

AOC | Die Stadtentwickler GmbH

Berichterstattung zum Green Bond – März 2023

Die AOC | Die Stadtentwickler GmbH hat sich in ihrem Rahmenwerk vom Dezember 2021 im Zusammenhang mit der Emission einer grünen Inhaberschuldverschreibung zur Berichterstattung verpflichtet. imug rating wurde beauftragt, den ersten für März 2023 geplanten Bericht der AOC zur grünen Inhaberschuldverschreibung zu überprüfen.

Die folgenden Ergebnisse basieren auf unserer Bewertung der Allokation der Emissionserlöse sowie der damit verbundenen ökologischen Wirkung unter Berücksichtigung der Green Bond Principles und des Handbuchs „Harmonised Framework for Impact Reporting“ der International Capital Market Association (Stand Juni 2022).



imug rating bestätigt, dass die Berichterstattung zur grünen Inhaberschuldverschreibung der AOC | Die Stadtentwickler GmbH mit den im Rahmenwerk vom November 2021 beschriebenen Berichtspflichten übereinstimmt.

BERICHTERSTATTUNG



- ✓ Einhaltung der Berichtspflichten
- ✓ Einhaltung der Eignungskriterien
- ✓ Allokation der Erlöse
- ✓ Nachhaltigkeitskennzahlen

STELLUNGNAHME



Die Berichterstattung zur grünen Inhaberschuldverschreibung der AOC | Die Stadtentwickler GmbH über die Allokation der Emissionserlöse und die ökologische Wirkung der finanzierten Projekte ist vollständig und stimmt mit den im Rahmenwerk vom November 2021 beschriebenen Berichtspflichten überein. Der Emittent hat 100 Prozent der im Jahr 2022 platzierten Emissionserlöse zugeteilt. Im Bericht wurden Kennzahlen zur Höhe des Gesamtbetrages der Emissionserlöse und des allokierten Betrages offengelegt.

Die Erlöse wurden für Projekte im Bereich umweltfreundliche Gebäude verwendet, es erfolgte keine weitere Allokation der Erlöse zu den im Rahmenwerk definierten Projektkategorien erneuerbare Energien und sauberer Transport. Eine abschließende Aussage zum Erfüllungsgrad der Eignungskriterien kann aufgrund der jeweiligen Entwicklungsphase der Projekte zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht getroffen werden. Der Emittent hat die Umweltauswirkung der Finanzierungstätigkeit anhand von quantitativen Kennzahlen dargestellt. imug rating bestätigt, dass die (re-)finanzierten Projekte voraussichtlich eine positive Umweltauswirkung erbringen, welche im Rahmenwerk kommuniziert wurde.

imug rating
Hannover, 31. März 2023

www.imug-rating.de

1. HINTERGRUND

imug rating wurde beauftragt, eine unabhängige Überprüfung der Berichterstattung zur herausgegebenen grünen Inhaberschuldverschreibung der AOC | Die Stadtentwickler GmbH (im Folgenden auch „AOC“, „der Emittent“ oder „das Unternehmen“) zu erstellen. Dieses Vorgehen gilt als Best Practice am Markt. Die Bewertung erfolgte anhand der Green Bond Principles (GBP) sowie des Handbuchs „Harmonised Framework for Impact Reporting“ der International Capital Market Association (ICMA) vom Juni 2022.

Die AOC | Die Stadtentwickler GmbH

Die AOC hat im April 2022 eine grüne Inhaberschuldverschreibung herausgegeben, um Projekte im Bereich umweltfreundliche Gebäude, erneuerbare Energien und sauberer Transport zu (re-)finanzieren. Die Laufzeit der Anleihe beträgt 5 Jahre: vom 8. April 2022 bis zum 8. April 2027. Im Rahmenwerk vom Dezember 2021 zur Emission der Inhaberschuldverschreibung hat sich die AOC dazu verpflichtet, über die Allokation der Erlöse und die Umweltauswirkungen der Projekte zu berichten.

Zwischen dem 24. März und dem 6. April konnte die Inhaberschuldverschreibung von (Privat-)Anlegern gezeichnet werden. Seit dem 8. April 2022 wird diese auf der Frankfurter Wertpapierbörse für den Handel im Freiverkehr angeboten.

Das mögliche Gesamtvolumen von bis zu 30 Mio. EUR wurde bisher im Umfang von 7,006 Mio. EUR platziert, welches an den Valutaten vom 8. April, 14. April, 3. Mai und 9. Oktober ausgezahlt wurde.

Die AOC hat 100 Prozent der platzierten Emissionserlöse allokiert. Die Erlöse wurden zur (Re-)Finanzierung von Projekten im Bereich umweltfreundliche Gebäude verwendet. Diese dienen der Planung und dem Bau gewerblicher und wohnwirtschaftlicher Neubauten nach definierten Marktstandards. Es flossen keine Erlöse in die Projekte aus den Bereichen erneuerbare Energien und sauberer Transport.

Die meisten (re-)finanzierten Projekte befinden sich zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Berichtes in der Planungs- bzw. Bauphase und ihre Umweltauswirkungen können somit noch nicht abschließend bewertet werden. Der Emittent hat sich dazu verpflichtet, bis zur vollständigen Allokation der platzierten Erlöse zu berichten.

