



WERTE SCHAFFEN



Nachhaltigkeitsbericht 2018

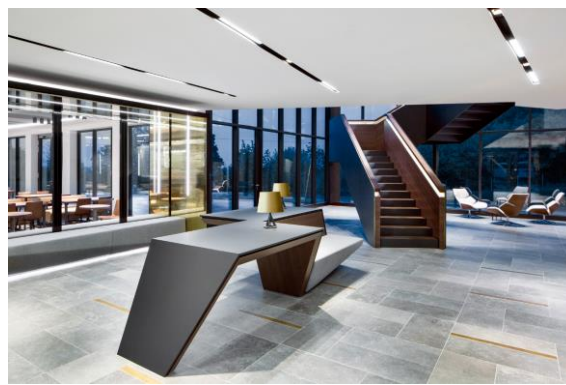
VIB Vermögen AG – 25 Jahre nachhaltiges Wachstum

Seit 25 Jahren setzen wir auf die nachhaltige Entwicklung unseres Immobilienportfolios. Dabei war und ist für uns die oberste Prämisse ein gesundes Wachstum und langfristig stabile Erträge. Uns ist sehr wichtig, dass unsere wirtschaftlichen Ziele in Einklang stehen mit ökologischer und sozialer Verantwortung. Diese nehmen wir sehr ernst. Der Erfolg gibt uns Recht – die VIB ist in den letzten 25 Jahren zu einem der erfolgreichsten Entwickler und Bestandshalter von Immobilien in den Bereichen Logistik, Light-Industry und Einzelhandel in Deutschland geworden.

Was für die VIB im Jahr 1993 mit dem Bau der ersten Logistikimmobilie für einen großen Automobilzulieferer noch unternehmerisches Neuland war, dem gehen wir heute routiniert und mit Begeisterung nach. Allein in 2018 haben wir drei Logistikobjekte mit einer Nutzfläche von 57.000 Tm² und einem Investitionsvolumen von 41 Mio. EUR fertiggestellt und planmäßig an ihre Mieter übergeben. Seit dem Jahr 2013 waren es zusammengenommen sogar Immobilien im Wert von rund 300 Mio. EUR und einer Fläche von 315.000 m². Ein Erfolg, auf den wir als Unternehmen sehr stolz sind.

Unser Geschäftsmodell, das wir als Bestandshalter von Gewerbeimmobilien verfolgen, zeichnet sich durch einen langfristigen Planungshorizont aus, sowohl bei Eigenentwicklungen als auch bei Direkterwerben. So werden unsere Immobilien von unseren Mietern zumeist über mehrere Jahrzehnte genutzt. Entsprechend investieren wir über den gesamten Lebenszyklus in Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Zugleich achten wir hinsichtlich möglicher Mieterwechsel auf eine vielseitige Nutzbarkeit und einen guten Zustand der Objekte. Zudem verfolgen wir einen Finanzierungsansatz, der größtenteils von langfristigen Annuitätendarlehen geprägt ist.

[Firmenzentrale der VIB Vermögen AG in Neuburg/Donau: höchster Standard in Bezug auf nachhaltiges und energieeffizientes Bauen](#)



Einsatz effizienter Kühl- und Klimatechnologie in Verbindung mit Wärmepumpen, Photovoltaikanlage, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, LED-Beleuchtung sowie Ladestationen im Bereich E-Mobilität

Attraktive Projektentwicklung und nachhaltige Immobilienbestandshaltung ist das, was die VIB seit nunmehr 25 Jahren ausmacht.

1993 – So hat alles begonnen:



Gründungsimmobilie der VIB in Neuburg an der Donau:

Projektentwicklung im Bereich Logistik für einen Automobilzulieferer, voll vermietet, 12.400 m² Nutzfläche, Laufzeit des Mietvertrags mit dem Gründungsmieter insgesamt 30 Jahre

2018 – Fertigstellung von drei Projektentwicklungen:



Schwarzenbruck bei Nürnberg:

Projektentwicklung im Bereich Logistik, Objekt voll vermietet, Nutzfläche 31.000 m², Investitionsvolumen 20,5 Mio. Euro, Laufzeit Mietvertrag 10 und 5 Jahre



Vaihingen im Großraum Stuttgart:

Projektentwicklung im Bereich Logistik, Objekt voll vermietet, Nutzfläche 11.800 m², Investitionsvolumen 10,9 Mio. Euro, Laufzeit Mietvertrag 9 Jahre



Kopernikusstraße 2 im Interpark bei Ingolstadt:

Projektentwicklung im Bereich Logistik, Objekt voll vermietet, Nutzfläche 13.700 m², Investitionsvolumen 9,8 Mio. Euro, Laufzeit Mietvertrag 9 und 5 Jahre

Nachhaltigkeit - Im Austausch mit unseren Stakeholdern

Als kapitalmarktorientiertes Unternehmen stehen wir in Beziehung zu einer Reihe von Anspruchsgruppen, die wir aufgrund unserer langjährigen Erfahrung und der regionalen Fokussierung auf Süddeutschland sehr genau kennen. Der regelmäßige Austausch mit ihnen unterstützt uns dabei, ihre Ansichten und Erwartungen zu verstehen, Verbesserungspotentiale frühzeitig zu identifizieren und daraus konkrete Handlungsmaßnahmen abzuleiten.

