

Lagebericht

Die Unternehmensgruppe Volkswagen Immobilien umfasst drei Einzelgesellschaften mit unterschiedlichen Tätigkeitsschwerpunkten. Obergesellschaft der Firmengruppe ist die Volkswagen AG in Wolfsburg.

1. Die Geschäftsentwicklung der Volkswagen Immobilien Gruppe

1.1 Die Einzelgesellschaften der Unternehmensgruppe

Die **Volkswagen Immobilien Service GmbH** ist eine reine Dienstleistungsgesellschaft, in der sämtliche Mitarbeiter der Unternehmensgruppe beschäftigt sind. Auf der Basis von Geschäftsbesorgungsverträgen führt die Gesellschaft die Geschäfte der Volkswagen Gewerbegrund GmbH und der VW Wohnungs GmbH & Co. KG, die keine eigenen Mitarbeiter beschäftigen.

Darüber hinaus verwaltet sie 81 Eigentümergemeinschaften mit rd. 3.000 Wohnungen sowie verschiedene Objekte der Volkswagen AG und deren Tochtergesellschaften.

Außerdem bietet die Gesellschaft Leistungen in den Bereichen Projektentwicklung und -management sowie im Facility Management an. Für den Wohnungsbestand der Unternehmensgruppe Volkswagen Immobilien hält die Gesellschaft zudem einen eigenen Handwerkerservice vor und koordiniert Handwerkerdienstleistungen.

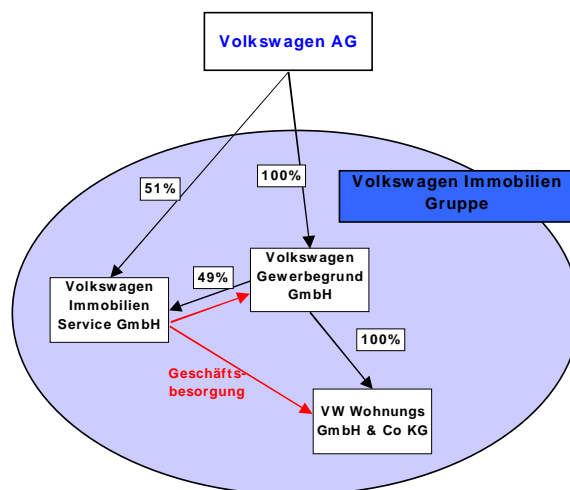
Des Weiteren steuert das Unternehmen für die Volkswagen AG das Immobilienmanagement konzerneigener Händlerbetriebe an verschiedenen Standorten in Deutschland und unterstützt außerdem die Volkswagen AG bei der Abwicklung immobilienpezifischer Aufgaben. Dies sind in erster Linie Beratungsleistungen bei der An- und Abmietung von externen Büro-, Lager- und Logistikflächen sowie bei der Ausgestaltung und Verwaltung der entsprechenden Mietverträge.

Die **Volkswagen Gewerbegrund GmbH** ist Eigentümerin zahlreicher Gewerbeobjekte, die überwiegend von der Volkswagen AG oder anderen Konzerngesellschaften genutzt werden. Zusätzlich bewirtschaftet sie langfristig angemietete Wohnungen in Wolfsburg und betreibt den Einzelverkauf von Eigentumswohnungen aus dem eigenen Wohnungsbestand sowie die Vermietung von rund 200 möblierten Wohnungen in Wolfsburg.

Der Tätigkeitsschwerpunkt der **VW Wohnungs GmbH & Co. KG** liegt in der Verwaltung des eigenen Mietwohnungsbestandes an den Standorten Wolfsburg, Hannover und Baunatal (bis 31.01.2005). Außerdem vermietet sie einige im Wohnungsbestand integrierte Ladengeschäfte sowie Garagen und Einstellplätze.

