

# NACHHALTIGKEITSBERICHT 2024 | 2025



**Zukunftssicher investieren.  
Nachhaltig gestalten.**



> **7,0**

Mrd. Euro Assets  
under Management\*



**120**

Ladestationen in Betrieb  
an Handelsstandorten



> **99**

Prozent  
Vermietungsquote



> **500**

Mieter



> **80**

Prozent Grundver-  
sorgungsmieter



~ **3.500**

Anleger und Investoren



~ **1.200**

Mietflächen



> **13**

Jahre durchschnittliche  
Haltedauer der Immobilien



**180**

Mitarbeitende  
im Konzern



> **10**

Mio. Kunden  
jährlich an unseren  
Handelsstandorten



**197**

aufgelegte  
Immobilienfonds



~ **1,4**

Mio. m<sup>2</sup>  
Mietfläche

\* Fondsimmobilen und Management für Dritte | Stand: 31.10.2024

WUSSTEN  
SIE SCHON,  
DASS ...



**34**

Prozent des direkten und  
indirekten globalen Ener-  
gieverbrauchs durch Ge-  
bäude verursacht werden.



**26**

Prozent der globalen  
energiebezogenen  
Emissionen auf  
Immobilien entfallen.



**4**

Prozent der globalen  
Emissionen im  
Gebäudesektor  
gebunden sind.



**8**

Prozent Verflüchtigung  
von HFCs (insbesondere  
Kühlmittel) im Gebäude-  
sektor stattfinden.

Quelle: Science Based Targets  
Initiative (SBTi) 2024

# ÜBER DIESEN BERICHT

Ein grundlegendes gesellschaftliches Umdenken und konsequente Vorgaben durch die Politik haben die ESG-Transformation maßgeblich angestoßen und beschleunigt. Der Standpunkt, dass ESG-Themenstellungen für Unternehmen überwiegend ein Marketinginstrument darstellen, wurde vom Markt revidiert – stattdessen gilt seither „ESG – Gekommen, um zu bleiben“. Aufgrund dessen lassen sich nun verschiedenartige Anpassungsmechanismen auf allen Wertschöpfungsstufen beobachten, die sich den Erwartungshaltungen des Gesetzgebers und der Marktteilnehmer annähern. Wir als Hahn Gruppe erkennen sowohl die damit einhergehenden Herausforderungen als auch die möglichen Chancen, die sich aus ESG für uns als Unternehmen ableiten und nutzen lassen. Folgerichtig ist eine konsequente und fortlaufende Integration von Nachhaltigkeitskriterien in unsere Geschäftstätigkeit und das Risikomanagement ein vielschichtiger, aber zugleich notwendiger Entwicklungsschritt.

Mit einem jährlichen Nachhaltigkeitsbericht möchten wir unseren Investoren und Anlegern sowie weiteren interessierten Anspruchsgruppen einen aktuellen Einblick in die strategischen Überlegungen wie auch in die operativen bzw. praxisorientierten Ansätze der Hahn Gruppe im Hinblick auf die ESG-Regulatorik und unsere Bestrebungen zur Dekarbonisierung geben. Dabei verfolgen wir stets den Anspruch, über das regulatorisch vorgeschriebene Maß an Transparenz hinauszugehen. Die Berichtsinhalte beziehen sich auf das laufende Jahr 2024 (Stand 31. Oktober) mit Ausblick auf das Jahr 2025.

Hinsichtlich einer möglichen Vergleichbarkeit und der standardisierten Erstellung von Nachhaltigkeitsberichten orientieren wir uns am international etablierten Reportingansatz der Global Reporting Initiative (GRI) für die öffentliche Berichterstattung zu verschiedenen ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen. Eine auf diesen Standards basierende Nachhaltigkeitsberichterstattung informiert über die positiven oder negativen Beiträge eines Unternehmens zu einer nachhaltigen Entwicklung.



# INHALT

VORWORT	Seite 6
ÜBER UNS – DIE HAHN GRUPPE	Seite 8
UNSERE STRATEGIE	Seite 10
01 GOVERNANCE	Seite 12
02 UNTERNEHMERISCHE, SOZIALE VERANTWORTUNG FÜR MITARBEITENDE UND GESELLSCHAFT	Seite 16
03 UMWELT	Seite 28
IMPRESSUM	Seite 35
ANHANG	Seite 36
GLOSSAR	Seite 38



# VORWORT



## Liebe Leserinnen, liebe Leser,

im Geschäftsjahr 2024 haben wir unsere Nachhaltigkeitsagenda konsequent weiterentwickelt, um unsere Position als etablierter Asset und Investment Manager stetig zu stärken. In diesem Bericht möchten wir Ihnen einen umfassenden Einblick in unsere Fortschritte und Maßnahmen geben.

Trotz der Herausforderungen des aktuellen Wirtschaftsumfelds agieren wir weiterhin robust und nachhaltig profitabel. Unsere Spezialisierung auf versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien hat sich erneut als äußerst widerstandsfähig bewährt. Diese Assetklassen bieten nicht nur eine hohe Investitionssicherheit, sondern ermöglichen es uns auch, stabile Erträge für unsere Anleger und unser Unternehmen zu sichern.

Die wirtschaftliche Stabilität verpflichtet uns gleichzeitig, unsere Nachhaltigkeitsagenda in den Bereichen Umweltschutz, Gesellschaft und Governance mit Nachdruck voranzutreiben.

## Nachhaltigkeit als integraler Bestandteil unserer Strategie

In den letzten Jahren haben wir umfassende Nachhaltigkeitsaspekte in unserer Unternehmensorganisation und unser tägliches Handeln verankert. Wir arbeiten kontinuierlich daran, weitere ESG-Kriterien systematisch in unsere Geschäfts- und Investmentprozesse zu integrieren. Gleichzeitig passen wir die Leitlinien unserer Nachhaltigkeitsstrategie fortlaufend an: an gesetzliche Vorgaben, an die Anforderungen unserer Stakeholder und an die sich wandelnden Marktbedingungen. So meistern wir nicht nur die Herausforderungen eines dynamischen Umfelds, sondern halten Kurs bei der Verfolgung einer langfristigen strategischen ESG-Agenda. Wir erschließen uns so als Unternehmen neue Chancen und managen zugleich die Risiken.

Folgerichtig befassen wir uns bereits intensiv mit den Inhalten der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) und mit den daraus hervorgehenden Berichtsanforderungen, um diese zum Zeitpunkt der verpflichtenden Erstanwendung im Jahr 2025 in die operativen Prozesse sowie in das Berichtswesen zu integrieren.

## Verbesserung der ESG-Konformität durch Manage-to-Green

Um die ESG-Performance unserer Immobilien zu steigern und eine gezielte Dekarbonisierung voranzutreiben, setzen wir auf unseren eigens entwickelten „Manage to Green“-Ansatz. Im Mittelpunkt stehen dabei die kontinuierliche Bestandsanalyse, die Identifikation von Optimierungspotenzialen sowie die Bewertung möglicher transitorischer und physischer Risiken.

In enger Zusammenarbeit mit unseren Stakeholdern entwickeln wir praxisnahe und zukunftsorientierte Maßnahmen, die sowohl die nachhaltige Werterhaltung der Immobilien sichern als auch den Anforderungen des Marktumfelds und der Nutzer gerecht werden.

Unser Maßnahmenkatalog umfasst die Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen entlang der gesamten Wertschöpfungskette, den Einsatz digitaler Technologien zur Verbrauchsdatenerfassung sowie die Optimierung des Ressourcenverbrauchs und die Förderung erneuerbarer Energien.

## Veränderung durch Dialog und Partnerschaft

Die Offenheit und Veränderungsbereitschaft unserer Mitarbeitenden in Bezug auf Nachhaltigkeitsthemen sind eine zentrale Triebkraft in unserem Unternehmen. Ihre Begeisterung und ihr Engagement sind entscheidende Faktoren, die uns optimistisch in die Zukunft blicken lassen. Im intensiven Austausch miteinander arbeiten wir daran, unsere Nachhaltigkeitsinitiativen kontinuierlich zu verbessern und effektiv umzusetzen.

Im Besonderen suchen wir dabei die Interessenallianz mit unseren Anlegern und Mietern. Nur durch gemeinsame Anstrengungen können wir sowohl die Klimaverträglichkeit und den ökologischen Fußabdruck unserer verwalteten Immobilien optimieren als auch unser gesellschaftliches Engagement nachhaltig gestalten.

Wir freuen uns darauf, den Weg in eine nachhaltige Zukunft gemeinsam mit Ihnen zu gehen, und laden Sie herzlich ein, uns aktiv zu begleiten und zu unterstützen.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Th. Kuhlmann'.

Thomas Kuhlmann  
Vorstandsvorsitzender

Bergisch Gladbach, Dezember 2024

# ÜBER UNS – DIE HAHN GRUPPE

Die Hahn Gruppe ist seit 1982 als Asset und Investment Manager tätig. Sie ist auf versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien spezialisiert. In der lang-jährigen Unternehmensgeschichte wurden bereits über 190 Immobilienfonds erfolgreich aufgelegt. Das aktuell verwaltete Vermögen liegt bei über 7 Mrd. Euro.

