BLUE LIVING

NACHHALTIGKEITSBERICHT 2021
GREEN BOND REPORT 2021

VOLKSWAGEN
Immobilien

Inhalt

2 Inhaltsverzeichnis
3 Brief der Geschäftsführung

5 Corporate Responsibility bei Volkswagen Immobilien
6 VWI im Überblick
7 Unser strategisches Fundament
10 Unser Nachhaltigkeitsmanagement

13 Environment
14 Klimaschutz und Dekarbonisierung
18 Energieeffizienz und -verbrauch
22 Biodiversität

23 Social
24 Innovatives Bauen und Bewirtschaften
28 Moderne Arbeitswelt

34 Governance
35 Unternehmenskultur und -werte
38 Zukunftsorientiertes Wirtschaften
44 Compliance und Risikomanagement

50 Green Bond Report

56 Anhang
57 Über den Bericht
58 Kennzahlen
63 GRI-Index
66 Finanzielle Kennzahlen

69 Impressum

verweist auf den Nachhaltigkeitsbericht des Vorjahres

verweist auf eine externe Website

verweist auf den Nachhaltigkeitsbericht 2021 des Volkswagen Konzerns, Download unter *https://www.volkswagenag.com/de/sustainability/reporting.html*

Brief der Geschäftsführung

▪ GRI 102-14

Liebe Leserinnen und Leser,

neben der Corona-Pandemie, die uns alle auch im Berichtsjahr 2021 intensiv beschäftigt und vor große Herausforderungen gestellt hat, ist auch der Klimawandel für uns in Deutschland spürbarer geworden. Die natürlichen Ressourcen der Erde stehen der Menschheit nur begrenzt zur Verfügung und werden dennoch beansprucht wie in keinem Zeitalter zuvor. Stürme, Überschwemmungen und heftige Niederschläge haben landesweit große Schäden angerichtet. Um dem entgegenzuwirken, haben Klimaschutz und Nachhaltigkeit für unser Handeln oberste Priorität.

Zur kontinuierlichen Stärkung unseres strategischen Nachhaltigkeitsfundaments haben wir im Jahr 2021 eine erneute Materialitätsanalyse zur Identifizierung der wesentlichen Fokusthemen durchgeführt. Hierbei haben wir unsere wesentlichen Fokusthemen inhaltlich geschärft und ihre Anzahl von insgesamt neunzehn auf acht reduziert. Diese Priorisierung ist der Ankerpunkt für alle Nachhaltigkeitsaktivitäten von Volkswagen Immobilien und zahlt gleichzeitig auf die Zielerreichung des Umwelt-Leitbilds „goTOzero" des Volkswagen Konzerns ein. Mithilfe unserer Nachhaltigkeits-Roadmap haben wir klare Zielvorgaben für diese Fokusthemen formuliert und in unsere Nachhaltigkeitsprozesse integriert. Unser holistischer Ansatz zur Senkung der CO_2-Emissionen entlang des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie basiert dabei auf den drei Säulen Reduktion, Transformation und Kompensation.

Unser Nachhaltigkeitsbericht legt alle relevanten Informationen offen und richtet sich dabei an unsere Stakeholder und alle interessierten Gruppen. Der Aufbau erfolgt erstmals nach der ESG-Struktur (Environment, Social und Governance) und orientiert sich somit auch an Erwartungen des Kapitalmarkts.

Im Berichtsjahr 2021 haben wir im Bereich „**Environment**" viele neue, spannende Projekte umgesetzt. Neben einer Reihe von energierelevanten Maßnahmen in unserem Gebäudebestand, wie beispielsweise der Etablierung eines alternativen Mieterstrommodells inkl. Photovoltaik in den Steimker Gärten sowie dem Ausbau der Ladeinfrastruktur für E-Mobilität, sind auch unsere Außenflächen mit einer neuen Biodiversitätsstrategie weiter in den Mittelpunkt unseres Nachhaltigkeitsengagements gerückt. Wir haben aus der Corona-Pandemie positive Weiterentwicklungen mitgenommen und bieten unseren Mitarbeitenden im Bereich „**Social**" attraktive, flexible Arbeitszeitmodelle, die mehr Work-Life-Balance ermöglichen. Zudem haben wir uns über das Büro der Zukunft Gedanken gemacht und mit einem internen Pilotprojekt in die Tat umgesetzt. In unserer „**Governance**"-Rolle konnten wir bei VWI im Berichtsjahr in verschiedenen Workshops alle Mitarbeitenden zu den Themen Klimaschutz und Diversität weiterbilden. Zudem wurden

wesentliche Richtlinien, wie z. B. zum Thema Umwelt-Compliance-Management eingeführt sowie eine neue Richtlinie zum Thema Sicherheit entwickelt. Unsere erneute Befragung zur Mitarbeiterzufriedenheit hat wieder zu erfreulichen Ergebnissen geführt. Unsere Mitarbeitenden sind für uns weiterhin das höchste Gut – ihr Beitrag ist für die Verankerung von Nachhaltigkeit in unserer Unternehmenskultur unentbehrlich.

Für das Jahr 2022 haben wir uns vorgenommen, die wesentlichen ökologischen Nachhaltigkeitsthemen in Klimapfade zu übertragen und auszuarbeiten. Des Weiteren steht eine Novellierung unseres BLUE-BUILDING-Standards an, der den neu definierten Zielen der Nachhaltigkeits-Roadmap sowie den Vorgaben der EU-Taxonomie angepasst wird.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre, bleiben Sie gesund.

Ihre Geschäftsführung von Volkswagen Immobilien
Meno Requardt
Hardy Brennecke

BLUE LIVING

CORPORATE RESPONSIBILITY

VWI im Überblick

▪ GRI 102-1-7

Ursprünglich als Wohnungsanbieter für die Volkswagen Belegschaft im Jahr 1953 gegründet, bieten wir als eine 100%ige Tochter des Volkswagen Konzerns seit 1994 unsere Wohnungen auch auf dem freien Wohnungsmarkt am Standort Wolfsburg an.

Mit knapp 9.500 Wohneinheiten ist VWI der zweitgrößte Wohnungsanbieter in Wolfsburg und führender Immobiliendienstleister des Volkswagen Konzerns weltweit. 2021 hat das Unternehmen mit seinen 352 Mitarbeitenden einen Jahresumsatz von 167 Mio. € erzielt. Im Bereich Gewerbeimmobilien unterstützen wir die Volkswagen AG, ihre Marken und Tochtergesellschaften im Immobilienmanagement. Für den Bau, die Entwicklung und den Betrieb von Gewerbeimmobilien im Ausland sind für uns eigene Tochtergesellschaften in Polen, Tschechien und der Slowakei aktiv.

Unser Tätigkeitsfeld umfasst von der Projektierung bis zur schlüsselfertigen Erstellung auch den Betrieb. Zudem tritt Volkswagen Immobilien als Investor und Generalübernehmer auf und berät alle Marken des Volkswagen Konzerns weltweit bei Bau- und Immobilienvorhaben.

STAMMSITZ
WOLFSBURG

Unser strategisches Fundament

▪ GRI 103-1 bis -3, 201-2

Strategische Verankerung im Volkswagen Konzern

Unser Engagement für Nachhaltigkeit ist in der Unternehmensstrategie des Volkswagen Konzerns „**NEW AUTO – Mobility for Generations to Come**" eingebettet, die der Konzernvorstand im Berichtsjahr beschlossen hat. ↗ VOLKSWAGEN AG

Die Konzernstrategie zahlt auf die Zieldimensionen „Begeisterte Kunden", „Exzellenter Arbeitgeber", „Vorbild bei Umwelt, Sicherheit und Integrität" sowie „Wettbewerbsfähige Ertragskraft" ein und umfasst insgesamt zwölf Initiativen. Neben fünf technologischen Initiativen bilden sieben Basisinitiativen die Grundlage der strategischen Neuausrichtung. Hierzu zählen die Grundprinzipien nachhaltigen Wirtschaftens, die unter dem Kürzel ESG (Environmental, Social, Governance) zusammengefasst sind. Ziel der ESG-Konzerninitiative ist es, die ESG-Leistung des Konzerns zu verbessern, um u. a. die Investitionsfähigkeit zu sichern und Kapitalkosten zu optimieren. Dabei konzentriert sich der Konzern auf sechs Fokusthemen im Bereich Nachhaltigkeit, die im Zuge einer aktualisierten Wesentlichkeitsanalyse definiert wurden. Diese sind: Dekarbonisierung, Kreislaufwirtschaft, Menschen in der Transformation, Vielfalt, Integrität sowie Verantwortung für Lieferketten und Wirtschaft.

Darüber hinaus hält der Volkswagen Konzern sein Engagement für Nachhaltigkeit in seinem Dekarbonisierungsprogramm sowie dem Umwelt-Leitbild „goTOzero" fest. KAPITEL „UMWELTMANAGEMENT"

Der Volkswagen Konzern hat bereits ein umfassendes **Dekarbonisierungsprogramm** auf den Weg gebracht und verfolgt damit das Ziel, bis spätestens 2050 ein CO_2-neutrales Unternehmen zu sein. Bereits bis 2030 will der Konzern die CO_2-Emissionen seiner Pkw und leichten Nutzfahrzeuge über den gesamten Lebenszyklus gegenüber dem Basisjahr 2018 um 30 % senken. Mit dem Dekarbonisierungsindex (DKI) verfügt der Volkswagen Konzern über ein aussagekräftiges Messinstrument, das die Fortschritte und Zwischenergebnisse auf diesem Gebiet öffentlich und nachvollziehbar macht. Alle Produktionsstandorte sowie die Marken, Gesellschaften und Regionen und so auch Volkswagen Immobilien arbeiten nach Dekarbonisierungs-Roadmaps, die in eine entsprechende Konzern-Roadmap eingeflossen sind.

Im **Umwelt-Leitbild „goTOzero" des Konzerns** ist das Prinzip verankert, Umweltwirkungen entlang des gesamten Lebenszyklus – von der Rohstoffgewinnung bis zum Lebensende – zu minimieren. Ziel ist es, Ökosysteme intakt zu halten und einen positiven Beitrag für die Gesellschaft zu leisten. Die Compliance mit der Einhaltung von Umweltregulierungen, Standards und freiwilligen Selbstverpflichtungen ist eine Grundvoraussetzung für das Handeln des Konzerns. Der Fokus liegt dabei auf den vier

priorisierten Handlungsfeldern Klimawandel, Ressourcen, Luftqualität und Umwelt-Compliance. Der Volkswagen Konzern präzisiert diese Vorgaben durch die Konzern-Umweltpolitik, die auf den fünf Elementen Führungsverhalten, Compliance, Umweltschutz, Umgang mit Interessensgruppen und kontinuierliche Verbesserung aufbaut.

Strategische Ausrichtung von Volkswagen Immobilien

- GRI 102-12, 103-1 bis -3, 201-2

In Anlehnung an die Zieldimensionen der Konzernstrategie „NEW AUTO – Mobility for Generations to Come" hat Volkswagen Immobilien seine eigene Unternehmensstrategie im Berichtsjahr weiterentwickelt. Unsere neue Strategie „VWI 2030" basiert – wie auch die für den Berichtszeitraum gültige Strategie „VWI 2025"– auf unseren Zieldimensionen „Begeisterte Kunden", „Zukunftsorientierte Wettbewerbsfähigkeit", „Gelebte Nachhaltigkeit" und „Exzellenter Arbeitgeber". Diesen Dimensionen haben wir sieben Initiativen zugeordnet. Die Unternehmensstrategie „VWI 2030" wird im Jahr 2022 veröffentlicht.

UN SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

Volkswagen Immobilien bekennt sich wie der Konzern zu den 17 Zielen für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals – SDGs), die von den Vereinten Nationen im Rahmen der Agenda 2030 beschlossen wurden. Wir haben die SDGs als Einflussfaktor in unsere 2021 durchgeführte Wesentlichkeitsanalyse einbezogen und streben für 2022 an, diese noch sichtbarer mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie zu verzahnen sowie unsere Maßnahmen auf die Erreichung dieser Ziele auszurichten.

Wie im vorherigen Kapitel erläutert ist das Engagement für Nachhaltigkeit von Volkswagen Immobilien im Dekarbonisierungsprogramm des Volkswagen Konzerns sowie in dessen Umwelt-Leitbild „goTOzero" verankert.

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

Zudem verpflichtet sich Volkswagen Immobilien zur Umsetzung der Konzernvorgaben, die im **Umwelt-Leitbild „goTOzero"** formuliert sind. Mit der Verpflichtung haben wir die in der Konzern-Umweltpolitik verankerten fünf Bausteine zur Präzisierung der Leitbild-Vorgaben übernommen. Diese sind Bestandteil regelmäßiger Schulungen und dienen als Leitlinien unseres Handelns.

Nachhaltigkeit im Immobilien-Lebenszyklus

Um den spezifischen Herausforderungen unseres Geschäftsmodells gerecht zu werden, haben wir unser eigenes, holistisches Nachhaltigkeitskonzept BLUE LIVING zum ökologisch ausgerichteten Lebenszyklus eines Gebäudes entwickelt. Mit dem Konzept verfolgen wir die Ziele, attraktive und nachhaltige Wohn-, Lebens- und Arbeitsräume zu schaffen und den CO_2-Ausstoß unserer Immobilien entsprechend unserer selbst gesteckten Ziele zu reduzieren. Mit BLUE LIVING schlagen wir nicht nur eine Brücke zur Nachhaltigkeitsstrategie des Volkswagen Konzerns, der u. a. Dekarbonisierung und Kreislaufwirtschaft als wesentliche Themen identifiziert hat, sondern adaptieren auch das Handlungsfeld „Ressourcen" aus dem Konzern-Leitbild „goTOzero". Der BLUE-LIVING-Ansatz richtet sich an den Kernzielen Energieeffizienz, Umweltbewusstsein, Wirtschaftlichkeit und Nutzerorientierung aus. Mit unserer beim deutschen Marken- und Patentamt eingetragenen BLUE-Markenfamilie (BLUE BUILDING, BLUE FINANCE und BLUE LEASE) richten wir alle Phasen im Lebenszyklus einer Immobilie auf Nachhaltigkeitsaspekte aus – vom Neubau von Wohn- und Gewerbeimmobilien und der Finanzierung über die Nutzung bis zur Verwertung. Das unternehmenseigene Nachhaltigkeitskonzept setzen wir seit 2019 konsequent um.

Parallel setzen wir auf die kontinuierliche Modernisierung unseres Wohnungsbestands von rund 9.500 Einheiten. Damit versetzen wir nicht nur die Gebäude in einen modernen energetischen Zustand, sondern erhöhen auch die Attraktivität unserer Wohnquartiere. Im Jahr 2022 planen wir, den BLUE-BUILDING-Standard auch für Modernisierungen umzusetzen.

Unser Nachhaltigkeitsmanagement

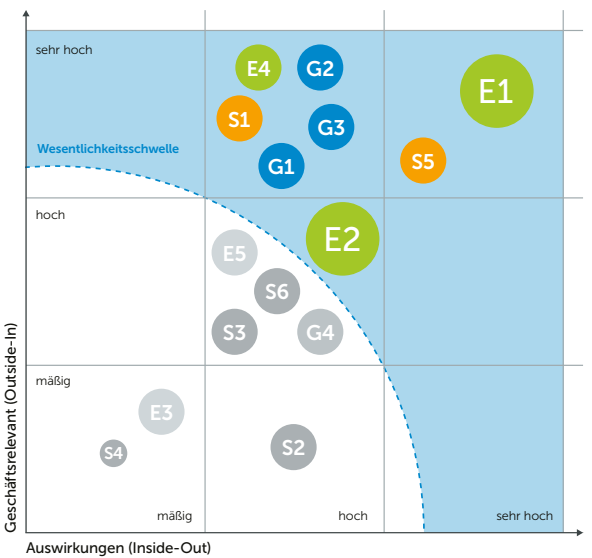
▪ GRI 102-46, 102-47

Die acht Fokusthemen der Nachhaltigkeit

Im Jahr 2021 haben wir eine Materialitätsanalyse zur Identifizierung der wesentlichen Fokusthemen der Nachhaltigkeit für Volkswagen Immobilien vorgenommen. Damit setzen wir nicht nur strategische Prioritäten, sondern entsprechen auch den Anforderungen aus den Berichtsstandards der Global Reporting Initiative (GRI) sowie dem CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz (CSR-RUG) in Deutschland, von dem auch der Volkswagen Konzern erfasst ist.

Die Materialitätsanalyse wurde in einem mehrstufigen Verfahren durchgeführt: Dafür wurde zunächst eine Untersuchung des Unternehmensumfelds von VWI einschließlich der bestehenden Anforderungen und Rahmenbedingungen vorgenommen, die in der Aufstellung potenziell

Unsere Wesentlichkeitsmatrix



Erläuterungen

Wesentliche Themen sind **fett gedruckt.**

Die Stakeholder-Relevanz ist mit **Kreisgrößen** akzentuiert:

- klein = mäßig relevant
- mittel = sehr relevant
- groß = extrem relevant

Environment

- **E1 Klimaschutz und Dekarbonisierung**
- **E2 Energieeffizienz und -verbrauch**
- E3 Ressourceneffizienz und -verbrauch
- **E4 Biodiversität**
- E5 Nachhaltiger Rohstoffeinsatz im Bau

Governance

- **G1 Unternehmenskultur und -werte**
- **G2 Zukunftsorientiertes Wirtschaften**
- **G3 Compliance und Risikomanagement**
- G4 Nachhaltige Finanzierung

Social

- **S1 Innovatives Bauen und Bewirtschaften**
- S2 Ganzheitliche Quartiersentwicklung
- S3 Mieterzufriedenheit Wohnen
- S4 Partnerschaften fördern
- **S5 Moderne Arbeitswelt**
- S6 Nachhaltiges Lieferantenmanagement

wesentlicher Themen für VWI resultierte. Diese wurden anschließend von Abteilungsleitungen und Geschäftsführung anhand von drei Dimensionen für Nachhaltigkeit bewertet:

- den sozioökonomischen und ökologischen Auswirkungen des Unternehmenshandelns (Inside-out-Perspektive),
- der Geschäftsrelevanz, die den Einfluss von Nachhaltigkeitsaspekten auf Ertragslage und Reputation des Unternehmens erfasst (Outside-in-Perspektive) sowie
- der Relevanz für die Stakeholder (Outside-in-Perspektive).