Strategisch sind die Volkswagen Immobilien Service GmbH und die Volkswagen Gewerbegrund GmbH auf die Unterstützung des Kerngeschäftes des Volkswagen Konzerns ausgerichtet und stellen geeignete Gewerbeflächen und Wohnimmobilien zur Verfügung. Darüber hinaus nutzt der Volkswagen Konzern zunehmend die vorhandene immobilienwirtschaftliche Kompetenz sowohl für fachliche Beratungen als auch für die Umsetzung konkreter Projekte. Die Volkswagen Immobilien Gruppe bietet hier die vollständige Leistungspalette von der Projektentwicklung über das Projektmanagement bis hin zum Facility Management.

Außerdem ist geplant, je nach Kapazitäten, auch Chancen im allgemeinen Immobilienmarkt zu nutzen.



1.2 Der Geschäftsverlauf der Unternehmensgruppe

1.2.1 Wohnungswirtschaft

Allgemeine Rahmenbedingungen

Trends und Tendenzen auf dem Wohnungsmarkt

Entsprechend dem Trend der letzten Jahre zeigt sich auch für das Jahr 2005 ein ausgeglichener Wohnungsmarkt in Niedersachsen, in dem sich Angebot und Nachfrage weitgehend entsprechen, auch wenn hierbei erhebliche regionale Unterschiede bestehen. Zukünftig, so prognostizieren verschiedene Studien, wird die Zahl der Haushalte stärker wachsen als neue Wohnungen hinzukommen, so dass mit einem zunehmendem Bedarf an Wohnraum gerechnet wird. Außerdem wird von weiter sinkenden Haushaltsgrößen ausgegangen, für die nach wie vor kleine Wohnungen in weiten Teilen Niedersachsens, so auch in Wolfsburg, fehlen. Dem demografischen Wandel

entsprechend wird auch die Zahl der Haushalte mit älteren Bewohnern kontinuierlich zunehmen.

Einen zusätzlichen Bedarf an Wohnraum leiten Experten heute davon ab, dass die Wohnfläche pro Kopf bis zum Jahr 2030 um gut 20 % wachsen wird.

Rückgang der Baufertigstellungen

Rückläufig ist weiterhin die Zahl an Baufertigstellungen; für 2005 rechnet die Branche mit rund 100.000 Baugenehmigungen weniger als im Vorjahr. Trotz der anhaltend niedrigen Hypothekenzinsen und einer gesteigerten Wertschätzung der Immobilie als Altersvorsorge, steigt die Zahl der Wohneigentümer nicht an. Bundesweit beläuft sich die Eigentumsquote auf nur 42 %. Schwach wachsende Einkommen und die Unsicherheit auf dem Arbeitsmarkt sind sicherlich Ursachen dieser verhaltenen Entwicklung.

Leichter Anstieg der Wohnungsmieten

Erstmalig hat das Mietniveau im Bundesdurchschnitt in 2005 wieder leicht angezogen. Mit einem halben Prozent stiegen die Mieten jedoch erneut weniger schnell als die allgemeine Inflationsrate in Deutschland.

Allerdings fallen die Mietpreissteigerungen sehr unterschiedlich aus, besonders große Preissteigerungen entfielen auf einfache, günstige Wohnungen. Im Fünf-Jahres-Vergleich sind bundesweit die Preise für einfache Wohnungen deutlich schneller gestiegen als Wohnungen mit mittlerem oder gutem Wohnwert.

Anhaltender Anstieg der Wohnnebenkosten

In 2005 sind auch die Nebenkosten für Wohnraum – die so genannte 2. Miete – weiter angestiegen. Neben den Kosten für Müll und Wasser haben und werden insbesondere die Energiepreise einen entscheidenden Anteil an den Nebenkosten ausmachen.

Wohnraumbewirtschaftung bei Volkswagen Immobilien

Zum Jahresende betreute die VW Wohnungs GmbH & Co. KG 8.890 eigene und die Volkswagen Gewerbegrund GmbH 1.344 eigene sowie 708 langfristig angemietete Wohnungen. Mehr als 96 % dieser Wohnungsbestände befinden sich in Wolfsburg, die übrigen Liegenschaften am Standort Hannover.