Das vorliegende Gutachten zur Überprüfung der Berichterstattung bezieht sich auf die Mittelverwendung der grünen Inhaberschuldverschreibung der AOC zum Geschäftsjahr 2022.

imug rating hat die Überprüfung von Ende Februar bis Anfang März 2023 durchgeführt. Die AOC hat alle relevanten Dokumente zur Verfügung gestellt. Zusätzlich führte imug rating Interviews mit verantwortlichen Mitarbeitenden der AOC. Wir sind der Ansicht, dass uns die vorliegenden Informationen ermöglichen, eine aussagekräftige Stellungnahme zur Übereinstimmung der Berichterstattung mit den oben genannten Leitlinien abzugeben.



2. BERICHTERSTATTUNG

2.1. Einhaltung der Berichtspflichten

imug rating hat die Einhaltung der ursprünglichen Verpflichtungen des Emittenten im Rahmenwerk mit den tatsächlichen Angaben im Bericht verglichen.

imug rating ist der Ansicht, dass die durch die AOC im Rahmenwerk vom Dezember 2021 kommunizierten Verpflichtungen den Informationen in der Berichterstattung vollständig entsprechen.

Der Bericht¹ des Emittenten enthält eine Übersicht über die der grünen Inhaberschuldverschreibung zugeordneten Projekte differenziert nach Standorten, Projektbeschreibungen, die entsprechend zugeflossenen Beträge und deren erwarteten Umweltauswirkungen. Der Emittent verwendete qualitative Leistungsindikatoren und quantitative Kennzahlen, um die Projektauswirkungen zu kommunizieren. Die Methoden und/oder die Annahmen zur Berichterstattung wurden offengelegt.

EBENE DER BERICHTERSTATTUNG

- Auf Projektportfolio-Basis
- Auf Projektebene

INDIKATOREN ZUR BERICHTERSTATTUNG

Allokation der Mittel

- Höhe des Gesamtbetrages der Emissionserlöse
Der Emittent berichtet über die Höhe der Emissionserlöse im Geschäftsjahr 2022.
- Höhe des allokierten Betrages
Der Emittent berichtet über die Höhe des allokierten Betrages.
- Anteil der Refinanzierung
Der definierte Grenzwert von 25 Prozent der Emissionserlöse, die zur Refinanzierung maximal verwendet werden dürfen, wurde nicht überschritten. Der Refinanzierungshorizont von maximal 36 Monaten wurde eingehalten.
- Angaben zu eventuell nicht allokierten Emissionserlösen
Der Emittent hat die platzierten Erlöse vollständig allokiert. Es wurden keine Erlöse für Projekte in den Kategorien erneuerbare Energien bzw. sauberer Transport allokiert.
- Projektbeschreibung
Der Emittent hat die Informationen zur Projektbeschreibung in die Berichterstattung aufgenommen².

¹ Bericht zur Mittelverwertung: <https://www.aoc-diestadtentwickler.com/anleihe/>

² Die Projektbeschreibungen werden durch den Emittenten auf den Seiten 5 – 6 des Green Bond Berichts zur Mittelallokation aufgeführt.

Nachhaltigkeitsinformationen

- Darstellung des Nachhaltigkeitsnutzens (quantitativ)
- Darstellung des Nachhaltigkeitsnutzens (qualitativ)

Weitere Informationen

- Berichterstattung Risikomanagement
Der Emittent berichtet über die Projektrisiken gemäß der Verpflichtung im Rahmenwerk.
- Berichterstattung bei wesentlichen Änderungen
Es liegen keine Informationen zu wesentlichen Änderungen seit der Emission vor.
- Externe Verifizierung der Berichterstattung
imug rating führt die Verifizierung der Berichterstattung entsprechend der Verpflichtung des Emittenten im Rahmenwerk durch.

BERICHTERSTATTUNG ERFOLGTE ÜBER...

- Webseite
Der Emittent hat den Bericht auf seiner Webseite³ veröffentlicht.
- Geschäftsbericht/Nachhaltigkeitsbericht
- Interne Kanäle, ausschließlich an Investoren

HÄUFIGKEIT

- Jährlich
Der Emittent hat sich im Rahmenwerk vom Dezember 2021 dazu verpflichtet, jährlich zu berichten. Die Berichterstattung erfolgte 14 Monate nach der Veröffentlichung der Second Party Opinion. Der jährliche Zeitrahmen wird jedoch, ausgehend von der Erstplatzierung der grünen Inhaberschuldverschreibung im April 2022, eingehalten.
- Halbjährlich
- Anderweitig

BERICHTSZEITRAUM

- Bis zur vollständigen Allokation der Erlöse
Der Emittent hat die Erlöse zum Zeitpunkt der Berichterstattung (Stand März 2023) vollständig ausgewählten Projekten zugewiesen. Weitere Erlöse können bis zu 36 Monate nach der Emission der grünen Inhaberschuldverschreibung allokiert werden.
- Solange die Inhaberschuldverschreibung ausstehend ist

PROZESS DER DATENERFASSUNG UND -KONSOLIDIERUNG

- Offenlegung der Methodik und/oder Annahmen
Die Methoden und/oder die Annahmen zur Berichterstattung wurden offengelegt⁴.

³ Bericht zur Mittelverwertung: <https://www.aoc-diestadtentwickler.com/anleihe/>

⁴ Die vom Emittenten genutzte Berechnungsmethodik ist auf den Seiten 13 – 14 aufgeführt.

