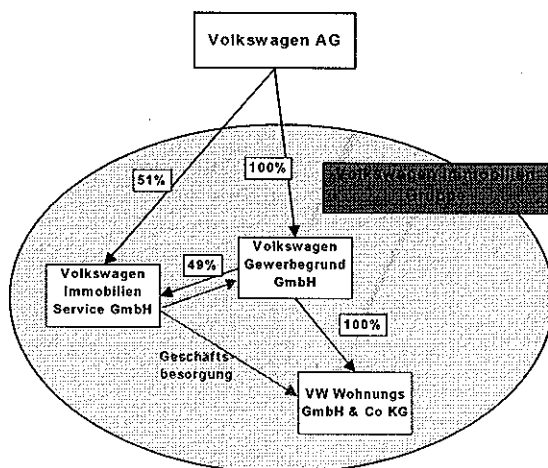


Volkswagen Immobilien - Gruppe , Wolfsburg

Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007

Die Unternehmensgruppe Volkswagen Immobilien

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



Volkswagen Immobilien Service GmbH

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

Darüber hinaus betreut sie verschiedene Objekte der Volkswagen AG und deren Tochtergesellschaften und verwaltet 81 Eigentümergeinschaften mit rd. 3.000 Wohnungen. Außerdem bietet die Gesellschaft Leistungen in den Bereichen Projektentwicklung und -management sowie im Facility Management an. Für den Wohnungsbestand der Unternehmensgruppe Volkswagen Immobilien stellt die Gesellschaft eigene Handwerker inkl. Gärtner und koordiniert Handwerkerdienstleistungen Dritter.

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

Volkswagen Gewerbegrund GmbH

Die Volkswagen Gewerbegrund GmbH ist Eigentümerin zahlreicher Gewerbeobjekte (rd. 146.000 qm), die überwiegend von der Volkswagen AG oder anderen Konzerngesellschaften genutzt werden. Zusätzlich bewirtschaftet sie eigene und langfristig angemietete Wohnungen in Wolfsburg und betreibt den Einzelverkauf von Eigentumswohnungen aus dem eigenen Wohnungsbestand sowie die Vermietung von rd. 220 möblierten Wohnungen in Wolfsburg.

VW Wohnungs GmbH & Co. KG

Der Tätigkeitsschwerpunkt der VW Wohnungs GmbH & Co. KG liegt in der Verwaltung des eigenen Mietwohnungsbestandes am Standort Wolfsburg. Außerdem vermietet sie einige im Wohnungsbestand integrierte Ladengeschäfte, Garagen und Einstellplätze.

Gemeinsame strategische Ausrichtung

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, Dienstleistungen und Wohnimmobilien zur Verfügung. Der Volkswagen Konzern nutzt zunehmend die vorhandene immobilienwirtschaftliche Kompetenz sowohl für fachliche Beratungen als auch für die Umsetzung konkreter Bauprojekte. 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. Die Geschäftsentwicklung der Volkswagen Immobilien Gruppe

1.1 Der Geschäftsverlauf der Unternehmensgruppe

1.1.1 Wohnungswirtschaft

Allgemeine Rahmenbedingungen

Trends und Tendenzen auf dem Wohnungsmarkt

Die spürbare Belebung des privaten Konsums hat noch nicht zu einer Erhöhung der Ausgaben für das Wohnen geführt. Die warmen Wohnkosten inkl. Wohnungsinstandhaltung betragen im Durchschnitt rd. 32,5 % der gesamten Konsumausgaben privater Haushalte. Entsprechend dem Trend der letzten Jahre zeigt sich in Niedersachsen auch für das Jahr 2006 ein ausgeglichener Wohnungsmarkt, in dem sich Angebot und Nachfrage weitgehend entsprechen, auch wenn hierbei erhebliche regionale Unterschiede bestehen. Verschiedene Studien gehen davon aus, auch bedingt durch Verschiebungen in der Altersstruktur, dass die Zahl der Haushalte wachsen wird bei gleichzeitiger Verkleinerung der Haushalte. Tendenziell werden daher kleine Wohnungen bis zum Jahr 2020 fehlen, begleitet von einem erhöhten Wohnflächenbedarf pro Kopf. Diese Entwicklungen sind auch für Wolfsburg zu erwarten.

Die Fluktuationsrate, als Indikator für die Marktlage auf dem Wohnungsmarkt ist auch in den alten Bundesländern seit 1999 auf einem Niveau von über 10 %. Angebotsüberhänge werden in Form von erweiterten Wahlmöglichkeiten der Haushalte und resultierenden Umzügen genutzt. Das hat auch in Wolfsburg dazu geführt, dass verstärkte Bemühungen erforderlich sind, gekündigte Wohnungen wieder zu vermieten.

Baufertigstellungen

Die gesamtwirtschaftliche Erholung hat auch die Baubranche erreicht. Nach einem Wachstum von 4,3 % in 2006 wird allerdings mit einer Verlangsamung der Zuwächse gerechnet. Die Fertigstellungen von Neubauwohnungen in 2006 und 2007 verharren auf dem sehr niedrigen Niveau von 2005. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind in Niedersachsen sogar Rückgänge zu verzeichnen. Deutliche Zuwachsraten werden für 2007 nur für Nichtwohnbauten erwartet.

