



Rahmenwerk
Grüne
Schuldscheindarlehen

Februar 2022

1. Hintergrund

Die WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH (WvM) plant die Herausgabe von Grünen Schuldscheindarlehen 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 Schuldscheindarlehen eingeworbenen Mittel werden ausschließlich für geeignete, grüne Projekte der WvM 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 Eignungskriterien für die den Grünen Emissionen zugrundeliegenden geeigneten Assets definiert, die sich an den Energieverbrauchswerten der Gebäude 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. WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH

2.1. Über uns

Die WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH ist eine unabhängige, inhabergeführte Kölner Immobilien- und Projektgesellschaft, die seit fast 30 Jahren mit bisher mehr als 4.500 erstellten Wohnungen erfolgreich am Markt tätig ist. Als Unternehmen für Immobilien bedienen wir flexibel und zuverlässig die komplette Wertschöpfungskette: Den Erwerb der Grundstücke und Häuser, die Entwicklung und Planung von Neu- und Erweiterungsbauten, die Sanierungen von Bestandsobjekten und deren Vermarktung.



Ankauf + Akquise

Der Ankauf von Immobilien ist der Beginn unserer Wertschöpfungskette. Wir akquirieren rund die Hälfte der Grundstücke off-market, die restlichen Flächen oder Bestandsobjekte werden uns von Maklern beziehungsweise Mitbewerbern vermittelt. Unser Team prüft die Kaufangebote kaufmännisch und hinsichtlich der Qualität und des Baurechts.



Planung + Entwicklung

Unser Anspruch ist es, nachhaltige Eigentumswohnungen mit solider und funktionaler Architektur zu realisieren. Unser Leistungsspektrum umfasst die Entwicklung vom Planungsrecht bis hin zur Baurechtschaffung. Wir steuern externe Architekten sowie Fachingenieure oder planen selbst. Schwerpunkte der Planung sind die Leistungsphasen 1-5 nach HOAI. Dabei arbeiten wir eng mit den Stadtverwaltungen zusammen. Wir prägen das Stadtbild und sind uns dieser Verantwortung bewusst.



Bauen

Wir sorgen mit unserem Team aus Architekten, Bauingenieuren und Kaufleuten für mehr Wohnungen in Berlin, Köln, Düsseldorf und Umgebung. Mit der Übergabe des Projektes von der Planungs- zur Bauabteilung und somit in die Leistungsphase 5 realisieren wir Neubauprojekte, schließen Baulücken und sanieren Bestandsimmobilien. Wir realisieren Doppelhaushälften, Mehrfamilienhäuser und Wohnquartiere mit mehr als 20.000 m² Wohnfläche und mehr als 200 Wohnungen. Neben unseren gestalterischen und konstruktiven Vorgaben legen wir viel Wert auf baubegleitende Qualitätskontrollen durch externe Sachverständige. Diese Kontrollen gehören zu unserem Standardprozess und minimieren Mängel.



Vertrieb + Kundenbetreuung

Unsere Vertriebsmitarbeiter:innen betreuen interessierte Kundinnen und Kunden bis zum Kauf der Immobilien bzw. Eigentumswohnung. Sobald der Kaufvertrag unterschrieben ist, kommt die Kundenbetreuung zum Einsatz und begleitet den Kunden während des gesamten Bauprozesses bis zur Wohnungsübergabe. Mit dem Tag der Wohnungsübergabe steht dem Eigentümer unser Gewährleistungsmanagement zur Verfügung. Während der fünfjährigen Gewährleistungsfrist kümmert sich das Team um eventuelle Nachbesserungen.

2.2. Unser Nachhaltigkeitsansatz

Environment – **S**ocial – **G**overnance (ESG) sind die drei Schlüsselworte, nach denen wir planen, bauen und realisieren.

Als Projektentwickler haben wir viele Aufgaben: Wir planen Projekte, wir bauen Quartiere und wir vermitteln Wohnungen. Eine der wichtigsten Aufgaben sehen wir darin, Verantwortung zu übernehmen für ein grünes Stadtbild, das auch die Kinder unserer Kindeskinde noch genießen können. Wir wollen das gesellschaftliche Klima durch das Schaffen von neuem, vielfältigem Wohnungsangebot mitgestalten und dafür sorgen, dass Work-Life-Balance nicht nur eine Worthülse bleibt, sondern in unserer Unternehmenskultur mit echtem Leben gefüllt wird.

