

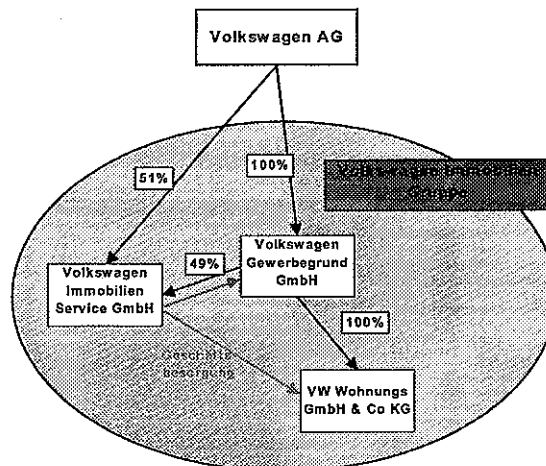
## Volkswagen Immobilien - Gruppe, Wolfsburg

1

### Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2006

#### Die Unternehmensgruppe Volkswagen Immobilien

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



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, neuerdings auch im Ausland. 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 (rd. 145.000 m<sup>2</sup>), 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 am Standort Wolfsburg. Außerdem vermietet sie einige im Wohnungsbestand integrierte Ladengeschäfte, Garagen und Einstellplätze.

Strategisch sind die Volkswagen Immobilien Service GmbH und die Volkswagen Gewerbetreibende 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.

### Lagebericht

#### 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*

Entsprechend dem Trend der letzten Jahre zeigt sich auch für das Jahr 2006 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 bis zum Jahr 2020 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 daraus 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; in 2005 sind in Niedersachsen rund 40.000 Bauten weniger als im Vorjahr fertig gestellt worden. Allerdings rechnen führende Wirtschaftsforschungsinstitute für 2006 mit einer Steigerung der Wohnungsbauinvestitionen um 1,2%. Erstmals seit 1999 dürfte damit vom Wohnungsbau wieder ein positiver Wachstumsbeitrag zum Bruttoinlandsprodukt ausgehen. Einen ähnlich positiven Trend für 2006 gibt es auch für Nichtwohnbauten. Trotz der anhaltend niedrigen Hypothekenzinsen und einer gesteigerten Wertschätzung der Immobilie als Altersvorsorge steigt der Anteil der Wohneigentümer nicht an. Bundesweit beläuft sich die Eigentumsquote auf nur 43 %. Schwach wachsende Einkommen und die Unsicherheit auf dem Arbeitsmarkt sind 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 für Wohnungen mit mittlerem oder gutem Wohnwert.

### *Anhaltender Anstieg der Wohnnebenkosten*

In 2006 sind auch die Nebenkosten für Wohnraum – die so genannte 2. Miete – weiter angestiegen. Neben den Kosten für Müll und Wasser werden in zunehmendem Maße insbesondere die Energiepreise einen entscheidenden Anteil an den Nebenkosten ausmachen.

### **Wohnraumbewirtschaftung bei Volkswagen Immobilien**

Zum Jahresende betreute die VW Wohnungs GmbH & Co. KG 8.895 eigene und die Volkswagen Gewerbegrund GmbH 1.089 eigene sowie 708 langfristig angemietete Wohnungen. Die Wohnungsbestände befinden sich in Wolfsburg, die restlichen Liegenschaften am Standort Hannover sind 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 2006 im Durchschnitt 5,29 €/m<sup>2</sup> und ist damit gegenüber dem Vorjahr nicht angestiegen (2005: 5,29 €). Für Betriebskostenvorauszahlungen (ohne Strom und teilweise ohne Wärme und Wasser) waren zusätzlich durchschnittlich 1,48 € (Vorjahr: 1,41 €/m<sup>2</sup>) 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. Darüber hinaus sind bereits erste Auswirkungen durch die Regelungen aus Hartz IV im Kundenkreis von Volkswagen Immobilien spürbar.

Trotz der aktuellen schwierigen Marktlage am Standort Wolfsburg konnten in 2006 die Anzahl der Neuvermietungen deutlich gesteigert werden. Nach wie vor übersteigt jedoch die Zahl der Kündigungen die der Vermietungen. So ist zum Ende des Geschäftsjahres 2006 der Leerstand im Vergleich zum Vorjahr um einen Prozentpunkt auf 3,9 % angestiegen. Unter den Mitarbeitern der Volkswagen AG, die im Jahr 2006 einen Aufhebungsvertrag unterschrieben haben, befanden sich auch viele Mieter von Volkswagen Immobilien. Dies trug erheblich zum überproportionalen Anstieg der Leerstände bei.