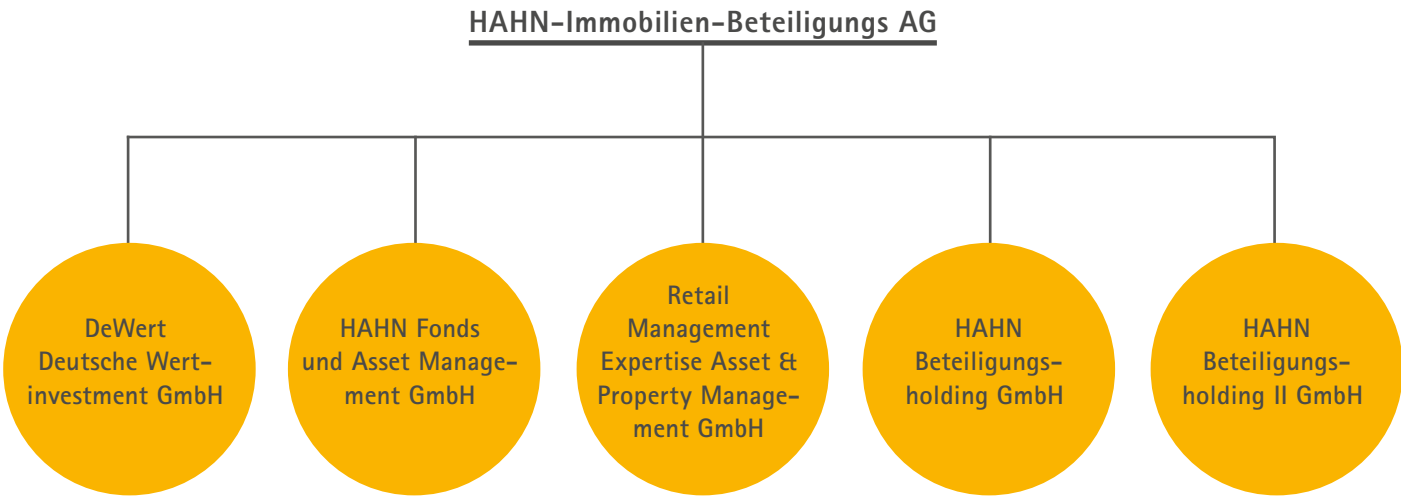
Mit ihrer Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH und einer übergreifenden Expertise aus Immobilien- und Vermögensmanagement nimmt die Hahn Gruppe bei privaten, semiprofessionellen und professionellen Anlegern ein Alleinstellungsmerkmal in ihrem Marktsegment ein. Dabei steuert und kontrolliert sie die gesamte Wertschöpfungskette der von ihr betreuten Immobilienobjekte an rund 120 Standorten.

Die **HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG** nimmt als Holding mit Sitz in Bergisch Gladbach die zentrale Leitungsfunktion der Hahn Gruppe wahr. Sie verfügt über drei operative Tochtergesellschaften, von denen zwei ihren Sitz in Bergisch Gladbach haben.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft **DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH** zählt die Verwaltung von Alternativen Investmentfonds (AIF) in der Form von inländischen geschlossenen oder offenen Publikums- und Spezial-AIFs, das Portfolio sowie das Risiko Management zu ihren Kernaufgaben.

Die Tochtergesellschaft **HAHN Fonds und Asset Management GmbH** bündelt die Immobilien-Management-Aktivitäten der Hahn Gruppe, die für die verwalteten Investmentvehikel erbracht werden. Hierzu zählen die Akquisition, das Asset Management, die Projektentwicklung und das Property Management.

Die Tochtergesellschaft **Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH** mit Sitz in Oberhausen erbringt im Wesentlichen vom Investmentfondsgeschäft der Hahn Gruppe unabhängige Center-Management- und Property-Management-Dienstleistungen für Dritte.



## Ganzheitliches Management von Immobilien- und Investmentvermögen

Die Performance der von uns verwalteten Investmentvermögen leitet sich aus vielen unterschiedlichen Einflussfaktoren ab. Indem wir mit unseren Spezialisten die gesamte Wertschöpfungskette managen, sichern wir eine hohe Qualität und den größtmöglichen Investorfolg unserer institutionellen Investoren und Privatanleger.

Die durch die Hahn Gruppe erbrachten Managementleistungen decken den gesamten Lebenszyklus und alle Wertschöpfungsstufen eines langfristigen Immobilieninvestments ab.

- Die immobiliennahen Dienstleistungen reichen vom An- und Verkauf über die Vermietung und Verwaltung bis hin zur Revitalisierung und Neuentwicklung von Immobilien.
- Die kapitalmarktnahen Dienstleistungen beinhalten die Konzeption, Strukturierung und Vermarktung von immobilienbasierten Investment- und Anlageprodukten sowie das Portfolio Management und die Anlegerbetreuung.
- Der Investor Hahn Gruppe beteiligt sich an aufgelegten Immobilienfonds und Joint-Venture-Portfolios, um Zusatzerträge zu realisieren und die Interessenkongruenz mit den Anlegern zu steigern.

## Ganzheitliches Management über die gesamte Wertschöpfungskette





# UNSERE STRATEGIE

## Investmentfokus Handelsimmobilien und Mixed-Use-Immobilien

Unsere Investitionsschwerpunkte liegen auf Handels- und Mixed-Use-Immobilien, die mit ihrem Mieterbesatz eine hohe Versorgungsorientierung aufweisen. Diese Immobilien und deren Betreiber erfüllen überwiegend den täglichen Bedarf der Menschen und weisen entsprechend hohe Besucherfrequenzen auf. Zugleich gewährleisten sie stabile Mieterträge für die Immobilieninvestoren.

Die Assetklasse der großen Lebensmittelmärkte und Fachmarktansiedlungen, die auch als „großflächiger Einzelhandel“ bezeichnet wird, überzeugt durch ihre hohe Stabilität und Investitionssicherheit. Sie umfasst insbesondere die Immobilienobjekttypen Fachmarktzentren, SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte und Non-Food-Fachmärkte.

Mit „Mixed-Use“ werden gemischt genutzte Immobilienobjekte bezeichnet, die mehrere Nutzungsarten wie Einzelhandel, Büro, Wohnen oder Gesundheit an einem Standort miteinander vereinbaren. Überwiegend angesiedelt im urbanen Raum sind oft weitere Gewerbeformen vertreten, wie etwa Gastronomie, Dienstleistungen, Entertainment, Fitness/Wellness und öffentliche Einrichtungen. Die Vielfalt der Mieter schafft eine große Diversifikation, die unter Rendite-Risiko-Gesichtspunkten positiv zu werten ist.

Mixed-Use-Immobilien sind oftmals Bestandteil eines Stadtquartiers. Das Quartier ist eine multifunktionale Durchmischung aus Wohn-, Arbeits-, Kultur- und Freizeitflächen. Nach dem Prinzip der kurzen Wege findet man alles an einem Ort. Lebendige Quartiere mit Raum für Begegnung schaffen Aufenthaltsqualität und fördern das Zusammenleben.

## Asset und Investment Management

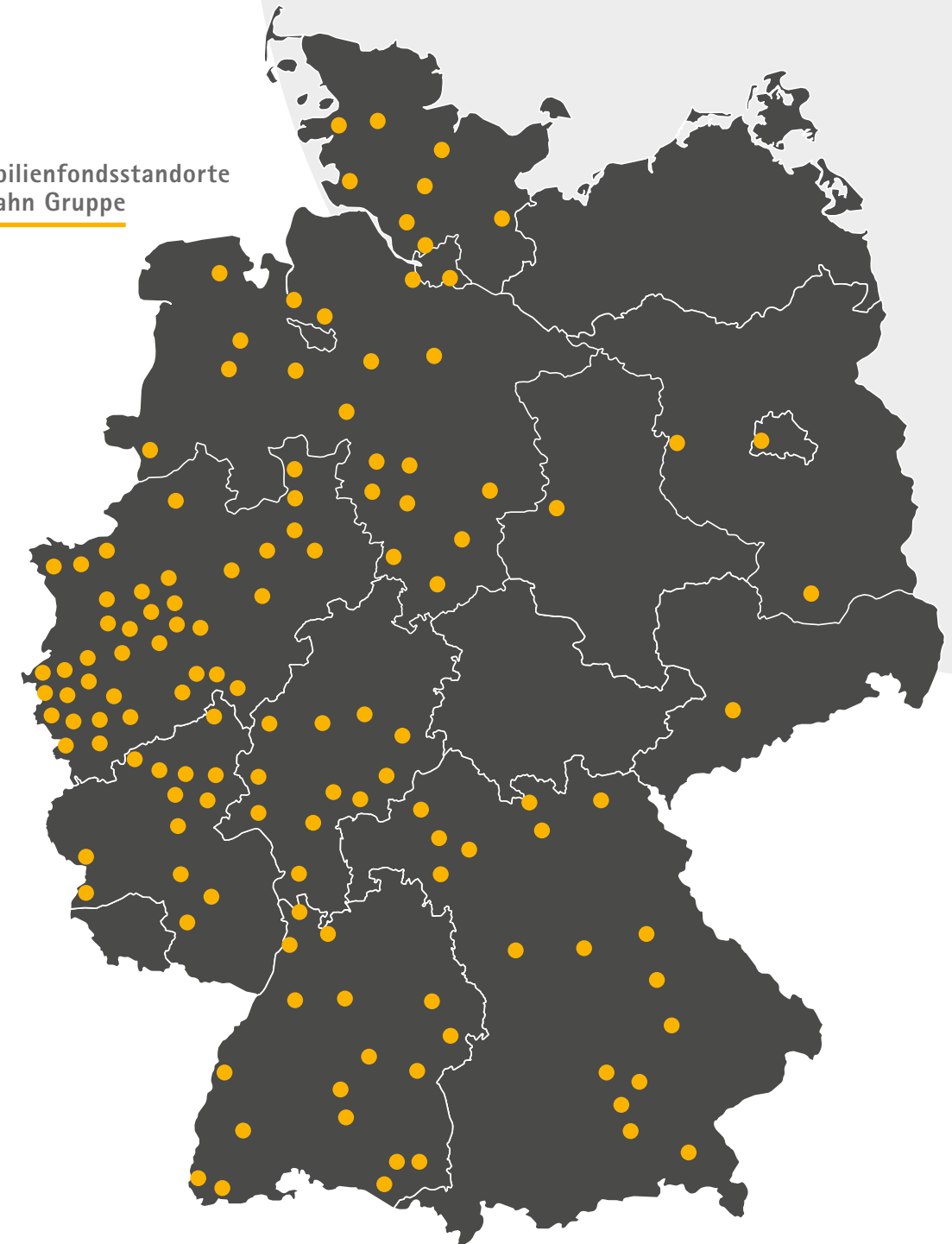
Im Investment Management werden rund 120 Immobilienstandorte mit einer Mietfläche von rund 1,4 Mio. m<sup>2</sup> für die Hahn-Immobilienfonds gemanagt. Die Hauptmieter der Objekte sind überwiegend große und international tätige Einzelhandelskonzerne. Diese Unternehmen verfügen grundsätzlich über eine sehr gute Bonität und gehen langfristige Mietverträge mit Laufzeiten von zehn Jahren und mehr ein. Die Vermietungsquote im Immobilienfondsportfolio lag zum 30. Juni 2024 bei rund 99 Prozent.

