



BLUE LIVING

NACHHALTIGKEITSBERICHT 2022
GREEN BOND REPORT 2022



VOLKSWAGEN
Immobilien



Inhalt

- 2 Inhaltsverzeichnis
- 3 Brief der Geschäftsführung

5 Corporate Responsibility bei Volkswagen Immobilien

- 6 Volkswagen Immobilien im Überblick
- 7 Strategisches Fundament
- 11 Unser Nachhaltigkeitsmanagement

15 Environment

- 16 Klimaschutz und Dekarbonisierung
- 21 Energieeffizienz und -verbrauch
- 25 Biodiversität

28 Social

- 29 Innovatives Bauen und Bewirtschaften
- 33 Moderne Arbeitswelt

39 Governance

- 40 Unternehmenskultur und -werte
- 43 Zukunftsorientiertes Wirtschaften
- 49 Compliance und Risikomanagement

55 Green Bond Report

61 Anhang

- 62 Über den Bericht
- 64 GRI-Index

69 Impressum

Die finanziellen Kennzahlen haben wir in dieser Ausgabe in einen separaten Bericht ausgelagert.



verweist auf den Nachhaltigkeitsbericht des Vorjahres



verweist auf eine externe Website



verweist auf den Nachhaltigkeitsbericht 2022 des Volkswagen Konzerns, Download unter <https://www.volkswagenag.com/de/sustainability/reporting.html>

Brief der Geschäftsführung

▪ GRI 2-22

Liebe Lesende,

ein turbulentes Jahr mit vielen Herausforderungen liegt hinter uns: der Krieg gegen die Ukraine, die Energiekrise, die Inflation und die Nachwirkungen der Pandemie. Auch von diesen schwierigen Rahmenbedingungen haben wir uns jedoch nicht vom Kurs abbringen lassen. Als verantwortungsbewusstes Immobilienunternehmen möchten wir weiterhin Antworten auf die Herausforderungen der Gegenwart und Zukunft geben. Dazu zählt für uns vor allem der Umgang mit dem Klimawandel, in dem wir neben Risiken auch viele Chancen und Potenziale sehen, die wir aktiv nutzen wollen. Darüber und über unser nachhaltiges Engagement im Ganzen wollen wir transparent Auskunft geben. Wir freuen uns somit sehr, Ihnen unseren Nachhaltigkeitsbericht für das Berichtsjahr 2022 vorlegen zu können. Dieser richtet sich an unsere Stakeholder und alle Interessierten. Sein Aufbau folgt wie im Vorjahr den Nachhaltigkeitsdimensionen ESG (Environment, Social und Governance).

Im vergangenen Berichtsjahr haben wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie mit ihren acht Fokusthemen vorgestellt. Diese haben wir 2022 noch stärker mit denjenigen nachhaltigen Entwicklungszielen der UN (Sustainable Development Goals – SDGs) verknüpft, zu deren Erreichung wir den größten Beitrag leisten können. Im Bereich „**Environment**“ haben wir den Fokus auf den überarbeiteten BLUE-BUILDING-Standard gelegt, mit dem wir eine nachhaltige Bauweise gewährleisten, welche die

Energieeffizienz erhöht, den Klimaschutz stärkt und die Kreislaufwirtschaft fördert. Noch mehr Schlagkraft erhält zudem unser Engagement für die Biodiversität, mit dem wir in unserem Bestand einige Projekte umgesetzt haben. Aber auch der Einsatz erneuerbarer Energien und eine Strategie zur nachhaltigen Wassernutzung gehören zu den Schwerpunkten unseres Handelns.

Im Bereich „**Social**“ hat Volkswagen Immobilien erneut gesellschaftliche Verantwortung übernommen und angesichts des Ukrainekriegs der Stadt Wolfsburg das Hotel „Global Inn“ für die Unterbringung von Geflüchteten zur Verfügung gestellt. Als attraktiver Arbeitgeber möchten wir weiterhin unseren Mitarbeitenden flexible Arbeitszeitmodelle anbieten und eine gesunde Work-Life-Balance ermöglichen. Dazu gehörte vor allem die Förderung der mentalen Gesundheit, der wir auch künftig eine hohe Aufmerksamkeit schenken wollen.

Unsere „**Governance**“-Rolle haben wir auch im Berichtsjahr weiter gestärkt, beispielsweise durch umfassende Schulungen zu Compliance und Antikorruption, ein nachhaltiges Lieferantenmanagement sowie den offenen und ehrlichen Dialog mit unseren Stakeholdern. Mit unserer Unternehmensstrategie 2030 wollen wir weiterwachsen und unsere Funktion als Unternehmen mit ausgewiesener Immobilienkompetenz

und nachhaltiger Ausrichtung im Konzern festigen. Unser Nachhaltigkeitsmanagement sorgt dafür, dass bei allen Maßnahmen und Prozessen die Verantwortung für Umwelt und Gesellschaft an oberster Stelle steht.

Auch für 2023 haben wir uns wieder viel vorgenommen: So wollen wir als eines der wesentlichen ökologischen Nachhaltigkeitsthemen die Emissionsreduzierung vorantreiben und Klimapfade im Bereich Gewerbe festlegen und verfolgen. Des Weiteren steht die Digitalisierung unseres Bestandes im Vordergrund – hier werden wir in unseren

Gewerbeimmobilien ein Pilotprojekt für den Einsatz von „SMART METER“-Technologien starten. Für unsere Mitarbeitenden möchten wir 2023 die Programme zur Förderung ihrer körperlichen und psychischen Gesundheit rund um den Arbeitsplatz weiter ausbauen. Außerdem wollen wir neue Initiativen starten, um den offenen Dialog zwischen den Mitarbeitenden aller Hierarchieebenen zu vertiefen.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre, bleiben Sie gesund.

Ihre Geschäftsführung von Volkswagen Immobilien

Meno Requardt

Hardy Brennecke



BLUE LIVING

CORPORATE RESPONSIBILITY



Volkswagen Immobilien im Überblick

▪ GRI 2-1, 2-6, 401-1

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 Volkswagen Immobilien der zweitgrößte Wohnungsanbieter in Wolfsburg und führender Immobiliendienstleister des Volkswagen Konzerns weltweit. 2022 hat das Unternehmen mit seinen 370 Mitarbeitenden einen Jahresumsatz von 245 Mio. € erzielt. Im Bereich Gewerbeimmobilien unterstützen wir die Volkswagen AG, ihre Marken und Tochtergesellschaften im Immobilienmanagement.



STAMMSITZ
WOLFSBURG

Für den Bau, die Entwicklung und den Betrieb von Gewerbeimmobilien im Ausland sind für uns eigene Tochtergesellschaften in Polen, Tschechien und der Slowakei aktiv. Eine weitere Auslandsgesellschaft befindet sich aktuell im Aufbau.

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.

Unser strategisches Fundament

▪ GRI 3-3, 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 Konzernstrategie zählt 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 (Environment, 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 Lieferketten und Menschenrechte.

Darüber hinaus hält der Volkswagen Konzern sein Engagement für Nachhaltigkeit in seinem Dekarbonisierungsprogramm sowie im Umweltleitbild „goTOzero“ fest:

Der Volkswagen Konzern hat bereits ein umfassendes **Dekarbonisierungsprogramm** auf den Weg gebracht und verfolgt damit das Ziel, bis spätestens 2050 ein CO₂-neutrales Unternehmen zu sein. Bereits bis 2030 will der Konzern die CO₂-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.

Das Umweltleitbild „goTOzero“ des Konzerns definiert für den Konzern alle besonders relevanten Handlungsfelder im Bereich Umwelt. Es ist an dem Prinzip ausgerichtet, 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. Das Umweltleitbild wurde im Berichtsjahr überarbeitet. Neu ist dabei insbesondere das Handlungsfeld „Ökosysteme bewahren“, welches neben der Luftqualität (VW KONZERN NHB 2022, Kapitel Umwelt-Compliance-Management, Seite 26) auch den Boden- und Gewässerschutz sowie das Thema Biodiversität beinhaltet. Der Fokus liegt nach der Aktualisierung somit auf den vier priorisierten Handlungsfeldern „Klima schützen“, „Ressourcen schonen“, „Ökosysteme bewahren“ und „Umwelt-Compliance sicherstellen“.

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

In Anlehnung an die Zieldimensionen der Konzernstrategie „NEW AUTO – Mobility for Generations to Come“ hat Volkswagen Immobilien seine eigene Unternehmensstrategie weiterentwickelt und Anfang 2022 veröffentlicht. Unsere neue Strategie „VWI 2030“ basiert – wie auch

die Strategie „VWI 2025“ – auf unseren Zieldimensionen „Begeisterte Kunden“, „Zukunftsorientierte Wettbewerbsfähigkeit“, „Gelebte Nachhaltigkeit“ und „Exzellenter Arbeitgeber“.

Im Rahmen unserer Unternehmensstrategie verfolgen wir sieben strategische Initiativen mit dem Ziel, bis 2030 der führende Immobilienpartner im Volkswagen Konzern zu sein. Dieses erreichen wir auf Basis unserer Unternehmenswerte „Innovativ“, „Engagiert“ und „Fair“. Unsere Mission beschreibt die Art und Weise, wie wir das Ziel erreichen wollen:

- Wir begeistern unsere Kunden mit passgenauen und wettbewerbsfähigen Lösungen. Wir leben eine vertrauensvolle Unternehmenskultur mit ausgeprägtem Teamgeist und kurzen Entscheidungswegen.
- Wir unterstützen den Konzern mit unserer Immobilienkompetenz auf dem Weg zu nachhaltiger Mobilität.
- Nachhaltigkeit, Verantwortungsbewusstsein und Gestaltungswille bestimmen unser Handeln.

Zentrale Voraussetzung für die Umsetzung unserer Unternehmensstrategie sind effiziente Strukturen und Managementprozesse. Zur Umsetzung unserer Strategie nutzen wir seit Beginn des Berichtsjahres das agile Framework „Objectives & Key Results“ (OKR), um unseren Mitarbeitenden Orientierung auf dem Weg zum Ziel zu geben und flexibel

auf Veränderungen reagieren zu können. Hier werden in kurzen Zeiträumen von einem halben Jahr drei bis fünf wesentliche Ergebnisse („Key Results“) pro Initiative definiert, die entsprechend positiv auf das definierte Ziel („Objective“) einzahlen. In regelmäßigen Reviews und Status-Updates wird der jeweilige Zielerreichungsgrad berichtet.

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 darüber hinaus im Berichtsjahr analysiert, welches die wichtigsten SDGs für Volkswagen Immobilien sind (② siehe Kapitel „Strategische Steuerung der Fokusthemen“). Damit wollen wir die SDGs noch sichtbarer mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie verzahnen sowie unsere Maßnahmen noch stärker auf die Erreichung dieser Ziele ausrichten.

Wie im vorherigen Kapitel erläutert, ist das Engagement für Nachhaltigkeit von Volkswagen Immobilien im Dekarbonisierungsprogramm des Volkswagen Konzerns sowie in dessen Umweltleitbild „goTOzero“ verankert:



UN SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS

Als 100%ige Tochtergesellschaft des Volkswagen Konzerns wollen wir mit unseren Handlungsmöglichkeiten einen Beitrag zur **Dekarbonisierung** leisten, bekennen uns zum Pariser Klimaschutzabkommen und streben ein 1,5-Grad-Ambitionsniveau an. 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 **Umweltleitbild „goTOzero“** formuliert sind. Mit der Verpflichtung haben wir die in der Konzern-Umweltpolitik verankerten fünf Bausteine zur Präzisierung der Leitbildvorgaben übernommen. Diese sind Bestandteil regelmäßiger Schulungen und dienen als Leitlinien unseres Handelns.

Um den spezifischen Herausforderungen unseres Geschäftsmodells gerecht zu werden, setzen wir seit 2019 unser eigenes holistisches Nachhaltigkeitskonzept BLUE LIVING zum ökologisch ausgerichteten Lebenszyklus eines Gebäudes um. Mit dem Konzept verfolgen wir die

Ziele, attraktive und nachhaltige Wohn-, Lebens- und Arbeitsräume zu schaffen und den CO₂-Ausstoß unserer Immobilien entsprechend unseren selbst gesteckten Zielen 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 hin zur Verwertung.

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 haben wir mit der Weiterentwicklung des BLUE-BUILDING-Standards für Modernisierungen begonnen, die wir voraussichtlich im Jahr 2023 abschließen werden.

