



RAHMENWERK FÜR GRÜNE EMISSIONEN



AOC | DIE
STADTENTWICKLER

Dezember 2021

1. Hintergrund

Die AOC | Die Stadtentwickler GmbH plant die Herausgabe von Grünen Emissionen (z.B. Green Bonds) zur Förderung von geeigneten grünen Assets bzw. Projekten gemäß den Green Bond Principles der International Capital Market Association (ICMA), die einen klaren ökologischen Nutzen aufweisen. Das vorliegende Rahmenwerk soll dazu dienen, geeignete Projekte zu definieren, auszuwählen, zu bewerten und entsprechend darüber zu berichten. Es soll dabei die Anforderungen der ICMA für die Herausgabe von Green Bonds (Green Bond Principles) erfüllen. Alle über Grüne Emissionen eingeworbenen Mittel werden ausschließlich für geeignete, grüne Projekte der AOC | die Stadtentwickler GmbH verwendet. In dem vorliegenden Rahmenwerk wird beschrieben, wie verfahren wird, um die Einhaltung der Green Bond Principles mit seinen vier Kernkomponenten sicherzustellen.

1. Verwendung der Emissionserlöse
2. Prozess der Projektbewertung und -auswahl
3. Management der Erlöse
4. Berichterstattung

Darüber hinaus wurden striktere Auswahlkriterien für die den Grünen Emissionen zugrundeliegenden geeigneten Assets definiert, die sich an den Energieverbrauchswerten der Gebäude oder der Einstufungen aus Nachhaltigkeitszertifikaten orientieren.

Das Vorgehen wird von der Nachhaltigkeits-Ratingagentur imug | rating GmbH durch ein unabhängiges Gutachten (Second Party Opinion) begutachtet und die Übereinstimmung des Rahmenwerks mit den ICMA-Green Bond Principles [2021] bestätigt.

2. AOC | Die Stadtentwickler

Die im Jahr 2004 gegründete AOC Gruppe die heute durch die inhabergeführte AOC | Die Stadtentwickler GmbH geführt wird, hat sich als Projektentwicklungsunternehmen zum einen auf die Konzeption, Planung und Realisierung von Wohn- und Gewerbeprojekten spezialisiert. Daneben soll künftig auch die Revitalisierung und energetische Sanierung von Bestandsimmobilien ausgebaut werden.

Der regionale Fokus liegt auf Oberzentren der neuen Bundesländer und angrenzende Regionen. Mit aktuell über 30 Mitarbeitern in Magdeburg und eigenständigen Büros in Dresden, Erfurt und Leipzig werden wesentliche Eckpfeiler eines jeden Investments innerhalb der Unternehmensgruppe abgebildet.

Das Geschäftsfeld von AOC hat sich in den letzten Jahren deutlich erweitert. Neben

klassischen Wohnanlagen werden nun auch größere Gewerbeimmobilien bis hin zu Mixed-Used-Quartieren realisiert.

Seit 2008 konnte die AOC | Die Stadtentwickler GmbH mit noch zunächst kleineren Projekten 82.000m² Wohn- und Gewerbeflächen neu errichten bzw. revitalisieren. Inzwischen haben sich die Projekte deutlich vergrößert, so dass sich momentan weitere 49.000m² in der Realisierung befinden.

Für den Realisierungszeitraum bis zum Jahr 2025 befinden sich bereits weitere Projekte mit 190.000 m² Wohn-und Gewerbefläche in der Pipeline.

2.1. Nachhaltigkeitsstrategie

Die Immobilienwirtschaft ist mit 35 % des deutschen Energieverbrauches und ca. 30 % der deutschen CO₂-Emissionen eine Schlüsselbranche, wenn es darum geht, deutsche und internationale Klimaschutzziele zu erreichen.

Es wird deutlich, dass der hohe Energieverbrauch sowie die hohe CO₂-Emission in der Immobilienwirtschaft den Anpassungsdruck in unserer Branche erhöhen. Nachhaltiges Bauen ist somit auch das wesentlichste Nachhaltigkeitsthema, das aus der Gesellschaft, der Politik und dem Kundenkreis an unser Unternehmen und die Immobilienwirtschaft herangetragen wird.

