



## **GREEN BOND FRAMEWORK**

One Group GmbH

(Stand: Februar 2023)

Umschlagseite ohne Inhalt

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>One Group GmbH</b> .....	<b>4</b>
1.1	<i>Unternehmensprofil</i> .....	4
1.2	<i>Nachhaltigkeitskonzepte</i> .....	4
<b>2</b>	<b>Green Bond Framework</b> .....	<b>5</b>
2.1	<i>Verwendung der Emissionserlöse</i> .....	5
2.2	<i>Verfahren zur Projektbewertung und -auswahl</i> .....	6
2.3	<i>Verwaltung der Erlöse</i> .....	6
2.4	<i>Berichterstattung</i> .....	7
<b>3</b>	<b>Externe Prüfung</b> .....	<b>7</b>
	<b>Anhang 1: Kriterien zur Klassifikation</b> .....	<b>8</b>

# 1 One Group GmbH

## 1.1 Unternehmensprofil

Die ONE GROUP ist ein führender Anbieter alternativer Investmentprodukten im Immobiliensegment. Dank unserer langjährigen Erfahrung in der Finanzierung von Projektentwicklungen stehen wir Entwicklern bei der Konzeption strukturierter Investitionsmöglichkeiten und auch als Finanzierungspartner zuverlässig zur Seite. Mehr als 32.000 Investoren haben bereits in unsere Anlageprodukte investiert und damit über € 850 Mio. Kapital zur Verfügung gestellt.

Die lückenlos positive Performance unserer Kapitalanlagen und die plangemäße Auszahlungshistorie zeichnen die ONE GROUP aus unserer Sicht in besonderem Maße aus.<sup>1</sup>

Als unabhängige Tochtergesellschaft der SORAVIA Unternehmensgruppe, haben wir einen starken Partner an unserer Seite. SORAVIA deckt die gesamte Wertschöpfungskette einer Immobilie von der Finanzierung, dem Ankauf und Bau bis hin zum Immobilienmanagement ab und verfügt über weitreichende Erfahrungen in der Durchführung von nachhaltigen und grünen Immobilienprojekten. Dabei nutzt SORAVIA diese 360-Grad-Kompetenz, um Immobilienprojekte nicht nur über ihren gesamten Lebenszyklus hinweg zu bewirtschaften, sondern auch ganzheitliche Investmentlösungen anzubieten.<sup>2</sup>

## 1.2 Nachhaltigkeitskonzepte

Die Immobilienwirtschaft steht vor großen Herausforderungen. Laut des Umweltprogramms der Vereinten Nationen ist die Bau- und Gebäudebranche für etwa 38% der weltweiten energiebedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich.<sup>3</sup> Die notwendige Transformation hin zu nachhaltigeren Lebensräumen, der vielerorts bestehende Wohnraumangel und die wachsende Bevölkerungskonzentration in Metropolregionen sind wichtige Herausforderungen, aber auch Chancen, für die europäische Immobilienwirtschaft. Nachhaltige Fortschritte in der Immobilienbereich können in erheblichem Maße positive Wirkungen auf die Stabilität und Widerstandsfähigkeit unserer Umwelt, aber auch auf unser tägliches Leben haben.

Durch belastbare, maßgeschneiderte Nachhaltigkeitskonzepte wollen wir für mehr Klimaschutz, ein umweltfreundlicheres und energieeffizienteres Wohnen, für den Ausbau von Infrastruktur sauberer Mobilität und für ein nachhaltigeres Wirtschaften sorgen sowie gleichzeitig auch unserer gesellschaftlichen Verantwortung gerecht werden. Wir beabsichtigen ferner, diese Ansätze in eine ganzheitliche Nachhaltigkeitsstrategie zu integrieren.