Nachhaltigkeit im Immobilien-Lebenszyklus



Unser Nachhaltigkeitsmanagement

▪ GRI 2-9, 2-12, 2-13, 2-14, 3-1, 3-2

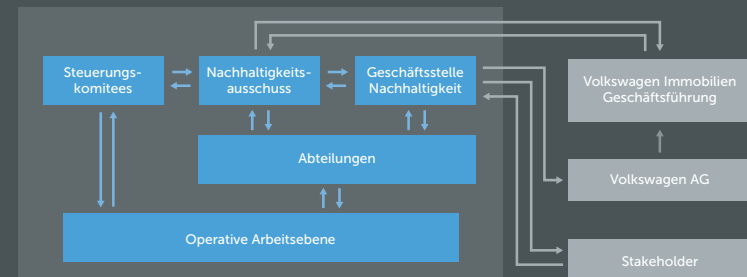
Strategische Steuerung der Fokusthemen

Im Jahr 2021 haben wir eine Materialitätsanalyse zur Identifizierung der wesentlichen Fokusthemen der Nachhaltigkeit für Volkswagen Immobilien vorgenommen (Volkswagen Immobilien Nachhaltigkeitsbericht 2021, Seite 10). Damit haben wir nicht nur strategische Prioritäten gesetzt, sondern entsprechen auch den Anforderungen aus den Berichtsstandards der Global Reporting Initiative (GRI) sowie dem CSR-Richtlinien-Umsetzungsgesetz (CSR-RUG) in Deutschland, von dem auch der Volkswagen Konzern erfasst ist. Das Ergebnis der Wesentlichkeitsanalyse und damit die Priorisierung von acht Fokusthemen der Nachhaltigkeit wurde durch die Geschäftsführung bestätigt.

Die für Nachhaltigkeit zentrale Initiative im Rahmen unserer Unternehmensstrategie heißt „Nachhaltigkeit im Unternehmen verankern“. Ihr Ziel ist es, die als wesentlich identifizierten Nachhaltigkeitsthemen in den entsprechenden Unternehmensprozessen und -standards tiefer zu verankern. Um messbare Fortschritte zu erreichen, haben wir in Form einer Nachhaltigkeits-Roadmap für jedes Fokusthema Anspruch, Zielstellung, Zeithorizonte und KPIs definiert. Dazu gehört etwa ein Nachhaltigkeitsfahrplan für unser Portfolio zur Klimaneutralität, der den Vorgaben des Pariser Klimaabkommens entspricht. Zudem wurden die jeweiligen Verantwortlichkeiten, Maßnahmen und Managementansätze exakt festgelegt.

Die Nachhaltigkeitsthemen werden bei Volkswagen Immobilien neben dem Rahmenwerk der OKRs primär durch den Nachhaltigkeitsausschuss und die Geschäftsstelle Nachhaltigkeit koordiniert und gesteuert. Die Geschäftsführung ist festes Mitglied dieses Nachhaltigkeitsausschusses. In den vierteljährlich stattfindenden Sitzungen werden die Mitglieder über alle nachhaltigkeitsrelevanten Themen unterrichtet. Der Ausschuss dient aber neben der Erörterung von Berichtsthemen und dem interdisziplinären Informationsaustausch vor allem der Definition konkreter strategischer Ziele, Maßnahmen, Handlungsfelder und Aussagen zur Nachhaltigkeit, die erneut in die Initiative der Unternehmensstrategie einfließen.

Nachhaltigkeitsmanagement bei VWI



Die Leitung Nachhaltigkeit ist fester Bestandteil aller VWI-Entscheidungsgremien. Damit ist sichergestellt, dass alle relevanten Nachhaltigkeitskriterien gemäß der VWI-Nachhaltigkeitsstrategie bei der unternehmerischen Entscheidungsfindung berücksichtigt wurden.

Klimaschutz und Dekarbonisierung



Ziel: Reduktion der CO₂-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

Nachhaltigkeit: Unsere Fokusthemen



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

Integration der SDGs in die Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsmaßnahmen

Wie der Volkswagen Konzern bekennt sich auch Volkswagen Immobilien zu den 17 Zielen für nachhaltige Entwicklung (SDGs), die von den Vereinten Nationen im Rahmen der Agenda 2030 beschlossen wurden. Für eine möglichst enge Verzahnung der SDGs mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie haben wir im Berichtsjahr eine zweistufige Analyse durchgeführt. Zuerst wurde die Fragestellung in den Blick genommen, auf welche SDGs Volkswagen Immobilien durch seine Geschäftstätigkeit einen maßgeblichen Impact hat. Dafür sind Chancen und Risiken entlang der Wertschöpfungskette von Volkswagen Immobilien bewertet und diese den SDGs zugeordnet worden. Im zweiten Schritt wurde untersucht, auf welche SDGs Volkswagen Immobilien mit den Fokusthemen seiner Nachhaltigkeitsstrategie bereits einzahlt und wo somit eine hohe Deckungsgleichheit zwischen beiden Dimensionen besteht.

Die Zusammenführung der Ergebnisse aus beiden Teilanalysen führte zur Auswahl folgender SDGs mit dem größten Impact und dem stärksten Bezug zur VWI-Nachhaltigkeitsstrategie.



SDG 3: Mit schadstoffarmen Materialien, natürlichem Licht, Frischluftzufuhr und richtiger Temperierung sorgen wir für ein gesundes Raumklima, welches das Wohlbefinden der Mietenden fördert. Unsere besondere Aufmerksamkeit gilt der Gesundheit unserer Mitarbeitenden und Auftragnehmer auf den Baustellen und in der Lieferkette.



SDG 8: Unsere innovativen Gebäudekonzepte begrenzen die Material- und Flächennutzung und erleichtern so die Abkoppelung des wirtschaftlichen Wachstums vom Ressourcenverbrauch. In unserer gesamten Lieferkette achten wir auf sichere und gute Arbeitsbedingungen sowie die Wahrung der Menschenrechte.



SDG 9: Wir unterstützen die Gebäudenutzer beim Umstieg auf saubere und umweltverträgliche Technologien. Dafür bieten wir in den Gebäuden eine leistungsfähige Infrastruktur zur effizienten Nutzung von Energie und Wasser und setzen nachhaltige Mobilitätskonzepte in den Quartieren und Liegenschaften um.



SDG 10: Wir dulden keinerlei Diskriminierung und engagieren uns für ein respektvolles Miteinander, Vielfalt, Toleranz und Chancengerechtigkeit. Diese Prinzipien beachten wir sowohl im Umgang mit unseren Mitarbeitenden als auch gegenüber unseren

Mietenden bei der Vergabe von Wohnungen und der Gestaltung inklusiver und barrierefreier Wohnquartiere.



SDG 11: Unser Ziel ist es, die ökologischen Auswirkungen unserer Immobilien zu reduzieren und zur Entwicklung nachhaltiger städtischer Räume beizutragen. Dazu zählt die Vermeidung von Flächenversiegelung ebenso wie die Begrünung unserer Bestände, mit der wir die Widerstandskraft gegen die Folgen des Klimawandels erhöhen wollen.



SDG 12: Um die natürlichen Ressourcen zu schützen, stärken wir das Prinzip der Kreislaufwirtschaft in unseren Prozessen. Dabei legen wir besonderen Wert auf den Einsatz von trennbaren und wiederverwertbaren Materialien bei Neubau und Modernisierung sowie auf eine wirksame Abfallreduzierung.



SDG 13: Moderne Technologien, innovative Gebäudetechnik und optimierte Prozesse tragen zur Senkung von CO₂-Emissionen und zum Energieverbrauch unserer Gebäude bei. Auf Basis von Lebenszyklusanalysen ermitteln wir die maßgeblichen Hebel zur Dekarbonisierung, die wir in unserem neuen BLUE-BUILDING-2022-Standard verankert haben.



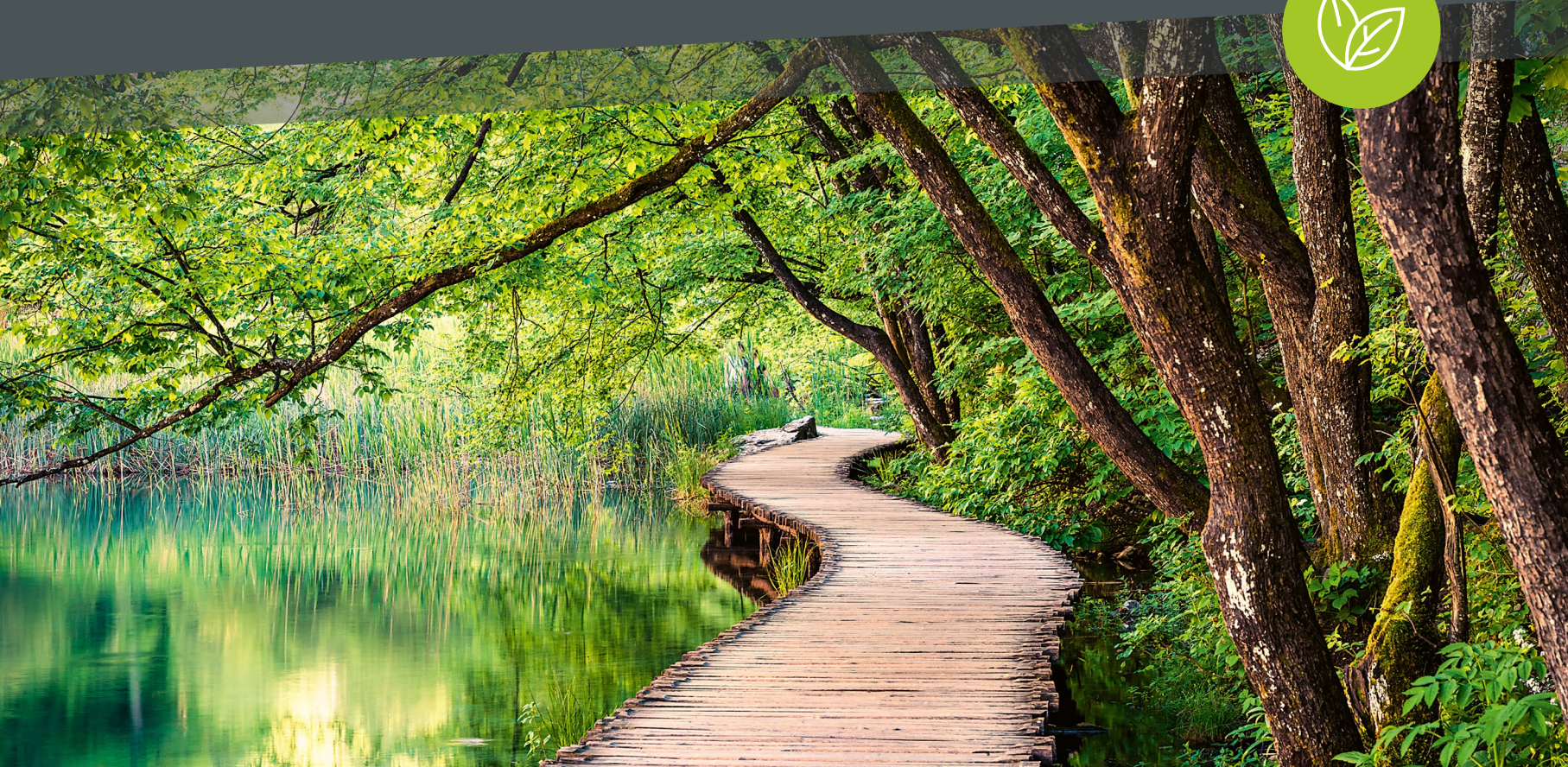
SDG 15: Unser Engagement gilt der Förderung der Biodiversität durch den Schutz der natürlichen Flora und Fauna. Mithilfe von Bepflanzungsmaßnahmen, Biotopvernetzung und Wassermanagement sorgen wir nicht nur für einen ökologischen Mehrwert, sondern betreiben zugleich Wertoptimierung und Kostensenkung bei unseren Immobilien.



SDG 16: Compliance und Integrität sind oberster Maßstab für unser Handeln. Wir gehen gegen Korruption und Bestechung vor und achten auf eine transparente sowie ethische Unternehmensführung auf Basis unseres Codes of Conduct und der Anforderungen an unsere Partner in der Lieferkette.

BLUE LIVING

ENVIRONMENT



Klimaschutz und Dekarbonisierung

Strategie und Programm zur CO₂-Reduzierung

▪ GRI 3-3, 201-2

In Deutschland tragen Immobilien zu rund einem Drittel der gesamten CO₂-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. 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.