Rund 2/3 der Mietwohnungen sind an Mitarbeiter bzw. ehemalige Mitarbeiter der Volkswagen AG vermietet.

Die Nettokaltmiete betrug zum Jahresende 2005 im Durchschnitt 5,29 €/m² und ist damit gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen (2004: 5,23 €). Für Betriebskostenabschläge (ohne Strom und teilweise ohne Wärme und Wasser) waren zusätzlich

durchschnittlich 1,41 € (Vorjahr: 1,33 €/m²) zu zahlen. Hier zeigt sich deutlich, dass die Wohnnebenkosten wesentlich stärker steigen als die Kosten für die Nettokaltmiete, wodurch auch für Volkswagen Immobilien der Spielraum für Mieterhöhungen weiter eingeschränkt wird. Auswirkungen durch die Regelungen aus Hartz IV sind innerhalb der Klientel von Volkswagen Immobilien bisher noch nicht spürbar.

Aufgrund der aktuellen schwierigen Marktlage am Standort Wolfsburg blieb in 2005 die Anzahl der Neuvermietungen deutlich hinter denen des Vorjahres zurück. Nach wie vor übersteigt die Zahl der Kündigungen die der Vermietung. So ist zum Ende des Geschäftsjahres 2005 der Leerstand im Vergleich zum Vorjahr um einen Prozentpunkt auf 3,0 % angestiegen.

Um diesem Trend entgegenzuwirken, sind zum einen verschiedene Marketingaktivitäten geplant, zum anderen investierte Volkswagen Immobilien in 2005 rund 21 Mio. € in die Erhaltung des eigenen Wohnungsbestandes, der dadurch systematisch aufgewertet wird und modernen Wohnansprüchen gerecht bleibt. Zu den größeren Investitionsmaßnahmen gehörte die komplette Erneuerung eines Wohngebäudes mit 21 Wohneinheiten, die begonnene Quartiersentwicklung in einer bevorzugten Wolfsburger Wohnlage (mit ebenfalls 21 Wohnungen) sowie die Aufwertung von Wohnungen durch den Anbau von Balkonen bzw. durch den Austausch der alten Fenster. Modernisierungen und Instandhaltungen in gleicher Höhe sieht die Unternehmensgruppe auch für 2006 vor.

An – und Verkäufe von Wohnungsbeständen

Aus dem Wohnungsbestand der Volkswagen Gewerbetrunder GmbH konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr 49 Wohnungen als Eigentumsobjekte in Wolfsburg veräußert werden (im Vorjahr: 57). Impulse aus dem Wegfall der Eigenheimzulage ab 2006 hat es nicht gegeben. Die Wohnungen sind in zunehmendem Maße nur noch über Sonderaktionen bzw. über entsprechende Preisnachlässe zu veräußern.

Aus strategischen Gründen wurden in Baunatal zum 01.02.2005 sämtliche 490 Wohnungen der VW Wohnungs GmbH und Co. KG veräußert (Blockverkauf). Der daraus resultierende Buchgewinn beträgt rd. 15 Mio. €.

