# NACHHALTIGKEITSBERICHT 2017

VOLKSWAGEN IMMOBILIEN

## Key Facts

Stand: Jahresabschluss 2017

**43,8 %**
Frauen im Unternehmen (ohne Azubis)*

**194**
Gewerbeobjekte

**156**
Mio. € Umsatz

**354**
Mitarbeiter inkl. Azubis*

**398**
Tsd. m² Gewerbefläche

**9.175**
eigene Wohneinheiten

**35,6**
Mio. € Ergebnis vor Steuern

**96 %**
Weiterempfehlungsquote

**613**
Tsd. m² Wohnfläche

**6,34**
€/m² durchschnittliche Wohnbestandsmiete

**100 %**
Tochterunternehmen der Volkswagen AG

**0,7%**
vermietbarer Leerstand

**653**
Mio. € Bilanzsumme

*) im Jahresmittel 2017

# Inhalt


5 Brief der Geschäftsführung

7 Unser Unternehmen

Tätigkeitsbereiche

Nachhaltigkeit im Unternehmen

11 Unsere Produkte und Dienstleistungen

Wohnimmobilien

Gewerbe- und Konzernimmobilien

Wesentliche Eigenschaften unserer Immobilien

15 Unternehmensführung

Führungsstruktur

Organisation Nachhaltigkeit

17 Ethik und Integrität

Unser Leitbild

Compliance und Korruptionsverhinderung

Code of Conduct

19 Stakeholder

23 Highlights im Bereich Nachhaltigkeit 2017

26 Ökonomische Nachhaltigkeit

Langfristiger Erfolg

Holistischer Nachhaltigkeitsansatz

29 Ökologische Nachhaltigkeit

Ressourceneffizienz

Modernisierung und Neubau

Energie, Wasser und Baustoffe

35 Soziale Nachhaltigkeit

Unser Angebotsspektrum

Städtebau

Spendentätigkeit

Volkswagen Immobilien als Arbeitgeber

43 Impressum

# NACHHALTIGKEIT BEI VOLKSWAGEN IMMOBILIEN

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Unternehmensverantwortung von Volkswagen Immobilien sind Umweltschutz, soziale Verantwortung, ein faires Miteinander mit Kunden und Kollegen sowie das Bestreben nach wirtschaftlichen Lösungen seit langem fester Bestandteil. Eine Vielzahl an einzelnen Maßnahmen und Projekten wurde vor dem Hintergrund dieser Ansprüche bereits umgesetzt.

Heute sind wir stolz darauf, dass Sie den ersten Nachhaltigkeitsbericht von Volkswagen Immobilien in den Händen halten können, der über die Bedeutung von Nachhaltigkeit für Volkswagen Immobilien berichtet.

Als großer Wohnungsvermieter in Wolfsburg und starker Immobilienpartner im Volkswagen Konzern sind wir uns unserer Verantwortung gegenüber der Gesellschaft und Umwelt bewusst. Die Herausforderung, soziale und ökologisch verträgliche Lösungen mit unseren eigenen Ansprüchen an Wirtschaftlichkeit in Einklang zu bringen, nehmen wir gerne an.

In 2017 haben wir unseren BLUE BUILDING-Anspruch zum Standard für unsere künftigen Bauprojekte erhoben. Durch eine integrale Planung stellen wir sicher, dass von den verwendeten Baumaterialien über die energieoptimierte Ausgestaltung der Gebäudehülle bis hin zur Betriebstechnik ressourcenschonende Lösungen eingesetzt werden.

Durch gezielte Kommunikation mit unseren Kunden – im privaten Wohnumfeld wie im gewerblichen Bereich – wirken wir kontinuierlich darauf hin, Verbräuche und Umweltbelastungen durch intelligentes Nutzerverhalten zu minimieren. Auch unsere Mitarbeiter werden über Tipps zum nachhaltigen und ressourcenschonenden Verhalten motiviert. Für 2018 haben wir uns vorgenommen, nachhaltige Verhaltensregeln in unsere Mietverträge aufzunehmen. Gemeinsam im Schulterschluss mit den Nutzern können wir so die Umweltverträglichkeit der Immobilien in der Betriebsphase weiter verbessern.

Neben diesen eher technisch orientierten Themen beschäftigen wir uns ebenfalls sehr mit der sozialen, gesellschaftlichen Komponente in Bezug auf unsere Mitarbeiter und die Gesellschaft. Weiterbildung der Mitarbeiter ist seit jeher ein Herzensanliegen von Volkswagen Immobilien. Die seit einiger Zeit sehr erfolgreich umgesetzten internen Schulungen, bei denen unsere eigenen Experten im Hause ihr Wissen und ihre Erfahrungen an Kolleginnen und Kollegen weitergeben, sind ein wichtiges Element in der allgemeinen Mitarbeiterqualifizierung geworden.

Mit dem Engagement bei ready4work, der Wolfsburger Tafel oder der Unterstützung von Schulprojekten im Rahmen des Treppenhauslaufes ist Volkswagen Immobilien auch sozial wirkungsvoll aktiv.

2018 wird Nachhaltigkeit weiter gestärkt. Wir haben das Themenfeld Nachhaltigkeit und Integrität zu einem unserer vier primären Strategiefelder gemacht! Damit wird dieser wichtige Anspruch in unserer Organisation fest verankert, so dass laufende Projekte und laufende Regelprozesse immer vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeit hinterfragt und optimiert werden. Ziel ist es dabei, eine Unternehmenskultur zu etablieren, die auf nachhaltiges und ethisches Wirtschaften ausgerichtet ist. Dazu zählen wir auch unser auf klaren Führungsleitlinien begründetes Führungsprinzip, eine offene und wertschätzende Feedbackkultur sowie den vom Volkswagen Konzern übernommenen Verhaltenskodex (code of conduct).

Ich glaube fest daran, dass wir mit diesen Grundsätzen richtig aufgestellt sind. Wir sind ein verlässlicher und fairer Partner sowohl für unsere Mieter in Wolfsburg als auch für die Nutzer im Volkswagen Konzern. Und das nachhaltig!

Ich danke Ihnen für Ihr Interesse und wünsche viele Erkenntnisse bei der Lektüre.

Ihr

Meno Requardt

VOLKSWAGEN
IMMOBILIEN

# Unser Unternehmen

## WER WIR SIND

Die Volkswagen Immobilien GmbH ist ein Immobilienunternehmen mit Hauptsitz in Wolfsburg und ein Tochterunternehmen der Volkswagen AG. Seit vielen Jahrzehnten ist Volkswagen Immobilien ein Teil Wolfsburgs – wir haben das Werden und Wachsen unserer Stadt nicht nur begleitet, sondern an entscheidender Stelle aktiv gestalten können.

**Volkswagen Immobilien ist mit 9.175 Wohneinheiten einer der bedeutendsten Wohnungsanbieter in Wolfsburg. Wir sind uns der damit verbundenen gesellschaftlichen Verantwortung bewusst – deshalb geht unsere Arbeit weit über die Immobilienvermietung und -Verwaltung hinaus: Wir bieten unseren Kunden lebenswerten Wohnraum zu bezahlbaren Preisen, innovative wohnbegleitende Dienstleistungen und eine zukunftsorientierte Infrastruktur. Dabei sind wir stets darauf bedacht, soziale und ökologische Verantwortung mit unseren wirtschaftlichen Interessen sinnvoll zu verbinden.**

Die Volkswagen AG, ihre Marken und ihre Tochtergesellschaften unterstützen wir in unserer Rolle als Corporate Real Estate Manager des Konzerns mit vielfältigen Dienstleistungen im Immobilienmanagement. Wir stehen im Volkswagen Konzern für Expertise, Professionalität und Vertrauen. Unser Ziel ist es, auch weiterhin der führende Immobilienpartner des Volkswagen Konzerns zu sein.

In den letzten Jahren haben wir zahlreiche Händlerimmobilien für die Marken Volkswagen, Audi, Porsche, Seat und Škoda errichtet, Logistikflächen projektiert und Spezialimmobilien gebaut, unter anderem den MobileLifeCampus und die Volkswagen Arena in Wolfsburg.

Wir setzen uns dabei für eine Verzahnung des baulichen Umfelds mit der Markendarstellung ein, stets unter den Prinzipien der Nachhaltigkeit als integraler Maßgabe.

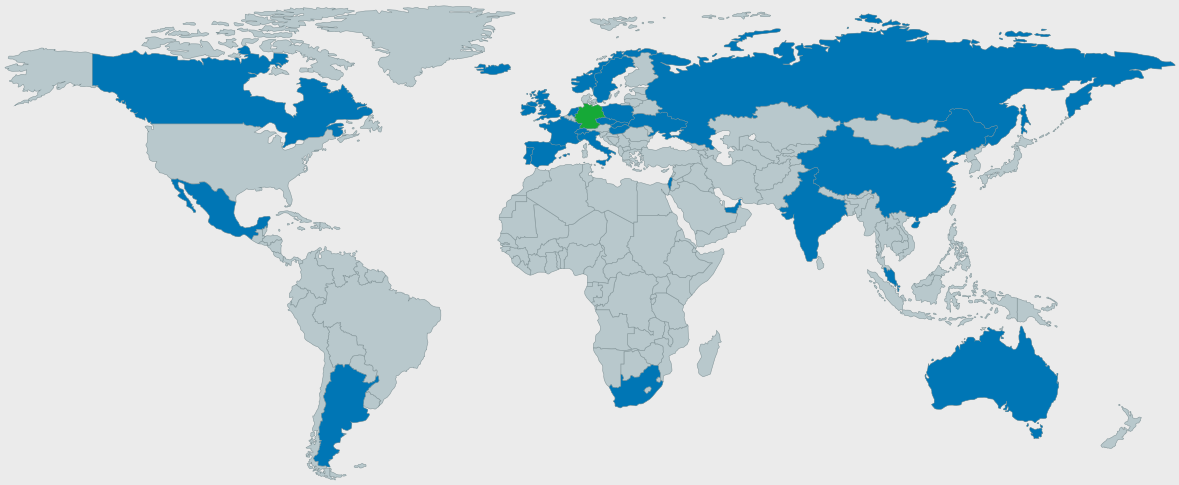
Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit und Integration der Gebäude in das Stadtbild kennzeichnen unsere Immobilien als nachhaltig.

**9175**

**Wohneinheiten in Wolfsburg**

## Unsere Tätigkeitsbereiche

Ob in Deutschland, im europäischen Umland oder auf allen sechs Erdteilen: Die Wolfsburger Immobilien-Experten von Volkswagen Immobilien sind nicht nur am Heimatstandort Wolfsburg aktiv, sondern begleiten den Volkswagen Konzern rund um den Globus mit Immobilienprojekten – und das für fast alle Marken des Konzerns.



## Zusammensetzung unserer Mitarbeiter (zum Stichtag 31.12.2017)

Angestellte inklusive Altersteilzeit, ohne Auszubildende

43,8 % Frauen 152 195 gesamt 347

Auszubildende

60 % Frauen 6 4 gesamt 10

Unbefristet Angestellte

93% unbefristet Angestellte befristet 28

## Nachhaltigkeit als Kern unserer Unternehmenskultur im Volkswagen Konzern

Als Teil des Volkswagen Konzerns ist Nachhaltigkeit auch für Volkswagen Immobilien eine universelle Vorgabe für einen verantwortlichen und langfristig orientierten Umgang mit Natur und Umwelt sowie den ökonomischen, sozialen und kulturellen Werten, auch im Hinblick auf künftige Generationen. Wir betrachten die Herausforderungen der gesellschaftlichen, demografischen und politischen Veränderungen als Chance, uns weiter zu entwickeln und uns stetig zu verbessern.

Nachhaltigkeit ist für uns ein unverzichtbares und durch Fakten belegbares Gütesiegel. Dafür verfolgen wir einen holistischen Nachhaltigkeitsansatz, der für alle Aspekte im Lebenszyklus der Immobilie gilt, also für Realisierung, Finanzierung, Bewirtschaftung und Verwertung.

Zentrale Zielvorgabe für unser Handeln ist die langfristige Zufriedenheit unserer Kunden. Wir bieten dauerhaft bezahlbaren Wohnraum in bestmöglichem Zustand in einem lebenswerten Umfeld. Die Qualität unseres Wohnungsbestandes erhalten und steigern wir durch vielfältige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Bewahrung der Gebäudesubstanz und zur Weiterentwicklung des Nutzungsstands. Diese Maßnahmen werden langfristig geplant und regelmäßig durchgeführt:

So können Aufwandsspitzen vermieden und die Kapazitäten optimal verteilt werden. Mit 137 Mio. € in den letzten sechs Jahren, also mehr als 35 € pro Quadratmeter Wohnraum, liegen unsere Investitionen weit über dem Durchschnitt.

Nachhaltigkeit ist für uns ein unverzichtbares Gütesiegel, das unseren Anspruch dokumentiert, mit der natürlichen Umwelt und den ökonomischen, sozialen und kulturellen Werten auch im Hinblick auf künftige Generationen verantwortlich und langfristig orientiert umzugehen. Die Verleihung des PRIME-Siegels im Dezember letzten Jahres macht uns sehr stolz und ist zugleich Anreiz, unsere Nachhaltigkeitsstrategie konsequent weiter zu verfolgen.

