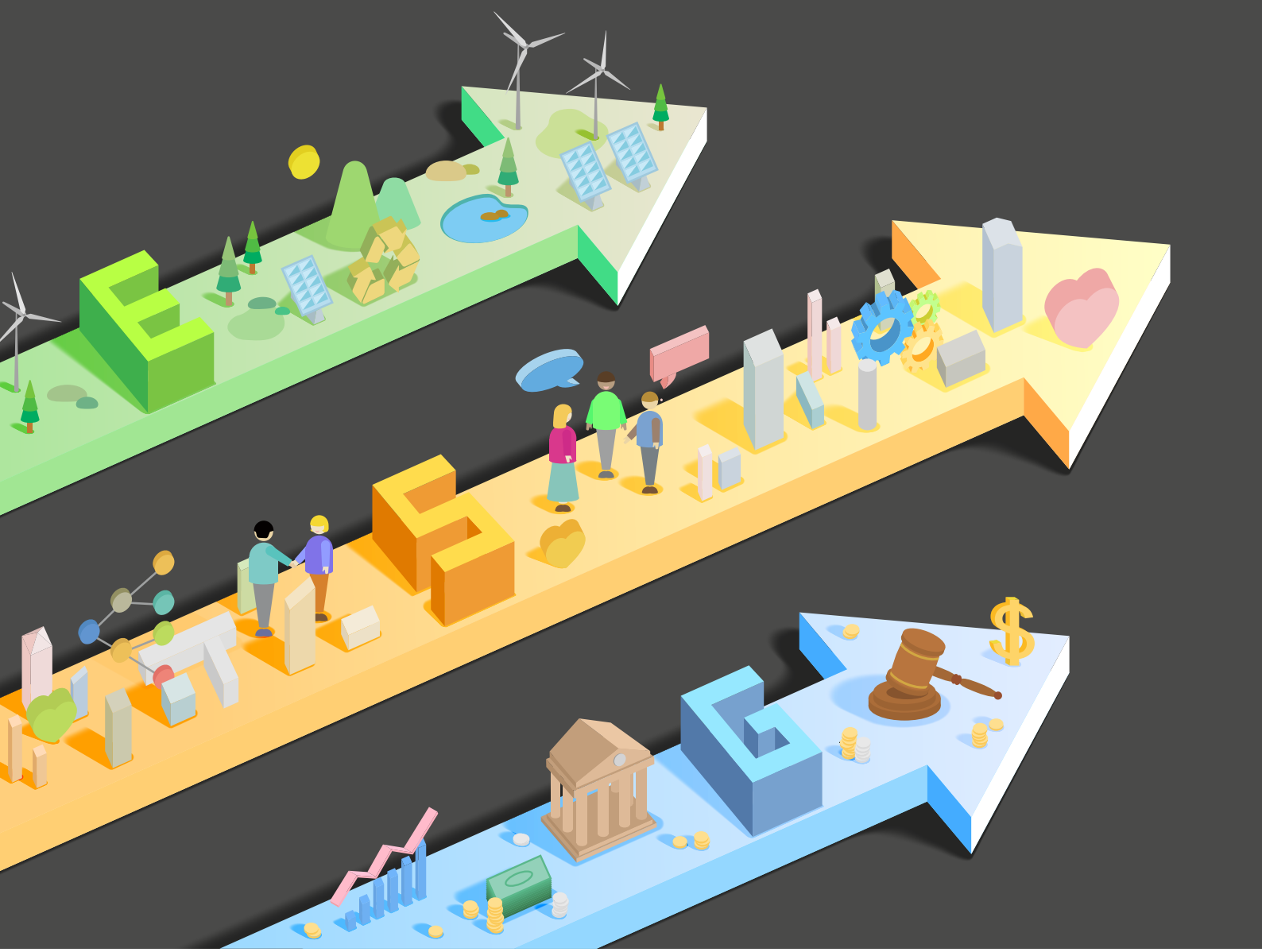
Hahn Gruppe

Wertarbeit mit Immobilien

NACHHALTIGKEITSBERICHT 2022 | 2023

ESG – Gekommen, um zu bleiben



> 7,0

Mrd. Euro Assets under Management*

~ 3.500

Anleger und Investoren

> 80

Prozent Grundversorgungsmieter

~ 1,5

Mio. m² Mietfläche

~ 140

Immobilienobjekte

~ 1.300

Mietflächen

194

aufgelegte Immobilienfonds

> 550

Mieter

180

Mitarbeitende im Konzern

> 10

Mio. Kunden jährlich an unseren Handelsstandorten

> 13

Jahre durchschnittliche Haltedauer der Immobilien

* Fondsimmobilien und Management für Dritte

Stand: 30. November 2022

DIE WERTE DER HAHN GRUPPE UND UNSER VERSTÄNDNIS VON UNTERNEHMERISCHER VERANTWORTUNG SIND DIE GRUNDLAGE UNSERES HANDELNS.