Trotz der anhaltend niedrigen Hypothekenzinsen und einer gesteigerten Wertschätzung der Immobilie als Altersvorsorge steigt der Anteil der Wohneigentümer nicht an. Bundesweit beläuft sich die Vermietungsquote auf wenig mehr als 60 %. Schwach wachsende Einkom-

men und die Unsicherheit auf dem Arbeitsmarkt sind weiterhin Ursachen dieser verhaltenen Entwicklung.

Leichter Anstieg der Wohnungsmieten

Das Mietniveau ist im Bundesdurchschnitt in 2006 gegenüber dem Vorjahr lediglich um 1 % leicht angestiegen. Die allgemeinen Lebenshaltungskosten sind im gleichen Zeitraum allerdings um 1,7 % gestiegen. Gerade bei Neu- und Wiedervermietung geraten die Preise an vielen Standorten unter Druck. Größere Preissteigerungen waren in erster Linie bei Wohnungen mit einfachem Wohnwert in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern zu verzeichnen.

Anhaltender Anstieg der Wohnnebenkosten

Weiterhin machen die Wohnnebenkosten – die sogenannte zweite Miete - einen deutlichen Anteil bei den gesamten Wohnkosten aus. Kostentreiber sind hier in erster Linie die Preise für Heizung und andere Haushaltsenergie. Im langjährigen Vergleich stiegen die Preise hierfür von Anfang 2000 bis Mitte 2006 um 73 %. Auch in 2006 gab es wieder zweistellige Zuwachsraten bei den Energiekosten.

Wohnraumbewirtschaftung bei Volkswagen Immobilien

Zum Jahresende betreute die VW Wohnungs GmbH & Co. KG 8.797 eigene Wohnungen. Die Volkswagen Gewerbetreibende GmbH bewirtschaftete 811 eigene sowie 707 langfristig angemietete Wohnungen. Die Wohnungsbestände befinden sich nunmehr ausschließlich in Wolfsburg. Die verbliebenen Liegenschaften am Standort Hannover wurden zum 01.01.2007 verkauft. Rund 2/3 der Mietwohnungen sind an Mitarbeiter bzw. ehemalige Mitarbeiter der Volkswagen AG vermietet.

Die Nettokaltmiete betrug zum Jahresende 2007 im Durchschnitt 5,35 €/qm und ist damit gegenüber dem Vorjahr angestiegen (2006: 5,29 €/qm). Hauptursache hierfür war eine breit angelegte Mietanhebung für rund 5.200 Mietwohnungen. Für Betriebskostenvorauszahlungen (ohne Strom und teilweise ohne Wärme und Wasser) waren zusätzlich durchschnittlich 1,49 €/qm (Vorjahr: 1,48 €/qm) zu zahlen. Vielfältige Bemühungen führten dazu, dass der Anstieg der Wohnnebenkosten in Grenzen gehalten werden konnte. Auf die Kundengruppe der Empfänger von Hartz IV hat sich Volkswagen Immobilien eingestellt.

Trotz der aktuell schwierigen Marktlage am Standort Wolfsburg konnte in 2007 die Anzahl der Neuvermietungen noch einmal gesteigert werden. Nach wie vor übersteigt jedoch die Zahl der Kündigungen die der Vermietungen. So ist zum Ende des Geschäftsjahres 2007 der Leerstand im Vergleich zum Vorjahr um einen halben Prozentpunkt auf 4,3% angestiegen. Die in 2006 bei der Volkswagen AG erfolgten Restrukturierungsmaßnahmen haben deutlich in das Jahr 2007 hineingewirkt. Dies trug erheblich zum überproportionalen Anstieg der Leerstände bei.

Um diesem Trend entgegenzuwirken, hat Volkswagen Immobilien im Jahr 2007 vielfältige Marketingaktivitäten durchgeführt. Mit kommunikationsstarken Aktionskampagnen wurden Zielgruppenangebote für Junges Wohnen und für Auszubildende sowie ein Mietenkonzept für individuelle Wohnungsausstattungen erfolgreich im Markt eingeführt. Die Entwicklung ansprechender Exposés und der in gestalterischer und inhaltlicher Hinsicht komplett neu entwickelte Internetauftritt haben die Vertriebsaktivitäten deutlich unterstützt. Darüber hinaus wurde die Markenführung durch eine Imagekampagne zur Corporate Design-Einführung sowie eine offensive Presse- und Öffentlichkeitsarbeit intensiviert.