Um diesem Trend entgegenzuwirken, sind zum einen verschiedene Marketingaktivitäten geplant, zum anderen investierte Volkswagen Immobilien in 2006 rund 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 48 Wohnungen in 3 Punkthäusern in Detmerode, die begonnene Quartiersentwicklung für zwei Blöcke mit 24 Wohnungen in einer bevorzugten Wolfsburger Wohnlage („Quartier Salzteich“) sowie die Aufwertung von Wohnungen durch den Anbau von Balkonen und Modernisierungsmaßnahmen von kompletten Hauseingängen. Modernisierungen und Instandhaltungen in gleicher Höhe sieht die Unternehmensgruppe auch für 2007 vor.

## An – und Verkäufe von Wohnungsbeständen

Aus dem zum Verkauf vorgesehenen Wohnungsbestand der Volkswagen Gewerbegrund GmbH konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr 39 Wohnungen und 3 Häuser als Eigentumsobjekte in Wolfsburg veräußert werden (im Vorjahr: 49). Die Wohnungen sind in zunehmendem Maße nur noch über Sonderaktionen bzw. über entsprechende Preisnachlässe zu veräußern.

Aus strategischen Gründen wurden in Hannover Stöcken und in Garbsen zum 31.12.2006 bzw. zum 01.01.2007 alle 386 Wohnungen der Volkswagen Gewerbegrund GmbH in 2 Tranchen veräußert (Paketverkauf). Der daraus resultierende Buchgewinn beträgt insgesamt rd. 12,5 Mio. €. Davon entfallen rd. 7 Mio. € auf das Geschäftsjahr 2006. Damit fokussiert Volkswagen Immobilien ihre Tätigkeiten im Bereich der Wohnimmobilien auf den Standort Wolfsburg.

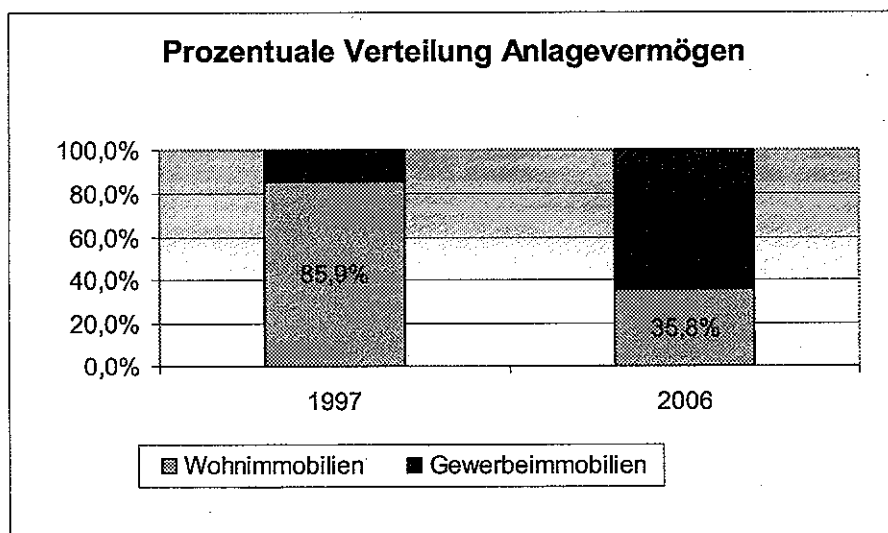
## Bauträgergeschäft

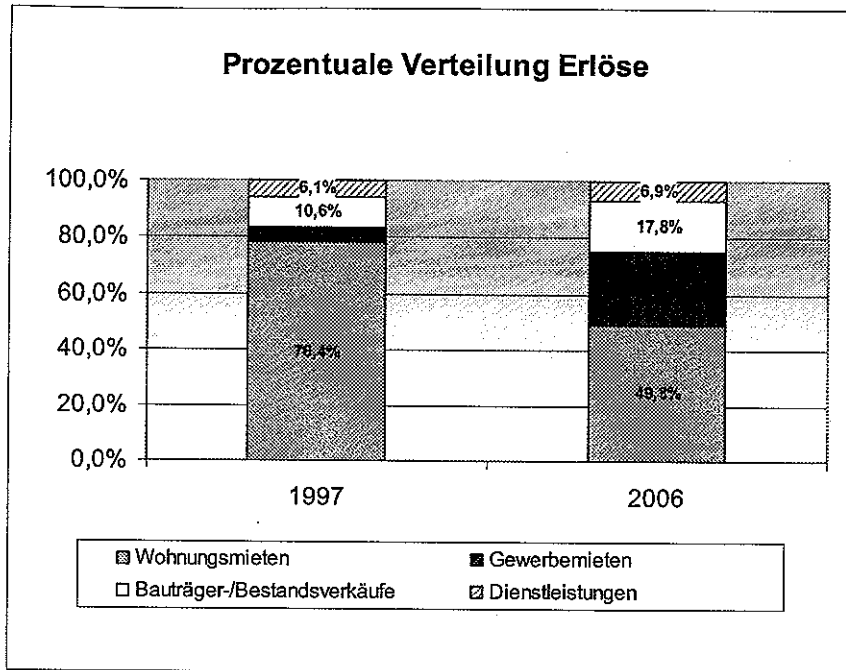
Das Bauträgergeschäft hat sich auch im Jahr 2006 angesichts der Konjunktur- und Marktlage nicht verbessert. Auch wenn die Immobilie als Altersvorsorge wieder an Bedeutung gewinnt, gehen die Baufertigstellungen in der Region weiter zurück. Im gleichen Zuge steigt das Angebot an bebaubaren Grundstücken weiterhin an.