UNSERE VERANTWORTUNG

Der unternehmerische Erfolg der Hahn Gruppe baut seit über vier Jahrzehnten auf verantwortlichem Handeln und langfristigen Zielvorstellungen auf. 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 Immobilien 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.

Den gesellschaftlichen Wandel und die daraus erwachsenden Bedürfnisse zu verstehen, ist wichtig für die langfristige Entwicklung eines Vermögenswerts. So können wir die Immobilie an neue Anforderungen anpassen und technologische wie auch demografische Trends berücksichtigen. Mit unserer übergreifenden Expertise decken wir den gesamten Lebenszyklus und alle Wertschöpfungsstufen eines langfristigen Immobilieninvestments ab. Wir pflegen dabei eine Kultur der kontinuierlichen Verbesserung, mit dem Fokus, die Effizienz und Leistung unserer Organisation zu optimieren.

Als Investment Manager mit einer BaFin-regulierten Kapitalverwaltungsgesellschaft sind wir dem Treuhandprinzip verpflichtet. Diese Maxime wirkt sich auf alle Geschäftsprozesse aus. Unser Ansatz für verantwortliches Investieren orientiert sich an nationalen und internationalen Standards, die wir über die gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen hinaus berücksichtigen.

Unser Nachhaltigkeitsverständnis

Die Werte der Hahn Gruppe und unser Verständnis von unternehmerischer Verantwortung sind die Grundlage unseres Handelns. Wir integrieren Umwelt, Soziales und Governance (ESG) in unsere Geschäftspraktiken und pflegen den Dialog mit unseren Stakeholdern. Im Rahmen unseres Nachhaltigkeitsengagements setzen wir uns systematisch Ziele, um positive soziale und wirtschaftliche Fortschritte zu erzielen und um gleichzeitig unseren ökologischen Fußabdruck zu minimieren.

ÜBER DIESEN BERICHT

Im Zeichen eines wachsenden Umweltbewusstseins in der Gesellschaft und Wirtschaft verfolgen wir als Hahn Gruppe den Anspruch, über das regulatorisch vorgeschriebene Maß an Transparenz hinauszugehen. So möchten wir unsere Investoren und Anleger sowie weitere interessierte Anspruchsgruppen stets umfassend informieren. Vor diesem Hintergrund dokumentieren wir die Ansätze und Fortschritte unserer nachhaltigkeitsbezogenen Aktivitäten in diesem jährlich erscheinenden Nachhaltigkeitsbericht.

Im Hinblick auf die Vergleichbarkeit von Nachhaltigkeitsberichten halten wir eine Berücksichtigung anerkannter und einheitlicher Standards im Rahmen der CSR-Berichterstattung sowie bei nicht-finanziellen Informationen auf Unternehmensebene für notwendig. Wir orientieren uns dabei 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. Der vorliegende Bericht wurde unter Berücksichtigung der wesentlichen Aspekte und Indikatoren für eine nachhaltige Unternehmensführung erstellt. Der Betrachtungszeitraum des vorliegenden Berichts umfasst die Jahre 2021 und 2022.

Seit Inkrafttreten der Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088 im März 2021 sind Finanzmarktteilnehmer zu mehr Transparenz beim Thema Nachhaltigkeit verpflichtet. Die Berücksichtigung von ESG-Faktoren – also Nachhaltigkeitsrisiken mit ökologischen, sozialen sowie unternehmenspolitischen Auswirkungen auf eine Investitionsentscheidung – wird Gegenstand einer übergreifenden Transparenzpflicht. Hinzu kommen unternehmens- und produktbezogene Offenlegungspflichten, die dabei helfen sollen, zukünftig ESG-Faktoren bei der Investitionsentscheidung zu berücksichtigen und auf Produktebene miteinander vergleichen zu können.

