



# VORAUSSCHAUEND HANDELN

Nachhaltigkeitsbericht 2021

 **Hahn  
Gruppe**

Wertarbeit mit Handelsflächen



~ **3** Mrd. Euro Assets under Management



> **1,6** Mio. m<sup>2</sup> Mietfläche



~ **150** Immobilienstandorte



> **800** Mietverträge



> **10** Mio. Kunden jährlich in unseren Objekten



~ **3.400** institutionelle Investoren und Privatanleger



~ **160** Mitarbeiter

## INHALT

|   |    |
|---|----|
| Vorwort   | 4  |
| <b>01</b> Die Hahn Gruppe                               | 6  |
| <b>02</b> Grüne Transformation der Immobilienwirtschaft | 14 |
| <b>03</b> Unternehmensführung                           | 18 |
| <b>04</b> Soziales und Gesellschaft                     | 26 |
| <b>05</b> Umweltschutz – ökologische Verantwortung      | 34 |
| <b>06</b> Zukunftsorientiert bauen                      | 44 |
| Anhang  | 48 |
| Impressum   | 51 |

Stand: November 2020

## GEMEINSAM DIE ZUKUNFT GESTALTEN.

Seit rund vier Jahrzehnten basiert der unternehmerische Erfolg der Hahn Gruppe auf verantwortlichem Handeln und langfristigen Zielvorstellungen. Im Einklang mit den Ansprüchen unserer Mitarbeiter, Investoren und Mieter arbeiten wir kontinuierlich daran, Immobilienwerte zu schaffen, die Generationen überdauern und mit einem grundversorgungsorientierten Einzelhandelsangebot wichtige Funktionen in deutschen Städten und Gemeinden erfüllen.

Umweltschutz, soziale Verantwortung, gute Unternehmensführung und wirtschaftlicher Erfolg mögen kurzfristig Gegensätze bilden, aber langfristig bedingen sie einander. Mit dieser Überzeugung agieren die Unternehmensführung und das Management der Hahn Gruppe in der Tradition eines managementgeführten Familienunternehmens. Als Aktiengesellschaft und Muttergesellschaft einer regulierten Kapitalverwaltungsgesellschaft sind wir seit vielen Jahren in unserer Finanzberichterstattung um große Transparenz bemüht. Diesen Anspruch verfolgt auch der erste Nachhaltigkeitsbericht der Hahn Gruppe.

### Ökostrom und CO<sub>2</sub>-neutrales Erdgas

Zur Verringerung der Treibhausgasemissionen und Verbesserung der Ökobilanz unseres Verwaltungsgebäudes am Unternehmenssitz beziehen wir mit Wirkung zum 1. Januar 2020 ausschließlich Ökostrom und CO<sub>2</sub>-neutrales Erdgas. Dort, wo wir als Asset Manager Einfluss nehmen können – bei den Allgemein- und Nebenflächen der von uns verwalteten Immobilien –, haben wir ebenfalls auf die CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung umgestellt. Daraus ergibt sich insgesamt ein Einsparpotenzial von jährlich rund 6.700 Tonnen CO<sub>2</sub>.

### Sozial engagiert

Seit vielen Jahrzehnten übernimmt die Hahn Gruppe auf vielfältige Weise gesellschaftliche Verantwortung. Wir unterstützen wohltätige Organisationen und Bildungseinrichtungen mit Geld oder durch Sachspenden am Unternehmenssitz sowie im regionalen Umfeld der von uns verwalteten Immobilien. Unsere Mitarbeiter sind ebenfalls engagiert: Im Rahmen von Corporate-Volunteering-Maßnahmen arbeiten sie an gemeinsamen Projekten oder beteiligen sich an Charity-Aktionen.

### Verantwortlich investieren

Als Investment Manager mit einer BaFin-regulierten Kapitalanlagegesellschaft sind wir dem Treuhandprinzip verpflichtet. Diese Maxime ist Grundlage unseres Handelns in allen Geschäftsprozessen. Unser Ansatz für verantwortliches Investieren orientiert sich an nationalen und internationalen Standards, die wir über die gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen hinaus berücksichtigen.

### Agenda für Nachhaltigkeit

Im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse haben wir die bedeutendsten Kernthemen für unsere Nachhaltigkeitsagenda abgeleitet. Sie ist nun der Einstieg in einen intensivierten Dialog mit unseren Stakeholdern. Mit diesem ersten Nachhaltigkeitsbericht der Hahn Gruppe möchten wir Investoren und Anleger, Aktionäre, Mitarbeiter, Mieter, die Gesellschaft, Städte und Gemeinden, Lieferanten und Dienstleister sowie Fremdkapitalgeber ausdrücklich zum fortlaufenden Austausch mit uns einladen.



Thomas Kuhlmann  
Vorstandsvorsitzender

Bergisch Gladbach im November 2020



# 01

## DIE HAHN GRUPPE

Seit ihrer Gründung im Jahr 1982 ist die Hahn Gruppe ein auf Handelsimmobilien spezialisierter Asset und Investment Manager. Sie verwaltet aktuell ein auf rund 150 Standorte verteiltes Immobilienvermögen von ca. 3 Mrd. Euro.

Mit der übergreifenden Expertise aus Immobilien- und Vermögensmanagement nimmt die Hahn Gruppe bei institutionellen Investoren und Privatanlegern ein Alleinstellungsmerkmal in ihrem Marktsegment ein.

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 Handelsimmobilien.

Die kapitalmarktnahen Dienstleistungen werden durch eine eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft abgedeckt. Sie 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.

#### Investmentfokus

Immobilien für den großflächigen Einzelhandel und Mixed-Use-Immobilien

Die Hahn Gruppe ist spezialisiert auf Investments in Fachmarktzentren, SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte und Non-Food-Fachmärkte. Der Schwerpunkt liegt auf „Nahversorgung“, das heißt auf Waren des täglichen Bedarfs in Wohnortnähe, sowie „Non-Food-Discount“, also preisgünstige Konsumgüter, die nicht dem Lebensmittelsektor zuzuordnen sind. Die Assetklasse der großen Lebensmittelmärkte und Fachmarktansiedlungen, welche auch als „großflächiger Einzelhandel“ bezeichnet wird, zeichnet sich besonders durch ihre Investitionssicherheit und Resilienz gegenüber Krisen aus.

DIE HAHN GRUPPE  
VERWALTET EINE  
MIETFLÄCHE  
VON MEHR ALS

1,6 Mio. m<sup>2</sup>

#### Großflächiger Einzelhandel



Verbrauchermärkte beziehungsweise SB-Warenhäuser als Ankermieter mit einer Nutzfläche ab 1.500 m<sup>2</sup>

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Umsatzschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs und zahlreichen Non-Food-Warengruppen (SB-Warenhaus). Der Objekttyp befindet sich in der Regel an PKW-orientierten Standorten.

Fachmarktzentren beziehungsweise Einkaufszentren mit einem Ankermieter aus dem Lebensmittelbereich

Konzentration von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Branchen und Betriebsgrößen. Bei Fachmarktzentren, die überwiegend an PKW-orientierten Standorten angesiedelt sind, dominiert die Betriebsform preisaktiver Fachmärkte. In der Regel ist dieser Objekttyp einheitlich konzipiert und gemanagt. Die Handels- und Dienstleistungsbetriebe werden häufig über eine überdachte Mall integriert.

Bau- und Heimwerkermärkte mit einer Nutzfläche ab 8.000 m<sup>2</sup>

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Umsatzspezialisierung auf Materialien des Bau-, Handwerker- und Gartenbedarfs sowie Nebensortimente. Stadtrandlagen mit guter verkehrstechnischer Erschließung sind bevorzugte Lagen für diesen Objekttyp.

**Mixed-Use**



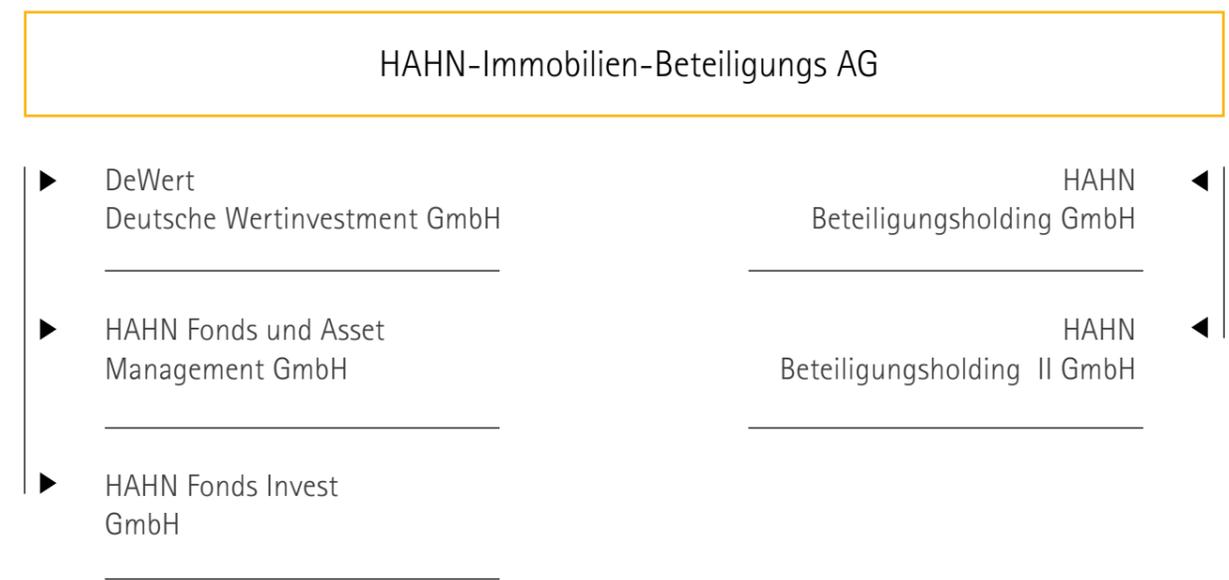
Als „Mixed-Use“ werden Immobilienobjekte bezeichnet, die mehrere Nutzungsarten, beispielsweise Einzelhandel, Büro, Wohnen oder Hotel, an einem Standort miteinander vereinbaren. Überwiegend im urbanen Raum angesiedelt sind oftmals weitere Gewerbeformen vertreten, wie etwa Arztpraxen, Gastronomie, Dienstleistungen, Entertainment, Fitness/Wellness/Beauty, öffentliche oder soziale Einrichtungen und Parken. Selbst eine Ausrichtung auf Innenstadtlogistik kann zum Tragen kommen. Die Vielfalt der Mieter schafft eine große Diversifikation, die unter Rendite-Risiko-Gesichtspunkten positiv zu werten ist.



**Organisation**

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (Hahn AG), mit Sitz in Bergisch Gladbach, ist das Holdingunternehmen der Hahn Gruppe. Die Hahn AG nimmt die zentrale Leitungsfunktion der Hahn Gruppe wahr. Zu den angesiedelten Zentralfunktionen zählen die Bereiche

Rechnungswesen, Controlling, Finanzierung, Recht, Personalwesen, Informationstechnik, Investor Relations/Marketing/Research und Unternehmensentwicklung. Unter dem Dach der Holding sind drei operative Tochtergesellschaften angesiedelt, die ebenfalls ihren Sitz in Bergisch Gladbach haben und vorrangig in Deutschland aktiv sind:



**Konzernstruktur**

Die Tochtergesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert) verantwortet die Konzeption und den Vertrieb von Alternativen Investmentfonds (AIFs) in der Form von inländischen geschlossenen oder offenen Publikums- und Spezial-AIFs. Die Gesellschaft ist darüber hinaus für das Portfolio Management und das Risiko Management von Investmentvermögen zuständig.