- ☒ Unterliegt einer externen Kontrolle
Der Prozess der Datenerfassung und -konsolidierung unterliegt der externen Kontrolle durch zuständige Auditoren- und Prüfgesellschaften. Diese sind bspw. durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (kurz: DGNB) anerkannt.

ÖKOLOGISCHE BERICHTERSTATTUNGSINDIKATOREN

Die folgenden ökologischen Indikatoren wurden von der AOC im Rahmenwerk vom Dezember 2021 für die Berichterstattung definiert:

PROJEKTKATEGORIE	OUTPUT-INDIKATOREN	IMPACT-INDIKATOREN
Umweltfreundliche Gebäude – Gewerbliche und wohnwirtschaftliche Neubauten	<ul style="list-style-type: none"> ▶ DGNB-Zertifizierungsstatus ▶ Energieeffizienzklasse ▶ KfW-Förderung 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ CO₂-Einsparung der geeigneten Projekte ▶ Vergleich zu relevanten Benchmarks und Berechnungslogik
Erneuerbare Energien – Photovoltaik	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Anzahl der Anlagen erneuerbarer Energieerzeugung ▶ Installierte Leistung in kWh der installierten Photovoltaikanlagen 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ CO₂-Einsparung der geeigneten Projekte ▶ Vergleich zu relevanten Benchmarks und Berechnungslogik
Sauberer Transport	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Anzahl der Fahrzeuge mit Elektroantrieb 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ CO₂-Einsparung der geeigneten Projekte ▶ Vergleich zu relevanten Benchmarks und Berechnungslogik

Die Berichterstattung erfolgte ausschließlich für die Kategorie umweltfreundliche Gebäude – gewerblich und wohnwirtschaftliche Neubauten.

Die AOC hat dabei zu folgenden Output- und Impact-Indikatoren berichtet:

- ▶ KfW-Förderung
- ▶ Erwartete jährliche CO₂-Ersparnis (in tCO₂e)
- ▶ Erwartete CO₂-Ersparnis über die gesamte Projektlaufzeit von 50 Jahren (in tCO₂e)

Da die Projekte sich noch in der Planungs- bzw. Bauphase befinden, kann zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Berichts nur von erwarteten Werten ausgegangen werden. Ein Vergleich zu relevanten Benchmarks erfolgte nicht.

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung (Stand März 2023) erfolgte keine Allokation der Erlöse zu den Projektkategorien erneuerbare Energien und sauberer Transport, weshalb eine weiterführende Darstellung der für diese Kategorien definierten Indikatoren nicht vorgenommen wird.



2.2. Einhaltung der Eignungskriterien

imug rating bestätigt, dass die (re-)finanzierten Projekte mit den im Rahmenwerk vom Dezember 2021 definierten Eignungskriterien für die Auswahl und Bewertung der Projekte teilweise übereinstimmen.

imug rating hat die (re-)finanzierten Projekte mit den im Rahmenwerk⁵ definierten Eignungskriterien für die Auswahl und Bewertung der Projekte abgeglichen:

PROJEKTKATEGORIE	EIGNUNGSKRITERIEN	PROJEKT	ERFÜLLUNG
Umweltfreundliche Gebäude – Gewerbliche und wohnwirtschaftliche Neubauten	Standards ▶ Mindestens DGNB Gold Status	Großenhainer Straße	▶ Das Projekt befindet sich in der frühen Planungsphase
		Pilaer Straße	▶ Voraussichtlich erfüllt ⁶ : das Projekt befindet sich in der Planungsphase
		Täubchenweg	▶ Das Projekt befindet sich in der Planungsphase
	Standards ▶ KfW 55, KfW 55 EE, KfW 55 NH oder KfW 40 Standard	Löbtauer Tor	▶ Erfüllt
		Großenhainer Straße	▶ Das Projekt befindet sich in der frühen Planungsphase
		Peter-Vischer-Weg	▶ Erfüllt
		Büro 188	▶ Das Projekt befindet sich in der frühen Planungsphase
		Pilaer Straße	▶ Erfüllt

⁵ https://www.aoc-diestadtentwickler.com/files/04_AOC-I-Die-Stadtentwickler-GmbH-Rahmenwerk-fuer-gruene-Emissionen.pdf

⁶ Es liegen verschiedene Unterlagen und Nachweise für die entsprechenden Bauprojekte vor

	Beckerstraße	► Erfüllt
	Täubchenweg	► Das Projekt befindet sich in der Planungsphase
Standards ► Mindestens Energieeffizienzklasse B bzw. einen Endenergiebedarf von 75 kWh/m ² a	Löbtauer Tor	► Voraussichtlich erfüllt: das Projekt befindet sich in der Bauphase
	Großenhainer Straße	► Das Projekt befindet sich in der frühen Planungsphase
	Peter-Vischer-Weg	► Voraussichtlich erfüllt: das Projekt befindet sich in der Bauphase
	Büro 188	► Das Projekt befindet sich in der frühen Planungsphase
	Pilaer Straße	► Voraussichtlich erfüllt: das Projekt befindet sich in der Planungsphase
	Beckerstraße	► Voraussichtlich erfüllt: das Projekt befindet sich in der Bauphase
	Täubchenweg	► Das Projekt befindet sich in der Planungsphase

imug rating liegen keine Gutachten zur Überprüfung des DGNB-Zertifizierungsniveaus für die Projekte „Großenhainer Straße“ und „Täubchenweg“ vor. Diese sollen im Zuge eines fortgeschritteneren Projektstatus zur Verfügung stehen.