Wir nehmen unsere Rolle darin ernst und sind uns bewusst, dass wir an unseren Standorten in Köln und Berlin viel bewirken können, um die Zukunft von Mensch, Natur und Umwelt nachhaltig mitzugestalten.

Unsere Ziele setzen wir daher langfristig: Die Verbesserung der Gesundheit durch moderne Mobilitätskonzepte und grüne Quartiere sowie nachhaltige Häuser, die CO₂-reduziert gebaut und betrieben werden können, stellen schließlich eine WIN-WIN-Situation für uns alle dar, für heute und auch noch für morgen.

2.2.1 Verantwortung für die Umwelt



Wir haben den Anspruch, die ganze Prozesskette möglichst "grün" zu gestalten: Der Einsatz von CO₂-neutralem Beton, Häuser in Holzbauweise oder monolithischem Bau sind gerade in der Qualitätsprüfung. Für die späteren Bewohner ist es uns wichtig, vorausschauend energieeffizient zu planen und innovative Heizkonzepte aus Fernwärme, Solarenergie, Wärmepumpen oder mittels hauseigener Blockheizkraftwerke wo immer möglich einzusetzen. KfW-Effizienzhäuser haben wir bereits erfolgreich realisiert. Ziel ist die dezentrale und saubere Energieversorgung unserer zukünftigen Bauvorhaben. In Kooperation mit der NATURSTROM AG arbeiten wir in Köln und in Berlin daran, dass aus dieser Vision Realität wird. Das gemeinsame Unternehmen Green Estate sorgt für eine Fusion aus Energie- und Immobilien-Knowhow, um den Menschen ein nachhaltiges Wohnen und Leben zu ermöglichen.



Doch wir wissen, dass unsere Verantwortung beim Bauen nicht aufhört – auch das Thema Mobilität sehen wir als einen Bereich, den wir positiv für Klima und Umwelt mitfördern können. Alle unsere Quartiere haben deshalb entweder die Möglichkeit zur Nachrüstung von E-Ladestationen oder sind bereits mit vollwertigen Wallboxen ausgestattet.

UNSERE ZIELE

- Quartiere wann immer möglich mit Grünflächen, Spielgeräten und Dachbergrünung
- "Grüne" Prozesskette von Planung bis Bewohnen mit Ziel zum klimaneutralen Bauen und Leben
- Förderung der E-Mobilität durch standardmäßiges Angebot von E-Tankstellen am Stellplatz
- Teilweise Kooperationen mit Car-Sharing-Anbietern und ÖPNV
- Kooperation mit naturstrom
- Firmeneigener Fuhrpark mit E-Autos und Fahrrädern

Gebäude haben einen wesentlichen Anteil am Gesamtenergiebedarf und an den Treibhausgasemissionen in Deutschland. Mit 35 Prozent des Endenergieverbrauchs und etwa 30 Prozent der CO₂-Emissionen sind Gebäude in Deutschland ein wichtiger Ansatzpunkt für den Klimaschutz. WvM übernimmt als Immobilien- und Projektgesellschaft Verantwortung für den Schutz des Klimas. Energiesparen ist hier der einfachste und effektivste Weg. Wir achten daher in der Planung und im Bau auf Standards, die eine hohe Energieeffizienz und dementsprechend geringe Verbräuche sicherstellen: So wollen wir wenn möglich zukünftige Gebäude nach dem KfW Standard 40 EE bauen. Unsere Planung stellt aber auch sicher, dass die Anforderungen der aktuellen Gesetzgebung bei all unseren Vorhaben unterschritten werden. Ein weiterer wichtiger Schritt ist die Kooperation mit dem Öko-Energieversorger NATURSTROM AG, mit dem Ziel, in zukünftigen Bauvorhaben von WvM eine dezentrale, saubere Energieerzeugung von Anfang an mitzudenken – und somit die Möglichkeiten einer vernetzten Strom-, Wärme- und E-Mobilitätsinfrastruktur optimal auszuschöpfen.



Green Estate: Bauträger und Energieversorger kooperieren

In 2019 haben WvM Immobilien und Naturstrom die Firma Green Estate gegründet. Mit ihr wollen sie einen neuen Weg gehen, um Menschen nachhaltiges Wohnen zu ermöglichen.