Die Tochtergesellschaft HAHN Fonds und Asset Management GmbH bündelt die Fonds- und Immobilien-Management-Aktivitäten der Hahn Gruppe. Das Portfolio Management beinhaltet dabei die Administration und Steuerung der Investmentvehikel sowie die Anlegerbetreuung. Zum Immobilien Management zählen zum einen die Asset-Management-Tätigkeiten, wie beispielsweise Vermietungsaktivitäten sowie die Aufdeckung von Wertsteigerungspotenzialen für das Investmentvermögen. Zum anderen zählen

dazu das kaufmännische sowie das technische Property Management für sämtliche Immobilienobjekte, die sich in der Verwaltung befinden. Ein weiterer Geschäftszweck der Gesellschaft ist die Revitalisierung beziehungsweise die Neuentwicklung von Immobilien.

Die Akquisition von Handelsimmobilien für die einzelnen Investmentvehikel beziehungsweise Joint Ventures ist schließlich Unternehmensgegenstand der dritten operativen Tochtergesellschaft HAHN Fonds Invest GmbH.

Darüber hinaus besteht eine strategische Beteiligung an der Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH, welche das Portfolio insbesondere um Center-Management-Dienstleistungen erweitert. Es existieren zusätzlich weitere, nicht operativ tätige Tochtergesellschaften. Im vergangenen Geschäftsjahr waren durchschnittlich 156 in Vollzeit umgerechnete Mitarbeiter im Konzern tätig.

**Governance**

Die Hahn AG wird durch einen zweiköpfigen Vorstand geführt. Der Vorstandsvorsitzende Thomas Kuhlmann ist seit 2009 Mitglied des Vorstands und seit 2019 Vorstandsvorsitzender. Er ist verantwortlich für den Vertrieb, das Rechnungswesen, Finanzierung und weitere Zentralfunktionen. Die detaillierten Zuständigkeiten sind in der Geschäftsordnung festgelegt.

Dem fünfköpfigen Aufsichtsrat der Hahn AG obliegt es, gemäß Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung die Arbeit des Vorstands kontinuierlich zu überwachen und ihn regelmäßig zu beraten. Der Aufsichtsrat ist in alle Entscheidungen unmittelbar eingebunden, die für die Gesellschaft von grundlegender Bedeutung sind. Turnusmäßig werden in den ordentlichen Sitzungen des Aufsichtsrats jeweils die Geschäftsentwicklung des vergangenen Quartals und deren Fortführungsprognose, Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung, die Entwicklung des Beteiligungsmanagements sowie die Risikoentwicklung und die Liquiditätsplanung behandelt. Vorsitzender des Aufsichtsrats ist seit Mai 2016 Dr. Eckhart John von Freyend.

Als Investment Manager mit einer BaFin-regulierten Kapitalanlagegesellschaft sind wir dem Treuhandprinzip verpflichtet. Wir handeln ausschließlich im Sinne unserer Anleger. Dieses Prinzip ist Grundlage unseres Handelns in all unseren Geschäftsprozessen. Weiterhin ist die Hahn Gruppe Mitglied im ICG-Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft. Unser Ansatz für verantwortliches Investieren orientiert sich an nationalen und internationalen Standards, die wir über die gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen hinaus berücksichtigen:

**Wir orientieren uns an folgenden Richtlinien und Grundsätzen:**



UN Global Compact



Grundsätze verantwortlichen Investierens der Vereinten Nationen (UN PRI)



ZIA-Nachhaltigkeitskodex der Immobilienwirtschaft



Global Reporting Initiative (GRI)



**Das Leitbild der Hahn Gruppe**

Unsere Unternehmenswerte haben wir in einem Leitbild festgeschrieben, welches wir als Versprechen an jeden verstehen, der mit der Hahn Gruppe in Kontakt tritt. Das Leitbild stellt das Fundament für die Zusammenarbeit und die gemeinsame Identifikation mit der Hahn Gruppe dar. Zentraler Baustein des kulturellen Selbstverständnisses ist der Fokus auf „Wertarbeit“. Jeder einzelne Mitarbeiter trägt mit seinem Handeln dazu bei.

Wir arbeiten für die Zukunftssicherung unserer Anleger, Mieter, Geschäftspartner und unserer Gruppe mit all unseren Mitarbeitern. 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.



# 02

## GRÜNE TRANSFORMATION DER IMMOBILIEN- WIRTSCHAFT

Die deutsche Immobilienbranche befindet sich gegenwärtig in einem Wandlungsprozess. Das wachsende öffentliche Interesse und Engagement sowie der politische Diskurs um die Themenfelder Klimaschutz und Nachhaltigkeit haben einen stark prägenden Einfluss auf das Marktumfeld der Zukunft. Die Eindämmung der voranschreitenden globalen Klimaerwärmung wird mittlerweile mehr denn je als zentrale weltpolitische und generationsübergreifende Herausforderung des Jahrhunderts erkannt.

### Politisches Ziel: Klimaneutralität bis 2050

Das im Jahr 2015 verabschiedete Klimaschutz-Übereinkommen von Paris, als Nachfolge des Kyotoprotokolls, sieht die Begrenzung der menschengemachten globalen Erderwärmung auf deutlich unter 2 °C gegenüber vorindustriellen Werten vor. Zur Erreichung dieses Klimaschutzziels wurden in den vergangenen Jahren sowohl auf europäischer als auch auf nationaler Ebene die Regularien und Umweltstandards verschärft und ausgeweitet. Der Immobilienbranche wird hierbei eine besondere Bedeutung beigemessen, denn neben den weltweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Industrie und Verkehr folgt bereits an dritter Stelle der CO<sub>2</sub>-Ausstoß durch Wohn- und Gewerbeimmobilien. Laut Umweltbundesamt entfallen allein in Deutschland rund 35 Prozent des Endenergieverbrauchs und rund 30 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen auf Immobilien.

Das in Deutschland erst kürzlich vom Bundestag beschlossene Gebäudeenergiegesetz, welches die bisherige Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz zusammenfasst, soll ein einheitliches Anforderungssystem für die Errichtung neuer Gebäude etablieren, mit dem Ziel, den Primärenergiebedarf möglichst gering zu halten, die Energiebedingungen durch baulichen Wärmeschutz zu begrenzen und den verbleibenden Energiebedarf zunehmend durch erneuerbare Energien zu decken.

Entsprechend der Zielvorgabe des Klimaschutzplans der Bundesregierung könnte auf diese Weise bis zum Jahr 2050 ein nahezu klimaneutraler Immobilienbestand in Deutschland beziehungsweise eine Reduzierung der Endenergieverbräuche um 50 Prozent erreicht werden. Um dieses Ziel auch zu realisieren, dürfen Immobilien – unabhängig vom Objekttyp – im Durchschnitt nicht mehr als 100 kWh/m<sup>2</sup>a verbrauchen. Gemäß des bereits 2019 beschlossenen Klimaschutzprogramms 2030 soll bis zum Jahr 2030 eine erste schrittweise Emissionsreduktion im Immobiliensektor um 45 Prozent erfolgen.

Neben der Einführung von EU-Referenzwerten, „CO<sub>2</sub>-Benchmarks“, für den klimabedingten Wandel werden seitens der Europäischen Union (EU) im Rahmen des EU-Aktionsplans für nachhaltige Finanzierung (Sustainable Finance) ebenfalls Standards für eine ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeit erarbeitet. Diese basieren auf sechs von der EU priorisierten und essenziellen Umweltzielen: Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Abfallvermeidung und Recycling, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung und der Schutz gesunder Ökosysteme.

SCHRITTWEISE  
EMISSIONSREDUKTION  
IM IMMOBILIENSEKTOR  
UM  
**45 %**  
BIS 2030.

Eine elementare Maßnahme des EU-Aktionsplans stellt die sogenannte EU-Taxonomie dar, welche zukünftig als einheitliches Klassifizierungssystem festlegen soll, wie Gebäude zur Eindämmung des Klimawandels beitragen können. Dazu zählen zum Beispiel (Umwelt-)Standards bei Neubauten oder die Renovierung und technische Optimierung von Bestandsimmobilien. Eine weitere für die Immobilienbranche bedeutsame Neuerung stellt die modifizierte Strategie für nachhaltige Investitionen in Form des EU Green Deals dar. Ziel ist es, die Nachhaltigkeit von Investments, den Schutz der Anleger und die Transparenz im Vertrieb von Anlageprodukten zu verbessern und diese durch die Einführung eines Ökolabels für Finanzprodukte ab dem Jahr 2021 zu kennzeichnen. In Deutschland liegt der derzeitige Zertifizierungsschwerpunkt bisher vorrangig auf einzelnen Immobilien, die zumeist auf der Grundlage der Kriterien der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) eingestuft werden.

**NACHHALTIGKEIT  
WIRD ZUM  
WETTBEWERBS-  
RELEVANTEN  
PARAMETER BEI  
INVESTITIONEN  
UND ANLAGE-  
PRODUKTEN.**

### Integration der Nachhaltigkeitsaspekte im Unternehmen

Bei der Integration von Nachhaltigkeitsaspekten auf der Unternehmensebene haben sich in der jüngeren Vergangenheit die international und branchenübergreifend anerkannten ESG-Parameter als Orientierungspunkte etabliert. ESG beschreibt die drei Nachhaltigkeitsdimensionen Environmental, Social und Governance, deren verstärkte Berücksichtigung und durchgängige Implementierung in den grundlegenden ökonomischen Handlungs- und Entscheidungsprozessen angestrebt wird. Die Akteure der deutschen Immobilienbranche sind in dieser Hinsicht aufgefordert, einen optimalen Einklang zwischen Umweltorientierung sowie einen gesellschaftlichen und ökonomischen Nutzen zu erreichen, um den neuen Herausforderungen sowie den regulatorischen Rahmenbedingungen zu begegnen.

Die ESG-Integration betrifft alle Ebenen im Immobilienmanagement und ist von großer Bedeutung für die Weiterentwicklung und künftige Ausrichtung der Immobilienbranche. Die erhöhte Sensibilisierung der Stakeholder für Nachhaltigkeitsaspekte wirkt sich auf deren Präferenzen aus und führt zu Veränderungen in der Marktbewertung. Verstärkt wird Nachhaltigkeit bei Investitionen und Anlageprodukten sowie in der Projektentwicklung als regulatorischer und wettbewerbsrelevanter Parameter nachzuweisen sein. Weiterführend stehen Finanzierungen, Versicherungen und die erzielbaren Renditen von Immobilien in wachsender Abhängigkeit zu den genannten ESG-Kriterien.



03

## UNTERNEHMENS- FÜHRUNG

Der Nachhaltigkeitsgrundsatz ist seit der Gründung der Hahn Gruppe im Jahr 1982 ein identitärer Bestandteil der Unternehmensphilosophie. Dies spiegelt sich im Leitmotiv „Wertarbeit mit Handelsflächen“ wider, an dem wir uns in unserer Geschäftstätigkeit als Asset und Investment Manager orientieren.