Corporate Responsibility Prime
rated by oekom research

## Nachhaltigkeit als Teil unserer Organisationsstruktur

Das Management der Volkswagen Immobilien GmbH trägt die Verantwortung für die kontinuierliche Verbesserung der Produkte und Leistungen des Unternehmens: Umweltverträglichkeit, schonende Nutzung natürlicher Ressourcen und Reduzierung des Energieverbrauchs unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte. Die operative Bearbeitung der Nachhaltigkeitsthemen erfolgt über Stabsstellen und Linienfunktionen. Verantwortungsträger sorgen dafür, dass im Tagesgeschäft die gemeinsamen Vereinbarungen umgesetzt und die Ziele erreicht werden.

Mit einer internen Immobilienberatung stellen wir sicher, dass die Planungs- und Baunormen der Volkswagen Immobilien GmbH eingehalten werden (Qualitätsmanagement). Der Nachhaltigkeitsbeauftragte informiert regelmäßig die Geschäftsführung und pflegt die Verbindungen zur den Abteilungen „Nachhaltigkeit" und „Umwelt" der Volkswagen AG. Projekte im Rahmen der Corporate Social Responsibility und neue Standards werden auch im Nachhaltigkeitsbericht der Volkswagen AG veröffentlicht.

# Unsere Produkte und Dienstleistungen

## MEHR MÖGLICH MACHEN

Mehr für die Stadt: Wer in Wolfsburg und Umgebung ein attraktives Zuhause sucht, fragt Volkswagen Immobilien. Junge Zielgruppen, Familien und Senioren finden bei uns Wohnlösungen mit Komfort und Innovation, mit Vielfalt und Service.

Mehr für Volkswagen: Anspruchsvolle Großprojekte, mehr als 60 Jahre Erfahrung, für nahezu alle Marken des Konzerns – die ganze Bandbreite moderner Immobilienwirtschaft.

## Bewirtschaftung des Wohnimmobilienbestandes

**Volkswagen Immobilien bietet dauerhaft bezahlbaren Wohnraum in bestmöglichem Zustand in einem lebenswerten Umfeld. Zentrale Zielvorgabe für unser Handeln ist dabei die langfristige Zufriedenheit unserer Kunden.**

Ein qualitativ hoher Wohnstandard zu fairen Mieten, intakte Quartiere und ein Umfeld, in dem man sich als Mensch wohl fühlt: Dies sind die Faktoren, mit denen Menschen langfristig ein Zuhause finden können. Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen, und wir tragen mit unseren Leistungen sowohl zum Ruf Wolfsburgs als lebenswerte Stadt als auch zur Attraktivität der Volkswagen AG als Arbeitgeber bei.

Die Qualität unseres Wohnungsbestandes erhalten und steigern wir durch vielfältige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen – zur Bewahrung der Gebäudesubstanz und zur Weiterentwicklung des Nutzungsstands. Diese Maßnahmen werden langfristig geplant und regelmäßig durchgeführt, um Aufwandsspitzen zu vermeiden und um Ressourcen und Kapazitäten optimal zu nutzen. Mit 137 Mio. € in den letzten sechs Jahren (mehr als 35 € pro $m^2$ Wohnraum) liegen unsere Investitionen deutlich über dem Durchschnitt.

**137 Mio.€**
Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung

Unsere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen stehen dabei stets auch unter dem Aspekt einer **Verbesserung der Energieeffizienz** der Gebäude und einer Reduzierung des Wasserverbrauchs – das schont die Umwelt und reduziert gleichzeitig die Betriebskosten. Hinzu kommen Maßnahmen zur Steigerung des Wohnwertes, wie beispielsweise der Anbau von Balkonen oder die Modernisierung von Bädern und Küchen.

Wir möchten **älteren Mietern** die Möglichkeit bieten, so lange wie möglich selbständig und in ihrem gewohnten Umfeld zu bleiben, indem wir seniorengerechten und barrierearmen Wohnraum schaffen. Dies geschieht – neben einer entsprechenden Planung und Ausrüstung bei sämtlichen Neubauprojekten der vergangenen Jahre – durch Aus- und Umbauten in Bestandswohnungen in Form von eigenen Maßnahmen oder Zuschüssen.

Mit einem eigenen **Maklerservice für die Region Wolfsburg, Gifhorn und Braunschweig** ergänzen wir unser Angebot um Leistungen zur Suche und Vermittlung von Wohnraum zur Miete oder zum Kauf. Unser Maklerservice schließt dabei auch Begutachtung, Bewertung und Preisermittlung sowie eine komfortable Beratung und Betreuung rund um den Eigentümerwechsel mit ein.

Wir sehen uns als Eigentümer in der Pflicht, für eine hohe Effizienz in der Immobiliennutzung zu sorgen, dauerhaft attraktiven Wohnraum zu bieten und damit auch eine langfristige Vermietbarkeit zu sichern.

## Konzern- und Gewerbeimmobilien

**Volkswagen Immobilien unterstützt die Volkswagen AG, ihre Marken und Tochtergesellschaften mit vielfältigen 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.**

Im **Projektmanagement** gewerblicher Immobilien kümmern wir uns von der Nutzerbedarfsanalyse über die Grundstückssuche bis hin zur schlüsselfertigen Realisierung – von Bürogebäuden und Vertriebsimmobilien über Logistikimmobilien bis hin zu Sonderimmobilien.

Im **Facility Management** ist Volkswagen Immobilien zentraler Ansprechpartner für externe Flächen und Gebäude aller Art. In der Region Wolfsburg bewirtschaften wir seit Jahren zahlreiche große Gewerbeimmobilien, darunter das Bürozentrum Nord, das business forum Detmerode, Flughallen in Braunschweig-Waggum und das Hotel Global Inn.

Volkswagen Immobilien ist im Volkswagen Konzern auch zentraler Ansprechpartner im **Mietvertrags- und Leasingmanagement** für die Anmietung und Betreuung von nationalen und internationalen Gewerbeflächen, insbesondere Büroflächen, Logistik-, Lager- und Produktionshallen. Wir verantworten den gesamten Anmietprozess, betreuen und optimieren aber auch laufende Mietverträge für unsere Kunden.

Im **Asset Management** haben wir unser gesamtes gewerbliches Immobilienportfolio im Blick: Wir betreuen die Gewerbeimmobilien – sowohl im eigenen Besitz als auch alle Immobilien der Volkswagen Group Real Estate.

## Wesentliche Eigenschaften unserer Immobilien

### Entwicklung von Gebäuden

Der demografische Wandel stellt Planer und Architekten vor neue Anforderungen an Flexibilität und Umrüstbarkeit, um den individuellen Bedürfnissen auch zukünftig entsprechen zu können. Die technischen Voraussetzungen an eine spätere Umrüstung sind dabei bereits in die Konzeption zu integrieren, um für die Dauer des gesamten Nutzungszeitraums bei Bedarf eine wirtschaftliche Lösung anbieten zu können. So bestimmt bereits die Grundrissgestaltung die Grenzen der späteren Nutzung und Umnutzung. Wir bei Volkswagen Immobilien verfolgen dabei stets das Ziel, eine möglichst langlebige, vielseitige und flexible Verwendung zu gewährleisten. Dazu berücksichtigen wir alle Aspekte, die die Qualität und Quantität der Nutzflächen bestimmen und damit zur Steigerung des Wohlbefindens und der Nutzungsqualität beitragen.

### Raumluft

Wie wohl sich Menschen in Gebäuden fühlen, hängt nicht nur von der Raumtemperatur ab: Insbesondere frische Luft, nicht zu feucht und nicht zu trocken, trägt zum Wohlbefinden bei. Schadstoffe in der Raumluft reduzieren die Konzentrations- und Leistungsfähigkeit und können dauerhafte gesundheitliche Konsequenzen haben.

Schadstoffe in der Raumluft können ebenfalls aus der Bausubstanz hervorgehen: Flüchtige organische Verbindungen (VOC) und Formaldehyd werden von lösemittelhaltigen Farben, Dichtstoffen und Klebern sowie dem Mobiliar abgegeben. Durch die Auswahl schadstoffarmer Bauprodukte und entsprechendem Mobiliar können diese Gefahren gezielt reduziert und unterbunden werden.

### Isolierung

Gut gedämmte Wände, isolierverglaste Fenster und dichte Fugen: je besser eine Immobilie zur Energieeinsparung isoliert ist, desto wichtiger wird das richtige Maß beim Heizen und Lüften. Eine durch mangelhafte Belüftung feuchte Wand leitet Energie besser als eine trockene – so geht Heizenergie nach außen verloren. Wer also zu sparsam heizt und lüftet, verschwendet letztlich Energie und schadet der Bausubstanz.

Auch eine zu hohe Raumfeuchte kann kritisch werden: Insbesondere an kühlen Außenwänden bilden sich feuchte Stellen und Stockflecken hinter Möbeln – hier kann schnell gesundheitsgefährdender Schimmel entstehen.

Wir informieren und beraten unsere Nutzer zu einem richtigen Heiz- und Lüftungsverhalten. Bei Bedarf stellen wir Klimakarten zur Verfügung, mit denen Raumtemperatur und Luftfeuchtigkeit bequem überwacht werden können.

In einem Programm zur Dachbodenwärmedämmung des Wohnungsbestandes hat Volkswagen Immobilien in den vergangenen vier Jahren rund 1 Mio. € investiert. 160 Wohngebäude wurden energetisch untersucht; bei 60 Gebäuden mit insgesamt 18.200 $m^2$ wurden Wärmedämmung und Estrich erneuert, potenzielle Brandlasten entfernt und Dächer abgedichtet. Neben einer bleibenden Aufwertung der Bausubstanz konnte eine Reduzierung von ca. 71 kg $CO_2$-Emissionen jährlich erzielt werden.

### Geräuschbelästigungen

Lärm beeinträchtigt das Wohlbefinden unserer Kunden. Deshalb bemühen wir uns um eine raumfunktionsgerechte Schalldämmung der Bausubstanz. Laufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind naturgemäß mit zeitlich begrenzten Lärmemissionen verbunden; hier stimmen wir unsere Maßnahmen aktiv und frühzeitig mit betroffenen Kunden ab, um einen optimalen Kompromiss zu finden.

### Gestaltung des Außenraums

Durch zunehmende Bebauungsverdichtung bekommt der Außenraum eine hohe Bedeutung als soziokulturelles Thema. Die Erholung im Nahbereich, die Identifikation mit dem Umfeld und die soziale Kommunikation sind für den Nutzer von qualitativem Wert. Negativeffekte wie Vandalismus und Verwahrlosung – und damit auch die Unbenutzbarkeit sozialer Flächen – können durch eine ansprechende Außenraumgestaltung minimiert werden.

## Mitgliedschaft in Verbänden

VdW / GdW
Bundesverband bzw. Regionalverband der Immobilienwirtschaft

BBA e.V.
Akademie der Immobilienwirtschaft

Dehoga
Deutscher Hotel- und Gaststättenverband

DSAG e.V.
Deutschsprachige SAP-Anwendergruppe

crenet Deutschland e.V.
Kommunikationsplattform für Corporate Real Estate Management

cmt e.V.
Wolfsburger City-Marketing- und Tourismus-Verein

Feldmark-Interessentenschaft Harvesse

Feldmark-Interessentenschaft Rüper

ready4work e.V.
Förderverein zur Unterstützung von Ausbildungsplätzen für benachteiligte Jugendliche

MarketingClub Braunschweig e.V.

GEFMA
German Facility Management Association e.V.

IHK Lüneburg-Wolfsburg

Immobilienverband Deutschland IVD e.V.
Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen

Handwerkskammer Braunschweig

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

# Unternehmensführung

Die Volkswagen Immobilien GmbH hat sich zu einer nachhaltigkeitsorientierten, offenen und gewissenhaften Unternehmensführung verpflichtet.

Es ist unsere feste Überzeugung, dass unsere Aktivitäten mit der Umwelt und der Gesellschaft im Einklang stehen müssen.

## Führungsstruktur des Unternehmens

Die Volkswagen Immobilien GmbH ist eine Tochtergesellschaft der Volkswagen AG und wird vom Unternehmenssitz in Wolfsburg aus gesteuert.

Unterhalb der dreiköpfigen Geschäftsführung werden sämtliche Entscheidungen für die drei Unternehmensbereiche Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien und Finanzen/IT durch die Abteilungen und Stabsstellen bearbeitet und vorbereitet.

Die Entscheidungen der Geschäftsführung werden gemäß der Satzung des Unternehmens regelmäßig für den Aufsichtsrat aufbereitet und diesem präsentiert.