Unsere wichtigsten Stakeholder sind unsere Mitarbeiter, Mieter, Aktionäre und Analysten sowie öffentliche Interessensgruppen aus Politik, Gesellschaft und Medien sowie unsere Dienstleister und finanzierenden Banken. Sie alle leisten einen wichtigen Beitrag zur erfolgreichen Entwicklung unseres Unternehmens.

Stakeholder-Ansatz der VIB: 5 Kategorien



Aktionäre und Analysten

Unseren privaten und institutionellen Investoren ist es wichtig, dass sie in ein Unternehmen investiert sind, dessen Geschäftsmodell auf nachhaltige und langfristige Wertsteigerung ausgerichtet ist. Denn als Eigentümer und Kapitalgeber wollen sie ihr eingesetztes Kapital vor allem sicher und gewinnbringend angelegt sehen. Diesem Anspruch werden wir gerecht. In den letzten 25 Jahren konnten wir sowohl beim Umsatz als auch beim Ergebnis kontinuierlich wachsen. Diese positive Entwicklung zeigt sich auch bei der Dividende. Die Aktie der VIB Vermögen AG gehört inzwischen zu einem der beständigsten Dividendentitel in Deutschland.

Neben den Aktionären sind auch unsere Analysten als Meinungsbildner an den Finanzmärkten eine wichtige Stakeholder-Gruppe. Mit der systematischen Sammlung, Aufbereitung und Auswertung unternehmensrelevanter Informationen schaffen sie für unsere Investoren Transparenz bei der Bewertung der VIB Vermögen AG.

Mit beiden Anspruchsgruppen, sowohl den Investoren als auch den Analysten, stehen wir im direkten und offenen Kontakt. Neben der Veröffentlichung von Finanzberichten und Unternehmensnachrichten findet ein Informationsaustausch unter anderem auch bei Kapitalmarktkonferenzen und Roadshows statt, bei welchen wir sowohl unser Immobilienportfolio als auch die Unternehmensstrategie erläutern.



Mieter

Verlässliche und bonitätsstarke Mieter sind eine weitere wichtige Anspruchsgruppe unseres Unternehmens. Unsere Mieterklientel umfasst sowohl mittelständische Unternehmen aus der Region als auch international agierende Konzerne. Zu ihnen unterhalten wir dauerhafte und auf Vertrauen basierende Geschäftsbeziehungen, die sich in langfristigen Mietverhältnissen und damit planbaren Mieterlösen widerspiegeln. Ein gutes Beispiel hierfür ist die langjährige Zusammenarbeit mit unserem größten Bestandsmieter, der Dehner Gartencenter-Gruppe. Hier freut es uns besonders, dass wir dank der guten Mieterbeziehung die Mietverträge für alle 15 Standorte vorzeitig bis in das Jahr 2032 verlängern konnten.

Zur Förderung und Pflege guter Kundenbeziehungen setzen wir insbesondere auf die Eigenverwaltung unserer Immobilien. Mit einem erfahrenen Team aus Objektmanagern stehen wir in engem Kontakt zu unseren Mietern und kennen deren jeweilige Bedürfnisse sehr genau. Dadurch erhalten wir nicht nur einen guten Einblick in den Zustand unserer Immobilien, sondern sind auch in der Lage, individuelle Problemlösungen zu finden. Und genau das schätzen unsere Mieter. Dies zeigt sich auch an der seit vielen Jahren sehr niedrigen Leerstandsquote, die zum Jahresende 2018 bei 0,7 % lag.

Zu unseren Mietern zählen im Geschäftsbereich Logistik/Light-Industry Unternehmen wie die Rudolph-Gruppe, Audi oder Continental. Im Segment Einzelhandel sind es Gesellschaften wie Rewe, Edeka, die Gartenfachmarktkette Dehner oder die Baywa Gartenmärkte GmbH & Co. KG.

Dienstleister und finanzierende Banken

Unsere Dienstleister erwarten von uns partnerschaftliche und vertrauensvolle Geschäftsbeziehungen, in denen die Interessen beider Seiten angemessen berücksichtigt werden. Gerade im Bereich der Entwicklung unserer eigenen Logistikimmobilien sind wir besonders auf die enge Zusammenarbeit mit unseren bauausführenden Generalunternehmen angewiesen. Bei Investitionsvolumina, die sich bei einem einzigen Objekt in einer Größenordnung von mehr als 50 Mio. EUR bewegen können, ist es wichtig, einen erfahrenen und verlässlichen Partner an seiner Seite zu haben.

Das Fundament jedes Immobilienprojekts ist die Finanzierung. Durch unseren engen Kontakt zum Finanz- und Kapitalmarkt finden wir stets die richtige Balance zwischen Eigen- und Fremdkapital. Auf der Fremdkapitalseite arbeiten wir von Beginn an erfolgreich mit regionalen Sparkassen und genossenschaftlichen Banken zusammen. Überregional ergänzen ausgewählte Landesbanken und große Immobilienfinanzierer unser Finanzierungsportfolio. Unserem nachhaltigen Finanzierungsansatz entsprechend sind dabei vor allem Annuitätendarlehen eine tragende Säule. Aufgrund der konstanten Zahlungsbeträge ist diese klassische Finanzierungsform über die Laufzeit nicht nur sehr gut planbar, die laufenden Tilgungen erhöhen zudem den Substanzwert, den Net Asset Value, unseres Unternehmens. Aber auch Schuldscheindarlehen oder kurzfristig variable Darlehen, die sich z.B. am EURIBOR orientieren, kommen zum Einsatz und sind eine gute Ergänzung unseres Fremdkapitalmixes.