Eine DGNB-Zertifizierung für die Projekte „Löbtauer Tor“, „Peter-Vischer-Weg“, „Büro 188“ und „Beckerstraße“ ist nicht vorgesehen.

Für das Bauprojekt „Pilaer Straße“ erfolgte bereits ein DGNB-„Pre-Assessment“⁷. Dieses lässt eine Abschätzung zu, welchen Erfüllungsgrad des DGNB-Zertifizierungsniveaus das Gebäude auf Basis des aktuellen Projekt- und Objektstatus voraussichtlich erreichen kann.

Aktuell wird ein Zertifizierungsniveau von „Silber“ erreicht. Der Emittent hat bereits ein Maßnahmenkonzept entwickelt, welches, nach Einschätzung des zuständigen DGNB-Auditors, die voraussichtliche Erfüllung des Zertifizierungsniveaus „Gold“ ermöglichen wird.

⁷ Die relevanten Dokumente sind nicht Inhalt der Berichterstattung und liegen imug rating gesondert vor.

imug rating liegen Gutachten für die Projekte „Löbtauer Tor“, „Peter-Vischer-Weg“, „Pilaer Straße“ und „Beckerstraße“ vor, welche die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (kurz: GEG) (bzw. vormals der Energieeinsparverordnung (kurz: EnEV)) bestätigt. Es wurden die Anforderungen an die energetische Qualität der thermischen Gebäudehülle, an den Jahres-End- und Primärenergiebedarf und an die Nutzung erneuerbarer Energien eingehalten. Die relevanten Werte wurden nach GEG- bzw. EnEV-Vorgaben anhand der anzuwendenden Gebäudereferenzberechnung nach DIN V 18599 errechnet. Die Gutachten bestätigen ebenfalls die Erfüllung des Förderniveaus Effizienzhaus 55. Zusätzlich enthalten sind die Entwurfsversionen der Energiebedarfsausweise, in dem die Einteilung der Wohngebäude in Energieeffizienzklassen vorgenommen wurde. Die Ausstellung der öffentlich-rechtlichen Energieausweise kann erst nach Fertigstellung der Gebäude erfolgen.

Nach Angabe des Emittenten befinden sich die Projekte „Großenhainer Straße“, „Büro 188“ und „Täubchenweg“ teilweise noch in der frühen Planungsphase. Aus diesem Grund werden die Nachweise zur Erreichung des vorgesehenen KfW-Förderstandards und Energieeffizienzklasse (bzw. dem entsprechenden Endenergiebedarf) für diese Projekte erst zu einem späteren Zeitpunkt zur Verfügung stehen. imug rating liegt bereits die KfW-Antragsstellung für das Bauprojekt „Täubchenweg“ vor.

imug rating kann die vollständige Übereinstimmung der finanzierten Projekte, aufgrund ihrer nicht finalen Entwicklungsphase, mit allen definierten Eignungskriterien innerhalb der Überprüfung der Berichterstattung nicht abschließend bestätigen.

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung (Stand März 2023) erfolgte keine Allokation der Erlöse zu den weiteren Projektkategorien erneuerbare Energien und sauberer Transport, weshalb eine weiterführende Untersuchung der für diese Kategorien definierten Eignungskriterien nicht vorgenommen wird.



2.3. Allokation der Erlöse

imug rating bestätigt, dass der Allokationsprozess gemäß den Vorgaben im Rahmenwerk vom Dezember 2021 implementiert wurde. Insbesondere versichert imug rating, dass der Emittent über die Allokation der Mittel berichtet hat und die Kennzahlen im Einklang mit den ursprünglichen Verpflichtungen des Emittenten stehen.

KENNZAHLEN

Die AOC hat folgende Daten zur grünen Inhaberschuldverschreibung zur Verfügung gestellt:

FINANZIELLE KENNZAHL	ERGEBNIS
Höhe des Gesamtbetrages der Emissionserlöse (geplant)	Bis zu 30 Mio. EUR
▶ Platziertes Volumen (tatsächlich, Stand 09.10.2022)	7,006 Mio. EUR
Höhe des allokierten Betrages	7,006 Mio. EUR
Anteil der Refinanzierung	17,10 %

Die Gesamtsumme von 7.006 Mio. EUR wurde ausgehend von der Berichterstattung (Stand März 2023) vollständig allokiert.

PROJEKTFINANZIERUNG

Der Emittent hat die Mittel der Inhaberschuldverschreibung im Jahr 2022 folgendermaßen allokiert:

PROJEKTKATEGORIE	PROJEKT	SUMME ZUGETEILTER ERLÖSE	ANTEIL ZUGETEILTER ERLÖSE
Umweltfreundliche Gebäude- Gewerbliche und wohnwirtschaftliche Neubauten	Löbtauer Tor	752.000,00 EUR	10,74 %
	Großenhainer Straße	16.000,00 EUR	0,23 %
	Peter-Vischer-Weg	3.700.000,00 EUR	52,81 %
	Büro 188	1.200.000,00 EUR	17,13 %
	Pilaer Straße	208.000,00 EUR	2,97 %
	Beckerstraße	654.000,00 EUR	9,33 %
	Täubchenweg	476.000,00 EUR	6,79 %
Gesamt		7.006.000,00 EUR	100,00 %

Der Emittent hat 7.006 Mio. EUR bzw. 100 Prozent der Emissionserlöse aus dem Jahr 2022 zugeteilt.

