

WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH

Grüner Schuldschein – März 2022

Die WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH plant die Emission eines grünen Schuldscheins zur (Re-)Finanzierung von Projekten im Bereich umweltfreundliche Gebäude, erneuerbare Energien sowie sauberer Transport und hat imug rating um die Erstellung eines unabhängigen Gutachtens (Second Party Opinion) gebeten.

Die folgenden Ergebnisse basieren auf unserer Überprüfung des Emittenten und des Rahmenwerkes (März 2022) in Übereinstimmung mit den freiwilligen Leitlinien der Green Bond Principles (GBP), herausgegeben von der International Capital Market Association (Stand Juni 2021).



imug rating bestätigt, dass der von der WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH herausgegebene grüne Schuldschein im Einklang mit den Green Bond Principles (GBP) 2021 steht.

RAHMENWERK



- ✓ Verwendung der Erlöse
- ✓ Projektauswahl und -bewertung
- ✓ Management der Erlöse
- ✓ Berichterstattung

EMITTENT



- ✓ Nachhaltigkeitsperformance/-strategie
- ✓ Kontroversrecherche
- ✓ Analyse von kontroversen Geschäftsaktivitäten

STELLUNGNAHME



Das Rahmenwerk für den grünen Schuldschein der WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH erfüllt die Anforderungen der Green Bond Principles (GBP) 2021. Mit der (Re-)Finanzierung von umweltfreundlichen Gebäuden wird ein positiver Nachhaltigkeitsbeitrag geleistet, der auf zwei Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (UN SDGs) einzahlt: Ziel 7 „Bezahlbare und saubere Energie“ und Ziel 11 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“.

Das Kerngeschäft der WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH liegt im Bau, in der Planung und Entwicklung sowie im Ankauf und Vertrieb von Immobilien. Der Emittent ist nicht in Kontroversen oder in kontroversen Geschäftsfeldern involviert. Die Emission des grünen Schuldscheins steht im Einklang mit den strategischen Nachhaltigkeitszielen der WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH: der Projektierung von grünen Gebäuden.

imug rating
Hannover, 5. April 2022

www.imug-rating.de

1. HINTERGRUND

imug rating wurde beauftragt, eine unabhängige Stellungnahme (Second Party Opinion) zum Rahmenwerk und der geplanten Schuldscheinemission der WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH (im Folgenden auch „WvM“, „der Emittent“ oder „das Unternehmen“) zu erstellen. Die Bewertung des Finanzierungsrahmens erfolgt anhand der Green Bond Principles (GBP) der International Capital Market Association (ICMA) vom Juni 2021.

Die WvM
Immobilien +
Projektentwicklung
GmbH

Die WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH plant im Mai 2022 die Herausgabe eines grünen Schuldscheindarlehens. Dadurch sollen Investitionen in Vermögenswerte gelenkt werden, die zur Erreichung des Pariser Klimaabkommens und der Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen beitragen.

Die Unternehmensgruppe mit Hauptsitz in Köln wurde 1992 gegründet und hat seit 2017 einen weiteren Standort in Berlin. Der Emittent fungiert innerhalb der Unternehmensgruppe als Muttergesellschaft. Die GmbH ist in vollständigem Privatbesitz des Gesellschafters Wolfgang von Moers, der ebenfalls als Teil der dreigliedrigen Geschäftsführung auftritt. Damit ist die WvM ein inhabergeführtes Unternehmen.

Zur Unternehmensgruppe zählen neben den vollständig im Besitz der WvM befindlichen Gesellschaften auch diverse auf Dauer angelegte Unternehmensbeteiligungen sowie Projektgesellschaften. Gesellschaftsübergreifend werden etwa 125 Personen beschäftigt.

Das Produkt- und Dienstleistungsangebot erstreckt sich entlang der gesamten Wertschöpfungskette in der Projektierung von Immobilienvorhaben:

- ▶ Ankauf und Akquise von Immobilien und Grundstücken
- ▶ Planung und Entwicklung von Immobilienprojekten
- ▶ Bau und Sanierung in der Umsetzungsphase
- ▶ Vermarktung, Vertrieb und Kundenbetreuung

Der Emittent plant die Allokation der Emissionserlöse in grüne Immobilienprojekte. Konkret ist die Verwendung für zukünftige oder aktuell bereits in Planung befindliche Neubau- und Sanierungsprojekte in Köln, Berlin und der näheren Umgebung vorgesehen. Hierfür sind Auswahlkriterien für Projekte definiert worden, die zumeist einen geeigneten Energiestandard für Gebäude umfassen. Die WvM verpflichtet sich im Rahmen der Emission, die Erlöse ausschließlich zur Finanzierung wie auch Refinanzierung von grünen Gebäuden zu verwenden.

imug rating hat die Bewertung von Anfang März bis Ende März 2022 durchgeführt. Die WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH hat alle relevanten Dokumente zur Verfügung gestellt. Zusätzlich führte imug rating Interviews mit verantwortlichen Mitarbeitenden der WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH. Wir sind der Ansicht, dass uns die vorliegenden Informationen ermöglichen, eine aussagekräftige Stellungnahme zur Übereinstimmung des Rahmenwerkes mit den oben genannten Leitlinien abzugeben.