Auf der Eigenkapitalseite nutzen wir je nach Bedarf die gesamte Bandbreite der sich bietenden Kapitalmaßnahmen, wie z.B. die Ausgabe von Pflichtwandelanleihen oder die Durchführung einer klassischen Kapitalerhöhung.



Öffentlichkeit

Als Geschäftspartner regionaler und überregionaler Unternehmen steht die VIB Vermögen AG auch im Blick der Öffentlichkeit. Es wird erwartet, dass wir uns an Gesetze und gesellschaftliche Normen halten und darüber hinaus auch hohen ethischen und moralischen Ansprüchen jenseits von Gesetzen und Vorschriften genügen.

Im Bereich der Planung und Entwicklung neuer Bauvorhaben ist neben der engen Zusammenarbeit mit dem zukünftigen Mieter ebenso die enge Abstimmung mit Kommunen und Gemeinden wichtig. Denn letztendlich geht es neben wirtschaftlichen Interessen auch um Standortentwicklung und die Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze in einer Region, aber auch darum eine eventuelle Belastung durch Baumaßnahmen für Anlieger möglichst zu vermeiden oder niedrig zu halten.

Gleichzeitig fühlen wir uns auch selbst als Unternehmen dem gesellschaftlichen Umfeld verpflichtet, in dem wir uns in den vergangenen 25 Jahren so erfolgreich entwickeln konnten. Diesem möchten wir etwas zurückgeben. Neben der Unterstützung bei der Einrichtung einer immobilienwirtschaftlichen Lehre an der Technischen Hochschule Ingolstadt, fördern wir regelmäßig soziale Einrichtungen und Initiativen in der Region. Ferner berücksichtigen wir verstärkt regionale Unternehmen und Handwerker bei der Vergabe von Aufträgen rund um unser Kerngeschäft, beispielsweise der Instandhaltung und Modernisierung unserer Immobilien.

Als kapitalmarktorientiertes Unternehmen wird von der VIB Vermögen AG eine besonders offene und transparente Kommunikation mit den Medien erwartet. Das gilt auch und gerade für Fragen, die sich kritisch mit unserem Unternehmen und unserer Geschäftstätigkeit auseinandersetzen. Wir legen großen Wert auf eine transparente Informationspolitik und führen regelmäßige Gespräche und Interviews, sowohl mit regionalen als auch mit überregionalen Vertretern der Presse und anderen Multiplikatoren.

Mitarbeiter

Unsere Mitarbeiter sind ein wichtiger Erfolgsfaktor unseres Geschäftsmodells und leisten mit ihrem Know-how, ihrem Engagement und ihrer Loyalität einen wesentlichen Anteil zur positiven Unternehmensentwicklung.

Deshalb setzen wir als Arbeitgeber alles daran, dass sich unsere Mitarbeiter bei uns wohl fühlen, bestmöglich entfalten können und uns mitsamt ihrer Erfahrung und ihrem Fachwissen lange erhalten bleiben. In unseren modernen Büroräumen am Standort Neuburg bieten wir unserer Belegschaft ein attraktives und motivierendes Arbeitsumfeld. Wir freuen uns über eine lange Unternehmenszugehörigkeit und eine geringe Fluktuation und sehen dies ebenfalls als einen Beleg für das gute Arbeitsumfeld bei der VIB Vermögen AG. Auch für die Zukunftssicherung leisten wir einen Beitrag und unterstützen alle Mitarbeiter mit einer betrieblich finanzierten Altersvorsorge.