Nach wie vor schwierig gestaltet sich die Vermarktung von Doppelhäusern in Braunschweig – Mascherode. Nach dem Strategieentscheid, noch nicht bebaute Grundstücke im Doppelhausbereich zusammenzulegen und als Einfamilienhausgrundstücke zu veräußern, konnten deutlich mehr Einheiten verkauft werden. Aus dem Angebot von 33 unbebauten Grundstücken (20 mehr als ursprünglich geplant), sind 32 bereits übereignet worden. Von 42 Doppelhaushälften sind 29 verkauft. Der Umsatz aus den Verkäufen in 2006 betrug insgesamt 5,2 Mio. € (Vorjahr 1,6 Mio. €). Es ist geplant, die verbleibenden Einheiten in 2007 zu verkaufen.

## 1.1.2 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 2006 rund 30,0 Mio. € (Vorjahr 29,9 Mio. €). Zum Jahresende verfügte die Volkswagen Gewerbegrund GmbH über rd. 143.000 m<sup>2</sup> (im Vorjahr: rd. 142.000 m<sup>2</sup>) Gewerbeflächen in 92 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 zu den größten Hotels in Wolfsburg gehört. Trotz anhaltend schwieriger Marktverhältnisse in Wolfsburg konnten die Übernachtungszahlen in 2006 verbessert werden. Die Auslastung des Hotels stieg auf 57 % (Vorjahr 53 %).

Unmittelbar angrenzend an das Design Center Potsdam kaufte die Volkswagen Gewerbegrund GmbH zwei weitere Grundstücke in Potsdam, die Villa Tummeley mit rd. 9.600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und das so genannte Offiziershaus mit rd. 1.100 m<sup>2</sup>. Der Besitzübergang für die Villa Tummeley erfolgte am 31.03.2006, das Offiziersheim wird nach Auszug der derzeitigen Mieter in den Besitz der Gesellschaft übergehen. Derzeit wird mit externen Architekten und Fachingenieuren die maximale Bebaubarkeit im Rahmen der Baugenehmigungsplanung betrieben.

Weiterhin erwarb die Volkswagen Gewerbegrund GmbH das Erbbaurecht an einem Grundstück in Braunschweig Waggum mit zugehöriger Flugzeughalle von der Volkswagen AG. Die alte Flughalle wird grundlegend saniert und zusammen mit der bereits im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Halle den europaweit geltenden Flugsicherheitsbestimmungen angepasst. Mit dem Facility Management für den gesamten Flugbetrieb der Volkswagen AG wurde in 2006 die Volkswagen Immobilien Service GmbH beauftragt.

### 1.1.3 Immobiliendienstleistungen

Ein strategischer Entwicklungsschwerpunkt für Volkswagen Immobilien liegt im Bereich der Immobiliendienstleistungen. Als Generalübernehmerin hat die Volkswagen Gewerbetreibende GmbH den MobileLifeCampus in Wolfsburg termingerecht am 01.03.2006 übergeben. Das gesamte Investitionsvolumen für das Bauwerk beträgt rd. 50 Mio. €.

Zu den wesentlichen Geschäftsvorgängen zählte in 2006 die Erweiterung der bestehenden Betreuungsverträge mit der Volkswagen AG bzw. deren Tochtergesellschaften, insbesondere im Hinblick auf die Übernahme der Betreuungsleistungen und der Eigentümerfunktion ab 01.01.2007 für den MobileLifeCampus mit rd. 15.100 m<sup>2</sup> Gesamtfläche.