2. RAHMENWERK

2.1. Verwendung der Erlöse

imug rating bestätigt, dass die Definition der Projektkategorien eindeutig ist und im Einklang mit den Green Bond Principles (GBP) 2021 steht. Die (re-)finanzierten Projekte weisen einen klaren Umweltnutzen aus, der vom Emittenten quantifiziert wird. Die Projekte leisten voraussichtlich einen positiven Beitrag zu zwei Zielen der Vereinten Nationen (UN SDGs): Ziel 7 „Bezahlbare und saubere Energie“ und Ziel 11 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“.

PROJEKTFINANZIERUNG

- Keine Refinanzierung
- Refinanzierung
 - 36 Monate
 - 24 Monate
 - > 12 Monate (maximal 18 Monate)
- Finanzierung

Durch die Emission des grünen Schuldscheins erhaltene Erlöse werden durch den Emittenten für die Finanzierung geeigneter, neu zu errichtender oder zu revitalisierende Gebäude oder zur Refinanzierung bereits in Planung befindlicher, umweltfreundlicher Gebäude genutzt. Zusätzlich wird bei ausgewählten Projekten die Aufrüstung von Photovoltaik-Anlagen und/oder der Infrastruktur für E-Mobilität über die Emission des grünen Schuldscheins finanziert.

Die Nettoerlöse der Anleihe werden für die Refinanzierung (< 30 %) und Finanzierung von Projekten in folgendem Bereich verwendet:

Umweltfreundliche Gebäude – Neubauten und Renovierung von bestehenden Gebäuden

Ziele und Nutzen

- Abschwächung des Klimawandels
- ▶ Vermeidung von CO₂-Emissionen und Reduzierung von Energieverbräuchen durch den Bau von Neu- oder Revitalisierung von Bestandsimmobilien

Erneuerbare Energien – Errichtung von Photovoltaikanlagen

Ziele und Nutzen

- Reduktion von CO₂-Emissionen
- ▶ Erhöhung der installierten Stromerzeugungskapazität aus erneuerbaren Energiequellen

Sauberer Transport – Schaffung von Infrastruktur für grüne Mobilität**Ziele und Nutzen**

- Reduktion von CO₂-Emissionen
- ▶ Schaffung von Stellplätzen für E-PKW und Errichtung von E-Ladeinfrastruktur

Die durch die Anleihe (re-)finanzierten Projekte leisten einen positiven Beitrag zur Nachhaltigkeit, indem sie zur Abschwächung des Klimawandels beitragen. Der Emittent ist in der Lage, den Umweltnutzen quantifiziert darzustellen.

Die durch den grünen Schuldschein (re-)finanzierten Projekte im Bereich umweltfreundliche Gebäude, erneuerbare Energien und sauberer Transport leisten voraussichtlich einen Beitrag zu zwei Zielen für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (UN SDGs): Ziel 7 „Bezahlbare und saubere Energie“ und Ziel 11 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“.

Beitrag zu den Nachhaltigkeitszielen (SDGs)

UN SDG 7: Bezahlbare und saubere Energie



Das UN SDG 7 zielt darauf ab, Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle zu sichern. Bis 2030 sollen u. a. folgende Ziele erreicht sein:

- ▶ den Anteil erneuerbaren Energien am globalen Energiemix erhöhen und Investitionen in die Energieinfrastruktur und saubere Energietechnologien fördern,
- ▶ die globale Verbesserungsrate der Energieeffizienz verdoppeln.

Die WvM leistet durch die Verwendung der Erlöse aus dem grünen Schuldschein zur Refinanzierung und Finanzierung von Projekten im Bereich erneuerbare Energien einen Beitrag zum UN SDG 7.

UN SDG 11: Nachhaltige Städte und Gemeinden



Das UN SDG 11 zielt darauf ab, Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig zu gestalten. Bis 2030 sollen u. a. folgende Ziele erreicht sein:

- ▶ die Verstärkung inklusiver und nachhaltiger gestalten und die Kapazitäten für eine partizipatorische, integrierte und nachhaltige Siedlungsplanung und -steuerung in allen Ländern verstärken,
- ▶ den allgemeinen Zugang zu sicheren, inklusiven und zugänglichen Grünflächen und öffentlichen Räumen gewährleisten, insbesondere für Frauen und Kinder, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen.