Aus diesem Grund übernehmen wir als Immobilienentwickler und Realisierer Verantwortung, den Veränderungsprozess zur Senkung des CO₂-Ausstoßes aktiv mitzugestalten. Wir achten daher insbesondere bei der Projektrealisierung auf die Einhaltung ökologischer Aspekte:

1. Wir planen zukünftig alle Gebäude mindestens im DGNB Gold Status (ab 2022).
2. Wir erbauen zukünftige Gebäude mindestens im Standard KfW 55, KfW 55 EE, KfW 55 NH oder KfW 40 (ab 2021).
3. Wir erhöhen die Dachflächen mit Gründach bzw. Photovoltaik unserer neu gebauten Gebäude auf 80% (ab 2022).
4. Im Zuge der DGNB Gold konformen Errichtung unserer zukünftig entstehenden Gebäude erhöhen wir den Anteil nachhaltiger Baustoffe (ab 2022).

Wir sind überzeugt, dass sich die Marktnachfrage weiter in Richtung "Green Buildings" entwickelt. Begleitet wird diese Entwicklung mit sich ändernder Regulatorik aus der Politik. Somit ist die kontinuierliche Weiterentwicklung unseres Teams und unserer Prozesse im Kontext der Nachhaltigkeit ein wesentliches Unternehmensziel der AOC | Die Stadtentwickler GmbH.

Zur Umsetzung dieses Zieles wurde die Struktur des Unternehmens im Jahr 2021 durch die Einführung eines eigenständigen Nachhaltigkeitsmanagements angepasst. Dieser Unternehmensbereich stellt die ganzheitliche Betrachtung auf die Säulen Umwelt, Ökonomie und Ökologie sicher. Dem Anliegen folgend, jährlich, offen und transparent über

die Nachhaltigkeitsentwicklung, die Erreichung gesetzter und die Definition neuer Ziele zu berichten, wurde im November 2021 der erste Nachhaltigkeitsbericht beim Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) eingereicht.

2.2. Grüne Emissionen

Die AOC | Die Stadtentwickler GmbH unterstützt den EU-Aktionsplan für die Finanzierung nachhaltigen Wachstums („Sustainable Finance“) und die Ziele der Klimapolitik der Deutschen Bundesregierung. Dabei ist die AOC | Die Stadtentwickler GmbH der Überzeugung, dass Grüne Emissionen ein effektives Instrument sind, um Investitionen zu Vermögenswerten zu lenken, die Klimavorteile haben und dadurch zur Erreichung des Pariser Klimaabkommens und der Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen beitragen.

Die Entwicklung dieses Rahmenwerkes erfolgte im Einklang mit den Green Bond Principles. Somit wird den Investoren eine Investitionsmöglichkeit angeboten, die in Bezug auf Transparenz, Impact Reporting und Verpflichtungen der Marktpraxis entspricht. Unter diesem Rahmenwerk wird die AOC | Die Stadtentwickler GmbH zur Finanzierung geeigneter Assets Grüne Emissionen herausgeben. Der Hauptfokus liegt auf der Finanzierung neuer und der Refinanzierung bereits bestehender, grüner Projekte.

3. Das Rahmenwerk für Grüne Emissionen

Das Rahmenwerk orientiert sich an den vier Kernkomponenten der Green Bond Principles der ICMA - Stand Juni 2021.

- » Verwendung der Emissionserlöse
- » Projektbewertung und -auswahl
- » Management der Erlöse
- » Reporting



Unter diesem Rahmenwerk wird die AOC zur Finanzierung geeignete Assets herausgeben, die den hier aufgeführten Eignungskriterien zu jedem Zeitpunkt entsprechen.

3.1 Verwendung der Emissionserlöse

Die Erlöse aus dem Green Bond der AOC werden ausschließlich für geeignete Assets im Sinne der Green Bond Principles verwendet, die in die folgenden Kategorien fallen:

Kategorie	Geeignete Assets / Eignungskriterien	SDG-Beitrag
Grüne Immobilien	Erwerb und/oder Bau von neuen Grundstücken bzw. Gebäuden, die eines der folgenden Kriterien erfüllen oder erfüllen werden:	 
	» Mindestens DGNB Gold Status » KfW 55, KfW 55 EE, KfW 55 NH oder KfW 40 Standard » Mindestens Energieeffizienzklasse B bzw. einen Endenergiebedarf von 75 kWh/m²a	
	Revitalisierung / energetische Sanierung bestehender Gebäude, wobei eines der folgenden Kriterien erfüllt wird:	 
	» Effizienzhausstandard Denkmal, Denkmal EE, KfW 100, KfW 100 EE oder besser wird erreicht » Umsetzung von bezuschuften Einzelmaßnahmen (BEG EM) für effiziente Gebäude	
Erneuerbare Energien	» Installation erneuerbarer Energien vor Ort, z. B. Photovoltaikanlagen	
Sauberer Transport	» Umstellung des Fuhrparks der AOC auf Elektrofahrzeuge (EV)	
	» Installation, Betrieb und Wartung von EV-Ladestationen, intelligenten Zählern und Energiemanagementsystemen sowie der zugehörigen Infrastruktur	