Green Estate fungiert als Betreibergesellschaft, den technischen Betrieb der Anlagen und die Abrechnung der Energieverbräuche gegenüber den Kundinnen und Kunden übernimmt Naturstrom. Mit der Gründung von Green Estate gehen der Bauträger WvM Immobilien und der Energieversorger Naturstrom die erste Kooperation dieser Art ein.

Für jedes Bauvorhaben erarbeiten die Unternehmen ein individuelles Energiekonzept, um die Erzeugungspotenziale vor Ort bestmöglich nutzen und auf den jeweiligen Bedarf ausrichten zu können. Die Planung für die ersten zwei Bauvorhaben in Köln und Berlin sind bereits abgeschlossen, weitere Projekte sind in der Planung – unter anderem das Wohnquartier in der Subbelrather Straße in Köln-Ehrenfeld, für welches WvM und NATURSTROM momentan ein innovatives klimaschonendes Energiekonzept für zukunftsfähiges Wohnen erarbeiten.

2.2.2 Projektverantwortung

Für WvM ist es nicht nur wichtig nachhaltigen Wohnraum bereitzustellen, sondern auch den gesamten Prozess nachhaltig zu gestalten. Nachhaltigkeitsrisiken, die aus unserer Tätigkeit entstehen, werden durch geeignete Maßnahmen begegnet. Dabei berücksichtigen wir Kriterien aus allen Bereichen: **Environment – Social – Governance (ESG)**.

- » **UMWELTSCHUTZ:** Für alle Neubauprojekte wird ein Gutachter eingesetzt, der sicherstellt, dass vor Baubeginn unsere strikten Anforderungen an die Entsorgung eingehalten werden und dadurch Umweltschutzmaßnahmen sichergestellt sind.
- » **ARTENSCHUTZ:** Bei allen Neubauprojekten legen wir ein hohes Maß an Artenschutz und Biodiversitätsansprüchen an. Ein beauftragter Gutachter prüft daher all unsere Neubauprojekte auf mögliche Gefahren für Artenschutz und stellt bei Erfordernis ein Vogelschutzkonzept auf, das sicherstellt, dass z.B. über Glasfassaden Vögel nicht gefährdet werden. Projekte, die nach dieser Prüfung eine Gefährdung für die Tier- und Artenwelt darstellen, werden von WvM entsprechend angepasst oder nicht umgesetzt.
- » **ARBEITSSICHERHEIT + GESUNDHEITSSCHUTZ:** Unsere Vorhaben werden ausschließlich in Deutschland umgesetzt und unterliegen den hier geltenden strengen Vorschriften für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz, was vor allem auf den Baustellen wichtig ist. Wir verpflichten uns und unsere Geschäftspartner diese Vorschriften umfänglich einzuhalten und überprüfen zu lassen.
- » **ANWOHNERINFORMATION:** Bauvorhaben entstehen fast immer in direkter Nähe zu Anwohner:innen. WvM vertritt das Konzept einer offenen Kommunikation mit den Menschen, die von Bauvorhaben betroffen sein können. Hier werden nicht nur Informationen zu bevorstehenden möglichen Einschränkungen, Verschmutzungen oder Lärmemissionen proaktiv bereitgestellt, sondern auch eine Beschwerdestelle angeboten.
- » **COMPLIANCE:** Das Thema Compliance gilt für WvM und seine Geschäftspartner und Lieferanten. Wir verpflichten uns zu 100%igem richtlinien- und gesetzeskonformen Verhalten und erwarten das auch von unseren Vertragspartnern. Besonders relevante Themen in der Baubranche, wie z.B. das Verbot von Schwarzarbeit, werden kategorisch in unseren Verträgen ausgeschlossen und von allen Vertragspartnern gezeichnet.
- » **VERTRAUEN:** Als Projektentwickler stehen für uns auch die guten Beziehungen zu Vertriebspartnern und Mitbewerbern an vorderer Stelle. Weil sich Verkäufer und Makler in allen Phasen eines Projektes stets auf uns verlassen können, genießen wir mittlerweile großes Vertrauen in der Branche. Damit leben wir das Füreinander Miteinander sowohl intern als auch außerhalb unseres Unternehmens.