Die Hahn Gruppe verfügt über langjährige Erfahrung und umfassendes Know-how in der Immobilien- und Investmentbranche. Dies ermöglicht es, eine breite Palette von Investmentprodukten anzubieten. Das Portfolio umfasst offene Spezial-AIFs, Individualfonds und Club Deals, die auf die spezifischen Bedürfnisse der institutionellen Kunden zugeschnitten sind.

Neben den institutionellen Investmentlösungen bieten wir Publikums-AIFs und Private Placements an, um auch privaten Anlegern den Zugang zu Immobilieninvestments zu ermöglichen. Unsere Fondsprodukte sind reguliert und von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt, um höchste Transparenz und Sicherheit für unsere Anleger zu gewährleisten. Wir verfolgen dabei stets eine nachhaltige Investmentstrategie, die es uns ermöglicht, stabile und langfristige Renditen für unsere Anleger zu erwirtschaften.

Mit ihren Tochtergesellschaften betätigt sich die Hahn Gruppe auch als Immobilien Manager für Drittvermögen und erbringt für die Auftraggeber im Wesentlichen Center-Management- und Property-Management-Dienstleistungen. Das für Dritte gemanagte Immobilienvermögen belief sich auf rund 4,5 Mrd. Euro.

## Immobilienfondsstandorte der Hahn Gruppe



**SB-WARENHÄUSER/VERBRAUCHER-MÄRKTE MIT MIETERN AUS DEM LEBENSMITTELEINZELHANDEL**



**MIXED-USE-IMMOBILIEN: GUT DIVERSIFIZIERT UND WANDELBAR**



**FACHMARKTZENTREN: SEIT JEHER UNSER KERNGESCHÄFT**



**BAU- UND HEIMWERKER-MÄRKTE: GRUNDBEDARF FÜR WOHNEN UND GARTEN**





# 01

## GOVERNANCE



## Zukunft nachhaltig gestalten

Übergreifende Anforderungen an Nachhaltigkeit, Transparenz, Ressourcenschonung und Energieeffizienz werden für die Immobilienbranche maßgeblich durch die ESG-Standards und Richtlinien der Europäischen Union (EU) festgelegt. Gleichmaßen steigen die Erwartungen von Investoren und anderen Stakeholdern an den Immobiliensektor respektive an nachhaltige Investitionen. Gegenwärtig besteht daher auf allen Wertschöpfungsstufen der Branche die große Herausforderung darin, die Vorgaben, insbesondere die der EU-Taxonomie, umzusetzen. Ein entsprechender Anpassungsdruck erfordert eine erhöhte Flexibilität und effizientere Prozesse, um die Wettbewerbsfähigkeit im dynamischen Marktumfeld zu stärken. Zudem rücken Klimarisiken und deren Bewertung sowie das breit gefächerte Thema Energieversorgung zunehmend in den Fokus der Veränderungen. Die Anpassungsfähigkeit von Immobilien vor dem Hintergrund einer sich wandelnden Energieinfrastruktur und eine verbesserte Resilienz gegenüber dem Klimawandel sind hierbei von zentraler Bedeutung.

Wir als Hahn Gruppe sind uns unserer Corporate Responsibility (CR) bewusst. In Bezug auf Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekte in der Wertschöpfungskette von Handels- und Mixed-Use-Immobilien sowie gegenüber unseren Mitarbeitenden und der Gesellschaft streben wir mit unseren CR-Initiativen einen positiven Beitrag an. Unsere intensive

strategische Auseinandersetzung mit dem Klimawandel und dem damit einhergehenden Dreiklang: Anpassung, Schutz und neue Lösungen hilft uns als Unternehmen, den Anforderungen der Regulatorik als auch unserer Investoren, Mitarbeitenden und der Öffentlichkeit gerecht zu werden sowie die Erwartungen weiterer Stakeholder und des Kapitalmarkts im Sinne einer erhöhten Resilienz und einer langfristigen Werthaltigkeit der getätigten Investments zu erfüllen.

Nachhaltigkeit muss unserer Auffassung nach ganzheitlich betrachtet werden. Denn Nachhaltigkeit wird erst relevant bzw. kann erst umfänglich gedacht und umgesetzt werden, wenn sie in den zentralen Strategie- und Entscheidungsprozessen fest verankert und eingebunden ist. Unser Governance-Ansatz baut darauf auf, die Vorgaben in der Organisation und den damit verbundenen operativen Prozessen und Systemen zu verankern. Nachhaltigkeits-themen messen wir bereichsübergreifend eine besonders hohe Bedeutung bei, da sie ein integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie sind. Um den nachhaltigkeitsbezogenen Anforderungen als Unternehmen bestmöglich zu begegnen, passen wir zudem die Leitplanken unserer Nachhaltigkeitsstrategie fortlaufend proaktiv an die gesetzlichen Vorgaben, an die Bedarfe unserer Stakeholder sowie an die grundlegenden Marktanforderungen an. Wir stellen uns den



**DIE BERICHTSINHALTE HÄNGEN ZUM GROSSTEIL VON EINER NEUEN WESENTLICHKEITSANALYSE, DER DOPPELTEN MATERIALITÄT, AB.**

## 01 Perspektiven der doppelten Wesentlichkeitsanalyse



damit einhergehenden Herausforderungen und verfolgen gleichermaßen eine langfristige Corporate-ESG-Agenda. Unter diesen Prämissen treiben wir die Implementierung von ESG-Kriterien und deren Berücksichtigung sowohl in unserer Geschäftstätigkeit als auch in unserem Risiko Management kontinuierlich voran.

Für die operative Umsetzung unserer „Manage to Green“-Strategie haben wir innerhalb unserer Organisationsstruktur verstärkte Schnittstellen zwischen den internen Fachbereichen geschaffen, die eine effiziente und eng verzahnte Zusammenarbeit ermöglichen. Da die laufende ESG-Transformation darüber hinaus sehr stark von der Erfassung und Analyse relevanter ESG-Daten und KPIs abhängt, verfügen wir über ein unternehmensübergreifendes ESG-Datenmanagementsystem, das alle wesentlichen nachhaltigkeitsbezogenen Informationen aggregiert und als zentrales Maßnahmenplanungs-, Bewertungs- und Reporting-Tool fungiert.

Ein weiterer Fokus liegt auf den sich aus der EU-Richtlinie zur Unternehmens- und Nachhaltigkeitsberichterstattung (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD) ergebenden, erstmals für das Geschäftsjahr 2025 verbindlichen Berichtsstandards, die Bestandteil des Konzernlageberichts 2026 sein werden. Zielsetzung der CSRD als nichtfinanzielle

Berichterstattung auf Corporate-Ebene ist die Sicherstellung der Vereinbarkeit des Geschäftsmodells und der Strategie mit dem Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft. Hierbei gilt es die wichtigsten tatsächlichen oder potenziellen nachteiligen Auswirkungen (Principal Adverse Impacts, PAIs) im Zusammenhang mit der Wertschöpfungskette des Unternehmens zu identifizieren und zu berücksichtigen. Alle ergriffenen Maßnahmen und das Ergebnis dieser Maßnahmen zur Verhinderung, Minderung oder Behebung tatsächlicher oder potenziell nachteiliger Auswirkungen sind zu berichten.

Die Berichtsinhalte hängen zum Großteil von einer neuen Wesentlichkeitsanalyse, der doppelten Materialität, ab. Dadurch sind Unternehmen verpflichtet, sowohl über die Auswirkungen des eigenen Geschäftsbetriebs auf Mensch und Umwelt (Inside-out-Perspektive) als auch über die Auswirkungen von Nachhaltigkeitsaspekten auf das Unternehmen (Outside-in-Perspektive) zu berichten [s. Grafik 01].

Die Hahn Gruppe befasst sich bereits proaktiv mit den Inhalten der CSRD bzw. mit den daraus hervorgehenden Berichtsanforderungen, um diese zum Zeitpunkt der verpflichtenden Erstanwendung im Jahr 2025 in unsere operativen Prozesse sowie in unser Berichtswesen zu integrieren.



# 02

**UNTERNEHMERISCHE,  
SOZIALE VERANT-  
WORTUNG FÜR  
MITARBEITENDE UND  
GESELLSCHAFT**





# 79

Tage für Fort- und Weiterbildung jährlich

# 0

gemeldete Arbeitsunfälle absolut

# 49

Prozent Frauen sind bei der Hahn Gruppe beschäftigt.

# 4,5

Prozent Frauen in Führungspositionen

# 7

Jahre durchschnittliche Betriebszugehörigkeit

# 51

Prozent Männer sind bei der Hahn Gruppe beschäftigt.

# 15

Prozent Männer in Führungspositionen

# 8

Kranktage durchschnittlich pro Mitarbeiter

# 12,8

Prozent Fluktuationsrate (Berechnung gemäß BDA)

# 100

Prozent unserer Mitarbeitenden nehmen an institutionalisierten Gesprächen zur Leistungsbeurteilung und Karriereentwicklung teil.

# 76

Prozent der Mitarbeitenden nutzen die Möglichkeit des dezentralen Arbeitens.

Stand: 31.10..2024

## Leitbild und Unternehmenswerte der Hahn Gruppe

Unser Leitbild und unsere Unternehmenswerte stellen das Fundament für die Zusammenarbeit und die gemeinsame Identifikation mit der Hahn Gruppe dar. Das daraus abgeleitete Verständnis von unternehmerischer Verantwortung bildet die Grundlage unseres Handelns. Zentraler Baustein des kulturellen Selbstverständnisses ist eine hierarchieübergreifende und gegenseitige Wertschätzung. Jeder einzelne Mitarbeitende trägt mit seinem Handeln dazu bei.

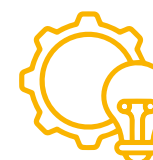
Wir arbeiten gemeinsam für die Zukunftssicherung unserer Anleger, Mieter, Geschäftspartner und unserer Gruppe mit all ihren Mitarbeitenden. Unsere Unternehmenswerte beruhen auf Vertrauen, Verantwortung, Kundenorientierung und Zusammenarbeit, Leistungsorientierung und Offenheit. Sie werden auf allen Hierarchieebenen gelebt und sind ein glaubwürdiges Element unserer Unternehmenskultur [s. Grafik 02].