---

<sup>1</sup> Vgl. <https://onegroup.de/performance/>

<sup>2</sup> Vgl. <https://www.soravia.at/geschaeftsmodell/>

<sup>3</sup> Vgl. <https://www.unep.org/news-and-stories/press-release/building-sector-emissions-hit-record-high-low-carbon-pandemic>

## 2 Green Bond Framework

Mit diesem Green Bond Framework verfügt die ONE GROUP über eine klare und solide Richtlinie für künftige Emissionen von grünen Anleihen („Green Bonds“). Es dient uns dabei als Prozessleitfaden für die Identifikation, Bewertung und Auswahl von grünen Projekten und grünen Geschäftsmodelle und es schafft Richtlinien für die Überwachung, Berichterstattung und den Umgang mit etwaigen nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren (sog. „Principle Adverse Impacts“, „PAIs“).

Basierend auf den freiwilligen Leitlinien der Green Bond Principles der International Capital Market Association (ICMA)<sup>4</sup>, beschreibt dieses Green Bond Framework die vier Kernkomponenten:

- 1) Verwendung der Emissionserlöse (*Use of Proceeds*),
- 2) Verfahren zur Projektbewertung und -auswahl (*Process for Project Evaluation and Selection*),
- 3) Verwaltung der Erlöse (*Management of Proceeds*) und
- 4) Berichterstattung (*Reporting*).

Darüber hinaus orientiert sich das Green Bond Framework an den Zielen für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (SDGs)<sup>5</sup> und an der EU Verordnung 2020/852 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen (EU-Taxonomie)<sup>6</sup>, soweit diese jeweils anwendbar sind.

Das Green Bond Framework dient insbesondere den Tochtergesellschaften der ONE GROUP als Referenzrahmen für ihre jeweiligen Green Bond Emissionen. Die ONE GROUP wirkt darauf hin, dass Tochtergesellschaften, soweit sie Green Bonds emittieren, dieses Green Bond Framework jeweils für sich anwenden werden.

Die zur Erstellung dieses Green Bond Frameworks herangezogenen Rahmenbedingungen können sich jederzeit weiterentwickeln. Daher ist eine jederzeitige Änderung dieses Green Bond Frameworks möglich. Die ONEGROUP wird dieses Green Bond Framework in regelmäßigen Abständen überprüfen und bei Bedarf anpassen.

### 2.1 Verwendung der Emissionserlöse

Als Investmentunternehmen sehen wir uns dazu berufen, mit dem Angebot von Green Bonds Kapital für grüne Projekte zu mobilisieren, die einen ökologischen Nutzen oder Mehrwert ausweisen bzw. zur Verwirklichung eines oder mehrerer der Umweltziele wesentlich beitragen; ohne dadurch zu einer erheblichen Schaden oder Beeinträchtigung der Erreichung von Umweltziele zu führen. Gleichzeitig sollen unsere Green Bonds Anlegern die Möglichkeit, die Entwicklung zu einem nachhaltigeren Wirtschaftssystem und einem dauerhafteren Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen zu fördern und an dieser Entwicklung partizipieren.

Der aus dem Angebot von grünen Anleihen gemäß diesem Green Bond Framework erzielte Nettoerlös (Emissionserlös abzüglich emissionsabhängige Kosten) wird überwiegend für die Finanzierung oder Refinanzierung von grünen Projekten und/oder grünen Geschäftsmodellen verwendet. Dazu müssen diese einen eindeutigen ökologischen Nutzen aufweisen und an den vier Kernkomponenten der Green Bond Principles ausgerichtet sein. Die detaillierten Zweckbestimmungen werden in den Emissionsunterlagen der jeweiligen Anleihen festgelegt.