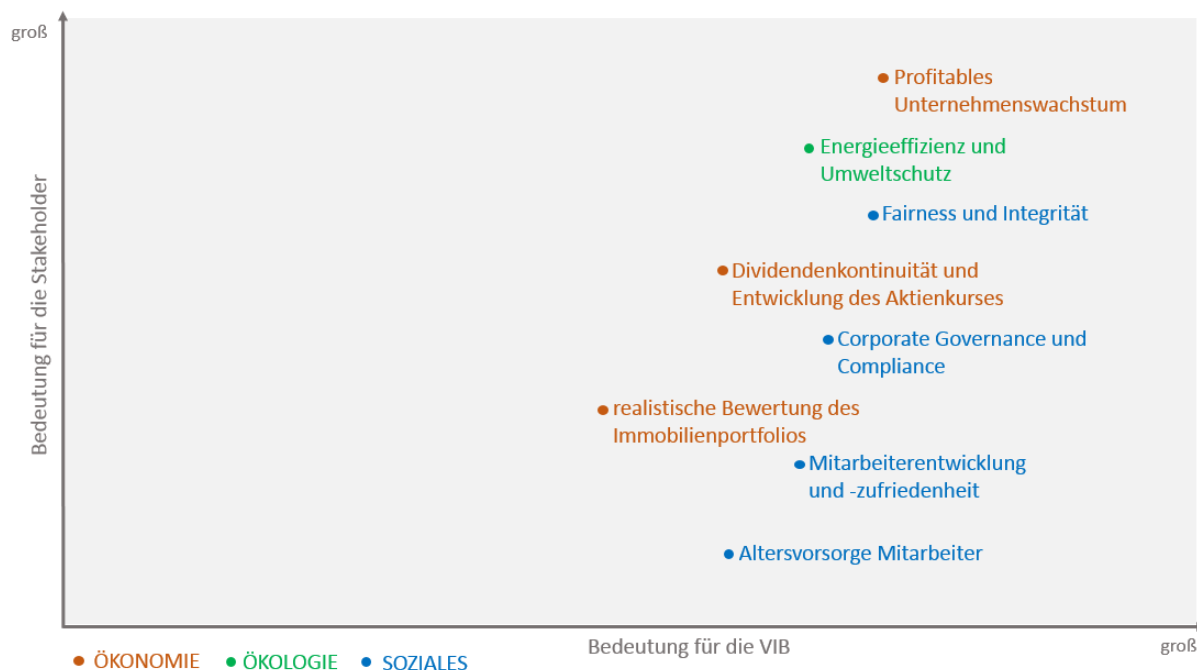
Darüber hinaus räumen wir der Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter einen hohen Stellenwert ein. Neben dem Angebot von Traineeprogrammen und bedarfsgerechten Weiterbildungs- und Schulungsveranstaltungen ist die VIB Vermögen AG auch ein von der Industrie- und Handelskammer (IHK) zertifizierter Ausbildungsbetrieb für Immobilienkaufleute. Auch das Thema Gleichstellung und Diversity spielt bei uns eine Rolle. Neben einem ausgewogenen Verhältnis von jüngeren und erfahrenen Kollegen liegt der Anteil der weiblichen Mitarbeiter aktuell bei rund 70 Prozent.

Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen

Als erfahrener Immobilienentwickler und -bestandshalter haben wir zu unseren relevanten Stakeholdern ein enges Netzwerk aufgebaut. Aus der täglichen Arbeit und dem langjährigen Austausch mit ihnen haben wir Themen identifiziert, die auf die nachhaltige Entwicklung der VIB besonderen Einfluss haben. Die Wichtigsten haben wir in Form einer Wesentlichkeitsmatrix dargestellt. Um der unterschiedlichen Bedeutung der einzelnen Themen Rechnung zu tragen, wurde eine individualisierte Gewichtung der Themen für jeden einzelnen Stakeholder vorgenommen. Die Wesentlichkeitsmatrix umfasst die aus unserer Sicht wichtigsten ökonomischen, ökologischen und sozialen Themen, die sowohl für den nachhaltigen Geschäftserfolg der VIB als auch für die Akzeptanz der VIB durch unsere Stakeholder von Bedeutung sind.

Im Jahr 2018 hat die VIB im Rahmen ihres Nachhaltigkeitsberichts erstmals eine Wesentlichkeitsmatrix vorgestellt. Dabei sehen wir die Bewertung der einzelnen Themen grundsätzlich als einen dynamischen Prozess an, so dass sich im Zeitverlauf Prioritäten auf Seiten unserer Stakeholder aber auch auf Seiten der VIB ändern können. Die größte Änderung hat sich dabei im Bereich Energieeffizienz und Umweltschutz ergeben. Gerade aus der aktuellen politischen und gesellschaftlichen Diskussion in Deutschland aber auch aus den vielen stattgefundenen Gesprächen mit unseren Aktionären, Großinvestoren und Stimmrechtsberatern haben wir im Ergebnis dem Bereich Ökologie einen höheren Stellenwert eingeräumt.

Wesentlichkeits-Matrix der VIB Vermögen AG



Drei Dimensionen der Nachhaltigkeit

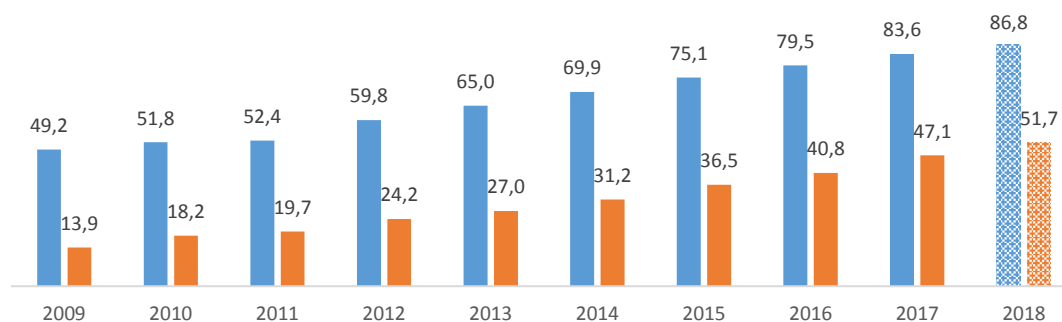
Ökonomische Nachhaltigkeit

Die Grundlage nachhaltiger Unternehmensentwicklung bilden aus unserer Sicht stets ökonomische Faktoren, denn ohne wirtschaftlichen Erfolg kann es auch keine dauerhaft positive Entwicklung in den Bereichen Ökologie und Soziales geben.