Unsere Bemühungen um einen detaillierten Stakeholderdialog finden in der Öffentlichkeit Anerkennung. Im Herbst 2022 wurde unsere Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH durch die Fachzeitung EXXECNEWS Verlags GmbH für die umfassende Offenlegung und Dokumentation von Nachhaltigkeitsinformationen auf der Website sowie im Hahn Nachhaltigkeitsbericht 2021/2022 gemäß EU-Offenlegungsverordnung ausgezeichnet. Die Anforderungen an Publizität und Transparenz wurden laut Jury vorbildlich erfüllt. Am 17. November hat die Ratingagentur Scope in Berlin ihre jährlichen Auszeichnungen für Unternehmen aus der Investmentbranche vergeben. Von der Ratingagentur Scope wurden wir für 2022 und 2023 als führender Fondsanbieter von Investmentprodukten ausgezeichnet. So konnten wir uns in der Kategorie „Real Estate Essential Retail" in der Gruppe der fünf besten Asset Manager platzieren. Diese Auszeichnungen stehen für die nachhaltige Vermögensentwicklung, die wir für unsere Anleger betreiben.

EXXECNEWS Reporting Award ESG-Reporting DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH 2022 SEHR GUT

SCOPE AWARD TOP 2022 Best Asset Manager Real Estate Essential Retail Hahn Gruppe SCOPE

SCOPE AWARD TOP 2023 Best Asset Manager Real Estate Essential Retail Hahn Gruppe SCOPE

MITGLIED IM ZIA Die Immobilienwirtschaft

Mitglied im ICG Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft

INHALT

VORWORT Seite 8

ÜBER UNS – DIE HAHN GRUPPE Seite 10

01 ESG IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT Seite 16

02 GOVERNANCE/UNTERNEHMENSFÜHRUNG Seite 20

03 GESELLSCHAFT: SOZIALE VERANTWORTUNG Seite 26

04 UMWELT- UND KLIMASCHUTZ Seite 32

05 ANHANG Seite 42

IMPRESSUM Seite 51

VORWORT

40 Jahre Stabilität und Vertrauen

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

im Jahr 2022 durften wir unser 40-jähriges Jubiläum als Asset und Investment Manager feiern. Wir sind stolz auf das Erreichte und sehen die Entwicklung der letzten vier Jahrzehnte als ein Zeichen großer Beständigkeit. Die damalige Geschäftsidee unseres Gründers Michael Hahn hat bis heute Bestand: attraktive Renditen mit ertragsstarken Immobilienfonds erzielen, die in Einzelhandelsimmobilien mit einer starken Wettbewerbsposition investieren. Damals wie auch heute sind diese Investments gekennzeichnet durch eine hohe Nachfrage der bonitätsstarken Mieter sowie durch eine überdurchschnittliche Wertstabilität.

Unsere Unternehmensorganisation hat sich in den letzten Jahrzehnten vom Familienunternehmen zur managementgeführten Investmentgesellschaft weiterentwickelt und die Anzahl der Mitarbeitenden im Konzern ist kontinuierlich gewachsen. Geblieben ist aber der Leitspruch unseres Gründers: „Vertrauen ist unser größtes Kapital". Denn nur auf Basis eines langjährig etablierten Vertrauensverhältnisses gegenüber Investoren, Mietern und Mitarbeitenden, welches das Ergebnis verantwortungsbewussten Handelns ist, sind nachhaltige Erfolge möglich.

So sind wir als Hahn Gruppe bestrebt, unserer unternehmerischen Verantwortung in der Interaktion mit unseren Anspruchsgruppen sowie durch einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Klima und der Umwelt gerecht zu werden. Gleichermaßen wird die Berücksichtigung und Integration von Nachhaltigkeitsaspekten an unseren Handelsimmobilien-Standorten sowie in der gesamten Wertschöpfungskette bzw. in unserer Geschäftstätigkeit als Asset- und Investmentmanager priorisiert vorangetrieben.

Aktuelles Umfeld schafft neue Herausforderungen

Besonders in bewegten wirtschaftlichen Zeiten sind Vertrauen, Dialog und die Langfristigkeit des Planungshorizonts von grundlegender Bedeutung. Die jüngsten wirtschaftlichen Implikationen aus dem Ukraine-Krieg, Energieknappheit und Versorgungsengpässe erweitern das breit gefächerte Themenfeld der Nachhaltigkeit und stellen uns als etablierten Marktteilnehmer vor neue Herausforderungen. Um diesen proaktiv und fokussiert zu begegnen, setzen wir im Sinne unserer Unternehmensphilosophie auf eine partnerschaftliche Zusammenarbeit mit unseren Anspruchsgruppen. Der Weg zu mehr Klimafreundlichkeit und sozialer Verantwortung verlangt nach gemeinsamen Anstrengungen.