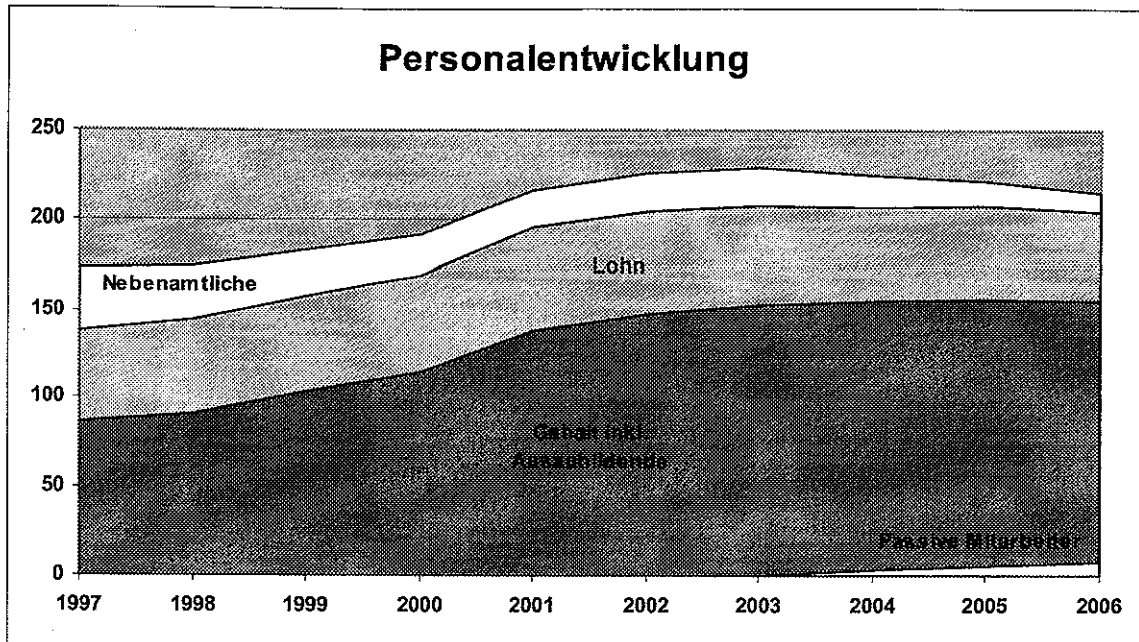
Erfolgreich ausweiten konnte Volkswagen Immobilien in 2006 die Beratungs- und Betreuungsleistungen für die Volkswagen AG bzw. deren Tochterunternehmen auch in Auslandsprojekten. Neben umfangreichen Bewertungs- und Beratungsleistungen beim Umbau und der Entwicklung konzerneigener Händlerimmobilien begleitet 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 hat die Volkswagen Immobilien Service GmbH ein Immobilien Service Center (ISC) aufgebaut.

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 144.000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen ausgeführt (Vorjahr: 146.000 m<sup>2</sup>). Der Umsatz aus dieser Dienstleistung einschließlich verauslagter Fremdleistungen betrug im Jahr 2006 4,2 Mio. € (im Vorjahr rd. 3,8 Mio. €).

### 1.2 Personal und Organisation

Zum 31.12.2006 beschäftigte die Volkswagen Immobilien Service GmbH 192 Mitarbeiter, davon vier Auszubildende (im Vorjahr: 199 Mitarbeiter inkl. sechs Auszubildender). Im Jahr 2006 wurden vier Altersteilzeitverträge abgeschlossen. Insgesamt bestanden Ende des Geschäftsjahres Altersteilzeitregelungen mit 19 Mitarbeitern, hiervon wird einer mit Beginn des Jahres 2007 in den Ruhestand eintreten. Weiterhin haben 18 Mitarbeiter der Jahrgänge 1952 bis 1954 einen Vorvertrag zur Altersteilzeit unterschrieben.



Die Vergütung der Mitarbeiter richtet sich nach den tariflichen Regelungen der Volkswagen AG. 108 ehemalige Mitarbeiter oder deren Hinterbliebene erhielten am 31.12.2006 auf der Grundlage einer Betriebsvereinbarung eine monatliche Firmenrente analog der Versorgungsordnung der Volkswagen AG.

## 2. Die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### 2.1 Ertragslage

Das zusammengefasste Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit aller drei Einzelgesellschaften für das Jahr 2006 beträgt vor Steuern 20,8 Mio. €. An Steueraufwand für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden 5,9 Mio. € errechnet. Der Jahresüberschuss nach Steuern in Höhe von 14,9 Mio. € wird zusammen mit 0,7 Mio. € Gewinnvortrag (entspricht dem Jahresfehlbetrag Volkswagen Immobilien Service GmbH) an den Gesellschaften ausgeschüttet. Der Jahresfehlbetrag bei der Volkswagen Immobilien Service GmbH resultiert aus Personalkostenbelastungen für Kompensationsleistungen im Rahmen der in 2006 geschlossenen Tarifverträge (0,8 Mio. €) und Belastungen für die geschlossenen Vertrauensschutzklärungen zur Altersteilzeit (1,2 Mio. €).