In diesem Zusammenhang ist für uns profitables Unternehmenswachstum eines der zentralen ökonomischen Kriterien. Dabei spielt die Entwicklung der Umsatzerlöse, sprich der Einnahmen, die wir aus der Vermietung unserer Immobilien erwirtschaften, eine wichtige Rolle. Denn nur wer kontinuierlich wächst, wird langfristig am Markt bestehen. Dabei legen wir seit jeher großen Wert auf ein gesundes Wachstum. Unsere Entwicklungs- und Kaufentscheidungen fallen deshalb stets vor dem Hintergrund rentabler Einzelobjekte, die sich homogen in unser Gesamtportfolio einfügen. In den vergangenen Jahren ist unser Immobilienbestand jährlich in einer Größenordnung von rund 50 Mio. EUR gewachsen, was einer „gesunden“ Zunahme von durchschnittlich rund fünf Prozent entspricht.

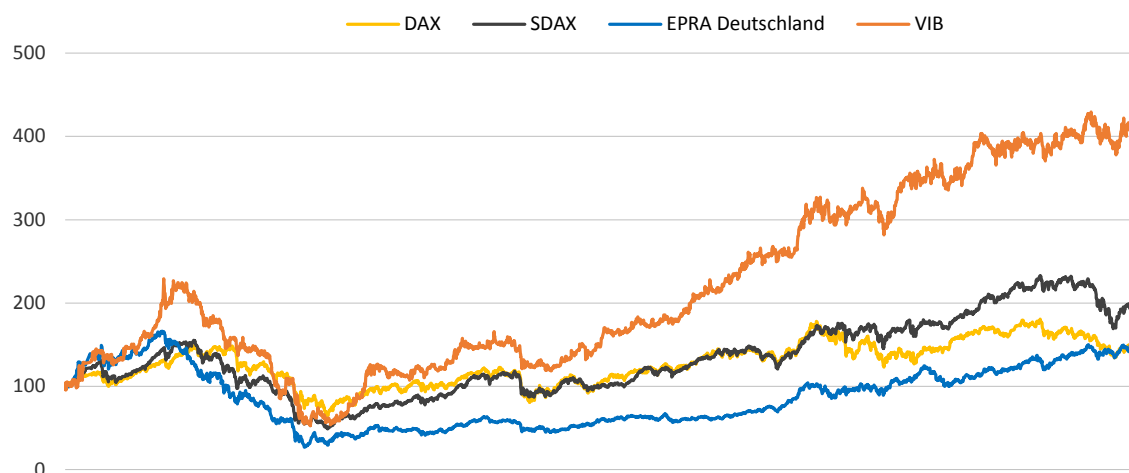
Diese selektive Wachstumsstrategie ist für uns auch wichtig, um unsere hochgesteckten Profitabilitätsziele zu erreichen. Denn unsere Einkaufs- und Entwicklungsrenditen liegen im Durchschnitt bei 7%. Verbunden mit effizientem Kostenmanagement, unter anderem mit der Inhouse-Verwaltung unserer Immobilien, konnten wir zur Freude unserer Aktionäre beim Gewinn jedes Jahr zulegen.

Entwicklung der Umsatzerlöse und des bereinigten EBT (in Mio. €)



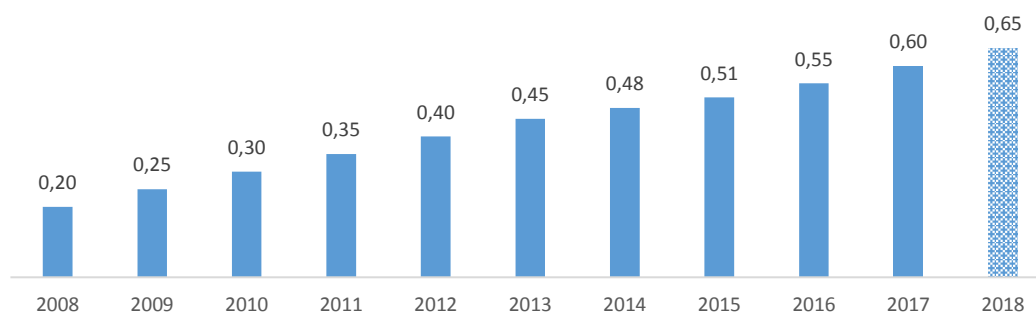
Unsere Investoren freut darüber hinaus die positive Entwicklung unseres Aktienkurses. Seit dem Börsengang im Jahr 2005 hat sich dieser mehr als vervierfacht und damit auch die Entwicklung des Immobilienindex EPRA-Deutschland sowie die Vergleichsindizes DAX und SDAX deutlich übertroffen.

