bleibt auf absehbare Zeit das Mittel der Wahl. Doch wir bleiben am Ball und sehen, dass sich die Kompetenz der Hersteller schnell weiterentwickelt. Neuartige, flexible Planungsraster zeigen Perspektiven auf.

DR. RALPH SAWALSKY Zugleich prüfen wir weitere alternative Bauweisen. Auch solche, die CO₂ langfristig binden. Emissionsarme Bauteile bieten Chancen: Da der Betrieb moderner Gebäude über die Jahrzehnte nur noch sehr wenig CO₂ verursacht, möchten wir die CO₂-Freisetzung auch im Zuge der Gebäudeerstellung reduzieren.

MENO REQUARDT Ich freue mich schon auf den Tag, an dem wir ein Pilotprojekt in Holzbauweise realisieren. Damit sind in Zukunft Wohn- und Gewerbeimmobilien denkbar, die im Bau eine negative CO₂-Bilanz haben. Das im Holz gebundene CO₂ wird langfristig im Gebäude gespeichert, zugleich muss weniger Beton produziert werden, was zusätzlich CO₂-Emissionen unterbindet. Als Alternative zu herkömmlichen Dämmmaterialien sehe ich zudem CO₂-neutralen Beton oder auch Holzsandwichpaneele. Diese neuen Möglichkeiten beobachten wir weiter, um sie in konkreten Projekten zu verwirklichen.

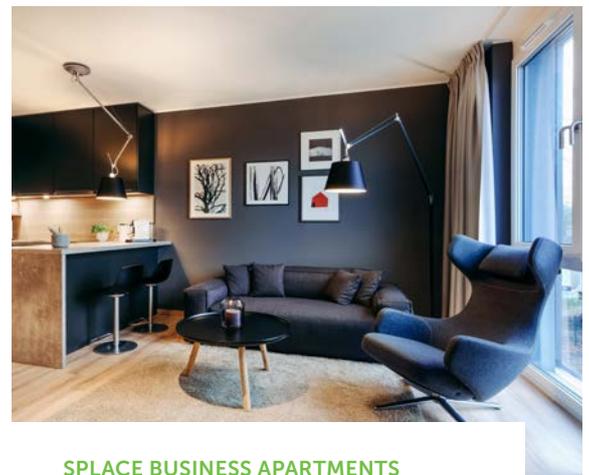
Sie sprechen es an: Neue Materialien müssen sich rechnen und bezahlbar sein. Nachhaltigkeit und Baukosten scheinen dabei wie ein unauflösbarer Zielkonflikt.

MICHAEL LEIPELT Hier ist auch die Politik gefordert. Bestimmte Lösungsansätze werden diskutiert, damit Investitionen wieder attraktiver

werden. Aber nicht, dass wir uns falsch verstehen: Am nachhaltigen Bauen führt kein Weg vorbei!

MENO REQUARDT Wichtig ist mir, dass wir nicht nur eine bilanzielle CO₂-Neutralität anstreben, sondern langfristig auch eine reale. Um unsere eigenen Emissionen Schritt für Schritt zu reduzieren, setzen wir im Bereich Gewerbeimmobilien auf ein intelligentes Monitoring. Dieses Monitoring schafft Transparenz und hilft uns dabei, zusätzliche Einsparpotentiale zu erkennen.

DR. RALPH SAWALSKY Bis 2050 beabsichtigt der Volkswagen Konzern ein CO₂ neutrales Unternehmen zu werden. Dafür braucht es viele unterschiedliche Lösungen. Volkswagen Immobilien arbeitet aktiv daran mit und positioniert sich als Vorreiter, der Geschäftspartner dazu motiviert, ebenfalls einen Beitrag zur Nachhaltigkeit zu leisten: Auch von den Investoren in den Steimker Gärten fordern wir zum Beispiel eine Bauausführung gemäß dem BLUE BUILDING-Standard.



SPLACE BUSINESS APARTMENTS WOLFSBURG

In unmittelbarer Nähe zum Volkswagen Werk hat Volkswagen Immobilien 60 attraktive Serviced Apartments für temporäres Wohnen eröffnet.

Neben Neubauten sind auch Nachverdichtungen ein wichtiges Thema. Am Wellekamp ist zum Beispiel das SPLACE entstanden.

MICHAEL LEIPELT Ja, Nachverdichtungen haben für uns besondere Priorität. Ob Maßnahmen in der Nordstadt und in Fallersleben oder in der Innenstadt am Wellekamp: Wo wir Chancen für neuen Wohnraum und innovative Wohnangebote sehen, nutzen wir sie. Auf das SPLACE sind wir besonders stolz. Damit schließen wir die Lücke zwischen Hotel und klassischer Mietwohnung. Denkbar ist, dass wir das Konzept auch an anderen Volkswagen-Standorten realisieren.