2.2.3 Grüne Finanzierung

Der Klimawandel ist eine der bedeutendsten globalen Herausforderungen. Länder und private Akteure verpflichten sich zunehmend dazu, Anstrengungen zu unternehmen, die 2015 gesetzten Ziele des Gipfeltreffens der Vereinten Nationen zu Sustainable Development Goals bis 2030 zu erreichen.



Der darauf aufbauende EU-Aktionsplan für die Finanzierung nachhaltigen Wachstums („Sustainable Finance“) der EU-Kommission verfolgt das Ziel, nachhaltige Investitionen zur Erreichung der Ziele des Pariser Klimaschutzabkommens zu fördern.

WvM unterstützt dieses Ziel und will mit der Herausgabe von Grünen Schuldscheindarlehen, Investitionen zu Vermögenswerten lenken, die Klimavorteile haben und dadurch zur Erreichung des Pariser Klimaabkommens und der Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen beitragen.

Das vorliegende Rahmenwerk gilt als Grundlage für die Herausgabe von Grünen Schuldscheindarlehen (GSSD) und wurde im Einklang mit den Green Bond Principles entwickelt. Somit wird den Investoren eine Investitionsmöglichkeit angeboten, die in Bezug auf Transparenz, Impact Reporting und Verpflichtungen der Marktpraxis entspricht.

Unter diesem Rahmenwerk wird WvM zur Finanzierung von grünen Immobilien Grüne Schuldscheindarlehen herausgeben. **Die Erlöse fließen ausschließlich in neue Projekte oder in bereits in Planung befindliche Projekte, die die ESG-Kriterien des Rahmenwerks erfüllen. WvM ist ein möglichst hoher Impact der Erlöse aus dem GSSD wichtig, daher werden wir keine bereits fertiggestellten Immobilien oder Maßnahmen refinanzieren.** Die Erlöse aus dem GSSD sollen vielmehr dafür verwendet werden, zusätzlichen Umweltnutzen zu generieren und CO₂-Ersparnisse zu erzielen.

3. Rahmenwerk: Grüner Schuldschein

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 WvM zur Finanzierung geeignete Assets herausgeben, die den hier aufgeführten Eignungskriterien zu jedem Zeitpunkt entsprechen.

3.1 Verwendung der Emissionserlöse

3.1.1 Eignungskriterien für Grüne Schuldscheindarlehen

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



Kategorie	Geeignete Assets / Eignungskriterien
Grüne Gebäude	<p>Planung und Bau von neuen Gebäuden, die eines der folgenden Kriterien erfüllen oder erfüllen werden:</p> <ul style="list-style-type: none">» KfW 55 EE, KfW 55 NH, KfW 40 oder KfW 40 EE Standard» LEED Gold-Status oder höher / BREEAM Very Good-Status oder höher / DGNB Gold-Status oder höher / HQE High Level-Status oder höher oder ein äquivalenter Standard» Mindestens Energieeffizienzklasse B bzw. einen maximalen Endenergiebedarf von 75 kWh/m²a» Mindestens 10% geringerer Primärenergiebedarf als im nationalen Plan der geltenden Gesetzgebung (GEG 2020) vorgegeben» <p>Renovierung von bestehenden Gebäuden mit Ausgaben für einzelne Renovierungsmaßnahmen (z.B. Austausch von Fenstern, Isolierung, Kraft-Wärme-Kopplung (KWK)-Anlagen)</p> <ul style="list-style-type: none">» Reduzierung des Endenergieverbrauchs bzw. -bedarfs von min. 30% erreichen

Zusätzliche Eignungskriterien



Der Neubau einer grünen Immobilie beginnt immer mit dem Erwerb eines geeigneten Grundstückes. Uns ist bewusst, dass hier auch potenzielle Risiken für Umwelt und insbesondere Biodiversität bestehen, wenn neue Flächen versiegelt werden. Wir erwerben hauptsächlich Grundstücke, die bereits versiegelt sind bzw. auf denen bereits Gebäude waren. Häufig sind hier aufwändige Schritte notwendig, um Altlasten, Bodenverunreinigungen oder Kontaminationen zu beheben. Für das Grüne Schuldscheindarlehen werden vornehmlich Immobilien verwendet, deren Grundstücke keine Neuversiegelung von Boden mit sich bringt und die durch Maßnahmen ökologisch saniert werden. Sollte das für vereinzelte Grüne Immobilien nicht der Fall sein, werden die Ankaufsfinanzierungen nur über das Grüne Schuldscheindarlehen zwischenfinanziert.