Die WvM leistet durch die Verwendung der Erlöse aus dem grünen Schuldschein zur Refinanzierung und Finanzierung von Projekten im Bereich umweltfreundliche Gebäude und sauberer Transport einen Beitrag zum UN SDG 11.



2.2. Projektauswahl und -bewertung

imug rating bestätigt, dass der Prozess der Projektauswahl und -bewertung im Einklang mit den Green Bond Principles (GBP) 2021 steht.

Die Ausgabe des grünen Schuldscheins unterstützt die Erreichung der Unternehmensziele der WvM. Der Emittent hat strukturierte Prozesse implementiert, anhand derer er in der Lage ist, geeignete Projekte mit einem klaren Umweltnutzen zu identifizieren. Der zugrundeliegende Prozess ist transparent, strukturiert und auf mehrere Verantwortungsebenen aufgeteilt. Weiterhin verfügt der Emittent über einen Prozess, um wesentliche Risiken im Zusammenhang mit den Projekten zu identifizieren und zu steuern.

AUSWAHL UND BEWERTUNG

Um einen strukturierten Prozess für die Projektauswahl und -bewertung zu gewährleisten, hat die WvM ein Team für die Emission des grünen Schuldscheindarlehen (GSSD) mit Mitgliedern aus folgenden Abteilungen gebildet:

- ▶ Qualitätsmanagement
- ▶ Finanzen
- ▶ Projektentwicklung
- ▶ Kommunikation

- Der Prozess ist eindeutig definiert, dokumentiert und angemessen strukturiert.
- Die Auswahl und Bewertung der Projekte basiert auf klar definierten Zuständigkeiten.
- Es gibt ein zuständiges GSSD-Team.
- Die Prüfung und Nachverfolgbarkeit der Projekte wird sichergestellt.

Für die Nachverfolgbarkeit und Überprüfung der Projekte ist das „Grüne Schuldscheindarlehen (GSSD) Team“ zuständig. Dieses prüft geeignete Assets oder Projekte anhand der zugrundeliegenden Eignungskriterien, zu denen sich der Emittent in dem Rahmenwerk verpflichtet hat. Dazu wird die Einhaltung gesetzlicher Anforderungen und anerkannter Umwelt- und Sozialstandards im Bauwesen überprüft. Dazu gehören u. a. Verkehrsgutachten, Schall- und Artenschutz sowie Geologie, Altlastenprüfung und Entsorgung.

Durch die reguläre Projektabwicklung wird ein kontinuierliches Monitoring der Nachhaltigkeitskriterien sichergestellt. Die Zielerreichung von ESG-Kriterien wird im Statusbericht durch die Projektleitung festgehalten und monatlich an die Geschäftsführung berichtet. Die ESG-Kriterien entsprechen den im Rahmenwerk ausgewiesenen Anforderungen des grünen Schuldscheins. So wird anhand des Projektstatusberichts sichergestellt, dass durch das GSSD-Team nur geeignete Projekte ausgewählt werden. Im monatlichen Projektstatusbericht werden neben dem baulichen und baurechtlichen Stand über mögliche Verstöße und Risiken im Projekt berichtet.

Die durch das GSSD-Team ausgewählten Assets oder Projekte werden zur Prüfung der Geschäftsführung vorgelegt. Die durch das GSSD-Team festgelegten Eignungskriterien werden regelmäßig auf ihre Aktualität überprüft und bei Anpassungen ausschließlich strenger gestaltet.

Neben der Kontrolle der Zuteilung der Erlöse zu den geeigneten Assets bzw. Projekten genehmigt das GSSD-Team die Berichterstattung zum grünen Schuldschein. Das GSSD-Team tagt anlassbezogen, jedoch mindestens einmal jährlich.

EIGNUNGSKRITERIEN

Der Emittent hat Eignungskriterien für die Auswahl und Bewertung der Projekte definiert:

PROJEKT-KATEGORIE	PROJEKTTYP	KRITERIEN
Umweltfreundliche Gebäude	Neubauten	<i>Standards und Anforderungen</i> <ul style="list-style-type: none"> ▶ KfW 55 EE, KfW 55 NH oder KfW 40 EE Standard ▶ LEED Gold-Status oder höher / BREEM 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
	Renovierung von bestehenden Gebäuden	<i>Anforderungen</i> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Reduzierung des Endenergieverbrauchs bzw. -bedarfs von min. 30 % erreichen (Renovierung von bestehenden Gebäuden mit Ausgaben für einzelne Renovierungsmaßnahmen, wie z. B. Austausch von Fenstern, Isolierung, Kraft-Wärme-Kopplung (KWK)-Anlagen)
Erneuerbare Energien	Photovoltaikanlagen	<i>Anforderungen</i> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Installation auf Dach und/oder Fassadenflächen ▶ Ausrichtungsmöglichkeiten nach Osten, Süden oder Westen
Sauberer Transport	Infrastruktur	<i>Maßnahmen</i> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Jeder Stellplatz wird mit der notwendigen Infrastruktur zur Installation von E-Ladestationen und Wallboxen ausgestattet

Zusätzliche Prüfungsaspekte

- Eignungskriterien sind Gegenstand externer Prüfung
- Interne Bewertung

AUSSCHLUSSKRITERIEN

Der Emittent kommuniziert keine Ausschlusskriterien in der Projektauswahl und -bewertung.

ESG-RISIKOMANAGEMENT

imug rating ist der Ansicht, dass der Emittent über geeignete Richtlinien und Prozesse verfügt, um die mit den Projekten verbundenen wesentlichen ESG-Risiken zu managen. Der Emittent hat ein gutes Risikomanagementsystem implementiert, um potenziell wichtige ESG-Kriterien zu identifizieren und zu verwalten.

Die mit den Emissionserlösen des grünen Schuldscheindarlehens (re-)finanzierten Projekte weisen neben den positiven Umweltauswirkungen auch gewisse ESG-Risiken (Umwelt, Soziales und Governance) auf. Neben dem unmittelbaren negativen Einfluss auf die Umwelt und Biodiversität zählen hierzu Maßnahmen zum Schutz des Klimas sowie der Umgang mit Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz.

WvM hat mehrere Maßnahmen ergriffen, um auftretende ESG-Risiken zu steuern:

- ▶ **Klimamaßnahmen:** Neue Bauvorhaben werden mit einem möglichst guten energetischen Standard realisiert, was die WvM extern verifizieren lässt (z. B. KfW-Effizienzhäuser). Je Projekt werden unterschiedliche Maßnahmen realisiert. Diese werden in einem Maßnahmenkatalog für nachhaltiges Bauen zusammengefasst und nach ökonomischen, ökologischen und soziokulturellen Aspekten beurteilt: nachhaltige Heiz- und Klimatechnik, Dach- und Fassadenbegrünung, CO₂-reduzierte Baumaterialien und Bauweisen etc. Darüber hinaus werden spezifische Mobilitätskonzepte unter Berücksichtigung von Fahrradstellplätzen, E-Mobilität, Car-Sharing und ÖPNV entwickelt. Der firmeneigene Fuhrpark ist auf E-Mobilität und alternative Fortbewegungsmittel umgestellt worden.
- ▶ **Umweltmanagement:** Für alle Neubauprojekte werden vor Bauphase Sachverständige eingesetzt, die die Einhaltung von Anforderungen an die Entsorgung und damit zusammenhängender Umweltschutzmaßnahmen sicherstellen. Altlasten, Bodenverunreinigungen oder Kontaminationen werden nachhaltig behoben.
- ▶ **Kreislaufwirtschaft:** Zum Projektstart wird abgewogen, ob ein Abriss eines Bestandsgebäudes notwendig ist. Die Einhaltung der Anforderungen an die korrekte und umweltverträgliche Entsorgung abgerissener Bauwerke wird durch Sachverständige gewährleistet.
- ▶ **Schutz der biologischen Vielfalt:** Neubauprojekte werden durch Sachverständige nach Gefahren für Artenschutz geprüft. Projekte, die eine Gefährdung für die Tier- und Artenwelt darstellen, werden angepasst (z. B. Vogelschutzkonzept) oder nicht umgesetzt. Die WvM prüft die Projekte nach weiteren potenziellen Maßnahmen wie z. B. dem Bau eines Insektenhotels.
- ▶ **Menschen- und Arbeitsrechtsstandards:** Maßnahmen werden von der WvM ausschließlich in Deutschland ausgeführt und unterliegen den hier geltenden Vorschriften. Die WvM hat sich und ihre Geschäftspartner zur Einhaltung und Überprüfung verpflichtet. Für die Baubranche besonders relevante Themen, wie z. B. das Verbot von Schwarzarbeit, werden in den Verträgen kategorisch ausgeschlossen.
- ▶ **Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz:** Die WvM verpflichtet sich und die Geschäftspartner zur Einhaltung und Prüfung der strengen nationalen Vorschriften. Bei Bauprojekten wird eine Sicherheits- und Gesundheitsschutz-Koordination eingesetzt, die Schulungen und Audits mit den auf den Baustellen arbeitenden Unternehmen durchführt sowie etwaige Verstöße betreut.
- ▶ **Produktsicherheit:** Über die enge Zusammenarbeit mit Architekturbüros und Baubehörden innerhalb der Planungsphase sowie den Handwerksunternehmen innerhalb der Bauphase wird eine hohe Produktsicherheit angestrebt.