## 2.2 Finanzlage

## Kapitalflussrechnung

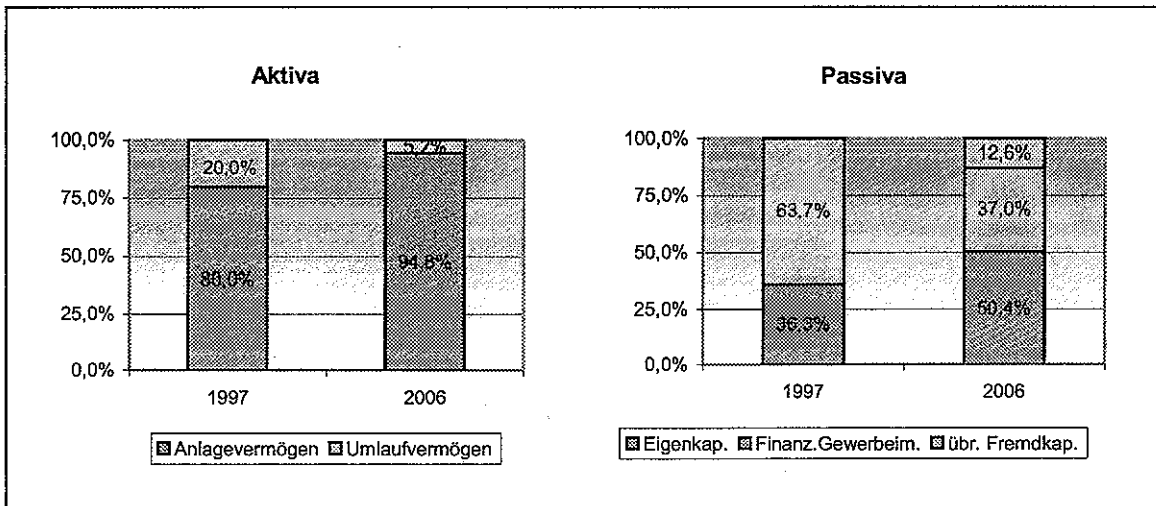
	2006 Tsd. €	2005 Tsd. €
Ergebnis nach Steuern	14.865	42.120
Abschreibungen saldiert mit Zuschreibungen	15.628	15.462
Veränderungen der Pensionsrückstellungen	572	581
Sonstige Zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	3.635	-266
<b>Brutto-Cash-Flow</b>	<b>34.700</b>	<b>57.897</b>
Veränderungen der Vorräte	36.499	-25.395
Veränderungen der Forderungen	5.111	358
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-27.116	27.252
Veränderungen der sonstiges Rückstellungen	798	-14.464
<b>Veränderung Working Capital</b>	<b>15.292</b>	<b>-12.249</b>
<b>Cash-Flow laufendes Geschäft</b>	<b>49.992</b>	<b>45.648</b>
Investitionen	-14.039	-13.340
Anlagenabgänge	8.578	7.908
<b>Investitionstätigkeit</b>	<b>-5.461</b>	<b>-5.432</b>
<b>Netto-Cash flow</b>	<b>44.531</b>	<b>40.216</b>
Ausschüttungen an VW AG	-28.420	-8.306
Finanzierungstätigkeit <sup>1)</sup>	-14.475	-59.632
<b>Veränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>1.636</b>	<b>-27.722</b>
<b>Zahlungsmittelbestand am 31.12. <sup>2)</sup></b>	<b>32.435</b>	<b>30.799</b>
Kreditstand	-136.605	-151.080
<b>Netto-Liquidität</b>	<b>-104.170</b>	<b>-120.281</b>

1) Cash-Pool Verbindlichkeiten als Dauerschulden

2) Cash-Pool Forderungen als flüssige Mittel

## 2.3 Vermögenslage

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. €.

### 3. Bericht über Risiken und Chancen

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 Mietverträge 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 2007 strebt die Volkswagen Immobilien Gruppe ein Vorsteuerergebnis von rund 21 Mio. € an. Dieses Ergebnisziel beinhaltet den Verkauf der Mietwohnungen in Garbsen sowie Sonderprogramme und Investitionen zur nachhaltigen Verbesserung des Wohnungsbestandes.