Optimierung unserer Nachhaltigkeitsorganisation

Im Jahr 2022 haben wir unsere Nachhaltigkeitsagenda konsequent weiterverfolgt. Auf Basis der bestehenden Rahmenbedingungen haben wir Ziele überarbeitet und neue Initiativen begründet. Im Besonderen haben wir einiges unternommen, um unsere ESG-Aktivitäten noch besser im Unternehmen zu integrieren – strategisch und operativ. So sind mittlerweile nicht nur die Steuerungsgremien begründet und klare Verantwortlichkeiten geschaffen worden, sondern es wurden im Immobilien und Investment Management auf Ebene der Geschäftsführung weitere ESG-Kompetenzen zugeordnet. So integrieren wir systematisch ESG-Kriterien in unsere Geschäfts- und Investments-Prozesse. Diese organisatorische Durchdringung schafft ein natürliches Anreizsystem zur Optimierung. Das Ziel lautet nicht weniger, als „ESG-Exzellenz" in der Immobilien- und Investmentbranche zu erreichen.

Großes Engagement der Mitarbeitenden

Bei der Behandlung von Nachhaltigkeitsthemen spüren wir eine große Offenheit und Veränderungsbereitschaft unserer Mitarbeitenden. Viele von ihnen bringen ein großes Interesse für ESG-Fragestellungen mit und sind bereit, sich zu engagieren. Auf dieser Basis sind wir sehr zuversichtlich, auch in den kommenden Jahren wichtige Schritte zu gehen, die uns als Unternehmen noch nachhaltiger und verantwortungsbewusster werden lassen.

Liebe Stakeholder, wir laden Sie herzlich ein, uns auf unserem Weg weiter zu begleiten. Der aktive und offene Dialog bleibt unerlässlich für die kontinuierliche Entwicklung unserer Nachhaltigkeitsmaßnahmen und für die erfolgreiche Umsetzung!

Thomas Kuhlmann
Vorstandsvorsitzender

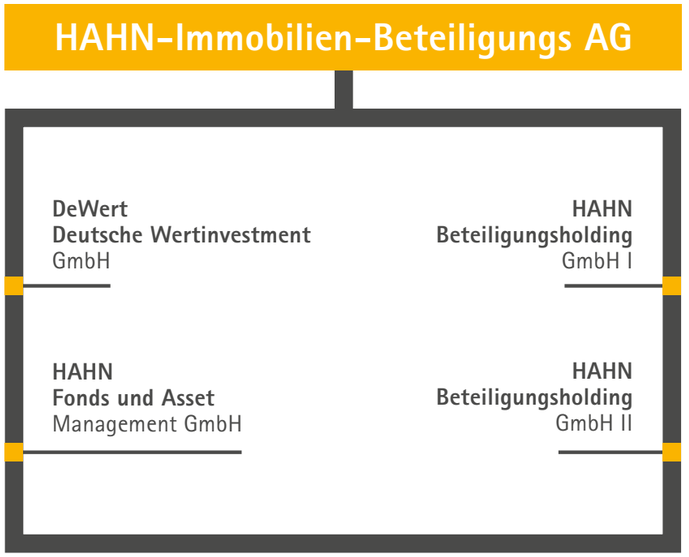
Daniel Löhken
Mitglied des Vorstands

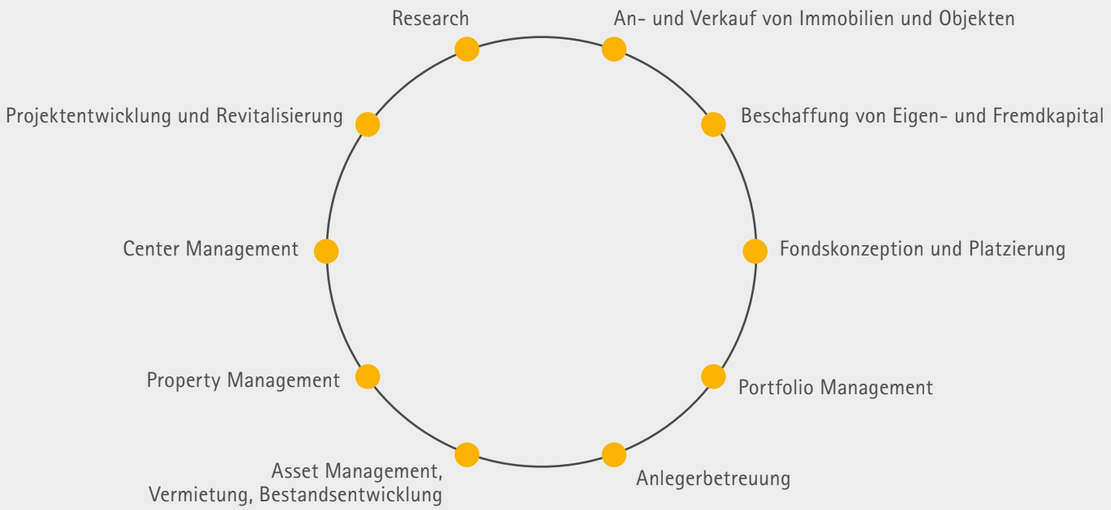
ÜBER UNS – DIE HAHN GRUPPE

Die Hahn Gruppe ist seit 1982 als Asset und Investment Manager tätig. Sie ist auf versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien spezialisiert. In der langjährigen 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 über 140 Standorten.