- ▶ **ESG-Aspekte bei Vertragspartnern, Lieferanten und Unterlieferanten:** Die WvM verpflichtet ihre Geschäftspartner vertraglich zur Einhaltung gesetzlicher Menschen- und Arbeitsrechtsstandards.
- ▶ **Dialog mit lokalen Anspruchsgruppen:** Bei Projekten werden betroffenen Menschen proaktiv Informationen zu bevorstehenden möglichen Einschränkungen, Verschmutzungen oder Lärmemissionen bereitgestellt. Darüber hinaus erfolgt die Einrichtung einer Beschwerdestelle.
- ▶ **Compliance:** Der Emittent verpflichtet sich zu einem vollständigen richtlinien- und gesetzeskonformen Verhalten und erwartet das auch von Vertragspartnern. Interne Regelungen und Maßnahmen, wie z. B. ein Code of Conduct, liegen nicht vor bzw. werden nicht benannt. Im monatlichen Projektstatusbericht werden neben dem baulichen und baurechtlichen Stand über mögliche Verstöße und Risiken im Projekt berichtet.



2.3. Management der Erlöse

imug rating bestätigt, dass die Regeln für das Management der Erlöse im Einklang mit den Green Bond Principles (GBP) 2021 stehen.

Die WvM hat interne Regelungen festgelegt, die einen transparenten Allokationsprozess erlauben.

NACHVERFOLGUNG DER ERLÖSE

- Unterkonto
- Teilportfolio
- Wird auf eine andere Weise angemessen nachverfolgt

Alle nicht-allokierten Mittel des grünen Schuldscheins werden auf einem für das jeweilige Projekt erstellte Konto verwaltet. Die Nachverfolgung der Mittelallokation vom Emissionskonto auf das Projektkonto erfolgt im Vier-Augen-Prinzip durch die Finanzbuchhaltung und die Geschäftsführung.

In Ausnahmefällen werden Zwischenfinanzierungen für den Erwerb von Grundstücken durchgeführt. Der Erwerb bildet die Grundlage für die Errichtung der umweltfreundlichen Gebäude. Der Rückfluss der Mittel findet unmittelbar nach Verkauf des Projektes statt, ausschließlich in die durch den Emittenten im Rahmenwerk kommunizierten Projektkategorien.

- Der Emittent verfügt über einen internen Prozess, mittels dessen sichergestellt wird, dass die Erlöse ausschließlich für die ausgewählten Projekte im Bereich umweltfreundliche Gebäude verwendet werden.

Die Finanzbuchhaltung und die Geschäftsführung werden die Erlöse bis zur vollständigen Allokation nachverfolgen, das GSSD-Team überprüft diesen Prozess.

- Der Emittent wird, solange der grüne Schuldschein ausstehend ist, die Bilanz der Nettoerlöse periodisch den Projekten zuteilen.

Die Finanzabteilung der WvM überprüft jährlich, ob der Gesamtwert der möglichen grünen Assets den ausstehenden Nennwert des grünen Schuldscheins 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.

- Der Emittent wird gegenüber den Investoren die geplante (zeitweise) Platzierung offenlegen.

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.

- Der Emittent verpflichtet sich, die Erlöse in einem definierten Zeitraum den Projekten zuzuteilen.

Die Allokation der verbleibenden Erlöse erfolgt spätestens 18 Monate nach der Emission der Anleihe.

- Externe Verifizierung



2.4. Berichterstattung

imug rating bestätigt, dass der Berichterstattungsprozess im Einklang mit den Green Bond Principles (GBP) 2021 steht.

Der Emittent verpflichtet sich, über die Mittelzuweisung sowie den ökologischen Nutzen der Projekte zu berichten. Der zugrundeliegende Prozess der Datenerfassung und -konsolidierung ist eindeutig definiert.

imug rating bewertet die Verpflichtung des Emittenten zur zukünftigen regelmäßigen Berichterstattung über die Verwendung der Erlöse und den Nachhaltigkeitsnutzen des Schuldscheins als aussagekräftig und belastbar.