EXTERNE ÜBERPRÜFUNG

Die Allokation der Erlöse wurde von keiner unabhängigen dritten Partei, wie bspw. einer akkreditierten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft begutachtet. imug rating liegen jedoch Abrechnungen zu den Ausgaben für den Zeitraum zwischen April 2022 und Dezember 2022 für jedes (re-)finanzierte Projekt vor.

Insgesamt liegen Abrechnungen der Ausgaben in Höhe von 6.617.483,03 EUR vor, was einem prozentualen Anteil von 94,45 Prozent des im Bericht dargestellten Betrages entspricht. Die zweckgebundene Allokation der verbleibenden Ausgaben kann durch imug rating nicht abschließend bestätigt werden.



2.4. Nachhaltigkeitsnutzen

imug rating bestätigt, dass die AOC die Nachhaltigkeitskennzahlen berichtet, zu denen sie sich im Rahmenwerk vom Dezember 2021 zur Emission der grünen Inhaberschuldverschreibung verpflichtet hat. Der Emittent hat in der Berichterstattung den im Rahmenwerk definierten erwarteten Umweltnutzen kommuniziert und die Erlöse zweckgebunden verwendet.

QUALITATIVE DARSTELLUNG DES NACHHALTIGKEITSNUTZENS

Der Emittent hat im Bericht kommuniziert, für welche Zwecke die Emissionserlöse im jeweiligen Projekt verwendet wurden. Die Erlöse dienen der (Re-)Finanzierung der Kosten für:

- ▶ Die Bau- und Planungsphase des Projektes „Löbtauer Tor“
- ▶ Die Planungsphase des Projektes „Großenhainer Straße“
- ▶ Die Bauphase des Projektes „Peter-Vischer-Weg“
- ▶ Den Grundstücksankauf des Projektes „Büro 188“
- ▶ Die Planungsphase des Projektes „Pilaer Straße“
- ▶ Die Bauphase des Projektes „Beckerstraße“
- ▶ Die Planungsphase des Projektes „Täubchenweg“

Nach Angaben der AOC wird der Nachhaltigkeitsnutzen der Projekte durch die Errichtung energieeffizienter und nachhaltiger Gebäude und der damit verbundenen Einsparung von Kohlenstoff-Emissionen erzeugt. Insgesamt geht der Emittent davon aus, dass innerhalb der Gebäudenutzungsdauer von 50 Jahren eine CO₂-Ersparnis von rund **133.550 Tonnen** aus den durch die Emissionserlöse finanzierten Projekten erzielt wird.

QUANTITATIVE DARSTELLUNG DES NACHHALTIGKEITSNUTZENS

Der Emittent hat die positive Umweltauswirkung der Finanzierungstätigkeit anhand von folgenden Kennzahlen zu quantitativen **Output-Indikatoren** dargestellt:

PROJEKTKATEGORIE	PROJEKT	BERICHTETE INDIKATOREN
Umweltfreundliche Gebäude – Gewerbliche und wohnwirtschaftliche Neubauten		KfW-Förderung
	Löbtauer Tor	▶ KfW-Effizienzhaus 55-Standard
	Großenhainer Straße	▶ Keine Darstellung: Das Projekt befindet sich in der frühen Planungsphase
	Peter-Vischer-Weg	▶ KfW-Effizienzhaus 55-Standard
	Büro 188	▶ Keine Darstellung: Das Projekt befindet sich in der frühen Planungsphase
	Pilaer Straße	▶ KfW-Effizienzhaus 55-Standard
	Beckerstraße	▶ KfW-Effizienzhaus 55-Standard

Täubchenweg	▶ Keine Darstellung: Das Projekt befindet sich in der Planungsphase
-------------	--

An dieser Stelle werden keine weiteren Output-Indikatoren in dieser Projektkategorie dargestellt, da sich die meisten Projekte noch in der frühen Entwicklungsphase befinden. Weiterführende Informationen zu diesem Sachverhalt wurden auf Seite 8 in diesem Dokument beschrieben.

Der Emittent hat die positive Umweltauswirkung der Finanzierungstätigkeit anhand von folgenden Kennzahlen zu quantitativen **Impact-Indikatoren** dargestellt:

PROJEKTKATEGORIE	PROJEKT	BERICHTETE KENNZAHL		
		Nutzfläche ca. (m ²)	Erwartete jährliche CO ₂ -Ersparnis (in tCO ₂ e)	Erwartete CO ₂ -Ersparnis über die gesamte Projektlaufzeit von 50 Jahren (in tCO ₂ e)
Umweltfreundliche Gebäude – Gewerbliche und wohnwirtschaftliche Neubauten	Löbtauer Tor	18.700	467,50	23.375,00
	Großenhainer Straße	19.350	483,75	24.187,00
	Peter-Vischer-Weg	19.100	477,50	23.900,00
	Büro 188	6.720	168,00	8.400,00
	Pilaer Straße	7.850	196,25	9.812,50
	Beckerstraße	10.100	252,50	12.625,00
	Täubchenweg	25.000	625,00	31.250,00
	Gesamt		106.820	2.671,00

BERECHNUNGSMETHODIK

Zur Berechnung der erwarteten CO₂-Ersparnis orientiert sich der Emittent an den von der DGNB veröffentlichten angenommenen Werte innerhalb des „Wegweiser klimapositiver Gebäudebestand“⁸. Für den Betrieb konventionell errichteter Gebäude wird eine Umweltauswirkung von schätzungsweise 30 bis 50 kg CO₂e pro m² und Jahr angenommen. Für den Betrieb energieeffizienter Gebäude wird mit 10 bis 20 kg CO₂e pro m² und Jahr gerechnet.