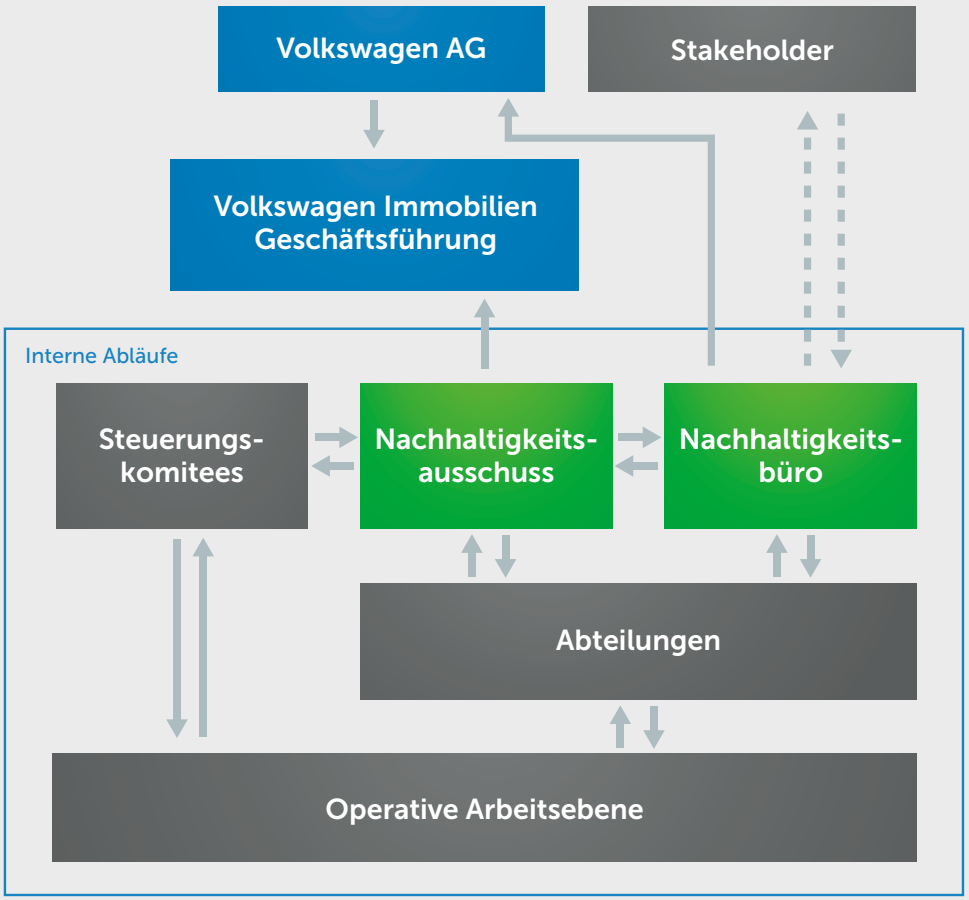
## Nachhaltigkeit in der Unternehmensführung

Um dem Thema Nachhaltigkeit in seiner Unternehmensbedeutung Rechnung zu tragen, befasst sich die Geschäftsführung regelmäßig mit den strategischen Fragen eines ganzheitlichen Nachhaltigkeitsmanagements.

Die Geschäftsführung der Volkswagen Immobilien GmbH wird vom Vorsitzenden des Nachhaltigkeitsausschusses über die unternehmensrelevanten Themen der Nachhaltigkeit und der unternehmerischen Verantwortung informiert. Dem Nachhaltigkeitsauschuss gehören Führungskräfte der drei Unternehmensbereiche Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien und Finanzen/IT an. Der Ausschuss bestimmt wesentliche Handlungsfelder und definiert Strategien, konkrete Ziele und Aussagen zur Nachhaltigkeit, die die Nachhaltigkeitsbeauftragen der Abteilungen in kleinen Arbeitsgruppen verantworten und bearbeiten.

Unter Berücksichtigung ökologischer, wirtschaftlicher und sozialer Aspekte und Entwicklungen wird unsere Nachhaltigkeitsstrategie stetig weiterentwickelt.

## Organisation: Nachhaltigkeit



# Ethik und Integrität

Volkswagen Immobilien gewährleistet Chancengleichheit und Gleichbehandlung, ungeachtet ethnischer Herkunft, Hautfarbe, Geschlecht, Behinderung, Weltanschauung, Religion, Staatsangehörigkeit, sexueller Ausrichtung, sozialer Herkunft oder politischer Einstellung, sofern letztere auf demokratischen Prinzipien und Toleranz gegenüber Andersdenkenden beruht.

## Volkswagen Immobilien: Unser Leitbild

Wir tragen Verantwortung für unsere Kunden, unsere Mitarbeiter und unser Umfeld. Um dieser Verantwortung gerecht zu werden, haben wir in unserem Markenleitbild die Werte unserer Arbeit greifbar gemacht, die bei der täglichen Arbeit Leitplanken und Orientierungspunkte für unser Verhalten und unser Handeln bieten. Unser Markenleitbild „innovativ, engagiert und fair" ist Ausgangspunkt aller strategischen Entscheidungen und dient uns als Messlatte für den Erfolg.

**Innovativ**: Mit innovativen Immobilienlösungen passen wir uns den sich verändernden Bedarfen unserer Kunden zum Wohnen und Arbeiten an. Wir entwickeln unsere Kompetenzen stetig weiter, so dass wir Ansprechpartner für zukunftsfähige Immobiliendienstleistungen sind – in jedem gewünschten Immobiliensegment, über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie. Dies zeigt sich auch in der aktiven und federführenden Gestaltung für die Zukunft des Wolfsburger Stadtbildes als Mobilitäts-Metropole.

**Engagiert**: Mit Engagement finden wir für jedes Immobilienprojekt die beste Lösung. Mit einer flexiblen und kreativen Arbeitsweise liefern wir begeisternde Ergebnisse für unsere Kunden. Die wachsenden internationalen Herausforderungen sind unser Antrieb, uns stetig weiter zu entwickeln. In Wolfsburg übernehmen wir soziale und gesellschaftliche Verantwortung und setzen uns für eine attraktive und lebenswerte Stadt ein.

**Fair**: Volkswagen Immobilien ist immer ein verlässlicher Partner. Mit Mietern, Auftraggebern, Projektpartnern und Dienstleistern kommunizieren wir stets auf Augenhöhe, so dass eine vertrauensvolle und partnerschaftliche Zusammenarbeit gewährleistet ist. Wir handeln verantwortungsvoll und menschlich gegenüber unseren Mitarbeitern. Dabei ist unsere familiäre Unternehmenskultur unsere Stärke. Wir arbeiten respektvoll miteinander, sind hilfsbereit und unterstützen uns gegenseitig.

## Compliance und Korruptionsverhinderung

Für Volkswagen Immobilien gelten die Verhaltensgrundsätze des Volkswagen Konzerns (Code of Conduct).

Ziele der Verhaltensgrundsätze:

- Zusammenfassung der wesentlichen Grundprinzipien unseres Handelns
- Korrektes Verhalten unterstützen
- Fehlverhalten vermeiden
- Orientierung, Rat und Hilfe bei der täglichen Arbeit
- Verbindliche Leitlinie im beruflichen Alltag
- Persönliche, integre Haltung jedes Einzelnen stärken

Gemeinsame Werte bestimmen die Entscheidungsfindung sowie den Umgang miteinander und mit Dritten. Alle tragen mit Haltung und Verhalten die Verantwortung für den Ruf und Erfolg des Unternehmens. Die Reputation und das Vertrauen in Unternehmen, Mitarbeiter, Produkte und Dienstleistungen sind unser höchstes Gut.

Unser Erfolg hängt entscheidend davon ab, ob wir uns ehrlich, integer und ethisch korrekt verhalten. Das bedeutet auch, dass wir intern und extern wahrheitsgemäß, umfassend und rechtzeitig berichten und kommunizieren.

Dem Gebot der Nachhaltigkeit folgend sind wir uns dabei der Verantwortung für die ökonomischen, sozialen und ökologischen Auswirkungen unseres Handelns bewusst.

Der Code of Conduct dient uns als verbindliche Leitlinie im beruflichen Alltag. Er wird ergänzt durch interne Richtlinien und Regularien sowie arbeitsvertragliche Vereinbarungen. Darüber hinaus halten wir selbstverständlich nationale und internationale gesetzliche Regelungen ein.

## Code of Conduct für Geschäftspartner

Als Basis des Konzepts „Nachhaltigkeit in den Lieferantenbeziehungen“ gelten die „Anforderungen des Volkswagen Konzerns zur Nachhaltigkeit in den Beziehungen zu Geschäftspartnern (Code of Conduct für Geschäftspartner)“. Sie formulieren die Erwartungen des Volkswagen Konzerns an das Verhalten von Geschäftspartnern in Bezug auf zentrale Umwelt-, Sozial- und Compliance-Standards. Die zentrale Vergabe von Dienstleistungen durch die Volkswagen Konzern-Beschaffung stellt sicher, dass unsere Konzern-Nachhaltigkeitsstandards in der gesamten Lieferkette weltweit eingehalten werden.

Die Prinzipien des UN Global Compact, die Charta der Internationalen Handelskammer für eine langfristige und tragfähige Entwicklung sowie die einschlägigen Konventionen der Internationalen Arbeitsorganisation bilden die Grundlage dieser Anforderungen. Sie werden ergänzt durch die Volkswagen-Umweltpolitik, die daraus abgeleiteten Umweltziele und Umweltvorgaben, die Qualitätspolitik sowie die Erklärung sozialer Rechte.

Vor Angebotsabgabe müssen Dienstleister und Lieferanten, die für Volkswagen Immobilien tätig sein wollen, die Kenntnisnahme der Nachhaltigkeitsanforderungen bestätigen und diese Kenntnisnahme nach dem Ablauf einer Frist von zwölf Monaten aktualisieren.

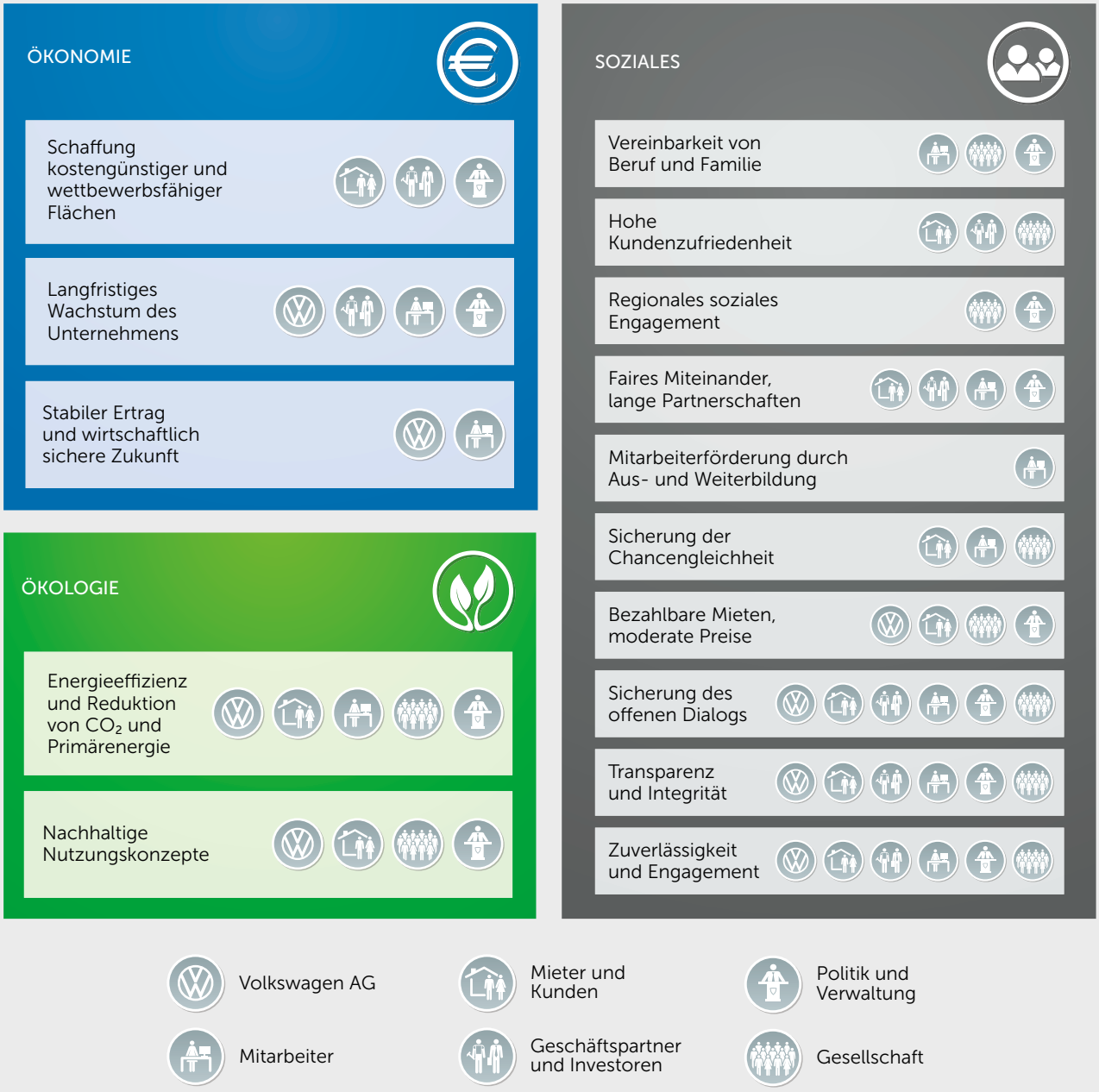
# Stakeholder

Eine wirtschaftlich erfolgreiche, umweltorientierte und sozial nachhaltige Geschäftspolitik basiert darauf, die Ansprüche und Bedürfnisse der unterschiedlichen Interessengruppen miteinander zu vereinen und in Balance zu bringen.

## Beziehungen zu den Stakeholdern

In der komplexen Rolle als Tochterunternehmen der Volkswagen AG, als Anbieter vielfältiger Immobiliendienstleistungen für den Konzern und als einer der größten Wohnungsvermieter Wolfsburgs steht Volkswagen Immobilien in vielschichtigen Beziehungen zu unterschiedlichsten Stakeholdern mit verschiedensten Interessen und Einflüssen. Ein aktiver, kontinuierlicher und lebendiger Austausch mit unseren Stakeholdern hilft uns, Erwartungen zu begreifen, Verbesserungspotentiale frühzeitig zu erkennen und konkrete Maßnahmen erfolgreich durchzuführen.