Mit unserer Klimastrategie wollen wir unsere Unternehmensaktivitäten gemäß dem Klimaschutzprogramm der Bundesregierung gestalten. Unsere Strategie baut auf drei Säulen auf: transparente Energie- bzw. CO₂-Bilanzierung, Optimierung des Gebäudebestands sowie erforderliche Finanzierungsinstrumente. Diese drei Säulen sollen als Ausgangs-



BILANZIERUNG,
OPTIMIERUNG,
FINANZIERUNG

punkt für die Festlegung von Klimapfaden für die Geschäftsbereiche Wohnen und Gewerbe bei Volkswagen Immobilien dienen.

Die Entwicklung von Klimapfaden ist Teil unserer Nachhaltigkeits-Roadmap. Im Berichtsjahr 2022 wurden Klimapfade für Wohnen und Gewerbe, basierend auf dem CRREM-Tool (Carbon Risk Real Estate Monitor), definiert. Im Bereich Wohnen wurde ebenfalls im Berichtsjahr ein interdisziplinär besetztes Team etabliert, das derzeit Maßnahmen zur Zielerreichung diskutiert, erprobt und definiert. Ein analoges Vorgehen ist im ersten Halbjahr 2023 für den Bereich Gewerbe geplant.

Anknüpfend an die erste Säule der Klimastrategie – Energie-/CO₂-Bilanzierung – streben wir die Senkung der CO₂-Intensität unserer Neu- und Bestandsbauten im Wohn- und Gewerbebereich an. Es ist unser erklärtes Ziel, bis 2025 die CO₂-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 CO₂-Reduktion

Mit BLUE BUILDING haben wir 2019 einen eigenen auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz ausgerichteten Standard für den Neubau von Wohn- und Gewerbeimmobilien etabliert. Diesen haben wir im Berichtsjahr, wie bereits angekündigt, nochmals überarbeitet. BLUE BUILDING 2022 schreibt nun den Energieeffizienzstandard EG40EE mit einem um 35 % reduzierten Primärenergiebedarf gegenüber dem gesetzlichen Standard vor. Zudem wurden weitere wichtige Aspekte verankert, wie Vorgaben zur Erfüllung der EU-Taxonomie-Verordnung, zur Nutzung erneuerbarer Energien in der Wärme- und Stromversorgung sowie zur stärkeren Berücksichtigung der Kreislaufwirtschaft und Biodiversität.

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 Immobilienzertifizierungssysteme. Über die Gestaltung der Mietverträge fördern wir mit BLUE LEASE einen ressourcenschonenden Betrieb der Immobilie. Durch BLUE FINANCE sichern wir

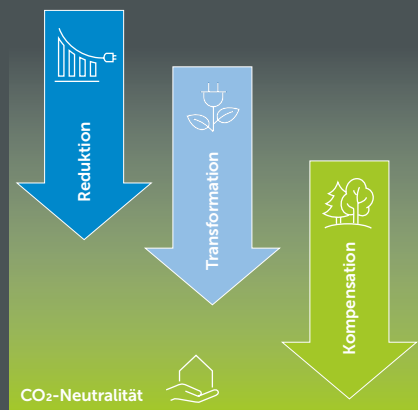
die Finanzierung eines klimafreundlichen Immobilienportfolios ab. Auch unsere eigenen betrieblichen Prozesse (Logistik, Fuhrpark, Dienstreisen) sind klimaschonend ausgerichtet.

Transformation: Wechsel zu erneuerbaren Energien

Wir decken bereits seit Jahren unseren Bedarf an Allgemeinstrom und Mieterstrom bei von Volkswagen genutzten Immobilien komplett durch den von der VW Kraftwerk GmbH bereitgestellten „Volkswagen Naturstrom®“.

Der Einsatz von Photovoltaikanlagen ist mittlerweile fester Bestandteil des BLUE-BUILDING-Standards. Im Gewerbebereich haben wir bereits Pachtmodelle zur Eigenstromversorgung unserer Gewerbekunden mithilfe von Photovoltaik implementiert, beispielsweise für brose sitech in Emden mit einer Leistung von 330 kWp sowie für die Porsche Niederlassung Stuttgart (90 kWp). 2023 ist die Inbetriebnahme einer weiteren Anlage auf dem neuen Volkswagen Autohaus Hannover-Süd geplant.

Unsere Dekarbonisierungsstrategie



Im Wohnbereich wird bei den Hochbauvorhaben in den Steimker Gärten weiter an der Installation eines Batteriespeichers mit 2 MWh Leistung gearbeitet, die 2023 abgeschlossen werden soll. Der Speicher soll dazu dienen, kostenintensive und netzbelastende Energieverbrauchsspitzen abzufedern. Zudem ist im Rahmen des Projektes die Errichtung einer PV-Anlage geplant.

Unser Portfolio machen wir im Rahmen unseres Gesamtkonzeptes „Ladeinfrastruktur“ mit Infrastrukturlösungen anschlussfähig, die ebenfalls auf „Volkswagen Naturstrom®“ basieren. Im Bereich Wohnen verfügten wir zum Jahresende 2022 bereits über rund 70 Ladepunkte in verschiedenen Stadtteilen auf den Parkplätzen neben den Wohngebäuden. Für das Jahr 2023 planen wir die Erhöhung der Anzahl der Ladepunkte auf insgesamt 100.

Im gewerblichen Bereich ist die Existenz entsprechender Verkehrsinfrastrukturpunkte Teil der Standortauswahl. Aktuell stellt Volkswagen Immobilien an seinen Gewerbestandorten 146 Ladepunkte zur Verfügung. 70 Ladepunkte befinden sich allein im Bürozentrum Nord. Dort sind auch vier Ultraschnellladestationen (High Power Charger – HPC) nutzbar, die vom Joint Venture Ionity installiert wurden, an dem der Volkswagen Konzern neben anderen Automobilherstellern beteiligt ist. 46 Ladepunkte sind von Volkswagen Immobilien allein im Jahr 2022

errichtet und in Betrieb genommen worden. Zwölf weitere Ladepunkte befinden sich aktuell in Planung bzw. Umsetzung.

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 (> Kapitel Biodiversität).

Lebenszyklusanalyse – Ökobilanzierung für Gebäude

▪ GRI 3-3, 301-1

Die Immobilienwirtschaft steht in der Verantwortung, Gebäudekonzepte ressourcenschonend und vorausschauend zu entwickeln, um die Umweltauswirkungen von Gebäuden zu minimieren. Dafür ist es notwendig, sich einen ganzheitlichen Überblick über die Umweltauswirkungen unserer Immobilien zu 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** bewerten, optimieren und dokumentieren wir die Materialinanspruchnahme von Bauvorhaben und die Umweltauswirkungen unserer Immobilien. In zwei Ökobilanzstudien für unseren Wohn- und Bürobestand haben wir bereits die wesentlichen CO₂-Treiber aus dem Gebäudebetrieb und der Gebäudekonstruktion analysiert und Maßnahmen geprüft, mit denen wir zukünftige Neubauprojekte bereits in der Konzeptionsphase optimieren können. Auch aus unseren Neubauvorhaben, wie dem Autohaus Audi Trudering in München oder dem neuen Bürogebäude von Škoda in Mladá Boleslav, konnten wir wertvolle Erfahrungswerte für die Entwicklung eines entsprechenden Tools für die Ermittlung des Carbon-Footprints gewinnen.

Grundsätzlich legen wir großen Wert auf eine **materialeffiziente Gebäudestruktur** sowie eine hohe Anpassungsfähigkeit an sich ändernde



MATERIALEFFIZIENTE
GEBÄUDESTRUKTUR

Nutzungsbedingungen unserer Immobilien. So richten wir schon 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 Materialien 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.

Parallel gewinnt die Optimierung der **End-of-Life-Phase im Lebenszyklus** von Gebäuden für Volkswagen Immobilien stetig an Bedeutung. Bei den Gewerbeneubauten schafft Volkswagen Immobilien 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-zertifizierte Materialien und für Konstruktionen mit Naturstein CE-gekennzeichnete Produkte ein.

Darüber hinaus sind mit dem BLUE-BUILDING-2022-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. In diesem Rahmen werden mindestens 70 % der anfallenden Bau- und Abbruchabfälle (bezogen auf die Masse) für eine Wiederverwendung, Recycling oder stoffliche Verwertung einschließlich Auffüllarbeiten aufbereitet. Für das Jahr 2023 erwarten wir auf gesetzlicher Grundlage nach einem Entwurf der DGNB die Einführung des sogenannten Gebäuderessourcenpasses. Bereits jetzt erstellen wir entsprechend unserem BLUE-BUILDING-Standard für jedes Neubauprojekt einen Bauteilkatalog mit Informationen zu den verwendeten Bauprodukten, Baumassen und dem End-of-Life-Szenario, der zukünftig als Basis für einen Gebäuderessourcenpass dienen kann.

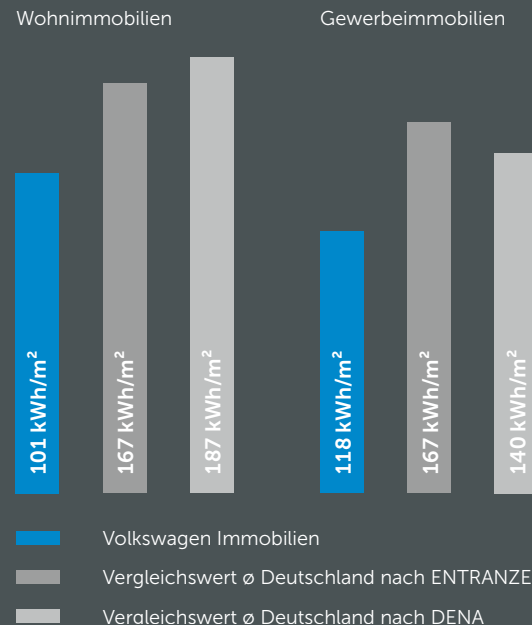
Energieeffizienz und -verbrauch

▪ GRI 3-3

Transparenter Ressourcenverbrauch

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 im Berichtsjahr 101 kWh/m². Damit liegen wir deutlich unter den durchschnittlichen Verbrauchswerten des deutschen Wohnimmobilienbestands, bezogen auf die Studien der ENTRANZE (–39%) und der DENA (–46%). Unser Wohnimmobilienbestand ist vollständig an das Fernwärmenetz der Stadt Wolfsburg angeschlossen, was sich positiv auf die CO₂-Emissionsbilanz auswirkt. Aufgrund des hohen energetischen Standards unserer Wohnimmobilien liegt die durchschnittliche Wärmeenergie mit 67 kWh/m² ebenfalls klar unter dem durchschnittlichen deutschen Wärmeenergiewert von 137 kWh/m² (–51% gegenüber ENTRANZE).



Der **Energieverbrauch unserer selbst genutzten Büroimmobilien** beträgt 118 kWh / m² im Berichtsjahr und verteilt sich zu 48 % auf Wärme und zu 52 % auf elektrischen Strom. Verglichen mit dem durchschnittlichen Gesamtverbrauch des deutschen Büroimmobilienbestands zeigt sich auch hier eine deutliche Einsparung gegenüber den Studien der ENTRANZE (–30 %) und der DENA (–16 %). 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 66 %.

Im Berichtsjahr waren wir vor dem Hintergrund des Kriegs in der Ukraine mit umfangreichen Herausforderungen und staatlichen Vorgaben zur deutlichen Energieeinsparung konfrontiert. Die zu ergreifenden Maßnahmen wurden dabei im Krisenstab der Volkswagen AG koordiniert, in dem neben den Marken und Standorten in Europa auch die VW Kraftwerk GmbH in Wolfsburg vertreten war. Volkswagen Immobilien setzte in diesem Rahmen ein eigenes Energiesparkonzept um, das auch auf den Erfahrungen im Umgang mit der Corona-Pandemie basierte. So wurde es mithilfe mobiler Arbeit und Desksharing ermöglicht, die Fläche der genutzten Büroflächen zu verringern und die Temperatur auf den nicht beanspruchten Flächen entsprechend zu reduzieren.

Steigerung der Energieeffizienz

Um unsere Energieverbrauchswerte weiter zu senken, streben wir die stetige Erhöhung der Energieeffizienz unserer Immobilien an. Für alle Planungen zu Neubauvorhaben bei Volkswagen Immobilien sind aktuell die spezifischen Anforderungen des Energieeffizienzstandards EG 40 EE 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 eine unserer zwei intern qualifizierten DGNB-Auditorinnen einzubinden, um die Förderfähigkeit nach den BEG-40-EE-Regularien und eine erfolgreiche Konformitätsprüfung durch die DGNB zu gewährleisten. Damit stellen wir sicher, dass alle relevanten Nachhaltigkeitsaspekte frühestmöglich in die Projekte integriert werden.