UNSER LEITBILD UND UNSERE UNTERNEHMENSWERTE STELLEN DAS FUNDAMENT FÜR DIE ZUSAMMENARBEIT UND DIE GEMEINSAME IDENTIFIKATION MIT DER HAHN GRUPPE DAR.

## 02 Unsere Werte



**KUNDENFOKUS**  
Erfolg und Zufriedenheit der Investoren



**INNOVATIONS-FÜHRERSCHAFT**  
Fortschritt wagen



**LEISTUNGS-BEREITSCHAFT**  
Leistung durch Engagement und Zielstrebigkeit



**ZUSAMMEN-ARBEIT**  
Gemeinsam zum Erfolg



**VERANTWORTUNG**  
Verantwortung leben

## Mitarbeitendenentwicklung und Förderung

Als verantwortungsvoller Arbeitgeber pflegen wir eine vertrauensvolle Beziehung zu unseren Mitarbeitenden. Wir streben an, jedem Beschäftigten den geeigneten Rahmen und die Arbeitsmittel zu bieten, um sich mit den individuellen Stärken und Ideen optimal in das Unternehmen einzubringen. Die Gleichbehandlung aller Mitarbeitenden und ein diskriminierungsfreies Umfeld sind für uns unverzichtbar. Wir stehen für Chancengleichheit und Weiterbildungsmöglichkeiten für alle Individuen.

Regelmäßige Mitarbeitendengespräche erzeugen ein gemeinsames Verständnis für die Aufgaben und Ziele jedes einzelnen Arbeitnehmers im Unternehmen. Sie bilden zugleich die Voraussetzung, gemeinsam Entwicklungsperspektiven und Weiterbildungsmöglichkeiten zu identifizie-

ren – sowohl auf der fachlichen als auch auf der persönlichen Ebene. Das Bestreben besteht darin, die Fähigkeiten und Erfahrungen jedes einzelnen Mitarbeitenden fortlaufend individuell bzw. fachlich weiterzuentwickeln.

## Arbeitsschutz und Gesundheitsmanagement

Die Gesundheit und die Arbeitssicherheit unserer Mitarbeitenden haben für uns höchste Priorität. Als verantwortungsvoller Arbeitgeber ermöglichen wir ein gesundes und sicheres Arbeitsumfeld, in dem unsere Beschäftigten sich wohlfühlen und ihr volles Potenzial abrufen können. Ein umfassendes Gesundheitsmanagement, das nicht nur die gesetzlichen Vorgaben erfüllt, sondern in vielen Bereichen darüber hinausgeht, ist die Grundlage dafür.





## DER AUSTAUSCH MIT RUND 30 SENIORINNEN UND SENIOREN WAR FÜR BEIDE SEITEN BEREICHERND.

Regelmäßig stattfindende Ersthelfer- und Brandschutzhelfer-Schulungen befähigen Mitarbeitende, im Ernstfall adäquat zu helfen bzw. zu unterstützen sowie zur Sicherheit und Rettung anderer Mitarbeitenden beizutragen. Zudem setzen wir auf Informationsprogramme, die Gesundheitsthemen aufgreifen. Wir schaffen gesunde Verpflegungsangebote und wir unterstützen zahlreiche Freizeit- und Sportaktivitäten. Hierdurch stärken wir die Kompetenz und Eigenverantwortung der Mitarbeitenden im Umgang mit ihrer körperlichen und seelischen Gesundheit.

### Soziales Engagement und Corporate Volunteering

Ein weiterer wesentlicher Baustein unserer Unternehmens- und Nachhaltigkeitsstrategie ist die soziale Verantwortung gegenüber der Gesellschaft bzw. dem Gemeinwesen. Vor diesem Hintergrund wurde zu Jahresbeginn 2023 eine neue langfristige Corporate-Volunteering-Initiative ins Leben gerufen. Unter Bereitstellung der notwendigen Ressourcen wurde das Freiwilligenprogramm mit dem Motto „Wir packen an!“ gestartet und stößt seitdem auf großes Interesse der Kolleginnen und Kollegen.

Die Einbindung und Motivation von Mitarbeitenden, sich an Corporate-Volunteering-Aktionen zu beteiligen, schafften beidseitig vielfältige und positive Effekte. Neben der Möglichkeit zum Lernen und sich persönlich weiterzuentwickeln, verfolgen die kontinuierlich stattfindenden Aktionstage

als Zielsetzung die Förderung von Teambuilding sowie die Gelegenheit, neue Kolleginnen und Kollegen aus anderen Fachbereichen kennenzulernen. Durch die gemeinsamen Einblicke in andere, zumeist unbekannte Tätigkeitsfelder ergeben sich zudem neue Impulse im Hinblick auf wesentliche Soft-Skills, Motivation, abteilungsübergreifende Kommunikation, Zusammenhalt und Teamfähigkeit. Gleichermäßen ist Corporate Volunteering ein fester Bestandteil des Employer Brandings und trägt gesamthaft zur Identifikation der Mitarbeitenden mit dem Unternehmen bzw. zum Werte-Leben bei.

Neben einer Beteiligung an den Corporate-Volunteering-Aktionen haben die Mitarbeitenden intern die Möglichkeit, sich mit eigenen ESG-bezogenen Verbesserungsvorschlägen, Ideen oder Anmerkungen in den Fachbereichen sowie auf Unternehmensebene einzubringen. Über verschiedene Kommunikationskanäle erhalten die Mitarbeitenden gleichermaßen einen regelmäßigen Überblick über die aktuellen nachhaltigkeitsbezogenen Aktivitäten der Hahn Gruppe. Ziel ist es, die Sensibilisierung für das weitgefächerte Themenfeld Nachhaltigkeit und die vielfältige operative Einbindung der Mitarbeitenden zu erhöhen respektive die Implementierung von ESG-Aspekten in unseren (Entscheidungs-)Prozessen zu fördern.

**Im Folgenden werden einige soziale Aktionen vorgestellt:**

### „Wir packen an!“ – kleiner Einsatz, große Wirkung

Im Juni haben wir unser Freiwilligenprogramm „Wir packen an!“ fortgesetzt, bei dem wir uns tatkräftig in sozialen Projekten engagieren. Dieses Mal konnten wir rund 30 Bewohnerinnen und Bewohner der Seniorenresidenz Herz Jesu bei einem Bootsausflug auf dem Rhein begleiten. Eine besondere Herausforderung stellte die Anreise dar, für die ein Reisebus angemietet wurde. Unsere Kolleginnen und Kollegen waren intensiv damit beschäftigt, alle sicher in den Bus und zum Rheindampfer zu führen. Der Ausflug bot viel Raum für den persönlichen Austausch mit den Senioren und war insgesamt eine bereichernde Erfahrung.

Ein weiteres Projekt war die Renovierung eines Arbeitsraumes in der Frauenberatungsstelle Pulheim. Hier wurden die Wände und die Decke frisch gestrichen sowie neue Möbel aufgebaut. Die Begeisterung der Sozialarbeitenden über die verbesserten Räumlichkeiten war groß, da diese nun endlich ein einladendes Umfeld für die Beratungsgespräche bieten.

### Aufbauhilfe für Weihnachtsbasar

Ende November halfen 13 Hahn-Mitarbeitende beim Kölner Verein Quäker Nachbarschaftsheim e. V., den jährlichen Weihnachtsbasar vorzubereiten. Nach einer kurzen Besichtigung der Räumlichkeiten ging es für unsere Kolleginnen und Kollegen direkt tatkräftig zur Sache. Eine kleine Gruppe backte in der Küche des Vereinsheims verschiedenartige weihnachtliche Leckereien, die am Folgetag den Gästen angeboten wurden, während die andere Hälfte der Helfer die Möbel rückte, die weihnachtliche Dekoration innen wie außen anbrachte und befestigte sowie die Verkaufsstände und die Kaffeetheke für den Weihnachtsbasar aufbaute. Nach Beendigung der Aufbauarbeiten wurde der Tag mit einem gemeinsamen stärken-nden Essen abgeschlossen.

### MODERN UND ANSPRECHEND PRÄSENTIERT SICH DIE FRAUEN-BERATUNGSSTELLE PULHEIM NACH UNSEREM RENOVIERUNGSEINSATZ.





## Preisverleihung Bergisch Gladbacher Kinder- und Jugendpreis 2024

Ende Oktober wurde der „Bergisch Gladbacher Kinder- und Jugendpreis“ verliehen – eine gemeinsame Initiative der Gellert-Stiftung, der Stadt Bergisch Gladbach und der Hahn Gruppe. Die Auszeichnung würdigt das außergewöhnliche Engagement für Kinder und Jugendliche in unserer Region.

### Erster Preis: „Geschenke gegen Kindertränen e. V.“

Der Verein setzt sich dafür ein, Kinderaugen zum Leuchten zu bringen. Mit dem Konzept, gut erhaltenes Spielzeug zu sammeln, zu prüfen und als Geschenke an bedürftige Familien und Einrichtungen zu verteilen, hat der Verein seit 2017 über 71.000 Geschenke bereitgestellt. Diese

**MIT WOLFGANG BOSBACH  
KONNTEN WIR PROMINENTE  
UNTERSTÜTZUNG FÜR DEN  
KINDER- UND JUGENDPREIS  
2024 GEWINNEN.**

Geschenke fanden ihren Weg zu 452 Familien und 147 Organisationen, darunter Kinderheime, Frauenhäuser und Tafeln. Ein wertvolles Projekt, das zeigt, wie man mit Zusammenhalt Freude schenken kann!

### Zweiter Platz: „Leben mit dem Tod – Trauernde Familien begleiten“

Dieses Projekt unterstützt trauernde Kinder und Jugendliche sowie deren Familien durch qualifizierte Trauerbegleitung und Beratung. Es schult zudem ehrenamtlich Kitas und Schulen, um das Thema Trauer und Verlust besser zu integrieren und zu verstehen. Die Kooperation des DRK Rhein-Berg und des Instituts Dellanima leistet einen bedeutenden Beitrag für Familien in herausfordernden Zeiten.