EBENE DER BERICHTERSTATTUNG

- Auf Projektportfolio-Basis
- Auf Projektebene

INDIKATOREN ZUR BERICHTERSTATTUNG

Allokation der Mittel

- Höhe des Gesamtbetrages der Emissionserlöse
- Höhe des allokierten Betrages
- Anteil der Refinanzierung
- Angaben zu eventuell nicht allokierten Emissionserlösen
- Projektbeschreibung

Nachhaltigkeitsinformationen

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

Weitere Informationen

- Berichterstattung Risikomanagement
- Berichterstattung bei wesentlichen Änderungen
- Externe Verifizierung der Berichterstattung (Impact Reporting)
- Externe Verifizierung der Berichterstattung (Allocation Reporting)

Die WvM verpflichtet sich, über die Höhe der eingenommenen Erlöse, über die finanzierten Projekte, deren Nachhaltigkeitsnutzen und entsprechenden Nachhaltigkeitsindikatoren sowie ESG-Risiken zu berichten.

BERICHTERSTATTUNG ERFOLGT ÜBER

- Website
- Geschäftsbericht/Nachhaltigkeitsbericht
- Interne Kanäle, ausschließlich an Investoren

HÄUFIGKEIT

- Jährlich
- Halbjährlich
- Anderweitig

BERICHTSZEITRAUM

- Bis zur vollständigen Allokation der Erlöse sowie bei wesentlichen Änderungen (z. B. Vermögensveräußerungen)
- Solange die Anleihe ausstehend ist

PROZESS DER DATENERFASSUNG UND -KONSOLIDIERUNG

- Der zugrundeliegende Prozess der Datenerfassung und -konsolidierung ist klar strukturiert.

Das Qualitätsmanagement der WvM ist für die Erstellung des Berichtes verantwortlich. Die nachhaltigkeitsrelevanten und projektspezifischen Daten werden aus einer zentralen Datenbank generiert, welche durch die Projektleitungen hinzugefügt werden. Dem GSSD-Team und der Geschäftsführung wird der Bericht vor Veröffentlichung zur Prüfung vorgelegt.

- Offenlegung der Methodik und/oder Annahmen
- Unterliegt einer externen Kontrolle

Bei der Berechnung der CO₂-Einsparungen wird auf die Expertise einer unabhängigen, externen Beratungsgesellschaft zurückgegriffen.

ÖKOLOGISCHE BERICHTERSTATTUNGSINDIKATOREN

Die ausgewählten ökologischen Berichterstattungsindikatoren werden von imug rating als relevant und aussagekräftig erachtet. Der Emittent wird die erwartete positive Wirkung der Finanzierungstätigkeit anhand von quantitativen Output- und Impact-Indikatoren darstellen.

PROJEKTKATEGORIE	OUTPUT INDIKATOREN	IMPACT INDIKATOREN
Umweltfreundliche Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Energieeffizienzklasse ▶ KfW-Förderung ▶ Nachhaltigkeitszertifikate ▶ Anzahl und Beschreibung von durchgeführten Effizienzmaßnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vermiedene THG-Emissionen/Jahr (in tCO₂e) ▶ 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"> ▶ N/A

Sauberer Transport	▶ Anzahl Stellplätze ▶ Anzahl Ladepunkte	▶ N/A
--------------------	---	-------

Weitere Kennzahlen werden durch den Emittenten ergänzt oder ersetzt, sofern diese die Darstellung der Nachhaltigkeitsleistung fördern und im Einklang mit den dargelegten Prozessen stehen.



3. EMITTENT

NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

Das Geschäftsmodell der WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH erstreckt sich über die gesamte Wertschöpfungskette in der Projektierung von Immobilien- und Wohnquartiervorhaben. Die Emission der grünen Schuldscheindarlehen steht im Einklang mit den Green Bond Principles (GBP) und trägt dazu bei, die Unternehmensstrategie zu unterstützen.

Unternehmensstrategie

Die WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH hat als mittelständisches Unternehmen im Gebäudesektor eine besondere Verantwortung für die Umwelt und Gesellschaft identifiziert. Das Unternehmen hat dafür Maßnahmen für die Bereiche Umwelt, Gesellschaft und verantwortungsvolle Unternehmensführung definiert, welche das Unternehmen qualitativ nach außen kommuniziert.

Im Bereich Umwelt steht die Fokussierung auf die Projektierung von grünen Gebäuden im Vordergrund. Dabei handelt es sich um Häuser und Quartiere, die sich nachhaltig klimaneutral oder sogar klimapositiv auswirken. Dafür wird die Prozesskette möglichst grün wie auch die Energieversorgung möglichst dezentral und sauber gestaltet. Für letzteres ist unter anderem eine Kooperation mit einem Energieversorger unter der Firmierung Green Estate eingegangen worden, um zukünftig für jedes Bauvorhaben individuelle Energiekonzepte je nach Bedarf und Möglichkeiten zu erstellen. Darüber hinaus werden für die Immobilienvorhaben spezifische Mobilitätskonzepte entwickelt. In diesen werden zum Beispiel die Bereitstellung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, der Bau von Fahrradstellplätzen und die Kooperation mit Car-Sharing- bzw. ÖPNV-Anbietern geprüft.