Aus den Berechnungen des Emittenten ergibt sich auf dieser Grundlage eine mittlere Einsparung von 25 kg CO₂e pro m² und Jahr durch den Betrieb energieeffizienter Gebäude, woraus, multipliziert mit der Nutzfläche der Bauprojekte, die Ergebnisse der obigen Tabelle resultieren.

Der Emittent hat die Methodik zur Berechnung der KfW 55 Anforderungskriterien gemäß der Verpflichtung im Rahmenwerk in der Berichterstattung offengelegt.

⁸ DGNB (2022): Wegweiser klimapositiver Gebäudebestand, S. 25 (<https://www.dgnb.de/de/themen/klimaschutz/wegweiser-klimapositiv/>)

UMWELTAUSWIRKUNGEN

imug rating hat geprüft, ob die (re-)finanzierten Projekte einen Umweltnutzen erbringen, welchen der Emittent im Rahmenwerk kommuniziert hat:

PROJEKTKATEGORIE	UMWELTNUTZEN	BEWERTUNG
Umweltfreundliche Gebäude- Gewerbliche und wohnwirtschaftliche Neubauten	Reduktion von CO ₂ -Emissionen	► Voraussichtlich erfüllt

imug rating kann die Zielerfüllung nicht abschließend bestätigen, da sich die finanzierten Projekte zum aktuellen Zeitpunkt noch in der Planungs- bzw. Bauphase und nicht in der Betriebsphase befinden. Aktuell kann nur von einer erwarteten Umweltauswirkung ausgegangen werden.

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung (Stand März 2023) erfolgte keine Allokation der Erlöse zu den Projektkategorien erneuerbare Energien und sauberer Transport, weshalb eine weiterführende Untersuchung der für diese Kategorien definierten Nachhaltigkeitsnutzen und Umweltauswirkung nicht vorgenommen wird.

BERICHTERSTATTUNG ZUM RISIKOMANAGEMENT

Der Emittent beschreibt im Bericht mögliche ESG-Risiken, welche sowohl die zu finanzierenden Projekte als auch das allgemeine Geschäftsmodell des Unternehmens betreffen. Die AOC erkennt diese Risiken an und definiert verschiedene Maßnahmen, um diese zu managen und zu verhindern.

Als Akteur der Immobilienwirtschaft sieht sich die AOC in der Verantwortung den Veränderungsprozess der emissions- und energieintensiven Branche mitzugestalten, um Auswirkungen und mögliche Beeinträchtigungen durch den Bau von Gebäuden zu verringern. In diesem Zusammenhang orientiert sich die AOC innerhalb des Projektentwicklungs- und Realisierungsprozesses auf die Einhaltung von Energieeffizienzstandards und auf die Berücksichtigung der sechs Themenfelder des DGNB-Systems⁹:

Die AOC berücksichtigt bei der Errichtung von Gebäuden verschiedene Kriterien, die die Sicherstellung der ökologischen, ökonomischen, soziokulturellen und funktionalen, technischen, prozessualen und standortbeeinflussende Qualität gewährleisten sollen. Innerhalb der Berichterstattung¹⁰ wurden durch die AOC beispielhaft Maßnahmen definiert, wie die Erstellung von Ökobilanzen für Gebäude, die Betrachtung der Risiken der lokalen Umwelt, die verantwortungsbewusste Ressourcengewinnung, die Kalkulation des Trinkwasserbedarfes und weiteren vergleichbaren Maßnahmen. Diese dienen der Erfüllung der Anforderungskriterien der einzelnen Themenfelder und damit letztendlich dem Zertifizierungsprozess des DGNB. Neben externen Auditoren wird dieser Prozess ebenfalls durch einen ausgebildeten hausinternen DGNB-Consultant überwacht.

Zusätzlich zu Richtlinien für interne Prozesse hat die AOC ebenfalls Maßnahmen im Bereich des Supply-Chain-Managements implementiert. Bevorzugt werden lokale Lieferanten beschäftigt, um so den CO₂-Ausstoß geplanter Bauvorhaben zu verringern.

Alle Maßnahmen im Umgang mit Lieferanten und weiteren externen Partnern werden im Code of Conduct der AOC festgehalten. Zukünftig sollen andere Partnerunternehmen vertraglich dazu verpflichtet werden, diese Anforderung der AOC einzuhalten, um zukünftig bspw. Korruption und Bestechung auszuschließen.

⁹ <https://www.dgnb-system.de/de/gebäude/sanierung/>

¹⁰ Bericht zur Mittelverwertung: <https://www.aoc-diestedtentwickler.com/anleihe/>



3. STELLUNGNAHME

Die AOC | Die Stadtentwickler GmbH hat sich in ihrem Rahmenwerk, das im Zusammenhang mit der Emission einer grünen Inhaberschuldverschreibung Dezember 2021 erstellt wurde, zur Berichterstattung über die Allokation der Emissionserlöse und die ökologische Wirkung der (re-)finanzierten Projekte verpflichtet. Die Berichterstattung zur Verwendung der Emissionserlöse wird durch die International Capital Market Association (ICMA) als verpflichtend klassifiziert und trägt zur Transparenz bei der Kommunikation der erwarteten Projektauswirkungen wesentlich bei.

imug rating hat die Berichterstattung zur grünen Inhaberschuldverschreibung der AOC, die im April 2022 begeben wurde, analysiert und als vollständig bewertet. Dabei hat imug rating speziell die Einhaltung der Eignungskriterien, die Zuteilung der Erlöse zu den Projekten und die Nachhaltigkeitskennzahlen, zu deren Berichterstattung sich der Emittent in seinem Rahmenwerk verpflichtet hat, untersucht.