Bausträgergeschäft

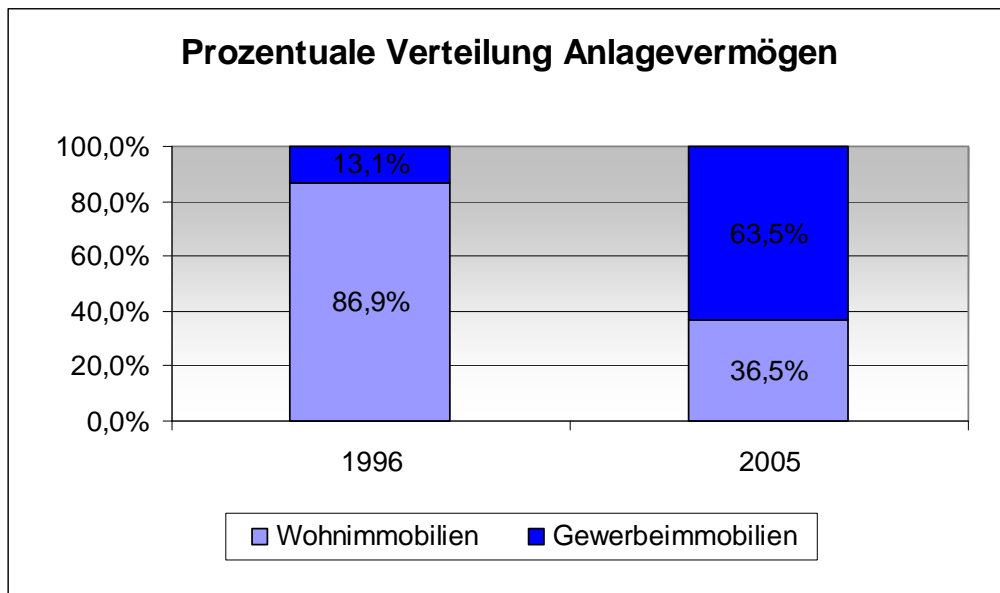
Das Bausträgergeschäft hat sich auch im Jahr 2005 angesichts der Konjunkturlage nicht verbessert. Auch wenn die Immobilie als Altersvorsorge wieder an Bedeutung

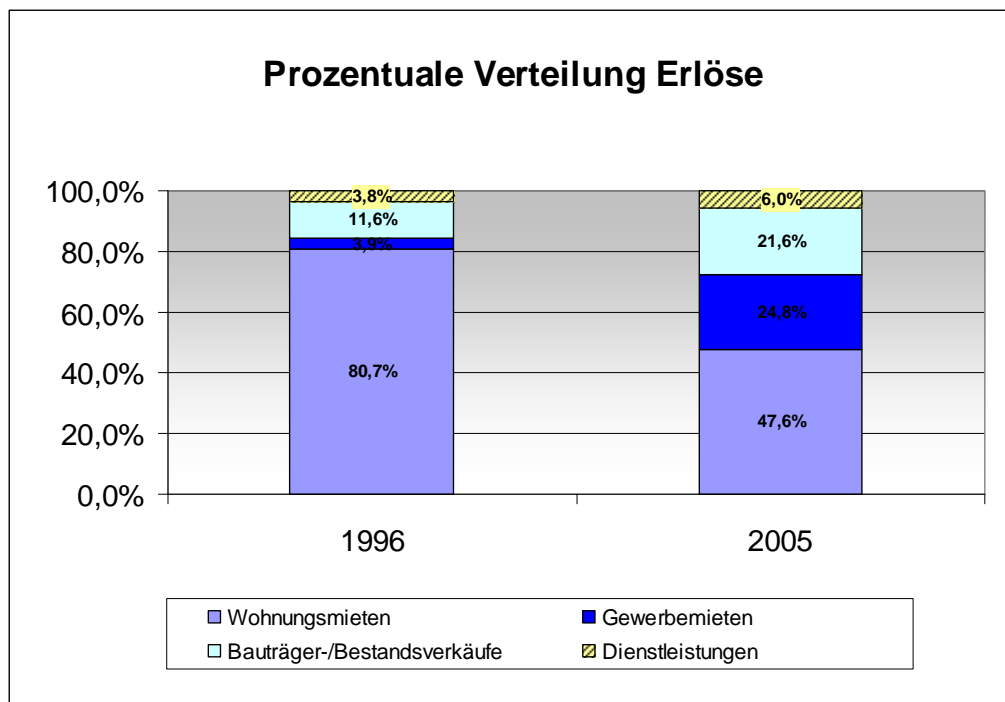
gewinnt, bleiben die Baufertigstellungen in der Region weiter rückläufig.