## Stakeholder mit Zuordnung zu Handlungsfeldern



## Unsere Mieter und Kunden

Kundenorientierung verfolgt bei Volkswagen Immobilien zwei gleichrangige Ziele: Zeitnahe Reaktion auf Kundenwünsche und Probleme einerseits und eine proaktive Weiterentwicklung und Optimierung unseres Angebotes andererseits. Mit einem zentralen Service-Center und einem Team aus Objektbetreuern vor Ort können Anliegen, Wünsche und Probleme aller Art zeitnah, zuverlässig und unkompliziert bearbeitet werden. Die systematische Evaluierung der Marktentwicklung und die mutige Umsetzung von Innovationen sichert unseren Kunden ein modernes Leistungsspektrum. So konnten wir die Kundenzufriedenheit in der Vergangenheit kontinuierlich steigern und langfristige Kundenbeziehungen aufbauen.

Volkswagen Immobilien führt regelmäßig flächendeckende Umfragen und anlassbezogene Fallbesprechungen zur Kundenzufriedenheit durch, mit denen wir unser Dienstleistungsniveau kontinuierlich evaluieren, ergänzen und optimieren. In der Kundenbefragung ermitteln wir sowohl übergeordnete Aspekte wie Image, Loyalität oder Gesamtzufriedenheit als auch Feedback zu konkreten Themen wie Kundenbetreuung, Instandhaltung und Modernisierungswünschen.

Wertvolle Anregungen zu verschiedenen Themen finden unsere Kunden zweimal jährlich in unserem Mieter-Magazin „Mein Zuhause". Eine ambitionierte Social Media-Strategie mit Facebook-Präsenz und Projekt-Websites, eine professionelle Kommunikation über Fachartikel in Zeitschriften, öffentliche und private Vorträge sowie regionale Nachrichten informieren Kunden und Stakeholder über aktuelle und zukünftige Projekte.

## Politik, Verwaltung und Bevölkerung der Region

Volkswagen Immobilien unterstützt aktiv eine Vielzahl gesellschaftlicher Projekte wie die Initiative „ready4work" zur Ausbildung junger Menschen, Aktionen zur besseren Integration von Migranten oder Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums mit ausgezeichneter Lebensqualität.

Mit 24 % der neu zu bauenden Wohneinheiten leistet Volkswagen Immobilien einen signifikanten Beitrag zum Wolfsburger Projekt „Bauen & Wohnen – Masterplan 2020", das die Errichtung von 6.000 zusätzlichen Wohneinheiten zum Ziel hat. Wir fördern darüber hinaus auch die aktive Beteiligung der Bevölkerung an der Stadtbildentwicklung: Die von Volkswagen Immobilien erneuerten Spielplätze in den Stadtteilen Fallersleben und Hellwinkel wurden nach den Ideen und Wünschen gestaltet, die Wolfsburger Kinder in einem Wettbewerb eingereicht haben.

An der Lösung gesellschaftlich relevanter Themen wie steigendem Wohnungsbedarf, demografischer Veränderung oder Klimawandel beteiligen wir uns zusammen mit dem Volkswagen Konzern.

Bei neuen Projekten arbeiten wir eng mit Ortsverbänden und politischen Interessenvertretern der Gemeinden zusammen, indem wir diese frühzeitig informieren und uns in kontinuierlichem Austausch befinden. Wir gewährleisten so eine umfassende Information der Bevölkerung der Region und beziehen diese aktiv mit ein. Für einen großen Teil unserer neuen Projekte wurden eigene Projektwebsites erstellt, auf denen sich die Stakeholder jederzeit über aktuelle Entwicklungen informieren können.

## Unsere Geschäftspartner

Unsere Geschäfts- und Finanzierungspartner erwarten von uns klare und faire Geschäftsbeziehungen, die Einhaltung von Auftrags- und Vertragsinhalten und den fristgerechten Ausgleich von Forderungen. Volkswagen Immobilien arbeitet bei Finanzierungsthemen vertrauensvoll mit Groß- und genossenschaftlichen Banken, Sparkassen und Versicherungen zusammen.

Wir können und wollen nicht alle Maßnahmen und Leistungen selbst erbringen. Damit sind wir auf die Zusammenarbeit mit ausführenden Unternehmen und Zulieferern angewiesen. Die Auftragsvergabe für Lieferungen und Leistungen erfolgt prinzipiell transparent, ohne Diskriminierung und nach dem Vergleich mehrerer Angebote. Die Reputation von Volkswagen Immobilien und das Vertrauen in uns als Geschäftspartner sind die Basis für einen nachhaltigen ökonomischen, ökologischen und sozialen Erfolg.

Unter der Schirmherrschaft des Volkswagen Konzerns wurde der Code of Conduct und ein Geschäftspartner-Kodex verabschiedet, der die ethischen und rechtlichen Richtlinien sowie unsere Erwartungen an das Verhalten unserer Partner definiert. Die Anbieter, mit denen Volkswagen Immobilien ohne Bedenken zusammenarbeitet, sind auf einer Grünen Liste erfasst.

## Unsere Mitarbeiter

Unseren Mitarbeitern bieten wir einen attraktiven Arbeitsplatz mit einer hohen Vereinbarkeit von Familie und Beruf und einem breiten Angebot zur Weiterentwicklung. Zahlreiche interne Maßnahmen und Angebote sichern Volkswagen Immobilien eine überdurchschnittliche Mitarbeiterzufriedenheit und niedrige Fluktuation.

## Dialog und Informationsaustausch

Volkswagen Immobilien ist willens und bereit, sich den wachsenden kommunikativen Herausforderungen zu stellen. Unsere Stakeholder und die Öffentlichkeit erwarten von uns eine hohe Bereitschaft zu transparenter Information und offener Kommunikation, auch im Umgang mit kritischen Themen.

Wir stehen im umfassenden und offenen Kontakt zur Presse und sind bestrebt, auch kurzfristige und komplexe Anfragen schnell zu beantworten. Für uns ist es selbstverständlich, kontinuierlich über alle Themen zu informieren, die unser Umfeld bewegen. Zum Beispiel haben wir auf den Fund vereinzelter auffälliger Schadstoffproben in einem für eine umfangreiche Modernisierung vorgesehenen Mehrfamilienkomplex umgehend mit einer umfassenden Benachrichtigung der betroffenen Mieter reagiert. Zusätzlich stellte Volkswagen Immobilien allen Betroffenen einen Kundenbetreuer als Ansprechpartner und weiterführende Hinweise zum künftigen Umgang zur Verfügung.

Auf Foren und Veranstaltungen zu Immobilienfragen bringen wir uns aktiv ein und beantworten Fragen. Wir veranstalten regelmäßig Pressekonferenzen mit Medienvertretern und stehen zu allen Sachfragen für Interviews, Vorträge und Gespräche zur Verfügung.

# Highlights
# im Bereich Nachhaltigkeit 2017

## Prime-Siegel „Oekom“

Die Rating-Agentur oekom research hat in ihrem Corporate Rating die Nachhaltigkeitsaktivitäten der Volkswagen Immobilien GmbH am 22.12.2017 bewertet und mit dem Qualitätsstatus „PRIME“ ausgezeichnet. Dieser Status bescheinigt ein überdurchschnittliches Engagement im Bereich „Umwelt und Soziales“.

## Ausgezeichnete Wohnkonzepte

Die „Sicherheitspartnerschaft im Städtebau in Niedersachsen“, der neben der NBank und dem Niedersächsischen Sozialministerium etliche landesweit tätige Verbände und Institutionen angehören, vergibt seit 2010 jährlich das „Niedersächsische Qualitätssiegel für Sicheres Wohnen“, mit dem hohe Lebensqualität und aktive Arbeit am sozialen Umfeld gewürdigt und ausgezeichnet werden. Volkswagen Immobilien ist mit den Neubauprojekten „Drömlingshöhe“ und „Wohnen am Glockenberg“ in die Bewertung für 2017 aufgenommen worden.

## Stadtentwicklung Wolfsburg

Wolfsburg beantwortet die kommunalen Herausforderungen einer modernen Stadtentwicklung und der steigenden Nachfrage nach Wohnraum mit dem Großprojekt „Wohnen & Bauen – Masterplan 2020“. Als einer der Hauptakteure der lokalen Immobilienlandschaft steht Volkswagen Immobilien dabei in enger Kooperation mit der Stadtverwaltung und beteiligt sich engagiert an der Realisierung des Masterplans, unter anderem durch die Errichtung von 1.450 Wohneinheiten, also 24 % des gesamten Neubau-Wohnraums.

## VWI Treppenhauslauf

Der VWI Treppenhauslauf wird seit elf Jahren jährlich im Spätsommer veranstaltet. In Kooperation mit dem Niedersächsischen Leichtathletikverband (NLV) messen sich viele Hundert Teilnehmer als Einzelstarter, Gruppen oder Staffeln, wer die 144 Stufen bis zum Dach des Hochhauses in Bestzeit nimmt. Vereine, Schulklassen, Mehrgenerationen-Staffeln, Semiprofis und ganz normale Bürger aus der ganzen Region treffen sich hier jährlich zu einer Veranstaltung, bei der der Spaß im Vordergrund steht. Ein umfangreiches Rahmenprogramm macht den Aufenthalt auch für Nicht-Läufer zum beliebten Familien-Event. Darüber hinaus spendete Volkswagen Immobilien 2017 für jede erklommene Etage 1 € für einen guten Zweck: Über 5.000 € für den Bau einer Schule in Südafrika.

## Hohe Standards für unsere Mitarbeiter

Unsere Mitarbeiter sind das Fundament unseres Unternehmens – auf sie stützt sich der Erfolg von Volkswagen Immobilien. Im Rahmen der strategischen Personalentwicklung haben wir 2017 vielfältige Maßnahmen durchgeführt, um die Qualifikation, Motivation und Zufriedenheit unserer Kollegen zu fördern. Unter anderem wurden 22 Inhouse-Schulungen durch eigene Mitarbeiter durchgeführt, in denen 300 Kollegen bedarfsgerecht geschult wurden. Ergänzt wird das Programm durch das konzernweite Angebot des Volkswagen Bildungsportals für kostenlose Schulungen.

Wir ermutigen unsere Mitarbeiter, diese Möglichkeiten aktiv zu nutzen. Unter anderem stehen interaktive Trainings zu den Themen „Umwelt- und Energiemanagement“ und „schonender Umgang mit Ressourcen“ für jeweils 12 Monate unbegrenzt kostenlos zur Verfügung. Die Abteilung „Unternehmensfinanzierung und Nachhaltigkeit“ stellt darüber hinaus regelmäßig aktuelle Informationen zu ressourcenschonendem Verhalten und aktuellen Entwicklungen über das Intranet bereit.

## Wohnbauprojekte nach Standard BLUE BUILDING

### WOHNEN AM SCHLOSSPARK

- 20 Wohneinheiten
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Wohnungsgrößen 65–120 m²
- Fertigstellung März 2017

### WOHNEN AM SALZTEICH

- 48 Wohneinheiten
- 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Wohnungsgrößen 45–120 m²
- Fertigstellung Juni 2017

### BUSINESS-APPARTEMENTS

- 60 Wohneinheiten
- 1- bis 2-Zimmer-Appartements
- jeweils ca. 35 m²
- Baubeginn Herbst 2017

### WOHNEN AM GLOCKENBERG

- 24 Wohneinheiten
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Wohnungsgrößen 75–120 m²
- Fertigstellung Sommer 2016

### WOHNEN AM WELLEKAMP

- 56 Wohneinheiten
- 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen
- Wohnungsgrößen 45–85 m²
- Baubeginn Herbst 2017

### QUARTIER STEIMKER GÄRTEN

- 1.250 Wohneinheiten
- 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen
- Wohnungsgrößen 65–140 m²
- Baubeginn 2018

## Gewerbeprojekte nach Standard BLUE BUILDING

### AUDI ZENTRUM TRUDERING, MÜNCHEN

- Mieter: MAHAG GmbH
- geplante Fertigstellung 2019

### QUALIFIZIERUNGSZENTRUM DINKELSBÜHL

- Mieter: SEAT Deutschland GmbH
- geplante Fertigstellung 2018/2019

### VOLKSWAGEN ZENTRUM HANNOVER HILDESHEIMER STR.

- Mieter: Volkswagen Automobile Hannover GmbH
- geplante Fertigstellung 2019

# Ökonomische Nachhaltigkeit

Unsere Geschäftstätigkeit als bedeutender regionaler Wohnungsanbieter einerseits und als führender Immobilienpartner des Volkswagen Konzerns andererseits betreiben wir in dem Bestreben, nicht nur wirtschaftlich erfolgreich zu sein, sondern diesen Erfolg im Einklang mit dem Wohl unserer Stakeholder zu erreichen.