 Energieeffizient	CO₂-Reduktion / Energieeffizienz › Energieeffizienzstandard EG40 EE › CO₂-Reduktion (Energie) Nicht-fossile Wärmeversorgung, Eigenstromerzeugung › Variantenuntersuchung Klimaneutralität	Energiestandard EG40 EE › –35 % Primärenergie › –50 % CO₂-Emission ggü. gesetzlichem Standard
 Umweltbewusst	Schutz der natürlichen Ressourcen › Trinkwasserverbrauch und Abwasser › Verantwortungsvolle Materialbeschaffung › Zirkuläre Architektur / Rückbau- und Verwertungskonzept der Baukonstruktion Schutz des Ökosystems › Flächenversiegelung / Natürliches Mikroklima › Förderung Biodiversität › Ökobilanz / CO₂-Reduktion (Gebäude) › Schadstoffarmes Bauen › Nachhaltiger Bauprozess › Immissionsschutz › Priorisierung der Standorte auf Brachflächen und außerhalb von Wasserstressgebieten	
 Wirtschaftlich	Reduzierung der Lebenszykluskosten › Lebenszykluskosten (LCC) › Instandhaltungsfreundliche Baukonstruktion und TGA › Flächeneffizienz / Steigerung Nutzungsintensität / Moderne Bürowelten › Reinigungsfreundlichkeit Kapital- / Werterhalt › Flexibilität und Drittverwendungsfähigkeit › Marktfähigkeit	Anforderungskatalog / Technische Mindestanforderungen Pflichtenheft BLUE BUILDING = Basis für Zertifizierung „DGNB Gold“ = EU-Taxonomie-Konformität
 Nutzerorientiert	Gesundheit, Sicherheit, Behaglichkeit › Raumluftqualität › Thermische Behaglichkeit mit Fokus auf Resilienz /Klimaanpassungsfähigkeit › Visuelle Behaglichkeit › Schallschutz › Sicherheit › Aufenthaltsqualität Funktionalität › Barrierefreie Zugänglichkeit › Mobilität Gestalterische / städtebauliche Qualität › Städtebauliche Integration	

Seit seiner Einführung sind alle Neubauprojekte von Volkswagen Immobilien in den Bereichen Wohnen und Gewerbe nach dem BLUE BUILDING-Standard realisiert worden. 2022 haben wir den alten BLUE BUILDING-2019-Standard, u. a. basierend auf den Kriterien eines EH/EG 40 EE nach der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), weiterentwickelt¹. Zu den Neuerungen zählen darüber hinaus die Formulierung konkreter CO₂-Reduktionsziele sowohl für den Betrieb als auch für die Konstruktion, die Planung verschiedener Varianten zur Erreichung von Klimaneutralität, die Entwicklung passiver, Lowtech-orientierter Energiekonzepte, eine nachhaltige Standortauswahl mit der Priorisierung der Brachflächennutzung und Vermeidung von Bauten in Wasserstressgebieten sowie eine höhere Nutzungsintensität mithilfe von Grundrissoptimierungen.

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 Wärme-

versorgung unseres Portfolios CO₂-arme Heizungssysteme. Wir nutzen lediglich bei modernisierten Objekten Fernwärme, wenn ein Anschlusszwang oder wirtschaftliche Ausnahmesituationen bestehen. Im Wohnungsbereich werden bei der Sanierung alternative Energiekonzepte umgesetzt, die die Wärmeversorgung über Wärmepumpen, Solarthermie sowie Photovoltaik neben der Fernwärme sicherstellen. Hier wird aktuell ein Objekt im Wolfsburger Stadtteil Fallersleben entsprechend umgesetzt. Im Gewerbebereich fokussieren wir uns auf die Wärmepumpentechnologie in Kombination mit der Installation von Photovoltaikanlagen. So ist etwa das neue Volkswagen Autohaus Hannover-Süd, das 2023 fertiggestellt wird, von Gas-Brennwert-Technologie auf eine geothermische Anlage umgeplant worden.

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 hinausgehen. Zum anderen untersuchen wir die Anwendbarkeit von innovativen Fassadenmaterialien mit besonders niedrigem CO₂-Fußabdruck oder zur Energiegewinnung.

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 3-3, 304-2, 304-3

Leitbild der Biodiversitätsstrategie

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.

Unsere Maßnahmen richten wir an einer eigenen Biodiversitätsstrategie aus, bei der folgende Ziele handlungsleitend sind.

Diese Leitziele verfolgen wir mittels konkreter Vorgaben, die wir in den BLUE-BUILDING-2022-Standard aufgenommen haben. Im Rahmen des Ziels „Verbesserung der Biotopflächenqualität“ verpflichten wir uns beispielsweise zu einer Prüfung und Priorisierung von Brachflächen zur Bebauung, zur Begrenzung der Flächenversiegelung im Neubau (max. 70 %), zu Entsiegelungsmaßnahmen im Bestand, zu einer verbesserten Regenwasserversickerung, zu einer Mindestbegrünung im Neubau (25 %) und zur Wiederherstellung von Grünflächen im Bestand. Der BLUE-BUILDING-2022-Standard fordert zudem vor einem Neubau

die Prüfung, ob sich der gewählte Standort in einem Gebiet befindet, das Wasserstress aufweist oder mit besonderen Anforderungen an Wassereinsparung und Gewässerschutz verbunden ist (Kapitel Strategie zur Wassernutzung).

Im Jahr 2022 haben wir einige Biodiversitätsmaßnahmen angestoßen. Besonders erwähnenswert ist ein Pilotprojekt zur Stärkung der Bio-

Leitziele der Biodiversitätsstrategie



diversität unserer Wohnquartiere in der Wolfsburger Beethovenstraße. Auf einer Fläche von rund 2.500 m² wurden viele der Leitziele in die Tat umgesetzt, mit denen wir die Natur dabei unterstützen können, sich ihren Raum zurückzuerobieren. Dazu wurden drei ehemalige Wäscheplätze entsiegelt und renaturiert, ein ehemaliger Sandkasten in die Fläche integriert sowie abwechslungsreiche Bepflanzungen vorgenommen. Mit der Renaturierung wurden nicht nur neue Lebensräume für Insekten und Vögel geschaffen, sondern auch neue Sitzgelegenheiten zum Verweilen und Austauschen im Grünen für die Mietenden, denen somit eine Aufwertung des Wohnumfeldes geboten wird.

Um das Thema Biodiversität und Nachhaltigkeit auch für die Mitarbeitenden erlebbar zu machen, veranstaltete Volkswagen Immobilien im September des Berichtsjahrs mit allen Mitarbeitenden einen Klimatag. Neben theoretischen Erkenntnissen rund um das Thema Klima und Biodiversität wurden an vier Stationen innerhalb des VWI-Bestandes Biodiversitätsflächen geschaffen, Insektenhotels sowie Vogelnistkästen selbst gebaut und errichtet.

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 Services die Bio-

diversitätsexperten des Volkswagen Konzerns, externe Biologen 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.

Strategie zur Wassernutzung

▪ GRI 3-3

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.

Volkswagen Immobilien bekennt sich zu einer verantwortungsbewussten Nutzung der Ressource Wasser und hat daher weitreichende Anforderungen in seinem BLUE-BUILDING-2022-Standard formuliert. Dazu gehört die Prüfung, ob sich der gewählte Standort in einem Gebiet befindet, das Wasserstress aufweist oder mit besonderen Anforderungen an Wassereinsparung und Gewässerschutz verbunden ist. Vorgegeben sind zudem der Einsatz wassersparender Armaturen gemäß den von der EU-Taxonomie vorgegebenen Grenzwerten für Durchflussmengen. Zum Standard zählt nunmehr auch die Nutzung von Vorrichtungen zur Drosselung bzw. Rückhaltung von Regenwasser, das für die Grundstücksbewässerung oder andere Zwecke genutzt werden kann – wie etwa für die WC-Spülung.



SYSTEMATISCHE EINSPARUNG

Darüber hinaus soll die vorhandene Quartiersinfrastruktur – soweit bautechnisch und -rechtlich möglich – für eine optimierte Regen-/ Abwasserentwässerung einschließlich der Regenwasserversickerung vor Ort genutzt werden. Verpflichtende Schulungen der Baubeteiligten zum Boden- und Grundwasserschutz, z. B. für Bauleitung und Gewerke, dienen dazu, die notwendige Kompetenz für eine nachhaltige Wassernutzung zu schaffen und zu erhalten. Im Sanierungsprojekt Mozartstraße wird zum Beispiel eine extensive Dachbegrünung zur Senkung des Abflussbeiwerts umgesetzt.

BLUE LIVING

SOCIAL



Innovatives Bauen und Bewirtschaften

Nachhaltiges Wohnen und Vermieten

Volkswagen Immobilien 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.

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. So konnten bereits Mietverträge mit einer Gesamtfläche von über 375.000 m² erfolgreich auf BLUE LEASE umgestellt werden. 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.

Überdies engagiert sich Volkswagen Immobilien für eine stärkere Fokussierung auf eine (denkmalschutzgerechte) Revitalisierung bestehender Gebäude, mit der sich im Vergleich zu Neubauten ein ökologischer und sozialer Mehrwert erzielen lässt. Hier ist das Unternehmen gemeinsam mit der TU Braunschweig Partner und Förderer des Forschungsprojektes „Ganzheitliches Entscheidungsunterstützungsmodell zur nachhaltigen Revitalisierung von Nichtwohnimmobilien“ (GenRE NWI) und wird die Ergebnisse der Studie für die nachhaltige Gestaltung seiner Gewerbeimmobilien nutzen.

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. Bei Modernisierungen des Mietobjektes bemüht sich Volkswagen Immobilien, eine dem Stand der Technik entsprechende Ausstattung herzustellen, sodass weiterhin eine nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjektes ermöglicht wird. Dieses Vorgehen soll im Jahr 2023 mit der Einführung eines BLUE-BUILDING-Modernisierungsstandards präzisiert werden. Im Zuge der Sanierung in der Mozartstraße und einer

angestrebten Zertifizierung mit dem DGNB-Zertifikat Sanierung-Gold wird auch ein Nutzerhandbuch erstellt, das den Mietenden Informationen zum Gebäude sowie Handlungsempfehlungen zur nachhaltigen Wohnungsnutzung (z. B. in puncto Heizen und Lüften, Elektrogeräte, Verwendung von schadstoffarmen Produkten, Entsorgung oder Mobilität) vermittelt.

Angesichts der vielen hilfesuchenden Geflüchteten aus dem Ukrainekrieg hat Volkswagen Immobilien der Stadt Wolfsburg während mehrerer Monate alle 241 Zimmer des Hotels Global Inn zur Verfügung gestellt. Dort wurden in der Spitze bis zu 160 Personen untergebracht. Die Versorgung und Betreuung wurden durch das Deutsche Rote Kreuz sichergestellt, während vor Ort weitere Partner den Sprachunterricht (Volkswagen AG) und die Kinderbetreuung (Stadt Wolfsburg) aktiv unterstützt haben. Bis Ende September wurde allen geflüchteten und im Global Inn untergekommenen Menschen schrittweise Wohnungen, auch der Volkswagen Immobilien, zur Verfügung gestellt. Anfang Oktober startete im Global Inn wieder der reguläre Hotelbetrieb.



SMART METER

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 / m² (2008: 227 kWh / m²) und für Nichtwohngebäude auf rund 52 kWh / m² (2008: 265 kWh / m²) 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.

Um neue Einsparpotenziale zu erschließen, haben wir die Entscheidung für einen flächendeckenden Einsatz von Smart Metern in unseren Gewerbeimmobilien getroffen. Nach wie vor sind wir im Austausch mit unterschiedlichen Dienstleistern bezüglich des Einbaus sowie der Datenintegration in unsere betriebliche IT-Infrastruktur. Die Umsetzung wird voraussichtlich im Jahr 2023 erfolgen. Aktuell ist auch für den Wohnbereich eine zeitnahe Integration von Messstellen geplant. Ein konkreter Umsetzungszeitpunkt wurde allerdings noch nicht definiert. Hier arbeiten wir gerade an der Konzepterstellung im Rahmen

der Planung der Klimapfade. Ziel ist es, vor allem den Gewerbenmietenden, aber auch den Mietenden der Wohnungsimmobilien zeitnah entsprechende Informationen zur Messung und Steuerung des eigenen Energieverbrauchs bereitzustellen sowie Verbrauchspeaks zu erkennen und zügig abzustellen.