Die Konzernstruktur der Hahn Gruppe ist in einer Holding organisiert und deckt die gesamte Wertschöpfungskette der von uns betreuten Immobilien ab. Unter dem Dach der Holding sind unsere operativen Tochtergesellschaften angesiedelt.

Darüber hinaus besteht eine strategische Beteiligung an der Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH, die Immobilien-Management-Dienstleistungen für das Hahn-Portfolio und für Dritte erbringt.





MIT IHREN KOMPETENZEN DECKT DIE HAHN GRUPPE DIE GESAMTE WERTSCHÖPFUNGSKETTE DES IMMOBILIENINVESTMENTS AB.

Übergreifender Managementansatz

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 die eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft, die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, 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.

Renditestarke Investments in Handels- und Mixed-Use-Immobilien

Die Hahn Gruppe setzt bei ihren Investmentprodukten 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. Mit ihrer BaFin-lizenzierten Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert managt die Hahn Gruppe ein Investmentvermögen von über 3 Mrd. Euro für institutionelle Investoren und private Anleger. Hahn bietet maßgeschneiderte Fondskonzepte, die eine große Bandbreite von Anlegertypen, Risikoklassen und Laufzeiten abdecken. Das Produktportfolio reicht von offenen Spezial-AIFs über Individualfonds und Club Deals bis hin zu Publikums-AIFs und Private Placements.

Die Hahn Gruppe verwaltete Ende 2022 an rund 140 Standorten ein Immobilienvermögen von über 3 Mrd. Euro für ihre Fondsinvestoren. Rund 1,5 Mio. m² Mietfläche erwirtschaften ein jährliches Mietvolumen von ca. 180 Mio. Euro. Die Vermietungsquote lag zum 31. Dezember 2022 bei über 98 Prozent.

Ergänzend betätigt sich die Hahn Gruppe mit ihren Tochtergesellschaften als Immobilien Manager für Dritte. Die gesamten Assets under Management belaufen sich auf über 7 Mrd. Euro.

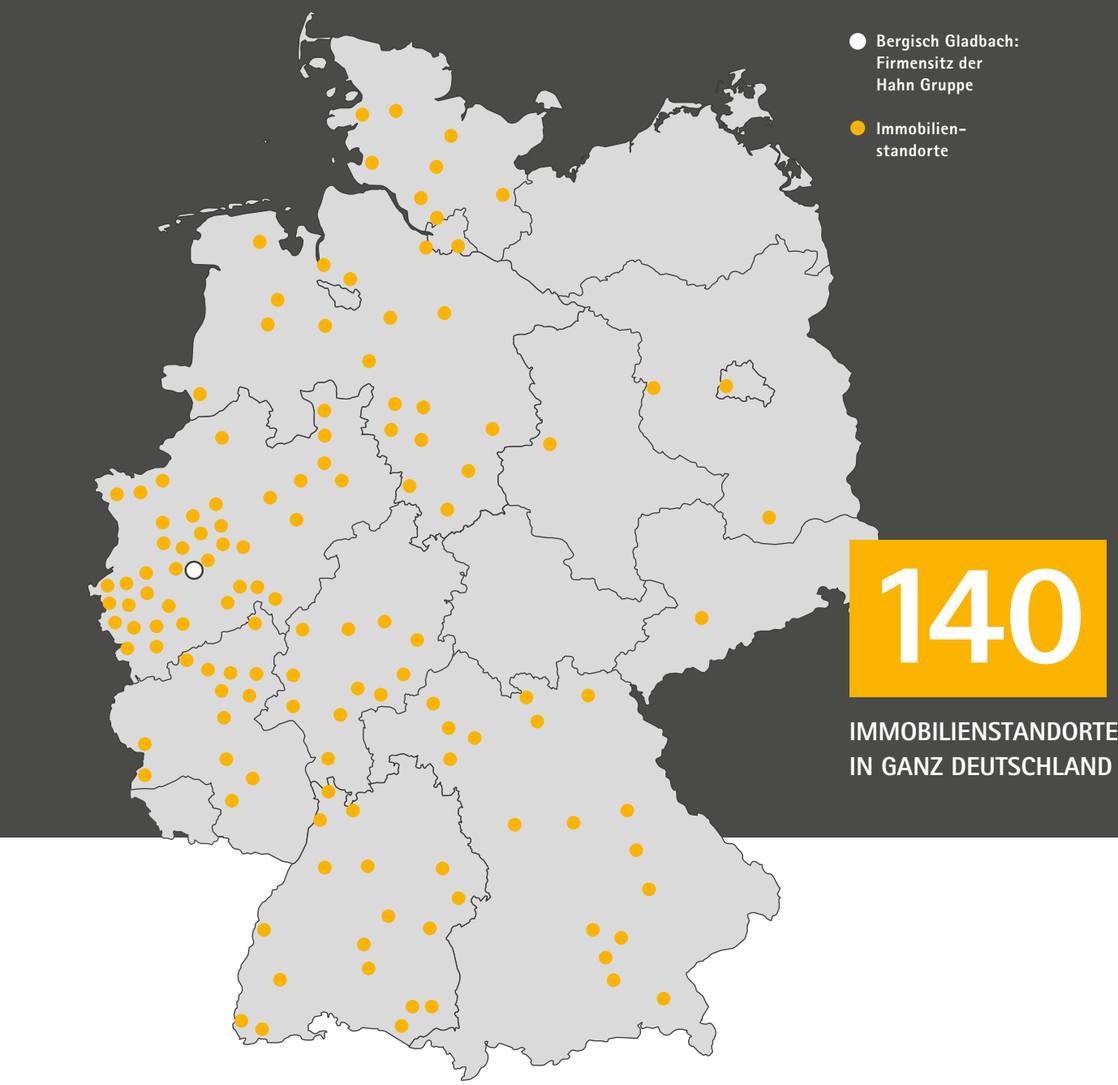
SB-WARENHÄUSER/VERBRAUCHERMÄRKTE
Seit jeher unser Kerngeschäft