Das Ergebnis der Wesentlichkeitsanalyse und damit die Priorisierung von acht Fokusthemen der Nachhaltigkeit wurde durch die Geschäftsführung bestätigt.

FOKUSTHEMEN NACHHALTIGKEIT

Strategische Steuerung der Ziele

Um messbare Fortschritte zu erzielen und die wesentlichen Themen zielgerichtet zu steuern, hat Volkswagen Immobilien im Berichtsjahr 2021 die neu definierten, wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen mit verbindlichen Zielvorgaben verknüpft. Diese sind Bestandteil einer Nachhaltigkeits-Roadmap, die für jedes Fokusthema Anspruch, Zielstellung, Zeithorizonte und KPIs definiert. Zudem wurden die jeweiligen Verantwortlichkeiten, Maßnahmen und Managementansätze exakt festgelegt. Weitere Informationen zur strukturellen Verankerung und Verantwortung der Roadmap finden sich im Governance-Kapitel dieses Berichtes.

Unsere Fokusthemen

Klimaschutz und Dekarbonisierung

Ziel: Reduktion der CO_2-Emissionen um mindestens 35 % bis 2025 (Basisjahr: 2015)

Energieeffizienz und -verbrauch

Ziel: Reduzierung des Endenergiebedarfs bei vorr. 50 % des Bestands auf weniger als 74 kWh / m² / a (W) bzw. 100 kWh / m² / a (G) je Gebäude bis 2026

Biodiversität

Ziel: Vollständige Implementierung des Biodiversitätsleitbildes über den Gesamtbestand bis 2026

Innovativ Bauen und Bewirtschaften

Ziel: Überarbeitung der sozialen Anforderungen unseres BLUE BUILDING Standards und damit einhergehend der Ausbau der Nutzerfreundlichkeit unseres Portfolios bis 2025.

Moderne Arbeitswelt

Ziel: Mitarbeiterzufriedenheit bei mind. 79 % im Stimmungsbarometer

Unternehmenskultur und Werte

Ziel: Entwicklung von vier Maßnahmen mit NH-Bezug, die Partizipations-Möglichkeiten für Mitarbeitende eröffnen, bis 2024

Zukunftsorientiertes Wirtschaften

Ziel: Aktive Berücksichtigung der für VWI bedeutsamsten klimabedingten Finanzrisiken in den Geschäftsentscheidungen bis 2024

Compliance und Risikomanagement

Ziel: Etablierung eines Integritätsindex zur Messung, Kontrolle und Transparenz auf Basis einer jährlichen, repräsentativen Befragung im Rahmen des T4I-Prozesses (Perception Workshop). Der Index soll mindestens 4,0 betragen.

BLUE LIVING

ENVIRONMENT

Klimaschutz und Dekarbonisierung

Strategie und Programm zur CO_2-Reduzierung

- GRI 102-15, GRI 103-1 bis -3

In Deutschland tragen Immobilien zu rund einem Drittel der gesamten CO_2-Emissionen bei. Dabei stammen 14 % aus den direkten Emissionen im Gebäudebereich. Daher steht die Immobilienbranche besonders im Fokus der Klimapolitik auf Bundes- und Europaebene. Im Rahmen ihres Klimaschutzprogramms hat die Bundesregierung für den Gebäudesektor ein Einsparziel für den Endenergieverbrauch von 36 % gegenüber 2018 bis zum Jahr 2030 aufgestellt. Parallel soll die Förderung der energetischen Gebäudesanierung im Rahmen der BEG-Erneuerungen einen Beitrag zur Zielerreichung leisten. Im Rahmen des „Green Deals" hat sich die Europäische Union zum Ziel gesetzt, die Treibhausgasemissionen von Gebäuden um 60 %, ihren Energieverbrauch für Strom um 14 % und ihren Energieverbrauch für Heizung und Kühlung um 18 % zu senken. Eine „Renovierungswelle" soll maßgeblich zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden in Europa beitragen – die Sanierungsquote in den nächsten zehn Jahren soll sich mindestens verdoppeln.

BILANZIERUNG, OPTIMIERUNG, FINANZIERUNG

Mit unserer Klimastrategie wollen wir unsere Unternehmensaktivitäten gemäß des Klimaschutzprogrammes der Bundesregierung gestalten. Unsere Strategie baut auf drei Säulen auf: Transparente Energie- bzw. CO_2-Bilanzierung, Optimierung des Gebäudebestands sowie erforderliche Finanzierungsinstrumente. Diese drei Säulen sollen als Ausgangspunkt für die Festlegung von Klimapfaden für die Geschäftsbereiche Wohnen und Gewerbe bei Volkswagen Immobilien dienen. Die Entwicklung von Klimapfaden ist Teil unserer Nachhaltigkeits-Roadmap und für das Geschäftsjahr 2022 vorgesehen.

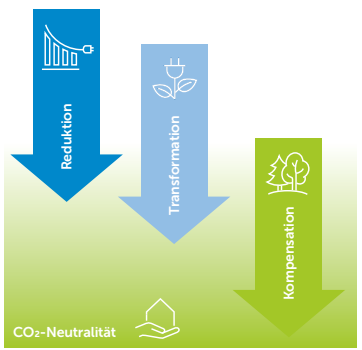
Anknüpfend an die erste Säule der Klimastrategie – Energie-/CO_2-Bilanzierung – streben wir die Senkung der CO_2-Intensität unserer Neu- und Bestandsbauten im Wohn- und Gewerbebereich an. Es ist unser erklärtes Ziel, bis 2025 die CO_2-Emissionen gegenüber 2015 um mindestens 35 % gemessen an der Intensität zu reduzieren – und das über den gesamten Lebenszyklus. Bei der Priorisierung der Maßnahmen orientieren wir uns an den drei hierarchisch ausgerichteten Bausteinen des Dekarbonisierungsprogramms des Volkswagen Konzerns: Reduktion, Transformation und Kompensation.

Reduktion: effektive und nachhaltige CO_2-Reduktion

- GRI 201-2

Mit BLUE BUILDING haben wir einen eigenen, auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz ausgerichteten Standard für den Neubau von Wohn- und Gewerbeimmobilien etabliert, der aktuell den KfW55-Standard mit einem um 45 % reduzierten Primärenergiebedarf gegenüber dem gesetzlichen Standard vorschreibt. Für 2022 ist geplant, einen modifizierte BLUE-BUILDING-Standard basierend auf den Kriterien des Effizienzhauses 40 EE nach der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) zu entwickeln. BLUE BUILDING geht mit seinen Vorgaben zur energetischen Modernisierung, Materialeffizienz und Wärmeversorgung weit über die gesetzlichen Vorgaben hinaus, ist wissenschaftlich fundiert, praktisch erprobt und folgt der Systematik anerkannter Immobilien-Zertifizierungssysteme. Über die Gestaltung der Mietverträge fördern wir mit BLUE LEASE einen ressourcenschonenden Betrieb der Immobilie. Durch BLUE FINANCE sichern wir die Finanzierung eines klimafreundlichen Immobilienportfolios ab. Auch unsere eigenen betrieblichen Prozesse (Logistik, Fuhrpark, Dienstreisen) sind klimaschonend ausgerichtet.

Unsere Dekarbonisierungsstrategie



Transformation: Wechsel zu erneuerbaren Energien

Wir haben bereits den Allgemeinstrom und den Mieterstrom bei von Volkswagen genutzten Immobilien auf erneuerbare Energien umgestellt und decken hier unseren Bedarf komplett durch den von der VW Kraftwerk GmbH bereitgestellten Volkswagen Naturstrom®. Das ist TÜV-zertifizierter Ökostrom, der aus Wasserkraftwerken des Wiener Energieversorgers Verbund AG in Deutschland, Frankreich, Österreich und der Schweiz stammt.

Außerdem werden wir den Einsatz von Photovoltaik-Anlagen in den überarbeiteten BLUE-BUILDING-Standard 2022 aufnehmen. Im Gewerbebereich haben wir bereits ein Pachtmodell zur Eigenstromversorgung unserer Gewerbekunden mithilfe von Photovoltaik implementiert. Die erste VWI Photovoltaik-Pachtanlage mit einer Leistung von 330 kWp wurde 2021 in Emden installiert. Eine weitere Anlage mit einer Leistung von ca. 100 kWp folgt voraussichtlich Anfang 2022 in Stuttgart. Generell werden wir bei unseren Gewerbeneubauten die Dachflächen mit dieser Technologie ausrüsten. Im Wohnbereich wird aktuell für die Hochbauvorhaben in den Steimker Gärten eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher gebaut, die 2022 in Betrieb gehen wird. Hierfür haben Volkswagen Immobilien

und der Ökoenergieversorger Polarstern einen Kooperationsvertrag für ein nachhaltiges Mieterstrommodell unterzeichnet.

Unser Portfolio machen wir im Rahmen unseres Gesamtkonzeptes „Ladeinfrastruktur" mit Infrastrukturlösungen anschlussfähig, die ebenfalls auf Volkswagen Naturstrom® basieren. Im Bereich Wohnen haben wir bereits 60 Ladepunkte in Betrieb. 24 befinden sich in der Umsetzung und 20 sind in Planung. Im gewerblichen Bereich ist die Existenz entsprechender Verkehrsinfrastrukturpunkte Teil der Standortauswahl. Aktuell stellt VWI an seinen Gewerbestandorten 100 Ladepunkte zur Verfügung. Dazu gehört die Einrichtung von 70 Ladepunkten im Bürozentrum Nord, die 2021 erfolgt ist. Dort werden vier Ultra-Schnellladestationen (High Power Charger – HPC) vom Joint Venture Ionity installiert, an dem der Volkswagen Konzern neben anderen Automobilherstellern beteiligt ist. 46 Ladepunkte werden aktuell errichtet und werden voraussichtlich ab März 2022 in der IT-City zur Verfügung stehen. 10 weitere Ladepunkte befinden sich aktuell in Planung. Im Jahr 2021 investierte VWI rund 1 Mio. € in die eigenen Projekte der Ladeinfrastruktur.

Kompensation: Ausgleich der verbleibenden Emissionen

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

Lebenszyklusanalyse – Ökobilanzierung für Gebäude

- GRI 103-1 bis -3

Die Immobilienwirtschaft steht in der Verantwortung, Gebäudekonzepte ressourcenschonend und vorausschauend zu entwickeln, um die Umweltauswirkungen von Gebäuden zu minimieren. Wir verpflichten uns, neben gestalterischen und wirtschaftlichen Kriterien auch die ökologische Wirkung als Entscheidungskriterium in unsere Gebäudekonzepte zu integrieren. Dafür müssen wir uns einen ganzheitlichen Überblick über die Umweltauswirkungen unserer Immobilien verschaffen. Dieses Ziel verfolgen wir mit der Ökobilanzierung unserer Bauvorhaben, einer materialeffizienten Gebäudestruktur sowie der Optimierung der End-of-Life-Phase unserer Gebäude.

Durch eine projektbezogene, den DGNB-Anforderungen entsprechende **Ökobilanz** werden wir zukünftig die Materialinanspruchnahme von Bauvorhaben und die Umweltauswirkungen unserer Immobilien bewerten, optimieren und dokumentieren. In einer Ökobilanzstudie für unseren

Bürostand haben wir bereits die wesentlichen CO_2-Treiber aus dem Gebäudebetrieb und der Gebäudekonstruktion analysiert und Maßnahmen geprüft, mit denen wir zukünftige Neubauprojekte bereits in der Konzeptionsphase optimieren können. Die Studie soll im nächsten Jahr auf die Nutzungsarten Wohnen und Logistik ausgeweitet werden.

Grundsätzlich legen wir bereits heute großen Wert auf eine **materialeffiziente Gebäudestruktur** sowie eine hohe Anpassungsfähigkeit an sich ändernde Nutzungsbedingungen unserer Immobilien. So legen wir bereits in der frühen Planungsphase bei der Konstruktion den Fokus auf trennbare, recyclingfähige Lösungen. Im Bereich Wohnen setzen wir bereits in bestimmten Projekten Produkte aus recycelten Materialen ein, wie z. B. Pflastersteine in den Steimker Gärten. Darüber hinaus kommen Produkte mit einer längeren Lebensdauer im Vergleich zu anderen Materialien zum Einsatz, wie etwa Mineralwolle für die Dämmung von Gebäuden. Im Bereich Denkmalschutz werden teilweise die historischen Materialien wiederverwendet.

MATERIALEFFIZIENTE GEBÄUDESTRUKTUR

Parallel gewinnt die Optimierung der **End-of-Life-Phase im Lebenszyklus von Gebäuden** für Volkswagen Immobilien stetig an Bedeutung. Bei den Gewerbeneubauten schafft VWI mithilfe der Ökobilanz, der Bauproduktdeklaration und der Analyse der Rückbaubarkeit eine solide Datenbasis, um die verbauten Stoffmengen erfassen und diese am Ende des Lebenszyklus in den Stoffkreislauf zurückführen zu können. Insbesondere der ökologisch und sozial verantwortungsvolle Abbau von Rohstoffen spielt dabei eine große Rolle. Daher setzen wir für unsere Konstruktionen mit Holz ausschließlich FSC- oder PEFC-zertifiziertes Holz und für Konstruktionen mit Naturstein CE-gekennzeichnete Produkte ein. Darüber hinaus sind mit unserem BLUE-BUILDING-Standard und einer DGNB-Zertifizierung klare Vorgaben für Rückbau und Recyclingfähigkeit verbunden. Dazu gehören eine abfallarme Baustellenführung, die sortenreine Trennung und Dokumentation der Abfälle sowie die Umnutzungsfähigkeit von Gewerbeneubauten.

Energieeffizienz und -verbrauch

▪ GRI 103-1-3

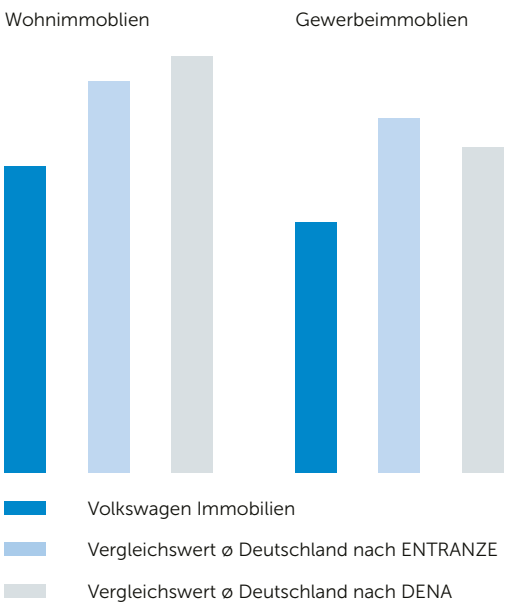
Transparenter Ressourcenverbrauch

▪ CRE1

Voraussetzung für die Wahl geeigneter Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und damit verbunden der Senkung des Energiebedarfs sind transparente Verbrauchsdaten im Wohn- und Gewerbebereich:

Der **Energieverbrauch unserer Mietenden im Wohnbereich** beträgt jährlich 120 kWh / m^2. Damit liegen wir deutlich unter den durchschnittlichen Verbrauchswerten des deutschen Wohnimmobilienbestands, bezogen auf die Studien der ENTRANZE (–28 %) und der DENA (–36 %). Unser Wohnimmobilienbestand ist vollständig an das Fernwärmenetz der Stadt Wolfsburg angeschlossen, was sich positiv auf die CO_2-Emissionsbilanz auswirkt. Aufgrund des hohen energetischen Standards unserer Wohnimmobilien liegt die durchschnittliche Wärmeenergie mit 80 kWh / m^2 ebenfalls klar unter dem durchschnittlichen deutschen Wärmeenergiewert von 137 kWh / m^2 (–42 % gegenüber ENTRANZE).

Der **Energieverbrauch unserer selbst genutzten Büroimmobilien** beträgt 98 kWh / m^2 jährlich und verteilt sich zu 56 % auf Wärme und zu 44 % auf elektrischen Strom. Verglichen mit dem durchschnittlichen Gesamtverbrauch des deutschen Büroimmobilienbestands zeigt sich auch hier eine deutliche Einsparung gegenüber den Studien der ENTRANZE (–42 %) und der DENA (–30 %). Auch unsere selbst genutzten Büroimmobilien sind an das Wolfsburger Fernwärmenetz angeschlossen und weisen eine hohe energetische Effizienz aus – wir unterschreiten so den durchschnittlichen Wärmeenergiewert des deutschen Büroimmobilienbestands nach ENTRANZE um 67 %.



Exkurs: Wassernutzung und -verbrauch

- GRI 103-1 bis -3

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

Um unseren Frischwasserverbrauch zu reduzieren, setzen wir im Gebäudebereich auf sparsame Armaturen (z. B. Durchflussbegrenzer, WCs mit Spülstopp) und die Substitution mit unbelastetem Regen- oder Grauwasser (z. B. Waschanlagen, Bewässerung). 2022 wird hier erneut eine Verschärfung analog der Vorgaben der EU-Taxonomie im neuen BLUE-BUILDING-Standard erfolgen.

SYSTEMATISCHE EINSPARUNG

Generell operiert Volkswagen Immobilien in Gebieten mit geringem Wasserstress. Unser Unternehmen fordert aber in unseren BLUE-BUILDING-Vorgaben für jedes Bauvorhaben die Prüfung der Regen- und Grauwassernutzung zur Bewässerung des Grundstücks sowie den Einsatz von Prozesswasser (z. B. für Waschanlagen). Regenwasser soll weitestgehend auf dem Grundstück versickern, um die Zuführung zum Abwasser zu vermeiden. In einigen Wohnquartieren, wie im Wellekamp, haben wir Regenmulden für eine optimierte Versickerung angelegt.