Volkswagen Immobilien 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.

Förderung von Wohn- und Lebensqualität

▪ GRI 3-3, 203-1, 413-1

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. Der Spatenstich für den ersten Abschnitt dieser nachhaltigen Route erfolgte Ende 2022. 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.

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. Überdies ist Volkswagen Immobilien Anbieter für betreutes Wohnen: Zum Angebot gehören 88 seniorengerechte Apartments (d. h. barrierefrei; teils auch rollstuhlgerecht), einschließlich optionaler Serviceleistungen in der Seniorenwohnanlage WIR (Wohnen im Ruhestand) in Wolfsburg-Fallersleben. Zudem verfügt Volkswagen Immobilien außerhalb der Seniorenwohnanlage WIR über 175 barrierefreie Wohnungen. 33 Wohnungen sind mit dem Merkmal „barrierefrei rollstuhlgerecht“ vorbereitet und werden nach und nach ausgebaut. Die 208 Wohnungen entsprechen 2,2 % unseres Bestandes. Bei der Sanierung des Objekts in der Mozartstraße werden aktuell 11 Wohnungen barrierefrei umgebaut, die es vorher so im Bestand nicht gab.

Wir konzentrieren uns bei der Modernisierung 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.

Besonders wichtig ist uns die **Sicherheit unserer Mietenden und ihr Schutz vor Gesundheitsrisiken**. Dafür setzen wir für Neubauten entsprechende Vorgaben unseres BLUE-BUILDING-Konzeptes 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.



SICHERHEIT FÜR
MIETENDE

Baumaßnahmen zur Einzelmodernisierung werden über einen Treppenhauseingang angekündigt. Damit sind die Mietenden über den Start und die Dauer der Maßnahme informiert. Für die Durchführung der Maßnahmen haben die Firmen ein vorgegebenes Zeitfenster. Die Arbeiten dürfen nur zwischen 07:00 und 18:00 Uhr durchgeführt werden. Die Mittagsruhe von 12:00 bis 13:00 Uhr muss eingehalten werden. Grundsätzlich laufen aber die Arbeiten meistens nur bis 16:00 Uhr.

Zu Lärmbelästigungen kommt es lediglich bei den Abrissarbeiten in den ersten 2 Wochen einer Maßnahme.

Moderne Arbeitswelt

Zeitgemäße Arbeitsmodelle

▪ GRI 3-3, 401-3

Seit der Corona-Pandemie hat sich die Arbeitswelt grundlegend verändert, vor allem hinsichtlich des Wandels zu digitalen, mobilen und flexiblen Formaten. Auch im Jahr 2022 haben wir unsere Mitarbeitenden eng begleitet, um sie bestmöglich beim **Übergang in die Arbeitswelt von morgen** zu unterstützen.

Mit der Anfang Mai in Kraft getretenen neuen Betriebsvereinbarung „Mobile Arbeit – Wiederanlauf“ haben wir die Flexibilität der mobilen Arbeitszeit für unsere Mitarbeitenden noch erweitert. Die Führungskräfte haben mit ihren Teams die Absprachen über individuelle Vereinbarungen zur mobilen Arbeit im Hinblick auf die Zusammenarbeit im New Normal getroffen. Der Umfang an mobiler Arbeit wurde dabei zwischen Führungskraft und Beschäftigtem unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse vereinbart. In diesem Rahmen müssen Mitarbeitende mindestens einen Tag pro Woche im Büro präsent sein und können die weiteren Arbeitstage 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 tariflichen Bestimmungen in einem Zeitrahmen von 06:00 bis 22:00 Uhr frei gestaltet und verteilt werden.

Im Berichtsjahr haben alle 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.

Um ein **innovatives Büro- und Flächenkonzept** zu erproben, wurde ein Pilotprojekt gestartet, bei dem das erste Obergeschoss des Bürogebäudes in der Schlosserstraße in Wolfsburg umgebaut wurde. Dabei wurden Büro- und Besprechungsräumlichkeiten der veränderten Kommunikation und Zusammenarbeit unter Beteiligung der Mitarbeitenden angepasst. Bausteine des Konzeptes 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 können mehr Mitarbeitende je nach Arbeitsanforderungen flexiblere und temporär zu nutzende Möglichkeiten jenseits des Standardarbeitsplatzes finden. Im Berichtsjahr wurde das Pilotprojekt erfolgreich in den Regelbetrieb überführt. Im Zuge des sogenannten VWI-Winterkonzeptes – mit dem Ziel unternehmensweiter Energieeinsparmaßnahmen – wurde die Bürofläche für weitere Fachbereiche geöffnet und erfreute sich in der Nutzung eines stetig wachsenden Zuspruchs unserer Beschäftigten.

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 führen wir 2023 eine Untersuchung zu New-Workplaces-Konzepten durch. Im ersten Schritt möchten wir ermitteln, welche Bedarfe unsere Mitarbeitenden bei **Büro- und**

Raumlösungen für digitales und flexibles Arbeiten sehen.

Hierzu gehören beispielsweise Desksharing-Modelle oder auch Projekt- und Besprechungsräume, die speziell auf eine Kombination von lokalen und virtuellen Teilnehmern ausgerichtet sind. Zudem stellen wir nach dem Abklingen der Corona-Pandemie einen steigenden Bedarf an attraktiven Raumangeboten für die persönliche Begegnung und hybrides Arbeiten fest, die den Weg zurück ins Büro erleichtern. Auf diese veränderten Kundenwünsche sind wir bereits mit verschiedenen Umbauprojekten eingegangen, beispielweise mit der 2022 erfolgten Fertigstellung des durch Volkswagen Immobilien genutzten WorkLab in der Wolfsburger Schlosserstraße. Ebenfalls im Berichtsjahr wurden der Büroflächenumbau für Porsche in Zuffenhausen erfolgreich realisiert wie auch ein Konzept für moderne Bürowelten im Headquarter der TRATON SE final umgesetzt.



SCHULUNG UND
WEITERBILDUNG

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. 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. Insgesamt nutzten im Berichtsjahr 123 Mitarbeitende bzw. 33 % der Belegschaft von Volkswagen Immobilien flexible Teilzeit-, Elternzeit- oder Auszeitmodelle.

Im dritten „Top 100 aus 38“-Ranking von 400 regionalen Unternehmen wurde von Standort38 und Trendence untersucht, wie es um die Arbeitgeberattraktivität in der Region vor dem Hintergrund von Corona und den besonderen Herausforderungen für Unternehmen und Angestellte gleichermaßen bestellt ist. Außerdem wurde gefragt, bei welchen Arbeitgebern sich Beruf, Familie und Freizeit am besten miteinander verbinden

lassen. Volkswagen Immobilien war hier erstmals als Arbeitgeber der Region berücksichtigt und konnte gleich im ersten Anlauf ein überzeugendes Ergebnis erzielen: So belegte Volkswagen Immobilien bei der Attraktivität Platz 29 der Top-100-Arbeitgeber aus der Region.

Bestätigt wurde dieses Ergebnis durch das „FaMi“-Siegel, das Volkswagen Immobilien nach 2019 im Jahr 2022 erneut verliehen wurde. Damit wurden unserem Unternehmen auch für den neuen Aktionszeitraum 2022–2024 sehr gute Arbeitsbedingungen für die Vereinbarkeit von Beruf, Familie, Pflege und Privatleben bescheinigt.



AUSZEICHNUNG:
FAMI-SIEGEL

Zukunftsorientierte Aus- und Weiterbildung

▪ GRI 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 Bewerber*innen 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 2022 wurde bei Volkswagen Immobilien eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau und drei Auszubildende im Bereich Garten- und Landschaftsbau wurden neu eingestellt. Zusätzlich haben zwei junge Berufseinsteigerinnen das Angebot für einen Bachelorstudiengang Architektur angenommen. Das Angebot wurde im Jahr 2021 entwickelt und in Kooperation mit der Technischen Universität (TU) Braunschweig im Berichtsjahr erstmals realisiert. Es sieht vor, dass die dual Studierenden in Vollzeit während des Semesters an der TU anwesend sind und der Einsatz im Unternehmen in der vorlesungsfreien Zeit stattfindet.

Unseren Mitarbeitenden und Führungskräften im Unternehmen stehen verschiedene Qualifizierungsmaßnahmen u. a. seitens der Volkswagen Group Academy zur Verfügung, die sowohl freiwillige Bausteine als auch verpflichtende Schulungen enthalten. Im Rahmen von Inhouseschulungen durch eigene Mitarbeitende und externe Dienstleister wird unser

Qualifizierungsangebot bedarfsgerecht und kontinuierlich 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. Zur **Weiterbildung im Bereich Umwelt** schulen wir seit 2021 die gesamte Belegschaft mithilfe eines eigenen, an die Konzernanforderungen angepassten, webbasierten Training-Tools zum Thema Umwelt-Compliance. Die Teilnahmequote erreichte im Berichtsjahr 99,7 %. Die Teilnahme an diesem Schulungsformat alle drei Jahre ist verpflichtend.

Das sogenannte New Normal ist geprägt von permanenten Veränderungen und bestimmte im aktuellen Berichtsjahr die Herausforderungen an unsere Zusammenarbeit. Dabei hat sich auch die Rolle der Führungskraft deutlich verändert und weiterentwickelt: ob nun durch die Intensivierung unserer digitalen Zusammenarbeit, die Erfüllung von Effizienzprogrammen oder krisenbedingt veränderte Rahmenbedingungen. Der Leadership-Culture-Day im Herbst 2022 diente als Startpunkt eines neuen Führungs-

kräfte-Programms bei Volkswagen Immobilien, das darauf ausgerichtet ist, die Führungsrolle neu zu schärfen und zu stärken. Während eines ganztägigen Workshops standen dabei Impulse und Trainings auf dem Programm, um die Führungskräfte zu sensibilisieren, ihnen konkrete Tools für ihren Führungsalltag an die Hand zu geben und gleichzeitig einen Erfahrungsaustausch zu ermöglichen.

Förderung mentaler und körperlicher Gesundheit am Arbeitsplatz

▪ GRI 3-3, 403-1, 403-3, 403-4, 403-5, 403-6, 403-7

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. In den Mittelpunkt unseres Gesundheitsmanagements stellen wir präventive Angebote zur individuellen psychischen und physischen Gesundheitsförderung, die gesundheitsfördernde Gestaltung der Arbeits-



EIGENE
GESUNDHEITS-
VORSORGE

plätze sowie Information und Weiterbildung zu allen gesundheitlich relevanten Themen.

Die Corona-Pandemie mit ihren zahlreichen Belastungssituationen hat den zentralen Stellenwert der mentalen Gesundheit für die Mitarbeitenden besonders deutlich gemacht. Das war für Volkswagen Immobilien ein zusätzlicher Anlass, dieses Thema mit einem strategischen Ansatz noch stärker im betrieblichen Gesundheitsmanagement zu verankern. Zu den wesentlichen Bausteinen zählen dabei weitreichende individuelle Angebote zur psychologischen Unterstützung wie die Teilnahme an Seminaren oder die Inanspruchnahme eines Sozialcoaches bzw. einer Psychotherapie. Darüber hinaus steht allen Mitarbeitenden, auch unter Wahrung der Anonymität gegenüber dem Personalbereich, die Nutzung des Psychologischen Dienstes der Volkswagen AG zur Verfügung. Parallel bildet Volkswagen Immobilien einen Mitarbeitenden in Stressbewältigung aus, der im Bedarfsfall als Coach zur Verfügung steht. Auch die Eigeninitiative zur Stärkung der psychischen Gesundheit spielt bei Volkswagen Immobilien eine wesentliche Rolle. So hat sich 2021 eine Gruppe von Mitarbeitenden gebildet, die sich der wöchentlichen Förderung von Achtsamkeit mithilfe entsprechender Übungen in einer Achtsamkeitsviertelstunde verschrieben hat. Dies wurde auch im Jahr 2022 erfolgreich fortgesetzt.

In enger Zusammenarbeit mit den Fachleuten des Gesundheitswesens der Volkswagen AG bieten wir die Durchführung regelmäßiger Check-up-Untersuchungen als freiwillige, kostenlose und umfassende Vorsorgemaßnahme an. Wir pflegen zudem eine Kooperation mit dem Fitnessstudio INJOY. Mitarbeitende von Volkswagen Immobilien können im INJOY Wolfsburg zu 40 % günstigeren Konditionen trainieren. Bei der Gestaltung des Arbeitsumfeldes achten wir darauf, dass unsere Arbeitsplätze möglichst gesundheitsfördernd ausgestattet und ergonomisch ausgerichtet sind, z. B. durch höhenverstellbare Schreib- bzw. Arbeits-tische oder Sitz-Steh-Möbel.