Die Qualifikation als grünes Projekt oder grünes Geschäftsmodell kann aufgrund unterschiedlichster insb. tatsächlicher, rechtlicher, technischer oder wirtschaftlicher Aspekte mitunter stark variieren. Zur

---

<sup>4</sup> Vgl. <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/green-bond-principles-gbp/>

<sup>5</sup> Vgl. <https://sdgs.un.org/goals>

<sup>6</sup> Vgl. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32020R0852&from=DE>

einheitlichen Definition von geeigneten grünen Projekten orientiert sich die ONE GROUP an nationalen sowie internationalen Standards und die in **Anhang 1** zu diesem Green Bond Framework abschließend aufgezählten Kriterien zur Klassifikation an, wobei ein grünes Projekt bzw. grünes Geschäftsmodell im Sinne dieses Frameworks **mindestens eines** der in **Anhang 1** aufgeführten Kriterien erfüllen muss:

Zusätzliche technische Auswahlkriterien der EU-Taxonomie, welche für nachhaltige Finanzierungen maßgeblich sind, werden – soweit rechtlich anwendbar – in den Emissionsunterlagen der jeweiligen Green Bonds festgelegt.

## 2.2 Verfahren zur Projektbewertung und -auswahl

Neue grüne Projekte und grüne Geschäftsmodelle werden grundsätzlich anhand der vorstehend dargestellten Verwendung der Emissionserlöse (Abschnitt 2.1) bewertet und ausgewählt.

Bei der ONE GROUP wird ein ESG-Beirat etabliert. Dieser überprüft, ob die Nettoerlöse tatsächlich überwiegend in grüne Projekte bzw. grüne Geschäftsmodelle gemäß den vordefinierten Projektkriterien fließen. Zu den Aufgaben des ESG-Beirats gehören außerdem die Festlegung der Eignungskriterien für grüne Projekte bzw. grüne Geschäftsmodelle, die Überwachung der Green Bond Portfolios der Emittentinnen sowie die Mitwirkung bei der zukünftigen Entwicklung nachhaltiger Finanzprodukte. Der ESG-Beirat überprüft zudem, ob neben allen internen Compliance-Anforderungen auch die Einhaltung von mindestens einem der gültigen Qualifizierungskriterien für grüne Projekte bzw. grüne Geschäftsmodelle gegeben ist.

Sofern die Überprüfung positiv ausfällt, wird das jeweilige grüne Projekt bzw. grüne Geschäftsmodell als geeignetes Anlageobjekt klassifiziert. Die entsprechende Finanzierung oder Refinanzierung wird damit Teil des potenziellen Green Bond Portfolios der ONE GROUP beziehungsweise der jeweiligen Emittentin, die das Green Bond Framework der ONE GROUP bei ihrer Emission zugrunde legt. Sollten im Einzelfall potenzielle nachteilige Auswirkungen (PAIs) durch die ONE GROUP identifiziert werden, welche die Eignung als grünes Projekt im Sinne des Green Bond Frameworks gefährden könnten, soll der ESG-Beirat für weitere Aufklärung sorgen und, falls erforderlich, entsprechende risikomindernde oder risikovermeidende Maßnahmen vorschlagen.

Im Falle von Anpassungen des Abschnitts 2.1. „Verwendung der Emissionserlöse“ behalten bereits als geeignet klassifizierte grüne Projekte bzw. grüne Geschäftsmodelle ihren ursprünglichen Qualifizierungs- bzw. Geeignetheitsstatus.

## 2.3 Verwaltung der Erlöse

Geeignete grüne Projekte bzw. grüne Geschäftsmodelle werden nach den vorstehend beschriebenen Kriterien und Prozessen ausgewählt.

Für den Fall, dass die verfügbaren Nettoerlöse das Volumen an geeigneten Anlageobjekten übersteigen, wird die ONE GROUP beziehungsweise die jeweilige Emittentin die entsprechende Liquidität vorübergehend in Bankguthaben halten. Die Nettoerlöse eines Green Bonds werden einem Unterkonto der jeweiligen Emittentin gutgeschrieben oder auf andere Weise angemessen nachverfolgt.

Durch einen formalen internen Prozess wird die Emittentin sicherstellen, dass die Erlöse für die Investitionstätigkeiten zugunsten der geeigneten grünen Projekte verwendet werden.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass ein bereits gefördertes grünes Projekt bzw. grünes Geschäftsmodell nicht nach den Bedingungen des Green Bond Frameworks der ONE GROUP geeignet bzw. qualifiziert war, oder sollte dessen Eignung bzw. Qualifizierung aufgrund tatsächlicher Veränderungen des Projekts nachträglich entfallen, werden die ONE GROUP beziehungsweise die jeweilige Emittentin die gewährten Investitionsmittel in wirtschaftlich angemessener Weise zurückverlangen und für andere geeignete grüne Projekte einsetzen.