Die Zuteilung von Erlösen aus dem Green Bond erfolgt in strikter Übereinstimmung mit den Kriterien zur Verwendung der Erlöse, wie sie in diesem Rahmenwerk festgelegt sind.

3.2. Prozess der Projektbewertung und -auswahl

Als integraler Bestandteil des Nachhaltigkeitsmanagement bei AOC, wurde durch den Nachhaltigkeitsausschuss ein Komitee für Grüne Emissionen unter dem Vorsitz des Nachhaltigkeitsmanagers installiert, das sich aus Vertretern der Geschäftsführung und der Projektentwicklung zusammensetzt. Das Komitee tagt anlassbezogen, mindestens aber halbjährlich und ist verantwortlich für die Bewertung und Auswahl geeigneter grüner Projekte gemäß den Förderkriterien des Rahmenwerkes für Grüne Emissionen.

Das Komitee erfüllt folgende Aufgaben:

- » Abgleich der Eignungskriterien für die Auswahl von Assets bzw. Projekten mit den strategischen Nachhaltigkeitszielen der AOC
- » Überprüfung der Liste geeigneter Assets bzw. Projekte mit den zugrundeliegenden Eignungskriterien des Rahmenwerkes für Grüne Emissionen
- » Einhaltung von geltendem Recht und anerkannten Umwelt- und Sozialstandards für die ausgewählten Assets bzw. Projekte
- » Kontrolle der Zuteilung der Erlöse zu geeigneten Assets bzw. Projekten
- » Überprüfung der Aktualität der Auswahlkriterien und ggf. Diskussion zu Anpassungsvorschlägen. Die Kriterien können dabei ausschließlich strenger gestaltet werden. Beispielsweise kann ein niedrigeres Niveau an Energiebedarf und/oder -verbrauch oder eine höhere DGNB Zertifizierung beschlossen werden.
- » Genehmigung der Berichterstattung zu Grünen Emissionen

Die entsprechend ausgewählten Projekte werden in der regelmäßig gepflegten Projektübersicht aufgeführt und dort als Grünes Projekt gekennzeichnet

3.3. Management der Erlöse

Die grünen Emissionen werden ausschließlich zur Finanzierung geeigneter Projekte, die den oben beschriebenen Kriterien genügen, genutzt. Beispielhaft sind hier neu zu errichtende bzw. zu revitalisierende Immobilien oder die Refinanzierung bereits im Bau befindlicher grüner Gebäude. Refinanzierungen werden nur für Assets bzw. Projekte durchgeführt, die nicht länger als 36 Monate zurückliegen.

Der Prozess zur Realisierung eines neuen grünen Gebäudes sieht vor, dass für jedes Projekt eine eigene Projektgesellschaft mit entsprechend neuen, zugeordneten Konten gegründet wird. Dabei ist sichergestellt, dass der Zahlungsfluss (abgesichert durch das Vieraugenprinzip -Geschäftsführung Finanzbuchhaltung) vom Emissionskonto auf das Konto der Projektgesellschaft dokumentiert wird. AOC | Die Stadtentwickler GmbH ist dadurch in der Lage, die Investitionen, Ausgaben oder Kosten, die sich auf geeignete Assets

bzw. Projekte beziehen, auf der Grundlage dieser internen Projektlandschaft zu verfolgen.

Die Finanzabteilung der AOC | Die Stadtentwickler GmbH überprüft zusätzlich halbjährlich, ob der Gesamtwert der möglichen grünen Assets den ausstehenden Nennwert der grünen Emissionen unterschreitet. Das Ergebnis der Überprüfung wird dem Komitee für Grüne Emissionen sowie dem Nachhaltigkeitsausschuss präsentiert.