Die Hahn Gruppe ist sich ihrer unternehmerischen Verantwortung in der Rolle als Arbeitgeber sowie in Bezug auf Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekte in der Wertschöpfungskette von Handelsimmobilien bewusst. So sind wir insbesondere bestrebt, einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Klima und der Umwelt zu erreichen. Deshalb achten wir sowohl an unseren deutschlandweiten Immobilienstandorten als auch an unserem Unternehmenssitz in Bergisch Gladbach darauf, Ressourcen effizient zu nutzen und die Treibhausgasemissionen bestmöglich zu reduzieren.

Die verstärkte Integration von Nachhaltigkeitskriterien in die Geschäftstätigkeit ist ein vielschichtiger, aber zugleich notwendiger Entwicklungsschritt, den die Hahn Gruppe als etablierter Marktteilnehmer weiter priorisiert vorantreiben wird.

Das Fundament für die zielgerichtete und verantwortungsvolle Umsetzung bildet hierbei unser Nachhaltigkeitsverständnis. Als generationenübergreifend agierender Asset und Investment Manager orientieren wir uns an den drei komplementär wirkenden Dimensionen Ökologie, Gesellschaft und Ökonomie. Unser Handeln ist geprägt von Verantwortung, Fairness/Respekt und Langfristigkeit gegenüber unseren Stakeholdern. Als deren Interessenvertreter streben wir durch die konsequente Verknüpfung der drei genannten Nachhaltigkeitsdimensionen ein verantwortungsvolles und erfolgreiches Handeln im Einklang mit Umwelt und Gesellschaft an. Eine ausgewogene Balance zwischen den drei Nachhaltigkeitsdimensionen und deren stringente Berücksichtigung in unseren unternehmerischen Handlungs- und Entscheidungsprozessen ermöglicht uns ein umfängliches nachhaltiges Handeln unter der Prämisse einer gleichzeitigen Weiterentwicklung.

Nachhaltigkeit in seiner Komplexität ist dabei ein dynamisch fortlaufender Prozess, an den es sich stetig neu anzupassen gilt, um Fortschritt zu ermöglichen und Stillstand zu vermeiden. Daher haben wir eine Nachhaltigkeitsstrategie verabschiedet, in der grundlegende ESG-Kriterien sowie unternehmensspezifische Leitlinien und Ziele verankert wurden. Diese verfolgt primär die Zielsetzungen,

- der unternehmerischen, ökologischen und sozialen Verantwortung gerecht zu werden sowie einen unterstützenden Beitrag zur Entwicklung des Unternehmens zu leisten und
- die sich verändernden Stakeholder-, Markt- und gesetzlichen beziehungsweise regulatorischen Anforderungen frühzeitig zu antizipieren und sich konsequent darauf auszurichten.



### Unsere Stakeholder

- Investoren & Anleger
- Aktionäre
- Mitarbeiter
- Mieter
- Gesellschaft
- Städte & Gemeinden
- Lieferanten und Dienstleister
- Fremdkapitalgeber

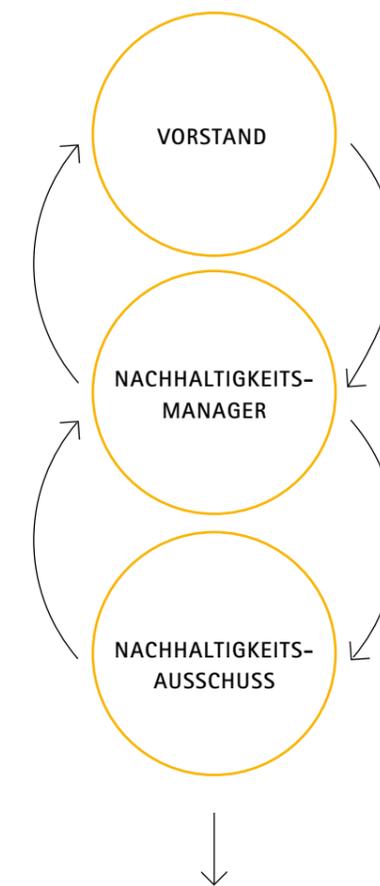
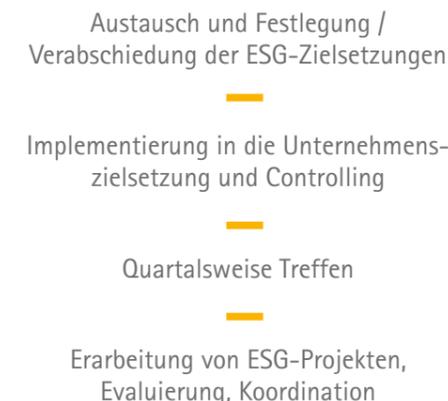
Zu den wesentlichen Stakeholdern der Hahn Gruppe zählen Investoren und Anleger, Aktionäre, Mitarbeiter, Mieter, die Gesellschaft, Städte und Gemeinden, Lieferanten und Dienstleister sowie Fremdkapitalgeber.

Die Berücksichtigung der individuellen Anspruchsgruppen und ihrer Präferenzen ist für die nachhaltige Entwicklung der Hahn Gruppe von zentraler Bedeutung. Wir befinden uns mit allen Stakeholdergruppen in einem engen Dialog und beabsichtigen, diesen Dialog durch regelmäßige Befragungen in Zukunft weiter zu systematisieren und auszubauen. So können wir noch besser neue Entwicklungen antizipieren.

### Interne Nachhaltigkeitsorganisation

Im Jahr 2020 haben wir die entsprechenden organisatorischen Strukturen geschaffen, um unsere Bemühungen um Nachhaltigkeit voranzutreiben. Ein interdisziplinär zusammengesetzter Nachhaltigkeitsausschuss strebt eine weitreichende und umfassende Implementierung von Nachhaltigkeitskriterien in unseren Unternehmensbereichen und Prozessen an. Hierbei verfolgen wir eine langfristige Agenda mit maßvollen Zwischenzielen, die zu einer adäquaten und nachhaltigen Optimierung unseres Handelns beitragen soll.

Die Ergebnisse der Maßnahmenevaluierung sowie der Status von ESG-Projekten werden künftig in einem jährlich erscheinenden Nachhaltigkeitsreporting dokumentiert.



Projekte werden in Zuständigkeit der Bereichsleiter umgesetzt und in deren Zielen verankert.

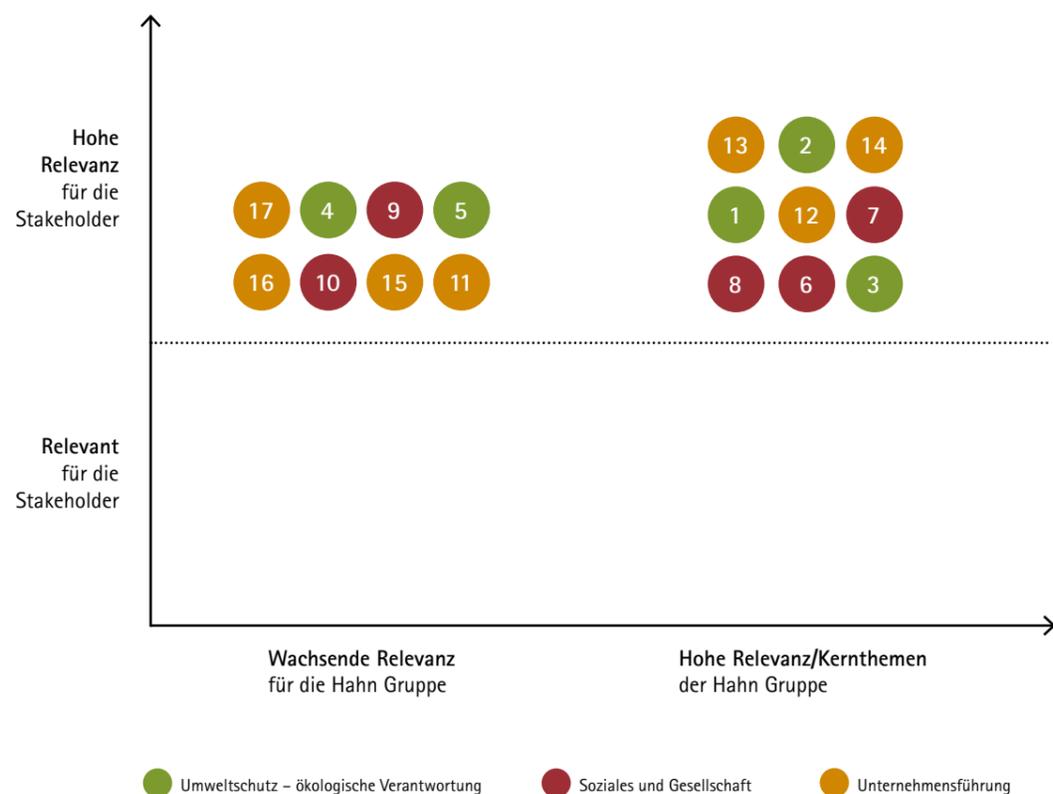
Die Verantwortung für Nachhaltigkeit liegt beim Vorstand. Zuständiges Vorstandsmitglied ist der Vorstandsvorsitzende. Der beauftragte Nachhaltigkeitsmanager steuert den Nachhaltigkeitsprozess. Er koordiniert und überwacht die konzernweite Umsetzung der Nachhaltigkeitsprojekte in enger Zusammenarbeit mit den Zentralbereichen. Der Nachhaltigkeitsausschuss setzt den strategischen Rahmen, erarbeitet neue Nachhaltigkeitsprojekte, koordiniert und evaluiert diese. Er setzt sich zusammen aus dem Vorstand sowie Vertretern des Immobilien Managements, Portfolio Managements, Research und Investor Relations.

### Nachhaltigkeitsagenda

Im Jahr 2020 haben wir im Rahmen einer Nachhaltigkeits-Wesentlichkeitsanalyse der Anforderungen und Interessen unserer Stakeholder die für uns bedeutendsten Kernthemen aus den Bereichen Umwelt, Soziales/Gesellschaft und Unternehmensführung für unsere Nachhaltigkeitsagenda abgeleitet. Die Agenda ist die Ausgangsbasis, um zukünftig einen strukturierten Meinungsaustausch sowie Abwägungsprozess hinsichtlich der wichtigsten Nachhaltigkeitsaspekte führen zu können.

Für die nachfolgend dargestellten ESG-Kernthemen wurden kurz- bis mittelfristige Zielsetzungen und Maßnahmen festgelegt. Neben einem begleitenden Controlling und einer kontinuierlichen Bewertung des Status quo erarbeiten wir weiterführende längerfristige Projekte und Maßnahmenpakete unter Berücksichtigung der sich stetig verändernden regulatorischen Rahmen- und Marktbedingungen sowie unter dem Aspekt der Wesentlichkeit.