Auch aus dem Geschäftsbereich Gewerbeimmobilien gibt es Erfolgsmeldungen: Im tschechischen Mladá Boleslav investiert VWI mehr als 60 Millionen Euro und realisiert das neue Škoda Headquarter. Und in Stuttgart entsteht in direkter Nachbarschaft zum Porsche Design Tower das neue Domizil der Porsche-Niederlassung Stuttgart. Welchen Stellenwert haben diese Projekte für Volkswagen Immobilien?

MENO REQUARDT Für uns sind diese Projekte von herausragender Bedeutung. Für Škoda investieren und realisieren wir erstmals ein Büro-



**ŠKODA HEADQUARTER
TSCHECHIEN**

Volkswagen Immobilien investiert mehr als 60 Millionen Euro in die Realisierung des neuen Škoda Headquartiers in Mladá Boleslav.

projekt im Ausland und in Stuttgart entsteht ein strategisch wichtiges Porsche Zentrum direkt neben dem neuen Porsche Design Tower, ein Gebäude-Ensemble mit hoher Strahlkraft.

DR. RALPH SAWALSKY Sowohl in Stuttgart als auch in Mladá Boleslav treten wir als Bauherr und Investor auf. Beide Projekte werden gemäß dem BLUE BUILDING-Standard ausgeführt. Eine Besonderheit in Stuttgart ist, dass wir gemeinsam mit Porsche erstmals das neue Porsche-Corporate Design in der Architektur einer Niederlassung vollumfänglich umsetzen.

MENO REQUARDT Und bei Škoda geht es um eine dringend erwartete Erweiterung der Bürokapazitäten mit Fokus auf eine zeitgemäße Arbeitsumgebung. Mit dem Škoda-Personalwesen stimmen wir uns in puncto Innenausbau eng ab, um die räumlichen Voraussetzungen für agile Arbeitsprozesse zu schaffen. Bei der IT:City haben wir bereits Erfahrungen mit New Workplaces@Volkswagen gesammelt, die wir jetzt gezielt einbringen.

MICHAEL LEIPELT Dazu muss man wissen, dass die Investitionen des Konzerns primär auf den Bereich Automotive konzentriert werden. Mit Blick auf den Immobilien- und Flächenbedarf werden ausschließlich strategische Schlüsselprojekte selbst finanziert und realisiert. Dass VWI das Vertrauen genießt, diesen Bedarf auch international zuverlässig zu decken, ist für uns eine Bestätigung.

Warum ist Volkswagen Immobilien auch international gefragt?

DR. RALPH SAWALSKY Unser Know How, unser Qualitätsanspruch, unsere professionelle Projektabwicklung und unser internationales Netzwerk sind gute Gründe für eine Zusammenarbeit, bei der wir auf jedes Detail achten. Wir möchten unsere Kompetenzen nicht nur in Deutschland beweisen, sondern Schritt für Schritt weltweiter Immobilienpartner des Konzerns sein.

Im Oktober 2019 wurde das neue Headquarter der Volkswagen Group China in Peking (VGC) eröffnet. Ein Meilenstein?

MENO REQUARDT Ja, das neue Headquarter war ein hochanspruchsvolles Projekt. Unsere assoziierten Kollegen der RECA* in Peking haben aus einem ehemaligen Shoppingcenter ein attraktives Bürogebäude geschaffen, das den in China massiv gewachsenen Anforderungen zu 100 Prozent entspricht. Geschafft! Es brauchte eine Weile, doch am Ende war alles im Ziel.

2019 war ein Jahr im Zeichen von Flexibilität und Handlungsstärke.

DR. RALPH SAWALSKY Das stimmt. Wir freuen uns, als Bauherr und Investor die großen Referenzprojekte zu realisieren bzw. zu begleiten. Doch es geht um mehr und unsere Handlungsstärke im Tagesgeschäft ist für unsere Kunden ein enormer Vorteil.

MENO REQUARDT Beispiel Zwickau: Dort wurde das Volkswagen Werk auf E-Autos umgerüstet – ein Transformationsprozess, für den wir werksnah Interimsflächen bereitstellen konnten. Ein weiteres Beispiel ist das neue Testcenter Hochvolt in Fallersleben. Die Planung ist abgeschlossen und besondere Priorität hat die Entwicklung der Zukunftsfähigkeit des Standortes.