## Unser Ziel: Langfristiger Erfolg

**Die Verletzung von Nachhaltigkeitsstandards kann die Attraktivität unserer Immobilien vermindern. Dies wiederum verschlechtert Vermietbarkeit, Erlöse und den wirtschaftlichen Status unseres Unternehmens. Wir wirken diesem Risiko aktiv entgegen, indem wir uns schon heute Gedanken über die Anforderungen von morgen machen.**

Der Klimawandel ist eine der größten Herausforderungen unserer Zeit und zeigt sich bereits heute in extremen Wetterereignissen, denen unsere Immobilien ausgesetzt sind. Wenn wir nicht frühzeitig auf diese Warnsignale reagieren, werden die Kapitalkosten für Wartung und Reparatur der damit verbundenen Schäden steigen und die Erlöse bei Nutzungsunterbrechungen sinken oder ausbleiben.

Ein langfristig profitables Geschäft ist für uns von hoher Bedeutung, denn nur eine solide wirtschaftliche Basis ermöglicht es uns, dass wir uns auch in umweltfreundlichen Vorhaben engagieren können.

Wir glauben an eine verantwortungsvolle Gewinnerzielung, die die Interessen unserer Stakeholder und die Rechte der Umwelt berücksichtigt.

**35,6 Mio.€**
Ergebnis vor Steuern
im Geschäftsjahr 2017

## Kundenzufriedenheit

Wohnimmobilien, Ergebnisse der Mieterbefragung 2016

## Kündigungsgründe für Mietverträge

Wohnimmobilien in Wolfsburg 2017, basierend auf freiwilligen Angaben

**Unzufriedenheit (Lage, Mietpreis, Vermieter, Hausgemeinschaft)**

**Wechselt in größere Wohnung**
**Wechselt in Wohneigentum**
**Persönliche Gründe, keine Beanstandung**

**Kündigung durch Vermieter**
**Mieter verstorben**
**keine Angabe**

## Realisierung

Unsere langjährigen Erfahrungen im energieeffizienten und nachhaltigen Bauen sind die Grundlage der kontinuierlichen Entwicklung unseres eigenen Standards BLUE BUILDING. Wissenschaftlich fundiert, praktisch erprobt und angelehnt an die Systematik gängiger Immobilien-Zertifizierungssysteme, fokussiert sich BLUE BUILDING auf die Kriterien einer effizienten Energienutzung, die sowohl für gewerbliche Immobilien als auch für den Neubau von Mietwohnungen relevant sind.

Zusätzlich zu BLUE BUILDING für eine effiziente Energienutzung integriert BLUE BUILDING plus ökologische und soziale Anforderungen für eine nachhaltige Planung und Bewirtschaftung.

## Finanzierung

Wir betrachten die Finanzierung als natürlichen Bestandteil jedes Nachhaltigkeitskonzeptes: Was nachhaltig realisiert wird, soll auch nachhaltig finanziert werden. In diesem Sinne nutzen wir unter anderem Förderdarlehen und grüne Finanzierungsinstrumente nach den ICMA Green Bond Principles. Aktuell arbeiten wir an der Umsetzung einer ersten großen Transaktion, die diese Kriterien erfüllt und entsprechend zertifiziert wird.

## Bewirtschaftung

Im Gewerbebereich ist der überwiegende Teil unserer Mieter nach DIN 14001 (Umweltmanagement) und/oder DIN 50001 (Energiemanagement) zertifiziert. Unsere Kunden haben sich damit verpflichtet, ihre Prozesse im Hinblick auf umweltbewusstes, klimaneutrales und umweltverträgliches Verhalten auszurichten und prüfen zu lassen. In der Planung ist bei Volkswagen Immobilien darüber hinaus der so genannte „Grüne Mietvertrag", der entsprechende Kriterien zum ressourcenschonenden Verhalten für nicht zertifizierte Mieter festschreibt.

Im Wohnbereich ergänzen wir unsere eigenen Instandhaltungsmaßnahmen um einen hohen Service- und Reparaturstandard, mit dem Schäden und auftretende Probleme schnell und bleibend beseitigt werden. So können energetische Verluste und Folgeprobleme auf ein Minimum reduziert werden. Zusätzlich beraten und informieren wir unsere Mieter aktiv zu ressourcenschonendem und werterhaltendem Verhalten.

## Verwertung

In der Gesamtbetrachtung des Lebenszyklus' von Immobilien steht der Rückbau und die Verwertung eines Gebäudes in engem Zusammenhang mit der Planung und Projektierung der Folgenutzung – hier schließt sich der Kreis.

**Lebenszyklus von Immobilien nach dem holistischen Nachhaltigkeitsansatz**

# Ökologische Nachhaltigkeit

Klimawandel, Urbanisierung und demografischer Wandel sind bedeutende Herausforderungen unserer Zeit. Aktuelle Klimaprognosen gehen davon aus, dass wir zunehmend mit Wetterextremen rechnen müssen, also extremen Trockenperioden und Hitzewellen, Starkregen und heftigen Stürmen. Der Klimawandel ist Realität geworden – eine Realität, die wir nicht leugnen können und wollen.

## Unser Immobilienbestand und wir

**In Deutschland verursachen Immobilien ca. 40 % der gesamten Treibhausgas-Emissionen. Als Immobilienanbieter tragen wir damit eine hohe Verantwortung und stellen uns der Herausforderung, Klimaschutzbemühungen und Umweltbewusstsein zu steigern, auch als Tochterunternehmen des Volkswagen Konzerns.**

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie beschränkt sich nicht auf strategische Maßnahmen zum Klimaschutz – wir sehen uns auch mit den realen Herausforderungen des Klimawandels konfrontiert und haben uns den Anforderungen des Gesetzgebers (z. B. Energieeinsparverordnungen), des Immobilienmarktes (steigende Nebenkosten, Versicherungsprämien etc.) und der Nutzer (Zertifizierungen, Ziele des Volkswagen Konzerns) zu stellen.

## Unsere Zielsetzung

### Ressourceneffizienz im Neubau:

- 25% reduzierte $CO_2$-Emission
- 45% reduzierter Primärenergiebedarf
- 15% reduzierter Endenergiebedarf

(jeweils gegenüber EnEV-Referenzgebäude)

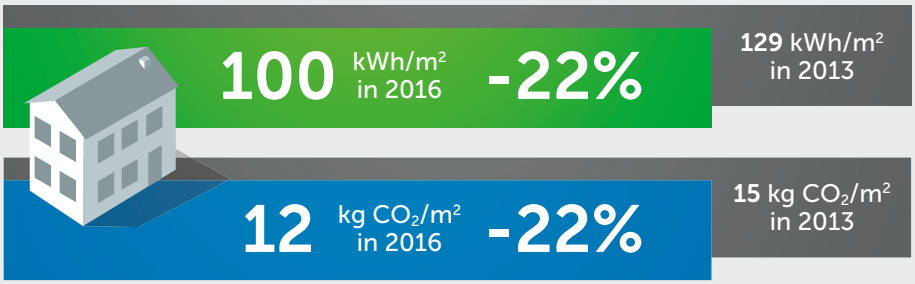
### Ressourceneffizienz bei Bestandsobjekten:

- 25% $CO_2$-Einsparungen bis 2020

(gegenüber dem Basisjahr 2013)

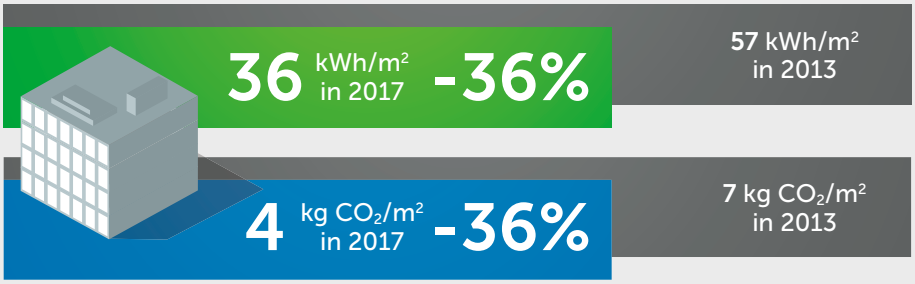
## Energieverbrauch Wohnimmobilien

Optimierung 2016 gegenüber 2013




## Energieverbrauch Gewerbeimmobilien

Optimierung 2017 gegenüber 2013, für von Volkswagen Immobilien genutzte Objekte




($CO_2$-Umrechnungsfaktor gemäß den Vorgaben des Bundesumweltamtes)

## Strategie und Ziele

Volkswagen Immobilien hat es sich zum Ziel gesetzt, den Volkswagen Konzern bei seinen Umweltzielen zu unterstützen und Nachhaltigkeit als Grundlage unseres Handelns und unserer Prozesse zu definieren. Wir übernehmen Verantwortung gegenüber unseren Kunden, unseren Mietern, unseren Mitarbeitern sowie der Gesellschaft und wollen eine nachhaltige Entwicklung und Realisierung unserer Immobilien erreichen.

Die Umwelteinflüsse von Gebäuden werden von vielen Faktoren beeinflusst: Städtebau, Architektur, verwendete Materialien, infrastrukturelle Einbindung und die Nutzer bzw. die Nutzung selbst. In der Praxis streben wir deshalb nach Lösungen, die unsere Kunden unterstützen, die Umwelt schonen und gleichzeitig unseren geschäftlichen Bedürfnissen gerecht werden.

Bei unseren Projekten streben wir eine weitestgehende Nachverdichtung und Nutzung bereits bebauter bzw. genutzter Flächen (Brownfield) an und reduzieren damit den Anteil an neu zu erschließenden natürlichen Flächen (Greenfield), um möglichst wenig in die natürliche Umwelt einzugreifen.

Die Abteilung „Unternehmensfinanzierung und Nachhaltigkeit" veröffentlicht darüber hinaus regelmäßig Informationen und Tipps zu nachhaltigem und ressourcenschonendem Verhalten für alle Mitarbeiter im Intranet. Zurzeit entwickeln wir einen standardisierten Mietvertragszusatz zur Nachhaltigkeit für unsere Gewerbeobjekte („Grüner Mietvertrag").

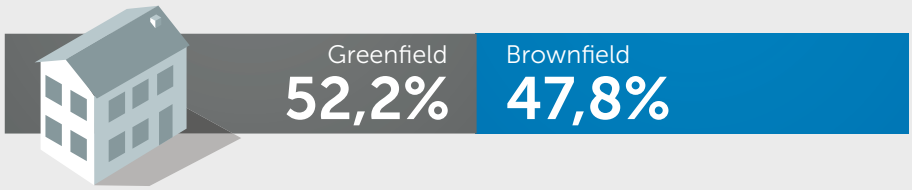
## Wohnungsvermietung

Energetisch effiziente Gebäude stellen einen zentralen Faktor bei der Erreichung unserer Klimaziele dar. Deshalb sanieren und modernisieren wir unseren Immobilienbestand fortlaufend. Die häufigsten energetischen Maßnahmen umfassen Fassadendämmung, Erneuerung von Fenstern und Haustüren sowie die Dämmung von Dachgeschossen.

Das Verhalten unserer Wohnungsmieter können wir nur in geringem Maße direkt beeinflussen; wir sehen deshalb unsere Aufgabe darin, über Information und Aufklärung mehr Bewusstsein und besseres Handeln zu erreichen. In der Mietermappe, die jeder Mieter beim Einzug von uns überreicht bekommt, informieren wir über richtiges Heiz- und Lüftungsverhalten, Abfalltrennung und -vermeidung sowie Möglichkeiten zur Wassereinsparung. Ergänzte und aktualisierte Informationen erhalten unsere Mieter regelmäßig über unser Magazin „Mein Zuhause“.

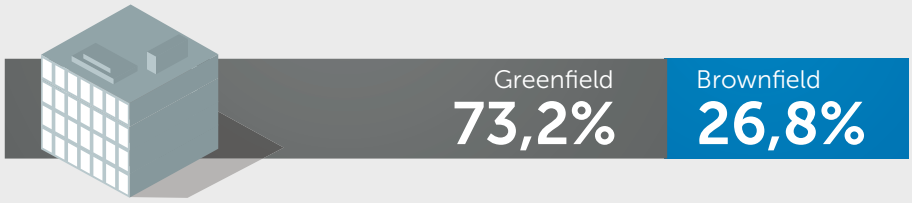
### Greenfield / Brownfield

Wohnimmobilien 2017




### Greenfield / Brownfield

Gewerbeimmobilien 2017




### Brownfield-Anteil

Investment Wohnen und Gewerbe, 2015 – 2017

## Modernisierung und Neubau

Um ökologische und ökonomische Ziele besser in Einklang zu bringen, evaluieren und implementieren wir auch neue Finanzierungsinstrumente. So konnten wir einen Teil unserer Modernisierungsmaßnahmen durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördern lassen – dies setzt allerdings voraus, dass wir mit unseren Maßnahmen Einsparungen erzielen, die weit über den gesetzlich vorgeschriebenen Werten der „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden" (EnEV) liegen.

Für Neubauten haben wir den Volkswagen Immobilien-eigenen Standard BLUE BUILDING entwickelt, in dem alle Gebäudemerkmale bewertet werden, die eine hohe ökologische, ökonomische und soziale Qualität sichern.

Der zweistufige Standard beinhaltet in der ersten Stufe, BLUE BUILDING, alle Anforderungen an die Energieeffizienz, womit auch die gesetzlichen Anforderungen zur Energieeinsparung weit übertroffen werden. Die Ausführung der Gebäudehülle sowie die Wahl von Anlagentechnik und Energieträger sind so zu konzipieren, dass die Endenergie im Vergleich zum EnEV-Referenzgebäude um mindestens 15 % reduziert wird. Der Primärenergiebedarf des Gebäudes muss den Vergleichswert des Referenzgebäudes um mindestens 45 % unterschreiten, und die Einsparung an $CO_2$-Emissionen gegenüber dem Referenzgebäude muss nachweislich mindestens 25 % betragen.