Sollte der Gesamtwert der möglichen grünen Assets den Nennwert der grünen Emissionen unterschreiten, wird die AOC | Die Stadtentwickler GmbH innerhalb von 24 Monaten in neue grüne Assets investieren, die den zugrundeliegenden Auswahlkriterien entsprechen. In dem Fall, dass eine förderfähige Immobilie veräußert wird oder die Mittel durch andere Umstände wieder frei werden, wird die frei werdende Liquidität innerhalb von max. 24 Monaten in neue Assets bzw. Projekte (re-)investieren, die die zugrundeliegenden Kriterien erfüllen.

In Ausnahmefällen können freie finanzielle Mittel interimweise bei einem Kreditinstitut angelegt werden, das über ein gutes Nachhaltigkeitsrating einer anerkannten Nachhaltigkeitsratingagentur verfügt.

Es wird einmal jährlich im Nachhaltigkeitsausschuss über den aktuellen Stand der Grünen Emissionen berichtet.

3.3. Berichterstattung

Im Rahmen der Herausgabe Grüner Emissionen, verpflichtet sich die AOC | Die Stadtentwickler GmbH jährlich auf Portfolio- bzw. Kategorieebene über die Verwendung der Erlöse und Mittelzuweisungen sowie über den Nachhaltigkeitsnutzen der durch die Grünen Emissionen finanzierten Assets zu berichten. Dieser Bericht wird jährlich bis zur vollständigen Allokation der Mittel oder bei wesentlichen Änderungen (z.B. Veräußerung von Assets) erneuert und auf der Internetseite der AOC | Die Stadtentwickler GmbH öffentlich zugänglich gemacht.

Dieser Bericht beinhaltet u.a. folgende Informationen:

- » Gesamtbetrag der Erlöse, der geeigneten Projekte zugewiesen wird sowie Anzahl der geeigneten Projekte.
- » Anteil der zur Refinanzierung genutzten Erlöse
- » Angaben zu eventuell nicht allokierten Emissionserlösen
- » Charakterisierung der geeigneten Projekte (Wohnimmobilien, Gewerbe etc.)
- » Umweltnutzen (CO₂-Einsparungen) der geeigneten Projekte im Vergleich zu einem oder mehreren relevanten Benchmarks sowie der Berechnungslogik.

Die erwartete Umweltnutzen der Grünen Emissionen wird anhand von Output- und Impactindikatoren auf Ebene der Projektkategorien dargestellt:

Projektkategorie	Outputindikatoren	Impactindikatoren
Grüne Gebäude	• DGNB Zertifizierungsstatus • Energieeffizienzklasse • KfW-Förderung	• CO2-Einsparung der geeigneten Projekte • Vergleich zu relevanten Benchmarks und Berechnungslogik
Erneuerbare Energien	• Anzahl Anlagen • Energieerzeugung aus erneuerbaren Energiequellen	• CO2-Einsparung der geeigneten Projekte • Vergleich zu relevanten Benchmarks und Berechnungslogik
Sauberer Transport	• Anzahl der Fahrzeuge mit Elektroantrieb	• CO2-Einsparung der geeigneten Projekte • Vergleich zu relevanten Benchmarks und Berechnungslogik

Einem ganzheitlichen Nachhaltigkeitsanspruch folgend, können Kennzahlen ergänzt oder ersetzt werden, sofern diese die Darstellung der Nachhaltigkeitsleistung fördern und im Einklang mit dem dargelegten Prozess stehen

Darüber hinaus können Beispielprojekte zur besseren Anschaulichkeit einzelner Kategorien dargestellt werden, die mit den Erlösen der Grünen Emission refinanziert wurden.

Die Berichterstattung koordiniert der Leiter des Nachhaltigkeitsmanagements der AOC | Die Stadtentwickler GmbH. Er stellt den Bericht vor Veröffentlichung dem Komitee für Grüne Emissionen und dem Nachhaltigkeitsausschuss vor. Die Bereitstellung und Übermittlung der für die Berichterstattung erforderlichen Daten erfolgt durch die zuständigen Abteilungen. Die Erstellung und Veröffentlichung des Berichts zu Grünen Emissionen liegt in der Verantwortung der für Nachhaltigkeit zuständigen Abteilung.

3.4. Externe Prüfung

AOC | Die Stadtentwickler GmbH wird ein unabhängiges Gutachten (Second Party Opinion) von der Nachhaltigkeits-Ratingagentur imug einholen, um zu bestätigen, dass das Rahmenwerk für Grüne Emissionen den ICMA-Green Bond Principles [2021] entspricht. Die Second Party Opinion wird zusammen mit diesem Rahmenwerk auf der Internetseite der AOC | Die Stadtentwickler GmbH veröffentlicht werden.