MICHAEL LEIPELT Nicht zu vergessen unser Einsatz hier in Wolfsburg: Um die neuen WLTP-Abgastests in die Praxis zu bringen, brauchte Volkswagen geeignete Flächen und Gebäude, die VWI schnell bereitstellen konnte.



» **Wir möchten unsere Kompetenz nicht nur am Standort Deutschland beweisen, sondern auch international als Immobilienpartner des Volkswagen Konzerns.**

DR. RALPH SAWALSKY

* RECA (Real Estate China/Asia) ist die fachlich mit VWI verbundene Immobilienabteilung innerhalb der Volkswagen Group China.



V-SPACE BEIJING

Im Oktober 2019 wurde das neue Headquarter der Volkswagen Group China (VGC) in Peking eröffnet. Die Projektumsetzung erfolgte mit Beteiligung von Volkswagen Immobilien innerhalb der VGC/Real Estate China Asia.

MENO REQUARDT Bei all diesen Projekten zeigt sich, dass wir als Immobilienspezialist entscheidend dazu beitragen können, dass der Konzern schnelle Fortschritte macht. Und genau das meinen wir mit „Verantwortung weiterdenken“! Prozesse und Technologien sollen sich auf keinen Fall verzögern, weil Flächen fehlen. Ganz gleich ob Autohaus, Bürogebäude oder Schulungsakademie: Volkswagen Immobilien unterstützt die Anforderer beim Durchlaufen der Gremienprozesse und liefert wirtschaftlich wie auch effizient.

Auch die Flächenbeschaffung für MOIA ist dafür ein gutes Beispiel. Auf welche Soft Skills kommt es an?

DR. RALPH SAWALSKY Geduld und Lernbereitschaft! Zugleich ist es wichtig, all das, was wir uns in den Bereichen Ladeinfrastruktur und Verkehrssteuerung erarbeiten, als Know-how auf andere Mobilitätsprojekte zu übertragen. Gemeinsam mit MOIA haben wir in Hamburg viel bewegt und unser Innovationsmanagement unterstützt den Wissenstransfer zu vielen weiteren Zukunftsprojekten im Konzern.

MENO REQUARDT So ein Zukunftsprojekt ist zum Beispiel das Blue Service Hub. Noch existiert es nur im Modell, doch bereits heute stellen sich sehr konkrete Fragen. Was muss ein Hub leisten, das autonom fahrende Fahrzeuge pflegt, lädt und wieder auf die Reise schickt? Hier geht es um Robotertechnik, die zum Beispiel Fußräume aussaugt und vergessene Gegenstände erkennt und dokumentiert. Diese Hubs werden fast ohne Personal auskommen und Flächenkonzepte müssen vollkommen neu gedacht werden.

Und doch ist die Elektrifizierung des Verkehrs kein Zukunftsthema mehr. Sie passiert jetzt und der Volkswagen Konzern macht Tempo. Hier und heute: Welchen Beitrag leistet VWI?

DR. RALPH SAWALSKY Der Brückenschlag zwischen der Automobilindustrie und der Immobilienwirtschaft ist ein wichtiger Faktor für den Rollout der E-Mobilität. Ein besonderes Augenmerk legen wir darauf, dass auch Bewohner unserer Mehrfamilienhäuser ihre E-Autos unkompliziert laden können. Unsere Neubauten sind dafür bereits vorgerüstet – 2020 beginnen wir, die Ladeinfrastruktur auch im Wohnungsbestand aufzubauen.

MICHAEL LEIPELT Die Intelligenz steckt in der Software des Fahrzeugs und Volkswagen Immobilien hilft mit, die geeignete Infrastruktur zu schaffen. So tragen wir auch dazu bei, das bidirektionale Laden Wirklichkeit werden zu lassen. Für die stabilen Netze und die damit verbundene Versorgungssicherheit ist das ein entscheidendes Thema.

MENO REQUARDT Wichtig ist mir, dass unsere Mieter ihr E-Auto in Wohnungsnähe laden können. In Garagen oder an der Straße wird dies zunächst vor allem über Nacht geschehen. Die Entwicklung der Batterietechnik schreitet aber schnell voran und so werden in Zukunft mehr Menschen die Möglichkeit haben, moderne Schnellladesäulen zu nutzen – der Zwischen-

stopp an einer E-Tankstelle läuft dann ähnlich, wie man es vom Verbrenner gewohnt ist. Wir unterstützen den Aufbau einer geeigneten Ladeinfrastruktur, aber durchdacht und kosteneffizient. Auch aus diesem Grund ist die enge Zusammenarbeit mit unseren Automotive-Partnern im Konzern so wichtig! Es geht darum, dass wir uns in einer dynamischen Situation am konkreten Bedarf orientieren. Volkswagen Immobilien ist flexibel dafür aufgestellt.