Zum anderen investierte Volkswagen Immobilien in 2007 rd. 22 Mio. € in die Erhaltung des eigenen Wohnungsbestandes, der dadurch systematisch aufgewertet wird und modernen Wohnansprüchen gerecht bleibt. Zu den größeren Investitionsmaßnahmen gehörten die Fortführung der Sanierung von 32 Wohnungen in 2 Punkthäusern in Detmerode und die

fortgeführte Quartiersentwicklung für zwei Blöcke mit 22 Wohnungen in einer bevorzugten Wolfsburger Wohnlage („Quartier Salzteich“). Wie in den Vorjahren wurde das Programm der Aufwertungen von Wohnungen durch den Anbau von Balkonen sowie Modernisierungsmaßnahmen von kompletten Hauseingängen (in 132 Wohnungen) weitergeführt. Modernisierungen und Instandhaltungen in gleicher Höhe sieht die Unternehmensgruppe auch für 2008 vor.

An- und Verkäufe von Wohnungsbeständen

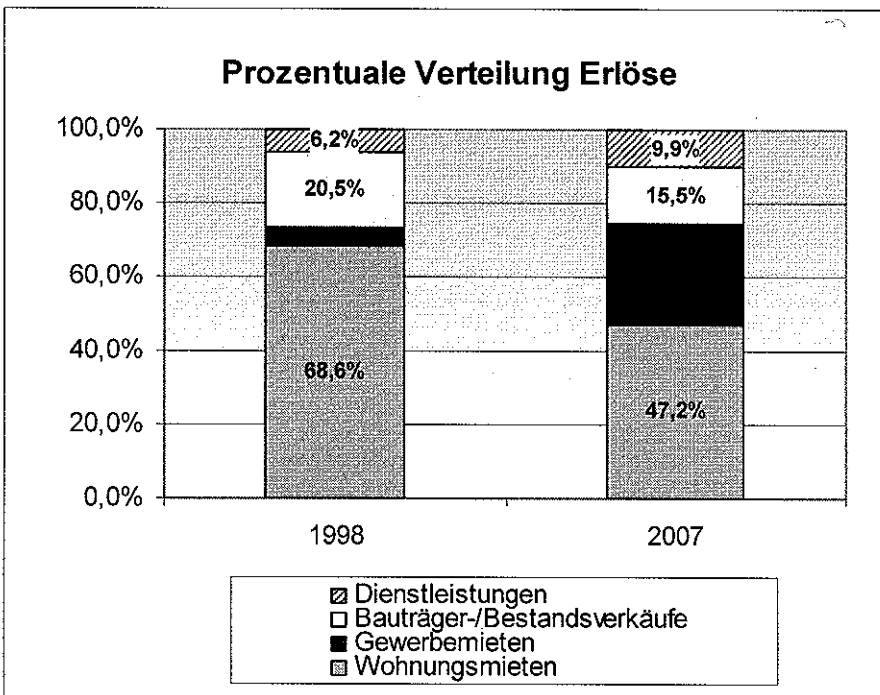
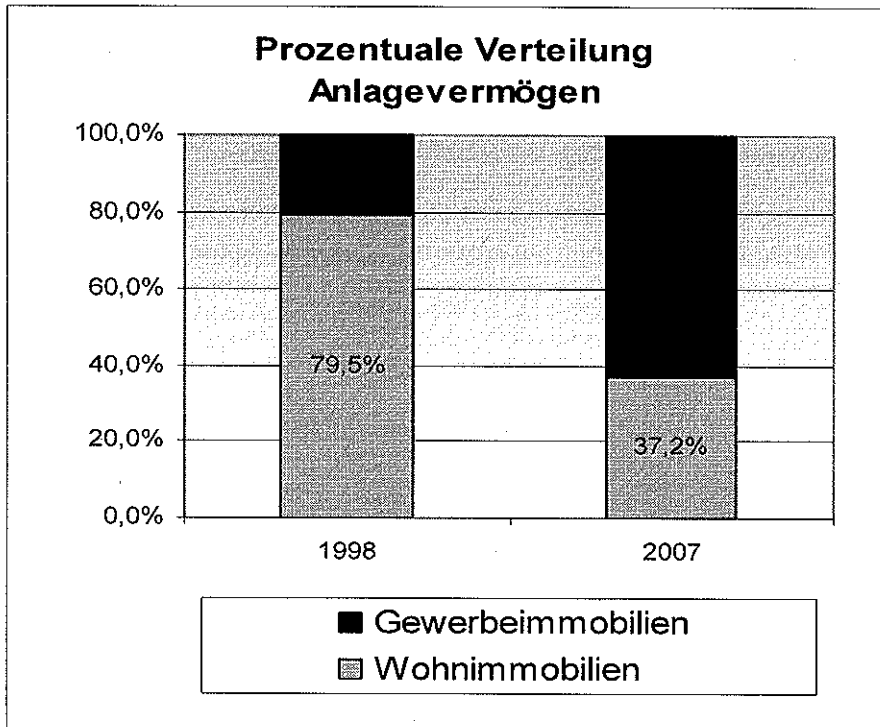
Aus dem zum Verkauf vorgesehenen Wohnungsbestand der Volkswagen Gewerbetreibende GmbH konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr 24 Wohnungen als Eigentumsobjekte in Wolfsburg verkauft werden (im Vorjahr: 39 Wohnungen und 3 Häuser). Auch hier erfordert die Marktlage in Wolfsburg zunehmende Vertriebsanstrengungen. Vielfach können Verkaufserfolge nur noch im Rahmen von Sonderaktionen realisiert werden.