Im Einklang mit den Green Bond Principles (ICMA), strebt die ONE GROUP ein hohes Maß an Transparenz und die Überprüfung der Mittelverwendung durch einen externen Wirtschaftsprüfer oder einen anderen geeigneten Dritten an.

## 2.4 Berichterstattung

Bis zur Rückzahlung der jeweiligen Green Bonds beabsichtigt die ONE GROUP oder die jeweilige Emittentin mindestens einmal jährlich ein Green Bond Reporting zu veröffentlichen, das einen Allokationsbericht und einen Wirkungsbericht enthält.

Der Allokationsbericht beinhaltet eine Übersicht der grünen Projekte auf Portfoliobasis mit dem jeweiligen Anteil der allokierten Mittel je Projektkategorie und, soweit zutreffend, Informationen über die jeweils erwarteten Umweltauswirkungen.

Unter Berücksichtigung von Vertraulichkeitserwägungen und Wettbewerbsaspekten können diese Informationen zusammengefasst und pro Green Bond (Bond-für-Bond-Ansatz) oder auch auf aggregierter Basis (Portfolio-Ansatz) offengelegt werden. Die ONE GROUP beziehungsweise die jeweilige Emittentin wird den Inhabern der Green Bonds die jeweils einschlägigen finanziellen und nichtfinanziellen Informationen über die Zielsetzungen der geeigneten grünen Projekte mitteilen.

Der Wirkungsbericht legt auf Ebene der einzelnen geförderten Projektkategorien und in Abhängigkeit von der jeweils vorhandenen Datenlage die Auswirkungen der Investitionen und Projektaktivitäten auf die Umwelt dar.

## 3 Externe Prüfung

Die ONEGROUP plant, eine sog. „Second Party Opinion“ zu diesem Green Bond Framework einzuholen. Soweit eine Second Party Opinion vorliegt, wird diese gemeinsam mit dem Green Bond Framework veröffentlicht. Zusätzlich wird angestrebt, die Nachhaltigkeit der Anleihen von einer qualifizierten Prüfstelle verifizieren zu lassen.

© Februar 2023

One Group GmbH  
Bernhard-Nocht-Straße 99  
20359 Hamburg




Malte Thies, Geschäftsführer



Oliver Quentin, Geschäftsführer

## Anhang 1: Kriterien zur Klassifikation

Projektkategorie	Wirtschaftsaktivitäten	Eignungskriterien
<b>Erneuerbare Energien</b>  <b>7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY</b>  	Installation, Betrieb, Wartung, Reparatur und Anwendung von Technologien zur Erzeugung von erneuerbaren Energien vor Ort	Dazu zählen u.a.: Photovoltaikanlagen, solarbetriebene Warmwasserpaneele, Wärmepumpen, Windturbinen, Sonnenkollektoren, Wärme- oder Elektroenergiespeicher, Mikro-Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, Wärmetauscher/-rückgewinnungssysteme
	Speicherung von Wärmeenergie	Einsatz von Technologien zur Energiespeicherung
	Fernwärme-/ Fernkälteverteilung	Bau und den Betrieb von Rohrleitungen und dazugehörigen Infrastrukturen für die Wärme- und Kälteverteilung gemäß dem System der „effizienten Fernwärme- und Fernkälteversorgung“.  Bspw. bei der Modernisierung von Rohrleitungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umstellung auf Profile mit niedrigeren Temperaturen</li> <li>▪ fortgeschrittene Pilotsysteme (Steuerungs- und Energiemanagementsysteme, Internet der Dinge)</li> </ul>
	Installation und Betrieb elektrischer Wärmepumpen	Kältemittelschwellenwert: ein „relatives Treibhaus-potenzial“ von 675 wird nicht überschritten; zudem werden die Energieeffizienzanforderungen, die in den Durchführungsverordnungen 188 zur Ökodesign-Richtlinie der EU festgelegt sind, vollständig erfüllt.