PORSCHE-ZENTRUM STUTTGART PRAGSATEL

VWI realisiert als Investor den Bau des Porsche-Zentrums Stuttgart Pragsattel. Das Gebäude mit Ausstellungsfläche, Galerie und Werkstatt entsteht zusammen mit dem benachbarten Porsche Design Tower Stuttgart, der Büroflächen und ein exklusives Hotel mit Konferenzräumen, Gastronomie und Terrassen vorsieht.





Audi Trudering

In München-Trudering entwickelt und realisiert VWI ein innovatives Autohaus für die Volkswagen Group Retail Deutschland (VGRD). Der neue Audi-Standort strebt als erste Händlerimmobilie der VGRD die Zertifizierung mit dem DGNB-Gold-Siegel für nachhaltiges Bauen an.



STEIMKER GÄRTEN

In den Steimker Gärten ist der erste Bauabschnitt komplett vermarktet und das neue Quartier wächst kontinuierlich: Im Herbst 2019 bezogen die ersten VWI-Mieter ihre Wohnungen im Weidenplan.



WALK4HELP

VWI hat im Mai am walk4help-Lauf der United Kids Foundation teilgenommen. Dabei sind mehr als 1 Million Euro für Projekte gegen Kinderarmut in der Region zusammengekommen.



INNOVATIONSFONDS II

Ein interdisziplinäres Team, bestehend aus Mitarbeitern von VWI und Group Components Braunschweig, hat gemeinsam an einem Immobilienkonzept für autonome Fahrzeuge und zukünftige Mobilitätslösungen gearbeitet. Gefördert mit Mitteln aus dem Innovationsfonds II konnte das Projekt erfolgreich abgeschlossen werden.



VERBAND DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbands der Wohnungswirtschaft GdW, informierte sich im Rahmen seiner bundesweiten Sommerreise über Wohnungsneubauprojekte in Wolfsburg.



QUARTIERSENTWICKLUNG WELLEKAMP, WOLFSBURG

Im Quartier Wellekamp sind im Zuge der Quartiersentwicklung und Nachverdichtung 56 neue Mietwohnungen sowie 60 Business-Apartments entstanden.



MIETERJUBILÄUM

Rund 50 Jubilare feierten im Oktober ihre 50-jährige VWI-Mieterschaft in ihren Wohnungen von Volkswagen Immobilien.



SPENDE AN READY4WORK

Seit mehr als 15 Jahren unterstützt VWI die Initiative Ready4work, die Ausbildungsplätze für benachteiligte Jugendliche in der Region finanziert.



96,4 %

der Mieter gaben in der Kundenbefragung 2019 an, dass sie VWI als Vermieter weiterempfehlen.



PHOTOVOLTAIKANLAGE MIT ENERGIESPEICHERUNG

Auf dem Dach des Verwaltungsgebäudes nahm VWI eine eigene Photovoltaikanlage in Betrieb. Der erzeugte Strom wird für das Laden von Fahrzeugen genutzt, überschüssige Energie wird in einer Batterie zwischengespeichert, um bei Bedarf den Stromverbrauch der technischen Anlagen im Haus zu kompensieren.



IMMOBILIENMANAGER-AWARD

VWI gewinnt den Immobilienmanager-Award 2019 für den ersten „Green Bond“ einer deutschen Immobiliengesellschaft in der Kategorie „Finanzierung“. Mit der Platzierung der zweiten Green-Bond-Transaktion wurde zudem die Position als führender Green-Bond-Emittent in der deutschen Immobilienwirtschaft gefestigt.



FAMILIENSIEGEL

Mit dem FaMi-Siegel des Verbunds Frau + Wirtschaft Lüneburg, Uelzen e.V. erhielt VWI erneut die Zertifizierung als familienfreundlicher und attraktiver Arbeitgeber.

SEAT-Akademie in Dinkelsbühl

Schlüsselübergabe für die neue SEAT-Akademie in Dinkelsbühl, die VWI entwickelt und realisiert hat.