Nach wie vor schwierig gestaltet sich die Vermarktung von Doppelhäusern in Braunschweig – Mascherode. Hier plant die Volkswagen Immobilien die Errichtung von 76 Doppelhaushälften und bietet 13 Grundstücke zur freien Bebauung an. Bisher wurden 15 Doppelhaushälften und neun Grundstücke veräußert, der Umsatz hieraus betrug in 2005 insgesamt 1,6 Mio. € (Vorjahr 1,3 Mio. €). Auch eine Erweiterung des Angebotes um zwei weitere Haustypen hat keine wesentliche Verbesserung gebracht.

1.2.2 Gewerbeimmobilien

Das Geschäftsfeld Gewerbeimmobilien ist neben der Wohnungswirtschaft in den vergangenen Jahren kontinuierlich gewachsen.





Das Angebot der Volkswagen Gewerbegrund GmbH ist auf das Marktsegment der mittleren Preiskategorie ausgerichtet, vornehmlich sind die Objekte über mittel- bis langfristige Verträge an die Volkswagen AG vermietet. Alle Gewerbeobjekte verfügen über gute Verkehrsanbindungen, die Kommunikationsinfrastruktur der Gebäude entspricht dem aktuellen technischen Standard. Insgesamt betragen die Nettomieteinnahmen aus Gewerbeimmobilien im Jahr 2005 rund 29,9 Mio. € (Vorjahr 27,8 Mio. €). Zum Jahresende verfügte die Volkswagen Gewerbegrund GmbH über rd. 142.000 m² (im Vorjahr: rd. 141.000 m²) Gewerbeflächen in 95 Objekten, die zu 100 % vermietet waren.

Zu den wesentlichen Geschäftsvorgängen in 2005 zählte die Erweiterung der bestehenden Betreuungsverträge mit der Volkswagen AG bzw. deren Tochtergesellschaften.

Neben der Betreuung eigener Gewerbe- und Büroflächen führt die Volkswagen Gewerbegrund GmbH das Drei-Sterne-Hotel Global Inn, das mit 226 Zimmern zu den größten Hotels in Wolfsburg gehört. Analog zu den in Wolfsburg gesunkenen Übernachtungszahlen ist in 2005 die Auslastung des Hotels auf 55 % zurückgegangen (Vorjahr 64 %).

Als Eigentümerin des im Dezember 2004 für die Volkswagen AG fertig gestellten Design Centers in Potsdam erhielt die Volkswagen Gewerbegrund GmbH in 2005 Investitionszuschüsse in Höhe von 0,3 Mio. € (Vorjahr 1,5 Mio. €) sowie Investitionszulagen über 1,9 Mio. € vom Land Brandenburg.

Für die Volkswagen AG hat die Volkswagen Gewerbegrund GmbH in 2005 außerdem in unmittelbarer Nähe zum Werksgelände in Wolfsburg ein Grundstück mit einer Größe von rund 28.000 m² aus Arrondierungsgründen erworben.

1.2.3 Immobiliendienstleistungen

Ein strategischer Entwicklungsschwerpunkt für Volkswagen Immobilien liegt im Bereich der Immobiliendienstleistungen. Als Generalübernehmerin realisiert die Volkswagen Gewerbegrund GmbH zurzeit den ersten Bauabschnitt des MobileLifeCampus in Wolfsburg, der u.a. als internes Weiterbildungszentrum des Volkswagen Konzerns die AutoUni beherbergen wird. Das Investitionsvolumen für das Bauwerk, das Ende Februar 2006 an den Eigentümer übergeben wird, beträgt rd. 50 Mio. €.