Entwicklung der VIB-Aktie seit IPO (in %)



Neben der Kursentwicklung ist für den Aktionär auch die Entwicklung der Dividende wichtig. Und da ist die VIB-Aktie schon seit Jahren ein verlässlicher Titel. Denn seit dem Börsengang wurde jedes Jahr eine Dividende gezahlt, auch in Zeiten der globalen Finanzkrise. Und mehr noch. In der am 4. Juli 2019 stattgefundenen Hauptversammlung der VIB wurde mit der Ausschüttung von 0,65 Euro je Aktie mittlerweile die 10. Dividendenerhöhung in Folge beschlossen. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer attraktiven Steigerung von 0,05 EUR oder 8,3%.

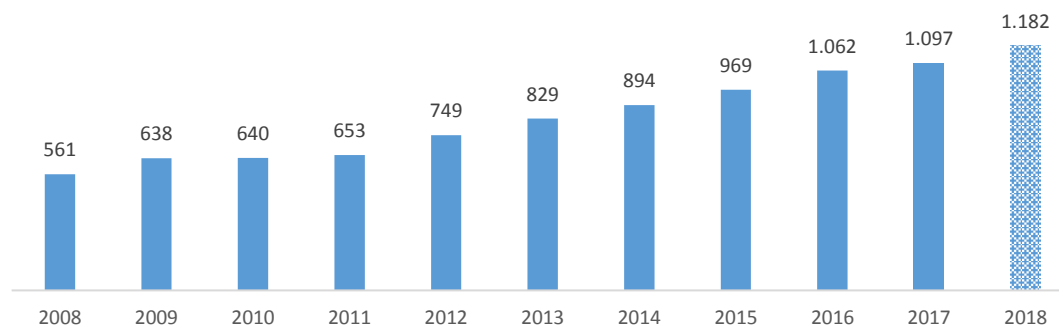
Entwicklung der Dividende je Aktie (in EUR)



Unsere größte und gleichzeitig auch wichtigste Vermögensposition sind unsere Immobilien, die zum 31. Dezember 2018 einen Gesamtwert von rund 1,2 Mrd. Euro aufwiesen. Neben der Entwicklung und dem Kauf neuer Immobilien ist es für uns ebenso wichtig, den Qualitätsstandard im Bestand zu sichern. Durchschnittlich fließen jährlich rund 5 % unserer Nettomieteinnahmen in Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Auch bei der Bewertung unserer Immobilien sind wir nachhaltig und transparent und lassen unser Portfolio einmal im Jahr von einem externen Immobilienbewerter nach der allgemein anerkannten Discounted-Cash-Flow-Methode bewerten.

Entwicklung der Investment Properties (in Mio. €)



Seit 2011 ist die VIB Vermögen AG Mitglied der European Public Real Estate Association (EPRA). Die Organisation mit Sitz in Brüssel vertritt die Interessen europäischer börsennotierter Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit und unterstützt zugleich deren Marktpräsenz. Darüber hinaus soll durch die von der EPRA vorgegebene einheitliche Berichterstattung eine möglichst hohe Transparenz für den Kapitalmarkt sowie die breite Öffentlichkeit sichergestellt sein.



Nachdem die VIB bereits im Vorjahr eine Auszeichnung für ihre EPRA-Kommunikation erhalten hat, sind wir besonders stolz, dass wir für das Geschäftsjahr 2018 mit dem „most improved Annual Report“ unter allen teilnehmenden Unternehmen mit der größten Verbesserung in der Umsetzung der sogenannten „EPRA Best Practice Recommendations“ ausgezeichnet wurden. Darüber hinaus erreichten wir für unsere Berichterstattung auch erstmals den begehrten EPRA-Award in der Kategorie Gold.



Ökologische Nachhaltigkeit

Immobilien bieten in Bezug auf ökologische Nachhaltigkeit zahlreiche Ansatzpunkte, die über die bestehenden gesetzlichen Vorschriften hinausgehen. Dabei ist es nachrangig, ob es sich um Logistik-, Light-Industry-, Handels- oder Büroflächen handelt. Sowohl bei unseren Neubauten als auch bei Bestandsobjekten achten wir auf ökologische Aspekte wie eine ressourcenschonende Bauweise und eine gute Drittverwendungsmöglichkeit.

Gerade bei Neubauprojekten lassen sich ökologische Standards besonders effizient umsetzen. Hier ist die Realisierung hochmoderner Logistikimmobilien schon immer eine Kernkompetenz der VIB Vermögen AG gewesen, die vor dem Hintergrund steigender Immobilienpreise in den letzten Jahren sogar noch weiter an Bedeutung gewonnen hat. So berücksichtigen wir bereits mit der Standortwahl wichtige Faktoren wie den Emissions- und Schallschutz, eine optimale Nutzung der Infrastruktur oder die Schaffung notwendiger Ausgleichsflächen.

Während der Bauphase können wir eine Reihe von Maßnahmen umsetzen, die hohen ökologischen Anforderungen entsprechen, aber gleichzeitig auch kosteneffizient sind. So hat z.B. vor dem Hintergrund steigender Strompreise ein möglichst niedriger Energieverbrauch einen immer höheren

Stellenwert, so dass unsere Bauvorhaben in der Regel alle Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) übererfüllen.