Wesentliche Zahlen im Vorjahresvergleich

Mengendaten	2019	2018	Veränderung in %
Anzahl eigene Wohnungen	9.334	9.163	1,9
Wohnfläche (in m ²)	625.734	612.682	2,1
Anzahl Gewerbeobjekte	240	204	17,6
Gewerbefläche (in m ²)	467.929	420.746	11,2
Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt inkl. Auszubildender	365	362	0,8
Mitarbeiter am Jahresende inkl. Auszubildender	366	369	-0,8

Finanzdaten (in Mio. €)	2019	2018	Veränderung in %
Umsatz	166,04	163,69	1,4
Operatives Ergebnis	38,93	41,28	-5,7
Ergebnis vor Steuern (IFRS)	29,88	33,25	-10,1
Ergebnis nach Steuern (IFRS)	19,43	23,75	-18,2
Anlagevermögen	768,32	718,75	6,9
Investitionen (inkl. Finanzinvestitionen)	53,97	164,62	-67,22
Bilanzsumme	879,95	790,00	11,4
Cash-flow laufendes Geschäft	32,92	57,79	-43,0
Brutto-Cash-flow	50,37	49,36	1,9

2019 – Fokus auf das Kerngeschäft

Während Sondereinflüsse wie der Verkauf von Grundstücken in den Steimker Gärten weiter abnehmen und damit auch die damit einhergehenden Erträge zurückgehen, konnte die Vermietung von Wohn- und Gewerbeflächen als Kerngeschäft weiter ausgebaut werden. Die in der Vergangenheit umgesetzten Gewerbe- und Wohnimmobilienprojekte sichern hierbei nachhaltig den kontinuierlichen Erfolg von Volkswagen Immobilien.

Geschäftsverlauf

Gewerbeimmobilien

Das Corporate Real Estate Management (CREM) unterstützt den Volkswagen Konzern bei einer Vielzahl von Immobilienthemen. Zum Angebotsportfolio von Volkswagen Immobilien gehören die Entwicklung, die Realisierung und das Betreiben von Immobilien sowie die Beratung rund um die Immobilien. Zu den weltweiten Kunden gehören nahezu alle Marken des Volkswagen Konzerns. Schwerpunktmäßig ist Volkswagen Immobilien für die Marken Volkswagen PKW und Volkswagen Nutzfahrzeuge tätig. Die Investitionen von 11,1 Mio. € beinhalten vor allem kleinere Projekte wie Umbauten im Bestand. Die vermieteten Gewerbeflächen konnten auf 467.929 m² (Vorjahr 420.746 m²) gesteigert werden.

Betreute Gewerbeflächen

	2019	2018	Veränderung in %
Eigene Gewerbeflächen in m ²	467.928,96	420.745,55	11,2
Mietvertrags- und Leasingmanagement, Anzahl betreute Mietverträge	233	232	0,4
Mietvertrags- und Leasingmanagement, betreute Mietflächen in m ²	1.807.694	1.700.000	6,3
Property Management, betreute Fläche in m ² (aufgerundet auf 1.000)	488.100	485.000	0,6
Facility Management, betreute Fläche in m ² (aufgerundet auf 1.000)	985.200	982.000	0,3
Investitionen Gewerbe in Tsd. €	11.097	27.220	-59,23

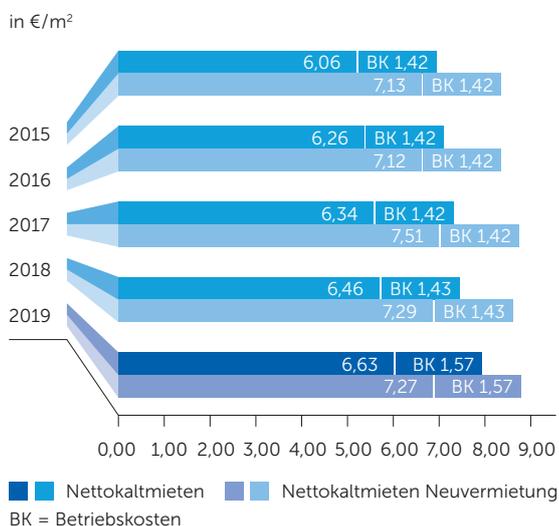
Wohnimmobilien

Der Wolfsburger Wohnungsmarkt ist weiterhin von einer großen, das Angebot übersteigenden Nachfrage geprägt. Dies wird auch in der Leerstandsquote der vermietbaren Wohnungen sichtbar, die am Jahresende nur 0,3 Prozent betrug. Die Nettomieten konnten aufgrund von marktorientierten Wiedervermietungsrenten für modernisierte Bestandswohnungen und moderaten Mieterhöhungen leicht gesteigert werden. Der Wohnungsbestand stieg 2019 durch Neubau auf 9.334 Einheiten (Vorjahr 9.163).