Die Berichterstattung zur grünen Inhaberschuldverschreibung der AOC, insbesondere über die Allokation der Erlöse und die ökologische Wirkung der (re-)finanzierten Projekte, ist vollständig und stimmt mit den im Rahmenwerk vom Dezember 2021 beschriebenen Berichtspflichten überein.

Die AOC | Die Stadtentwickler GmbH hat 7,006 Mio. EUR, bzw. 100 Prozent der im Jahr 2022 eingesammelten Emissionserlöse, zugeteilt. Im Bericht wurden Kennzahlen zur Höhe des Gesamtbetrages der Emissionserlöse und des allokierten Betrages offengelegt.

Die Erlöse wurden für Projekte im Bereich umweltfreundliche Gebäude verwendet, es erfolgte keine weitere Allokation der Erlöse zu den im Rahmenwerk definierten Projektkategorien erneuerbare Energien und sauberer Transport. Eine abschließende Aussage zum Erfüllungsgrad der Eignungskriterien kann aufgrund der jeweiligen Entwicklungsphase der Projekte zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht getroffen werden. Der Emittent hat die Umweltauswirkung der Finanzierungstätigkeit anhand von quantitativen Output- und Impact-Indikatoren dargestellt. imug rating bestätigt, dass die (re-)finanzierten Projekte voraussichtlich eine positive Umweltauswirkung erbringen, welche im Rahmenwerk kommuniziert wurde.



4. METHODIK

Das vorliegende Gutachten zur Überprüfung der Berichterstattung wurde von qualifizierten Analyst*innen von imug rating erstellt. Unser Nachhaltigkeitsresearch erfolgt ausschließlich nach anerkannten und methodisch gesicherten Verfahren. Für alle Research-Aktivitäten und Kundenprozesse haben wir strenge Qualitätsstandards definiert. Bereits im Jahr 2002 (in 2022 aktualisiert) hat imug rating einen Code of Conduct verabschiedet, der die Unabhängigkeit, Nachvollziehbarkeit und Qualität der Nachhaltigkeitsbewertungen gewährleistet. Um die Research- und Arbeitsprozesse noch stärker an anerkannten Standards auszurichten, hat sich imug rating im Juni 2019 einem externen Audit unterzogen und die Zertifizierung nach der Qualitätsmanagement-Norm ISO 9001:2015 erhalten. Die Zertifizierung wurde im April 2022 im Rahmen eines Überwachungsaudits bestätigt.

imug rating überprüft die Einhaltung der Eignungskriterien, die Allokation der Erlöse und die berichteten Nachhaltigkeitskennzahlen im Bericht zum Finanzierungsinstrument entsprechend den Verpflichtungen des Emittenten im Rahmenwerk. Dabei berücksichtigt imug rating die Empfehlungen der Green oder Social Bond Principles und des Handbuchs „Harmonised Framework for Impact Reporting“ der International Capital Market Association (Stand Juni 2022).

Für eine positive Bewertung müssen dabei folgende Punkte vom Emittenten transparent berichtet und nachvollziehbar umgesetzt werden: (1) Angaben zur Zuteilung der Emissionserlöse zu den förderfähigen Projekten und (2) Angaben zur Nachhaltigkeitsauswirkung der (re-)finanzierten Projekte. Neben dem Bericht bilden Gespräche mit relevanten Mitarbeitenden des Emittenten und öffentlich zugängliche Informationen die Datengrundlage für das vorliegende Gutachten zur Überprüfung der Berichterstattung. Diese Quellen wurden nur genutzt, wenn die Informationen nachvollziehbar und dokumentiert sind.

Transparenz und rechtliche Hinweise

Offenlegung der Beziehung zwischen imug rating und dem Emittenten: imug rating imug rating hat im Jahr 2021 eine Second Party Opinion für die AOC | Die Stadtentwickler GmbH erstellt. Diese Tätigkeit steht in keinem Zusammenhang mit dem vorliegenden Gutachten. Die vorliegende Dokumentation schließt an die Erstellung der SPO an, es liegen jedoch keine Hinweise auf Interessenkonflikte im Hinblick auf die Unabhängigkeit der aktuellen Überprüfung vor. Zwischen imug rating und dem Emittenten besteht weder eine finanzielle noch anderweitige Beziehung.

Dieses unabhängige Gutachten zur Überprüfung der Berichterstattung wurde gemäß der Methodik von imug rating und unter strikter Einhaltung des Verhaltenskodex (Code of Conduct) von imug rating zur Vermeidung von Interessenkonflikten und zur Wahrung der Anforderungen an Objektivität und Transparenz, Unabhängigkeit sowie an Integrität und an professionelles Verhalten erstellt.