Um auch den Aspekt der grünen Mobilität für das Grüne Schuldscheindarlehen zu berücksichtigen, werden ausschließlich Immobilien finanziert, die – sofern Stellplätze für Pkw vorgesehen sind – über E-Ladestationen bzw. die Möglichkeiten deren Nachrüstung oder vollwertige Wallboxen verfügen. Solange die notwendige Infrastruktur im Projektgebiet, die gesetzlichen Rahmenbedingungen und die bauliche Umsetzbarkeit besteht, erhalten unsere Neubauprojekte mindestens die Vorrichtung somit die infrastrukturelle Voraussetzung für die Nachrüstung von Ladesäulen oder Wallboxen.

Ergänzend zu den Eignungskriterien der grünen Gebäude werden unsere Projekte ggf. mit einer Photovoltaikanlage ausgerüstet, um den Standard von Erneuerbare-Energien-Klassen zu erfüllen oder um den Energieverbrauch zu reduzieren. Wir planen unsere Photovoltaikanlagen auf den Dach- und/oder Fassadenflächen mit der Ausrichtungsmöglichkeiten nach Osten, Süden und Westen.

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



Beispielprojekt: WOW Subbelrather Straße 486 – 494

Die WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH plant im Kölner Stadtteil Ehrenfeld ein Wohnquartier auf einer Fläche von 10.600 m². Dort wo einst ein Fabrikgelände brachlag, entstehen heute 216 Wohnungen – wovon 60 Mieteinheiten öffentlich gefördert sind. Der Quartiershof wurde als autofreie Wohnanlage konzipiert, extensiv begrünt und dient als Spielbereich für Kinder.

In Kooperation mit dem Ökostromanbieter NATURSTROM AG wird das Quartier nur aus regenerativen Quellen versorgt. Photovoltaik-Anlagen auf den Hausdächern versorgen das Quartier zusätzlich mit Solarenergie. Für das gesamte Quartier ist eine 100 % brennstofffreie Energieversorgung gewährleistet. Als KfW-Effizienzhäuser 55 benötigen die Gebäude damit weniger Primärenergie im Jahr als ein vergleichbarer Neubau. Um eine zukunftsgerechte Mobilität sicherzustellen, werden 65 von 154 Tiefgaragenstellplätzen mit einer Wallbox ausgestattet und ein Fahrradaufzug installiert werden.

3.1.2 Umweltnutzen der Projekte

Der primäre Umweltnutzen der für das Grüne Schuldscheindarlehen geeigneten Projekte liegt in der Abschwächung des Klimawandels durch die reduzierten Energieverbräuche und dadurch eingesparte CO₂-Emissionen. Ein grüner Gebäudezustand kann zudem einen wichtigen Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel bedeuten. Für unsere Neubauten stellen wir sicher, dass keine negativen Auswirkungen auf Biodiversität und Umwelt auftreten. Mit der Nutzung von Ökostrom und/oder installierten Photovoltaik-Anlagen werden verstärkt Erneuerbare Energiequellen verwendet bzw. gefördert. Die Planung von Fahrradstellplätzen sowie Ladestationen bzw. Wallboxen für E-Autos tragen dazu bei, Quartiere nachhaltiger aufzustellen und eine CO₂-arme Mobilität zu fördern.

Die ökologische Sanierung von Baugrundstücken im Zuge des Neubaus von Grünen Immobilien erfolgt nach strikten Umweltauflagen und trägt dazu bei, giftige Stoffe, Altlasten, Verunreinigungen oder sogar Kontaminationen im Boden zu entfernen. Zudem werden die Dächer vieler Immobilien extensiv begrünt. Mensch, Tier und Umwelt bringt das viele Vorzüge: Für Insekten schaffen wir mitten in der Stadt neuen beständigen Lebensraum, der nur ihnen gehört. Die grünen Tupfen beleben das Stadtbild und verbessern das Klima, denn Feinstaub und Schadstoffe werden von den Pflanzen automatisch aus der Luft gefiltert.