Und beim Thema Energieeffizienz sehen wir uns als Immobilienbestandshalter auch selbst in der Verantwortung. So sind auf den Dächern unserer Immobilien insgesamt rund 40.000 m² Solarfläche installiert, deren jährlich produzierte Energiemenge umgerechnet rund 500.000 Litern Heizöl entspricht. Damit leisten wir als Unternehmen einen Beitrag zur Reduzierung der Schadstoffbelastung und dem nachhaltigen Umgang mit fossilen Brennstoffen.

Darüber hinaus bevorzugen wir den Einsatz moderner und nachhaltiger Gebäudetechnologien wie zum Beispiel:

- Effiziente Dämmsysteme und Klimatisierung über Wärmepumpen
- Moderne Beleuchtungssysteme und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung
- Regenwasserversickerung, Lichtkuppeln zur Nutzung von Tageslicht
- Ladestationen für Elektromobilität

Alle diese Maßnahmen zusammen gewährleisten hohe Standards in puncto Umweltverträglichkeit und CO₂-Emissionswerte, bringen ökonomische Vorteile für unsere Mieter und sorgen nicht zuletzt für uns als Eigentümer der Immobilien für eine gute Drittverwendungsmöglichkeit.

Derzeit im Bau befindet sich unsere bis dato größte Eigenentwicklung im Interpark bei Ingolstadt. Mit einer Nutzfläche von 27.000 m² handelt es sich dabei um die Realisierung des ersten Bauabschnitts eines doppelstöckigen Logistikkomplexes, der nach Fertigstellung des gesamten Bauvorhabens Ende 2020 über eine Gesamtnutzfläche von 115.000 m² verfügen wird. Mit der Errichtung einer doppelstöckigen Variante gehen wir erstmals einen völlig neuen Weg und tragen, mit Blick auf eine effiziente Nutzung der begrenzten Ressource Fläche, dem Nachhaltigkeitsgedanken besonders Rechnung.

Ökologische Nachhaltigkeit spielt aber auch bei unseren mehr als 100 Bestandsobjekten eine wichtige Rolle. Instandhaltung, Modernisierung und Nachverdichtung sind hier die Schlagworte. Denn mit diesen Maßnahmen erhalten wir nicht nur den Wert der Immobilien, sondern sichern für unsere Mieter auch die langfristige Nutzbarkeit und Attraktivität des Standorts. Dazu gehört zum Beispiel auch die Nachrüstung moderner Beleuchtungssysteme mit dynamischer Lichtsteuerung und LED-Technologie. Die daraus resultierenden Stromeinsparungen liegen nicht selten bei Werten von über 80 Prozent. Die Gesamtkosten für diese Art von Investitionen amortisieren sich in der Regel innerhalb von zwei bis drei Jahren.

Insgesamt haben wir zur Sicherstellung eines dauerhaft hohen Qualitätsstandards unserer Immobilien in 2018 rund 3,5 Mio. EUR in entsprechende Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen investiert. Davon entfielen allein rund 25% auf energetische Maßnahmen wie z.B. effiziente LED-Beleuchtungssysteme, Dachsanierungen zur Optimierung der Dämmleistung, die Modernisierung von Heizanlagen, den Einbau von energetisch effizienten Schnelllauftoren (geringer Wärmeverlust durch schnelle Öffnungs- und Schließgeschwindigkeiten) aber auch der Modernisierung der Brandschutztechnik. Diese Maßnahmen wurden entweder direkt aus dem Investitionsbudget der VIB oder aber in Form von Baukostenzuschüssen an unsere Mieter finanziert.

Unabhängig davon ob neuentwickeltes Objekt oder Bestandsimmobilie, unsere Mieter wissen sehr genau, dass Ökonomie und Ökologie untrennbar miteinander verbunden sind. Ob leistungsfähige Wärmepumpen, hochwertige Gebäudedämmung oder energieeffiziente Beleuchtungssysteme – wer

heute über Nachhaltigkeit bei Immobilien nachdenkt, der transformiert derzeitige Kostentreiber wie hohe Energieausgaben in künftige Gewinnparameter.

Soziale Nachhaltigkeit

Im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit haben wir Berührungspunkte zu den verschiedensten gesellschaftlichen Gruppen. Im gemeinsamen Miteinander stehen dabei neben ökonomischen und ökologischen Fragen auch immer soziale Aspekte im Blickpunkt. Dabei sind unsere auf Dauer ausgerichteten Geschäftsbeziehungen stets geprägt vom verantwortungsvollen und fairen Umgang miteinander.

Gerade in dem für die VIB so wichtigen Geschäftssegment der Projektentwicklungen, bei dem auch mal Investitionsvolumen von > 50 Mio. Euro gestemmt werden müssen, ist eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem für den Bau verantwortlichen Generalunternehmer (GU) unerlässlich. Soweit es in unserem Einflussbereich liegt, achten wir als Bauherr bei den in unserem Auftrag tätigen GUs sehr genau auf die Erfüllung der gesetzlich vorgeschriebenen Standards, auch was deren Mitarbeiter und Subunternehmer angeht.