Die imug rating GmbH („imug rating“) ist eine unabhängige Nachhaltigkeits-Ratingagentur und 100-prozentige Tochtergesellschaft der Ethifinance SAS. imug rating kann nicht ausschließen, dass die Muttergesellschaft vor der Erstellung einer Second Party Opinion Beratungsdienstleistungen für das Rahmenwerk des Emittenten erbracht hat. Um jedwede Interessenkonflikte zu vermeiden, haben imug rating und die Ethifinance SAS entsprechende Policies und wirksame Informationsbarrieren implementiert, um einen Austausch zwischen den beratenden und prüfenden Organisationen und Mitarbeitenden zu unterbinden. Weder die Ethifinance SAS noch einer ihrer Mitarbeitenden wird über den Inhalt der Second Party Opinion von imug rating vor deren Veröffentlichung oder Verbreitung informiert.

Bei der Durchführung der Überprüfung der Berichterstattung orientiert sich imug rating an den ethischen und professionellen Prinzipien sowie an Transparenz- und Unabhängigkeitsgrundsätzen im Sinne der Richtlinien für externe Prüfungen von Green, Social und Sustainability-Linked Bonds der ICMA (ICMA's Guidelines for Green, Social, Sustainability and Sustainability-Linked Bonds External Reviews).

Bei der Erbringung der Research- und Ratingdienstleistungen geht imug rating mit angemessener Qualifikation sowie der gebotenen Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit vor und unternimmt alle zumutbaren Anstrengungen, um die Richtigkeit der bereitgestellten Informationen sicherzustellen.

Auf Basis der Datengrundlage des Emittenten erstellt imug rating ein Gutachten zur Überprüfung der Berichterstattung über die Allokation der Erlöse und die berichteten Nachhaltigkeitskennzahlen der grünen Inhaberschuldverschreibung. Die hierin enthaltenen Informationen werden daher „wie besehen“ zur Verfügung gestellt. Imug rating gibt weder ausdrücklich noch stillschweigend eine Garantie hinsichtlich der Genauigkeit, Vollständigkeit, Aktualität, Marktgängigkeit oder Nützlichkeit dieser Informationen.

Der Emittent ist in vollem Umfang für die Bestätigung der Einhaltung der in seinen Richtlinien festgelegten Verpflichtungen sowie für deren Ausführung und Überwachung verantwortlich. Das von imug rating verfasste Gutachten zur Überprüfung der Berichterstattung betrachtet weder die finanzielle Performance der grünen Inhaberschuldverschreibung noch die effektive Zuteilung ihrer Erlöse. imug rating übernimmt keine Verantwortung für Folgen aus einer Nutzung dieser Überprüfung der Berichterstattung als Grundlage von Investitionsentscheidungen oder sonstiger Geschäfte durch Dritte.

Bei den hierin enthaltenen Informationen handelt es sich weder um Beurteilungen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit oder der Bonität des Emittenten noch um irgendeine Form der Finanz- oder Anlageberatung noch um Aussagen zur Eignung von Anlageinstrumenten für bestimmte Anleger*innen oder Anlegergruppen. Sämtliche von imug rating abgegebenen Ergebnisse und Werturteile stellen grundsätzlich keine Kauf- oder Anlageempfehlungen dar. imug rating schließt, im gesetzlich zulässigen Umfang, die Haftung gegenüber dem Kunden und Dritten in Schadensfällen grundsätzlich aus, die in einem mittelbaren oder unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung ihrer Research- und Ratingergebnisse stehen könnten.

imug rating behält sich alle Rechte, insbesondere das Recht am geistigen Eigentum an den hierin enthaltenen oder wiedergegebenen Informationen, Methoden und Meinungen vor. Das Gutachten zur Überprüfung der Berichterstattung wird dem Emittenten von imug rating zur Verfügung gestellt und darf von ihm im Rahmen der hierüber zwischen dem Emittenten und imug rating getroffenen Vereinbarung verwendet werden. Jede darüberhinausgehende, vollständige oder auszugsweise Veröffentlichung oder sonstige Weitergabe an oder durch Dritte erfordert die vorherige schriftliche Zustimmung von imug rating.

imug | rating



imug rating ist der führende deutsche Anbieter für Strategie und Umsetzung von ESG-Investments sowie für Nachhaltigkeitsbewertungen. Als Partner für Finanzmarkt, Wirtschaft und öffentliche Hand steht das Unternehmen seit über 25 Jahren für nachhaltige ESG-Strategien, -Daten und -Reportings sowie für glaubwürdige Second Party Opinions, Nachhaltigkeitsratings und Gutachten. imug rating ist ein Datenpartner von Moody's ESG Solutions¹¹, anerkannter Prüfer von Green Bonds und Loans nach ICMA bzw. LMA sowie Climate Bonds Approved Verifier. Unser Qualitätsmanagement ist – branchenweit einzigartig – nach ISO 9001 zertifiziert. Wir sind Unterzeichner der Principles for Responsible Investments (PRI), Mitglied im Forum Nachhaltige Geldanlagen (FNG), beim Corporate Responsibility Interface Center (CRIC) und Kapitalmarkt KMU. imug rating ist eine hundertprozentige Tochter der europäischen Ethifinance SAS.

imug rating GmbH
Postkamp 14 a
30159 Hannover
Telefon: +49 511 12196-50
Mail: info@imug-rating.de
Web: www.imug-rating.de

Analyst*innen
▶ Christina Tyca
▶ Alexander Dennis Schult
▶ Daria Ezhkova

¹¹ Moody's® is a registered trademark.