### Nachhaltigkeits-Wesentlichkeitsmatrix



### UMWELTSCHUTZ – ÖKOLOGISCHE VERANTWORTUNG

|  | Ziel   | Umsetzung   |
|--|--|---|
| <b>1 Klimaverträglichkeit</b>  | CO <sub>2</sub> -Neutralität der von uns beeinflussbaren Flächen<br><br>Reduzierung des CO <sub>2</sub> -Ausstoßes bei Dienstreisen            | CO <sub>2</sub> -Neutralität bei Strom und Gas für die Hauptverwaltung und alle Allgemein- und Nebenflächen der von uns verwalteten Immobilien im Jahr 2020<br><br>Ausarbeitung einer Richtlinie in den kommenden 12 Monaten, die folgende Ansatzpunkte beinhaltet: Ersatz von Dienstreisen durch Videokonferenzen, Vermeidung von inländischen Flugreisen, Anpassung der Dienstwagen-Richtlinie an den CO <sub>2</sub> -Ausstoß etc. |
| <b>2 Natur- und Umweltschutz; Umweltverträgliches Bauen/Revitalisieren</b>   | Einhaltung von Hahn-Standards für Bestandsobjekte, Neubauten und Projektentwicklungen, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen     | Arbeitsgruppe prüft und definiert in den kommenden 12 Monaten zusätzliche Standards, die wir von uns und unseren Projektpartnern einfordern   |
| <b>3 Ressourceneffizienz; Optimierung Strom, Wasser, Kreislaufwirtschaft</b> | Einführung Ressourcen-Monitoring für alle Standorte, Verbesserung der Ressourceneffizienz unserer Hauptverwaltung                              | Unter anderem die Installation digitaler Stromzähler bis Mitte 2021 auf allen Miet- und Nebenflächen<br><br>Identifikation/Prüfung von Einsparungs- und Optimierungsmöglichkeiten   |
| <b>4 Grüne Investmentfonds</b>   | Angebot von Investmentfonds, die in Sachwerte investieren, welche unter ökologischen Gesichtspunkten als besonders nachhaltig einzustufen sind | Definition eines Anforderungsprofils für nachhaltige Investments bis 2022   |
| <b>5 Förderung E-Mobilität</b>   | Förderung der E-Mobilität durch Ausbau des E-Tankstellennetzes an unseren Standorten   | Projektstart für E-Mobility-Arbeitsgruppe, die die Umsetzung koordiniert, strategische Partnerschaften eingetht und bis 2021 konkrete Ziele formuliert  |

## SOZIALES UND GESELLSCHAFT

|   | Ziel  | Umsetzung   |
|---|---|---|
| 6 Soziale Verantwortung                   | Fortlaufender Ausbau der sozialen Projekte an unseren Immobilienstandorten/Hauptverwaltung  | Identifikation und Umsetzung geeigneter Maßnahmen   |
| 7 Mitarbeiterentwicklung                  | Intensive Förderung der Mitarbeiter, damit diese dem Wandel der Arbeitswelt optimal begegnen können                               | Zusätzliche Weiterbildungsmaßnahmen, Durchführung von Workshops, Ideenwettbewerben und Innovationsprogrammen  |
| 8 Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz | Kontinuierliche Verbesserung der Standards zur Verbesserung der Gesundheit der Mitarbeiter und der Vermeidung von Arbeitsunfällen | Durchführung von Schulungen und Präventionsmaßnahmen, verstärkte Aufklärung über die möglichen Risiken von Bildschirmarbeit und Fehlbelastung; Ausbau der Sport- und Ernährungsprogramme; Angebot betriebsärztlicher Untersuchungen; Bezuschussung Arbeitsplatzbrille |
| 9 Vielfalt und Chancengleichheit          | Chancengleichheit und umfangreiche Weiterbildungsmaßnahmen für alle Individuen  | Förderung eines respektvollen Umgangs und gegenseitiger Wertschätzung   |
| 10 Work-Life-Balance/ flexibles Arbeiten  | Moderne und zeitgemäße Arbeitsmodelle, die auf die individuelle Lebenssituation der Mitarbeiter eingehen                          | Teilzeitmodelle, Elternzeit, flexibles Arbeiten   |

## UNTERNEHMENSFÜHRUNG

|  | Ziel  | Umsetzung   |
|--|---|---|
| 11 Compliance  | Ausschluss von Fehlverhalten/ Rechtsverstößen in unserem Einflussbereich  | Regelmäßige Updates der Compliance-Richtlinien und konsequente Schulung   |
| 12 Datenschutz                                       | Umsetzung datenschutzrechtlicher Vorschriften   | Durchführung von Schulungen und Verbesserung der Dokumentation, externes Controlling durch die VIVACIS Consulting GmbH                                  |
| 13 Dialog und Transparenz                            | Wünsche und Anforderungen unserer wichtigsten Anspruchsgruppen noch besser verstehen, um diese in unsere Nachhaltigkeitsstrategie einfließen zu lassen              | Durchführung neuer Stakeholder-Befragungen bei Mietern, Anlegern und Mitarbeitern in den kommenden 24 Monaten, Steigerung der Stakeholder-Zufriedenheit |
| 14 Langfristige finanzielle Stabilität               | Unabhängigkeit von einzelnen Fremd- und Eigenkapitalgebern mit einer soliden Bilanzstruktur, um dem Unternehmen einen langfristigen Planungshorizont zu ermöglichen | Unter anderem langfristige Ertragsstärke unter Einhaltung einer Eigenkapitalquote von mindestens 40 Prozent   |
| 15 Zertifizierungen                                  | Zertifizierungsmöglichkeiten gezielt nutzen   | Prüfung zertifizierungsfähiger Standards/Anforderungen in Bezug auf das Gebäudemanagement   |
| 16 Strategische Partnerschaften                      | Weiterentwicklung des Unternehmens durch Kollaboration mit anderen Unternehmen, Institutionen sowie durch interdisziplinäre Partnerschaften                         | Offenheit für den Austausch und Einstieg in neue Geschäftsfelder unter Berücksichtigung der strategischen Unternehmensausrichtung                       |
| 17 ESG-orientierte Miet- und Dienstleistungsverträge | Nachhaltige und faire Zusammenarbeit mit Stakeholdern auf der Grundlage von ESG-Kriterien   | Berücksichtigung und Implementierung von Hahn-Nachhaltigkeitsstandards in Verträge und Geschäftsprozesse  |



# 04

## SOZIALES UND GESELLSCHAFT

Die Hahn Gruppe möchte mit ihren Initiativen einen positiven Beitrag zur Entwicklung der Gesellschaft leisten und unterstützt ihre Mitarbeiter darin, sich zusätzlich selbst sozial zu engagieren. Als verantwortungsvoller Arbeitgeber bietet Hahn eine faire Vergütung und Chancengleichheit in einem diskriminierungsfreien, von Respekt geprägten Arbeitsumfeld.



140 Arbeitstage sind für die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter im Jahr 2019 angefallen



100 Prozent unserer Mitarbeiter nehmen an (halb-)jährlichen institutionalisierten Gesprächen zur Leistungsbeurteilung und Karriereentwicklung teil



30 Prozent unserer Mitarbeiter arbeiten regelmäßig an mindestens einem Tag in der Woche flexibel von zu Hause aus



Über 2.620 Stunden haben unsere Mitarbeiter allein im zweiten Quartal 2020 an Videokonferenzen teilgenommen und so die Reisetätigkeit reduziert



6 Jahre durchschnittliche Betriebszugehörigkeit



51,6 Prozent Frauenanteil, 48,4 Prozent Männeranteil



20 Prozent Frauen in Führungspositionen



5,3 Prozent Mitarbeiterfluktuation\*

\*Berechnung nach Definition des Bundes Deutscher Arbeitgeber (BDA)

Unser Unternehmenserfolg ist abhängig von der Qualifikation und dem Engagement unserer Mitarbeiter. In einem vom Wandel geprägten Marktumfeld nimmt die Notwendigkeit stetig zu, Arbeitnehmer zu gewinnen, die Veränderungen nicht nur begleiten, sondern aktiv mitgestalten wollen. Unsere Personalstrategie zielt darauf ab, die entsprechenden Talente an das Unternehmen zu binden, sie zu motivieren und zu stärken.

### Mitarbeiterentwicklung

Das Management von Immobilienvermögen beinhaltet sehr komplexe und anspruchsvolle Arbeitsabläufe. Zugleich setzt der persönliche Kontakt zu Investoren, Mietern und Geschäftspartnern ausgeprägte „Soft Skills“ voraus. Diese vielfältigen Kompetenzen unserer Mitarbeiter werden in einem dynamischen Wettbewerbs- und Arbeitsumfeld nicht nur eingefordert, sondern müssen stetig weiterentwickelt werden. Im Gegenzug für ihr überdurchschnittliches Engagement können die Kolleginnen und Kollegen auf ein motivierendes Arbeitsumfeld, eine Vielzahl von Förderungsmöglichkeiten und eine leistungsgerechte Vergütung zählen.

Durch fortlaufende Schulungen und Trainings, die Förderung von Eigenverantwortung sowie eine ergebnisorientierte Mitarbeiterführung erreichen wir eine langfristige Bindung von Talenten, die unser Know-how nachhaltig sichern können. Unseren Mitarbeitern bieten wir eine transparente Strategie und die Möglichkeit, sich aktiv einzubringen und diese weiterzuentwickeln.

Jährliche Mitarbeitergespräche, die um halbjährliche Reviews ergänzt werden, erzeugen ein gemeinsames Verständnis für die Aufgaben und Ziele jedes einzelnen Arbeitnehmers im Unternehmen. Sie bilden zugleich die Voraussetzung, gemeinsam Entwicklungsperspektiven und Weiterbildungsmöglichkeiten zu identifizieren – sowohl auf der fachlichen als auch auf der persönlichen Ebene. Durch spezielle Förderung stärken wir darüber hinaus die Führungs- und Sozialkompetenz unserer leitenden Angestellten. Sie sind in der Zusammenarbeit mit ihren Mitarbeitern gefordert, diese zu motivieren, wertzuschätzen und ihnen die Möglichkeit zur Entwicklung einzuräumen.

Um das Verständnis für die Abläufe im Unternehmen zu verbessern, bietet die Hahn Gruppe einmal jährlich im Rahmen eines „Netzwertags“ den Mitarbeitern die Möglichkeit, den Arbeitsalltag von Kollegen aus einem ganz anderen Unternehmensbereich näher kennenzulernen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass dies auf die übergreifende Zusammenarbeit der Teams und Fachbereiche im Unternehmen sehr positive Auswirkungen hat. Zudem werden die Kompetenzen der Mitarbeiter gestärkt, da sie noch besser in der Lage sind, die Gesamtzusammenhänge zu verstehen.

Regelmäßig finden darüber hinaus Wissensworkshops statt. Mitarbeiter berichten in internen Foren über ihre Projekte und zeigen auf, mit welchen Themen sie sich gerade beschäftigen. Alle interessierten Mitarbeiter des Unternehmens sind eingeladen, an den Veranstaltungen teilzunehmen. Im Mittelpunkt steht der Wissens- und Erfahrungsaustausch unter den Kollegen. Die aktive Teilnahme der Mitarbeiter und die große Resonanz der letzten Jahre zeigen den hohen Stellenwert dieser Veranstaltungsreihe auf.

### Vielfalt und Chancengleichheit

Die Gleichbehandlung aller Mitarbeiter und ein diskriminierungsfreies Umfeld sind für uns unverzichtbar. Wir stehen für Chancengleichheit und umfangreiche Weiterbildungsmöglichkeiten für alle Individuen. Herkunft, Alter, Geschlecht, Hautfarbe, sexuelle Orientierung haben dabei keinen Einfluss auf die Wertschätzung des Einzelnen. Ein respektvoller Umgang mit den Mitarbeitern, gegenseitige Wertschätzung und faire Vergütungsmodelle sind Bestandteil dieses Grundsatzes. Freie Stellen werden gemäß dem allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz ausgeschrieben und besetzt. Gehaltsunterschiede kommen ausschließlich durch Qualifikation, Leistung und Berufserfahrung zustande. Das ist unser gelebter Anspruch.