Wie im Vorjahr war die Weiterentwicklung des neuen Stadtteiles Steimker Gärten ein wesentlicher Umsatzbringer. 2019 konnten weitere Baufelder an namhafte und nachhaltig tätige Investoren veräußert werden. Die Vermarktung von Baufeldern wird im kommenden Geschäftsjahr mit dem zweiten Bauabschnitt fortgeführt. Nach der Beendigung der bereits begonnenen Bauvorhaben (Fertigstellung ab 2020) sind keine weiteren Investitionen auf eigenen Baufeldern der Steimker Gärten geplant.

Im Projekt Wellekamp sind neben 56 regulären Mietwohnungen auch 60 Business-Apartments entstanden. Beide Projekte wurden im Dezember 2019 fertiggestellt. Mit den Business-Apartments deckt Volkswagen Immobilien ein neues Marktsegment im Bereich der Vermietung ab.

Mietentwicklung im Jahresdurchschnitt



Vermietungsquote insgesamt



Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

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

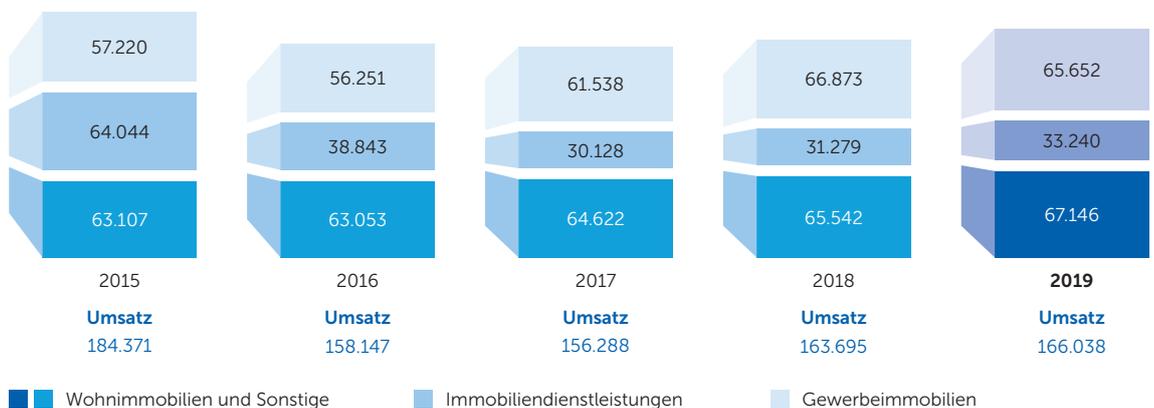
Abnehmende Sondereffekte beeinflussen Umsatz und Ertrag

Volkswagen Immobilien erzielte im Geschäftsjahr 2019 aufgrund von niedrigeren Erlösen aus dem Verkauf von Grundstücken mit 29,88 Mio. € ein um 10,1 Prozent niedrigeres Ergebnis vor Steuern als im Vorjahr. Die Umsatzerlöse stiegen durch höhere Weiterbelastungen von Bauleistungen um rund 2,3 Mio. € auf 166,04 Mio. € an. 2018 lagen die Umsätze bei 163,69 Mio. €.

Die Umsätze aus Projektentwicklung, Projektmanagement und Mietvertragsmanagement lagen über dem Niveau des Vorjahres. Im Bereich Wohnimmobilien und Sonstige stiegen die Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahreswert aufgrund von höheren Mieten leicht an.

Entwicklung der Umsatzerlöse nach Geschäftsbereichen

in Tsd. €



Die Kosten der Umsatzerlöse stiegen im Geschäftsjahr weniger stark als die Umsatzerlöse. In der Folge lag der Ergebnisbeitrag in Höhe von 84,8 Mio. € um 2,3 Mio. € über dem Vorjahreswert. Dies wurde unter anderem durch Maßnahmen zur Verbesserung der Kostenstruktur erreicht und zeigt die Stabilität des Kerngeschäfts.

Die Personal- und Sachgemeinkosten erhöhten sich um 1,6 Mio. €. Im Wesentlichen ist dies auf Tarifierhöhungen entsprechend dem Tarifvertrag zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2019 erzielte Volkswagen Immobilien ein operatives Ergebnis von 38,9 Mio. €. Die Abweichung zum Vorjahr erklärt sich im Wesentlichen durch niedrigere Sondereffekte. Während 2018 Erträge durch einen außerordentlichen Grundstücksverkauf (im Umlandweg) erzielt werden konnten, entfielen diese 2019. Im Vergleich zum Vorjahr verschlechterte sich das Finanzergebnis um rund 1 Mio. € auf –9,0 Mio. €. Ursächlich dafür waren im Wesentlichen höhere Zinsaufwendungen und Pensionsrückstellungen. Positiv zeigt sich im Beteiligungsergebnis die Entwicklung unserer slowakischen Tochter Volkswagen Group Real Estate Slovakia s.r.o., die erstmals Gewinn ausschütten konnte.