3.2. Prozess der Projektbewertung und -auswahl

Der Prozess der Projektbewertung und -auswahl bei der WvM ist entlang zweier Leitplanken definiert.

Zum einen wurde ein Team für Grüne Schuldscheindarlehen (GSSD) installiert, das sich aus Vertreter*innen der Kommunikations- und Finanzabteilung sowie der Projektentwicklung zusammensetzt und vom Qualitätsmanagement geleitet wird. Das Team GSSD tagt anlassbezogen jedoch mindestens jährlich und ist verantwortlich für die Bewertung und Auswahl geeigneter grüner Projekte gemäß den Förderkriterien des Rahmenwerkes für Grüne Schuldscheindarlehen.

Im Einzelnen erfüllt das Team folgende Aufgaben:

- » Überprüfung der Liste geeigneter Assets bzw. Projekte mit den zugrundeliegenden Eignungskriterien des Rahmenwerkes für Grüne Schuldscheindarlehen.
- » Vorschlag von Assets bzw. Projekten an die Geschäftsführung, welche in das Grünen Schuldscheindarlehen aufgenommen werden sollen
- » Überprüfung der Einhaltung von gesetzlicher Anforderungen 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 Eignungskriterien und ggf. Diskussion zu Anpassungsvorschlägen. Dabei können Kriterien ausschließlich strenger gestaltet werden (beispielsweise können ein niedrigeres Niveau an Energiebedarf und/oder -verbrauch oder eine höhere Zertifizierung beschlossen werden).
- » Genehmigung der Berichterstattung zu Grünen Schuldscheindarlehen.

Zum anderen werden die für das Grüne Schuldscheindarlehen festgelegten Kriterien in die reguläre Projektabwicklung integriert. Als zentrales Instrument dient hierbei der Projektstatusbericht der WvM. In diesem werden alle Projekte der WvM erfasst. Die Projekte durchlaufen hierbei verschiedene Phasen von der Objktanbahnung und Ankauf bis zur Gewährleistung mit eindeutig definierten Zuständigkeiten. Die festgelegten ESG-Kriterien sind an den entsprechenden Schritten im Ablaufplan fest verankert. So werden bereits in der Ankaufphase Nachhaltigkeitsziele für die Projekte vorgegeben.

Im Projektverlauf können die entsprechenden Belege zu den einzelnen Kriterien (z.B. Energieausweis) direkt im Projektstatus hinterlegt werden. Somit ist auch ein kontinuierliches Monitoring der Erhebung von Nachhaltigkeitskriterien durch die

Projektleitung sichergestellt. Der Statusbericht, der auch die Zielerreichung der entsprechenden ESG-Kriterien beinhaltet, wird turnusmäßig alle vier Wochen an die Geschäftsführung berichtet. Es können ausschließlich Projekte für das GSSD verwendet werden, die im Projektstatusbericht ESG-Kriterien hinterlegt und erfüllt haben. Die Liste geeigneter Assets bzw. Prozesse, welche das Team GSSD zur Projektbewertung und -auswahl nutzt, wird über die Datenbank direkt anhand des Projektstatusberichtes erstellt.

3.3. Management der Erlöse

Grüne Schuldscheindarlehen werden ausschließlich zur Finanzierung geeigneter, neu zu errichtender oder zu revitalisierende Projekte oder zur Refinanzierung bereits in Planung befindlicher grüner Gebäude genutzt. Das Volumen der Refinanzierung wird auf maximal 30 % begrenzt. Einzige Ausnahme bleiben Zwischenfinanzierungen der Ankaufsfinanzierung für den Erwerb von Grundstücken, die danach für Grüne Immobilien zu Nutzen gemacht werden, sofern diese für den Bau versiegelt werden. Hierbei findet jedoch unmittelbar nach Verkauf des Projektes der Rückfluss ausschließlich auf die im Rahmenwerk kommunizierten Projektkategorien der Mittel statt.

Refinanzierungen werden nur für Assets bzw. Projekte durchgeführt, deren Planungsbeginn nicht länger als 18 Monate zurückliegen. Es werden keine bereits fertiggestellten Immobilien oder Maßnahmen refinanziert, um einen möglichst hohen zusätzlichen Nachhaltigkeitsnutzen der Erlöse sicherzustellen.