Als familienfreundliches Unternehmen unterstützt die Hahn Gruppe das Modell der Elternteilzeit. Außerdem setzen wir uns insbesondere für Frauen in Führungspositionen ein. Wie in vielen anderen Branchen auch, sind diese in immobilienwirtschaftlichen Führungspositionen noch in der Minderheit. Dem wollen wir entgegenwirken. Als eine Maßnahme beteiligen wir uns an der bundesweiten Initiative Girls' Day, um Mädchen für Berufe in der Immobilienwirtschaft zu begeistern.

### Work-Life-Balance

Wir ermöglichen moderne Arbeitsmodelle, um auf die individuelle Lebenssituation unserer Mitarbeiter einzugehen. Bei der Gestaltung der Arbeitszeiten werden die Interessen der Beschäftigten nach besten Möglichkeiten berücksichtigt. Die Mitarbeiter sollen die Gelegenheit haben, Beruf und Privatleben optimal in Einklang zu bringen.

Über 90 Prozent der Mitarbeiter der Hahn Gruppe haben aktuell die Möglichkeit, flexibel von zu Hause aus zu arbeiten. Sie verfügen über die erforderliche IT-Anbindung und entsprechende Software, um ihre berufliche Tätigkeit uneingeschränkt außerhalb der Zentrale ausüben zu können. In Verbindung mit modernen Videokonferenzsystemen wird so ein teamorientiertes dezentrales Arbeiten ermöglicht.

### Mitarbeiterdialog

Im Jahr 2018 hat die Hahn Gruppe eine konzernweite Mitarbeiterbefragung durchführen lassen, um die Personalarbeit und die Unternehmensführung weiter zu verbessern. Mit einer überdurchschnittlichen Beteiligungsquote von 86 Prozent ist die anonyme Befragung bei den Kolleginnen und Kollegen auf große Akzeptanz gestoßen. Die Ergebnisse zeigten auf, dass die Zufriedenheit mit dem Arbeitsumfeld und der Führung außerordentlich hoch ist. Das Vertrauen gegenüber dem Arbeitgeber, das eigene Engagement sowie auch die Wertschätzung der Arbeit wurden ebenfalls sehr positiv eingestuft. Die erstmals in dieser Systematik durchgeführte Befragung ergab selbstverständlich auch, dass es noch Entwicklungsfelder gibt. So wurde von den Mitarbeitern beispielsweise angeregt, das Angebot an Schulungen und Weiterbildungsprogrammen weiter auszubauen.

ÜBER  
**90 %**  
DER MITARBEITER DER  
HAHN GRUPPE  
HABEN AKTUELL  
DIE MÖGLICHKEIT,  
FLEXIBEL VON  
ZU HAUSE  
ZU ARBEITEN.



Ergänzend zu den großen Mitarbeiterumfragen führen wir regelmäßig IT-gestützte, kurze Mitarbeiter-Surveys durch, über die wir den Mitarbeitern die Möglichkeit einräumen, unbürokratisch Feedback und Anregungen zu geben. Das Management informiert im Nachgang transparent und detailliert über die Ergebnisse.

### Arbeitssicherheit & Gesundheitsschutz

Die Sicherheit und die Gesundheit unserer Mitarbeiter haben für uns höchste Bedeutung. Wir schützen sie vor arbeitsbedingten Unfällen und bieten präventive Gesundheitsmaßnahmen an. Die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen ist dabei eine Selbstverständlichkeit. Darüber hinaus starten wir regelmäßig eigene Initiativen. Um unserer Verantwortung gerecht zu werden und die Motivation sowie Leistungsfähigkeit der Mitarbeiter zu erhalten, setzen wir auf Informationsprogramme zu Ernährung und Bewegung, gesunde Verpflegungsangebote und fördern systematisch Freizeit- und Sportaktivitäten der Belegschaft.

### Corona-Pandemie

Die Corona-Pandemie hat die Wichtigkeit des betrieblichen Gesundheitsschutzes nochmals vor Augen geführt. Ein interdisziplinär besetzter Hahn-Krisenstab hat sich unmittelbar nach den ersten Warnmeldungen intensiv mit der Bedrohung durch das Coronavirus beschäftigt. Um Covid-19 erfolgreich zu begegnen, haben wir uns insbesondere an den Verordnungen und Empfehlungen des Bundesgesundheitsministeriums, des Ministeriums für Arbeit und Soziales sowie des Robert-Koch-Instituts orientiert.

Im Mittelpunkt stand von Anfang an, die Gesundheit der Mitarbeiter und Geschäftspartner zu schützen sowie unseren Beitrag dafür zu leisten, die weitere Verbreitung des Virus einzudämmen. Die vollumfängliche Fortführung des Geschäftsbetriebs der Hahn Gruppe wurde durch ausgearbeitete Notfallpläne gesichert. Wir haben darin detaillierte Regelungen verabschiedet, um sowohl die Erkrankung von Mitarbeitern als auch die Abwesenheit von großen Teilen der Belegschaft kompensieren zu können. So verfügen alle Mitarbeiter über das entsprechende IT-Equipment, um von zu Hause aus beziehungsweise dezentral zu arbeiten. Dank der organisatorischen Vorbereitung war die Hahn Gruppe in der Lage, einen störungsfreien Betrieb auch während der weitreichenden Kontaktsperren gewährleisten zu können.

Der Hahn-Krisenstab hat sich in der kritischen Corona-Phase täglich beraten und alle Mitarbeiter informiert, direkt über digitale Medien (Intranet und E-Mail) sowie über die Führungskräfte. Die Mitarbeiter erhalten so auch Zugang zu aktuellen Verhaltensempfehlungen und Leitlinien, um einer möglichen Ansteckung vorzubeugen. Insbesondere werden zusätzliche Hygienemaßnahmen erläutert sowie das Verhalten bei einer möglichen Erkrankung.

Große Bedeutung hat in dieser Ausnahmesituation die Kenntnisnahme der individuellen Bedürfnisse der einzelnen Mitarbeiter. So legt die Hahn Gruppe größtmögliche Flexibilität an den Tag, um die Mitarbeiter hinsichtlich ihrer Kinderbetreuungsnotwendigkeiten, aber auch ihrer persönlichen Bedürfnisse zu unterstützen. Es werden zudem psychologische Angebote unterbreitet, um Mitarbeiter, die besonders unter Herausforderungen der dezentralen Arbeit, häuslicher Isolation und der latenten Bedrohung durch das Virus leiden, uneingeschränkt zu unterstützen. Für die Führungskräfte werden Schulungsangebote bereitgestellt, um sie besser auf die Anforderungen einer digitalen Zusammenarbeit und die Auswirkungen auf die Mitarbeiterführung einzustellen.

**CORONA: IM MITTELPUNKT  
STEHT DIE GESUNDHEIT  
DER MITARBEITER UND  
GESCHÄFTSPARTNER.**

## Soziales Engagement

Seit der Unternehmensgründung im Jahr 1982 übernimmt die Hahn Gruppe auf vielfältige Weise gesellschaftliche Verantwortung. Mit wachsender Unternehmensgröße hat das Engagement kontinuierlich an Umfang zugenommen. So unterstützen wir diverse wohltätige Organisationen und Bildungseinrichtungen mit Geld oder durch Sachspenden am Unternehmenssitz sowie im regionalen Umfeld der von uns verwalteten Immobilien.

So vergibt die Hahn Gruppe regelmäßig Stipendien für Schüler der Flex-Fernschule NRW und eröffnet mit dem Angebot des betreuten Lernens Kindern und Jugendlichen neue Lebensperspektiven. Mit Spenden an die katholische Stiftung Die Gute Hand wird außerdem die ganzheitliche Hilfe für Menschen mit psychischen oder emotionalen Beeinträchtigungen gefördert.

Doch nicht nur das Unternehmen engagiert sich: Im Rahmen von Corporate-Volunteering-Maßnahmen haben wir in den vergangenen Jahren im Bergischen Land mit der Unterstützung der fast vollzähligen Belegschaft die Außenanlagen eines Kinderdorfs instandgesetzt und modernisiert. In der Weihnachtszeit sammeln das Unternehmen und die Mitarbeiter regelmäßig in einem mehrwöchigen Fundraising Geld für ein Kinderdorf und für die ehrenamtliche Suppenküche der Emmaus-Gemeinde in Köln.

Ein gutes Beispiel für unser regionales Engagement im Umfeld der von uns gemanagten Immobilienobjekte ist das Stadtteilzentrum Killesberghöhe in Stuttgart. Die Immobilie ist in einem Wohngebiet angesiedelt und trägt mit ihrer Funktion zur Versorgung der Bevölkerung aus der unmittelbaren Nachbarschaft bei. Hier stehen u. a. der Lebensmitteleinzelhandel, weitere Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Dienstleistungsbetriebe, Fitness/Wellness und Gastronomie für die Besucher zur Verfügung.



Im Rahmen unserer unternehmerischen Verantwortung engagieren wir uns dort mit zwei Initiativen: Jedes Jahr wird ein großer Weihnachtswunschbaum für die Besucher der Immobilie aufgestellt. Kunden und Ladenbetreiber können handschriftliche Wunschzettel vom Baum „pflücken“. Die Beschenkten sind Kinder und Jugendliche, die vom Stuttgarter Förderverein „Haus 49“ betreut werden. Dies ist eine Einrichtung, die sich seit den Siebziger Jahren für soziale Jugendarbeit in Stuttgart-Nord einsetzt. Die Initiative findet sehr positive Resonanz bei den Kunden, weil sie es ermöglicht, die Kinder und Jugendlichen nicht nur materiell zu unterstützen, sondern ihnen auch mit Wertschätzung zu begegnen.

Außerdem bewirtschaftet die Hahn Gruppe auf dem Grundstück der Killesberghöhe eine Streuobstwiese mit rund 40 alten Apfel- und Birnensorten. Die Wiese trägt zur Artenvielfalt der Natur bei. Wir laden die Bevölkerung dazu ein, daran teilzuhaben. Die Ernte wird kostenlos vergeben. Die erwünschten Spenden kommen dem Blauen Haus vom Förderkreis krebskranke Kinder e. V. in Stuttgart zugute.

Anfang 2020 haben wir in Hannover-Garbsen eine größere Geldspende an die Hannöversche Tafel geleistet. Anlass war die Eröffnung eines dort angesiedelten, frisch revitalisierten Hahn-Fachmarktzentrums. Unsere Motivation: Hochwertige Konsummöglichkeiten, wie sie in Einkaufszentren geboten werden, sind keine Selbstverständlichkeit. Es gibt viele Menschen in Deutschland und auch in dieser Region, die sich nicht an einem regelmäßigen Einkauf von frischen Lebensmitteln, Drogeriebedarf und Modeartikeln erfreuen können. Die Hannöversche Tafel e. V. leistet seit über 20 Jahren löbliche Arbeit, indem sie Bedürftige unterstützt, die nicht in der Lage sind, aus eigener Kraft ausreichend für die Lebensmittel ihres täglichen Bedarfs zu sorgen.



# 05

## UMWELTSCHUTZ – ÖKOLOGISCHE VERANTWORTUNG

Mit rund 150 Standorten und einer Mietfläche von 1,6 Mio. m<sup>2</sup> sind wir bestrebt, einen verantwortungsvollen Umgang mit Klima und Umwelt zu erreichen, da wir in unserer Geschäftstätigkeit in zweifacher Hinsicht einen Einfluss auf die Umwelt ausüben. Zum einen durch unseren eigenen Geschäftsbetrieb und die damit verbundenen Aktivitäten am Unternehmenssitz oder auf Dienstreisen. Zum anderen durch den Betrieb unserer Standorte, bei denen es sich vorrangig um großflächige Gewerbeimmobilien handelt. Aufgrund der baulichen und funktionalen Begebenheiten entsteht insbesondere dort der Hauptanteil des Energieverbrauchs und der freigesetzten CO<sub>2</sub>-Emissionen.