### Dritter Platz: Patenprojekt des Kinderschutzbundes Rheinisch-Bergischer Kreis

Hier setzen sich ehrenamtlich Mitarbeitende dafür ein, dass Kinder aus einkommensschwachen Familien Zugang zu Sportvereinen, Ausrüstung oder Klassenfahrten erhalten. Das Patenprojekt eröffnet neue Möglichkeiten und stärkt den sozialen Zusammenhalt in unserer Gesellschaft. Insgesamt wurden 20.000 Euro an Fördermitteln zugesagt, um die Arbeit dieser bemerkenswerten Initiativen

weiter zu fördern. Die Hahn Gruppe unterstützt den Wettbewerb mit einem Beitrag von 10.000 Euro im Rahmen ihres sozialen Engagements. Die Ehrung fand im Rathaus, Bergisch Gladbach, statt. Die Laudatio hielt Wolfgang Bosbach.

### 10.000 Euro Spende für die Bananenflankenliga

Die Bananenflankenliga betreibt ein innovatives Fußballprojekt für Kinder und Jugendliche mit geistigen Beeinträchtigungen und ist deutschlandweit an 20 Standorten aktiv. Anlass der Spendenaktion war die erfolgreiche Platzierung des Pluswertfonds 180 – Fachmarktzentrum in Landshut, wo auch ein Bananenflanken-Team trainiert. Kunden der Hahn Gruppe, die sich an dem Fonds beteiligten, hatten die Möglichkeit, auf einen physischen Ordner mit ihren Beitragsunterlagen zu verzichten. Der Gegenwert der eingesparten Kosten wurde an die Bananenflankenliga gespendet. Wie auch im vergangenen Jahr, als die Hahn Gruppe den Verein Gänseblümchen-Voerde e. V. unterstützte, stieß die diesjährige Spendenaktion auf eine sehr positive Resonanz. Mit großer Begeisterung unterstützen unsere Anleger und die Hahn Gruppe die Inklusionsarbeit des Vereins, damit „Fußball tatsächlich keine Grenzen kennt“ (Vereinsmotto).

## Soziale Nachhaltigkeit von Einzelhandelsimmobilien

Das Bestreben nach einer verantwortungsvollen und zielgerichteten Verknüpfung der Aspekte Ökonomie, Ökologie und Gesellschaft ist seit über vier Jahrzehnten ein wesentlicher Baustein des unternehmerischen Erfolgs der Hahn Gruppe. Im Einklang mit den Ansprüchen unserer Investoren, Mieter und Mitarbeitenden arbeiten wir kontinuierlich daran, generationenübergreifend Immobilienwerte zu schaffen, die eine attraktive Rendite erwirtschaften, unsere Betreiber in ihrem Erfolg unterstützen und einen Nutzen für die Gesellschaft erbringen.

Unsere Handelsimmobilien erfüllen wichtige Funktionen für Städte und Gemeinden, mit denen wir partnerschaftlich zusammenarbeiten. Die Objekte dienen der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und bieten Raum für Arbeit und Wohnen. Unsere Angebote reichen von diversifizierten Einzelhandelsstandorten, die wichtige Grundbedürfnisse der Menschen erfüllen und das soziale Miteinander fördern, bis hin zu Mixed-Use-Immobilien, die als lebendiger und lebenswerter Bestandteil von Stadtquartieren vielfältige Angebote für die Gemeinschaft bündeln.



**DIE BANANENFLANKENLIGA  
BETREIBT EIN INNOVATIVES  
FUSSBALLPROJEKT FÜR KINDER  
UND JUGENDLICHE MIT GEISTI-  
GEN BEEINTRÄCHTIGUNGEN.**



Das „S“ in ESG rückt mehr und mehr in den Fokus von Investoren, denn auch die sozialen Komponenten haben einen Einfluss auf den Immobilienwert. Allerdings ist die Messbarkeit von sozialer Nachhaltigkeit derzeit für die Akteure noch die größte Herausforderung. Aktuell werden die Kriterien und Indikatoren der Sozial-Taxonomie in Arbeitsgruppen und Expertengremien der EU beraten und entwickelt. Erste Entwürfe und Vorschläge wurden veröffentlicht und es laufen Pilotprojekte zur Prüfung der Praktikabilität und Wirksamkeit. Den Entwürfen liegen drei Hauptziele für jeweils eine Interessensgruppe zugrunde:

- Integrative und nachhaltige Gemeinschaften und Gesellschaften (Kommunen und die Gesellschaft),
- Menschenwürdige Arbeit (Arbeiter/Arbeitnehmer),
- Angemessener Lebensstandard und Wohlergehen (Endnutzer/Verbraucher).<sup>1)</sup>

Die Nachhaltigkeit speziell von Einzelhandelsimmobilien umfasst nicht nur ökologische, sondern auch soziale Aspekte, die Förderung von Gemeinschaft, gerechte Arbeitsbedingungen, Inklusion und die Stärkung lokaler Wirtschaften. Wie kann soziale Nachhaltigkeit entsprechend den genannten Hauptzielen im Einzelhandel etabliert und gestärkt werden?

# 94

Prozent aller Center haben in den vergangenen Jahren Maßnahmen ergriffen, das Familienangebot auszuweiten.

## Integrative und nachhaltige Gemeinschaften und Gesellschaften

Einzelhandelsimmobilien können soziale Nachhaltigkeit fördern, indem sie Räume schaffen, die Gemeinschaft und soziale Interaktion unterstützen. Einkaufszentren, lokale Märkte und Geschäfte sind oft zentrale Treffpunkte in Stadtteilen. Sie bieten nicht nur Zugang zu Waren und Dienstleistungen, sondern sind auch Orte, an denen sich Menschen begegnen und miteinander kommunizieren. Vor allem in Shopping-Centern wurden bereits soziale Konzepte umgesetzt. Ca. 94 Prozent aller Center haben in den vergangenen Jahren Maßnahmen ergriffen, das Familienangebot auszuweiten. Auch haben bereits 86 Prozent der Center kollaborative bzw. konsumfreie Zonen und Flächen für soziale Aktivitäten geschaffen.<sup>2)</sup> Damit kann sich die Verweildauer und Frequenz erhöhen. Besonders in den oberen, in der Regel schwieriger zu vermietenden Verkaufsebenen wurden bereits unterschiedliche gemeinschaftliche Nutzungen etabliert. Beispielsweise konnte nach dem Umbau einer ehemaligen Karstadt-Lagerfläche ein Kindergarten (Little Giants) auf dem Dachgeschoss der City Galerie in Aschaffenburg einziehen.

Auch die Nutzung der Dachflächen von Baumärkten, SB-Warenhäusern, C&C-Märkten, Shopping-Centern oder Parkgaragen für Sport-, Veranstaltungs- oder Gastronomieflächen wird immer häufiger umgesetzt. So findet man in Berlin eine Vielzahl an Beispielen von Dachnutzungen, wie Fußballfelder auf Dächern von Hellweg Baumarkt und METRO, mehrere Padel-Tennisfelder auf dem Dach des Victoria-Centers, Kulturdachgarten Klunkerkranich auf dem obersten Parkdeck der Neukölln Arcaden oder auch einen Sportplatz auf der Dachfläche eines Kaufland-SB-Warenhauses in Erfurt.

<sup>1)</sup> Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (2022): Social Impact Investing. Rendite. Wert. Wirkung, S. 19.

<sup>2)</sup> EY Real Estate, ZIA e.V. (2024): Shopping-Center 2024. Bestandsaufnahme und Zukunftsfähigkeit einer Branche, S. 42.

<sup>3)</sup> Aldi Süd schafft Wohnraum: Mehr als 2.000 Wohnungen über Filialen geplant. <https://www.aldi-sued.de/de/newsroom/alle-pressemitteilungen/unternehmen/2024/Aldi-Sued-schafft-wohnraum-mehr-als-2000-wohnungen-ueber-filialen-geplant.html>

<sup>4)</sup> Foto: kplus konzept studios | Oliver Blobel für DI-Gruppe, <https://www.hi-heute.de/innovation/kiga-auf-dach-eines-shopping-centers>

Unterschiedliche Wohnformen, Kita-, Gastronomie- oder Büroflächen rücken ebenfalls in den Fokus, vor allem bei der Entwicklung von Grundstücken in zentralen Lagen. Motivation dafür ist häufig nicht nur das soziale Engagement, sondern auch, den Baugenehmigungsprozess für neue Supermärkte in begehrten Innenstadtlagen zu erleichtern. Aldi Süd und Nord bauen bereits seit mehreren Jahren Wohnungen über ihren Filialen. Die Palette reicht von Eigentums- und Mietwohnungen, sozial gefördertem Wohnraum bis zu Senioren- und Studierendenapartments. In den kommenden Jahren sind allein von Aldi Süd weitere

2.000 Wohnungen geplant.<sup>3)</sup> Auch andere Unternehmen aus dem Lebensmitteleinzelhandel wie REWE oder Netto setzen Mixed-Use-Immobilien mit nennenswerten Wohnanteilen um. Diese beleben die Innenstädte und können Handelsstandorte bereichern, aber auch einen positiven Beitrag in angespannten Wohnungsmärkten leisten.

Die sozialverträgliche Gestaltung der Parkplätze mit Fahrradstellplätzen in ausreichender Anzahl sowie Ladeinfrastruktur für Pkw und E-Bikes/Lastenräder zählen zu den weiteren gängigen Maßnahmen.

**DIE LITTLE GIANTS  
RESIDIEREN AUF  
DEM DACH DER  
CITY GALERIE  
ASCHAFFENBURG.<sup>4)</sup>**







**DIE SOZIALVERTRÄGLICHE  
GESTALTUNG DER PARKPLÄTZE MIT  
FAHRRADSTELLPLÄTZEN IN AUS-  
REICHENDER ANZAHL SOWIE LADE-  
INFRASTRUKTUR FÜR PKW UND  
E-BIKES/LASTENRÄDER ZÄHLEN ZU  
DEN GÄNGIGEN MASSNAHMEN.**

### **Stärkung der lokalen Wirtschaft und Branchen**

Die Unterstützung der lokalen Wirtschaft ist ebenfalls ein Aspekt der sozialen Nachhaltigkeit von Einzelhandelsimmobilien. Durch die Förderung von Einzelhändlern und Produzenten aus der Region kann die wirtschaftliche Resilienz und Nachhaltigkeit gestärkt werden. Einzelhandelsimmobilien können dabei unterstützen, indem sie mietpreisgünstige Räumlichkeiten zur Verfügung stellen, Kooperationen mit lokalen Lieferanten eingehen und Programme zur Förderung von Startups und kleinen Unternehmen entwickeln. Auch Vermietungen an Personen und Institutionen, die einen gesellschaftlichen Nutzen bieten, bspw. aus dem Gesundheits- und Bildungswesen, oder Kindertagesstätten und ähnliche Einrichtungen fallen in diese Kategorie.