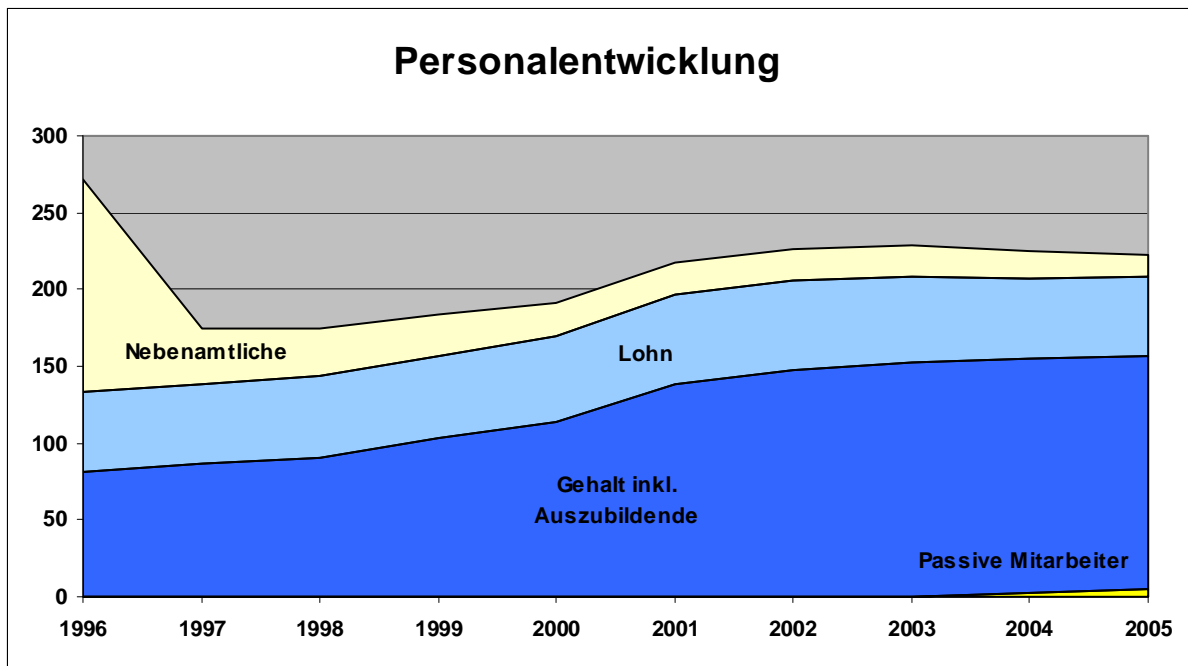
Erfolgreich ausweiten konnte Volkswagen Immobilien in 2005 die Beratungs- und Betreuungsleistungen für die Volkswagen AG bzw. deren Tochterunternehmen. Neben umfangreichen Bewertungs- und Beratungsleistungen beim Umbau und der Entwicklung konzerneigener Händlerimmobilien begleitet die Volkswagen Immobilien Service GmbH den Ausbau bzw. die Umgestaltung diverser Logistikzentren an verschiedenen deutschen Standorten.

Darüber hinaus erbringt die Volkswagen Immobilien Service GmbH umfangreiche Leistungen im Flächen- und Vertragsmanagement für die Volkswagen AG. Konkret ist die Gesellschaft in die Ausgestaltung und Betreuung von Miet-, Nutzungs- und Gestattungsverträgen involviert.

Im Bereich Facility Management betreut die Volkswagen Immobilien Service GmbH im Wesentlichen Büroflächen, die die Volkswagen AG bei Dritten angemietet hat. Zurzeit wird das Facility-Management für rund 146.000 m² Gewerbeflächen ausgeführt (Vorjahr: 123.000 m²). Der Umsatz aus dieser Dienstleistung einschließlich verauslagter Fremdleistungen betrug im Jahr 2005 3,8 Mio. € (im Vorjahr rd. 2,9 Mio. €).

1.3 Personal und Organisation

Zum 31.12.2005 beschäftigte die Volkswagen Immobilien Service GmbH 199 Mitarbeiter, davon zwei Auszubildende (im Vorjahr: 203 Mitarbeiter inkl. sechs Auszubildender). Im Jahr 2005 wurden acht Altersteilzeitverträge abgeschlossen. Insgesamt bestanden Ende des Geschäftsjahres Altersteilzeitregelungen mit 16 Mitarbeitern, hiervon wird einer mit Beginn des Jahres 2006 in den Ruhestand eintreten.