Neben den gesetzlich geltenden Vorschriften sind in unseren GU-Verträgen standardmäßig folgende Aspekte enthalten:

- Der GU hat nur zugelassene und erprobte Baustoffe, Materialien, technische Einrichtungen und Ausführungsmethoden zu verwenden, welche nicht gesundheitsgefährdend oder gesundheitsbeeinträchtigend sind. Der GU ist verpflichtet, der VIB auf dessen Aufforderung die Herkunft und Beschaffenheit der von ihm verwendeten Baustoffe und Bauteile, deren Güteüberwachung und deren bautechnische Zulässigkeit nachzuweisen.
- Der GU hat zur Verhütung von Arbeitsunfällen im Zusammenhang mit seiner Leistung alle erforderlichen Einrichtungen, Anordnungen und Maßnahmen zu treffen, die den Bestimmungen der UVV (Unfallverhütungsvorschriften) entsprechen. Der GU ist verpflichtet sich an die allgemein anerkannten sicherheitstechnischen und arbeitsmedizinischen Regeln zu halten. Insbesondere hat er die ihm durch die Baustellenverordnung auferlegten Pflichten einzuhalten.
- Der GU hat seine auf der Baustelle eingesetzten Arbeitskräfte zu verpflichten, die von den zuständigen Berufsgenossenschaften vorgeschriebenen persönlichen Schutzausrüstungen (z. B. Schutzhelme, Sicherheitsschuhe) auf der Baustelle zu tragen. Schutzausrüstungen hat der GU in ausreichender Anzahl zur Verfügung zu stellen. Arbeitskräfte des GU, die ihrer Verpflichtung zum Tragen der Schutzausrüstung nicht nachkommen, können von der Baustelle verwiesen werden.
- Der GU ist verpflichtet, für alle auf der Baustelle eingesetzten Arbeitskräfte mindestens den gesetzlich geforderten Mindestlohn zu entrichten. Dies gilt auch für vom GU eingesetzte Mitarbeiter von Subunternehmen.

In Bezug auf gute Unternehmensführung (Corporate Governance) sind für uns die einschlägigen Rechtsvorschriften, insbesondere das Aktien- und Kapitalmarktrecht, die Satzung der Gesellschaft sowie die Geschäftsordnungen des Aufsichtsrats und des Vorstands die Grundlage für die Ausgestaltung und Praktizierung nachhaltiger Unternehmensführung. Darüber hinaus gibt es eine Reihe interner Richtlinien und Prozesse, die im gesamten VIB-Konzern gelten und die jeden einzelnen Mitarbeiter zu einem rechtlich und ethisch korrekten Verhalten anhalten. Zentrales Element hierbei ist der Verhaltenskodex der VIB mit expliziten Regeln zu fairem Wettbewerbsverhalten und der Ver-



meidung von Interessenskonflikten, zur Nichtdiskriminierung von Minderheiten und der Korruptionsprävention sowie zum Datenschutz und Auftreten der VIB-Mitarbeiter in der Öffentlichkeit.

Gute Corporate Governance bedeutet für uns aber auch die Anwendung von Grundsätzen, die über gesetzliche Anforderungen hinausgehen. Für den Vorstand und die Mitarbeiter ist in diesem Sinne aktives und engagiertes Handeln, aber auch flexibles und zeitnahes Reagieren auf Veränderungen und Herausforderungen die Grundlage für nachhaltigen Geschäftserfolg. Dies erfordert von unseren Mitarbeitern ein hohes Maß an Eigeninitiative und Kompetenz aber auch die Bereitschaft für Veränderungen. Unsere Führungskräfte begegnen ihren Mitarbeitern mit einem hohen Maß an Respekt und Aufmerksamkeit und versuchen stets, das notwendige Vertrauen zu vermitteln. In der täglichen Zusammenarbeit wird Individualität respektiert und Meinungsvielfalt gefördert. Entscheidungen werden zielorientiert und konsequent umgesetzt. Dies geschieht in einer von gegenseitiger Akzeptanz und Wertschätzung geprägten Atmosphäre.

So freuen wir uns als Unternehmen sehr über eine lange Betriebszugehörigkeit unserer Belegschaft, die in 2018 bei durchschnittlich 6,6 Jahren lag (Vorjahr: 6,0 Jahre). Positiv zeigt sich die Situation auch bei den Kenngrößen Fluktuations- und Krankenquote, die bei der VIB deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt liegt. So lag die Fluktuationsquote bei der VIB im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 4,9% (Vorjahr: 0,0%) und die Krankenquote bei nur 3,4% (Vorjahr: 2,5%).

Fazit

Nachhaltigkeit ist für die VIB Vermögen AG seit der Gründung des Unternehmens vor über 25 Jahren ein wesentlicher Bestandteil des täglichen Geschäfts und unserer Werte. Unser Ziel ist es, nicht nur für unsere Aktionäre und Mieter einen Mehrwert zu schaffen, sondern wir sehen uns in unserem Handeln auch immer der Öffentlichkeit, unseren Geschäftspartnern und zu guter Letzt auch unseren Mitarbeitern verpflichtet. Für uns ist eine verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung entscheidend für den langfristigen Erfolg unseres Unternehmens.

Nachhaltigkeitsaspekte finden dabei nicht nur Berücksichtigung im Umgang mit unseren Stakeholdern, sondern bilden auch den Kern unserer Wachstumsstrategie. Nachhaltiges und profitables Wachstum auf Basis ökologischer und sozialer Aspekte wird unser Handeln auch in den kommenden Jahren bestimmen.