Auch im aktuellen Berichtsjahr stand die Pandemiebekämpfung im Fokus. Die Mitarbeitenden konnten die Impfkampagne der Volkswagen AG und auch deren Infrastruktur zur Testung nutzen. Darüber hinaus gibt es jährlich das Angebot einer freiwilligen Gripeschutzimpfung sowie die Möglichkeit zur Blutspende: Beides ist den Mitarbeitenden während der Arbeitszeit möglich.

Wir schulen unsere Mitarbeitenden regelmäßig in Aspekten des Gesundheitsschutzes und der Arbeitssicherheit und bieten ihnen entsprechende Weiterbildungsmöglichkeiten. So informieren wir sie regelmäßig mittels Fachvorträgen der Audi BKK über relevante Themen, so etwa im Jahr 2022 über die Themen Achtsamkeit, digital gesund kommunizieren, Rückkehr an den Büroarbeitsplatz sowie gesunder Schlaf. Mit unserem

Gesundheitskalender verfügen wir über ein Budget zum Einladen von Referenten aus dem Gesundheitssektor. Im Fokus des Gesundheitskalenders stand 2022 das Thema mentale Gesundheit und psychisches Wohlbefinden. Neben Texten und Empfehlungen gab es Vorträge und Workshops, die in Kooperation mit unserem Gesundheitspartner der Audi BKK organisiert wurden. Durch umfangreiche Berichterstattung im Intranet wurden darüber hinaus Tipps und Hinweise für eine möglichst gesundheitsfördernde Gestaltung von Homeofficephasen und mobiler Arbeit an die Mitarbeitenden vermittelt, etwa um die körperliche Fitness zu stärken, den Bewegungsapparat zu mobilisieren und sich gesund zu ernähren.

Im Berichtsjahr hat Volkswagen Immobilien in Kooperation mit der AUDI BKK allen Mitarbeitenden die App Phileo zur Verfügung gestellt. Phileo ist ein Präventionsangebot des Betriebskassen-Dachverbands und Teil von deren Initiative BGM 4.0. Mit der „BGM 4.0“-App für Smartphones bekommen die Beschäftigten einen persönlichen Assistenten an ihre Seite, der ihnen dabei hilft, ihr Arbeitsumfeld gesundheitsfördernd zu gestalten und das Präventionsbewusstsein zu erhöhen. Der Assistent erfasst auf wissenschaftlicher Basis die aktuelle Situation der Nutzenden und schlägt konkrete, personalisierte und motivierende Handlungsempfehlungen vor.

BLUE LIVING

GOVERNANCE



Unternehmenskultur und -werte

Mitarbeiterzufriedenheit durch Partizipation und Feedback

■ GRI 3-3, 2-30

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. Insgesamt haben 77 % der Mitarbeitenden bei Volkswagen Immobilien am Stimmungsbarometer 2022 teilgenommen – damit liegt die Beteiligungsquote leicht über dem Vorjahr. Der Stimmungsbarometer-Index für Mitarbeiterzufriedenheit zeigte dabei einen Gesamtwert von 79,3 und erreichte nicht ganz den Vorjahreswert (80,1). Im Berichtsjahr lagen die identifizierten Handlungsschwerpunkte für Volkswagen Immobilien erneut auf den Themen Veränderungen und Entwicklungsmöglichkeiten für Mitarbeitende. In festgelegten Folgeprozessen ergreifen die Führungskräfte im Dialog mit ihren Mitarbeitenden geeignete Maßnahmen und werden dabei von der Stimmungsbarometer-Koordinatorin bei Volkswagen Immobilien beraten und unterstützt.

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 hierarchieübergreifende Format „Auf einen Kaffee mit...“, wo jeweils ein Geschäftsführer in einen persönlichen und vertrauensvollen Dialog mit jeweils zehn Mitarbeitenden tritt. So können die Geschäftsführer ungefilterte Rückmeldungen der Mitarbeitenden erhalten und gleichzeitig direkt auf Fragen eingehen. Im aktuellen Berichtsjahr wurden drei Dialoge dieser Art in Präsenz durchgeführt.

Weiterhin finden regelmäßige Mitarbeitergespräche sowie Team- oder Abteilungsmeetings statt. Zweimal jährlich erfolgen Management-Dialoge auf Abteilungsleiter- und Geschäftsführerebene sowie einmal jährlich die eintägige Klausurveranstaltung 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 als Präsenzveranstaltungen sowie die im Jahr 2021 eingeführten digitalen Townhall-Meetings als direktes und bidirektionales Kommunikationsinstrument (Volkswagen Immobilien Nachhaltigkeitsbericht 2021,

Seite 36). Im Berichtsjahr haben die Geschäftsführer in drei Townhall-Meetings zu unternehmensrelevanten Themen informiert. Die Flexibilität dieses Formats ermöglicht so auch kurzfristige Unternehmenszusammenkünfte, um beispielsweise zeitnah über die geplanten Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung sowie zur Energieeinsparung zu informieren und sich dabei gleichzeitig den Fragen der Belegschaft zu stellen.

Auf unserer Intranetplattform und über eine Mitarbeiter-App bringen wir unsere Mitarbeitenden täglich zu Unternehmensthemen auf den aktuellen Stand und berichten regelmäßig über Hintergründe sowie über laufende Projekte und Personalinformationen. Neben den spezifischen Regelungen zur Mitarbeiterinformation bei Volkswagen Immobilien gelten die Grundsätze der Charta der Arbeitsbeziehungen des Volkswagen Konzerns, die erweiterte Unterrichts-, Konsultations- und Mitbestimmungsrechte für die Arbeitnehmervertretungen vorsehen.

Zur Mitarbeiterzufriedenheit tragen auch eine leistungsgerechte Vergütung und sichere Arbeitsplätze bei. Die Verträge der Mitarbeitenden der Volkswagen Immobilien GmbH sind an den Tarifvertrag der Volkswagen AG angelehnt, sodass neben Themen wie einer fairen Vergütung und betrieblicher Altersvorsorge auch die Beschäftigungssicherung der deutschen Standorte bis 2029 gesichert ist.



DIVERSITÄT UND
CHANCENGLEICHHEIT

Erfolgsfaktor Vielfalt

▪ GRI 3-3

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. Sie werden über das konzernweite Sensibilisierungsprogramm „Diversity Wins@Volkswagen“ geschult. Dies ist auch für

Volkswagen Immobilien maßgebend. Als Unterzeichner der Charta der Vielfalt setzen wir zudem ein Zeichen für Respekt und Toleranz in der Arbeitswelt.

Vielfalt wurde folgerichtig auch in die Strategie VWI 2030 integriert und in der Initiative „Arbeitgeberattraktivität“ als fester Bestandteil verankert. Die Verantwortung hierfür ist im Personalbereich verortet. Dort wurde im Jahr 2022 im Hinblick auf die Vielfalt von Volkswagen Immobilien als Arbeitgeber eine Analyse der Bewerbererfahrung („Candidate Experience“) im Rekrutierungsprozess durchgeführt. Eine offiziell benannte Diversity-Managerin (Leiterin Personal) und vier weitere Diversity-Trainerinnen und -Trainer aus unterschiedlichen Abteilungen tragen dafür die Verantwortung, dass Vielfalt bei Volkswagen Immobilien für die Mitarbeitenden kontinuierlich auf der Agenda bleibt und inhaltlich immer wieder in den Fokus gerückt wird. Zu den vorrangigen Aufgaben gehört es dabei, eine effizientere und innovative Zusammenarbeit in Teams zu fördern und inklusives Verhalten in den Führungsalltag zu integrieren.

Zu den wichtigsten Maßnahmen zur Förderung von Vielfalt und Chancengleichheit zählen unser „Role Model Program“ für Führungskräfte, in dem konkrete Hilfsmittel angeboten werden, wie z. B. das Tool „Meet the Others“. Der „Diversity Run“ als interaktives Online-Rollenspiel ist in diesem Zusammenhang ebenfalls ein unterhaltsames und wertvolles Instrument, das den Führungskräften etwa für Teamworkshops oder -runden zur Verfügung steht. Erste wichtige Praxiserfahrungen konnten wir hier in einzelnen Teams bereits sammeln.

Im Berichtsjahr haben wir uns auch öffentlichkeitswirksam für Vielfalt engagiert. So nahm Volkswagen Immobilien am 1. Diversity-Tag in Wolfsburg teil, der durch das Gleichstellungsreferat der Stadt Wolfsburg, die Aids-Hilfe Wolfsburg e. V., das Hallenbad – Kultur am Schachtweg sowie die städtische Jugendförderung organisiert wurde. Hier konnte Volkswagen Immobilien in Interviews und Panel-Diskussionen ein starkes Zeichen für gelebte Vielfalt im Unternehmen setzten, so etwa mit dem sogenannten Business-Lunch, einem dialogorientierten Talk-Format für unsere Mitarbeitenden, der im Zeichen einer Diskussion zur Frauenförderung unter dem Titel „Frauen gezielt fördern oder gleiches Recht für alle?“ stand. Mit der Themenreihe „Stark durch Vielfalt“ haben wir zudem Mitarbeitende mit ihren außerberuflichen Engagements porträtiert und gezeigt, wie vielfältig das Miteinander bei Volkswagen Immobilien ist.

Zukunftsorientiertes Wirtschaften

Unser Nachhaltigkeitsmanagement: Prozesse und Strukturen

▪ GRI 3-3

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.

Zur Umsetzung der Strategie dient uns ein Nachhaltigkeitsausschuss, der von der Geschäftsstelle Nachhaltigkeit unterstützt wird (Kapitel Strategische Steuerung der Fokusthemen). Diese arbeitet als Schnittstelle für alle nachhaltigkeitsrelevanten Aktivitäten und übernimmt u. a. die Betreuung und Koordinierung von nachhaltigkeitsbezogenen Ratings und die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts.

Strategie zum Stakeholder-Dialog

▪ GRI 2-28, 2-29, 3-3, 413-1, 415-1

Um den Erwartungen unserer Anspruchsgruppen gerecht zu werden und Weiterentwicklungspotenziale auf dem Gebiet Nachhaltigkeit zu identifizieren, verfolgen wir einen strategischen Ansatz für den aktiven Stakeholder-Dialog. Dabei ist es für uns wesentlich, alle Stakeholder entsprechend den jeweiligen Themenstellungen über all unsere Aktivitäten zu informieren und Möglichkeiten für Feedback zu schaffen. Unsere Homepage dient hierzu als zentrale Dialogplattform für alle weiteren Medien und Kanäle (Link zur Website, Bereich Kontakt). Dafür wurden klare Verantwortlichkeiten bei Volkswagen Immobilien festgelegt. Die Entscheidung über die Berichts- und Informationshäufigkeit obliegt den einzelnen Verantwortlichkeiten und richtet sich nach den Bedürfnissen für einen Austausch.

Unsere wichtigsten Stakeholder-Gruppen sind unsere Mitarbeitenden, unsere Kunden, die Volkswagen AG, Geschäftspartner und Investoren, Politik und Verwaltung sowie Gesellschaft:

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 über Strategie-Updates und Maßnahmen und stellen uns den Fragen der Belegschaft im direkten Dialog. Im Berichtsjahr wurde der Intranetauftritt des Bereichs Nachhaltigkeit komplett neu erstellt. Hier werden die Mitarbeitenden zukünftig monatlich über eines der acht Fokusthemen sowie jeweils die erreichten Meilensteine informiert. Weitere Formate zur regelmäßigen Mitarbeiterinbindung in Nachhaltigkeitsthemen werden im Jahr 2023 entwickelt.

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 hin zur Instandhaltung. In das Nachhaltig-



KLARE PROZESSE
UND STRUKTUREN

keitsengagement des Volkswagen Konzerns sind wir eng über unseren Brand-Sustainability-Manager 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 Austausch. Zudem beraten wir den Konzern sowie seine Tochtergesellschaften in puncto Nachhaltigkeit beim Bau und bei 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.

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.



WOLFSBURG
UND REGION

Nachhaltige Finanzierung

Wir betrachten die Finanzierung als natürlichen Bestandteil jedes Nachhaltigkeitskonzeptes 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. Die entsprechende Sicherheit für Investoren bietet das ESG-Rating von ISS ESG, das wir auch 2022 – im fünften Jahr in Folge – mit dem Status „PRIME“ abgeschlossen haben. Zum anderen haben wir die Green-Bond-Principles der ICMA (International Capital Market Association) und der Climate-Bond-Initiative umgesetzt. Detaillierte Informationen legen wir im verpflichtenden Green-Bond-Report offen, den wir in diesem Berichtsjahr erneut als Teil des Nachhaltigkeitsberichts publizieren.