Die gesellschaftliche Verantwortung sieht die WvM darin, eine soziale Vielfalt in einer angenehmen Umgebung zu schaffen. Demnach kann das Unternehmen am Stadtbild und damit am Wohlbefinden aller Bewohnende aktiv mitwirken. Konkret wird soziale Vielfalt durch einen unterschiedlichen Wohnungsmix gefördert, neuer Wohnraum in Ballungszentren geschaffen, Bestandsgebäude revitalisiert und auf ungewöhnlichem Bauland (z. B. über einer Eisenbahnstrecke) Wohnraum errichtet werden. Darüber hinaus werden lokale Vereine finanziell durch regelmäßige Spenden unterstützt.

Im Rahmen verantwortungsvoller Unternehmensführung steht bei der WvM der Mensch im Vordergrund. Durch z. B. unterschiedliche Mehrwert- und Bonusleistungen oder gezielten Weiterbildungsmaßnahmen wird eine menschenorientierte Unternehmenskultur aufgebaut. Unternehmensextern wird eine offene und gute Beziehung zu allen Stakeholdern angestrebt.

Die Strategie von WvM steht somit im Einklang mit der Emission der grünen Schuldscheindarlehen.

KONTROVERSE GESCHÄFTSFELDER UND KONTROVERSE

imug rating hat die WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH auf insgesamt 10 kontroverse Geschäftsfelder¹ geprüft. Die WvM ist nicht in kontroversen Geschäftsfeldern aktiv. Es liegen zum Stichtag 31.03.2022 keine Informationen zur Involvierung der WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH in Kontroversen vor.²

¹ Die kontroversen Geschäftsfelder sind im Methodikteil (S. 19) definiert.

² Die kontroversen Geschäftsaktivitäten sind im Methodikteil (S. 19) definiert.



4. STELLUNGNAHME

Als Projektentwickler liegt das Kerngeschäft der WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH im Bau, der Planung und Entwicklung sowie des Ankaufs und dem Vertrieb von Immobilien. Der Beitrag zur Nachhaltigkeit wird von imug rating als sehr positiv eingeschätzt.

Das Rahmenwerk der Immobilien + Projektentwicklung GmbH, das die Finanzierungsaktivitäten des Emittenten unterstützen soll, wurde gründlich analysiert und als geeignet eingestuft, die Emission des grünen Schuldscheins zu unterstützen. In diesem Rahmen kann die WvM förderfähige Projekte finanzieren und refinanzieren, die vollständig im Einklang mit den aktuellen Green Bond Principles (GBP) (Stand Juni 2021) stehen.

Das Rahmenwerk für den grünen Schuldschein der Immobilien + Projektentwicklung GmbH steht im Einklang mit den Green Bond Principles (GBP) 2021.

Die Projekte der WvM tragen durch den Bau von umweltfreundlichen Gebäuden, der Revitalisierung von Bestandsimmobilien, der Errichtung von Photovoltaikanlagen sowie der Schaffung von Infrastruktur für grüne Mobilität dazu bei, den bereits existierenden Klimawandel abzuschwächen. Mit der Finanzierung von Projekten in den Bereichen umweltfreundliche Gebäude, erneuerbare Energien und sauberer Transport wird ein positiver Nachhaltigkeitsbeitrag geleistet, der auf zwei Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (UN SDGs) einzielt: Ziel 7 „Bezahlbare und saubere Energie“ und Ziel 11 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“.

imug rating bestätigt, dass die Strategie der WvM im Einklang mit der Emission des grünen Schuldscheins steht. Das Kerngeschäft der Immobilien + Projektentwicklung GmbH ist die Projektierung von grünen Gebäuden. Es gibt keine Hinweise dafür, dass die WvM in Kontroversen oder weitere kontroverse Geschäftsfelder involviert ist.

5. METHODIK

Die vorliegende SPO 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 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 Rezertifizierung wurde im Juni 2021 im Rahmen eines Überwachungsaudits bestätigt.

Nach eingehender Prüfung des Rahmenwerks bestätigt imug rating, ob eine Emission mit den Green Bond Principles (GBP) 2021, Social Bond Principles (SBP) 2021, den Sustainability Bond Guidelines (SBG) 2021 sowie den Social Loan Principles (SLP) 2021 und den Green Loan Principles (GLP) 2021 übereinstimmt.