Die Vergütung der Mitarbeiter richtet sich nach den tariflichen Regelungen der Volkswagen AG. 111 ehemalige Mitarbeiter oder deren Hinterbliebene erhielten am 31.12.2005 auf der Grundlage einer Betriebsvereinbarung eine monatliche Firmenrente analog der Versorgungsordnung der Volkswagen AG.

2. Die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.1 Ertragslage

Der zusammengefasste Jahresüberschuss aller drei Einzelgesellschaften für das Jahr 2005 beträgt vor Steuern 39,7 Mio. €. An Steuerertrag für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden saldiert mit den Rückstellungsaufösungen 2,5 Mio. € errechnet. Vom Jahresüberschuss nach Steuern in Höhe von 42,1 Mio. € werden 13,7 Mio. € auf neue Rechnung vorgetragen und 28,4 Mio. € an den Gesellschafter ausgeschüttet. Ein erheblicher Ergebnisbeitrag entstand in 2005 durch die Auflösung von Steuerrückstellungen. Hier konnten aus der Steuerprüfung der Jahre 1991 bis 1995 Rückstellungen für Steuerrisiken aufgelöst werden, die noch mit der Fusion der ehemals gemeinnützigen VW Wohnungsbau gem. Ges. mbH in 1990 mit der damaligen VW Siedlungsgesellschaft mbH (heute Volkswagen Gewerbegrund GmbH) zusammenhingen. Nach verschiedenen Prozessen und einer Übereinkunft der Länderminister wurde im Sinne der Volkswagen Gewerbegrund GmbH entschieden. Der rechtskräftige Bescheid liegt seit Anfang 2005 vor, so dass die Rückstellungen entsprechend aufgelöst werden konnten.

2.2 Finanzlage

Kapitalflussrechnung

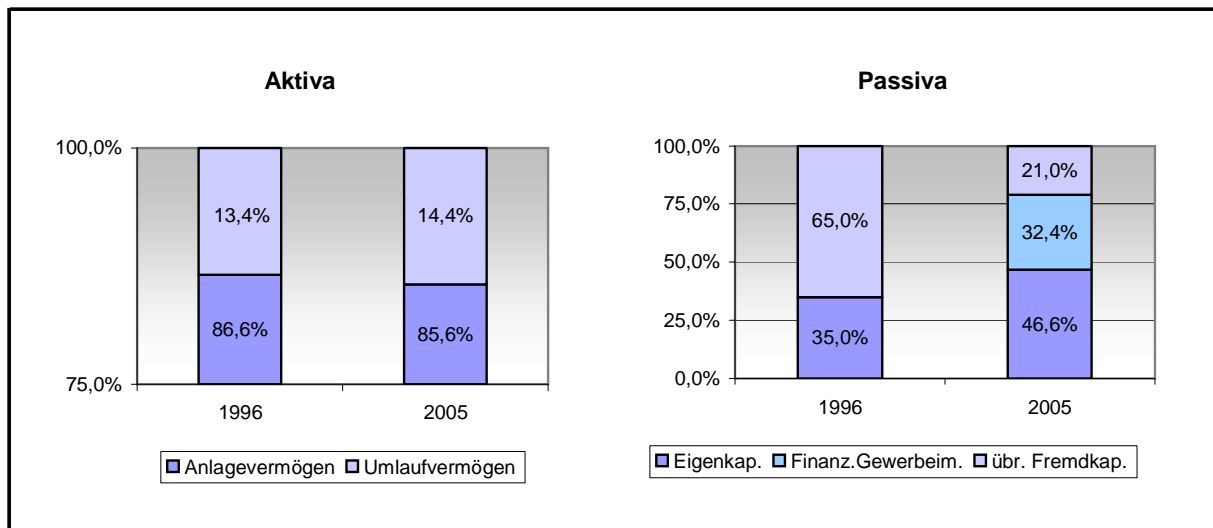
	2005 Tsd. €	2004 Tsd. €
Ergebnis nach Steuern	42.120	13.382
Abschreibungen saldiert mit Zuschreibungen	15.462	15.017
Veränderungen der Pensionsrückstellungen	581	434
Veränderung des Sonderposten mit Rücklageanteil	-266	8.762
Cash flow brutto	57.897	37.595
Veränderungen der Vorräte	-25.395	-8.246
Veränderungen der Forderungen	358	8.182
Veränderungen der übrigen Rückstellungen	-14.464	-1.976
Veränderungen der Verbindlichkeiten (ohne Kredite)	27.252	8.227
+ Sonstige Innenfinanzierung	-12.249	6.187
= Mittelzu-/abfluss aus lauf. Geschäftstätigkeit	45.648	43.782
Investitionen	-13.340	-38.612
Anlagenabgänge	7.908	7.640
- Investitionstätigkeit	-5.432	-30.972
= Netto-Cash flow	40.216	12.810
- Ausschüttungen an VW AG	-8.306	-9.984
+/- Eigenkapitalfinanzierung	0	0
= Veränderung der Nettoliquidität	31.910	2.826
Nettokreditaufnahme ¹⁾	-59.632	-236
Anfangsbestand "Flüssige Mittel"	58.521	55.930
Endbestand "Flüssige Mittel" ²⁾	30.799	58.520
Veränderung der Flüssigen Mittel	27.722	-2.590
= Veränderung der Netto-Liquidität	-31.910	-2.826