Im Sinne einer klimaschonenden Ausrichtung unseres Immobilienportfolios berücksichtigen wir klimabedingte Finanzrisiken in unseren Geschäftsprozessen und haben u. a. die Höhe der CO₂-Besteuerung systematisch in unsere Mittelfristplanung sowie als Steuerungsgröße



GREEN BOND
REPORT

in das Portfoliomanagementsystem für eine objektgenaue Planung der Investitionen bzw. Modernisierungsmaßnahmen integriert. Aufgrund gesetzlicher Anpassungen im Berichtsjahr unterliegen 28 % unseres Carbon-Footprints (35.512 Tonnen CO₂) einer CO₂-Bepreisung. Dies resultiert vor allem aus der für Volkswagen Immobilien bestehenden Anschlussverpflichtung für Fernwärme in Wolfsburg.

Nachhaltiges Lieferantenmanagement

▪ GRI 2-6, 3-3, 308-2, 414-2

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 des Volkswagen Konzerns (VW Konzern NHB 2022, Kapitel Lieferkette und Menschenrechte, Seite 104).

Hier agieren wir innerhalb des „Responsible Supply Chain System“, mit dem der Konzern das Ziel verfolgt, soziale oder ökologische Risiken entlang seiner Lieferkette zu vermeiden bzw. zu minimieren. Volkswagen Immobilien führt 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 Organisationsanweisung regelt bei Volkswagen Immobilien, ab welchen Bestellwerten die vorgeschriebenen Prozesse greifen. In der Regel erfolgt die Vergabe von Aufträgen ab 50.000 € über die Konzernbeschaffung. Bei einem Auftragsvolumen unterhalb von 50.000 € wird die Beschaffung inklusive der BPDD unternehmensintern bei Volkswagen Immobilien 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



BUSINESS PARTNER
DUE DILIGENCE

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 > 50.000 €).

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. 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).

Der verantwortungsbewusste Umgang mit Menschenrechten ist nicht nur in den Konzernanforderungen und im Code of Conduct für Geschäfts-

partner verankert. Darüber hinaus wurde ein Beschwerdemechanismus eingeführt und steht allen Mitarbeitenden, aber auch externen Personen zur Verfügung, um potenzielle Verstöße gegen die Wahrung der Menschenrechte, aber auch gegen Compliance- und Umweltrichtlinien in der Lieferkette zu melden ( BESCHWERDESYSTEM).

Auch das konzernweit geltende „Responsible Supply Chain“-System ist darauf ausgerichtet, der gesetzlich geforderten menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht zu entsprechen, Verstöße abzustellen und die Nachhaltigkeitsleistung der Lieferanten auf diesem Gebiet kontinuierlich zu verbessern. Es baut dabei sowohl auf einer Risikoanalyse, rechtlichen Anforderungen wie dem Code of Conduct, Beschwerdemechanismen als auch Vertiefungsmaßnahmen im Bereich Menschenrechte (z. B. „Human Rights Focus“-System) auf ( VW Konzern NHB 2022, Kapitel Lieferketten und Menschenrechte, Seite 104, Kapitel Risikomanagement mit Fokus auf Prävention).

Compliance und Risikomanagement

Compliance und Integrität

▪ GRI 2-15, 2-16, 2-23, 2-24, 2-25, 2-26, 2-27, 3-3, 205-2

Für Volkswagen Immobilien hat ethisches und integrires Handeln oberste Priorität. Der **Code of Conduct** des Volkswagen Konzerns ist dabei das zentrale Instrument, um in der Belegschaft das Bewusstsein für richtige Verhaltensweisen zu stärken, den 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.



CODE OF
CONDUCT

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 Volkswagen Immobilien 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. Die Compliance Officerin sowie ein eigens eingerichteter Compliance-Kontakt per E-Mail stehen für tiefgreifendere Fragen immer zur Verfügung. Alle Mitarbeitenden werden vom Unternehmen vierteljährlich über thematische Neuerungen und aktualisierte Richtlinien informiert. Unsere Beschäftigten nutzen die Möglichkeit, die Integritäts- und Compliance-Funktion zur Richtlinienkonformität und zu möglichen Regelverstößen anzu-

sprechen. Wurden in den Beratungen Verfehlungen festgestellt, sind entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet worden, beispielsweise Gespräche mit der Führungskraft, Ermahnungen oder Nachschulungen. Regelverstöße können auch aufgrund von Stichprobenkontrollen identifiziert werden, die mindestens jährlich seitens Volkswagen Immobilien vorgenommen werden. Im Berichtsjahr 2022 wurden bei Volkswagen Immobilien insgesamt 13 Vorfälle gemeldet, auf welche mit entsprechenden Maßnahmen reagiert wurde. Darunter fielen jedoch keine Geldstrafen oder andere Sanktionen. Insgesamt hat im Unternehmen der Beratungsumfang in Compliance-Fragen deutlich zugenommen, was wir gemeinsam mit der niedrigen Zahl an Verstößen als positive Entwicklung und Ergebnis der vielfältigen Schulungsaktivitäten werten. 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 Hinweisgeber-system 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. Im Rahmen von T4I, das fester Bestandteil der konzernweiten Integritäts- und Compliance-Anforderungen 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 Roll-out von T4I bei Volkswagen Immobilien wurden zahlreiche Schulungs- und Kommunikationsmaßnahmen sowie Workshops unter Einbeziehung der Belegschaft durchgeführt. Volkswagen Immobilien verfügt mittlerweile über eine komplette Toolbox mit Maßnahmenpaketen, die auch zukünftig kontinuierlich umgesetzt werden. Zur Erfolgsmessung, Kontrolle und Transparenz hat das Unternehmen einen **Integritätsindex** eingeführt, der auf Basis einer jährlichen, repräsentativen Befragung im Rahmen der Perception-Workshops von T4I erhoben wird. Der dabei erzielte Wert soll mindestens 4.0 betragen – das entspricht einem Wert von 80 %. 2022 wurde in den Wahrnehmungswshops ein Gesamtindex von 4.7 erreicht (94,4 %).

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



TOGETHER
4 INTEGRITY

Im Hinblick auf die Sicherstellung einer ordnungsgemäßen steuerlichen Pflichterfüllung hat die Geschäftsführung den Fachbereich Finanzen & IT mit der Einrichtung eines **Tax-Compliance-Management-Systems** 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-Management-System (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 Volkswagen Immobilien als auch gegenüber dem Volkswagen Konzern. Voraussetzung dafür ist eine regelmäßige Abfrage jeder Abteilung zu möglichen Umweltrisiken, die in einem Umweltrisikoverzeichnis zusammengefasst werden. 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.



COMPLIANCE-SCHULUNGEN

Die Informationsvermittlung an unsere Mitarbeitenden erfolgt über **Compliance- und Integritäts-Schulungen** im Online- oder Präsenzformat, umfangreiches Informationsmaterial, die Ansprache durch den Compliance Officer und Intranetmeldungen. VWI-Mitarbeitende werden den Konzernstandards entsprechend geschult und für juristische Themen, aber auch ethische Fragestellungen sensibilisiert. Alle Mitarbeitenden erwerben mit der Schulung zum Code of Conduct ein Zertifikat. Zweimal pro Jahr gibt es eine Onboardschulung für neue

Mitarbeitende und Auszubildende, die diesen alle relevanten Compliance-Themen näherbringt. 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 halbjährlich geprüft und im Rahmen des T4I-Programms an den Volkswagen Konzern gemeldet. Darüber hinaus gibt es für unseren Maklerbereich eine verpflichtende Schulung zur Geldwäscheprävention.

Im Jahr 2022 wurde eine Antikorruptionsschulung mit 180 Teilnehmenden durchgeführt, die 100 % der dazu verpflichteten Mitarbeitenden umfasste. Außerdem wurde eine Kartellrechtsrisikoprüfung durch einen externen Berater unter Einbindung diverser VWI-Fachbereiche durchgeführt.

Risikomanagement mit Fokus Prävention

▪ GRI 3-3

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 **Risiko-management- und internes Kontrollsystem (RMS/IKS)** und die Geltung entsprechender Richtlinien einbezogen. Diese Vorgaben setzen wir mit einer eigenen Organisationsanweisung bei Volkswagen Immobilien um. Unser Fokus beim Risikomanagement liegt auf dem laufenden Controlling der Prozesse zur Sicherung von Compliance und Integrität. Unsere Methodik vertiefen wir durch immobilien-spezifische 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 werden 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 „Lieferkette und Menschenrechte“ definiert. Dabei wird die Etablierung eines „Business and Human Rights“-Managementsystems 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. 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 Unter-

nehmen ein kontinuierliches Screening der relevanten Gesetzesmaterien im Bereich Menschenrechte.

Ganzheitlicher Arbeitsschutz und Arbeitssicherheit auf den Baustellen

▪ GRI 3-3, 403-1, 403-2, 403-3, 403-7

Eine Konzernrichtlinie regelt die Verantwortung für Gesundheitswesen und Arbeitsschutz einheitlich für alle Gesellschaften des Konzerns. Wir haben diese Anforderungen aufgegriffen und in eine Organisationsrichtlinie für Volkswagen Immobilien überführt. Neben einem Leiter Gesundheits- und Arbeitsschutz sind die gesetzlich geforderten Instrumente wie die Bestellung von Sicherheitsbeauftragten, der strukturübergreifende 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 sys-

temgestützte 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 körperlicher 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 Konzern-Prozessstandard 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, bei der Modernisierung und der Instandhaltung häufig mit spezialisierten Unternehmen zusammen.



FAIRNESS UND
MENSCHENRECHTE

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 2022



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 CO₂-Emissionen bei, wobei dem Gebäudebereich 14 % der CO₂-Emissionen direkt zugeschrieben werden. Im Jahr 2030 dürfen im Gebäudesektor noch höchstens 72 Mio. t CO₂ 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.

Zum ersten Mal in der Geschichte ging die Emission grüner Anleihen im Jahresvergleich zurück. Laut der Climate Bonds Initiative gingen die Emissionen von 596 Milliarden US-Dollar im Jahr 2021 auf 443 Milliarden US-Dollar im Jahr 2022 zurück, was einem Rückgang von 25 % entspricht.

In unserem fünften 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 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 Büroimmobilien 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	27,6 %
Büro	4	15,1 %
Wohnen	3043	52,5 %
Industrie	7	4,8 %
Summe	3059	100,0 %

	Verteilung nach Gebäudestandard		Verteilung nach Marktwert
	Gewerbe	Wohnen	
Saniertes Portfolio	0	2461	29,5 %
EnEV 2009	12	94	26,4 %
EnEV 2014	4	130	28,9 %
EnEV 2016	0	358	15,2 %
Summe	16	3043	100,0 %

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 226,9 Mio. € gegenüber, wovon unsere Green Bonds 167 Mio. € ausmachen. Den „grünen“ Assets stehen 413 Mio. € unallokierte Passiva gegenüber.

Allokation zum 31.12.2022

Aktiva		Passiva	
Green Assets (Fair Value)	639.532.000,00 €	Allokiert zu Hypothekendarlehen	337.688.294,27 €
		Allokiert zu KfW-Darlehen	22.168.006,34 €
		Allokiert zu Green SSD/NSV*	167.000.000,00 €
		Unallokierter Betrag zu Green Assets	412.675.699,39 €
Summe Green Assets	639.532.000,00 €	Summe max. Green Funding	639.532.000,00 €

*) Schuldscheindarlehen / Namensschuldverschreibungen

Impact Report

Einsparung von CO₂-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 32,8 Mio. kWh.

Auf Basis der gewählten Emissionsfaktoren verursachen unsere Immobilien einen CO₂-Ausstoß in Höhe von 8.063 t. Der CO₂-Ausstoß der zugrunde liegenden Referenzwerte beträgt 19.606 t. Hieraus resultiert eine Einsparung in Höhe von 12.099 t CO₂ für das Jahr 2022. Auf Nutzungsarten heruntergebrochen sind das für Wohnen 9.105 t, für Büro 820 t, für Logistik 1.735 t und für Industrieimmobilien 55 t.