Für eine positive Bewertung müssen dabei folgende Punkte vom Emittenten transparent berichtet und nachvollziehbar umgesetzt werden: (1) Verwendung der Erlöse, (2) Prozessauswahl und -bewertung, (3) Management der Erlöse und (4) Berichterstattung. Neben dem Rahmenwerk bilden Gespräche mit relevanten Mitarbeitenden des Emittenten und öffentlich zugängliche Informationen die Informationsgrundlage für die vorliegende SPO. Diese Quellen wurden nur genutzt, wenn die Informationen nachvollziehbar und dokumentiert sind. Zudem wird dem Emittenten ein Fragenkatalog zugesandt, um das ESG-Risikomanagement des Emittenten in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance tiefgehend zu prüfen.

Darüber hinaus prüft imug rating, ob eine Emission mit der Unternehmensstrategie des Emittenten übereinstimmt oder bei fehlender Strategie bereits passende Maßnahmen im Umweltbereich umgesetzt werden.

imug rating analysiert die Aktivitäten des Emittenten in folgenden kontroversen Geschäftsfeldern: Fossile Brennstoffe (u. a. thermische Kohle oder unkonventionelle Öl- und Gasförderung), Herstellung von Atomenergie und strategischer Produkte/Dienstleistungen zum Betrieb von Atomkraftwerken, Herstellung von konventionellen und kontroversen Waffen und Rüstungsgütern, Massentierhaltung/Tierversuche, grüne Gentechnik, Glücksspiel, Tabak, Alkohol, Pornografie und gefährliche Chemikalien. Es werden alle kontroversen Geschäftsaktivitäten unabhängig von einer Umsatzschwelle angeführt.

imug rating überprüft jeden Emittenten zudem auf weitere kontroverse Geschäftspraktiken. Dies beinhaltet mögliche Kontroversen, z. B. Verstöße gegen international anerkannte Nachhaltigkeitsnormen, wie den UN Global Compact oder die ILO-Kernarbeitsnormen. Es werden nur die Kontroversen aufgeführt, die durch verlässliche und belastbare öffentliche Quellen nachweisbar sind. Die Untersuchung deckt folgende Bereiche ab: Umweltschädigung (Biodiversitätsverlust etc.), Gesellschaft (Menschenrechte, Sozialstandards, Arbeitssicherheit, Gesundheitsschutz etc.) und Unternehmensführung (Korruption, Steuerhinterziehung, Kartell, Geldwäsche, Betrug etc.). imug rating kategorisiert Kontroversen hinsichtlich ihres Schweregrades (unwesentlich, signifikant und kritisch). Neben dem Schweregrad einer Kontroverse wird auch die Häufigkeit ihres Auftretens berücksichtigt.

Transparenz und rechtliche Hinweise

Offenlegung der Beziehung zwischen imug rating und dem Emittenten: imug rating hat bislang keine Prüfungs- oder Beratungstätigkeit für die WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH durchgeführt. Zwischen imug rating und dem Emittenten besteht weder eine finanzielle noch anderweitige Beziehung.

Diese unabhängige Second Party Opinion 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 imug Beratungsgesellschaft für sozial-ökologische Innovationen mbH („imug Beratungsgesellschaft“). imug rating kann nicht ausschließen, dass der Arbeitsbereich imug | csr der Muttergesellschaft imug Beratungsgesellschaft 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 imug Beratungsgesellschaft entsprechende Policies und wirksame Informationsbarrieren implementiert, um einen Austausch zwischen den beratenden und prüfenden Organisationen und Mitarbeitenden zu unterbinden. Weder die imug Beratungsgesellschaft noch einer ihrer Mitarbeitenden wird über den Inhalt der Second Party Opinion von imug rating vor deren Veröffentlichung oder Verbreitung informiert.

Bei der Durchführung des externen Gutachtens 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 eine Second Party Opinion über die Nachhaltigkeitsleistung der Anleihe(n). 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 betrachtet weder die finanzielle Performance der Anleihe(n) noch die effektive Zuteilung ihrer Erlöse. imug rating übernimmt keine Verantwortung für Folgen aus einer Nutzung dieser Second Party Opinion 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. Die Second Party Opinion 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 eine Tochtergesellschaft der 1995 gegründeten imug Beratungsgesellschaft für sozial-ökologische Innovationen mbH in Hannover. Wir sind seit über 20 Jahren als Ratingagentur auf dem nachhaltigen Finanzmarkt präsent und der führende unabhängige Akteur auf dem deutschsprachigen Markt für anspruchsvolle ESG-Informationen und -Ratings. Unser Qualitätsmanagement ist branchenweit einzigartig mit ISO 9001 zertifiziert.

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 Thole