



BLUE BUILDING

Green Bond Report 2025

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 %

	Verteilung nach Gebäudestandard		
	Gewerbe	Wohnen	Verteilung nach Marktwert
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 %

Allokationsreport

Der Marktwert unserer "grünen" Immobilien beträgt auf Basis interner und externer Bewertungen 639,5 Mio. €. Diesem Wert stehen allokierte Finanzierungsmittel von insgesamt 343,5 Mio. € gegenüber, davon 116,5 Mio. € aus Green Bonds. Die verbleibenden 523,0 Mio. € des Portfoliowerts sind derzeit keinen grünen Finanzierungsinstrumenten zugeordnet.

Aktiva in Mio. €		Passiva in Mio. €	
Green Assets (Fair Value)	639,53	Allokiert zu Hypothekendarlehen	220,00
		Allokiert zu KfW-Darlehen	7,00
		Allokiert zu Green SSD/NSV*	116,50
		Unallokierter Betrag zu Green Assets	296,03
Summe Green Assets in Mio. €	639,53	Summe max. Green Funding in Mio. €	639,53

* Schuldscheindarlehen/Namensschuldverschreibungen

Status zum 31.12.2025

Impact Report

Ein Vergleich der Endenergiekennwerte unseres Portfolios auf Grundlage der Energieausweise – bei Wohnimmobilien anhand der Verbrauchswerte und bei Gewerbeimmobilien anhand der Bedarfswerte – mit Referenzwerten aus den Studien *ENTRANZE* und *Average EU Building Heat Load for HVAC*¹ zeigt eine rechnerische Differenz von rund **32,8 Mio. kWh** zugunsten unseres Portfolios.

Unter Anwendung der zugrunde gelegten Emissionsfaktoren ergibt sich für die betrachteten Immobilien ein CO₂-Ausstoß von **8.063 t**. Die vergleichbaren Referenzwerte weisen einen CO₂-Ausstoß von **20.162 t** aus. Daraus ergibt sich im Rahmen des Referenzwertvergleichs eine rechnerische Differenz von **12.099 t CO₂**.

Die Einsparung verteilt sich auf die einzelnen Nutzungsarten wie folgt: **9.105 t CO₂** für Wohnimmobilien, **820 t CO₂** für Büroimmobilien, **1.735 t CO₂** für Logistikimmobilien und **55 t CO₂** für Industrieimmobilien.

Die dargestellten Werte beruhen auf einem Vergleich mit den genannten Referenzwerten und stellen keine gemessenen Emissionsminderungen gegenüber einem Vorjahreswert oder einer tatsächlich eingetretenen Reduktion dar.

¹ HVAC = Heating, Ventilation and Air Conditioning (dt.: „Heizung, Lüftung, Klimatechnik“)

Energieeinsparung

	Endenergieverbrauch des Portfolios (kWh)	Endenergieverbrauch nach Referenzwert (kWh)	Endenergieersparnis (kWh)	Endenergieersparnis (%)
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 %

Einsparung t CO₂

	CO ₂ -Emission unseres Portfolios	CO ₂ -Emission nach Referenzwerten	Einsparung von CO ₂ - Emissionen	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	59,75%

Durchschnittlich gewichteter Energiekennwert kWh/m²a

Logistik	80,1
Büro	120,4
Wohnen	58,6
Industrie	194,8

Energetische Einordnung des Portfolios

Zur Einordnung der energetischen Qualität unseres Portfolios haben wir für unseren gesamten Bestand den flächengewichteten durchschnittlichen Endenergiekennwert in kWh/m²a ermittelt. Für Wohnimmobilien ergibt sich ein Wert von **58,6 kWh/m²a**, für Logistikimmobilien von **80,1 kWh/m²a** und für Büroimmobilien von **120,4 kWh/m²a**.

Der Vergleich dieser Werte mit den im Green Bond Framework definierten Selektionskriterien zeigt, dass die ermittelten Endenergiekennwerte in allen betrachteten Nutzungsarten unter den jeweils festgelegten Schwellenwerten liegen. Die Immobilien erfüllen damit die im Framework definierten energetischen Anforderungen zum Betrachtungszeitpunkt.

Auf Grundlage der zugrunde gelegten Methodik und Emissionsfaktoren ergeben sich für das Portfolio CO₂-Emissionen, die um rund **4.272 t CO₂** unter den Emissionswerten liegen, die sich bei Anwendung der im Framework definierten Referenzkriterien ergeben würden.

Die dargestellten Ergebnisse beruhen auf einem Vergleich mit den im Framework festgelegten Kriterien und Referenzwerten. Sie stellen keine Aussage über tatsächlich realisierte Emissionsminderungen gegenüber einem historischen Ausgangszustand oder über die zukünftige Entwicklung des Portfolios dar.

Impressum

Kontakt:

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

Gestaltung:

Gingco Communication
www.gingco.de

Bilder:

Volkswagen Immobilien GmbH

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:

David Powels

Stand: Juni 2026