Der Prozess zur Realisierung eines Projektes sieht vor, dass für jedes Projekt eigene Konten geführt werden. Dabei ist sichergestellt, dass der Zahlungsfluss (abgesichert durch das Vieraugenprinzip: Geschäftsführung – Finanzbuchhaltung) vom Emissionskonto auf das Projektkonto dokumentiert wird. Die WvM ist dadurch in der Lage, die Investitionen, Ausgaben oder Kosten, die sich auf geeignete Assets bzw. Projekte beziehen, zu verfolgen.

Die Finanzabteilung der WvM überprüft zusätzlich jährlich, ob der Gesamtwert der möglichen grünen Assets den ausstehenden Nennwert des GSSD unterschreitet. Das Ergebnis der Überprüfung wird dem Team GSSD sowie der Geschäftsführung präsentiert.

Sollte der Gesamtwert der möglichen grünen Assets den Nennwert des GSSD unterschreiten, wird die WvM innerhalb von 12 Monaten in neue grüne Assets investieren, die den zugrundeliegenden Eignungskriterien 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-)investiert, welche die zugrundeliegenden Kriterien erfüllen. Um gegenüber unsere Investoren transparent zu sein, werden wir die zeitweilige Platzierung der frei werdenden Liquidität offenlegen.

3.4. Berichterstattung

Im Rahmen der Herausgabe Grüner Schuldscheindarlehen verpflichtet sich die WvM jährlich auf Portfolio- bzw. Kategorieebene über die Verwendung der Erlöse und Mittelzuweisungen sowie über den Nachhaltigkeitsnutzen der durch die Grünen Schuldscheindarlehen 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 WvM öffentlich zugänglich gemacht.

Dieser Bericht beinhaltet u.a. folgende Informationen:

- » Gesamtbetrag der geplanten Erlöse
- » Gesamtbetrag der Erlöse, der geeigneten Projekte zugewiesen wird sowie Anzahl der geeigneten Projekte.
- » Anteil der zur Refinanzierung genutzten Erlöse für Projekte in der Planungsphase
- » Angaben zu eventuell nicht allokierten Emissionserlösen
- » Charakterisierung der geeigneten Projekte (KfW Standard, Energieeffizienzklasse etc.)
- » Umweltnutzen (CO₂-Einsparungen) der geeigneten Projekte im Vergleich zu einem oder mehreren relevanten Benchmarks sowie der Berechnungslogik.
- » ESG-Risiken
- » Relevante und projektbezogene Nachhaltigkeitskennzahlen z. B. Photovoltaikanlage

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

Projektkategorie	Outputindikatoren	Impactindikatoren
Grüne Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> • Energieeffizienzklasse • KfW-Förderung • Nachhaltigkeitszertifikate • Anzahl und Beschreibung von durchgeführten Effizienzmaßnahmen (Stellplätze mit Vorrüstung für Ladepunkte, Anzahl der Anlagen erneuerbarer Energieerzeugung und/oder installierte Leistung in kWh der installierten Photovoltaikanlagen) 	<ul style="list-style-type: none"> • CO₂-Einsparung der geeigneten Projekte in to CO_{2e} pro Jahr • 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. Bei der Berechnung der CO₂-Einsparungen wird auf die Expertise einer unabhängigen, externen Beratungsgesellschaft zurückgegriffen.

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

Die Berichterstattung koordiniert das Qualitätsmanagement der WvM. Es stellt den Bericht vor Veröffentlichung dem Team GSSD und der Geschäftsführung vor. Die für

die Berichterstattung erforderlichen Daten werden zentral aus einer Datenbank generiert, in welche alle nachhaltigkeitsrelevanten und projektspezifischen Daten von der Projektleitung eingepflegt und zentral überführt werden. Die Erstellung und Veröffentlichung des Berichts zu Grünen Schuldscheindarlehen liegt in der Verantwortung der Kommunikationsabteilung der WvM.

3.4. Externe Prüfung

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



WvM BERLIN
WvM Berlin
Immobilien + Projektentwicklung GmbH
Fasanenstraße 42
10719 Berlin
T. [030-586 19 89-0](tel:030-58619890)
berlin@wvm.de

WvM Köln
WvM
Immobilien + Projektentwicklung GmbH
Sachsenring 83
50677 Köln
T. [0221-93 12 90-0](tel:0221-9312900)
koeln@wvm.de