Das Ergebnis nach Steuern lag mit 19,4 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 23,7 Mio. €. Gemäß Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag wird das aus dem handelsrechtlichen Abschluss abgeleitete Ergebnis von 21,2 Mio. € im ersten Quartal 2020 an die Volkswagen AG ausgeschüttet.

Gewinn- und Verlustrechnung

	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2018
	Tsd. €	Tsd. €
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	127.522	127.763
aus Grundstücksverkäufen	7.491	9.711
aus Betreuungstätigkeit	21.418	17.828
aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.607	8.392
	166.038	163.695
Kosten der Umsatzerlöse	–84.780	–84.161
Ergebnisbeitrag	81.258	79.534
Personal- und Sachgemeinkosten	–44.624	–43.023
Sonstige betriebliche Erträge	4.053	6.694
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–1.753	–1.921
Operatives Ergebnis	38.935	41.284
Finanzierungsaufwendungen	–9.338	–7.482
Beteiligungsergebnis	1.993	0
Sonstiges Finanzergebnis	–1.707	–554
Finanzergebnis	–9.052	–8.036
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	29.883	33.248
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag und latent	–10.452	–9.502
Jahresergebnis nach Steuern	19.431	23.747

Entwicklung der Eigenkapitalquote

in %



Kapitalflussrechnung

	2019 Tsd. €	2018 Tsd. €
Zahlungsmittel, Anfangsbestand	22.314	13.036
Ergebnis vor Steuern	29.883	33.248
Ertragsteuerzahlungen	-9.609	-12.030
Abschreibungen, saldiert, mit Zuschreibungen	17.902	28.956
Abschreibungen auf vermietete Vermögenswerte	12.021	0
Veränderungen der Pensionsrückstellungen	247	284
Ergebnis aus Anlageabgängen	-72	-1.101
Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge	1	0
Brutto-Cash-flow	50.373	49.358
Veränderung Working Capital	-17.458	8.429
Cash-flow laufendes Geschäft	32.915	57.787
Investitionen in Sachanlagen	-44.388	-62.098
Veränderungen der Beteiligungen	-156	-102.526
Anlagenabgänge	1.346	5.947
Investitionstätigkeit	-43.197	-158.678
Netto-Cash-flow	-10.282	-100.890
Veränderungen der Darlehen	13	28
Investitionstätigkeit inkl. Geldanlagen in Wertpapiere und Darlehen	-43.184	-158.650
Dividendenzahlung/Verlustausgleich	-24.684	-28.283
Veränderung der übrigen Finanzschulden	59.835	138.423
Leasingzahlungen	-1.311	
Finanzierungstätigkeit	33.840	110.140
Veränderung der Zahlungsmittel	23.572	9.277
Zahlungsmittel, Bestand	45.885	22.314
Bruttoliquidität	45.885	22.314
Kreditstand	-524.099	-438.833
Netto-Liquidität	-478.214	-416.519

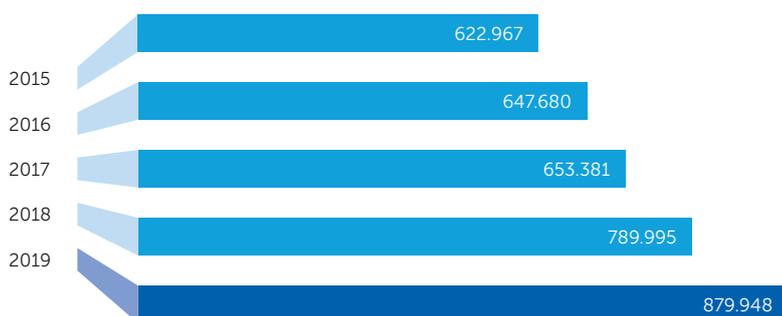
Gefestigte Vermögenslage

Mit 879,9 Mio. € lag die Bilanzsumme von Volkswagen Immobilien am 31. Dezember 2019 deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahres (790,0 Mio. €). Der Bilanzzuwachs ist schwerpunktmäßig auf die Aufnahme von rund 80 Mio. € zusätzlichen Fremdkapitals zurückzuführen, durch die der Anlagendeckungsgrad gegenüber 2018 deutlich verbessert werden konnte. So konnte das Zinsänderungsrisiko gesenkt werden.