1) Cash-Pool Verbindlichkeiten als Dauerschulden

2) Cash-Pool Forderungen als flüssige Mittel

2.3 Vermögenslage

Das Anlagevermögen der Unternehmensgruppe Volkswagen Immobilien beträgt 337,3 Mio. € und macht rd. 86 % der Bilanzsumme aus. Davon entfallen 118,1 Mio. € auf Wohnimmobilien und 205,6 Mio. € auf Investitionen im Gewerbebereich. Investitionen in Wohn- und Gewerbeobjekte werden auch im Jahr 2005 weiter erfolgen.



Das Eigenkapital beträgt inklusive der Sonderposten mit Rücklageanteil 183,7 Mio. €. Langfristige Objektfinanzierungen (Dauerfinanzierung) bestehen insgesamt in Höhe von 110,2 Mio. €.

Zum 31.12.2005 veräußerte die Volkswagen Immobilien Service GmbH die Gesellschaftsanteile an der car.e Facility Management GmbH.

3. Risikobericht

Die Unternehmensgruppe ist in das Risiko-Managementsystem der Volkswagen AG eingebunden, Risikoerhebungen und –analysen werden regelmäßig durchgeführt.

Negative Einflüsse auf die Ertragslage, die teilweise durch langfristige Mieterträge gestützt ist, sind auch in den kommenden Jahren nicht erkennbar. In Verbindung mit der bestehenden Vermögens- und Finanzlage sind daher mittelfristig keine wirtschaftlichen oder rechtlichen Risiken sichtbar, so dass der wirtschaftliche Fortbestand der Volkswagen Immobilien Gruppe gesichert ist.

Für das Geschäftsfeld Wohnimmobilien besteht am Standort Wolfsburg ein begrenztes Marktrisiko. Ausschlaggebend hierfür wird nicht zuletzt die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Mutterkonzerns sein und damit verbunden unmittelbar auch die Entwicklung der Stadt Wolfsburg generell.

Chancen bestehen für die Immobiliengruppe insbesondere im Bereich der gewerblichen Immobiliendienstleistungen. Als Dienstleister für den Volkswagen Konzern gilt es in Zukunft verstärkt, dessen Kerngeschäft durch das vorhandene Immobilien Know-

how stärker zu unterstützen. Hier bestehen bereits zahlreiche Handlungsansätze, die zusammen mit dem Volkswagen Konzern weiter vorangetrieben werden sollen.

4. Ausblick

Für das Jahr 2006 strebt die Volkswagen Immobilien Gruppe ein Vorsteuerergebnis von 19,5 Mio. € an. Dieses Ergebnisziel beinhaltet Sonderprogramme und Investitionen zur nachhaltigen Verbesserung des Wohnungsbestandes.