Aus strategischen Gründen wurden in Garbsen zum 01.01.2007 die restlichen 168 Wohnungen im Paketverkauf veräußert. Der daraus resultierende Buchgewinn beträgt insgesamt rd. 7,0 Mio. €. Damit hat Volkswagen Immobilien ihre Tätigkeiten im Bereich der Wohnimmobilien auf den Standort Wolfsburg fokussiert.

Bauträgersgeschäft

Das Bauträgersgeschäft für fertiggestellte Häuser ist in der Region Braunschweig, Wolfsburg und Salzgitter trotz verbesserter Konjunkturdaten praktisch zum Erliegen gekommen. Auch wenn die Immobilie als Altersvorsorge wieder an Bedeutung gewinnt, gehen entsprechende Baufertigstellungen in der Region weiter zurück. Das Angebot an bebaubaren Grundstücken liegt deutlich über der Nachfrage.

Der Verkauf der letzten Doppelhäuser in Braunschweig-Mascherode gestaltet sich sehr schwierig. Die angebotenen 33 unbebauten Grundstücke sind bereits alle übereignet worden. Von 42 Doppelhaushälften sind 36 verkauft. Der Umsatz aus den Verkäufen in 2007 betrug insgesamt 2,4 Mio. € (Vorjahr 5,2 Mio. €).



Angaben für die Unternehmensgruppe

1.1.2 Gewerbeimmobilien

Das Geschäftsfeld Gewerbeimmobilien ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gewachsen. Mehr als 30 % des Umsatzes werden durch Gewerbeeinheiten erzielt.

Das Angebot der Volkswagen Gewerbegrund GmbH ist sehr stark auf die Belange der Volkswagen AG ausgerichtet. Die Objekte sind über mittel- bis langfristige Verträge an Konzerngesellschaften vermietet. Alle Gewerbeobjekte verfügen über gute Verkehrsanbindungen, die Kommunikationsinfrastruktur der Gebäude entspricht dem aktuellen technischen Standard. Insgesamt betragen die Nettomieteinnahmen aus Gewerbeimmobilien im Jahr 2007 rd. 31,5 Mio. € (Vorjahr 30,0 Mio. €). Zum Jahresende verfügte die Volkswagen Gewerbegrund GmbH über rd. 146.000 qm (im Vorjahr: rd. 144.000 qm) Gewerbeflächen in 93 Objekten, die zu 100 % vermietet waren.

Neben der Betreuung eigener Gewerbe- und Büroflächen führt die Volkswagen Gewerbegrund GmbH das Drei-Sterne-Hotel Global Inn, das mit 226 Zimmern eines der größten Hotels in Wolfsburg ist. Trotz anhaltend schwieriger Marktverhältnisse in Wolfsburg konnten die Übernachtungszahlen in 2007 nochmals verbessert werden. Die Auslastung des Hotels stieg auf 64 % (Vorjahr 57 %).

Unmittelbar angrenzend an das Design Center Potsdam kaufte die Volkswagen Gewerbegrund GmbH im Vorjahr zwei weitere Grundstücke in Potsdam. Der Besitzübergang für die Villa Tummeley erfolgte bereits in 2006, das Offiziersheim wurde nach Auszug der Mieter in 2007 übereignet. Derzeit wird mit externen Architekten und Fachingenieuren die maximale Bebaubarkeit im Rahmen der Baugenehmigungsplanung betrieben.

Die Volkswagen Gewerbegrund erwarb nach Abstimmung mit der VW Klassiks GmbH ein Grundstück an der Braunschweiger Straße in Wolfsburg und wird dieses nach den vorgesehenen Umbaumaßnahmen an diese Gesellschaft vermieten. Weiterhin kaufte die Volkswagen Gewerbegrund GmbH ein Einfamilienhaus.

Mit dem Bau der Volkswagen Service Akademie hat die Volkswagen Gewerbegrund GmbH begonnen. Der erste Spatenstich für die Realisierung eines Trainingscenters erfolgte am 23.11.2007 auf dem in 2005 erworbenen Grundstück. Die Fertigstellung ist für den Herbst 2008 vorgesehen.

1.1.3 Immobiliendienstleistungen

Ein strategischer Entwicklungsschwerpunkt für Volkswagen Immobilien liegt im Bereich der Immobiliendienstleistungen.

Zu den wesentlichen Geschäftsvorgängen zählte in 2007 die Ausgestaltung der bestehenden Betreuungsverträge mit der Volkswagen AG bzw. deren Tochtergesellschaften.