### **Menschenwürdige Arbeit**

Die Förderung gerechter Arbeitsbedingungen und fairer Löhne zählt ebenso zu den Dimensionen sozialer Nachhaltigkeit. Beschäftigte sind teils mit niedrigen Löhnen, unsicheren Arbeitsverhältnissen und eingeschränkten Aufstiegsmöglichkeiten konfrontiert. Eigentümer und Betreiber von Einzelhandelsimmobilien können durch entsprechende Anforderungen auf ihre Mieter einwirken. Auch die Verbesserung der Ausstattung des Arbeitsplatzes, bspw. in Form attraktiv gestalteter Sozialräume, natürlich belichtete Verkaufsräume und Kassenplätze, kann das Wohlbefinden der Mitarbeitenden im stationären Einzelhandel erhöhen. Darüber hinaus sollten Programme zur beruflichen Weiterbildung und Entwicklung angeboten werden, um den Mitarbeitenden Aufstiegsmöglichkeiten zu bieten. Dies stärkt nicht nur die Mitarbeiterzufriedenheit, sondern auch die Qualität des Kundenservices und die allgemeine Leistung der Einzelhandelsbetriebe.

Der Zurverfügungstellung von Wohnraum für die Mitarbeitenden kommt ebenfalls eine wachsende Bedeutung zu. Einerseits stärkt dies die Mitarbeiterbindung, andererseits trägt es zur Beschäftigtenakquisition, insbesondere in Metropolen, bei. Beispielsweise errichtete die Drogeriekette BUDNI im Jahr 2021 auf dem eigenen Firmengelände in Hamburg 45 vergünstigte Mitarbeiterwohnungen.<sup>5)</sup>

### **Angemessener Lebensstandard und Wohlergehen**

Ein inklusiver und barrierefreier Zugang zu Einzelhandelsimmobilien bildet ein weiteres zentrales Element der sozialen Nachhaltigkeit. Die Immobilien sollen so gestaltet sein, dass sie für alle Menschen gleichermaßen zugänglich sind, unabhängig von Alter, Geschlecht, ethnischer Herkunft oder körperlichen Fähigkeiten. Barrierefreiheit umfasst nicht nur bauliche Maßnahmen wie Rampen und Aufzüge, sondern auch eine klare Beschilderung und gut zugängliche Sanitäranlagen. Das Parkplatzangebot sollte auch Behinderten-, Familien- und Frauenparkplätze umfassen, und auch die Verschattung der Stellplatzflächen aufgrund von Hitzeperioden und städtischen Wärmeinseln fällt darunter.

Ein Sicherheitskonzept stärkt zudem das Wohlbefinden der Menschen, zum Beispiel durch gut einsehbare, übersichtliche Flächen und gute Beleuchtung.

Maßnahmen zur Förderung der sozialen Inklusion zählen ebenfalls dazu. Dies kann die Unterstützung von Minderheitenunternehmen sein, die Schaffung von Arbeitsplätzen für benachteiligte Gruppen und die Organisation von Gemeinschaftsveranstaltungen.

### **Fazit**

Eindeutig definieren lässt sich das „S“ in ESG (noch) nicht. Soziale Nachhaltigkeit von Einzelhandelsimmobilien umfasst die unterschiedlichsten Elemente mit einem Bündel von Einzelmaßnahmen rund um die Förderung von Gemeinschaft, gerechten Arbeitsbedingungen, Inklusion und die Unterstützung der lokalen Wirtschaft.

Wir als Hahn Gruppe orientieren uns an dem aufgezeigten Instrumentarium, um auch den sozialen Komponenten an unseren Standorten Rechnung zu tragen. So prüfen wir fortlaufend Ansatzpunkte und lassen diese in das Immobilien Management einfließen.

# 86

Prozent der Center haben bereits heute kollaborative bzw. konsumfreie Zonen und Flächen für soziale Aktivitäten geschaffen.

<sup>5)</sup> BUDNI (2020): Erstes BUDNI Sozialwohnungs-Bauprojekt.  
<https://www.budni.de/presse/budni-sozialwohnungs-bau>



03

UMWELT





Nachhaltige Transformation von Immobilien

Für das gemanagte Immobilienportfolio stellt Nachhaltigkeit keine Einmalmaßnahme dar, sondern sollte sich stets als kontinuierlicher Optimierungsprozess im gesamten Lebenszyklus der Immobilie verstehen. Auch unsere Mieter erwarten zunehmend nachhaltige Gebäude und Konzepte, die eine effiziente Bewirtschaftung fördern und den Komfort beziehungsweise die Aufenthaltsqualität steigern. Durch eine proaktive nachhaltige Transformation der gemanagten Immobilien betont die Hahn Gruppe ihre Verantwortung in Bezug auf Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekte in der Wertschöpfungskette von Handels- und Mixed-Use-Immobilien. Hierbei ist eine gewisse Langfristigkeit bei der Planung und Nutzung der Immobilie von zentraler Bedeutung.

Zur Forcierung der objektbezogenen ESG-Performance und einer zielgerichteten Dekarbonisierung unserer Immobilien verfolgen wir unseren eigens entwickelten „Manage to Green“-Ansatz. Neben einer fortlaufenden Bestandsanalyse steht hierbei die Identifikation von Optimierungspotenzialen und möglichen transitorischen oder physischen Risiken im Vordergrund. Durch einen konstruktiven und engen Dialog mit unseren Stakeholdern arbeiten wir partnerschaftlich daran, adäquate Maßnahmen im Sinne der nachhaltigen Werthaltigkeit der Immobilie und unter Berücksichtigung der Anforderungen des Marktumfelds sowie der Nutzer zu initiieren.

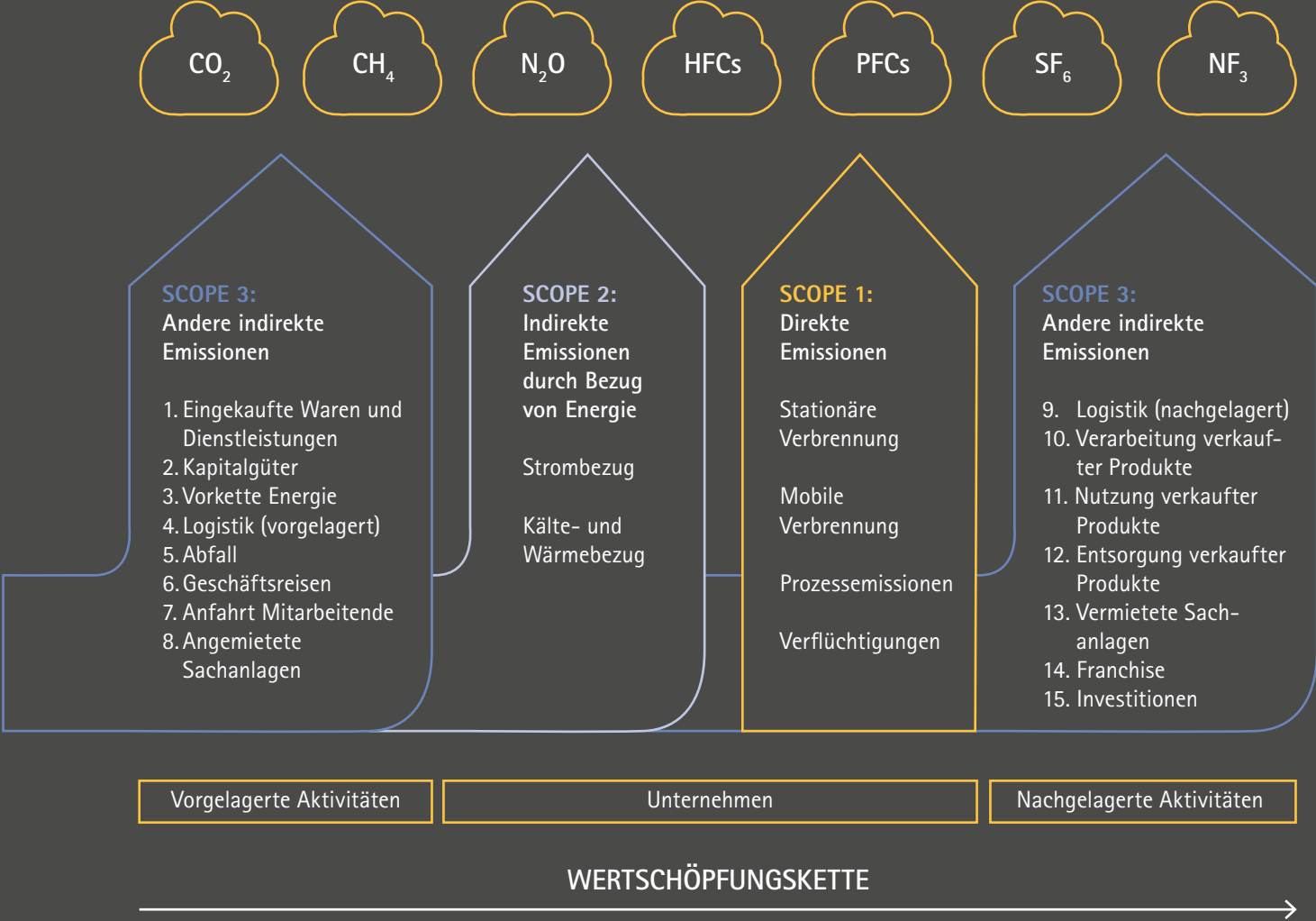
Unser Maßnahmenkatalog [s. Grafik 03] umfasst unter anderem verschiedene Ansätze zur Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen entlang der gesamten Wertschöpfungskette [s. Grafik 04], den Einsatz von digitaler Verbrauchsdatenerfassung sowie die generelle Optimierung von Ressourcenverbräuchen bzw. die Förderung der Gewinnung regenerativer Energie. Die vorangestellte Bestimmung des Status quo auf dem Dekarbonisierungspfad erfolgt für jede Immobilie mithilfe des Carbon Risk Real Estate Monitors (CRREM). Über dieses Messinstrument lassen sich der Erreichungsgrad der 1,5-Grad-Zielsetzung des UN-Klimaabkommens und der damit einhergehende aktuelle Stranding Point der Immobilien abgleichen. Entsprechend fungiert CRREM als zentrales Steuerungs- und Kontrollinstrument für eine zielgerichtete Anwendung geeigneter Dekarbonisierungsmaßnahmen.