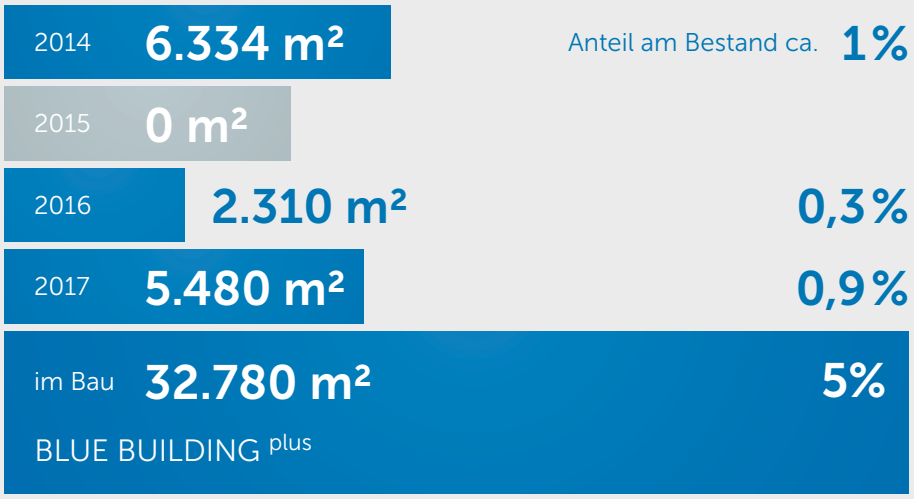
Die zweite Stufe für Nachhaltiges Bauen, BLUE BUILDING plus, stellt zusätzlich Anforderungen an eine umweltbewusste, wirtschaftliche und nutzerorientierte Bauweise und Bewirtschaftung.

### BLUE BUILDING

Unser Standard für Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften

## BLUE BUILDING

Anteil an Projekten 2014 bis heute




## BLUE BUILDING / BLUE BUILDING plus

Anteil am Immobilienbestand 2017, inkl. Projekte im Bau

## Energieversorgung Heizwärme

Wir sind bestrebt, unsere Gebäude nach Möglichkeit an das lokale Fernwärmenetz anzuschließen. Diese Option kommt der Umwelt zugute, da sie Abwärme nutzt, die anderenfalls verloren gehen würde.

## Heizenergie

Anteil an Energiequellen

## Mobilität

Moderne Mobilitätslösungen sind für Volkswagen Immobilien schon allein durch unsere Verbindung zum Volkswagen Konzern von großem Interesse. Die Entwicklungen zur Elektromobilität beobachten wir sehr intensiv, denn besonders im urbanen Raum ist mit einer steigenden Elektrifizierung des Individualverkehrs zu rechnen. Eine geeignete Lade-Infrastruktur wird hierbei eine essentielle Rolle spielen – weshalb wir dieses Thema bereits heute in unseren Planungen berücksichtigen.

Auch die für unseren Geschäftsbetrieb erforderliche Mobilität versuchen wir ökologisch zu gestalten: Für dienstliche Fahrten stellen wir unseren Mitarbeitern E-Pedelecs und gemeinschaftlich genutzte (Pool-)Fahrzeuge zur Verfügung, die die neuesten EU6-Abgasstandards erfüllen. Die Umstellung des Fuhrparks auf Elektromobilität bereiten wir vor, indem bereits jetzt die entsprechenden Lade-Infrastrukturen bereitstehen. Ein großer Anteil unserer Mitarbeiter pendelt umweltfreundlich mit der Bahn zur Arbeit, was wir über einen Zuschuss bzw. vergünstigte Pendlertickets zusätzlich fördern.

## Wasser

Trotz des Klimawandels wird Wasser in Deutschland in Zukunft reichlich vorhanden sein. Wasserknappheit oder „Wasserstress" ist in Deutschland nach Aussage des Bundesumweltamtes auch mittelfristig nicht zu befürchten. Dennoch steht die Immobilienwirtschaft vor Herausforderungen: Zum einen wird durch Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung das Versickern von Regenwasser unterbunden und der natürliche Wasserhaushalt des Bodens gestört. Zum anderen werden Biotopvernetzung, Artenvielfalt und die Bewegungsabläufe der Tierwelt durch die Eindämmung des Pflanzenwachstums und den Eingriff in den Lebensraum beeinträchtigt.

Um die Negativeffekte des Flächenverbrauchs zu reduzieren, hat es sich Volkswagen Immobilien zum Ziel gesetzt, mindestens 20 % der Grundstücksflächen zu begrünen. Hierbei achten wir auf eine standortgerechte und pflegeleichte Bepflanzung mit mindestens vier einheimischen Pflanzenarten. Bei der Errichtung von Stellflächen achten wir darauf, diese mit durchlässigen Böden zu versehen, um die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Soweit baurechtlich erlaubt und technisch möglich (Versickerungsfähigkeit des Bodens), versuchen wir eine Regenwasserversickerung vor Ort anzulegen, um den natürlichen Wasserkreislauf so wenig wie möglich zu stören.

Trinkwasser ist das wichtigste Lebensmittel und für Mensch, Tier und Umwelt unabdingbar. Für hygienisch einwandfreies Trinkwasser ist die Entnahme aus dem natürlichen Wasserkreislauf und eine aufwendige Aufbereitung unter strengen Kontrollen erforderlich. Trinkwasser wird jedoch nicht nur als Lebensmittel, sondern auch zur Reinigung verwendet. Die kontinuierliche Verschmutzung erfordert eine aufwendige Klärung des Abwassers, bevor es in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden kann.

Ein nicht unerheblicher Teil des Frischwasserbedarfs kann durch die Verwendung von unbelastetem Regenwasser zur Wäsche oder zur Bewässerung substituiert werden. Auch sparsame Armaturen (Durchflussbegrenzer, WC mit Spülstopp) tragen zu einer Reduzierung bei. Dies entlastet die Umwelt, reduziert die Abwassermengen und senkt gleichzeitig die Bereitstellungs- und Wiederaufbereitungskosten.

## Baustoffe

Die Errichtung und der Erhalt von Gebäuden sind mit einem hohen Einsatz an Ressourcen verbunden. Allein die Baustoff-Logistik stellt eine enorme Belastung für die Umwelt dar. Baustoffe geben im Herstellungsprozess, im Einbauzustand usw. Emissionen und Schadstoffe an die Umwelt ab. Um potenzielle Umweltrisiken zu minimieren, setzt Volkswagen Immobilien auf eine schadstoffarme Bauweise. Hierfür werden explizite Anforderungen an die Inhaltsstoffe bestimmter Bauproduktgruppen gestellt, die bei der Produktauswahl zwingend zu berücksichtigen sind: Zum Beispiel nutzen wir für Holztüren und Parkett oder Naturstein-Bodenbeläge und Verkleidungen weitestgehend regionale Produkte.

Volkswagen Immobilien verwendet grundsätzlich keine tropischen, subtropischen und borealen Hölzer oder Holzprodukte ohne FSC-Zertifikat. Natursteinprodukte werden nur mit CE-Kennzeichen, dem Fairstone-Zertifikat oder vergleichbaren Standards verwendet.

# Soziale Nachhaltigkeit

Wir bei Volkswagen Immobilien sind davon überzeugt, dass ein nachhaltiger Unternehmenserfolg nur erreichbar ist, wenn wir gegenüber unserer Umwelt, der Gesellschaft, in der wir leben, und vor allem unseren Mitarbeitern gegenüber verantwortungsvoll handeln.

## Gesellschaft und Kunden – unser Angebotsspektrum

Seit jeher steht Volkswagen Immobilien für moderate Mietkonditionen und Wohnen für breite Zielgruppen. Unsere durchschnittliche Bestandsmiete liegt zurzeit bei 6,34 €/m². 44 % unserer Mieten im Wohnungsbestand liegen unter 6 €/m². Unsere durchschnittliche Neuvermietungsmiete liegt bei 7,51 €/m² (regionale Angebotsmiete: ca. 9 €/m²).

Durch die dynamische Entwicklung der Stadt Wolfsburg ist Wohnraum allerdings zurzeit knapp. Immer mehr Menschen möchten in der jungen Stadt leben, die ein attraktives Wohnumfeld und einen starken Wirtschaftsstandort bietet. Der Immobilienmarkt reagiert darauf mit steigenden Mieten, so dass das Angebot an günstigem Wohnraum sinkt. Volkswagen Immobilien stellt sich dieser sozialen Herausforderung durch Beteiligung an der Offensive „Wohnen & Bauen – Masterplan 2020" und Errichtung von 1.450 Wohneinheiten, also 24 % des neu zu schaffenden Wohnraums.

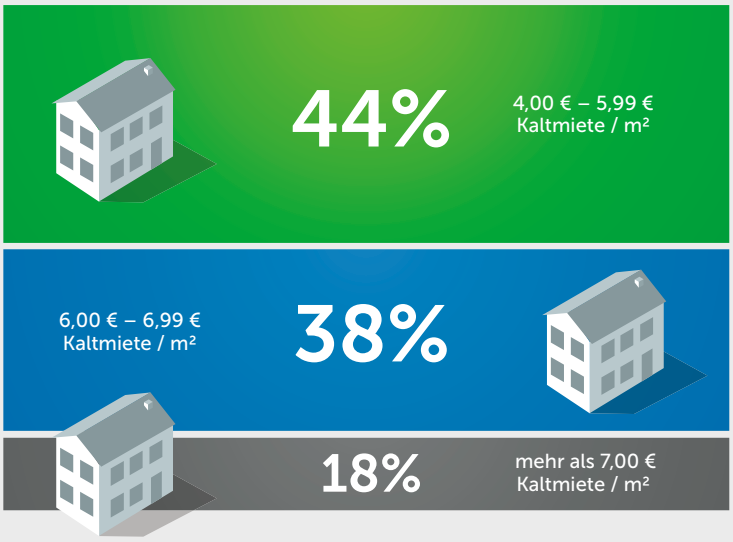
Einen Großteil unserer Mieteinnahmen reinvestieren wir in das Portfolio: Durch konsequente und kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes erhöhen wir auch die Energieeffizienz unserer Wohnungen und erreichen langfristig eine höhere Unabhängigkeit von steigenden Energiepreisen.

Für die verschiedenen Anforderungen und Lebenssituationen unserer Kunden und Mieter haben wir ein breites Angebotsspektrum mit innovativen Lösungen entwickelt und erfolgreich am Markt platziert. Seit Jahren bieten wir unseren Mietern Dienstleistungen an, die den Wohnkomfort und die Zufriedenheit steigern, dabei aber stets bezahlbar sind. Dies erreichen wir, indem wir unsere Leistungen in großem Maßstab einführen und allen Kunden zugänglich machen. Unsere Mieter profitieren damit direkt von Kostenvorteilen, die wir z. B. über Rabatte erreichen.

**1250**
neue Wohneinheiten bis 2020
in den Steimker Gärten

## Mietpreisverteilung

Wohnimmobilien in Wolfsburg, Stand Januar 2018




## Wohnen mit Wunschausstattung

Bei diesem Angebot im Rahmen der Neuvermietung modernisierter Wohnungen kann der Mieter ganz nach Wunsch seine Ausstattung individuell aus- bzw. hinzuwählen: Einbauküche, Bodenbelag, Wandgestaltung, Waschmaschine und Trockner werden dann von Volkswagen Immobilien beschafft und stehen beim Einzug bereit. Für den Mieter entfallen eigene Renovierungsarbeiten und hohe einmalige Kosten; die monatliche Miete berechnet sich individuell nach den gewählten Optionen.

## Zimmer in Wohngemeinschaften

Auszubildende, Studenten, Angestellte in der Probezeit oder Projektarbeiter können kurzfristig, flexibel und günstig auf unser WG-Angebot zurückgreifen. Teilmöblierte Zimmer, eigener Kabel-TV- und Internet-Anschluss, Rollos, Lampen und Schreibtisch gehören zum Inventar. Hinzu kommt eine gemeinschaftliche Ausstattung mit Einbauküche, Waschmaschine und Trockner. Dank fester Mieten, pauschaler Verbrauchs- und Nebenkosten und einer kurzen Kündigungsfrist kann der Aufenthalt flexibel geplant werden.

## Voll möblierte Wohnungen

Möblierte Wohnungen bieten ein komfortables Zuhause für den kurz- und mittelfristigen Aufenthalt in Wolfsburg. Unsere rund 200 möblierten Wohnungen sind komplett eingerichtet und auf hohem Niveau ausgestattet. Insbesondere Führungskräfte finden hier ein niveauvolles und komfortables Heim auf Zeit – oder eine komfortable Lösung, um in Wolfsburg Fuß zu fassen und in aller Ruhe ein passendes neues Zuhause auf Dauer zu suchen.

## Wohnen plus

Ältere Mieter können bei Volkswagen Immobilien einen finanziellen Beitrag für altersgerechte und barrierearme Umbauarbeiten beantragen; je nach Maßnahme tragen wir als Vermieter dabei bis zu 50 % der Kosten. Kleinere Umbauten wie Handläufe im Badezimmer werden auch kostenfrei direkt durch unseren Kundenservice geleistet.