### Energieeffizienz und Ressourcenschonung

Die Identifikation von Möglichkeiten zur Optimierung der Energieeffizienz und zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie eine kontinuierliche Evaluation des Ressourcenverbrauchs sind langfristig der Schlüssel für eine Verbesserung der Portfolioproperty. Dieses Vorhaben erfordert in erster Linie Lösungsansätze für eine nachhaltige Gestaltung der gebäudebezogenen Kosten im gesamten Lebenszyklus und im Management der Handelsimmobilie. Die Handlungs- und Anpassungsfähigkeit in Bezug auf regulatorische Änderungen und das Marktumfeld sind dabei ebenfalls von Bedeutung.

### Energie- und Ressourcenverbrauch der Bestandsimmobilien – Status quo

Im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit als Asset Manager führen wir mit dem Ziel der Emissionsreduktion und des effizienten Betriebs der sich im Portfolio befindlichen Immobilien vielfältige energetische und infrastrukturelle Optimierungsmaßnahmen durch. Dazu zählen unter anderem Sanierungsmaßnahmen oder der Austausch und die Modernisierung von Heiz- und Lüftungsanlagen. Darüber hinaus erarbeiten wir innovative und nachhaltige Konzepte, die sich langfristig positiv auf die Immobilienperformance und die Dekarbonisierungsbestrebungen auswirken.

Der Fokus des ersten Nachhaltigkeitsberichts der Hahn Gruppe liegt darauf, eine umfangreiche Bestandsaufnahme des Ressourcen-Status-quo unseres Portfolios durchzuführen.

Auf der Basis einer adäquaten Verbrauchsdatengrundlage können zukünftige Ansatzpunkte/Maßnahmen zur Effizienzsteigerung abgeleitet werden.

Hierbei gilt es zu beachten, dass der Einfluss der Hahn Gruppe zur Optimierung der Energieeffizienz der im Bestand befindlichen Objekte begrenzt ist. Die Einschränkung begründet sich damit, dass die Verbräuche unserer Mieter nicht unmittelbar durch uns beeinflussbar sind. Die Mieter steuern ihre Energieverbräuche selbst und rechnen diese direkt mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen ab. Wir verfügen zudem derzeit noch über keine umfangreiche Energieverbrauchsdatengrundlage aller unserer verwalteten Objekte, die es uns ermöglicht, den derzeitigen CO<sub>2</sub>-Ausstoß des gesamten Portfolios zu errechnen.

Eine deutliche Verbesserung wird die in diesem Zusammenhang bis Ende 2021 abschließend erfolgende vollständige Umstellung auf intelligente Messsysteme (Smart Meter) an unseren Standorten darstellen. Durch das digitalisierte Zählermanagement können Stromverbräuche jederzeit zentral abgelesen und miteinander verglichen werden, sodass das dezentrale Ablesen an den einzelnen Objekten entfällt. Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass die Smart-Meter-Geräte neben den Stromverbräuchen, sofern die technischen Voraussetzungen am Objekt erfüllt sind, ebenfalls den Gasverbrauch messen und übermitteln können. Durch diese neue technische Grundlage können ein optimierter Verbrauchs- und Kostenüberblick erreicht und vereinfacht Einsparpotenziale identifiziert werden.

Die daraus gewonnenen Erkenntnisse werden sowohl uns als Vermieter im Property Management als auch den Mieter dabei unterstützen, fundierte Entscheidungen über Nachhaltigkeits- und Klimaschutzinvestitionen zu treffen sowie effizienzsteigernde Maßnahmen zielgerecht zu planen.

Gegenwärtig verfügt die Hahn Gruppe über ca. 1.400 Unterzähler für Strom, Wasser, Gas und Heizwärme, die sich auf rund 70 Immobilienstandorte verteilen (Stand Juli 2020). Da die jeweiligen Zähler vorwiegend zur Messung der Verbräuche auf Allgemeinflächen an den Standorten eingesetzt sind, eignen sich diese noch nicht für eine differenzierte Verbrauchsauswertung der Energieträger auf aggregierter Portfolioebene.

### Umweltschutz am Unternehmenssitz in Bergisch Gladbach



Der Unternehmenssitz der Hahn Gruppe in Bergisch Gladbach erstreckt sich über zwei nebeneinanderliegende Gebäudekörper, welche insgesamt über eine Nutzfläche von 5.500 m<sup>2</sup> verfügen. Am Standort arbeiten rund 130 Mitarbeiter.

Unsere Hauptinitiativen im Bereich Ressourceneffizienz liegen vor allem in der Einsparung des Strom- und Heizenergieverbrauchs, in der Förderung einer Kreislaufwirtschaft mit dem notwendigen Bürozubehör sowie in der Abfallvermeidung und im Recycling. Dazu zählen beispielsweise die Nutzung nachhaltiger Körperhygiene- und Küchentücher (EU Ecolabel, Green Range, PEFC), fortlaufende Steigerung der Umweltverträglichkeit unserer Reinigungsmittel, Verwendung von H-Milch mit

Naturland-Zertifikat, Bio-Kaffee mit Rainforest-Zertifikat, Getränke aus Glasflaschen von regionalen Anbietern, die grundsätzliche Verwendung von Porzellan statt Plastikgeschirr bei Events und Mitarbeiterveranstaltungen sowie ökologische Standards für Neuanschaffungen in den Bereichen Büro- und Geschäftsausstattung, z. B. verbrauchsarme Arbeitsplatzbeleuchtung oder Geschirrspüler. Darüber hinaus ist ein Recycling-Unternehmen für die Abholung von Papiercontainern beauftragt, damit das Altpapier in den Kreislauf zurückgeführt werden kann und nicht über den Hausmüll entsorgt wird. Als Beitrag zur Ressourcenschonung sowie zur Förderung der Gesundheit unserer Mitarbeiter räumen wir zudem der gesamten Belegschaft die Möglichkeit ein, kostengünstig Elektrofahräder zu leasen.



### Aufstellung Gesamtenergieverbrauch Strom- und Wärmeenergie am Unternehmenssitz

In der oben stehenden Abbildung werden die Verbrauchsdaten der Ressourcen Strom, Wasser und Gas aus den Jahren 2018 und 2019 gegenübergestellt sowie die durchschnittlichen Verbräuche pro Mitarbeiter (Abbildung unten) angegeben.

In der Gegenüberstellung der Ressourcenverbräuche für Strom, Wasser und Gas in den Jahren 2018 und 2019 ist zu erkennen, dass der durchschnittliche Wasserverbrauch pro Mitarbeiter konstant geblieben ist. Der Gasverbrauch, welcher in erster Linie als Heizenergie für die Bürogebäude anfällt, konnte durch selektive Ein-

sparmaßnahmen über den Jahresverlauf hinweg erneut reduziert werden. Der Stromverbrauch ist im Jahr 2019 im Vergleich zum Vorjahreswert leicht angestiegen. Dies ist vorrangig auf die Zunahme elektronischer Geräte und eine gesteigerte Betriebsdauer dieser zurückzuführen. Um dem entgegenzuwirken, sind seither weitere Strom-Einsparmaßnahmen wie z. B. der Austausch von verbrauchsintensiven Geräten, Umstellung auf LED-Beleuchtung, Einsatz von Bewegungsmeldern und Stromspar- bzw. Standby-Modus von elektronischer Hardware vorgenommen worden. Zusätzlich zu den Einsparmaßnahmen erfolgte zur Optimierung der Ökobilanz des Verwaltungsgebäudes in Bergisch Gladbach zum 1. Januar 2020 die vollständige Umstellung auf Ökostrom und CO<sub>2</sub>-neutrales Erdgas.

|                 | Strom          |                | Wasser                    |                           | Gas            |                |
|-----------------|----------------|----------------|---------------------------|---------------------------|----------------|----------------|
|                 | 2019<br>in kWh | 2018<br>in kWh | 2019<br>in m <sup>3</sup> | 2018<br>in m <sup>3</sup> | 2019<br>in kWh | 2018<br>in kWh |
| Bürohaus 1 + 2  | 203.569        | 201.212        | 1439                      | 1449                      | 442.508        | 455.864        |
| pro Mitarbeiter | 1565,9         | 1547,8         | 11,1                      | 11,1                      | 3403,9         | 3506,6         |

### Umweltschutz bei den verwalteten Immobilien

Das Portfolio der Hahn Gruppe setzt sich zum Großteil aus zumeist großflächigen Gewerbe-/Handelsimmobilien an Standorten in ganz Deutschland zusammen. Aufgrund der unterschiedlichen Funktionalitäten und Nutzungsformen weichen die Immobilien hinsichtlich ihrer Lage, Größe und Bauweise deutlich voneinander ab. Dies hat zur Folge, dass der notwendige Ressourceneinsatz im laufenden Betrieb differenziert betrachtet werden muss.

### Auswertung der Energieausweise

Als erste Datengrundlage für diesen Bericht haben wir eine Auswertung der Energieausweise unserer Objekte durchgeführt. Der Energieausweis einer Immobilie gibt an, welchen Energieverbrauch beziehungsweise Primärenergiebedarf sie im durchschnittlichen Normalbetrieb benötigt. Er hat eine Gültigkeit von grundsätzlich zehn Jahren und muss bei gravierenden baulichen beziehungsweise technischen Veränderungen am Objekt neu ausgestellt werden. Entsprechend des durch einen Gutachter ermittelten Energieverbrauchswertes wird das Objekt in eine von neun Energieeffizienzklassen eingestuft, wobei „A+“ die beste Energieeffizienzklasse hinsichtlich des Energieverbrauchs/-bedarfs darstellt (s. Abb. links). Auf dieser transparenten Verbrauchsdatengrundlage lassen sich die Objekte im Portfolio sowie innerhalb einer Objekttypenklasse miteinander vergleichen.

### Übersicht der Energieeffizienzklassen

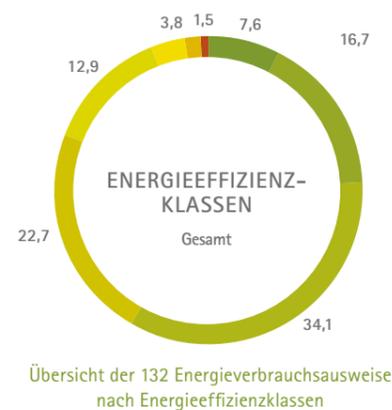
| Energieeffizienzklasse | Energiebedarf oder Endenergieverbrauch   |
|------------------------|--|
| A+                     | unter 30 kWh/(m <sup>2</sup> a)          |
| A                      | 30 bis unter 50 kWh/(m <sup>2</sup> a)   |
| B                      | 50 bis unter 75 kWh/(m <sup>2</sup> a)   |
| C                      | 75 bis unter 100 kWh/(m <sup>2</sup> a)  |
| D                      | 100 bis unter 130 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| E                      | 130 bis unter 160 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| F                      | 160 bis unter 200 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| G                      | 200 bis unter 250 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| H                      | über 250 kWh/(m <sup>2</sup> a)          |

In der Auswertung wurden 163 Energieausweise betrachtet, die sich auf 125 unserer verwalteten Standorte verteilen. Dabei liegen uns 132 Energieausweise vor, die den durchschnittlichen Energieverbrauch im Normalbetrieb angeben, und 31 Energieausweise, die Auskunft über den Primärenergiebedarf, über die Gesamtenergieeffizienz sowie vereinzelt Informationen über den CO<sub>2</sub>-Ausstoß der Immobilie enthalten.