Am Geschäftsjahresende betrug das Eigenkapital 227,0 Mio. € (Vorjahr 232,0 Mio. €). Die Eigenkapitalquote ging durch die oben beschriebene Aufnahme von Fremdmitteln von 29,4 Prozent auf 25,79 Prozent zurück und befindet sich weiterhin auf einem guten Niveau.

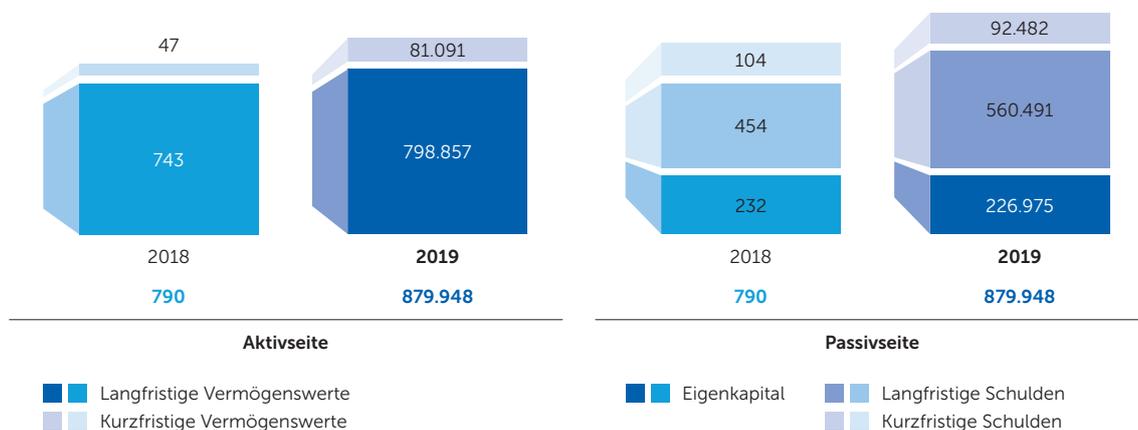
Entwicklung der Bilanzsumme

in Tsd. €



Bilanzstruktur

in Tsd. €



Bilanz zum 31. Dezember 2019

	Stand zum 31.12.2019 Tsd. €	Stand zum 31.12.2018 Tsd. €
Aktivseite		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögensgegenstände	472	205
Sachanlagen	416.386	414.161
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	248.767	201.848
Anteile an Unternehmen	102.691	102.535
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	2.033	415
Latente Ertragsteueransprüche	28.508	23.551
	798.857	742.714
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	8.632	7.223
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	10.935	6.824
Sonstige Forderungen und übrige Vermögenswerte	15.540	10.891
Ertragsteuerforderungen	99	29
Zahlungsmittel	45.885	22.314
	81.091	47.281
Bilanzsumme	879.948	789.995
Passivseite		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	14.322	14.322
Kapitalrücklagen	90.689	90.689
Gewinnrücklagen	121.964	127.022
	226.975	232.033
Langfristige Schulden		
Finanzschulden	503.403	408.231
Sonstige Verbindlichkeiten	9.959	9.687
Latente Ertragsteuerverpflichtungen	10.601	6.781
Rückstellungen für Pensionen	33.120	26.694
Sonstige Rückstellungen	3.409	3.054
	560.491	454.447
Kurzfristige Schulden		
Finanzschulden	20.696	30.602
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.616	11.208
Ertragsteuerverbindlichkeiten	8.724	9.537
Sonstige Verbindlichkeiten	37.996	40.271
Sonstige Rückstellungen	14.450	11.898
	92.482	103.515
Bilanzsumme	879.948	789.995

Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2020 erwartet Volkswagen Immobilien eine konstante Entwicklung des Kerngeschäfts und somit ein Ergebnis vor Steuern auf dem Niveau des Jahres 2019. Nach niedrigen Investitionen in den zurückliegenden Jahren sehen wir im kommenden Jahr wieder Potential für neue Investitionen. Unser Ziel ist, für den Volkswagen Konzern verstärkt international tätig zu sein und auch in diesem Umfeld zu investieren.

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

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

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

IMPRESSUM

Herausgeber

Volkswagen Immobilien GmbH
Poststraße 28
38440 Wolfsburg

Konzept und Gestaltung

wirDesign Berlin Braunschweig
www.wirDesign.de

Text

André Moch
www.andremoch.de

Fotografie

Janina Snatzke Fotografie
Matthias Leitzke
Volkswagen Immobilien

Druck

ROCO Druck GmbH
www.rocodruck.de

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

Stand März 2020