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

Durchschnittlich gewichteter Energiekennwert

Logistik (kWh/m ² a)	Büro (kWh/m ² a)	Wohnen (kWh/m ² a)	Industrie (kWh/m ² a)
80,1	120,4	58,6	194,8

Energieeinsparungen

	Endenergie- verbrauch des Portfolios (kWh)	Endenergie- verbrauch nach Referenzwert (kWh)	Endenergie- ersparnis (kWh)	Endenergie- ersparnis (%)
Logistik	13.974.390	19.186.860	5.212.470	27,2 %
Büro	3.732.750	5.277.732	1.544.982	29,3 %
Wohnen	13.825.802	39.552.041	25.726.239	65,0%
Industrie	1.293.895	1.484.610	190.715	12,8 %
Summe	32.826.836	65.501.243	32.674.407	49,9 %

CO₂-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	3.433	5.167	1.735	33,6 %
Büro	602	1.421	820	57,7 %
Wohnen	3.512	12.617	9.105	72,2%
Industrie	345	400	55	13,7 %
Summe	8.063	20.162	12.099	59,8%

„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 58,6 kWh/m²a, im Logistik- und Bürosektor liegt der Wert bei 80,1 kWh/m²a bzw. 120,4 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.

Auf Basis unserer tatsächlichen CO₂-Emissionen ergeben sich Einsparungen von rund 4.272 t gegenüber unserem Framework.



4.272 T CO₂
EINSPARUNG

BLUE LIVING

ANHANG



Über diesen Bericht

▪ GRI 1, 2-3, 2-5

Die Volkswagen Immobilien GmbH informiert ihre Stakeholder mit diesem Bericht bereits im sechsten Jahr in Folge über ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten. Basis ist die Unternehmensstrategie „VWI 2030“ mit ihren vier zentralen Zielfeldern sowie die Festlegung wesentlicher Nachhaltigkeitsthemen mithilfe einer 2021 durchgeführten Materialitätsanalyse.

Der Berichtszeitraum liegt zwischen dem 01.01. und dem 31.12.2022. Redaktionsschluss war der 27.03.2023. Der Report wurde in deutscher wie in englischer Sprache am 04.05.2023 auf der Website des Unternehmens unter [🔗 WWW.VWIMMOBILIEN.DE/NACHHALTIGKEIT](https://www.vwimmobilien.de/nachhaltigkeit) veröffentlicht. Der Bericht erscheint auch künftig jährlich.

Dieser Nachhaltigkeitsbericht wurde in Anlehnung an die GRI-Standards 2021 (Option „in reference“) erstellt. Teil des Berichts ist eine Tabelle mit allen relevanten Kennzahlen im Kontext der Nachhaltigkeitsberichterstattung von Volkswagen Immobilien. Im Berichtsjahr 2022 wird diese Kennzahlentabelle nicht wie bisher im Anhang des Nachhaltigkeitsberichts, sondern erstmals im separaten Bericht „Geschäfts- und Nachhaltigkeitskennzahlen 2022“ dargestellt [🔗 WWW.VWIMMOBILIEN.DE/NACHHALTIGKEIT](https://www.vwimmobilien.de/nachhaltigkeit). 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

Anders als in den Berichtsjahren zuvor, haben wir uns dieses Berichtsjahr dafür entschieden, die Geschäfts- und Nachhaltigkeitskennzahlen als separate Anlage zum Volkswagen Immobilien Nachhaltigkeitsbericht 2022 zu veröffentlichen.

➤ NACHHALTIGKEIT BEI VOLKSWAGEN IMMOBILIEN

Unsere ausgewählten Nachhaltigkeitskennzahlen schaffen Transparenz und helfen uns, Verbesserungspotenziale zu erkennen, Maßnahmen einzuleiten und eine Zielerreichung zu kontrollieren. Die Darstellung erfolgt im Mehrjahresvergleich der letzten drei Berichtsjahre.

Auch unsere Geschäftskennzahlen erfolgen dieses Berichtsjahr im Rahmen der Nachhaltigkeitsberichterstattung. Unsere wesentlichen Geschäftskennzahlen, die Bilanzwerte, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Kapitalflussrechnung des Unternehmens finden Sie in diesem separaten Bericht.

GRI-Index

GRI-Standard	GRI-Standard	Angabe	Seite	Erläuterung oder Auslassung
Allgemeine Angaben				
GRI 1: Grundlagen	1	Erklärung zur Berichterstattung, GRI-Inhaltsindex	62, 64	
GRI 2: Allgemeine Angaben	2-1	Organisationsprofil	5	
	2-2	Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden		Siehe Volkswagen Konzern Geschäftsbericht 2022: Konzernkreis
	2-3	Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	62, 69	
	2-4	Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen		Neudarstellungen von Informationen sind ggf. durch Fußnoten klar gekennzeichnet.
	2-5	Externe Prüfung	62	
	2-6	Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	5, 6, 7	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2022, S. 11-13 Im Berichtsjahr 2022 gab es keine signifikanten Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette von Volkswagen Immobilien. Veränderungen auf der Konzernebene werden im Konzern Geschäftsbericht 2022: Konzernkreis ausgewiesen.
	2-7	Angestellte		Siehe Kennzahlenbericht
	2-8	Mitarbeiter:innen, die keine Angestellten sind		Siehe Kennzahlenbericht 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)
	2-9	Führungsstruktur und Zusammensetzung	43	Siehe auch Volkswagen Konzern Geschäftsbericht 2022: Der Vorstand der Volkswagen Aktiengesellschaft
	2-12	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen		
	2-13	Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	43	
	2-14	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	43	
	2-15	Interessenkonflikte	39	Siehe Volkswagen Konzern Geschäftsbericht 2022: Interessenkonflikte
	2-16	Übermittlung kritischer Anliegen	39	
	2-22	Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	4	
	2-23	Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	43	Siehe auch Volkswagen Immobilien Wertefundament (https://www.vwimmobilien.de/unternehmen/unternehmen/nachhaltigkeit.html), Siehe auch Volkswagen Konzernwerte, Nachhaltigkeitsleitbild (www.volkswagenag.com/de/sustainability/policy.html) Siehe auch Volkswagen Konzern Geschäftsbericht 2022: Nachhaltige Wertsteigerung

GRI 2: Allgemeine Angaben	2-24	Einbeziehung politischer Verpflichtungen	43	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2022, S. 105 - 111	
	2-25	Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	43		
	2-26	Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	43		
	2-27	Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	43		
	2-28	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	45		
	2-29	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	43		
GRI 3: Wesentliche Themen	2-30	Tarifverträge	40	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2022, S. 82	
	3-1	Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	40		
	3-2	Liste der wesentlichen Themen	43		
	3-3	Management von wesentlichen Themen	7		
Wirtschaftliche Leistung					
GRI 3: Managementansatz	3-3	Management von wesentlichen Themen	7, 15	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2022, S. 18, 20 - 23	
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung	201-2	Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	7, 15		
Indirekte Ökonomische Auswirkungen					
GRI 3: Managementansatz	3-3	Management von wesentlichen Themen	28	Keine Angabe nach Geschäftsstandorten (Aufteilung nicht wesentlich) und ermittelten Risiken (vertrauliche Informationen). Siehe Volkswagen Konzern Geschäftsbericht 2022: Ganzheitliches Integritäts- und Compliance-Managementsystem	
GRI 203: Indirekte Ökonomische Auswirkungen	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	28		
Korruptionsbekämpfung					
GRI 3: Managementansatz	3-3	Management von wesentlichen Themen	8, 48		
GRI 205: Korruptionsbekämpfung	205-2	Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	8, 48		
	205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen			
Materialien					
GRI 3: Managementansatz	3-3	Management von wesentlichen Themen	7, 16	Die themenspezifischen, quantitativen Angaben werden aus organisatorischen Gründen bisher nicht umfassend erfasst.	
GRI 301: Materialien	301-1	Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen	7, 16		

Energie				
GRI 3: Managementansatz	3-3	Management von wesentlichen Themen	19	
GRI 302: Energie	302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation		Siehe Kennzahlenbericht
	302-2	Energieverbrauch außerhalb der Organisation		Siehe Kennzahlenbericht
	302-3	Energieintensität		Siehe Kennzahlenbericht
	302-4	Verringerung des Energieverbrauchs		Siehe Kennzahlenbericht
Wasser und Abwasser				
GRI 3: Managementansatz	3-3	Management von wesentlichen Themen	25	
GRI 303: Wasser und Abwasser	303-5	Wasserverbrauch		Siehe Kennzahlenbericht
Biodiversität				
GRI 3: Managementansatz	3-3	Management von wesentlichen Themen	25	
GRI 304: Biodiversität	304-2	Erhebliche Auswirkungen von Aktivitäten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität	25	
	304-3	Geschützte oder renaturierte Lebensräume	25	
Emissionen				
GRI 3: Managementansatz	3-3	Management von wesentlichen Themen	16	
GRI 305: Emissionen	305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)		Siehe Kennzahlenbericht
	305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)		Siehe Kennzahlenbericht
	305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)		Siehe Kennzahlenbericht
	305-5	Senkung der THG-Emissionen		Siehe Kennzahlenbericht
Abwasser und Abfall				
GRI 3: Managementansatz	3-3	Management von wesentlichen Themen	10, 16	
GRI 306: Abwasser und Abfall	306-3	Abfall nach Art und Entsorgungsmethode		Siehe Kennzahlenbericht
Umweltbewertung der Lieferanten				
GRI 3: Managementansatz	3-3	Management von wesentlichen Themen	39, 44	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2022, S. 105 - 111
GRI 308: Umweltbewertung der Lieferanten	308-1	Anteil der Lieferanten, die hinsichtlich ökologischer Kriterien überprüft wurden		Siehe Kennzahlenbericht
	308-2	Negative Umweltauswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen	39, 44	Siehe auch Volkswagen Konzern Geschäftsbericht 2022: Risiko- und Chancenbericht
Beschäftigung				
GRI 3: Managementansatz	3-3	Management von wesentlichen Themen	33	
GRI 401: Beschäftigung	401-1	Neue Angestellte und Angestelltenfluktuation	34	Siehe auch Kennzahlenbericht
	401-3	Elternzeit	33	Siehe auch Kennzahlenbericht

Sicherheitspraktiken				
GRI 3: Managementansatz	3-3	Management von wesentlichen Themen	32	Der Managementansatz umfasst alle direkten fest und befristet Angestellten, die Anzahl der indirekt angestellten Mitarbeiter ist vernachlässigbar und wird daher nicht gesondert berichtet.
GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	403-1	Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	32	
	403-2	Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen		Siehe Kennzahlenbericht
	403-3	Arbeitsmedizinische Dienste	32	
	403-4	Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	32	
	403-5	Mitarbeiterschulungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	32	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2022, S. 84 - 85
	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	32	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2022, S. 84 - 85
	403-8	Mitarbeiter, die von einem Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz abgedeckt sind		Siehe Kennzahlenbericht
	403-9	Betriebsbedingte Unfälle		Siehe Kennzahlenbericht
Aus- und Weiterbildung				
GRI 3: Managementansatz	3-3	Management von wesentlichen Themen	35	
GRI 404: Aus- und Weiterbildung	404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten	35	
	404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten		Siehe Kennzahlenbericht
Vielfalt und Chancengleichheit				
GRI 3: Managementansatz	3-3	Management von wesentlichen Themen	41	
GRI 405: Vielfalt und Chancengleichheit	405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten		Siehe Kennzahlenbericht
Gleichbehandlung				
GRI 3: Managementansatz	3-3	Management von wesentlichen Themen	41	
GRI 406: Gleichbehandlung	406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen		Siehe Kennzahlenbericht
Lokale Gemeinschaften				
GRI 3: Managementansatz	3-3	Management von wesentlichen Themen	28, 39	
GRI 413: Lokale Gemeinschaften	413-1	Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	28, 39	Die themenspezifischen, quantitativen Angaben werden aus organisatorischen Gründen bisher nicht umfassend erfasst.

Soziale Bewertung der Lieferanten

GRI 3: Managementansatz	3-3	Management von wesentlichen Themen	47	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2022, S.105 - 111
GRI 414: Soziale Bewertung der Lieferanten	414-2	Negative soziale Auswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen	47	Keine Detailangaben zu den einzelnen Unterpunkten (Daten nicht erhebbar). Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2022, S. 106 - 111

Politische Einflussnahme

GRI 3: Managementansatz	3-3	Management von wesentlichen Themen	43	Siehe auch Volkswagen Konzern Nachhaltigkeitsbericht 2022 S. 24 - 25
GRI 415: Politische Einflussnahme	415-1	Parteispenden	43	Siehe auch Kennzahlenbericht

Impressum

▪ GRI 2-3

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: Mai 2023

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

BLUE LIVING

 www.vwimmobilien.de

VOLKSWAGEN
Immobilien