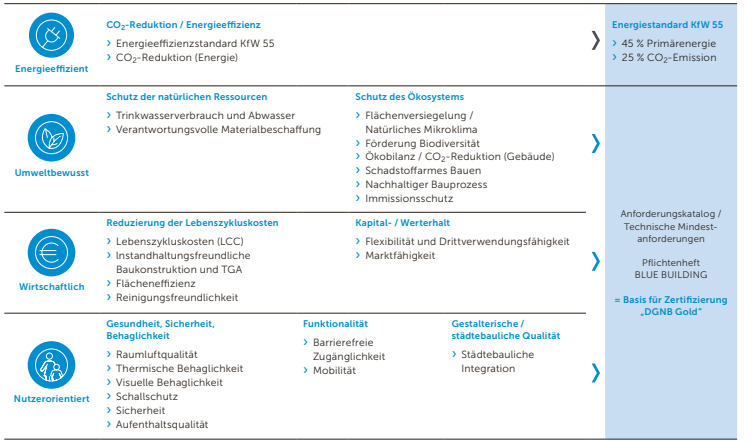
Steigerung der Energieeffizienz

▪ CRE8

Um unsere Energieverbrauchswerte weiter zu senken, streben wir die stetige Erhöhung der Energieeffizienz unserer Immobilien an. Denn je weniger Energie ein Gebäude benötigt, desto geringer fallen CO_2-Emissionen und Energiekosten aus. Für alle Planungen zu Neubauvorhaben bei Volkswagen Immobilien sind aktuell die spezifischen Anforderungen des KfW55-Energieeffizienzstandards sowie die Anforderungen für die DGNB-Gold-Zertifizierung umzusetzen. Danach wird die Gesamtperformance eines Gebäudes anhand von Kriterien auf den Gebieten ökologische, ökonomische, sozialkulturelle, funktionale und technische Prozess- sowie Standortqualität eingestuft. Diesen Ansatz haben wir in einer eigenen BLUE-BUILDING-Organisationsanweisung festgeschrieben.

Für die Realisierung von Neubauprojekten sind ein Energieeffizienzexperte (KfW-Prüfer) sowie unsere intern qualifizierte DGNB-Auditorin einzubinden, um die Förderfähigkeit nach den BEG-Regularien und eine erfolgreiche Konformitätsprüfung durch die DGNB zu gewährleisten. Neben der DGNB-Auditorin hat VWI eine DGNB Consultant intern ausgebildet, um die Nachhaltigkeitsaspekte frühestmöglich in die Projekte zu integrieren.

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



Seit seiner Einführung im Jahr 2019 sind alle Neubauprojekte von Volkswagen Immobilien in den Bereichen Wohnen und Gewerbe nach dem BLUE-BUILDING-Standard realisiert worden. Für 2022 ist die Entwicklung eines neuen BLUE-BUILDING Standards, basierend auf den Kriterien des Effizienzhauses BEG 40 EE nach der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), geplant [1]. Auch für den Gebäudebestand strebt VWI an, verbindliche Vorgaben zu schaffen. Im Jahr 2022 wollen wir für Bestandsbauten im Rahmen von Sanierungen sowie für den Ankauf von Objekten einen eigenen Nachhaltigkeitsstandard mit klaren Zielvorgaben und Standards entwickeln.

Um die Energieeffizienz unserer Gebäude zu steigern, legen wir einen Schwerpunkt auf die Wärmeversorgung, die Fassadengestaltung sowie die Beleuchtung unserer Objekte. So bevorzugen wir für die Wärmeversorgung unseres Portfolios **CO_2-arme Heizungssysteme** und entscheiden uns, wenn möglich, für den Bezug von Fernwärme. Im Wohnbereich haben wir mittlerweile einen Abdeckungsgrad von 100 % Fernwärme erreicht, die über Anlagen des Volkswagen Konzerns geleitet wird. Deren Energieeffizienz konnte durch die Umstellung auf den Betrieb von Gasturbinen signifikant erhöht werden. Im Gewerbebereich fokussieren wir uns überall dort, wo wir keinen Zugriff auf umweltfreundliche Fernwärme- oder Gasversorgung haben, auf den Einsatz von Niedrigtemperatursystemen zur Einbindung von erneuerbaren Energien. Im Gewerbe-Neubau sollen künftig generell Wärmepumpensysteme zum Einsatz kommen.

Neben einer möglichst emissionsarmen Wärmeversorgung investieren wir in die **Optimierung unserer Gebäudefassaden**. So werden etwa bei den Fassaden je nach Himmelsrichtung Verschattungselemente eingesetzt, die im Sommer für einen Wärmeschutz sorgen und deutlich über gesetzliche Anforderungen hinaus gehen. Zum anderen untersuchen wir die Anwendbarkeit von innovativen Fassadenmaterialien mit besonders niedrigem CO_2-Fußabdruck oder zur Energiegewinnung.

Darüber hinaus setzen wir mit LED-Leuchtmitteln auf eine **emissionsarme Beleuchtungstechnik** – auch in der öffentlichen Infrastruktur in den Steimker Gärten, die wir nach Fertigstellung an die Stadt Wolfsburg übergeben werden. Im Gewerbebereich wird bereits flächendeckend LED-Beleuchtungstechnik genutzt.

1) Diese Vorschrift und das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) haben Ende 2020 die vorher gültige Energieeinsparverordnung (ENEV) abgelöst und sind seitdem die Grundlage für alle Fördermaßnahmen zu Verbesserungen des energetischen Zustands von Gebäuden. Die Vorgaben des Effizienzhauses 40 EE beinhalten, dass erneuerbare Energien einen Anteil von mindestens 55 % des für die Wärme- und Kälteversorgung des Gebäudes erforderlichen Energiebedarfs erbringen müssen.

Biodiversität

- GRI 103-1 bis -3, 304-2

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

Leitziele der Biodiversitätssstrategie

Im Berichtsjahr haben wir an der Entwicklung einer Biodiversitätsstrategie gearbeitet. Folgende Ziele sollen dabei handlungsleitend sein:

Diese Leitziele werden in Verbindung mit konkreten Vorgaben auch Bestandteil des ab 2022 gültigen BLUE-BUILDING-Standards sein. Aktuell streben wir bereits an, im Durchschnitt mindestens 30 % unserer Grundstücksflächen zu begrünen. So wollen wir Negativeffekte unseres Flächenverbrauchs reduzieren. Außerdem prüfen wir bereits, inwieweit Brachflächen anstelle von Grünflächen für die Auswahl von Standorten priorisiert werden können.

Bei der Strategieentwicklung zur Förderung von Biodiversität sowie bei der Identifikation von Potenzialen und Möglichkeiten einer naturnahen Gestaltung unserer Quartiere unterstützen uns neben den Mitarbeitenden unserer eigenen Gärtnerei und des technischen Service die Biodiversitätsexperten des Volkswagen Konzerns sowie die Experten der Heinz Sielmann Stiftung.

Langfristig soll basierend auf der Biodiversitätsstrategie ein System zur Messung des Umsetzungsgrades des Biodiversitätsumfangs entwickelt werden. Dieses findet sich auch als Ziel in unserer Nachhaltigkeits-Roadmap wieder.

BLUE LIVING

SOCIAL

Innovatives Bauen und Bewirtschaften

Nachhaltiges Wohnen und Vermieten

VWI ist es besonders wichtig, Mietende als Partner für eine möglichst ressourcenschonende Nutzung der Wohnungen und Gebäude zu gewinnen und diese in ihrem nachhaltigen Handeln zu unterstützen.

Als ein Schlüsselinstrument dafür gelten in der Immobilienbranche sogenannte „grüne Mietverträge", in denen sich beide Parteien auf eine nachhaltige Nutzung bzw. Bewirtschaftung der Gebäude verständigen. Dies schließt Maßnahmen wie z. B. einen sparsamen Verbrauch von Strom, Wärmeenergie und Wasser, richtiges Lüften, die Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs bzw. des Fahrrads sowie die Abfallvermeidung und Mülltrennung ein.

GRÜNER MIETVERTRAG

Im **Bereich Gewerbeimmobilien** konnten wir bereits 2018 unsere Produktpalette mit der Einführung von „grünen Mietverträgen" (BLUE LEASE) komplettieren. Entsprechende Klauseln sind als Nachträge in den bestehenden Verträgen verankert worden. Es konnten bereits Mietverträge mit einer Gesamtfläche von über 100.000 m^2 erfolgreich auf BLUE LEASE umgestellt werden. Weitere drei Mietverträge, mit einer Gesamtfläche von ca. 50.000 m^2, werden aktuell angepasst. In Neuverträgen ist BLUE LEASE mittlerweile ein fester Bestandteil.

Der überwiegende Teil unserer Mietenden im Gewerbebereich ist nach DIN 14 001 (Umweltmanagement) und/oder DIN 50 001 (Energiemanagement) zertifiziert. Unsere Kunden haben sich damit verpflichtet, ihre Prozesse auf umweltbewusstes, klimaneutrales und umweltverträgliches Verhalten auszurichten und prüfen zu lassen.

Im **Bereich Wohnimmobilien** haben wir „grüne Mietverträge" mit entsprechenden Zusatzvereinbarungen zur Nutzung von Ökostrom, energieeffizienten Elektrogeräten und Wasser als Pilotprojekt im Wohnungsneubauprojekt Weidenplan in den Steimker Gärten gestartet. Die Vereinbarungen orientieren sich an den Regelungsempfehlungen des ZIA e. V. Die Mietenden profitieren hier von Tipps und Anregungen zum nachhaltigen Wohnen. Zusätzlich geben sie ihr Einverständnis, ebenfalls auf umweltfreundliches Handeln zu achten.

Bei Modernisierungen des Mietobjektes bemüht sich VWI, eine dem Stand der Technik entsprechende Ausstattung herzustellen, sodass weiterhin eine nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes ermöglicht wird. Dieses Vorgehen wird im Jahr 2022 mit der Einführung eines BLUE-BUILDING-Modernisierungsstandards präzisiert. Bei Baumaßnahmen auf den Außenflächen soll zudem eine möglichst geringe Oberflächenversiegelung erreicht werden.

Aus den Vermietungsgesprächen mit unseren Kunden haben wir bisher sehr positive Rückmeldungen zu dem entsprechenden Mietvertragsanhang erhalten. Seine Anwendung wurde auf alle in die Vermietung gehenden Neubauprojekte ausgeweitet – das betrifft das Quartier Wellekamp sowie das Promenaden Carré und die Lindenhöfe 1 in den Steimker Gärten. Dabei wurde der Vertragsanhang jeweils individuell auf die Besonderheiten der Projekte angepasst. Für das Neubauprojekt Nordring wurde im Berichtsjahr ein Nutzerhandbuch konzipiert, das voraussichtlich im Frühjahr 2022 fertiggestellt wird. Dieses wird neben Tipps zum nachhaltigen Wohnen auch Bedienungsanleitungen zur Nutzung der technischen Infrastruktur wie etwa Heizung, Lüftung oder Smart-Home-Komponenten enthalten.

Innovative Technologien für emissionsarmes Wohnen

Der Klimaschutzplan der Bundesregierung im Bereich Gebäude sieht vor, dass der Primärenergiebedarf für Wohngebäude bis 2050 auf nur noch knapp 40 kWh / m^2 (2008: 227 kWh / m^2) und für Nichtwohngebäude auf rund 52 kWh / m^2 (2008: 265 kWh / m^2) sinken muss. Um den Klimapfad des Klimaschutzplanes verfolgen zu können, brauchen wir eine intelligente Messung zur aktuellen Überwachung unserer Verbräuche sowie zur Optimierung des Primärenergiebedarfs unserer Immobilien.

Deshalb haben wir bereits 2019 die Entscheidung für einen flächendeckenden Einsatz von Smart Metern in unseren Gewerbeimmobilien getroffen. So wollen wir neue Einsparpotenziale erschließen. Aktuell sind wir im Austausch mit Dienstleistern bezüglich einer entsprechenden Integration im Jahr 2022. Im Wohnbereich erfolgt diese Modernisierung im Anschluss an die erfolgreiche Einführung im Bereich der Gewerbeimmobilien. Ziel ist es, den Mietenden zeitnah entsprechende Informationen zur Messung und Steuerung des eigenen Energieverbrauchs bereit zu stellen.

VWI setzt überdies sogenannte smarte Thermostate ein, mit deren Hilfe Räume im Vergleich zur Nutzung konventioneller Thermostate in nur noch 30 – 40 % der Zeit beheizt werden müssen. In dem seit 2019 laufenden Pilotprojekt in der Schlosserstraße konnte mit der Umrüstung eine Energieeinsparung von 18,4 % erzielt werden – das entspricht einer CO_2-Reduzierung von 5 t jährlich.

Förderung von Wohn- und Lebensqualität

- GRI 103-1 bis 3, 203-1

Volkswagen Immobilien sieht eine gute Verkehrsanbindung und die Umsetzung **nachhaltiger Mobilitätskonzepte** als einen wesentlichen Qualitätsbaustein ihres Angebots. Die Bereitstellung der Mobilitätsinfrastruktur ist ein wichtiger Bestandteil des BLUE-BUILDING-Standards und bei allen Neubauprojekten verpflichtend. Für unseren gesamten Wohnungsbestand in der Stadt Wolfsburg ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet. Für den Ausbau der „Alternativen grünen Route" durch die Stadt Wolfsburg wurde von kommunaler Seite die Entwurfsplanung für das Wohnquartier Steimker Gärten vorangetrieben. Zudem sind der Ausbau von E-Ladepunkten, Car- und Bike-Sharing-Modellen oder die Bereitstellung von Fahrradstellplätzen z. B. in ebenerdigen „Fahrradhäusern" wichtige Bestandteile unserer Mobilitätsstrategie, für die wir in engem Kontakt mit dem ZIA und dem GdW stehen.

VWI NACHHALTIGKEITSBERICHT 2020 S. 44-45

NACHHALTIGE MOBILITÄT

Vielen Menschen ist es wichtig, gerade im Alter so lange wie möglich selbstbestimmt und in der eigenen Wohnung zu leben. Die **Sicherstellung von Barrierefreiheit** in und um unsere Immobilien ist Teil unserer BLUE-BUILDING-Leitlinien. Wir konzentrieren uns bei der Modernisierung hier vor allem auf Erdgeschosswohnungen. Barrierefreiheit schaffen wir auch unter dem Aspekt der demografischen Entwicklung u. a. durch Maßnahmen wie den Verzicht auf Türschwellen, den Einbau von breiteren Türen und Duschen anstatt von Badewannen sowie die leichte Erreichbarkeit von Bedienelementen. Zudem nehmen wir in bestimmten Objekten zielgerichtete Umbauten bei Aufzügen und die Einrichtung von Rampenzugängen an Eingängen vor. Überdies ist VWI Anbieter für betreutes Wohnen: Dazu gehören 88 seniorengerechte Apartments

inkl. optionalen Service-Leistungen in der Seniorenwohnanlage WIR (Wohnen im Ruhestand) in Wolfsburg-Fallersleben.

Besonders wichtig ist uns die **Sicherheit unserer Mietenden und ihr Schutz vor Gesundheitsrisiken**. Dafür setzen wir für Neubauten entsprechende Vorgaben unseres BLUE-BUILDING-Konzepts um, die sich beispielsweise auf die Raumluftqualität, thermisches Wohlbefinden oder den Schallschutz beziehen. Bei Modernisierungen haben wir festgelegte Prozesse für mehr Sicherheit und Gesundheitsschutz. Dazu gehören etwa der Rückbau von toten Wasserleitungen, der Einbau von Brandschutzmanschetten in Zwischendecken, die Prüfung auf Asbest einschließlich der sachkundigen Entsorgung sowie die Einhaltung von Ruhezeiten und Staubschutz während der Modernisierungsarbeiten.

QUALITÄTSSIEGEL
SICHERES WOHNEN

Für zwei Wohnanlagen von Volkswagen Immobilien gilt seit 2019 das Niedersächsische Qualitätssiegel für sicheres Wohnen: das Projekt „Wohnen am Glockenberg“ und das Wohnquartier „Drömlingshöhe“. Für die Vergabe des Qualitätssiegels wird neben technischen und objektiven Sicherheitsvorkehrungen auch die subjektive, gefühlte Sicherheitslage einbezogen.

Moderne Arbeitswelt

Zeitgemäße Arbeitsmodelle

- GRI 103-1 bis -3

Die Corona-Pandemie ist ein Katalysator für eine Arbeitswelt mit digitalen, mobilen und flexiblen Formaten. Wir sind bestrebt, unsere Mitarbeitenden bei dem **Übergang in die Arbeitswelt von morgen** bestmöglich zu unterstützen. 2020 wurde unter Federführung der Arbeitsgruppe „future-of-work@VWI" eine Studie zur Evaluation der Erfahrungen der Mitarbeitenden und Führungskräfte mit der veränderten Arbeitssituation durchgeführt. Als Kernergebnisse haben wir eine Reihe positiver Rückmeldungen registriert: So würden 76 % aller befragten Beschäftigten gerne auch nach der aktuellen Ausnahmesituation häufiger mobil arbeiten. Zugleich zeigten sich auch einzelne Störfaktoren: 53 % der Befragten fehlte die physische Nähe ihrer Kolleginnen und Kollegen. Die Ergebnisse der Befragung sind 2021 in einen Workshop eingeflossen, der gemeinsam mit interessierten Mitarbeitenden und Führungskräften durchgeführt wurde. Dabei wurden Handlungsfelder ausgearbeitet, die zum einen auf ein optimiertes Kommunikationsverhalten beim mobilen Arbeiten und die gemeinsame Gestaltung des Kulturwandels mit der Stärkung eines Wir-Gefühls ausgerichtet sind. Zum anderen sollen Regelungen für eine Flexibilisierung von Arbeitszeiten und Arbeitsort sowie Desk-Sharing-Konzepte auf den Büroflächen umgesetzt werden.