## Wohnen im Ruhestand (WIR)

Die Anlage WIR ist eine attraktive, verkehrsgünstig gelegene Seniorenwohnanlage in Wolfsburg-Fallersleben mit familiärem Ambiente. Volkswagen Immobilien betreibt diese Anlage in Kooperation mit dem Deutschen Roten Kreuz. In den 88 modernen Appartements leben sowohl Senioren als auch jüngere Menschen ab 50, die selbständig und aktiv und in Gesellschaft leben möchten. Weitläufige, gepflegte Grünanlagen und ein großer Teich laden zum Verweilen ein. Mieter von Volkswagen Immobilien können ohne Kündigungsfrist in die Seniorenwohnanlage umziehen.

## Unser Kundenservice

Unsere Kunden erwarten von uns einen technisch einwandfreien Zustand der genutzten Immobilie, langfristig zuverlässige Mietverhältnisse und eine unkomplizierte und zeitnahe Beantwortung von Fragen. Volkswagen Immobilien bemüht sich, langfristige Kundenbeziehungen aufzubauen, da sich nur in einer vertrauensvollen Zusammenarbeit Bedürfnisse erkennen und zeitnah individuelle Lösungen erarbeiten lassen.

Gute Erreichbarkeit, schnelle Reaktion und Präsenz vor Ort sind uns wichtig: Unsere Kunden können sich per Brief, E-Mail, telefonisch oder persönlich an uns wenden. Das Service-Center an unserem Unternehmenssitz bietet kundenfreundliche Öffnungszeiten (Montag bis Donnerstag von 08:00 bis 18:00 Uhr, freitags von 08:00 bis 13:00 Uhr) und steht für Beratungen, Anfragen, Reklamationen oder Auftragsannahme aller Art zur Verfügung. Reparaturmeldungen sowie Hinweise zu Wohngebäuden und Außenanlagen werden hier ebenfalls direkt aufgenommen und zeitnah bearbeitet. Im Notfall sind wir über eine Service-Rufnummer rund um die Uhr erreichbar.

Volkswagen Immobilien stellt sich den Herausforderungen bei der gesellschaftliche Integration ausländischer Mitbürger. Formulare und Kundeninformationen stehen in mehreren Sprachen zur Verfügung. Wir bemühen uns kontinuierlich, unsere Serviceleistungen und unser Angebotsspektrum mit den Bedürfnissen und Vorstellungen anderer Völker und Kulturen in Einklang zu bringen.

## Nachhaltige und sozial orientierte Stadt- und Neubauplanung: Die Steimker Gärten

Größe und Preis einer Wohnung sind für die Menschen nicht die einzigen entscheidenden Kriterien bei der Wahl eines neuen Zuhauses: Auch das Umfeld spielt eine immer größere Rolle. Mit zukunftsorientierten Stadtquartieren möchte Volkswagen Immobilien sowohl die Kundenzufriedenheit als auch den Wohnwert erhöhen: Der neue Wolfsburger Stadtteil „Steimker Gärten" wurde deshalb gezielt für ein echtes Miteinander der Bewohner und eine unkomplizierte Nahversorgung geplant. Kurze Wege, ob zur Kita oder ins Wolfsburger Zentrum, erleichtern das tägliche Leben.

Die „Steimker Gärten" wurden für eine vielschichtige Bevölkerung konzipiert: Mit sicheren Spielplätzen, Kitas und viel Raum zum Toben – für ein lebendiges Miteinander kombiniert mit barrierearmen Außenanlagen, einer Seniorenresidenz und barrierefreiem Wohnraum.

Alle Nachbarschaften erhalten städtebaulich jeweils ihre eigene begrünte Mitte als Treffpunkt. Terrassen, Dachgärten, Innenhöfe und öffentliche Plätze laden zu gemeinsamen Aktivitäten ein. Autos allerdings sind kaum sichtbar: diese stehen in den großzügigen Tiefgaragen.

Eine Promenade führt von allen Nachbarschaften zum Zentrum des Quartiers mit Geschäften für den täglichen Bedarf sowie Cafés und Restaurants zur Entspannung. Nur sieben Minuten sind es mit dem Auto in die Wolfsburger City, nur drei Minuten zu den umliegenden Grundschulen und großen Supermärkten. Die geplante „Alternative Grüne Route" des ÖPNV und in Entwicklung befindliche Mobilitätskonzepte wie Car Sharing binden das Quartier optimal an.

## Gemeinnütziges Engagement

Volkswagen Immobilien übernimmt als einer der größten Vermieter in Wolfsburg Verantwortung für die Region und unterstützt Aktivitäten, die die Gesundheit und das Miteinander stärken, insbesondere im sportlichen Bereich: So sind wir seit fast 20 Jahren Sponsor der DEL-Eishockey-mannschaft „Grizzlys Wolfsburg" und führen in diesem Rahmen viele gemeinsame Veranstaltungen durch. Seit elf Jahren veranstalten wir jährlich den „Volkswagen Immobilien Treppenhauslauf" in Kooperation mit dem Niedersächsischen Leichtathletikverband. Darüber hinaus unterstützen wir etablierte Veranstaltungen, unter anderem den lokalen Volkstriathlon und den Wolfsburg Marathon.

Wir unterstützen aktiv eine Vielzahl sozialer Projekte: Volkswagen Immobilien ist unter anderem Partner im Wolfsburger „Bündnis für Familie", in dem sich Vertreter aus Politik, Wirtschaft, Verwaltung, Kirche, Wohlfahrtsverbänden und Vereinen gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern für ein familienfreundliches Wolfsburg engagieren. Seit über zehn Jahren unterstützen wir den Förderverein „ready4work e. V.", eine Initiative mit über 400 Mitgliedern, die in Zusammenarbeit mit dem Regionalverbund für Ausbildung e. V. zusätzliche Ausbildungsplätze in der Region schafft und damit insbesondere sozial benachteiligte Jugendliche integriert.

Das kulturelle Leben fördern wir unter anderem beim jährlichen Wolfsburger Musikfestival „Rock im Allerpark – umsonst & draußen", das beim jungen Publikum äußerst beliebt ist, und auf dem lokale und regionale Nachwuchsbands die Gelegenheit haben, sich auf der großen Bühne einem breiten Publikum zu präsentieren.

Die sozial schwachen Mitbürger Wolfsburgs können seit vielen Jahren auf das Angebot der Wolfsburger Tafel e. V. zurückgreifen. Volkswagen Immobilien unterstützt die Arbeit des Vereins seit Jahren aktiv.

### Spendentätigkeit 2017

- Detmeroder Kulturkreis („Mit den Händen werken")
- Förderverein der Hoffmann-von-Fallersleben-Realschule (Theater-AG)
- Antenne Niedersachsen hilft e. V.
- Schulzentrum Westhagen
- Lebenshilfe Wolfsburg e. V. (Rockfestival „Aufgetaucht")
- Hospiz Luise, Hannover-Kirchrode
- BE YOUR OWN HERO e. V.
- Förderverein ready4work e. V.
- Bürgerverein Detmerode e. V. (Detmeroder Sommerfest)
- Deutscher Kinderschutzbund
- Kath. Kirchengemeinde St. Christophorus (Sommerfest und Whiteboard)
- Sportvereine in Wolfsburg, u. a. TV Jahn Wolfsburg e. V.
- Wolfsburger Tafel e. V.

Wolfsburger Allgemeine Zeitung, 12.12.2017

Wolfsburger Tafel: VWI-Mitarbeiter verteilen Adventskörbe an Bedürftige. FOTO:

# VWI verteilte Adventskörbe an bedürftige Wolfsburger

## Weihnachtliche Überraschungs-Aktion bei der Tafel

**WOLFSBURG.** Rund 100 bedürftige Menschen holen sich freitags bei der Wolfsburger Tafel in der Kleiststraße Lebensmittel ab. Nun gab es für sie eine kleine Überraschung in der Ausgabestelle.

Statt Weihnachtsgeschenke an Geschäftspartner und Kunden zu versenden, hatte Volkswagen Immobilien (VWI) mit der Unterstützung des Hotels Global Inn 100 Adventskörbe mit vielen kleinen Leckereien im Wert von rund 3000 Euro zusammengestellt. „Wenn es in der Weihnachtszeit draußen kälter wird, rücken die Menschen in Wolfsburg enger zusammen und denken auch an jene, denen es in dieser Zeit vielleicht nicht so gut geht", sagte Meno Requardt, Sprecher der VWI-Geschäftsführung. Die Wolfsburger Tafel engagiere sich tagtäglich für bedürftige Menschen in Wolfsburg. „Wir möchten diese Initiative gerne auch in diesem Jahr unterstützen, indem wir insgesamt 100 Adventskörbe mit weihnachtlichem Allerlei vorbereitet haben."

Bei heißen Getränken und frischen Waffeln mit Kirschen und Puderzucker verteilten die Mitarbeiter von VWI die Geschenkkörbe, die unter anderem gefüllt waren mit selbstgemachtem Chutney, Heringsfilet und Truthahnjagdwurst. Mehr Infos zur Tafel gibt es im Internet unter www.wolfsburger-tafel.de.

Wolfsburger Allgemeine Zeitung, 21.11.2017

# VWI spendet 5400 Euro für Bau einer Schule

## Geld kam beim Treppenhauslauf im September zusammen – Unterstützung für Projekt in Südafrika

**WOLFSBURG.** 600 Läufer sind im September beim VWI-Treppenhauslauf die neun Stockwerke im Hochhaus am Rabenberg hinaufgelaufen – und haben damit gleichzeitig unter dem Motto „Wolfsburg baut ein Klassenhaus" den Bau einer Schule in Südafrika unterstützt. VWI-Geschäftsführer Meno Requardt überreichte gestern einen symbolischen Scheck in Höhe von 5400 Euro an Projektpatin Silke Comberg und Joachim Franz, Vorstandsmitglied des Vereins „Be Your Own Hero".

VW Immobilien hatte im Vorfeld des Treppenhauslaufs angekündigt, für jedes gelaufene Stockwerk jeweils einen Euro an den gemeinnützigen Verein aus Wolfsburg zu spenden. „Wir freuen uns, dass wir Joachim Franz und seine Initiative in Südafrika unterstützen können. Die Förderung von Bildungsmaßnahmen und die Finanzierung von Schulprojekten sind wichtige Bausteine, damit Kinder und Jugendliche eine bessere Chance im Leben bekommen.", sagte Meno Requardt.

Das Geld fließt in die Reichenau Mission School, ein Komplex von mehreren Gebäuden, der einst von deutschen Nonnen geschaffen wurde. Hier wird eine Schule für rund 100 Kinder betrieben. Im Einzugsgebiet darüber hinaus ein Bedarf für weitere 300 Kinder. „Wir freuen uns, dass so viele Läufer am Treppenhauslauf teilgenommen haben und VWI so den Bau eines modernen und richtungsweisenden Lern- und Ausbildungszentrums unterstützt", sagte Projektpatin Silke Comberg.

5400 Euro kamen zusammen: VWI-Geschäftsführer Meno Requardt (l.) überreichte einen Scheck an Joachim Franz von „Be Your Own Hero" und Projektpatin Silke Comberg. FOTO: BRITTA SCHULZE

Wolfsburger Nachrichten, 23.03.2017

Volkswagen Immobilien

# Möbel für Lebenshilfe

**Wolfsburg.** Volkswagen Immobilien (VWI) spendete verschiedene Büromöbel für die Wolfsburger Lebenshilfe. Die Möbel stammen aus ehemaligen Hotel-Beständen, die von VWI als Eigentümer eingelagert wurden. „Solche Spenden helfen uns sehr. Damit können wir das Büro in unserem Kindergarten aufwerten und auch unseren Werkstattbereich zusätzlich ausstatten", sagte Detlef Vahldiek, Werkstattleiter bei der Lebenshilfe. Foto: VWI

regional heute, 11.09.2017

# Volkswagen Immobilien spendet 6.000 Euro für ready4work

Gemeinsam mit den neuen VWI Azubis Katharina Weber, Tim Gutsmann und Lara Volling übergab VWI-Geschäftsführer Michael Leipelt den Scheck an den Vorsitzenden des Fördervereins ready4work,Bernd Osterloh. Foto: VWI

**Wolfsburg. Seit 2003 unterstützt der Förderverein ready4work den Regionalverbund für Ausbildung, der zusätzliche Ausbildungsplätze für benachteiligte Jugendliche in der Region Wolfsburg, Gifhorn, Helmstedt schafft. Nun bekam der Förderverein selbst Unterstützung und zwar in Höhe von 6.000 Euro.**

„Wir wollen mit unserem Engagement die Chancengleichheit bei der Vergabe von Ausbildungsplätzen in unserer Region gezielt unterstützen. Auch wir investieren in den eigenen Nachwuchs und bilden junge und motivierte Mitarbeiter aus.", sagte der für Privatkunden und Personal verantwortliche Geschäftsführer von Volkswagen Immobilien (VWI) Michael Leipelt bei der Scheckübergabe an Bernd Osterloh als Vorsitzenden des Fördervereins ready4work.

Wolfsburger Allgemeine Zeitung, 24.01.2018

# Volkswagen Immobilien: 5300 Euro für die Wolfsburger Tafel

**STADTMITTE.** Volkswagen Immobilien (VWI) unterstützt die Wolfsburger Tafel mit einer Spende von 5300 Euro. Mitglieder der Geschäftsführung und des Führungskreises überreichten einen symbolischen Scheck an den Verein.