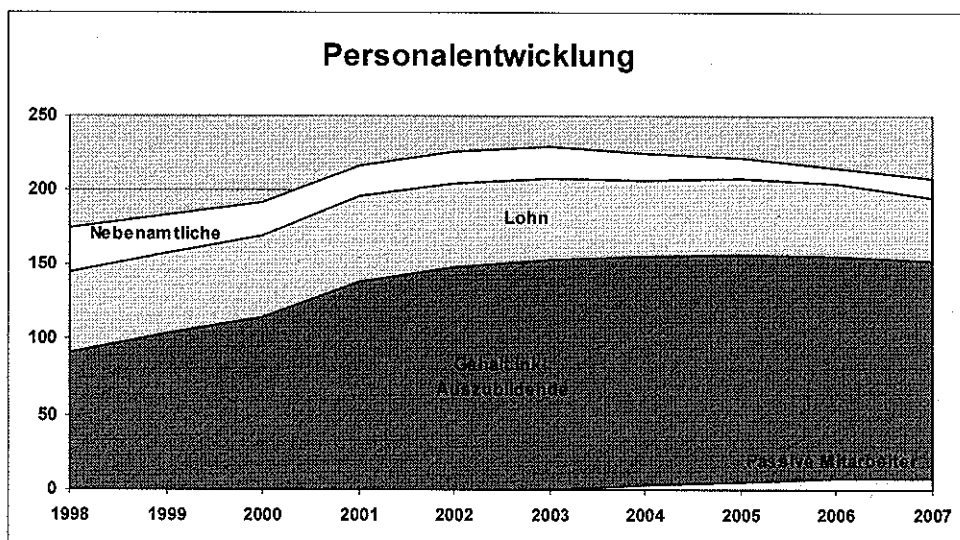
Erfolgreich ausweiten konnte Volkswagen Immobilien in 2007 die Beratungs- und Betreuungsleistungen für die Volkswagen AG und deren Tochterunternehmen auch in Auslandsprojekten. Neben umfangreichen Bewertungs- und Beratungsleistungen beim Umbau und der Entwicklung konzerneigener Händlerimmobilien begleitet 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. Hierfür nutzt die Volkswagen Immobilien Service GmbH die eigenen Kompetenzen im Immobilien Service Center (ISC).

Im Geschäftsfeld 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 rd. 180.700 qm Gewerbeflächen ausgeführt (Vorjahr: 145.000 qm). Der Umsatz aus dieser Dienstleistung einschließlich verauslagter Fremdleistungen betrug im Jahr 2007 7,8 Mio. € (im Vorjahr rd. 4,9 Mio. €). Hiervon entfallen allein auf den MobileLifeCampus 1,3 Mio. €.

1.2 Personal und Organisation

Zum 31.12.2007 beschäftigte die Volkswagen Immobilien Service GmbH 196 Mitarbeiter, davon neun Auszubildende (im Vorjahr: 192 Mitarbeiter inkl. 4 Auszubildende). Insgesamt bestanden Ende des Geschäftsjahres Altersteilzeitregelungen mit 31 Mitarbeitern. Davon waren zum Jahresende fünf Mitarbeiter freigestellt.

Die Vergütung der Mitarbeiter richtet sich nach den tariflichen Regelungen der Volkswagen AG. 116 ehemalige Mitarbeiter oder deren Hinterbliebene erhielten am 31.12.2007 auf der Grundlage einer Betriebsvereinbarung eine monatliche Firmenrente analog der Versorgungsordnung der Volkswagen AG.



2. Die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.1. Ertragslage

2.1.1 Ertragslage der Volkswagen Immobilien - Gruppe

Die Ertragslage der Unternehmensgruppe Volkswagen Immobilien zeigt im Vergleich zum Vorjahr ein um 4,1 % rückläufiges Betriebsergebnis von nunmehr 25,4 Mio. €; ursächlich waren bei einem nahezu unveränderten Bruttoergebnis vom Umsatz höhere sonstige betriebliche Aufwendungen hauptsächlich durch gestiegene Einstellungen in den Sonderposten (1,0 Mio. €).

Der deutliche Rückgang der Umsatzerlöse (-31,9 %) resultiert insbesondere aus der Abrechnung eines Bauprojektes im Vorjahr. Des Weiteren waren verminderte Erlöse aus der Hausbewirtschaftung, insbesondere bedingt durch den Verkauf der Liegenschaften in Hannover und Garbsen, und aus dem Bauträgergeschäft zu verzeichnen. Gegenläufig haben sich die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit entwickelt.

Die Herstellungskosten (-40,1 %) sanken insbesondere umsatzbedingt.

Nach Berücksichtigung des merklich verbesserten, jedoch branchentypischen negativen Finanzergebnisses und der leicht gestiegenen Ertragsteuern schließt die Unternehmensgruppe das Geschäftsjahr 2007 mit einem um 0,1 Mio. € niedrigeren Jahresüberschuss von 14,7 Mio. € ab.

2.1.2 Ertragslage der Gesellschaften der Volkswagen Immobilien - Gruppe

2.1.2.1 Ertragslage der Volkswagen Immobilien Service GmbH

Das Betriebsergebnis verbesserte sich durch die Umsatzsteigerung (+21,4 %) und einem somit geringeren negativen Bruttoergebnis vom Umsatz trotz höherer sonstiger betrieblicher Aufwendungen von -10,7 Mio. € auf -8,9 Mio. €. Nach Berücksichtigung des um 0,8 Mio. € geringeren Finanzergebnis und der Ertragsteuern beträgt der Jahresüberschuss 0,5 Mio. € (Vorjahr Jahresfehlbetrag 0,7 Mio. €).