HYBRIDES MODELL „MOBILE ARBEIT"

Um ein **innovatives Büro- und Flächenkonzept** zu erproben, wurde im Berichtsjahr ein Pilotprojekt gestartet, bei dem das erste Obergeschoss des Bürogebäudes in der Schlosserstraße in Wolfsburg umgebaut wird. Hier sollen Büro- und Besprechungsräumlichkeiten der veränderten Kommunikation und Zusammenarbeit unter Beteiligung der Mitarbeitenden angepasst werden. Bausteine des Konzepts sind die Schaffung von sogenannten Homezones, um Identität zu stiften und Zugehörigkeitsgefühl zu stärken, aber auch die Einrichtung von innovativen Meeting-Zonen sowie vielseitigen Arbeitsplatzmöglichkeiten und modernen Besprechungsräumen. Nach dem Umbau werden mehr Mitarbeitende je nach Arbeitsanforderungen flexiblere und temporär zu nutzende Möglichkeiten jenseits des Standard-Arbeitsplatzes finden. Die Zahl der Arbeitsplätze wird sich auf dieser Fläche um 10 % erhöhen.

Im Interesse verbindlicher Regelungen für flexible und mobile Arbeitsformen sowie hybrider Modelle der Zusammenarbeit hat VWI die im November 2021 in der Volkswagen AG geschlossene **Betriebsvereinbarung „Mobile Arbeit"** übernommen. In diesem Rahmen müssen Mitarbeitende mindestens einen Präsenztag pro Woche im Büro anwesend sein, können die weiteren Arbeitstage aber mobil absolvieren. Eine Bündelung der Tage für eine Präsenzzeit innerhalb einer Woche pro Monat ist ebenfalls möglich. Ferner kann die mobile Arbeit eigenverantwortlich unter Beachtung der gesetzlichen und tarif-

lichen Bestimmungen in einem Zeitrahmen von 6–22 Uhr frei gestaltet und verteilt werden. Im Berichtsjahr haben 100 % der Mitarbeitenden, für die Homeoffice aufgrund ihrer Tätigkeit möglich ist, die Gelegenheit wahrgenommen, von zu Hause aus zu arbeiten und den digitalen Arbeitsplatz für die Kommunikation und Zusammenarbeit zu nutzen.

Als attraktiver Arbeitgeber ist es unser Anspruch, die **Vereinbarkeit von Privatleben und Beruf** unserer Beschäftigten zu verbessern. Unser Unternehmen hat sich daher den Regelungen des Volkswagen Konzerns angeschlossen, welche die Möglichkeit vorsehen, Freistellungen für Qualifizierungszwecke oder aus familiären Gründen in Anspruch zu nehmen, Gehaltsbestandteile in Freizeit umzuwandeln oder frühzeitig in den Ruhestand zu wechseln. KAPITEL „MENSCHEN IN DER TRANSFORMATION“

Zu diesen Instrumenten zählt seit April 2021 beispielsweise die Betriebsvereinbarung „Meine Auszeit“. Hier können Beschäftigte unter anteiligem Entgeltverzicht in eine Freistellung von drei bis sechs Monaten gehen – und das ohne vorheriges Ansparen von Zeiten oder Wertguthaben. VWI geht dabei in finanzielle Vorleistung. „Meine Auszeit“ ergänzt bestehende Instrumente für kurz- und langfristige Freistellungen wie z. B. ein individuelles Flexibilitätskonto und Langzeitkonto, Zeit-Werte oder die Wiedereinstellungszusage. Bereits seit 2019 bietet Volkswagen Immobilien den gesetzlichen Vorgaben entsprechend mit der „Brückenteilzeit“ Mitarbeitenden die Möglichkeit, die Arbeitszeit lebensphasenorientiert zeitlich begrenzt zu reduzieren, um etwa die Versorgung einer pflegebedürftigen Person in der Familie besser zu organisieren. Diese Regelung ist bereits von 15 Beschäftigten in Anspruch genommen worden. Insgesamt nutzten im Berichtsjahr 86 Mitarbeitende bzw. 24 % der Belegschaft von VWI flexible Teilzeit-, Elternzeit- oder Auszeitmodelle.

AUSZEICHNUNG: FAMI-SIEGEL

2019 wurde Volkswagen Immobilien erstmalig das „FaMi-Siegel“ verliehen. Wir sehen es als Bestätigung unseres Kurses, dass wir im November 2021, am Ende des dazugehörigen Aktionszeitraums, mit dem „FaMi-Siegel“-Award[2] als familienfreundliches Unternehmen in der Kategorie Unternehmen mit mehr als 100 Beschäftigten ausgezeichnet wurden. Im Rahmen der Preisverleihung wurde insbesondere die Möglichkeit einer beruflichen Auszeit gewürdigt, die es den Mitarbeitenden ermöglicht, sich ihren Familien, sozialen Kontakten oder persönlichen Projekten intensiv zu widmen. VWI strebt an, sich im Jahr 2022 erneut um diese Auszeichnung zu bewerben.

2) Das FaMi-Siegel ist eine Gemeinschaftsinitiative des Überbetrieblichen Verbund Frau und Wirtschaft Lüneburg.Uelzen, der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg, des Gewerkschaftsbund Region Nordostniedersachsen, der Wirtschaftsförderungsgesellschaft mBH Stadt und Landkreis Lüneburg, des Arbeitgeberverband Nordostniedersachsen e. V., der Leuphana Universität Lüneburg und der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade.

Die Gestaltung einer neuen Arbeitswelt mit innovativen Konzepten für mobile, flexible und digital ausgerichtete Prozesse ist auch ein Zukunftsthema für viele unserer Kunden als Arbeitgeber und Nutzer von Gewerbeimmobilien. Deshalb beschäftigen wir uns intensiv mit New Work-Konzepten, d. h. **Büro- und Raumlösungen für digitales und flexibles Arbeiten**. Hierzu gehören beispielsweise Desk-Sharing-Modelle oder auch Projekt- und Besprechungsräume, die speziell auf eine Kombination von lokalen und virtuellen Teilnehmern ausgerichtet sind. Auf diese veränderten Kundenwünsche haben wir uns nicht nur mit dem genannten Pilotprojekt in der Wolfsburger Schlosserstraße eingestellt. Auch für Porsche in Stuttgart setzen wir in einem Neubauprojekt bereits ein Konzept für innovative Büroflächenentwicklung auf rund 18.000 m^2 um.

Aufgrund der verstärkten Homeofficetätigkeiten spüren wir auch im Wohnbereich eine erhöhte Nachfrage nach leistungsstarken Netzverbindungen sowie nach entsprechenden Raumkonzepten, die das Arbeiten von zu Hause erleichtern. Geplante Kundenbefragungen hinsichtlich dieses Themas mussten pandemiebedingt auf voraussichtlich 2022 verschoben werden. Insbesondere für die von uns angebotenen Wohnformen WGs und SPLACE brachte die Corona-Pandemie auch 2021 schwierige Rahmenbedingungen aufgrund einer zurückgehenden Nachfrage.

Zukunftsorientierte Aus- und Weiterbildung

- GRI 103-1 bis -3, 404-2

Das Spektrum der Aufgabengebiete für die Mitarbeitenden bei Volkswagen Immobilien reicht von der Vermietung über den Maklerservice bis hin zum Management von Wohn- und Gewerbeimmobilien. In sämtlichen Gebieten sind die Kenntnisse, die Fähigkeiten und das Engagement unserer Mitarbeitenden das Fundament unseres Erfolgs. Deshalb bieten wir Bewerbern wie Beschäftigten vielfältige Einstiegsmöglichkeiten, attraktive Karrierewege und Qualifizierungsmaßnahmen an, die zur Sicherung unserer Wettbewerbsfähigkeit unter den Rahmenbedingungen der Digitalisierung beitragen.

Bei der Berufsausbildung setzen wir auf das duale Prinzip und damit auf die Verzahnung von Theorie und Praxis. Im Jahr 2021 wurden bei Volkswagen Immobilien ein Auszubildender Immobilienkaufmann (m / w / d) und zwei Auszubildende im Bereich Garten- und Landschaftsbau neu eingestellt. Zusätzlich hat eine junge Berufseinsteigerin das Angebot eines dualen Studienplatzes mit dem Abschluss „Bachelor of Arts Real Estate" angenommen. Unseren Mitarbeitenden und Führungskräften stehen verschiedene Qualifizierungsmaßnahmen u. a. seitens der Volks-

wagen Group Academy zur Verfügung, die sowohl freiwillige Bausteine als auch verpflichtende Schulungen enthalten:

2021 standen vor allem mehrstündige **Schulungen und Workshops für Führungskräfte zum Thema Diversity** im Mittelpunkt der Weiterbildungsprogramme bei Volkswagen Immobilien. Während eines vierstündigen Online-Trainings ging es um die Sensibilisierung für das Verständnis von Vielfalt im Unternehmen sowie den wertschöpfenden Faktor für das Unternehmen. Hierzu wurden die Führungskräfte insbesondere hinsichtlich der Anwendung von entsprechenden Tools in der Arbeitspraxis geschult und gingen in den Erfahrungsaustausch. Dieses Format wurde in kompakterer Form im November 2021 auch auf Mitarbeiterebene weitergeführt. Unter dem Titel *#onehourDiversity* wurden dabei rund 300 VWI-Mitarbeitende in Workshops unter Anleitung einer Führungskraft oder qualifizierter Diversity-Trainer für den Aspekt Vielfalt sensibilisiert und konnten sich über gelebte Vielfalt bei VWI sowie im persönlichen Umfeld austauschen.

SCHULUNG UND WEITERBILDUNG

Zur **Weiterbildung im Bereich Umwelt** schulen wir seit 2021 die gesamte Belegschaft mithilfe eines eigenen, an die Konzernanforderungen angepassten, web-basierten Training-Tools zum Thema Umwelt-Compliance. Die Teilnahmequote erreichte im Berichtsjahr 100 %. Die Teilnahme an diesem Schulungsformat alle drei Jahre ist verpflichtend. Anlässlich des Earth Day am 22. April 2021 konnten sich bei der *#project1hour* alle Beschäftigten eine Stunde lang zu Themen des Klima- und Umweltschutzes informieren und weiterbilden.

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

Gesundheitsförderung am Arbeitsplatz

▪ GRI 103-1 bis -3. 403-1 sowie -4 bis -6

Mit unserem ganzheitlichen Gesundheitsmanagement arbeiten wir kontinuierlich an Verbesserungen der Arbeitsbedingungen für unsere Mitarbeitenden. 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.

So achten wir bei der **Gestaltung des Arbeitsumfeldes** darauf, dass unsere Arbeitsplätze möglichst gesundheitsfördernd ausgestattet sind, z. B. durch ergonomisch höhenverstellbare Schreib- bzw. Arbeitstische. Außerdem schulen wir unsere Mitarbeitenden regelmäßig in Aspekten des Gesundheitsschutzes und der Arbeitssicherheit und bieten ihnen entsprechende Weiterbildungsmöglichkeiten an.

Daneben setzen wir auf weitere **präventive Angebote zur individuellen Gesundheitsförderung**. In enger Zusammenarbeit mit den Fachleuten des Gesundheitswesens der Volkswagen AG bieten wir z. B. die Durchführung regelmäßiger Check-up-Untersuchungen als freiwillige, kostenlose und umfassende Vorsorgemaßnahme an.
KAPITEL „MENSCHEN IN DER TRANSFORMATION“

Wir pflegen eine Kooperation mit dem Fitnessstudio INJOY. Mitarbeitende von VWI können im INJOY Wolfsburg zu 40 % günstigeren Konditionen trainieren. Außerdem informieren wir unsere Mitarbeitenden mittels Fachvorträgen der Audi BKK zu relevanten Themen, so etwa im Jahr 2021 zu den Themen Stressbewältigung und Achtsamkeit sowie gesunder Schlaf. Mit unserem Gesundheitskalender verfügen wir auch über ein Budget zum Einladen von Referenten aus dem Gesundheitssektor.

Auch im aktuellen Berichtsjahr stand die **Pandemiebekämpfung im Fokus des Gesundheitsmanagements** bei VWI. So hat sich das Unternehmen unmittelbar an die Impfkampagne der Volkswagen AG am Standort Wolfsburg angeschlossen und konnte deren Infrastruktur zur PCR-Testung auch für VWI-Beschäftigte nutzen. Darüber hinaus wurden Tipps und Hinweise für eine möglichst gesundheitsfördernde Gestaltung von Homeoffice-Phasen und mobiler Arbeit an die Mitarbeitenden vermittelt, etwa um die körperliche Fitness zu stärken, den Bewegungsapparat zu mobilisieren und sich gesund zu ernähren.

Unsere Mitarbeitenden haben zudem die Möglichkeit, ihre eigenen Vorschläge zur Gesundheitsförderung im Rahmen von regelmäßigen Gesprächen mit den Vorgesetzten einzubringen. In diesem Rahmen ist 2021 eine Gruppe von Mitarbeitenden entstanden, die sich der wöchentlichen Förderung von Achtsamkeit mithilfe entsprechender Übungen in einer Achtsamkeitsviertelstunde verschrieben hat. Diese Initiative hat ihren Ursprung im Folgeprozess der Mitarbeiterbefragung, bei dem das Thema einen hohen Stellenwert erhalten hat.

EIGENE GESUNDHEITS-VORSORGE

BLUE LIVING

GOVERNANCE

Unternehmenskultur und -werte

Mitarbeiterzufriedenheit durch Partizipation und Feedback

In allen Gesellschaften des Volkswagen Konzerns wird jährlich die Zufriedenheit der Mitarbeitenden über das „Stimmungsbarometer" erhoben, um darauf aufbauend Verbesserungspotenziale und Handlungsbedarfe für Führungskräfte zu identifizieren.

KAPITEL „MENSCHEN IN DER TRANSFORMATION"

Insgesamt haben 76 % der Mitarbeitenden bei VWI am Stimmungsbarometer 2021 teilgenommen – das entspricht der Beteiligungsquote des Vorjahres. Der Stimmungsbarometer-Index für Mitarbeiterzufriedenheit zeigte dabei einen Gesamtwert von 80,1 und erreichte damit fast den Vorjahreswert (80,9). Im Berichtsjahr lagen die identifizierten Handlungsschwerpunkte für VWI auf den Themen Veränderungen und Entwicklungsmöglichkeiten für Mitarbeitende. In festgelegten Folgeprozessen ergreifen die Führungskräfte im Dialog mit ihren Mitarbeitenden geeignete Maßnahmen und werden dabei vom Konzernteam Stimmungsbarometer unterstützt. Ergänzend zur Mitarbeiterbefragung nutzen wir für Analysezwecke auch Kununu, die Online-Bewertungsplattform für Arbeitgeber. Des Weiteren sind die Verträge der Mitarbeitenden der Volkswagen Immobilien GmbH an den Tarifvertrag der Volkswagen AG angelehnt, sodass neben Themen wie u. a. einer fairen Vergütung und betrieblichen Altersvorsorge auch die Beschäftigungssicherung der deutschen Standorte bis 2029 gesichert ist.

DIALOG UND FEEDBACKKULTUR

Wir legen großen Wert auf Dialogbereitschaft und eine ausgeprägte Feedbackkultur. Damit wollen wir unseren Beschäftigten ermöglichen, sich mit ihren Einschätzungen und ihrer Kritik in Prozesse aktiv einzubringen. Ein Beispiel hierfür ist das Dialogformat „GFdirekt", wo jeweils ein Geschäftsführer in einen crossfunktionalen und hierarchieübergreifenden Dialog mit der Belegschaft tritt. Damit ein intensiver Austausch in persönlicher Atmosphäre zustande kommt, ist die Teilnehmerzahl auf zehn Plätze begrenzt. Pandemiebedingt findet das Format virtuell via Microsoft Teams zweimal jährlich statt. So können die Geschäftsführer ungefilterte Einschätzungen und Rückmeldungen der Mitarbeitenden erhalten und gleichzeitig direkt auf konkrete Fragen eingehen. Ziel dieses Dialogformats ist es, das gegenseitige Verständnis füreinander und das vertrauensvolle Miteinander über Hierarchiegrenzen hinweg zu stärken. Weiterhin finden regelmäßige Mitarbeitergespräche sowie Team- oder Abteilungsmeetings statt. Zweimal jährlich erfolgen Management-Dialoge auf Abteilungsleiter- und Geschäftsführerebene sowie einmal jährlich die eintägige Führungsklausur der Führungskräfte. In all diesen Formaten pflegen wir den regelmäßigen Austausch zwischen Vorgesetzten und Mitarbeitenden.

Es ist uns wichtig, alle Mitarbeitenden zeitnah und umfassend zu übergreifenden Themen zu informieren. Dafür nutzen wir Betriebsversammlungen, welche aufgrund der andauernden Corona-Pandemie 2021 virtuell stattfanden, sowie digitale Town-Hall-Meetings als direktes und bidirektionales Kommunikationsinstrument. Auf unserer im Jahr 2021 neu gestalteten Intranet-Plattform und über eine neue Mitarbeiter-App bringen wir unsere Mitarbeitenden täglich zu Unternehmensthemen auf den aktuellen Stand und berichten regelmäßig zu Hintergründen sowie zu laufenden Projekten und Personalinformationen. Neben den spezifischen Regelungen zur Mitarbeiterinformation bei Volkswagen Immobilien gelten die Grundsätze der Charta der Arbeitsbeziehungen des Volkswagen Konzerns, die erweiterte Unterrichtungs-, Konsultations- und Mitbestimmungsrechte für die Arbeitnehmervertretungen vorsehen. KAPITEL „MENSCHEN IN DER TRANSFORMATION“

Erfolgsfaktor Vielfalt

- GRI 103-1 bis -3

Die Volkswagen Konzerngrundsätze bilden das gemeinsame Wertefundament für alle Marken und Gesellschaften des Konzerns, so auch für Volkswagen Immobilien. Sieben einfache „Wir“-Sätze formulieren, wofür das Unternehmen steht: „Wir tragen Verantwortung für Umwelt und Gesellschaft“, „Wir sind aufrichtig und sprechen an, was nicht in Ordnung ist“, „Wir wagen Neues“, „Wir leben Vielfalt“, „Wir sind stolz auf die Ergebnisse unserer Arbeit“, „Wir statt ich“ und „Wir halten Wort“. Mithilfe eines gemeinsam erarbeiteten „Werkzeugkastens“ überführt Volkswagen Immobilien diese Grundsätze in den Arbeitsalltag.