Bei einer VWI-Weihnachtsaktion im Dezember wurde im Gespräch mit Hans Rühl, zweiter Vorsitzender der Wolfsburger Tafel, deutlich, dass die Betriebskosten des ehrenamtlichen Vereins für das Jahr 2018 noch nicht ausreichend gedeckt seien (WAZ berichtete). Bewegt vom Engagement des Vereins entschied sich der VWI-Führungskreis deshalb dazu, den Spendenbetrag von VWI noch einmal persönlich aufzustocken. Insgesamt konnte die Wolfsburger Tafel so mit rund 5300 Euro unterstützt werden.

„Der persönliche Eindruck unserer Kolleginnen und Kollegen bei der Wolfsburger Tafel hat uns nachhaltig bewegt, sodass der Spendenbetrag des Unternehmens durch persönliche Spenden von Mitgliedern des VWI-Führungskreises noch einmal aufgestockt wurde. Wir freuen uns, dass unsere Unterstützung eine wichtige Initiative in der Nachbarschaft erreicht, bei der sichergestellt ist, dass die Hilfe an der richtigen Stelle ankommt", sagte Meno Requardt, Sprecher der VWI-Geschäftsführung.

5300 Euro für die Wolfsburger Tafel: Mitglieder der Geschäftsführung und des Führungskreises von Volkswagen Immobilien übergaben den symbolischen Spendenscheck. FOTO: VW IMMOBILIEN

## Nachhaltigkeit als Arbeitgeber

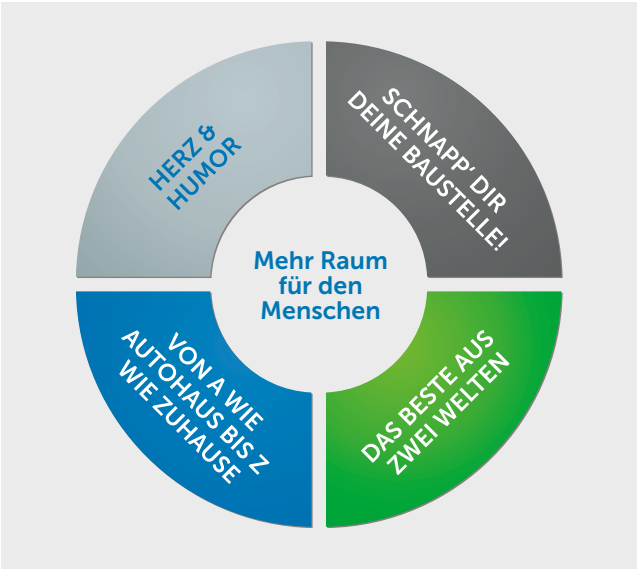
### Kommunikation und individuelle Förderung

Persönliche Meinungen, positives Feedback und Kritik unserer Mitarbeiter findet bei Volkswagen Immobilien immer Gehör. Das hilft uns bei der aktiven Verbesserung unserer Prozesse und der Steigerung der Arbeitsqualität. Auch in der konzernweiten Mitarbeiterbefragung „Stimmungsbarometer" wird regelmäßig die Zufriedenheit der Belegschaft erfasst und zur Optimierung der Arbeitsverhältnisse genutzt.

Auf Betriebsversammlungen werden alle Kollegen zeitnah und umfassend zu übergreifenden Themen informiert. Die inneren Bindungen stärken soll auch unser Mitarbeitermagazin, das dreimal jährlich über aktuelle Geschehnisse im Unternehmen informiert, Hintergründe erklärt und die neuesten Personalinformationen bietet. Auch das Intranet-Portal von Volkswagen Immobilien informiert unsere Mitarbeiter täglich zu Unternehmensthemen.

### Arbeitsklima

Volkswagen Immobilien legt größten Wert darauf, für alle Mitarbeiter ein Klima aus Wohlbefinden, Fairness, Anerkennung und Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Unter dem Motto „Mehr Raum für den Menschen" ermutigen wir unsere Mitarbeiter, Ideen und Leistungspotential zu entfalten und weiterzuentwickeln. Die Kenntnisse, Fähigkeiten und das Engagement unserer Mitarbeiter sind das Fundament unseres Erfolgs.




In einem sich permanent verändernden Wettbewerbsumfeld müssen auch wir uns ständig weiter entwickeln: Das Unternehmen als Ganzes, seine Angebote und Leistungen, aber auch jeder einzelne Mitarbeiter. Unsere Strategie besteht darin, talentierte Mitarbeiter für uns zu gewinnen und sie langfristig an Volkswagen Immobilien zu binden. Dabei spielen neben dem reinen Gehaltsniveau die wahrgenommene Arbeitgeber-Attraktivität, insbesondere aber die zusätzlichen Angebote und Leistungen eine immer wichtigere Rolle.

Unsere mittelständischen Strukturen lassen jeden Einzelnen im Unternehmen sichtbar bleiben. Die Nähe zu Führungskräften und Management, eine familiäre Unternehmenskultur, familienfreundliche Arbeitszeiten und eine Reihe weiterer Benefits wie die Zugehörigkeit zum Volkswagen Konzern zeichnen uns aus. Mit der Einführung der betriebsinternen Vereinbarungen „Mobile Arbeit" und „Gleitende Arbeitszeit" im Jahre 2017 konnten wir Arbeitszeiten, Gleitzeitrahmen und Arbeitsorte zum Wohle unserer Mitarbeiter flexibler gestalten.

### Standards und Vergütung

Die mit dem europäischen und Welt-Konzernbetriebsrat des Volkswagen Konzerns vereinbarten Chartas und Erklärungen gelten meist ohne Einschränkung auch für Volkswagen Immobilien. Sie geben unseren Mitarbeitern Sicherheit im Hinblick auf kollektive Rechte am Arbeitsplatz und die Ausprägung ihrer Arbeit (Sozialcharta, Charta der Arbeitsbeziehungen, Charta der Zeitarbeit) und sind das Fundament für langfristige, attraktive Arbeitsbeziehungen. Auch die Mitbestimmung, welche in einer dualen Vertretungsstruktur der Beschäftigten – gewerkschaftliche Interessenvertretung und Betriebsrat – verankert ist, spielt bei uns eine besondere Rolle.

Bei der Entlohnung differenziert Volkswagen Immobilien nicht nach dem Geschlecht. Alle Mitarbeiter werden ausschließlich auf Grundlage ihrer Qualifikation und ihrer Fähigkeiten ausgesucht, eingestellt und entlohnt. Für die Tarifbeschäftigten gilt ein dreiteiliges Entgeltsystem, das sich als Instrument zur Teilhabe der Belegschaft am Unternehmenserfolg bewährt hat:

- Grundvergütung in Form eines wettbewerbsfähigen monatlichen Entgelts
- Leistungsorientierte Vergütungskomponente
- Tariflich vereinbarter Anspruch auf Ergebnisbeteiligung

## Am Ende des Arbeitslebens

Neben einem attraktiven Vergütungssystem für die produktiven Mitarbeiter kümmern wir uns auch um das finanzielle Auskommen im Ruhestand: Mit einer betrieblichen Altersversorgung schaffen wir einen wichtigen Baustein zur Sicherung des Einkommens im Alter. Neben den durch den Arbeitgeber finanzierten Komponenten haben die Beschäftigten die Möglichkeit der zusätzlichen Vorsorge durch Entgeltumwandlung, zum Beispiel in Form einer Direktversicherung.

Die Lebensarbeitszeit unserer Mitarbeiter kann über Zeitwertpapiere verkürzt werden, die sich aus Teilen des Bruttoentgelts und Zeitguthabens speisen. Das so aufgebaute Zeitwertguthaben kann für die bezahlte Freistellung vor der Altersrente verwendet werden.

## Personalentwicklung, Fort- und Weiterbildung

Eine auf die individuellen Bedürfnisse und Begabungen des Mitarbeiters abgestimmte Personalentwicklung findet bei Volkswagen Immobilien durch den regelmäßigen Austausch zwischen Vorgesetzten und Mitarbeitern statt, z. B. im Rahmen von Mitarbeitergesprächen, Team- oder Abteilungsmeetings.

Wissen vermehren, Erfahrungen teilen, gemeinsam die Zukunft gestalten: Lebenslanges Lernen bedeutet, sich stetig weiter zu qualifizieren. Für unsere Mitarbeiter stellt die Volkswagen Group Academy ein breites Spektrum an Qualifizierungsmaßnahmen, welche zum Teil auch als kostenlose Onlineschulungen gebucht werden können, zur Verfügung. Im Rahmen von Inhouse-Schulungen durch eigene Mitarbeiter und externe Dienstleister wird dieses Angebot bedarfsgerecht erweitert.

Das Ideenmanagement als fester Unternehmensprozess dient dazu, die Kreativität, das Wissen und die Initiative unserer Mitarbeiter zu fördern und in diesem Rahmen auch Verantwortung zur Verbesserung von Prozessen und Produkten zu übernehmen.

## Gesundheit

Wir verstehen ganzheitliches Gesundheitsmanagement als das Ziel, möglichst jeden Mitarbeiter gesund in den Ruhestand zu entlassen. Um mit der Arbeitsbelastung angemessen umzugehen, sind Gesundheitsschutz und Gesundheitsförderung für uns nicht nur eine selbstverständliche soziale Verpflichtung und Ausdruck unserer Unternehmenskultur – sie nehmen auch eine herausragende Bedeutung in unserer Personalstrategie ein. Das Gesundheitsmanagement bei Volkswagen geht weit über die klassische Gesundheitsvorsorge und den etablierten Arbeitsschutz hinaus: Auch Aspekte der Arbeitsorganisation, der Prävention, der Integration und Rehabilitation sowie der Führungskultur gehören zum Gesamtkonzept.

Der Volkswagen Check-up trägt dazu bei, Gesundheit, Fitness und Leistungsfähigkeit der Mitarbeiter zu erhalten und zu fördern – eine freiwillige, kostenlose und umfassende Vorsorgeuntersuchung. Unsere Mitarbeiter schätzen die hohe diagnostische Qualität und das breite Angebot an Präventions- und Trainingsprogrammen.

Volkswagen setzt sich konzernweit engagiert für die kontinuierliche Weiterentwicklung der Arbeitssicherheit ein. Bereits im Jahr 2004 wurde dafür eine weltweit gültige Arbeitsschutzpolitik verankert, die von allen Konzerngesellschaften verbindlich umzusetzen ist.

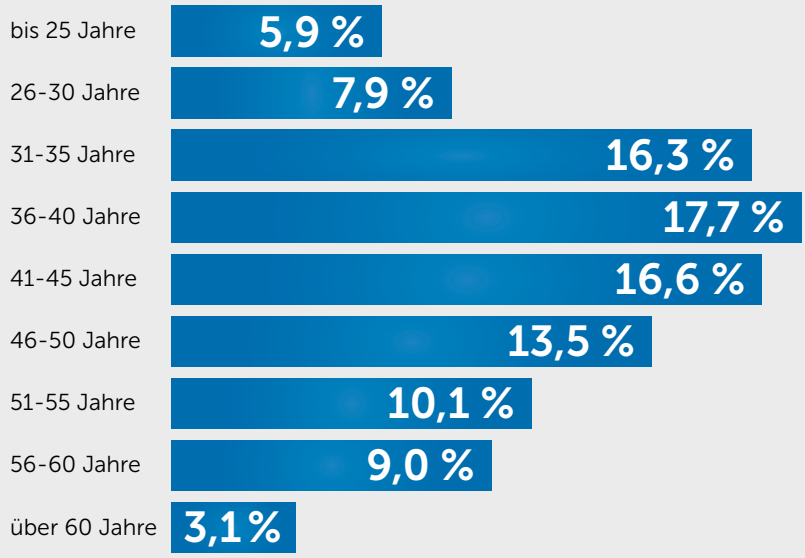
## Diversifizierung

Als Tochterunternehmen des Volkswagen Konzerns steht Volkswagen Immobilien für Vielfalt, Fairness, Toleranz und Chancengleichheit. Es ist unsere tiefe Überzeugung, dass Fortschritt, Einfallsreichtum und Leistungsstärke vor allem durch Vielfältigkeit (Diversität) vorangetrieben werden. Vielfältigkeit ist somit ein wesentlicher Baustein, unsere Wettbewerbsfähigkeit zu wahren und zu stärken.

Wir legen Wert auf gemischte Teams aus Frauen und Männern, Jungen und Älteren und begrüßen Mitarbeiter aus verschiedenen Berufen und Qualifikationen in unterschiedlichsten Gebieten.

### Altersstruktur der Mitarbeiter

inkl. Auszubildende und Mitarbeiter in Altersteilzeit, Stand Januar 2018



## Nachhaltigkeitsbericht

**Berichtszeitraum:**
Geschäftsjahr 2017 (01.01. – 31.12.2017)

**Kontakt:**
Dr. Fabian Lander
Leitung Unternehmensfinanzierung und Nachhaltigkeit

## Impressum

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

**Konzept und Gestaltung:**
Kilovolt Werbeagentur, Braunschweig
www.kilovolt.net

**Bilder:**
Volkswagen Immobilien, iStockPhoto, IngImage

**Druck:**
Quensen Druck + Verlag, Hildesheim
Gedruckt auf Munken Polar (FSC-zertifiziert)

**Stand:**
März 2018

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