Für die höheren Umsatzerlöse waren die gestiegenen Erlöse aus Betreuungstätigkeiten (+2,4 Mio. €) ursächlich. Die Entwicklung der Herstellungskosten ist im Wesentlichen auf vermehrte Aufwendungen für Betreuungsleistungen für den Volkswagen Konzern zurückzuführen. Gegenläufig entwickelten sich die Personalkosten aufgrund leicht rückläufiger Personalstandszahlen sowie erhöhter Belastungen durch den Abschluss von Altersteilzeitverträgen sowie tariflicher Einmalzahlungen im Vorjahr.

2.1.2.2 Ertragslage der Volkswagen Gewerbegrund GmbH

Die Umsatzerlöse nahmen insbesondere aufgrund der Abrechnung des Bauprojektes MobileLifeCampus im Vorjahr sehr deutlich ab. Daneben waren geringere Erlöse aus der Hausbewirtschaftung, ausgelöst durch den Paketverkauf in Hannover und Garbsen, und aus dem Bauträgergeschäft ursächlich. Die weiter rückläufigen Erlöse aus Betreuungstätigkeit sind bedingt durch die Übernahme der Verträge durch die Volkswagen Immobilien Service GmbH.

Die Herstellungskosten gingen ebenfalls sehr deutlich zurück; im Vorjahr fielen für die Errichtung des schlüsselfertigen MobileLifeCampus sehr hohe Aufwendungen an. Des Weiteren ergaben sich im Wesentlichen geringere Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken sowie geringere Instandhaltungsaufwendungen.

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen wirkten sich in 2007 insbesondere die Buchgewinne sowie die Auflösung eines Sonderpostens mit Rücklageanteil aus. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich insbesondere durch die Einstellung in den Sonderposten mit Rücklageanteil.

Das im Vorjahr vergleichsweise hohe Finanzergebnis resultierte aus Beteiligungserträgen von der VW Wohnungs GmbH & Co. KG von 7,0 Mio. €, die im Berichtsjahr nur € 4,3 Mio. €

betragen. Insgesamt ergibt sich ein um 0,9 Mio. € verschlechtertes Gesamtergebnis vor Steuern von 20,3 Mio. €. Nach Berücksichtigung des im Vergleich zum Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit hohen Ertragsteueraufwands aufgrund der Abgeltungssteuer für das EK 02 (2,9 Mio. €) beträgt der Jahresüberschuss 14,3 Mio. €.

2.1.2.3 Ertragslage der VW Wohnungs GmbH & Co. KG

Ausschlaggebend für den weiteren Rückgang der Umsatzerlöse sind bei leicht gestiegenen Erlösen aus Sollmieten Erlösschmälerungen infolge des gestiegenen Leerstandes (4,3 %, Vorjahr 3,9 %) sowie Mietausfälle infolge der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Des Weiteren wurde ein geringeres Volumen an Umlagen weiterberechnet. Der Anstieg der Herstellungskosten der umgesetzten Leistungen resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen.

Unter Berücksichtigung gesunkener sonstiger betrieblicher Erträge, leicht gestiegener sonstiger betrieblicher Aufwendungen sowie des nahezu unveränderten Finanzergebnisses und nach Abzug der Gewerbeertragsteuer beträgt der Jahresüberschuss 13,1 Mio. €, der mit 4,3 Mio. € auf Volkswagen Gewerbegrund GmbH und mit 8,8 Mio. € auf Volkswagen Immobilien Service GmbH entfällt.

2.2 Finanzlage

2.2.1 Finanzlage der Volkswagen Immobilien - Gruppe

Kapitalflussrechnung

	2007 Tsd. €	2006 Tsd. €
Ergebnis nach Steuern	14.738	14.865
Abschreibungen saldiert mit Zuschreibungen	15.809	15.628
Veränderungen der Pensionsrückstellungen	505	572
Sonstige Zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	5.286	3.635
Brutto-Cash-Flow	36.338	34.700
Veränderungen der Vorräte	1.947	36.499
Veränderungen der Forderungen	487	5.111
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-7.649	-27.116
Veränderungen der sonstiges Rückstellungen	-1.974	798
Veränderung Working Capital	-7.189	15.292
Cash-Flow laufendes Geschäft	29.149	49.992
Investitionen	-18.942	-14.039
Anlagenabgänge	8.360	8.578
Investitionstätigkeit	-10.582	-5.461
Cash-flow-Netto	18.567	44.531
Ausschüttungen an VW AG	-15.567	-28.420
Finanzierungstätigkeit ¹⁾	-3.313	-14.475
Veränderung der Zahlungsmittel	-313	1.636
Zahlungsmittelbestand am 31.12. ²⁾	32.122	32.435
Kreditstand	-133.292	-136.605
Netto-Liquidität	-101.170	-104.170

1) Cash-Pool Verbindlichkeiten als Dauerschulden

2) Cash-Pool Forderungen als flüssige Mittel

Die Finanzlage der Volkswagen Immobilien - Gruppe sowie der einzelnen Gesellschaften kann nur im Zusammenhang ihrer Einbindung in den VW-Konzern beurteilt werden.