ZUR FORCIERUNG DER OBJEKT-BEZOGENEN ESG-PERFORMANCE UND EINER ZIELGERICHTETEN DEKARBONISIERUNG UNSERER IMMOBILIEN VERFOLGEN WIR UNSEREN EIGENS ENTWICKELTEN „MANAGE TO GREEN“-ANSATZ.

03 „Manage to Green“-Bausteine



04 Übersicht THG-Bilanz





## Zwei Projekte der Hahn Gruppe im Fokus

Seit über 40 Jahren gestaltet die Hahn Gruppe die Zukunft der regionalen Nahversorgung und Immobilienentwicklung. Dabei haben wir stets die Trends im Blick: Wie verändern sich die Erwartungen der Menschen? Welche Konzepte haben Zukunft? Und wie lässt sich Nahversorgung heute und in Zukunft nachhaltig und sinnvoll umsetzen? Zwei aktuelle Projekte – in Herford und Bergneustadt – zeigen, wie unterschiedlich die Antworten auf diese Fragen ausfallen können. Diese Projekte verdeutlichen, wie flexibel und kreativ unser Unternehmen auf die jeweiligen Standortbedingungen reagiert und damit den langfristigen Erfolg und die Werthaltigkeit der Immobilien sowie die Zufriedenheit der Mieter sichert.

### Herford: Abriss und Neubau für höchste Ansprüche

In Herford, einem Standort mit einer über 50-jährigen Einzelhandelsgeschichte, stand die Hahn Gruppe vor der Herausforderung, ein stark veraltetes Gebäude weiterzuentwickeln. Trotz der erstklassigen Lage – an einer Haupterschließungsstraße und angrenzend an große Wohngebiete – war das bestehende Bauwerk nicht mehr zukunftsfähig. Nach zahlreichen Erweiterungen und Umbaumaßnahmen in den vergangenen Jahrzehnten wies das Gebäude strukturelle Schwächen auf: niedrige Raumhöhen, beschädigte Grundleitungen und eine unzureichende Statik für moderne Anforderungen.

Unsere Lösung: ein vollständiger Abriss und der Neubau eines modernen Nahversorgungszentrums. Gemeinsam mit der Stadt Herford gelang es uns, im Vorfeld der Baumaß-

nahmen eine überzeugende Planung zu entwickeln, die auf breite Zustimmung traf – sowohl bei den Behörden als auch in der Bevölkerung. Mit rund 2.700 m<sup>2</sup> Mietfläche für EDEKA und 700 m<sup>2</sup> für dm sowie 152 Pkw-Stellplätzen und 60 Fahrradstellplätzen bietet das Objekt den idealen Rahmen für eine erfolgreiche Einzelhandelsnutzung. Das Fachmarktzentrum erfüllt eine wichtige Nahversorgungs- und Treffpunktfunktion für die Bürger von Herford-Friedenstal und schließt eine zwischenzeitlich deutliche Lücke im Einzelhandelskonzept Herfords.

Der Neubau setzt hohe Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit: Wir errichteten eine DGNB-Gold-zertifizierte Immobilie mit einer Fachwerk-Binder-Holzkonstruktion aus heimischer Lärche und einer großzügigen Glasfassade.

Bei der Gebäudetechnik wurden zahlreiche ESG-Maßnahmen umgesetzt. Dazu zählen unter anderem LED-Beleuchtung auf dem Parkplatz und den Innenflächen, digitale Strom- und Wärmemengenzähler, Strom-Eigenproduktion durch PV-Anlage auf dem Dach, Wärmerückgewinnungsanlage, thermische Bauteilaktivierung, vollständiger Verzicht auf fossile Energieträger, stattdessen Wärmepumpen (mieterseitig), E-Ladestationen für Pkw und Fahrräder, Flachdach- und (Teil-)Fassadenbegrünung. In die Architektur integriert wurde ein Konzept zur Barrierefreiheit, das über die gesetzlichen Anforderungen weit hinausgeht.

In Zusammenarbeit mit dem BUND haben wir Maßnahmen ergriffen, die zur Integration ins ökologische Umfeld und zur Stärkung der Biodiversität beitragen – etwa durch Vogelhorststangen, Insekten- und Totholzhabitate auf dem begrünten Dach und Nistkästen für Fledermäuse. Dieses Zusammenspiel von ökologischer Verantwortung und hochwertiger Immobilienentwicklung unterstreicht unseren Anspruch, individuelle Lösungen mit Mehrwert zu schaffen.



## Bergneustadt: Refurbishment für nachhaltigen Erfolg

In Bergneustadt stand die Hahn Gruppe vor einer anderen Ausgangssituation. Hier befand sich ein Bestandsgebäude, das in seinen Grundstrukturen noch gut erhalten war, jedoch ein Refurbishment benötigte, um den heutigen Anforderungen gerecht zu werden. Gemeinsam mit unserem Mieter REWE entschlossen wir uns, das Gebäude einer umfassenden Modernisierung zu unterziehen.

Während in Herford ein Neubau die Lösung war, konnten wir in Bergneustadt durch gezielte Eingriffe in die Gebäudestruktur eine zukunftsfähige Immobilie schaffen. Der Grundriss wurde optimiert, indem Lagerflächen zugunsten einer größeren Frischetheke und eines erweiterten Gastrobereichs reduziert wurden. Der umliegende Parkplatz umfasst 349 Pkw-Stellplätze.

Ein erheblicher Teil des Investments floss in eine moderne, nachhaltige und energetisch optimierte neue Haustechnik, unter anderem mit Wärmerückgewinnung, neuer Klimatechnik, LED-Beleuchtung, neuer Sanitärtechnik und in eine Überarbeitung der Heizung auf den neuesten Stand. Darüber hinaus wurde ein Abholbereich für Online-Bestellungen geschaffen.

Heute ist der REWE-Markt in Bergneustadt auf einer Mietfläche von rund 6.400 m<sup>2</sup> ein moderner Einzelhandelsstandort, der sowohl bei den Kunden als auch bei unserem Mieter großen Anklang findet. Besonders hervorzuheben ist, dass das gesamte Bauvorhaben im laufenden Betrieb umgesetzt wurde – eine logistische Meisterleistung der beteiligten Unternehmen.



## Individuelle Lösungen für den langfristigen Erfolg

Die Projekte in Herford und Bergneustadt zeigen exemplarisch, wie die Hahn Gruppe maßgeschneiderte Immobilienlösungen entwickelt, die sowohl den Anforderungen der Mieter als auch den Investoren gerecht werden. Während der Neubau in Herford mit seiner nachhaltigen Bauweise und modernen Architektur überzeugt, zeigt das Refurbishment in Bergneustadt, dass auch Bestandsimmobilien mit der richtigen Strategie fit für die Zukunft gemacht werden können.

Unsere Erfahrung und Expertise in der Projektentwicklung und im Management komplexer Immobilienprojekte ermöglichen es uns, jedes Projekt mit Liebe zum Detail und einem hohen Anspruch an Qualität und Nachhaltigkeit zu realisieren. Dies ist unser Versprechen an unsere Investoren, Mieter und die Gesellschaft: Wir schaffen Immobilien, die nicht nur funktional, sondern auch zukunftsweisend sind. Die Projekte in Herford und Bergneustadt sind ein Beispiel für unseren Anspruch, jedes Vorhaben mit höchster Sorgfalt und Kreativität zu betreuen – und damit die Zukunft der regionalen Nahversorgung aktiv zu gestalten.

### Erfolgreiche Revitalisierung in Sinzheim

Anfang September eröffnete der neue EDEKA-Markt „Scheck-in-Center“ in Sinzheim. Auf rund 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erleben Kundinnen und Kunden ein völlig neues, hochkarätiges Einkaufserlebnis. Im Rahmen der Umwandlung des ehemaligen real-SB-Warenhauses in einen modernen EDEKA-Markt wurde seit 2023 nahezu die komplette Gebäudesubstanz erneuert: von der Gebäudetechnik über die Decke und den Boden bis hin zum Außenbereich mit rund 800 Stellplätzen. Das erreichte Ergebnis kann sich sehen lassen: 40 Prozent weniger Energieverbrauch im Vergleich zur Altimmoblie dank LED-Beleuchtung, Kühlregalen mit Glastüren, einer CO<sub>2</sub>-Kälteanlage und Wärmerückgewinnung. Sechs Ladepunkte für E-Fahrzeuge sowie ein umfassendes Energie-Monitoring-System unterstreichen das nachhaltige Konzept des Marktes. Ein Gastronomieangebot mit 200 Sitzplätzen – davon 40 im Außenbereich – trägt zur Einkaufs- und Aufenthaltsqualität bei. Das Café mit eigener Kaffeerösterei und die 750 m<sup>2</sup> große Weinabteilung mit begehbarem Klimaschrank sind weitere Highlights, die die Kundschaft begeistern. Das Immobilienobjekt Sinzheim ist Teil eines institutionellen Immobilienfonds der Hahn Gruppe. Die langfristige Nachvermietung sowie die erfolgreiche Revitalisierung haben das Portfolio des Fonds nachhaltig aufgewertet.