Für die verbleibenden Immobilien und Standorte, die von uns verwaltet werden, liegen gegenwärtig keine Energieausweise vor, da diese je nach Gebäudetyp nicht erforderlich sind beziehungsweise es sich teilweise um unbebaute Grundstücke oder Projektflächen handelt, sodass erst nach Fertigstellung der Immobilie ein Energieausweis ausgestellt werden kann.

Die Auswertung der vorliegenden Energieverbrauchsausweise hat ergeben, dass rund 81 Prozent der Immobilien in die Energieeffizienzklassen „A+“ bis „C“ eingestuft wurden und somit die geltenden EnEV-Anforderungswerte (Vergleichswerte) für Strom und Wärme bei Neubauten oder modernisierten Bestandsimmobilien erfüllen (Abb. 1). Mit einem durchschnittlichen Verbrauchswert von ≤100 kWh/(m<sup>2</sup>a) unterschreitet der Großteil der von uns verwalteten Immobilien zugleich den von der Bundesregierung festgelegten Schwellenwert, welcher zur Erreichung der Ziele des Klimaschutzplans 2050 angestrebt wird.

Abbildung 1



Ein vergleichbares Ergebnis spiegelt sich bei der Auswertung der 31 Energiebedarfsausweise wider. Rund 53 Prozent der betrachteten Immobilien entsprechen unter Berücksichtigung der Nutzfläche beziehungsweise der gegenwärtigen Nutzungsform in den Energieeffizienzklassen „B“ bis „E“ den vorgegebenen EnEV-Anforderungswerten (Abb. 2).

Doch im Hinblick auf das Optimierungspotenzial, gibt es unter den insgesamt 163 ausgewerteten Energieausweisen noch Immobilien, die – zumeist aufgrund des Gebäudealters, der verwendeten Baumaterialien und der Dämmung als auch bedingt durch den Zustand und das Alter der verbauten Haustechnik – einen erhöhten Energieverbrauch aufweisen, sodass die jährlich emittierte Menge CO<sub>2</sub> über dem Durchschnitt vergleichbarer Assetklassen liegt.

Vor diesem Hintergrund prüfen wir regelmäßig, bei welchen Immobilien Investitionen in die energetische Sanierung beziehungsweise die Modernisierung durch Einzelmaßnahmen in Abhängigkeit zu den gebäudebezogenen Voraussetzungen für unsere Mieter als auch für uns als Vermieter im Sinne der Nachhaltigkeit sinnvoll sein könnten.

Abbildung 2

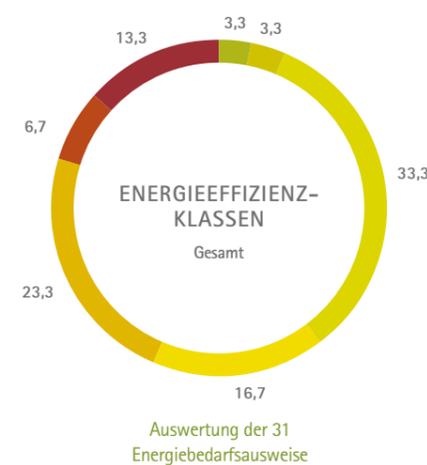


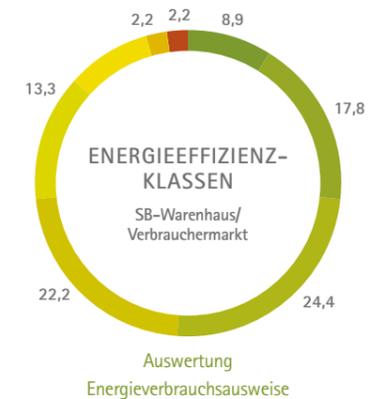
Abbildung 3



Neben dem wirtschaftlichen Nutzen führt die Verschärfung von regulatorischen Umwelt- und Energiesparvorgaben – insbesondere durch die Energieeinsparverordnung – dazu, dass wir als Hahn Gruppe fortlaufend intensiv prüfen, Investitionen in Energieeffizienzmaßnahmen an unseren Standorten durchzuführen. Hierzu zählen neben der angestrebten Reduktion der Treibhausgasemissionen die Prüfung des Wasserverbrauchs, um das Aufkommen von Abwasser zu verringern, sowie die Optimierung des Abfallmanagements und die Förderung von Recyclingmöglichkeiten. Durch die Einhaltung aktueller Umweltschutzaspekte und gezielte Investitionen in energieeffizienzsteigernde Maßnahmen können längerfristig die Betriebskosten für unsere Mieter gesenkt werden und die Standortqualität wird nachhaltig gefördert.

Die Abwägung der verschiedenen ökonomischen und ökologischen Aspekte für eine Bestandsaufwertung findet somit sowohl auf der Mikroebene der einzelnen Immobilien als auch auf der Portfolioebene statt.

Abbildung 4



### CO<sub>2</sub>-Neutralität

Im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit können wir als Hahn Gruppe einen besonderen Einfluss auf die Bezugsquellen und die Wahl der verschiedenen Ressourcen und Energieträger für die Flächen an unseren Standorten nehmen, um unserer Verantwortung gegenüber der Umwelt gerecht zu werden. Zudem identifizieren wir Einsparpotenziale zur Betriebskostenoptimierung. Strom und Heizenergie (Gas), welche an unseren deutschlandweiten Standorten in großen Mengen tagtäglich benötigt werden, sind hier an erster Stelle zu nennen (Abb. Seite 38). Zur Reduktion der damit einhergehenden Treibhausgasemissionen haben wir seit dem 1. Januar 2020 über unseren zentralen Energielieferanten für unseren Geschäftsbetrieb und alle von uns verwalteten Allgemein- und Nebenflächen in unserem Bestand auf den Bezug von Ökostrom und CO<sub>2</sub>-neutralem Erdgas umgestellt. Die Umstellung erfolgte für insgesamt 152 Lieferstellen, an denen wir als Hahn Gruppe für die Energieversorgung verantwortlich sind.

In der Funktion als Manager und Eigentümer können wir so im Rahmen unserer unmittelbaren Einflussmöglichkeiten die CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung an unseren Standorten herstellen und gesamtheitlich zur Effizienzsteigerung des Hahn-Immobilienportfolios beitragen.

### Gesamtenergieverbrauch Strom und Wärmeenergie

Die nachstehende Abbildung enthält eine Verbrauchsübersicht für 2019, die die Ressourcen Strom und Gas der von uns verwalteten Objekte darstellt, an denen die Energieversorgung durch das Property Management der Hahn Gruppe koordiniert wird. Insgesamt zählen hierzu 114 Lieferstellen für Strom und 38 Lieferstellen für die Gasversorgung. Dabei handelt es sich vorrangig

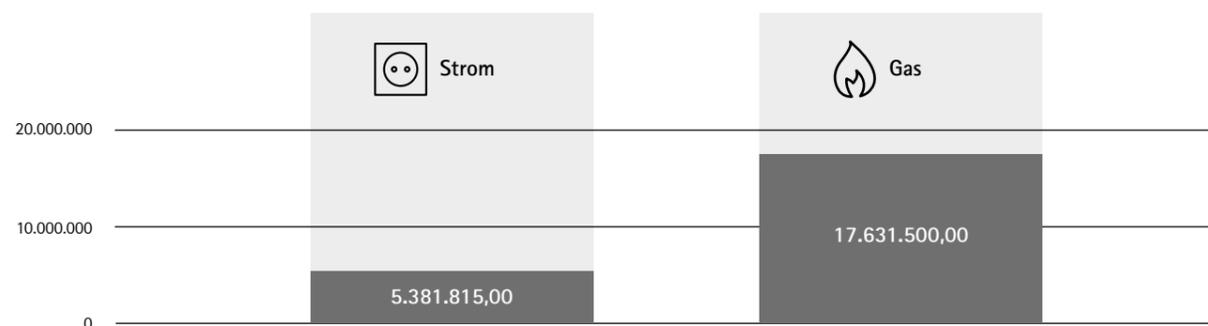
um Verbundstandorte beziehungsweise Fachmarktzentren, die von mehreren Mietern genutzt werden und die über Allgemeinflächen wie z. B. einen gemeinsamen PKW-Stellplatz verfügen. In der Einzelbetrachtung der Energielieferstellen lassen sich deutliche Unterschiede in den Verbrauchsmengen für Strom und Gas erkennen, welche in der Regel auf die unterschiedlichen Größen der zu beheizenden (Nutz-)Flächen an den Standorten sowie auf die Stromendnutzungsformen an den jeweiligen Lieferstellen zurückzuführen sind.

| Ressource          | Anzahl der Lieferstellen | Verbrauch p. a. in kWh (2019) |
|--------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Strom              | 114                      | 5.381.815 kWh                 |
| Gas (Wärmeenergie) | 38                       | 17.631.500 kWh                |

Der jährliche Stromverbrauch an den 114 Lieferstellen belief sich 2019 insgesamt auf rund 5.382.000 kWh. Zum Vergleich: Der durchschnittliche jährliche Stromverbrauch eines deutschen 4-Personen-Haushalts liegt bei etwa 4.000 kWh.

Bedingt durch die bestehende Heterogenität zwischen den Assets im Portfolio variiert gleichermaßen der aggregierte jährliche Gasbedarf. 2019 wurden insgesamt rund 17.631.500 kWh vorrangig als Wärme-/Heizenergie verbraucht.

### Energieverbrauch

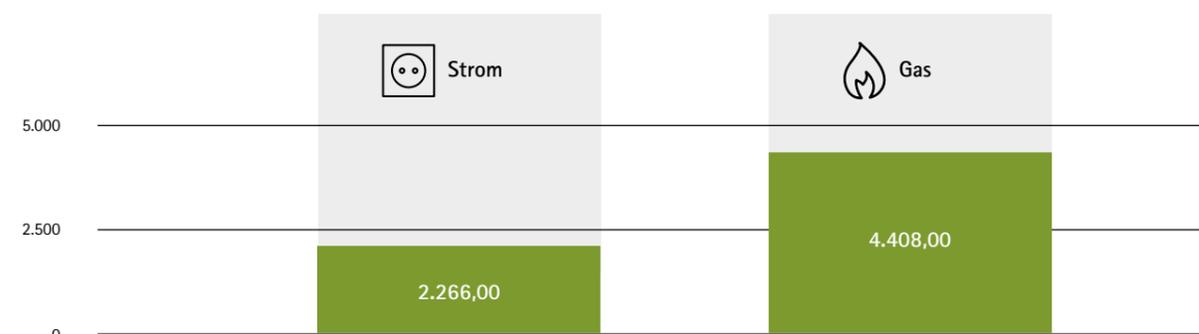


Gesamtenergieverbrauch des Hahn Portfolios\* im Jahr 2019 (\*152 Lieferstellen, inkl. Unternehmenszentrale)

Der ökologische Mehrwert durch die vollständige Umstellung auf Ökostrom und CO<sub>2</sub>-neutrales Erdgas wird besonders in der jährlichen, hochgerechneten CO<sub>2</sub>-Einsparung für das Portfolio erkennbar. So werden innerhalb von einem Jahr durch den Bezug von Ökostrom rund 2.266 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart. Die CO<sub>2</sub>-Einsparung durch CO<sub>2</sub>-neutrales Erdgas ist im Vergleich zum Strom mit rund 4.408 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr nahezu doppelt so hoch. Dies begründet sich darin, dass die Stromzähler

der Mieter in der Regel eigenständig verwaltet werden. Das heißt, der Mieter hat sein selbst gewähltes Versorgungsunternehmen für die Stromversorgung. Bei der Gasversorgung an den Standorten verhält es sich jedoch für den Großteil der Objekte so, dass es eine Zentralheizung gibt, welche über uns als Vermieter betrieben wird und bei der die Kosten im Rahmen der Heizkostenabrechnung auf die ansässigen Mieter umgelegt werden.