2.2.2 Finanzlage der Gesellschaften der Volkswagen Immobilien - Gruppe

2.2.2.1 Finanzlage der Volkswagen Immobilien Service GmbH

Den Mittelzuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 5,9 Mio. €, insbesondere durch die Zunahme der Verbindlichkeiten geprägt, standen Abflüsse aus der Investitionstätigkeit von 1,5 Mio. € gegenüber.

2.2.2.2 Finanzlage der Volkswagen Gewerbegrund GmbH

Den Mittelzuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit (14,8 Mio. €) und aus der Investitionstätigkeit (4,0 Mio. €) standen Abflüsse aus der Finanzierungstätigkeit von 27,3 Mio. € gegenüber.

2.2.2.3 Finanzlage der VW Wohnungs GmbH & Co. KG

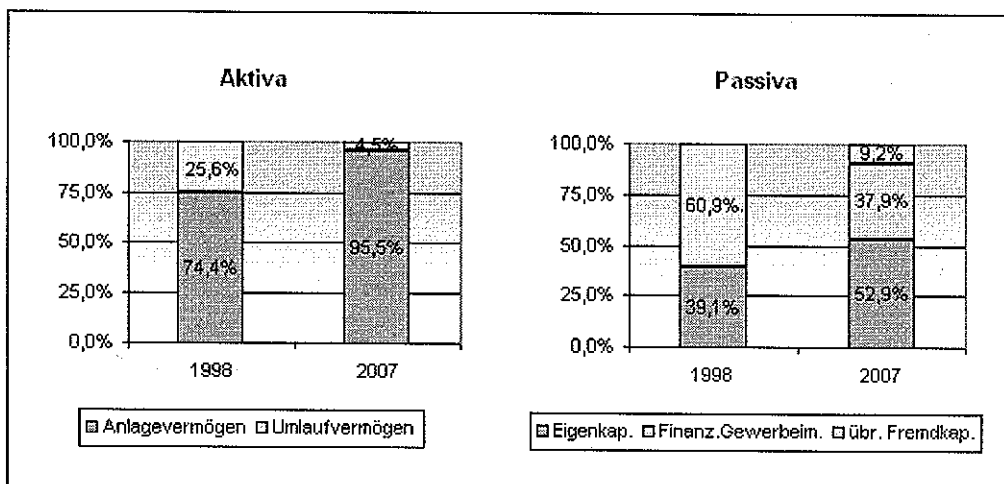
Den Mittelzuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit - im Wesentlichen Jahresüberschuss und erwirtschaftete Abschreibungen - (17,6 Mio. €) standen Abflüsse aus der Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit von 5,5 Mio. € bzw. 16,7 Mio. € gegenüber.

2.3 Vermögenslage

2.3.1 Vermögenslage der Volkswagen Immobilien - Gruppe

Das Anlagevermögen der Unternehmensgruppe Volkswagen Immobilien beträgt 327,1 Mio. € und macht rd. 86 % der Bilanzsumme aus. Davon entfallen 111,2 Mio. € auf Wohnimmobilien und 199,2 Mio. € auf Gewerbeobjekte. Investitionen in Wohn- und Gewerbeobjekte werden auch im Jahr 2007 weiter erfolgen.

Das Eigenkapital beträgt inklusive der Sonderposten mit Rücklageanteil 173,8 Mio. €. Langfristige Objektfinanzierungen (Dauerfinanzierung) bestehen insgesamt in Höhe von 95,2 Mio. €.



Die Vermögenslage der Volkswagen Immobilien - Gruppe sowie der einzelnen Gesellschaften kann nur im Zusammenhang ihrer Einbindung in den VW-Konzern beurteilt werden.

2.3.2 Vermögenslage der Gesellschaften der Volkswagen Immobilien - Gruppe

2.3.2.1 Vermögenslage der Volkswagen Immobilien Service GmbH

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 24,1 %, insbesondere neben dem gestiegenen langfristig gebundenen Vermögen aufgrund des Erhalts der ersten Anzahlung für ein Projekt von 4,0 Mio. €, der nur geringe Auszahlungen gegenüber standen.

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen stehen den Abschreibungen von 0,6 Mio. € Investitionen von 1,3 Mio. € gegenüber. Größter Einzelposten innerhalb der gestiegenen Finanzanlagen sind die im Zusammenhang mit dem Altersversorgungsmo- dell vom Volkswagen Pension Trust e. V. für die Gesellschaft treuhänderisch gehaltenen Anteile an Wertpapierfonds. Dem vom VWPT verwalteten Treuhandvermögen werden auch die entsprechend der Betriebsvereinbarung "Zeitwertpapier" anzulegenden Beträge zuge- führt.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen hauptsächlich Forderungen aus bei der VW AG angelegten Tagesgeldern (20,0 Mio. €; Vorjahr 15,6 Mio. €).