Als Tochterunternehmen des Volkswagen Konzerns übernehmen wir mit dem Code of Conduct dessen Verhaltensrichtlinien. Wir diskriminieren niemanden und dulden keine Diskriminierung. In der Konzernrichtlinie „HR-Compliance“ sind Mindeststandards zur nachhaltigen Förderung und Sicherstellung von Vielfalt und Chancengleichheit verankert. Vorgeschrieben ist, dass es in jeder Gesellschaft mindestens einen Ansprechpartner für Management und Mitarbeitende zum Thema Vielfalt und Chancengleichheit gibt. Dies ist auch für Volkswagen Immobilien maßgebend. Im Jahr 2020 haben wir mit der Unterzeichnung der Charta der Vielfalt ein zusätzliches Zeichen für Respekt und Toleranz in der Arbeitswelt gesetzt. KAPITEL „INTEGRITÄT“

Mittlerweile tragen bei VWI eine Diversity Managerin (Leiterin Personal) und vier weitere Diversity Trainerinnen und Trainer aus unterschiedlichen Abteilungen für das Themengebiet Verantwortung. Sie werden über das konzernweite Sensibilisierungsprogramm „Diversity Wins @ Volkswagen" geschult. Zu ihren vorrangigen Aufgaben gehört es, eine effizientere und innovative Zusammenarbeit in Teams zu fördern und inklusives Verhalten in den Führungsalltag zu integrieren. KAPITEL „VIELFALT"

Wir setzen auf verschiedene Maßnahmen zur Förderung von Vielfalt und Chancengerechtigkeit im Arbeitsalltag. Dazu zählen etwa unser „Role Model Program" für Führungskräfte oder das Tool „Meet the Others".
VWI NACHHALTIGKEITSBERICHT 2020 S. 26-27

DIVERSITÄT UND
CHANCENGLEICHHEIT

Zu den wichtigsten Formaten gehörte im Berichtsjahr bei VWI die Durchführung des Projekts *#onehourDiversity* zum bereichsübergreifenden, gegenseitigen Austausch beim Thema Vielfalt und zur Weiterbildung im Rahmen von Workshops. Darüber hinaus wurden unsere Führungskräfte in zwei verpflichtenden Workshops intensiv zu Diversity-Themen geschult.

Zukunftsorientiertes Wirtschaften

Unser Nachhaltigkeitsmanagement: Prozesse und Strukturen

- GRI 103-1-3, 102-18, 102-13,102-40,102-42, 102-43, 102-44

In der konkreten Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsziele richten wir uns an den Volkswagen Konzernrichtlinien aus, übernehmen deren Prinzipien und formulieren Organisationsanweisungen, die den spezifischen Bedingungen von Volkswagen Immobilien entsprechen. Im vorliegenden Bericht verweisen wir in den Kapiteln auf die Gültigkeit der jeweils entsprechenden Konzernrichtlinien einschließlich der relevanten Kapitel im Nachhaltigkeitsbericht des Konzerns. Ist die Umsetzung der Richtlinien mit besonderen Einzelmaßnahmen verbunden, die im Kontext unserer Nachhaltigkeitsstrategie relevant sind, gehen wir darauf in den entsprechenden Textabschnitten ein.

KLARE PROZESSE UND STRUKTUREN

Zur Koordination von Nachhaltigkeitsthemen dient uns ein Nachhaltigkeitsausschuss, der mindestens viermal jährlich tagt und dem jeweils eine Führungskraft der zentralen Geschäftsbereiche Finanzen, Personal, Technik, Wohnen und Corporate Real Estate Management angehört. Die Steuerung des Ausschusses obliegt der Leitung Unternehmensfinanzierung und Nachhaltigkeit. Das Gremium erarbeitet und berät die strategische Ausrichtung von Volkswagen Immobilien in den wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen.

Dem Nachhaltigkeitsausschuss steht die Geschäftsstelle Nachhaltigkeit zur Seite. Sie arbeitet als Schnittstelle für alle nachhaltigkeitsrelevanten Aktivitäten und übernimmt u. a. die Betreuung und Koordinierung von nachhaltigkeitsbezogenen Ratings und die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts. Das VWI-Board, welches sich aus Geschäftsführung und Abteilungsleitungen zusammensetzt, wird regelmäßig von der Leitung des Nachhaltigkeitsausschusses über nachhaltigkeitsrelevante Themen informiert. Im kontinuierlichen Austausch mit Arbeitsgruppen der Fachabteilungen werden konkrete strategische Ziele und Maßnahmen definiert.

Um mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie grundlegend den Erwartungen seitens unserer Anspruchsgruppen gerecht zu werden und Weiterentwicklungspotenziale zu identifizieren, setzen wir auf einen aktiven Stakeholder-Dialog. Unsere wichtigsten Stakeholder-Gruppen sind unsere Mitarbeitenden, unsere Kunden, die Volkswagen AG, Geschäftspartner und Investoren, Politik und Verwaltung sowie Gesellschaft:

Unsere Stakeholder

Für unsere **Mitarbeitenden** wollen wir ein exzellenter Arbeitgeber sein. Damit binden wir die Beschäftigten an uns und sind attraktiv für externe Bewerber. Daher stellen wir die Mitarbeiterzufriedenheit in den Mittelpunkt unserer Personalstrategie. Die Mitarbeiterzufriedenheit erheben wir über Befragungen und Feedbackprozesse zwischen Führungskräften und Mitarbeitenden. Zudem informieren wir unsere Beschäftigten aktiv u. a. über das Intranet sowie über Betriebsversammlungen zu Strategie-Updates und Maßnahmen und stellen uns den Fragen der Belegschaft im direkten Dialog.

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

Für den **Volkswagen Konzern** bietet Volkswagen Immobilien alles rund um das Thema Wohn- und Gewerbeimmobilien – vom Investment über die Konzeption bis zur Instandhaltung. In das Nachhaltigkeitsengagement des Volkswagen Konzerns sind wir eng eingebunden und leisten substanzielle Beiträge zur Erreichung der aufgestellten Ziele. Wir stehen bei allen Nachhaltigkeitsinitiativen mit den verantwortlichen Konzerneinheiten über das digitale Wissensnetzwerk Group Connect oder Veranstaltungsformate wie die Group Summits im direkten Austausch. Zudem beraten wir den Konzern in puncto Nachhaltigkeit beim Bau und der Nutzung von Immobilien.

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

Unser Unternehmen ist insbesondere in Wolfsburg verwurzelt und hat dort Bedeutung und Gewicht in **Politik und Verwaltung**. Wir unterstützen die städtischen Belange vor allem durch unsere Aktivitäten im Wohnungsneubau und in der Modernisierung. So sind wir Teil des „Bündnisses für Wohnen und Leben in Wolfsburg" und gestalten maßgeblich die Wohnbauoffensive der Stadt. Auf überregionaler Ebene engagieren wir uns in den Branchenverbänden ZIA, VdW und GdW und wirken in diesem Rahmen an Stellungnahmen zu politischen Entwicklungen mit. Darüber hinaus beteiligen wir uns aktiv an der „Initiative Wohnen.2050" sowie an dem von der Deutschen Unternehmensinitiative Energieeffizienz e. V. (DENEFF) ins Leben gerufenen Projekt „Immo2.Zero" – einem Praxisforum zur Dekarbonisierung von Gebäuden.

WOLFSBURG UND REGION

Wir übernehmen als einer der größten Vermieter in Wolfsburg Verantwortung für **Gesellschaft** in der Region. Wir unterstützen zahlreiche Aktivitäten, die das soziale Miteinander, die Gesundheitserhaltung und die Bildung fördern. In der Zusammenarbeit mit dem Förderverein „ready4work e. V." setzen wir uns etwa für die Schaffung von zusätzlichen Ausbildungsplätzen in der Region und für die Integration sozial benachteiligter Jugendlicher ein. Die Unterstützung von Spendenprojekten und die Förderung des kulturellen Lebens in der Stadt liegen uns ebenfalls am Herzen.

Nachhaltige Finanzierung

Wir betrachten die Finanzierung als natürlichen Bestandteil jedes Nachhaltigkeitskonzepts und wollen „grünes Kapital" für „grüne Assets" verwenden. Daher bieten wir Green Bonds in Form von Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen an und tragen so zur Diversifikation unserer Investorenbasis und Erschließung von Finanzierungsoptionen bei. Wir waren bestrebt, dafür einen Standard festzusetzen, der auch unter der EU-Nachhaltigkeitstaxonomie und über die gesamte Laufzeit unserer Bonds Gültigkeit besitzt. Dieser basiert zum einen auf einem ESG-Rating von ISS ESG, das wir auch 2021 – im vierten Jahr in Folge – mit dem Status „PRIME" abgeschlossen haben. Wir sind damit das nachhaltigste Immobilienunternehmen in Deutschland – weltweit gehören wir zu den besten 5 % der Branche (Stand 18.05.2021). Zum anderen haben wir die Green Bond Principles der ICMA (International Capital Market Association) und der Climate-Bond-Initiative umgesetzt. Diese Umsetzung wurde durch ein externes Assessment der Energieeffizienz unseres deutschen Immobilienbestands bestätigt. Für maximale Transparenz unseren Investoren und zukünftigen Emittenten gegenüber nutzen wir hinsichtlich der Auswahlkriterien für die Objekte eine Matrix nach GEG-Standard und Nutzungsart. Anhand dieser Matrix haben wir unseren eigenen Immobilienbestand in ein „grünes" und ein „nicht grünes" Portfolio geclustert. Detaillierte Informationen legen wir im verpflichtenden Green Bond Report offen, den wir in diesem Berichtsjahr erneut als Teil des Nachhaltigkeitsberichts publizieren.

GREEN BOND REPORT

Im Sinne einer klimaschonenden Ausrichtung unseres Immobilienportfolios wollen wir klimabedingte Finanzrisiken zukünftig stärker in unserer Planung berücksichtigen. Dafür wollen wir u. a. die Höhe der CO_2-Besteuerung bis Ende 2022 systematisch in unsere Mittelfristplanung sowie als Steuerungsgröße in das Portfoliomanagementsystem für eine objektgenaue Planung der Investitionen bzw. Modernisierungsmaßnahmen einbeziehen. Um die Auswirkung der CO_2-Bepreisung für unser Unternehmen kalkulieren zu können, haben wir im Jahr 2020 gemeinsam mit der Technischen Universität Braunschweig eine Analyse des Ist-Zustandes der Wohngebäude vorgenommen. Danach unterliegen lediglich rund 10 % unseres CO_2-Fußabdrucks (46.500 Tonnen CO_2) der aktuellen Gesetzeslage der CO_2-Bepreisung. Dies resultiert daraus, dass gegenwärtig noch der SCOPE 1 der CO_2-Emissionen als Bewertungsgrundlage gilt. Eine mögliche Ausdehnung der Besteuerung auf den SCOPE 2 würde zu weiteren Belastungen führen, die VWI in die Auswahl seiner Handlungsstrategien einbeziehen muss.

Nachhaltiges Lieferantenmanagement

▪ GRI 103-1-3, 102-9, 103-1 bis -3, 412-2

Uns ist bewusst, dass ein erheblicher Teil unserer Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft aus Prozessen resultiert, die nicht direkt innerhalb unserer Geschäftstätigkeit liegen, sondern ihr vorgelagert sind. Unsere Nachhaltigkeitsleistung hängt daher ebenso wesentlich von unseren Lieferanten, Dienstleistern, Beratern und Bauunternehmen ab. Die effektive Einbeziehung dieser Gruppen ist der einzige Weg, um Nachhaltigkeit in der gesamten Wertschöpfung zu gewährleisten. Daher orientieren wir uns sowohl bei der Vergabe von Aufträgen als auch bei der Ausgestaltung unserer Verträge mit unseren Partnern an verbindlichen Richtlinien und Prozessen.

BUSINESS PARTNER DUE DILIGENCE

Bei der **Vergabe entsprechender Aufträge** sind wir eng in die Prozesse des Volkswagen Konzerns eingebunden und agieren im Rahmen seiner Vorgaben. KAPITEL „VERANTWORTUNG FÜR LIEFERKETTEN UND WIRTSCHAFT“

Grundsätzlich gilt: Die Beschaffung verfolgt einen dreigliedrigen Ansatz zur Etablierung nachhaltiger Lieferketten (prevent, detect, react). So führen wir beispielsweise vor der Beauftragung von potenziellen Dienstleistern und Lieferanten Integritätsprüfungen für Geschäftspartner – die sogenannte Business Partner Due Diligence (BPDD) – durch. Diese Prüfung erfolgt im Rahmen eines risikobasierten, transparenten und ordnungsgemäß dokumentierten Prozesses. Eine interne Organisationanweisung regelt bei Volkswagen Immobilien, ab welchen Bestellwerten die vorgeschriebenen Prozesse greifen. In der Regel erfolgt die Vergabe von Aufträgen ab 15.000 € über die Konzernbeschaffung. Bei einem Auftragsvolumen unterhalb von 15.000 € wird die Beschaffung inklusive der BPDD unternehmensintern bei VWI abgewickelt.

Um Lieferanten auf dem Weg zu einem nachhaltigen Unternehmen zu unterstützen und die Erfüllung unserer Anforderungen sicherzustellen, hat der Volkswagen Konzern das Sustainability-Rating (S-Rating) als konzernweiten vergaberelevanten Prozess eingeführt. Das S-Rating bewertet die Nachhaltigkeits-Performance der Lieferanten mit Blick auf soziale, Umwelt- und Korruptionsrisiken. Die Bewertung basiert auf einer Selbsteinschätzung der Lieferanten (SAQ-Fragebogen) und in Abhängigkeit der Risikobewertung auf einem Vor-Ort-Check sowie einer vertiefenden Korruptionsprüfung. Erfüllt ein Lieferant die Anforderungen nicht oder kann kein Rating nachweisen, so ist er nicht vergabefähig. Bei Volkswagen Immobilien greifen die Regelungen zum S-Rating bei einer Vergabe über den Konzern (i. d. R. Vergabevolumen > 15.000 €).

Um unsere Erwartungen an das **Verhalten von Partnern während der Zusammenarbeit** zu verdeutlichen, halten wir die „Anforderungen des Volkswagen Konzerns zur Nachhaltigkeit in den Beziehungen zu Geschäftspartnern" in unserem Code of Conduct für Geschäftspartner vertraglich fest. . ↗ VOLKSWAGEN AG

Dieser ist ein entscheidendes Element unseres Lieferantenmanagements und schafft Verbindlichkeit bezüglich Umwelt-, Sozial- und Compliance-Standards. Die Vorgaben basieren u. a. auf den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen, den UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte und den einschlägigen Konventionen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO).

CODE OF CONDUCT

Compliance und Risikomanagement

Compliance und Integrität

▪ GRI 103-1 bis -3, 102-11, 102-17, 205-2-3

Für Volkswagen Immobilien hat ethisches und integres Handeln oberste Priorität. Der Code of Conduct des Volkswagen Konzerns ist dabei das zentrale Instrument, um in der Belegschaft das Bewusstsein für richtige Verhaltensweisen zu stärken, den Mitarbeitenden Hilfestellung zu geben und bei Zweifelsfällen geeignete Ansprechpartner zu vermitteln. Wir sind fest eingebunden in die Compliance und in das Integritätsmanagements des Volkswagen Konzerns. KAPITEL „INTEGRITÄT“

Zu den für uns verbindlichen Konzernrichtlinien zählen:

- der Umgang mit Zuwendungen sowie die Vermeidung von Interessenkonflikten und Korruption
- die Geldwäscheprävention
- die Nutzung des Volkswagen Hinweisgebersystems als zentrale Anlaufstelle für schwere Regelverstöße
- der Umgang mit Spenden und Sponsoring

Darüber hinaus ist das Compliance-Management-System bei Volkswagen Immobilien in einer eigenen Richtlinie beschrieben.

Volkswagen Immobilien hat ein **Governance-Komitee** etabliert und folgt damit den Anforderungen einer Konzernrichtlinie der Volkswagen AG. Ihm gehören Vertreter aus den Funktionsbereichen Risikomanagement, Integrität, Compliance und Legal an, denen es obliegt, bei der frühzeitigen Identifizierung, Bewertung und Steuerung von Risiken mitzuwirken. Zu den Aufgaben des Komitees zählen zudem die Sicherstellung eines wirksamen Informationsaustausches, die effektive Kooperation zwischen den Funktionen, die Vermeidung von Redundanzen in der operativen Umsetzung und die Erfüllung der Berichtspflichten gegenüber der Geschäftsführung.

Bei VWI koordiniert die **Compliance Officerin** die interdisziplinäre Zusammenarbeit der Fachbereiche mit dem Ziel, Regelverstöße zu erkennen und zu vermeiden. Sie berichtet regelmäßig im VWI Board dem Management und der Geschäftsführung über alle wesentlichen Änderungen und Aktualisierungen zu relevanten Compliance-Themen. Zudem werden alle Mitarbeitenden vierteljährlich per E-Mail über die für sie relevanten Themen informiert. Die Compliance Officerin sowie ein eigens eingerichteter Compliance-Kontakt per E-Mail stehen für tiefergreifende Fragen immer zur Verfügung. Unsere Beschäftigten nutzten 2021 die Möglichkeit, die Integritäts- und Compliance-Funktion zur Richtlinienkonformität und zu möglichen Regelverstößen anzusprechen. Wurden in den Beratungen Verfehlungen festgestellt, sind entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet worden, beispielsweise

Gespräche mit der Führungskraft, Ermahnungen oder Nachschulungen. Im Berichtsjahr 2021 wurden insgesamt 13 Vorfälle gemeldet, auf welche mit entsprechenden Maßnahmen reagiert wurde. Regelverstöße können auch aufgrund von Stichprobenkontrollen identifiziert werden, die mindestens jährlich seitens Volkswagen Immobilen vorgenommen werden. Wenn Mitarbeitende in ihrem Umfeld einen möglichen Verstoß gegen den Code of Conduct oder sonstiges Fehlverhalten feststellen, können sie dies außerdem – auch anonym – über das **Hinweisgebersystem** des Volkswagen Konzerns melden.