# IMPRESSUM

**Herausgeber**  
HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG  
Buddestraße 14  
51429 Bergisch Gladbach  
Telefon: +49 (0) 2204 9490-0

**www.hahnag.de**

Jan Groos  
Nachhaltigkeitsbeauftragter  
jgroos@hahnag.de

Alle Rechte vorbehalten.  
© Hahn Gruppe, Bergisch Gladbach  
Dezember 2024

**Gestaltung, Grafik, Satz**  
Friedrichs | GrafikDesignAgentur  
www.friedrichs-grafikdesign.de

**Lektorat**  
Veronika Roman, Köln

**Fotos**  
Hahn Gruppe  
Seite 12/13: iStockphoto © Tirachard  
Seite 25: kplus konzept studios | Oliver Blobel für DI-Gruppe

## Unternehmenssitz in Bergisch Gladbach

Unser Unternehmenssitz der Hahn Gruppe in Bergisch Gladbach verteilt sich auf zwei nebeneinanderliegenden Gebäudeteile mit jeweils zwei Gebäudekörpern, die in Summe über eine Nutzfläche von 5.500 m<sup>2</sup> verfügen. Am Standort sind gegenwärtig 130 Mitarbeitende tätig. Auch hier arbeiten wir kontinuierlich daran, im Kleinen wie im Großen Einsparpotenziale zu identifizieren und passende Maßnahmen zur Effizienzsteigerung respektive zur Ressourcenschonung zu initiieren.

Der Anstieg der Energieverbräuche lässt sich im Besonderen mit erhöhten Anwesenheitszeiten der Mitarbeitenden im Jahr 2023 begründen. Die Vorjahresperiode war noch durch das Auslaufen der Pandemie und starke Homeoffice-Nutzung gekennzeichnet [s. Grafik 05].

## 05 Primärenergieverbrauch 2021 bis 2023 am Unternehmenssitz in Bergisch Gladbach

Strom (in kWh)			
	2021	2022	2023
Bürohaus 1+2	186.801	173.931	226.756

Gas (in kWh)			
	2021	2022	2023
Bürohaus 1+2	575.858	380.797	454.369

Wasser (in m³)			
	2021	2022	2023
Bürohaus 1+2	446	617	694



# ANHANG

GRI-Inhaltsindex	ZIA Reporting Standards	Seite im Bericht
<b>GRI 102: Allgemeine Angaben</b>		
<b>1. Organisationsprofil</b>		
102-1 Name der Organisation	✓	8 f.
102-2 Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	✓	7 ff.
102-3 Hauptsitz der Organisation	✓	8, 34
102-4 Betriebsstätten	✓	8, 34
102-5 Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	✓	8 f.
102-7 Größe der Organisation	✓	2, 18, 34
102-8 Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitenden	✓	2, 18
102-13 Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	✓	4
<b>2. Strategie</b>		
102-14 Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	✓	7
102-15 Wichtige Auswirkungen, Risiken und Chancen	✓	14 f., 24 f.
<b>3. Ethik und Integrität</b>		
102-16 Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen	✓	19
<b>4. Unternehmensführung</b>		
102-18 Führungsstruktur	✓	8
102-21 Dialog mit Stakeholdern zu ökonomischen, ökologischen und sozialen Themen		14 f., 30
102-29 Identifizierung und Umgang mit ökonomischen, ökologischen und sozialen Themen	✓	14, 19 ff., 24 ff., 30
<b>5. Einbindung von Stakeholdern</b>		
102-40 Liste der Stakeholder-Gruppen		14 f.
<b>5. Einbindung von Stakeholdern</b>		
102-43 Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	✓	7, 14, 30

GRI-Inhaltsindex	ZIA Reporting Standards	Seite im Bericht
<b>6. Vorgehensweise bei der Berichterstattung</b>		
102-46 Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen	✓	4
102-47 Liste der wesentlichen Themen	✓	30
102-50 Berichtszeitraum	✓	4
102-52 Berichtszyklus	✓	4
102-53 Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht	✓	35
102-55 GRI-Inhaltsindex	✓	36
<b>GRI 302: Energie</b>		
302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	✓	34
<b>GRI 303: Wasser und Abwasser</b>		
303-5 Wasserverbrauch		34
<b>GRI 401: Beschäftigung</b>		
401-1 Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	✓	18
<b>GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz</b>		
403-1 Managementsystem für Arbeitsschutz und Gesundheit		19
403-4 Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz		19 f.
403-5 Mitarbeiterschulungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz		19 f.
403-6 Förderung der Gesundheit der Mitarbeitenden		19 f.
403-9 Arbeitsbedingte Verletzungen		18
<b>GRI 404: Aus- und Weiterbildung</b>		
404-1 Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten		18
404-3 Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten		18 f.



# GLOSSAR

## Biodiversität

Biodiversität oder auch biologische Vielfalt misst die Fülle unterschiedlichen Lebens in einem bestimmten Gebiet. Mit dieser Definition wird zum Beispiel die Vielfalt innerhalb der Arten (genetische Ebene) sowie die Vielfalt an Arten (organische Ebene) beschrieben.

## CO<sub>2</sub>

Kohlenstoffdioxid kommt in der Luft vor. Ohne dieses Treibhausgas gäbe es keine Lebewesen auf der Erde. Die hohe Konzentration von CO<sub>2</sub> lässt die Temperaturen jedoch durch den Treibhauseffekt ansteigen und führt so zur globalen Erwärmung.

## Corporate Governance

Ist die Verantwortung von Vorständen hinsichtlich der sozialen und ökologischen Performance ihres Managements und der Unternehmenskultur.

## CSR

Corporate Social Responsibility bedeutet gesellschaftliche Unternehmensverantwortung. Darunter wird verantwortliches unternehmerisches Handeln verstanden, das ökologisch relevante Aspekte ebenso wie die soziale Beziehung des Unternehmens zu seinen Mitarbeitenden und Mitmenschen umfasst.

## CSRD

Die Corporate Sustainability Reporting Directive der EU verpflichtet Unternehmen mit mehr als 250 Mitarbeitenden ab dem Berichtsjahr 2025 zur Offenlegung von Nachhaltigkeitsinformationen.

## Dekarbonisierung

Dekarbonisierung ist die Abkehr der Energiewirtschaft von der Nutzung kohlenstoffhaltiger Energieträger. Handlungen, durch die Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>) freigesetzt wird, sollen durch Prozesse ersetzt werden, bei denen diese Freisetzungen ausbleiben oder kompensiert werden.

## ESG

Ist die Abkürzung für Environmental, Social und Governance; bedeutet übersetzt: Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung.

## EU-Taxonomie

Die EU-Taxonomie ist eine Verordnung, die die Transparenz im Bereich der Nachhaltigkeit erhöhen soll, indem sie zu einer Klassifizierung für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten beiträgt. Wirtschaftstätigkeiten, die einen Beitrag zu mindestens einem von sechs Umweltzielen leisten, werden nach der Taxonomie-Verordnung als grün eingestuft. Die sechs Umweltziele lauten: Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, nachhaltige Nutzung und Schutz der Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung, Schutz und Wiederherstellung der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme.

## GHG

Das Greenhouse Gas Protocol ist ein weltweit anerkanntes Standardwerkzeug zur Erfassung, Bewertung von und Berichterstattung über Treibhausgasemissionen.

## Governance

Der Begriff leitet sich vom englischen Wort „government“ (Regierung) ab und beschreibt das Steuerungssystem eines Kollektivs. Governance bezieht sich dabei auf die Art und Weise, wie Länder oder Organisationen geführt werden und wie Entscheidungen getroffen und umgesetzt werden.

## Green Deal

2019 wurde der EU Green Deal mit dem Ziel, Europa als ersten Kontinent bis 2050 klimaneutral zu machen, vorgestellt. Mithilfe des dazugehörigen Maßnahmenpakets wird ein nachhaltiger ökologischer Wandel angestrebt. Die zeitlich gestaffelten Maßnahmen bzw. Zwischenzielsetzungen reichen von Emissionssenkungen über Investitionen in Forschung und Innovationen bis hin zum Erhalt unserer natürlichen Umwelt.

## GRI

Die Global Reporting Initiative dient als Leitfaden für Nachhaltigkeitsberichte. Tätigkeiten und Leistungen sollen in Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung untersucht werden. Transparenz ist dabei das oberste Gebot.

## Kreislaufwirtschaft

Ein Modell der Produktion und des Verbrauchs, bei dem bestehende Materialien und Produkte so lange wie möglich wiederverwendet, repariert, aufgearbeitet und recycelt werden. Aufgrund von zunehmender Ressourcenknappheit soll die Kreislaufwirtschaft den Lebenszyklus von Produkten verlängern.

## Offenlegungsverordnung Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)

Ist eine EU-Verordnung, die festlegt, dass Finanzmarktteilnehmer Informationen zur Nachhaltigkeit ihrer Investitionsentscheidungen offenlegen müssen.

## Ökologischer Fußabdruck

Beschreibt, wie viel Land- und Wasserfläche notwendig ist, um die Produktions- und Konsumaktivitäten einer Stadt oder eines Landes dauerhaft aufrechterhalten zu können. Der gemessene Verbrauch in Hektar kann auf die Produktion eines Unternehmens oder den Lebensstil eines Menschen übertragen werden.

## Principles for Responsible Investment, PRI

Die Principles for Responsible Investment sind von den Vereinten Nationen entwickelte Grundsätze für verantwortungsbewusstes Investieren. Unterzeichner der Initiative verpflichten sich, festgelegte ESG-Kriterien im Investmentprozess zu beachten.

## SDGs

Die Sustainable Development Goals sind 17 konkrete Ziele, welche die größten Herausforderungen unserer Zeit adressieren. 193 Staaten der Vereinten Nationen bekennen sich zur Umsetzung dieser Ziele bis 2030.

## Taxonomiefähigkeit

Bezeichnet die Möglichkeit, dass Wirtschaftsaktivitäten von Unternehmen den Kriterien der EU-Taxonomieverordnung grundsätzlich entsprechen können.

## Taxonomiekonformität

Zeigt, dass eine bestimmte Wirtschaftsaktivität eines Unternehmens die Kriterien der EU-Taxonomie erfüllt.





## Hahn Gruppe

Buddestraße 14  
51429 Bergisch Gladbach  
Telefon: +49 (0) 2204 9490-0  
Telefax: +49 (0) 2204 9490-119  
[info@hahnag.de](mailto:info@hahnag.de)

[www.hahnag.de](http://www.hahnag.de)