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital ergebnisbedingt (0,5 Mio. €). Die sonsti- gen Rückstellungen erhöhten sich insbesondere aus Pensionen und "Zeitwertpapieren".

Das langfristig gebundene Vermögen ist zu 83,9 % (Vorjahr 90,2 %) durch das Eigenkapital der Gesellschaft gedeckt. Im Übrigen stehen langfristige Pensions- und sonstige Rückstel- lungen zur vollständigen Deckung zur Verfügung.

2.3.2.2 Vermögenslage der Volkswagen Gewerbegrund GmbH

Die Bilanzsumme nahm um 3,4 % ab. Die Vermögensstruktur ist unverändert durch den ho- hen Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme geprägt. Das Sachanlagevermögen sank im Wesentlichen aufgrund des Wohnungsbestandsverkaufs in Garbsen. Die durch die Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungsposten im Zuge der 2. Tranche des Woh- nungsbestandsverkaufs in Garbsen (-11,3 Mio. €) leicht rückläufigen kurzfristigen Fremdmit- tel sind bei einer um 8,4 Mio. € gestiegenen Cash-Pool-Verbindlichkeit gegenüber verbun- denen Unternehmen für die Struktur kennzeichnend. Das Anlagevermögen von 305,3 Mio. € ist zu 75,1 % durch die langfristig verfügbaren Mittel sowie im Übrigen durch formal kurzfris- tig bereitgestellte Mittel der Gesellschafterin gedeckt.

2.3.2.3 Vermögenslage der VW Wohnungs GmbH & Co. KG

Die Vermögensstruktur ist unverändert durch den hohen Anteil des Anlagevermögens (80,9 %) an der Bilanzsumme geprägt. Der Anteil der langfristig verfügbaren Mittel (91,1 %) - insbesondere der Eigenmittel (78,4 %) - ist für die Finanzstruktur kennzeichnend. Die lang- fristig verfügbaren Mittel von 108,2 Mio. € decken das Anlagevermögen vollständig ab.

Der Anstieg der Sachanlagen beruht auf Investitionen (Umbaumaßnahmen im Rahmen der Portfoliomaßnahmen und Modernisierung in Wolfsburg) von 6,3 Mio. € unter Berücksichti- gung der Abschreibungen und Abgängen.

Als unfertige Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten von € 8,9 Mio. € (Vorjahr: 9,3 Mio. €) ausgewiesen; ihnen stehen auf der Passivseite leicht gesunkene An- zahlungen aus Betriebskostenabschlägen der Mieter von 9,2 Mio. € (Vorjahr: 9,3 Mio. €) gegenüber. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus dem Cash-Pool Guthaben bei der VW AG. Im Vorjahr bestanden noch kurzfristige Ver- bindlichkeiten gegenüber der Volkswagen Immobilien Service GmbH und der Volkswagen Gewerbegrund GmbH aus der Gewinnverteilung unter Berücksichtigung von Gewinnab- schlagszahlungen.

3. Bericht über Risiken und Chancen

Die Unternehmensgruppe ist in das Risiko-Managementsystem der Volkswagen AG einge- bunden. Risikoerhebungen und -analysen werden regelmäßig durchgeführt. Das Monitoring der Risiken erfolgt monatlich über ein verknüpftes Planungs- und Controllingsystem.

Negative Einflüsse auf die Ertragslage sind auch in den kommenden Jahren nicht erkennbar, da überwiegend langfristige Mietverträge im Gewerbebereich die Ertragsseite absichern. In Verbindung mit der bestehenden Vermögens- und Finanzlage sind daher mittelfristig keine wirtschaftlichen oder rechtlichen Risiken sichtbar, sodass 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.

Hinsichtlich der Gewerbeimmobilien ist eine sehr starke Abhängigkeit vom Volkswagen Konzern gegeben. Bei einer Veränderung der Nutzungsstrategie des Volkswagen Konzerns besteht ein entsprechendes Marktrisiko. Die aktuelle Situation bei der Volkswagen AG lässt allerdings steigenden Flächenbedarf erkennen.

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

Über den berichteten Umfang haben sich außergewöhnliche Geschäftsvorfälle nach Schluss des Geschäftsjahres nicht ergeben.

4. Ausblick

Für das Jahr 2008 strebt die Volkswagen Immobilien Gruppe ein Vorsteuerergebnis von rd. 15 Mio. € an. Strategische Schwerpunkte sind weiterhin die nachhaltige Verbesserung des Wohnungsbestandes und die konsequente Ausweitung der Immobiliendienstleistungen für den Volkswagen Konzern. Auch für die Folgejahre wird mit stabilen Ergebnissen gerechnet.

Ein weiteres Thema ist die in 2007 begonnene EDV-Umstellung. Um den vielfältigen Aspekten aktueller und zukünftiger Immobilienaufgaben sowie den Erfordernissen der Bilanzierung inklusive Konsolidierung gerecht zu werden, hat Volkswagen Immobilien in 2007 mit einem Migrationsprojekt auf eine aktuelle SAP-Lösung begonnen. Die Produktivsetzung ist für das Geschäftsjahr 2009 geplant.