Die Verantwortung für den Bereich Integrität und die auf das Unternehmen bezogene Umsetzung des **Programms „Together4Integrity" (T4I)** liegt bei der Integritätsfunktion von Volkswagen Immobilien. KAPITEL „INTEGRITÄT"

TOGETHER
4 INTEGRITY

Im Rahmen von T4I, das fester Bestandteil der konzernweiten Integritäts- und Complianceanforderungen ist, werden elf sogenannte Key Initiatives und mehr als 100 Maßnahmenpakete gebündelt, um den Anspruch des Volkswagen Konzerns zu erfüllen, Vorbild bei Integrität zu sein. Mit dem Rollout von T4I bei Volkswagen Immobilien wurden zahlreiche Schulungs- und Kommunikationsmaßnahmen sowie Workshops unter Einbeziehung der Belegschaft durchgeführt. VWI verfügt mittlerweile über eine komplette Toolbox mit Maßnahmenpaketen, die auch zukünftig kontinuierlich umgesetzt werden. Zur Erfolgsmessung, Kontrolle und Transparenz wird das Unternehmen einen **Integritätsindex** einführen, der auf Basis einer jährlichen repräsentativen Befragung im Rahmen der Perception Workshops von T4I erhoben werden soll. Der dabei erzielte Wert soll mindestens 4.0 betragen.

Darüber hinaus hat Volkswagen Immobilien im Berichtsjahr bei der Ausgestaltung des Compliance-Managements den Fokus auf die Themengebiete Steuern und Umwelt gelegt:

Im Hinblick auf die Sicherstellung einer ordnungsgemäßen steuerlichen Pflichterfüllung hat die Geschäftsführung den Fachbereich Finanzen & IT mit der Einrichtung eines **Tax-Compliance-Managementsystems** beauftragt. Mithilfe des Systems sollen u. a. steuerliche Risiken verhindert, die eigene Steuerposition bei risikobehafteten wesentlichen Sachverhalten abgesichert und unternehmerische Chancen einer angemessenen Steuerplanung erkannt werden.

Mit dem **Umwelt-Compliance-Managementsystem (UCMS)** verfolgt das Unternehmen einen systematischen Ansatz, um Umweltziele und -verpflichtungen des Volkswagen Konzerns zu erfüllen sowie die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben sicherzustellen. Es enthält Mindestanforderungen für das Management von Umweltauswirkungen, bewertet

Risiken, regelt Präventions- und Kontrollmechanismen, gibt Richtlinien zur Messung der Wirksamkeit vor und regelt die standardisierte Berichterstattung sowohl innerhalb von VWI als auch gegenüber dem Volkswagen Konzern. Diesem wird jährlich im Rahmen des UCMS zu relevanten Themen wie den Umweltrisiken, der Einhaltung bindender Verpflichtungen oder dem gesteckten jährlichen Umweltziel berichtet. Im Rahmen der Einführung des UCMS wurde ein Register aller umweltrelevanten Gesetze (UIS) eingeführt, um Mitarbeitende über alle relevanten Umweltgesetze zu informieren und Maßnahmen zur Einhaltung sicherzustellen.

Die Informationsvermittlung an unsere Mitarbeitenden erfolgt über **Compliance- und Integritäts-Schulungen** im Online- oder Präsenzformat, umfangreiches Informationsmaterial, die Ansprache durch den Compliance Officer und Intranet-Meldungen. VWI-Mitarbeitende werden den Konzernstandards entsprechend geschult und für juristische Themen, aber auch ethische Fragestellungen sensibilisiert. Alle Mitarbeitende erwerben mit der Schulung zum Code of Conduct ein Zertifikat. Die verpflichtenden Schulungen zum Code of Conduct werden im Abstand von zwei Jahren (indirekter Bereich) und vier Jahren (direkter Bereich) aufgefrischt. Die Absolvierung von Mitarbeiterschulungen zum Code of Conduct wird von uns quartalsweise geprüft und im Rahmen des T4I-Programms an den Volkswagen Konzern gemeldet. Darüber hinaus gibt es für unseren Maklerbereich eine verpflichtende Schulung zur Geldwäscheprävention.

COMPLIANCE-SCHULUNGEN

Eine Schulung zum Thema Kartellrecht wurde im Jahr 2021 von allen relevanten Mitarbeitenden von Volkswagen Immobilien absolviert. Außerdem wurde eine Kartellrechtsrisikoanalyse durch einen externen Berater unter Einbindung diverser VWI-Fachbereiche durchgeführt.

Risikomanagement mit Fokus Prävention

- GRI 103-1 bis -3

Voraussetzung für den nachhaltigen Erfolg unseres Unternehmens ist ein verantwortungsbewusster Umgang mit Risiken, die sich aus unserer Geschäftstätigkeit und veränderten Rahmenbedingungen in Politik, Umwelt und Wirtschaft ergeben. Als hundertprozentige Tochtergesellschaft des Volkswagen Konzerns sind wir in dessen umfassendes Risikomanagement- und internes Kontrollsystem (RMS/IKS) und die Geltung entsprechender Richtlinien einbezogen. KAPITEL „INTEGRITÄT“

Diese Vorgaben setzen wir mit einer eigenen Organisationsanweisung bei VWI um. Unser Fokus beim Risikomanagement liegt auf dem laufenden Controlling der Prozesse zur Sicherung von Compliance und

Integrität. Unsere Methodik vertiefen wir durch immobilienspezifische Risikoanalysen. Bei der Projektabwicklung können zeitkritische Terminvorgaben und Kundenorientierung auf der einen sowie Compliance-Risiken und Due Diligence auf der anderen Seite zu Zielkonflikten führen.

Auf Basis einer externen **Compliance-Risikoanalyse** haben wir im Berichtsjahr kontinuierlich Optimierungsmaßnahmen umgesetzt:

- Zur Präzisierung des Umgangs mit Interessenkonflikten und des Verhaltens gegenüber Amts- und Mandatsträgern wurde eine Richtlinie des Volkswagen Konzerns übernommen, die diese Aspekte umfassend adressiert.
- Es erfolgte eine Überarbeitung von Organisationsanweisungen zum Umgang mit Geschäftspartnern sowie hinsichtlich des Themas Geschenke und Einladungen, das gleichfalls in die regelmäßige Kommunikation im Intranet und in Basisschulungen Eingang gefunden hat.
- Auf Basis der Konzernvorgabe haben wir im Berichtsjahr außerdem eine Richtlinie zum Thema Sicherheit entwickelt. Diese umfasst Aspekte wie z. B. Brandschutz, Personen- und Veranstaltungsschutz und Krisenmanagement. Die Sicherheitsorganisation wird von einem VWI-Mitarbeitenden gesteuert und ist bei allen strategischen Projekten einzubinden.
- Um die Rollen und Verantwortlichkeiten im Bereich Compliance der Auslandsgesellschaften zu definieren, wurde ein Handbuch für diese erstellt. Auch die Gründung und der Betrieb von Auslandsgesellschaften wird zukünftig in einer neuen organisatorischen Anweisung geregelt. Diese umfasst Aspekte wie z. B. Vorgaben zur Vertragsgestaltung, Vertretungsvollmachten für Auslandsgesellschaften oder Buchhaltung im Ausland.

Seit Anfang 2021 wurde zur organisatorischen Stärkung eine **Stabstelle Compliance, Integrität und Datenschutz** eingerichtet und besetzt. Für das neu geschaffene Gremium VWI Board wurde eine umfangreiche Dokumentation der Agenda und von Beschlüssen eingeführt.

Wir sehen es als unsere Verpflichtung an, Verstöße gegen menschenrechtliche Prinzipien zu verhindern und entsprechende Risiken zu minimieren. Zur **Wahrung der Menschenrechte** orientieren wir uns sowohl an den internationalen, europäischen und nationalen Standards und Abkommen als auch an den verschiedenen zwischen dem Volkswagen Konzern und dem Europäischen und dem Welt-Konzernbetriebsrat vereinbarten Chartas und Erklärungen. Der Volkswagen Konzern hat im Rahmen seiner Nachhaltigkeitsstrategie die Wahrung der Menschenrechte als Handlungsfeld innerhalb des Fokusthemas „Verantwortung für Lieferketten und Wirtschaft" definiert. Dabei wird die Etablierung eines Business and Human Rights Management-Systems in allen Konzerneinheiten vorangetrieben, die im Scope der Compliance sind. Darüber hinaus hat der Volkswagen Konzern in den drei Kategorien Arbeitsrechte, Toleranz und Sicherheit im Sinne der UN-Leitprinzipien neun Arbeitsschwerpunkte „Wirtschaft und Menschenrechte" entwickelt. KAPITEL „VERANTWORTUNG FÜR LIEFERKETTEN UND WIRTSCHAFT"

FAIRNESS UND MENSCHENRECHTE

Volkswagen Immobilien konzentriert sich auf die Verhinderung von Diskriminierung und von Verstößen gegen das Verbot von Kinderarbeit sowie gegen Vorschriften für Arbeitsschutz bzw. Arbeitssicherheit. Um Maßnahmen stets auf die aktuellen rechtlichen Anforderungen abzustimmen, erfolgt im Unternehmen ein kontinuierliches Screening der relevanten Gesetzesmaterien im Bereich Menschenrechte.

Ganzheitlicher Arbeitsschutz und Arbeitssicherheit auf den Baustellen

- GRI 103-1 bis -3. 403-1 bis -3 sowie -7, CRE6

Eine Konzernrichtlinie regelt die Verantwortung für Gesundheitswesen und Arbeitsschutz einheitlich für alle Gesellschaften des Konzerns. KAPITEL „MENSCHEN IN DER TRANSFORMATION"

Wir haben diese Anforderungen aufgegriffen und in eine Organisationsrichtlinie für Volkswagen Immobilien überführt. Neben einem Leiter Gesundheits- und Arbeitsschutz sind die gesetzlich geforderten Instrumente wie die Bestellung von Sicherheitsbeauftragten, der struktur-

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

Zu den zentralen Vorgaben für ein systematisches Sicherheits- und Gesundheitsmanagement zählt die **Durchführung von Gefährdungsbeurteilungen** der jeweiligen Arbeitsplätze. Dafür nutzen wir eine systemgestützte Erfassung der Gefährdungsbeurteilungen mit zentraler Datenablage. Im Rahmen von Gefährdungsbeurteilungen sollen Risiken frühzeitig erkannt und Unterweisungen durchgeführt werden, um auf die Verringerung von Arbeitsunfällen und berufsbedingten Krankheiten hinzuwirken. Erhöhte Risiken für Verletzungen und Erkrankungen bestehen im Bereich des Betriebshofes und der Gärtnerei aufgrund der notwendigen Verrichtung schwerer körperlichen Arbeiten bzw. des Einsatzes von Maschinen. Wir analysieren die Unfallursachen jeweils im Detail und ergreifen Maßnahmen zur zukünftigen Prävention. Zur unternehmensübergreifenden Information bei schweren oder tödlichen Unfällen von eigenen Beschäftigten oder Mitarbeitenden von Partnerfirmen wurde bei Volkswagen ein Konzernprozessstandard eingeführt. Auf dieser Basis können an allen Standorten Maßnahmen zur Vermeidung gleichartiger Unfälle gezielt ergriffen werden.

Zudem nehmen wir unsere **Betreiber- und Auftraggeberverantwortung** wahr. Wir arbeiten beim Neubau, der Modernisierung und der Instandhaltung häufig mit spezialisierten Unternehmen zusammen. Daher verpflichten wir die von uns beauftragten Fremdfirmen auf ein hohes Niveau bei der Arbeitssicherheit. Dazu zählt beispielsweise die gesetzlich vorgeschriebene Bestellung eines **Sicherheits- und Gesundheitsschutz-Koordinators (SiGeKo)** als extern beauftragter Dienstleister für die Tätigkeiten auf den Baustellen. Dieser ist bei größeren Baustellen und bei Baumaßnahmen in großer Höhe vor Ort im Einsatz, erteilt u. a. Einweisungen vor Arbeitsbeginn der Firmen auf den Baustellen und überwacht die Einhaltung der Vorschriften. Für kleinere Baustellen, die gemäß Baustellen-Verordnung nicht durch einen SiGeKo betreut werden müssen, liegt diese Verantwortung in der Regel bei den Auftraggebern. Zur Kontrolle dienen VWI-spezifische Lastenhefte, welche die Dokumentation der Zusammenarbeit und der Unterrichtung über gegenseitige Gefährdungen sowie die Festlegung von Sicherheitsmaßnahmen regeln. Der Auftragnehmer verpflichtet sich demnach, seine Mitarbeitenden vor Arbeitsbeginn über die bestehenden Gefahren und vereinbarten Sicherheitsmaßnahmen zu unterweisen und auch beauftragte Nachunternehmer entsprechend zu unterrichten. Wir behalten uns das Recht vor, die Einhaltung der Vorgaben zu kontrollieren.

BLUE LIVING

GREEN BOND REPORT 2021

Brief der Fachabteilung

Sehr geehrte Investoren und Interessenten,

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

In Deutschland tragen Immobilien zu rund einem Drittel der gesamten CO_2-Emissionen bei, wobei dem Gebäudebereich 14 % der CO_2-Emissionen direkt zugeschrieben werden. Im Jahr 2030 dürfen im Gebäudesektor noch höchstens 72 Mio. t CO_2 emittiert werden. Dies entspricht einem Rückgang von 39 % im Vergleich zum Jahr 2018. Um diese ambitionierten Ziele zu erreichen, sind zusätzliche wirkungsvolle Maßnahmen notwendig, die Investitionen in den Gebäudebereich lenken. Green Bonds sind ein adäquates Mittel, um diese Investitionen zu finanzieren.

AUSZEICHNUNG
IM AWARD 2019

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

Mit einem Volumen von über 480 Mrd. € im Jahr 2021 und einem prognostizierten Gesamtvolumen von 1.000 Mrd. € im Jahr 2022 setzt der Green-Bond-Markt seine positive und steile Entwicklung weiterhin fort. Wir gehen davon aus, dass perspektivisch mehr deutsche Immobiliengesellschaften an diesem Erfolg partizipieren werden.

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

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen!
Sandra Dieckmann, Tobias Beinlich und Dominic Martins Pinto

Überblick

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

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

	Verteilung nach Nutzungsart	Verteilung nach Marktwert
Logistik	5	27,60 %
Büro	4	15,10 %
Wohnen	3043	52,50 %
Industrie	7	4,80 %
Summe	**3059**	**100 %**

	Verteilung nach Gebäudestandard		Verteilung nach Marktwert
	Gewerbe	Wohnen	
Saniertes Portfolio	0	2461	29,50 %
EnEV 2009	12	94	26,40 %
EnEV 2014	4	130	28,90 %
EnEV 2016	0	358	15,20 %
Summe	**16**	**3043**	**100 %**

Allokationsreport

Portfolioallokation

Der Wert unserer „grünen" Immobilien beläuft sich, beruhend auf internen und externen Marktwerten, auf 639,5 Mio. €. Dem stehen allokierte Finanzierungsmittel im Wert von insgesamt 216,5 Mio. € gegenüber, wovon unsere Green Bonds 167 Mio. € ausmachen. Den „grünen" Assets stehen 423 Mio. € unallokierte Passiva gegenüber.

Allokation zum 31.12.2021

	Aktiva		Passiva
Green Assets (Fair Value)	639.532.000,00 €	Allokiert zu Hypothekendarlehen	39.046.991,94 €
		Allokiert zu KfW-Darlehen	10.396.832,91 €
		Allokiert zu Green SSD/NSV*	167.000.000,00 €
		Unallokierter Betrag zu Green Assets	423.088.175,15 €
Summe Green Assets	**639.532.000,00 €**	**Summe max. Green Funding**	**639.532.000,00 €**

Impact Report

Einsparung von CO_2-Emissionen

Aus der Berechnung der Differenz der Endenergiekennwerte unseres Portfolios auf Basis der Energieausweise (wohnwirtschaftlich: Verbrauchswerte, gewerblich: Bedarfswerte) und der Studien ENTRANZE und „Average EU building heat load for HVAC" resultiert eine Einsparung in Höhe von 27,4 Mio. kWh.

Auf Basis der gewählten Emissionsfaktoren verursachen unsere Immobilien einen CO_2-Austoß in Höhe von 8.589 t. Der CO_2-Ausstoß der zugrunde liegenden Referenzwerte beträgt 20.529 t. Hieraus resultiert eine Einsparung in Höhe von 11.940 t CO_2 für das Jahr 2021. Auf Nutzungsarten heruntergebrochen sind das für Wohnen 10.023 t, für Büro 568 t, für Logistik 1.285 t und für Industrieimmobilien 65 t.

Durchschnittlich gewichteter Energiekennwert

Logistik (kWh/m²a)	Büro (kWh/m²a)	Wohnen (kWh/m²a)	Industrie (kWh/m²a)
85,37	106,19	56,17	194,80

Energieeinsparungen

	Endenergie-verbrauch des Portfolios (kWh)	Endenergie-verbrauch nach Referenzwert (kWh)	Endenergie-ersparnis (kWh)	Endenergie-ersparnis (%)
Logistik	14.889.985	19.186.860	4.296.875	22,4 %
Büro	3.292.705	5.277.732	1.985.027	37,6 %
Wohnen	14.233.646	42.446.592	28.212.946	66,5 %
Industrie	1.293.895	1.484.610	190.715	12,8 %
Summe	**33.710.230**	**68.395.794**	**34.685.563**	**50,7 %**

CO_2-Einsparungen

	CO_2-Emission unseres Portfolios (t)	CO_2-Emission nach Referenzwerten (t)	Einsparung von CO_2-Emissionen (t)	Einsparung von CO_2-Emissionen (%)
Logistik	3.883	5.167	1.285	24,9 %
Büro	853	1.421	568	40,0 %
Wohnen	3.518	13.540	10.023	74,0 %
Industrie	335	400	65	16,2 %
Summe	**8.589**	**20.529**	**11.940**	**58,16 %**

„Grünheit" des Portfolios

Zur Selbstbeurteilung unseres Portfolios haben wir über unseren gesamten Bestand den durchschnittlich gewichteten Endenergiekennwert in kWh/m²a berechnet. Für den Wohnbereich ergab sich ein Wert in Höhe von 56,17 kWh/m²a, im Logistik- und Bürosektor liegt der Wert bei 85,37 kWh/m²a bzw. 106,19 kWh/m²a.