### CO<sub>2</sub>-Einsparung



CO<sub>2</sub>-Einsparung in t p. a. durch die Umstellung auf Ökostrom und CO<sub>2</sub>-neutrales Erdgas (152 Lieferstellen, inkl. Unternehmenszentrale)

Eine weitere Maßnahme zur Energieeffizienzoptimierung ist der Einsatz von LED-Beleuchtungstechnik in den innen als auch außen liegenden Flächen (z. B. Parkplatzbeleuchtung) unserer Standorte. Aktuell erfolgt eine Erprobungsphase mit durchgängigem Einsatz von LED-Leuchtmitteln an sechs unserer Standorte, welche Erkenntnisse über die dadurch zu erzielenden Einsparpotenziale liefern und als Entscheidungsgrundlage für ein großflächiges Roll-out dienen sollen.

Zur Förderung der E-Mobilität im Rahmen der laufenden Mobilitätswende haben wir in den vergangenen drei Jahren in Kooperation mit unseren Mietern beziehungsweise mit regionalen Versorgungsunternehmen bereits 28 Elektroladestationen für E-Autos und zwei E-Ladesäulen für E-Bikes errichten können. Diese ermöglichen es den Kunden, ihr Elektrofahrzeug an den jeweiligen Standorten während des Aufenthalts aufzuladen und die Fahrt zum Einkaufsstandort emissionsfrei zu gestalten. Gegenwärtig befindet sich unsere E-Mobility-Arbeitsgruppe in fortgeschrittenen Gesprächen mit strategischen Partnern, die die Realisierung einer weitreichenden Verfügbarkeit von Elektroladestationen an unseren Standorten zum Gegenstand haben.



# 06

## ZUKUNFTSORIENTIERT BAUEN

Die Entwicklung eines neuen Standort-tes bietet die Chance, eine durchgängig umweltgerechte und zugleich effiziente Immobilie zu realisieren. Die Minimierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen der zu entwickelnden Immobilie steht dabei verstärkt im Mittelpunkt des Planungsprozesses.

Als einer der Vorteile des ökologischen Bauens sollte dieser Aspekt jedoch nicht abgekoppelt, sondern in Verknüpfung mit den weiteren ökologischen Bausteinen betrachtet werden.

Bei der Bewertung der Möglichkeiten und Alternativen sind zunehmend nichtmonetäre Aspekte angemessen zu berücksichtigen. Dazu zählen beispielsweise die Ressourcenschonung, minimierter Flächenverbrauch, Schadstoffreduzierung beziehungsweise die Minimierung negativer externer Effekte. Wir streben im Sinne der Nachhaltigkeit eine gleichgewichtete Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer und sozialer Ziele an. Das heißt, dieser Prämissen ist bei der Entwicklung der Planungskonzeption, bei der Auswahl der einzelnen Maßnahmen, der System- und Materialwahl sowie bei der baulichen Realisierung und der Nutzung der Gebäude bestmöglich und standortspezifisch Rechnung zu tragen. Entsprechend streben wir an, unsere Bauvorhaben so vorzubereiten und durchzuführen, dass während der Bauphase, des Betriebs sowie eines möglichen späteren Rückbaus:

- die Umwelt und natürliche Ressourcen geschont werden,
- klimaverbessernde Maßnahmen gefördert werden,
- ein Höchstmaß an Umwelt- und Sozialverträglichkeit erzielt wird
- und langfristig gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen hergestellt beziehungsweise gesichert werden.

### Neubauvorhaben Mönchengladbach: Geplante Realisierung im Jahr 2021

Bei unserer aktuellen Projektentwicklung am Standort Mönchengladbach wird der zuvor beschriebenen ökologischen Nachhaltigkeit beziehungsweise dem Umweltschutz eine besondere Bedeutung beigemessen. Zu den geplanten Umweltschutzmaßnahmen zählen unter anderem eine hocheffiziente Haustechnik mit Wärmerückgewinnung, eine begrünte Schallschutzwand und die Errichtung von E-Tankstellen. Zudem wird eine nachhaltige Dachflächennutzung mit einer großflächigen Dachbegrünung beziehungsweise mit einer Fotovoltaikanlage zur Energierückgewinnung geprüft. Für den neuen Mieter toom-Baumarkt wird zusätzlich eine Gold-Zertifizierung nach den Standards der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) angestrebt.



| GRI  | ZIA Reporting Standards | Seite im Bericht                        |
|--|-------------------------|---|
| <b>Organizational profile</b>  |                         |   |
| 102-1 Name of the organization   | ✓                       | 4                                       |
| 102-2 Activities, brands, products, and services                                     | ✓                       | 10 ff.                                  |
| 102-3 Location of headquarters   | ✓                       | 10, 20, 37                              |
| 102-4 Location of operations   | ✓                       | 10                                      |
| 102-5 Ownership and legal form   | ✓                       | 11                                      |
| 102-6 Markets served   | ✓                       | 10                                      |
| 102-7 Scale of the organization  | ✓                       | 11                                      |
| 102-8 Information on employees and other workers                                     | ✓                       | 11, 27 f.                               |
| 102-9 Supply chain   | ✓                       | 10 f.                                   |
| 102-11 Precautionary Principle or approach   | ✓                       | 12, 25                                  |
| 102-12 External initiatives  | ✓                       | 12                                      |
| 102-13 Membership of associations  | ✓                       | 12                                      |
| <b>Strategy</b>  |                         |   |
| 102-14 Statement from senior decision-maker  |                         | 4 f.                                    |
| <b>Ethics and integrity</b>  |                         |   |
| 102-16 Values, principles, standards, and norms of behavior Governance               | ✓                       | 12 f., 20 f.                            |
| 102-18 Governance structure  | ✓                       | 12                                      |
| 102-20 Executive-level responsibility for economic, environmental, and social topics | ✓                       | 20, 23 f.                               |
| 102-29 Identifying and managing economic, environmental, and social impacts          | ✓                       | 15 f., 20, 23 f., 27 ff., 35 ff., 45 f. |
| <b>Stakeholder engagement</b>  |                         |   |
| 102-40 List of stakeholder groups  | ✓                       | 21                                      |
| 102-42 Identifying and selecting stakeholders  | ✓                       | 21                                      |
| 102-43 Approach to stakeholder engagement  | ✓                       | 21                                      |
| 102-44 Key topics and concerns raised  | ✓                       | 21, 25                                  |
| <b>Reporting practice</b>  |                         |   |
| 102-45 Entities included in the consolidated financial statements                    |                         | 11                                      |
| 102-46 Defining report content and topic Boundaries                                  | ✓                       | 3, 4 f., 17                             |
| 102-47 List of material topics   | ✓                       | 23 f.                                   |

| GRI   | ZIA Reporting Standards | Seite im Bericht |
|---|-------------------------|------------------|
| <b>Reporting practice</b>   |                         |                  |
| 102-50 Reporting period   | ✓                       | 22               |
| 102-51 Date of most recent report   |                         | 3                |
| 102-52 Reporting cycle  | ✓                       | 21               |
| 102-53 Contact point for questions regarding the report   |                         | 51               |
| 102-54 Claims of reporting in accordance with the GRI Standards   | ✓                       | 12               |
| 102-55 GRI content index  | ✓                       | 48 ff.           |
| <b>General requirements for reporting the management approach</b>   |                         |                  |
| 103-1 Explanation of the material topic and its Boundary  | ✓                       | 12 f.            |
| 103-2 The management approach and its components  | ✓                       | 11 f., 20 f.     |
| 205-1 Operations assessed for risks related to corruption   | ✓                       | 12, 25           |
| <b>Energy</b>   |                         |                  |
| 302-1 Energy consumption within the organization  | ✓                       | 37 f.            |
| 302-2 Energy consumption outside the organization   | ✓                       | 39 ff.           |
| 302-3 Energy intensity  | ✓                       | 38, 42           |
| 302-4 Reduction of energy consumption   | ✓                       | 38, 43, 46       |
| <b>Water and effluents</b>  |                         |                  |
| 303-5 Water consumption   |                         | 38               |
| <b>Biodiversity</b>   |                         |                  |
| 304-1 Operational sites owned, leased, managed in, or adjacent to, protected areas and areas of high biodiversity value outside protected areas |                         | 46 f.            |

| GRI  | ZIA<br>Reporting<br>Standards | Seite im<br>Bericht |
|--|-------------------------------|---------------------|
| <b>Emissions</b>   |                               |                     |
| 305-4 GHG emissions intensity  |                               | 43                  |
| 305-5 Reduction of GHG emissions   |                               | 43                  |
| <b>Employment</b>  |                               |                     |
| 401-1 New employee hires and employee turnover   | ✓                             | 28                  |
| <b>Occupational Health and Safety</b>  |                               |                     |
| 403-1 Occupational health and safety management system                                     |                               | 24, 30              |
| 403-2 Hazard identification, risk assessment and incident investigation                    |                               | 24, 30              |
| 403-3 Occupational health services   |                               | 24                  |
| 403-5 Worker training on occupational health and safety                                    |                               | 24, 30              |
| <b>Training and Education</b>  |                               |                     |
| 404-1 Average hours of training per year per employee                                      |                               | 28                  |
| 404-2 Programs for upgrading employee skills and transition assistance programs            |                               | 29                  |
| 404-3 Percentage of employees receiving regular performance and career development reviews |                               | 28                  |
| <b>Diversity and Equal Opportunity</b>   |                               |                     |
| 405-1 Diversity of governance bodies and employees   |                               | 28                  |
| <b>Supplier Social Assessment</b>  |                               |                     |
| 414-1 New suppliers that were screened using social criteria                               |                               | 25                  |

## Herausgeber

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG  
 Buddestraße 14  
 51429 Bergisch Gladbach  
 Telefon: +49 (0) 2204 9490-0  
[www.hahnag.de](http://www.hahnag.de)

Jan Groos  
 Research Analyst  
[jgroos@hahnag.de](mailto:jgroos@hahnag.de)

Alle Rechte vorbehalten.  
 © Hahn Gruppe, Bergisch Gladbach  
 November 2020

## Gestaltung, Grafik, Satz

Friedrichs | GrafikDesignAgentur  
[www.friedrichs-grafikdesign.de](http://www.friedrichs-grafikdesign.de)

## Lektorat

Veronika Roman, Köln  
[www.lektorat-koeln.de](http://www.lektorat-koeln.de)

## Fotos

© Hahn Gruppe  
 Titelbild: istockphoto © DrAfter123  
 Icons: flaticon.com

## Hinweis

In dieser Publikation wurde auf die Differenzierung der Geschlechter bei der Verwendung von Personenbezeichnungen verzichtet. Im Sinne einer Gleichbehandlung umfassen die entsprechenden Bezeichnungen stets alle Geschlechter.



## **Hahn Gruppe**

---

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

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