FACHMARKTZENTREN
Mit Ankermietern aus dem Lebensmitteleinzelhandel

BAU- UND HEIMWERKERMÄRKTE
Grundbedarf für Wohnen und Garten

MIXED-USE-IMMOBILIEN
Gut diversifiziert und wandelbar

Standorte in Deutschland



- Bergisch Gladbach: Firmensitz der Hahn Gruppe
- Immobilien-standorte

140

IMMOBILIENSTANDORTE
IN GANZ DEUTSCHLAND

Starke Mietpartner für den gemeinsamen Erfolg

Unsere großen Hauptmieter setzen sich überwiegend aus führenden und international tätigen Einzelhandelskonzernen zusammen, die den Lebensmittel- und Nicht-Lebensmittelbereich abdecken. Diese Unternehmen verfügen grundsätzlich über eine sehr gute Bonität und gehen langfristige Mietverträge mit Laufzeiten von über 10 Jahren ein.

Die ESG-konforme Immobilie steht im Fokus unserer Nachhaltigkeitsaktivitäten. Damit dies gelingt, setzen wir auf die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit unseren Mietern. Ob bei der Klimatisierung, der Heizungs- und Gebäudetechnik, der Beleuchtungstechnik oder der Installation von E-Ladesäulen – stets bedarf es gemeinsamer Überlegungen und partnerschaftlicher Anstrengungen, um erfolgreich zu sein. Größtmögliche Transparenz der Partner beim Austausch von ESG-Erfahrungen, -Daten und -Fakten schafft für die Gesellschaft und die wirtschaftlichen Akteure den größtmöglichen Nutzen. Als einer der bedeutendsten Vermieter in unserem Marktsegment können wir mit unseren Mietpartnern fortschrittliche ESG-Lösungsansätze erarbeiten, die skalierbar und wegweisend für die Immobilienbranche sind.

Mietpartner der Hahn Gruppe (Auszug)

ACTION · ADLER · ALDI · ALDI SÜD · ALNATURA · Apollo · BAUHAUS · C&A · DAS FUTTERHAUS · DECATHLON · DEICHMANN · denns BIOMARKT · Louis · ROSSMANN · dm · EDEKA · EnBW · Ernstings family · expert · famila · Fielmann · FRESSNAPF · DEPOT · Hammer · HIT · HORNBACH · Jacques' · JEANS fritz · JYSK · Kaufland · kik · KLIER · KODI · LIDL · MATRATZEN CONCORD · McTREK · McDonald's · MediaMarkt · mister*lady · Müller · OBI · PENNY · real · REWE · SHOE 4 YOU · SCHUH CENTER · SMYTHS · TAKKO FASHION · TEDi · tedox · tegut... · TJX · toom