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

4.000 T CO_2
EINSPARUNG

Auf Basis unserer tatsächlichen CO_2-Emissionen ergeben sich Einsparungen von rund 4.000 t gegenüber unserem Framework.

BLUE LIVING

ANHANG

Über den Bericht

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

Die Volkswagen Immobilien GmbH informiert ihre Stakeholder mit diesem Bericht bereits im fünften Jahr in Folge über ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten. Basis ist die Unternehmensstrategie „VWI 2025" mit ihren vier zentralen Zielfeldern sowie die Festlegung wesentlicher Nachhaltigkeitsthemen mithilfe einer 2021 durchgeführten Materialitätsanalyse.

Der Berichtszeitraum liegt zwischen dem 01.01. und dem 31.12.2021. Redaktionsschluss war der 21.03.2022. Der Report wurde in deutscher wie in englischer Sprache am 20.04.2022 auf der Website des Unternehmens unter *www.vwimmobilien.de/nachhaltigkeit* veröffentlicht. Der Bericht erscheint auch künftig jährlich.

Dieser Nachhaltigkeitsbericht wurde in Anlehnung an die GRI-Standards (Option „Kern") erstellt. Darüber hinaus haben wir uns an den branchenspezifischen GRI-Ergänzungen für die Immobilienwirtschaft „G4 Construction and Real Estate Sector" (CRE) orientiert. Teil des Berichts ist eine Tabelle mit allen relevanten Kennzahlen im Kontext der Nachhaltigkeitsberichterstattung von Volkswagen Immobilien (S. 58). Es gibt keine gesonderte, externe Prüfung dieses Nachhaltigkeitsberichts.

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

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

Kennzahlen

Mitarbeitende

Mitarbeiterzahlen			GRI 102-8
	Einheit	2021	2020
Gesamtzahl der Angestellten (befristet und unbefristet)	**Anzahl**	**352**	**357**
weiblich	Anzahl	161	166
männlich	Anzahl	191	191
Gesamtzahl der unbefristeten Angestellten	**Anzahl**	**350**	**355**
weiblich	Anzahl	160	165
männlich	Anzahl	190	190
Gesamtzahl der befristeten Angestellten	**Anzahl**	**2**	**2**
weiblich	Anzahl	1	1
männlich	Anzahl	1	1
Gesamtzahl der Angestellten (Teilzeit)	**Anzahl**	**57**	**57**
weiblich	Anzahl	55	56
männlich	Anzahl	2	1
Gesamtzahl passive Altersteilzeit	**Anzahl**	**19**	**14**
weiblich	Anzahl	5	4
männlich	Anzahl	14	10
Gesamtzahl Auszubildende	**Anzahl**	**11**	**10**
weiblich	Anzahl	6	7
männlich	Anzahl	5	3
Gesamtzahl der Mitarbeitenden ohne direktes Anstellungsverhältnis	**Anzahl**	**6**	**5**
Konzernleihe von der VW AG	Anzahl	6	4
Zeitarbeitnehmende	Anzahl	0	1

Neueinstellungen und Fluktuation			GRI 401-1
Gesamtzahl der neuen Angestellten	**Anzahl**	**7**	**8**
weiblich	Anzahl	3	3
männlich	Anzahl	4	5
Angestelltenfluktuation Gesamtzahl	**Anzahl**	**5**	**9**
weiblich	Anzahl	2	3
männlich	Anzahl	3	6
Quote der Angestelltenfluktuation	**%**	**1,42**	**2,52**
weiblich	%	1,24	1,81
männlich	%	1,57	3,14

Elternzeit			GRI 401-3
Gesamtzahl der Angestellten, die Elternzeit in Anspruch genommen haben	**Anzahl**	**36**	**34**
weiblich	Anzahl	27	24
männlich	Anzahl	9	10
Gesamtzahl der Angestellten, die innerhalb des Berichtszeitraums nach Beendigung der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückgekehrt sind	**Anzahl**	**16**	**23**
weiblich	Anzahl	7	13
männlich	Anzahl	9	10

Kennzahlen

Weiterbildung			GRI 404-3
Anteil der Mitarbeiter mit regelmäßiger Leistungsbewertung pro Jahr	**%**	**100**	100
weiblich	%	100	100
männlich	%	100	100
Anzahl der Auszubildenden	**Anzahl**	**11**	10
weiblich	Anzahl	6	7
männlich	Anzahl	5	3

Arbeitssicherheit			GRI 403-2, 403-8, CRE6
Gesamtzahl der Angestellten (direkte Angestellte und Mitarbeitende, befristet und unbefristet)	**Anzahl**	**352**	357
Angestellte und Mitarbeitende, die vom Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz abgedeckt sind	%	100	100
Angestellte und Mitarbeitende, die vom intern geprüften Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz abgedeckt sind	%	100	100
Angestellte und Mitarbeitende, die vom extern geprüften Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz abgedeckt sind	%	100	100
Ausgefallene Arbeitstage aufgrund von Betriebsunfällen	Anzahl	37	140
Anzahl gemeldete Betriebsunfälle	Anzahl	4	5
Unfallhäufigkeit, Quote, Anzahl pro Summe aller Arbeitsstunden VWI-Mitarbeitende	%	8,4	10,5
Gemeldete betriebliche Todesfälle	Anzahl	0	0

Vielfalt des Managementkreises			GRI 405-1
	2021	2020	
weiblich	**18,18**	**9,09**	**99,98 %**
Altersgruppe < 30	0	0	–
Altersgruppe 30–50	100	0	–
Altersgruppe > 50	0	100	-100,00 %
männlich	**81,82**	**90,91**	**-10,00 %**
Altersgruppe < 30	0	0	0,00 %
Altersgruppe 30–50	77,78	70,00	11,11 %
Altersgruppe > 50	22,22	30,00	-25,93 %

Vielfalt und Altersstruktur der Angestellten			GRI 405-1
weibliche Angestellte	**51,45**	**48,50**	**6,08 %**
Altersgruppe < 30	14,61	14,90	-1,95 %
Altersgruppe 30–50	65,17	66,70	-2,29 %
Altersgruppe > 50	20,22	18,40	9,89 %
männliche Angestellte	**48,55**	**51,50**	**-5,73 %**
Altersgruppe < 30	5,95	5,50	8,18 %
Altersgruppe 30–50	62,50	66,70	-6,30 %
Altersgruppe > 50	31,55	27,80	13,49 %

Gesamtzahl der Diskriminierungsvorfälle			GRI 406-1
		0	0

Kennzahlen

Umwelt[1]

Gesamtportfolio-Übersicht

	Einheit	2021	2020	Veränderung
Anzahl Wohnimmobilien	Anzahl	9.486	9.486	0,00 %
Gesamtfläche Wohnimmobilien	m^2	639.316	639.316	0,00 %
Anzahl Gewerbeimmobilien[1]	Anzahl	98	97	1,03 %
Gesamtfläche Gewerbeimmobilien[1]	m^2	458.992	448.361	2,37 %

1) Die Werte für das Jahr 2020 wurden nachträglich angepasst.

Energie

GRI 302-1,2,4 CRE1

	Einheit	2021	2020[5]	Veränderung
Eigenenergieverbrauch Volkswagen Immobilien[2]	**kWh**	**973.778**	**1.002.888**	**-2,90 %**
Wärmeenergie	kWh	660.674	619.520	6,64 %
Strom	kWh	313.104	383.368	-18,33 %
Gesamtenergieverbrauch Wohnimmobilien[3]	**kWh**	**77.316.405**	**71.237.827**	**8,53 %**
Wärmeenergie	kWh	51.251.440	45.669.521	12,22 %
Mieterstrom	kWh	24.988.254	24.451.943	2,19 %
Allgemeinstrom	kWh	1.076.711	1.116.363	-3,55 %
Gesamtenergieverbrauch Gewerbeimmobilien[4]	**kWh**	**93.191.087**	**94.094.606**	**-0,96 %**
Wärmeenergie	kWh	52.388.856	52.265.898	0,24 %
davon Fernwärme	kWh	38.913.626	39.032.368	-0,30 %
davon Erdgas	kWh	6.266.851	6.266.851	0,00 %
davon Heizöl	kWh	7.208.379	6.966.679	3,47 %
Strom	kWh	40.802.231	41.828.708	-2,45 %

2) Die Werte bei durch Volkswagen Immobilien genutzten Objekten wurden auf Basis von realen Verbrauchsdaten (99,7 %) und Verbrauchsausweisen (0,3 %) berechnet.
3) Der Abdeckungsgrad für den Mieterstrom beträgt ca. 95 % und für die Wärmeenergie sowie den Allgemeinstrom 100 %. Die Daten wurden auf Grundlage der Verbrauchsdaten des lokalen Energieversorgers LSW ermittelt. Für neue Immobilien wurden die Werte auf Basis von Bedarfsausweisen berechnet.
4) Im Jahr 2020 und 2021 wurden die Werte für die MAN-Liegenschaften mit einem Worst-Case-Szenario geschätzt und inkludiert. Die Werte wurden unter Verwendung von Verbauchs- und Bedarfsausweisen (bei Vermietung an VW-Konzerngesellschaften) berechnet. Dabei wurden für unsere Gewerbeimmobilien folgende Datenquellen herangezogen: reale Verbräuche 12 % (Strom 7 % / Wärme 5 %), Verbrauchsausweise 58 % (Strom 30 % / Wärme 28 %), Bedarfsausweise 24 % (Strom 5 % / Wärme 19 %), Schätzungen 6 % (Strom 1 % / Wärme 5 %).
5) Aufgrund von technischen Problemen bei der Ablesung der Wärmezähler für Fernwärme wurde die Abrechnungsperiode für das Jahr 2020 nachträglich vom Energieversorger korrigiert. Im Bereich Wohnen waren für die Wärmeenergie 2020 ca. 11 TWh zu viel berichtet worden. Für den Bereich Gewerbe haben wir für einige Objekte die Bedarfsausweise für 2021 und nachträglich für 2020 angepasst

Treibhausgasemissionen – Geschäftsbetrieb

	Einheit	2021	2020	Veränderung
Fuhrpark Verwaltungsgebäude[6]	**t CO_2e**	**27,00**	**30,40**	**-11,18 %**
Fuhrpark Betriebshof[6]	t CO_2e	157,60	106,10	48,54 %
Drucken[7]	t CO_2e	0,75	1,11	-32,25 %
Emissionen aus Papierverbrauch[7]	**Wasser in m^3**	**75,00**	**111,00**	**-32,43 %**
Dienstreisen[8]	t CO_2e	394	394	0,00 %

6) Die Emissionen wurden anhand der von den Fahrzeugen getankten Treibstoffmengen sowie der Emissionsfaktoren aus GEMIS 5 für Super- und Dieselkraftstoff ermittelt. Die Emissionen aus Dienstwagen, die einer Person zur persönlichen Nutzung zugeordnet sind, sind nicht erfasst worden.
7) Die angegebenen Emissionen wurden wie folgt abgeschätzt: 1 Blatt Papier entspricht 2 g CO_2 sowie 0,2 l Wasser, vgl. folgende Quellen:
– https://www.papiernetz.de/informationen/nachhaltigkeitsrechner/
– http://www.papiernetz.de/wp-content/uploads/ifeu-studie_langfassung.pdf
– https://www.umweltbundesamt.de/papier-druckerzeugnisse#vorteile-von-recyclingpapieren.
8) Die Dienstreise-Emissionen werden generisch auf Basis eines ermittelten Worst-Case-Wertes aus der Automobilindustrie berechnet (t CO_2/Mitarbeiter).

Kennzahlen

Volkswagen Immobilien GmbH			**GRI 305-5**
CO_2-Bilanz nach Energieträger (Market-based-Ansatz) in t CO_2e	2021 nicht klimabereinigt	2020[4] nicht klimabereinigt	Veränderung
Gesamtemissionen[9]	**27.554,4**	**26.039,1**	5,82 %
davon Eigenemissionen VWI	751,4	694,3	8,22 %
davon Wohnimmobilien	13.045,0	11.627,8	12,19 %
davon Gewerbeimmobilien	13.758,0	13.717,0	0,30 %
Gesamt Scope-1-Emissionen – GRI 305-1	**3.347,5**	**3.243,1**	3,22 %
Kraftstoffe (Fuhrpark)[10]	149,5	110,1	35,79 %
davon Eigenemissionen VWI	149,5	110,1	35,79 %
Heizöl	1.935,0	1.870,0	3,48 %
davon Gewerbeimmobilien	1.935,0	1.870,0	3,48 %
Erdgas	1.263,0	1.263,0	0,00 %
davon Gewerbeimmobilien	1.263,0	1.263,0	0,00 %
Gesamt Scope-2-Emissionen – GRI 305-2	**18.523,0**	**17.400,4**	6,45 %
Strom[11]	0	0	–
davon Eigenemissionen VWI	0	0	–
davon Wohnimmobilien	0	0	–
Fernwärme[12]	**18.523,0**	**17.400,4**	6,45 %
davon Eigenemissionen VWI	135,0	126,3	6,89 %
davon Wohnimmobilien	10.452,0	9.313,8	12,22 %
davon Gewerbeimmobilien	7.936	7.960,3	-0,31 %
Gesamt Scope-3-Emissionen – GRI 305-3	**5.683,9**	**5.395,6**	5,34 %
Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten[12]	5.289,1	5.000,5	5,77 %
davon Eigenemissionen VWI	72,1	62,8	14,81 %
davon Wohnimmobilien	2.593,0	2.314,0	12,06 %
davon Gewerbeimmobilien	2.624,0	2.623,7	0,01 %
Drucken[13]	0,8	1,1	-32,43 %
davon Eigenemissionen VWI	0,8	1,1	-32,43 %
Dienstreisen[14]	394,0	394,0	0,00 %
davon Eigenemissionen VWI	394,0	394,0	0,00 %

9) Wenn nicht anders spezifiziert, wurden die Emissionen auf Basis der GEMIS 5 ermittelt.
10) Die Emissionen aus Dienstwagen, die einem Mitarbeitenden zur persönlichen Nutzung zugeordnet sind, wurden nicht erfasst.
11) Der Strom für die selbstgenutzten Immobilien wird seit dem 01.01.2019 als „Naturstrom" mit einem Emissionsfaktor von 0 kg CO_2/kWh bereitgestellt. Der Strom für die Ladesäulen des Fuhrparks wird als „Naturstrom" mit einem Emissionsfaktor von 0 kg CO_2/kWh bereitgestellt. Der Allgemeinstrom für die Wohnimmobilien wird seit dem 01.01.2019 als „Naturstrom" mit einem Emissionsfaktor von 0 kg CO_2/kWh bereitgestellt.
12) Für die Jahre 2020 und 2021 beläuft sich der Emissionsfaktor laut GEMIS 5 auf 0,254 kg CO_2/kWh und wird zu 80 % in Scope 2 und zu 20 % als Teil der Brennstoff- und energiebezogenen Aktivitäten in Scope 3 ausgewiesen.
13) Die angegebenen Emissionen wurden wie folgt abgeschätzt: 1 Blatt Papier entspricht 2 g CO_2 sowie 0,2 l Wasser, vgl. folgende Quellen:
– https://www.papiernetz.de/informationen/nachhaltigkeitsrechner/
– http://www.papiernetz.de/wp-content/uploads/ifeu-studie_langfassung.pdf
– https://www.umweltbundesamt.de/papier-druckerzeugnisse#vorteile-von-recyclingpapieren.
14) Die Dienstreise-Emissionen werden generisch auf Basis eines ermittelten Worst-Case-Wertes aus der Automobilindustrie berechnet (t CO_2/Mitarbeitende).

Kennzahlen

VWI-Mieterstrom

	Einheit	2021	2020	Veränderung
Gewerbe[15]	t CO_2e	11.751,04	9.327,80	25,98 %
Wohnen[16]	t CO_2e	7.146,64	6.993,26	2,19 %

15) Die Stromversorgung der Gewerbeimmobilien wird von den Mietern in der Regel über die VW Kraftwerk GmbH organisiert. Der für die Berechnung der Emissionen von der VW Kraftwerk GmbH angegebene Emissionsfaktor stieg von 0,223 kg CO_2/kWh für das Jahr 2020 auf 0,288 kg CO_2/kWh für das Jahr 2021. Der Anstieg der Werte für 2021 resultiert aus der Veränderung des Emissionsfaktors und nicht aus den Verbräuchen.
16) Die Mieter beziehen ihren Strom von der LSW mit dem Emissionsfaktor 0,286 kg CO_2/kWh im Jahr 2020 und 2021.

Wasser **GRI 303-5**

	Einheit	2021	2020	Veränderung
Gesamtwasserverbrauch Volkswagen Immobilien	m^3	803,3	1.389	-42,17 %
Gesamtwasserverbrauch Wohnimmobilien	m^3	675.931	677.937	-0,30 %

Abfall[17] **GRI 306-3**

	Einheit	2021	2020	Veränderung
Restabfallvolumen Volkswagen Immobilien[18]	m^3	267	267	–
Gesamtabfallvolumen Wohnimmobilien[19]	m^3	50.869	50.869	–
Recyclingquote für Abfälle aus Wohnimmobilien[20]	%	49	49	–
Gesamtabfall Gewerbeimmobilien[17]	m^3	4.098	4.098	–

17) Die Abfallmengen werden durchgängig in m^3 angegeben. Diese Angabe ist aus der Anzahl und dem Volumen der aufgestellten Behälter sowie aus dem Leerungszyklus abgeleitet.
18) Angaben umfassen ausschließlich Restabfall.
19) Angaben umfassen Restabfall-, Bioabfall- und Papiermengen.
20) Die Bioabfall- und Papiermengen werden dem Recycling zugeführt.