<p><b>Energieeffizienz in Gebäuden</b></p> <p><b>7</b> AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY</p> 	<p>Bei Neubauten oder einzelnen Renovierungsmaßnahmen die aus Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten in Gebäuden bestehen</p>	<p>Dazu zählen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dämmung vorhandener Hüllkomponente</li> <li>▪ Austausch vorhandener Fenster durch neue, energieeffiziente Fenster</li> <li>▪ Austausch vorhandener Außentüren durch neue, energieeffiziente Türen</li> <li>▪ Installation und Austausch energieeffizienter Lichtquelle</li> <li>▪ Installation, Austausch, Wartung und Reparatur von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage (HLK) sowie Warmwasserbereitungsanlagen</li> <li>▪ Installation wasser- und energiesparender Küchen- und Sanitärarmaturen</li> </ul>
<p><b>11</b> SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES</p> 	<p>Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden</p>	<p>Dazu zählen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zonierte Thermostate, intelligente Thermostatsysteme und Sensoren</li> <li>▪ Systeme zur Gebäudeautomatisierung und -steuerung, für Gebäudeenergiemanagement sowie Beleuchtungssteuerungs- und Energiemanagementsystemen</li> <li>▪ intelligente Zähler für Gas, Wärme, Kälte und Strom</li> <li>▪ Fassaden- und Dachelemente mit Sonnenschutz- oder Sonnenregulierungsfunktion</li> <li>▪ intelligente Netz- und Informationssysteme</li> </ul>
<p><b>Green Buildings</b></p> <p><b>11</b> SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES</p> 	<p>Ankauf von Grundstücken und Immobilien via Asset oder Share Deal und damit verbundene Tätigkeiten</p> <p>Konzeption und Entwicklung von Bauprojekten für Wohn- und Nichtwohngebäude durch Zusammenführung finanzieller, technischer und materieller Mittel zur Realisierung der Bauprojekte und damit verbundene Tätigkeiten</p>	<p>Die Umweltperformance des (fertiggestellten) Gebäudes wird durch eine nationale oder internationale Gebäudezertifizierung beziehungsweise durch Erfüllung der Kriterien der EU-Taxonomie bestätigt.</p> <p>Geeignete Nachweise</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Klimaaktiv</li> <li>▪ ÖGNI</li> <li>▪ LEED</li> <li>▪ BREEAM</li> <li>▪ EU-Taxonomie</li> </ul>

	<p>Renovierungsmaßnahmen und Instandhaltung bzw. Instandsetzung von Immobilien und damit verbundene Tätigkeiten</p>	<p>Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen müssen als größere Renovierungen gemäß den nationalen und regionalen Bauvorschriften zur Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden klassifiziert sein. Alternativ muss die Maßnahme zu einer Verringerung des Primärenergiebedarfs um mindestens 30 Prozent führen.</p>
<p><b>Clean Transport</b></p> <p><b>9</b> INDUSTRY, INNOVATION AND INFRASTRUCTURE</p>  <p><b>13</b> CLIMATE ACTION</p> 	<p>Förderung von Infrastruktur für mit sauberer Energie betriebene Fahrzeuge, Reduzierung von Schadstoffemissionen;</p> <p>Stärkung der Widerstandsfähigkeit und Anpassungsfähigkeit gegenüber klimabedingten Gefahren und Naturkatastrophen</p>	<p>Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Gebäuden oder auf zu Gebäuden gehörenden Parkplätzen</p>

Umschlagseite ohne Inhalt

One Group GmbH

Bernhard-Nocht-Straße 99  
20359 Hamburg

Telefon +49 40 69 666 69 900  
E-Mail [info@onegroup.de](mailto:info@onegroup.de)  
[www.onegroup.de](http://www.onegroup.de)