01

ESG IN DER IMMOBILIEN-WIRTSCHAFT

Klimaschutz in herausfordernden Zeiten

Geo- und sicherheitspolitische Unwägbarkeiten, Störungen von internationalen Lieferketten, hohe Energiekosten und Ressourcenknappheit dominieren derzeit das wirtschaftliche Geschehen. Durch den Ukraine-Krieg und die damit einhergehende Energiekrise sind insbesondere die Fragestellungen rund um die Versorgungssicherheit und den Umstieg auf erneuerbare Energien verstärkt in den Vordergrund gerückt. Debatten über Energieeffizienz und Einsparungen haben neue Dimensionen erreicht. Gleichermaßen steht die Weltgemeinschaft unverändert vor der zentralen Aufgabe, die stark ansteigenden Emissionen zu reduzieren, um schwerwiegende und irreversible Folgen der Erderwärmung abzuwenden.

Gemäß dieser Ausgangslage werden die von der Europäischen Union gesetzten Ziele, die Treibhausgasemissionen bis 2030 um 55 Prozent gegenüber 1990 senken und die Energieeffizienz um mindestens 32,5 Prozent steigern zu wollen, vor neue Herausforderungen gestellt. Die Entscheidung der EU-Kommission, im Rahmen der Taxonomie-Verordnung Atomenergie und Gas als nachhaltige Energieträger einzustufen, ist nur ein Beispiel hierfür. Auf nationaler Ebene stehen der forcierten Abkehr von fossilen Brennstoffen hin zum Ausbau erneuerbarer Energien steigende Energiekosten und der bis 2038 geplante Kohleausstieg respektive der Atomausstieg bis März 2023 entgegen. Der Anteil erneuerbarer Energien an der Wärmeerzeugung in Deutschland beträgt derzeit lediglich ca. 15 Prozent.

Immobilienwirtschaft in der Pflicht

Die Immobilienwirtschaft prägt maßgeblich mit, wie Menschen wohnen und in welchem räumlichen Umfeld sie arbeiten. Kaum ein anderer Sektor hat einen derartigen Einfluss auf die Lebensumwelt und Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Zugleich zählt der Gebäudesektor zu den größten Emissionserzeugern weltweit, da er insgesamt für knapp 40 Prozent der globalen CO_2-Emissionen verantwortlich ist. Von den im Jahr 2021 rund 772 Mio. Tonnen erzeugten CO_2-Emissionen in Deutschland wurden 125 Mio. Tonnen CO_2 direkt durch den Gebäudesektor verursacht. Ferner entfallen allein auf Gebäude knapp 35 Prozent des gesamten deutschen Energieverbrauchs. Der Immobilienwirtschaft kommt somit eine Schlüsselrolle zur Lösung der generationsübergreifenden ökologischen Herausforderungen unserer Zeit zu.

Europa- und nationalrechtliche Rahmenbedingungen

Im Energiesektor sind internationale Rahmenwerke wie die Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen sowie die Zielsetzungen des Pariser Klimaabkommens oder des European Green Deals maßgebend. Daraus abgeleitet ergeben sich weitreichende Änderungen in den rechtlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen auf europäischer wie auch auf nationaler Ebene, die einen direkten Einfluss auf die Immobilienwirtschaft nehmen.

So sollen beispielsweise die Zielsetzungen des Pariser Klimaabkommens neben einer grundsätzlichen Abgasreduktion im Verkehrssektor verstärkt durch den Ausbau erneuerbarer Energien und durch Maßnahmen im Bereich der Gebäudedämmung sowie durch den Einsatz umweltfreundlicher Heizsysteme für mehr Energieeffizienz im Gebäudesektor erreicht werden. Darüber hinaus wurden durch die EU-Taxonomie-Verordnung, als wesentlicher Bestandteil des European Green Deals, sowie durch die damit eng verbundenen Klimaschutzrichtlinien, wie die EU-Gebäuderichtlinie und die EU-Energieeffizienzrichtlinie, die energierechtlichen Anforderungen an Immobilien verschärft.

Auf der Unternehmens- und Finanzproduktebene erweisen sich die Taxonomie- und Offenlegungsverordnung als Treiber eines verbindlichen Klassifizierungssystems für „grüne" Wirtschaftsaktivitäten respektive für ein erhöhtes Maß an Transparenz. Durch die Schaffung eines einheitlichen Marktstandards sollen die Fragmentierung der nachhaltigen Investmentlandschaft sowie Greenwashing vermieden werden. Zusätzlich sollen ESG-Faktoren als verpflichtender Standard im Risikomanagement integriert werden.