Weitere Kennzahlen

Wirtschaftskennzahlen

	Einheit	2021	2020	Veränderung
Umsatz	**Mio. €**	**166,86**	**150,15**	11,13 %
Beteiligung am Umsatz Immobilien (absolut)	**€**	**78,33**	**58,89**	33,00 %
Green Assets	€	43,65	42,22	3,39 %
davon BLUE BUILDINGS	€	5,27	4,46	18,24 %
davon BLUE LEASES[21]	€	29,41	12,22	140,70 %
Beteiligung am Umsatz Immobilien (relativ)	**%**	**46,94 %**	**39,22 %**	19,68 %
Green Assets	%	26,16 %	28,12 %	- 6,9 %
davon BLUE BUILDINGS	%	3,16 %	2,97 %	6,4 %
davon BLUE LEASES[21]	%	17,63 %	8,14 %	116,6 %
Umsatzrendite vor Steuern	**%**	**6,47 %**	**20,60 %**	- 68,6 %
Bilanzsumme	**Mio. €**	**906,62**	**870,52**	4,15 %
Spenden an politische Parteien – GRI 415-1	**€**	**0**	**0**	**–**
Überprüfung von Lieferanten | S-Rating[22]				
(nach umsatzbasierten Anteilen bei Hauptlieferanten)				**GRI 308-2, GRI 412-2**
Vorhandene S-Ratings für Lieferanten	**Anzahl**	**12.483**	**13.041**	- 4,3 %
davon Lieferanten mit A-Ratings	Anzahl	3524	4.093	- 13,9 %
davon Lieferanten mit C-Ratings[23]	Anzahl	91	220	- 58,6 %
Umsatzanteil der Lieferanten mit S-Rating am Gesamtumsatz	%	rund 85	rund 75	13,3 %
Anteil der Lieferanten, die hinsichtlich ökologischer Kriterien überprüft wurden	%	> 65	> 65	-

21) Den ressourcenschonenden Betrieb von Immobilien fördern wir seit dem Jahr 2019 im Rahmen unseres BLUE-LEASE-Ansatzes.
22) Die Angaben wurden aus der Beschaffungsorganisation des Volkswagen Konzerns übermittelt und beziehen sich auf das Lieferantenmanagement des Gesamtkonzerns.
23) Lieferanten mit einem C-Rating sind nicht vergabefähig.

GRI-Index

▪ GRI 102-55

GRI-Standard	GRI-Standard	Kernangaben	Angabe	Seite	Erläuterung oder Auslassung
Allgemeine Angaben					
GRI 102: Allgemeine Angaben 2016	101	Kern	Grundlagen 2016		
	102	Kern	Allgemeine Angaben 2016		
	102-1	Kern	Name der Organisation	6	
	102-2	Kern	Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	7	
	102-3	Kern	Hauptsitz der Organisation	10	
	102-4	Kern	Betriebsstätten	6	
	102-5	Kern	Eigentumverhältnisse und Rechtsform	6	
	102-6	Kern	Belieferte Märkte	6	
	102-7	Kern	Größe der Organisation	6	
	102-8	Kern	Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitern	58	Keine Aufteilung nach Angestellten und weisungsgebundenem Personal (Detaillierungstiefe nicht wesentlich). Siehe auch Volkswagen Immobilien Charta der Vielfalt (https://www.vwimmobilien.de/unternehmen/presse/news/newsroom/show//volkswagen-immobilien-unterzeichnet-charta-der-vielfalt.html)
	102-9	Kern	Lieferkette	42	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2021, S. 11–12
	102-10	Kern	Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette		Im Berichtsjahr 2021 gab es keine signifikanten Änderungen in der Organisation und der Lieferkette von Volkswagen Immobilien. Veränderungen auf der Konzernebene werden im Konzern Geschäftsbericht 2021: Konzernkreis ausgewiesen.
	102-11	Kern	Vorsorgeansatz oder Vorsorgeprinzip	44	Siehe auch Volkswagen Konzern Geschäftsbericht 2021: Risiko- und Chancenbericht
	102-12	Kern	Externe Initiativen	8	
	102-13	Kern	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	38	
	102-14	Kern	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	3	
	102-15		Wichtige Auswirkungen, Risiken und Chancen	14	
	102-16	Kern	Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen		Siehe auch Volkswagen Immobilien Wertefundament (https://www.vwimmobilien.de/unternehmen/unternehmen/nachhaltigkeit.html), Volkswagen Konzernwerte, Nachhaltigkeitsleitbild (www.volkswagenag.com/de/sustainability/policy.html)
	102-17		Verfahren zu Beratung und Bedenken in Bezug auf die Ethik	44	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2021, S. 86–92
	102-18	Kern	Führungsstruktur	38	
	102-40	Kern	Liste der Stakeholder-Gruppen	39	
	102-41	Kern	Tarifverträge		Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2021, S. 71–72
	102-42	Kern	Ermittlung und Auswahl der Stakeholder	39	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2021, S. 24–25
	102-43	Kern	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	39	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2021, S. 25
	102-44	Kern	Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen	39	Für Angaben zu geäußerten Themen und Anliegen siehe auch Erwartungen der Stakeholder (www.volkswagenag.com/de/sustainability/reporting.html)
	102-45	Kern	Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten		Siehe Volkswagen Konzern Geschäftsbericht 2021: Konzernkreis
	102-46	Kern	Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen	10	
	102-47	Kern	Liste der wesentlichen Themen	10	
	102-48	Kern	Neudarstellung von Informationen		Neudarstellungen von Informationen sind ggf. durch Fußnoten klar gekennzeichnet.
	102-49	Kern	Änderungen bei der Berichterstattung	57	
	102-50	Kern	Berichtszeitraum	57	
	102-51	Kern	Datum des letzten Berichts	57	
	102-52	Kern	Berichtszyklus	57	
	102-53	Kern	Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht	69	
	102-54	Kern	Erklärung zur Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards	57	
	102-55	Kern	GRI-Inhaltsindex	63	
	102-56	Kern	Externe Prüfung	57	
Wirtschaftliche Leistung					
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1		Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	7	
	103-2		Der Managementansatz und seine Bestandteile	7	
	103-3		Beurteilung des Managementansatzes	7	
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	201-2		Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	7	
Indirekte ökonomische Auswirkungen					
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1		Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	26	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2021, S. 18–21
	103-2		Der Managementansatz und seine Bestandteile	26	
	103-3		Beurteilung des Managementansatzes	26	
GRI 203: Indirekte Ökonomische Auswirkungen 2016	203-1		Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen, Offenlegung weiterer Bereiche: ▪ Erschwingliches Wohnen und Sozialwohnungen ▪ Erhaltung und Restaurierung von historischen Bestandsimmobilien ▪ Öffentlich zugängliche Freiräume/Erholungsräume ▪ Kommunale Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen	26	
Korruptionsbekämpfung					
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1		Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	44	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2021, S. 86
	103-2		Der Managementansatz und seine Bestandteile	44	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2021, S. 86–88
	103-3		Beurteilung des Managementansatzes	44	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2021, S. 89
GRI 205: Korruptionsbekämpfung 2016	205-2		Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	44	
	205-3		Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	44	Keine Angabe nach Geschäftsstandorten (Aufteilung nicht wesentlich) und ermittelten Risiken (vertrauliche Informationen). Siehe auch Volkswagen Konzern Geschäftsbericht 2021: Corporate-Governance-Bericht, Hinweisgebersystem

GRI-Index

GRI-Standard	GRI-Standard	Kernangaben	Angabe	Seite	Erläuterung oder Auslassung
Materialien					
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1		Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	16	
	103-2		Der Managementansatz und seine Bestandteile	16	
	103-3		Beurteilung des Managementansatzes	16	
GRI 301: Materialien 2016	301-1		Eingesetzte Materialien nach Gewicht und Volumen		Die themenspezifischen, quantitativen Angaben werden aus organisatorischen Gründen bisher nicht umfassend erfasst.
Energie					
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1		Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	18	
	103-2		Der Managementansatz und seine Bestandteile	18	
	103-3		Beurteilung des Managementansatzes	18	
GRI 302: Energie 2016	302-1		Energieverbrauch innerhalb der Organisation	60	
	302-2		Energieverbrauch außerhalb der Organisation	60	
	302-4		Verringerung des Energieverbrauchs	60	
	CRE1		Spezifischer Energieverbrauch von Gebäuden	18, 60	
	CRE8		Art und Anzahl von Nachhaltigkeitszertifikaten, Bewertungs- und Kennzeichnungssystemen für Neubau, Management, Bezug und Sanierung	20	
Wasser					
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1		Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	19	
	103-2		Der Managementansatz und seine Bestandteile	19	
	103-3		Beurteilung des Managementansatzes	19	
GRI 303: Wasser und Abwasser 2018	303-5		Wasserverbrauch	62	
Biodiversität					
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1		Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	22	
	103-2		Der Managementansatz und seine Bestandteile	22	
	103-3		Beurteilung des Managementansatzes	22	
GRI 304: Biodiversität 2016	304-2		Erhebliche Auswirkungen von Aktivitäten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität	22	
Emissionen					
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1		Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	14	
	103-2		Der Managementansatz und seine Bestandteile	14	
	103-3		Beurteilung des Managementansatzes	14	
GRI 305: Emissionen 2016	305-1		Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	61	
	305-2		Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	61	
	305-3		Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	61	
	305-5		Senkung der THG-Emissionen	61	
Abwasser und Abfall					
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1		Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	16	
	103-2		Der Managementansatz und seine Bestandteile	14	
	103-3		Beurteilung des Managementansatzes	14	
GRI 306: Abfall 2016	306-3		Angefallener Abfall	62	
Umweltbewertung der Lieferanten					
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1		Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	42	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2021, S. 95–103
	103-2		Der Managementansatz und seine Bestandteile	42	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2021, S. 95–103
	103-3		Beurteilung des Managementansatzes	42	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2021, S. 95
GRI 308: Umweltbewertung der Lieferanten 2016	308-2		Negative Umweltauswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen	62	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2021, S. 100 bis 101, 104, 105 sowie Geschäftsbericht 2021: Konzernlagebericht: Risiken- und Chancenbericht
Beschäftigung					
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1		Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	28	
	103-2		Der Managementansatz und seine Bestandteile	28	
	103-3		Beurteilung des Managementansatzes	28	
GRI 401: Beschäftigung 2016	401-1		Neue Angestellte und Angestelltenfluktuation	58	
	401-3		Elternzeit	58	

GRI-Index

GRI-Standard	GRI-Standard Kernangaben	Angabe	Seite	Erläuterung oder Auslassung
Sicherheitspraktiken				
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	48, 32	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	48, 32	Der Managementanstz umfasst alle direkten fest und befristet Angestellten; die Anzahl der indirekt angestellten Mitarbeiter ist vernachlässigbar und wird daher nicht gesondert berichtet.
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	48, 32	
GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 2018	403-1	Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	48, 32	
	403-2	Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen	48, 59	
	403-3	Arbeitsmedizinische Dienste	48	
	403-4	Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	32	
	403-5	Mitarbeiterschulungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	32	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2021, S. 74–75
	403-6	Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	32	
	403-7	Vermeidung und Abmilderung von direkt mit Geschäftsbeziehungen verbundenen Auswirkungen auf die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz	48	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2021, S. 74–75
	403-8	Mitarbeiter, die von einem Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz abgedeckt sind	59	
	CRE6	Prozentualer Anteil des Unternehmens, der in bestätigter Übereinstimmung mit einem international anerkannten Arbeitsschutzmanagementsystem arbeitet	59, 48	
Aus- und Weiterbildung				
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	30	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	30	
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	30	
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016	404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	30	
	404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	59	
Vielfalt und Chancengleichheit				
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	36	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	36	
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	36	
GRI 405: Vielfalt und Chancengleichheit 2016	405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	59	
Gleichbehandlung				
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	36	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	36	
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	36	
GRI 406: Gleichbehandlung 2016	406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	59	
Lokale Gemeinschaften				
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	26	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	26	
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	26	
GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016	413-1	Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen		Die themenspezifischen, quantitativen Angaben werden aus organisatorischen Gründen bisher nicht umfassend erfasst.
Soziale Bewertung der Lieferanten				
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	42	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2021, S. 99–101
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	42	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2021, S. 99–101
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	42	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2021, S. 99–101
GRI 414: Soziale Bewertung der Lieferanten 2016	414-2	Negative soziale Auswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen	62	Keine Detailangaben zu den einzelnen Unterpunkten (Daten nicht erhebbar). Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2021, S. 100 und 101
Politische Einflussnahme				
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	38	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	38	
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	38	
GRI 415: Politische Einflussnahme 2016	415-1	Parteispenden	62	

Finanzielle Kennzahlen

Anders als in den Vorjahren steht dem Nachhaltigkeitsbericht 2021 kein nomineller Geschäftsbericht der Volkswagen Immobilien GmbH mehr zur Seite.

Aus diesem Grund finden Sie die wesentlichen Geschäftszahlen, die Bilanzwerte, die Gewinn-und Verlustrechnung und die Kapitalflussrechnung des Unternehmens auf den Folgeseiten in diesem Bericht.

Finanzielle Kennzahlen

Wesentliche Zahlen

Finanzdaten (in Mio. €)	2021	2020	Veränderung
Umsatz	166,86	150,15	11,1 %
Funds from Operations	55,44	61,80	-10,3 %
Operatives Ergebnis	37,25	37,03	0,6 %
Ergebnis vor Steuern (IFRS)	30,05	30,93	-2,8 %
Ergebnis nach Steuern (IFRS)	18,95	24,21	-21,7 %
Anlagevermögen	796,17	856,81	-7,1 %
Investitionen inkl. Finanzinvestitionen	36,81	45,35	-18,8 %
Bilanzsumme	906,62	870,52	4,1 %
Cash-Flow laufendes Geschäft	5,20	33,28	-84,4 %
Brutto-Cash-Flow	51,57	53,65	-3,9 %

Kennzahlen (in %)	2021	2020	Veränderung
Umsatzrendite vor Steuern	18,0%	20,6%	-12,6 %
Eigenkapitalquote	25,1%	25,6%	-2,2 %

Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	2021	2020
Umsatzerlöse	**166.860**	**150.154**
davon Wohnimmobilien	68.185	62.324
davon Gewerbeimmobilien	65.735	66.273
davon Projekt- und Mietvertragsmanagement	21.378	9.643
davon Facility Management	9.063	8.109
davon Sonstige	2.499	3.805
Kosten der Umsatzerlöse	**-86.960**	**-71.660**
Ergebnisbeitrag	**79.900**	**78.494**
Personal- und Sachgemeinkosten	-44.893	-43.528
Sonstige betriebliche Erträge	5.560	6.848
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.316	-4.784
Operatives Ergebnis	**37.252**	**37.029**
Bankergebnis	-9.221	-9.121
Beteiligungsergebnis	2.439	3.536
Sonstiges Finanzergebnis	-417	-515
Finanzergebnis	**-7.199**	**-6.100**
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**30.053**	**30.929**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag latent	-11.102	-6.715
Jahresergebnis nach Steuern	18.951	24.214

Finanzielle Kennzahlen

Bilanz

in T€	2021	2020
Aktiva	**906.618**	**870.517**
Langfristige Vermögenswerte	**796.174**	**809.245**
davon Immobilienvermögen	656.558	675.855
davon Anteile an Unternehmen	106.716	102.691
davon sonst. langfristige Vermögenswerte	32.900	30.698
Kurzfristige Vermögenswerte	**110.444**	**61.273**
Passiva	**906.618**	**870.517**
Eigenkapital	**227.166**	**223.123**
Langfristige Schulden	**528.862**	**551.988**
Kurzfristige Schulden	**150.591**	**95.407**

Kapitalflussrechnung

in T€	2021	2020
Zahlungsmittel Anfangsbestand (ohne Termingeldanlagen)	**13.638**	**45.885**
Ergebnis vor Steuern	30.053	30.929
Ertragsteuerzahlungen	-10.063	-8.681
Abschreibungen saldiert mit Zuschreibungen	17.332	18.931
Abschreibungen auf vermietete Vermögenswerte	12.639	12.429
Veränderung der Pensionen	1.261	868
Ergebnis aus Anlagen-/Beteiligungsabgängen	352	-830
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	0
Brutto Cash-flow	**51.574**	**53.645**
Veränderung Working Capital	**-46.372**	**-20.362**
Cash-flow laufendes Geschäft	**5.202**	**33.283**
Investitionen in Sachanlagen	-9.654	-31.077
Veränderungen der Beteiligungen	-4.025	0
Anlagenabgänge	3.814	4.715
Investitionstätigkeit	**-9.865**	**-26.362**
Netto Cash-flow	**-4.663**	**6.921**
Veränderung der Darlehen	3	3
Investitionstätigkeit (inkl. Geldanlagen in Wertpapieren und Darlehen)	**-9.862**	**-26.359**
Dividendenzahlungen/Verlustausgleiche	-25.872	-21.175
Veränderungen der übrigen Finanzschulden	38.790	-16.285
Leasingzahlungen	-1.008	-1.711
Finanzierungstätigkeit	**11.910**	**-39.171**
Veränderung der Zahlungsmittel	**7.250**	**-32.248**
Zahlungsmittel Bestand	**20.887**	**13.638**
Brutto-Liquidität	**20.887**	**13.638**
Kreditstand	-544.307	-506.649
Netto-Liquidität	**-523.420**	**-493.011**

Impressum

▪ GRI 102-53

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

Konzept:
Scholz & Friends Reputation
nachhaltigkeitsberatung-sfr.de

Gestaltung:
Kilovolt Werbeagentur, Braunschweig
www.kilovolt.net

Bilder:
Volkswagen Immobilien, AdobeStock, iStockPhoto,
The Noun Project, Kilovolt

Angaben zur Organisation

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

Website Nachhaltigkeit:
www.vwimmobilien.de/nachhaltigkeit

Geschäftsführung:
Geschäftsführung/Vorstand:
Meno Requardt (Sprecher)
Hardy Brennecke

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Gunnar Kilian

Stand: April 2022

BLUE LIVING

www.vwimmobilien.de

VOLKSWAGEN
Immobilien