Im Kontext der EU-Taxonomie wird die Immobilienwirtschaft in vier Bereiche unterteilt:

1. Neubau: Errichtung neuer Gebäude
2. Erwerb von Gebäuden
3. Renovierung des Bestands sowie individuelle Maßnahmen
4. Sanierungsmaßnahmen; Einbau erneuerbarer Energien; fachliche, wissenschaftliche und technische Tätigkeiten

Um als Taxonomie-konform zu gelten und in der Vermarktung von Finanzprodukten tätig sein zu dürfen, sind für diese Bereiche verschiedene Anforderungen festgelegt. Eng mit der Taxonomie-Verordnung verknüpft ist die Offenlegungsverordnung. Durch die Verordnung soll neben der Förderung von Transparenz auch der Standardisierungsgrad von Angaben zur Nachhaltigkeit und insbesondere von Nachhaltigkeitsrisiken bei Finanzprodukten verbessert werden. Ein einheitlicher Rahmen ermöglicht es, Investitionen in nachhaltige Anlagen zu vereinfachen und Transparenzanforderungen zu harmonisieren.

Gesetzliches Ziel: 65 Prozent erneuerbare Energien ab 2024

Zur Umsetzung und Förderung der auf europäischer Ebene verabschiedeten Klimaschutzziele wurden EU-Richtlinien in die nationale Gesetzgebung überführt respektive bestehende Gesetze novelliert. Dazu zählen beispielsweise das Bundesklimaschutzgesetz (KSG), das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) und das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Das übergeordnete Klimaschutzziel für Deutschland lautet, bis 2045 CO_2-neutral zu werden.

Zurzeit werden noch ein Drittel der neuen Gebäude und drei Viertel der Bestandsgebäude in Deutschland mit fossiler Energie, das heißt mit einer Öl- oder Gasheizung, beheizt. Im Schnitt sind diese Heizungsanlagen ca. 17 Jahre alt. Im Sinne der Energiewende sieht das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ab dem 1. Januar 2024 vor, dass alle neu eingebauten Heizungen zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden sollen. Damit soll die Trendwende im von fossilen Verbrennungsheizungen geprägten Wärmebereich eingeleitet werden. Mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) sollen die Vorgaben des GEG weiter unterstützt werden, sodass bereits ab 01.01.2023 der Effizienzhaus-Standard EH 55 gelten soll respektive ab 2025 EH 40.

Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft

Die Wirtschaft sowie die Akteure der Immobilienwirtschaft bewegen sich gegenwärtig in einem sehr dynamischen Umfeld, in dem sie sich stetig auf Veränderungen einstellen müssen. Im Transformationsprozess stellen insbesondere die Erfüllung und Integration der ESG-Kriterien die Immobilienwirtschaft vor Herausforderungen.

Eine zentrale Problematik im Gebäudesektor stellt die umfangreiche Sanierung des Bestands dar. Rund 86 Prozent der Nichtwohngebäude wurden vor Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Gemäß des Statistischen Bundesamts (Destatis) haben Gebäude ab dem Baujahr 2010 einen Anteil von weniger als 10 Prozent am deutschen Bestand. Die Sanierungsquote beträgt aktuell ca. 1 Prozent jährlich. Demnach wird der energieeffiziente Neubau nicht ausreichen, um das Null-Emissionsziel im Gebäudesektor zu erreichen. Denn CO_2-Emissionen machen insbesondere während der Bauphase bzw. bei der Herstellung der Baustoffe einen erheblichen Anteil an allen Emissionen im Lebenszyklus einer Immobilie aus.

Eine weitere Hürde birgt die erforderliche umfassende Verbrauchsdatenerfassung. An vielen Verbrauchsstellen sind Messdaten nicht verfügbar. Das liegt zum einen an häufig noch fehlenden (digitalen) Messeinrichtungen. Zum anderen limitiert der geltende Datenschutz in seiner bestehenden Form die Erfassung der für die Reduktion der Energieverbräuche so wichtigen Daten, die Angaben zum Mieterverhalten bzw. der Mieterverbräuche. Unabhängig von der Gebäudehülle beeinflussen diese ebenfalls den Energieverbrauch maßgeblich mit. Ein Problem, das derzeit ohne eine gesetzliche Änderung nicht grundlegend gelöst werden kann.

Wachsende Nachfrage nach ESG-Investments

In diesem Marktumfeld ergeben sich auch Chancen, denn Innovation wird gefördert. Die Handlungstreiber sind jedoch nicht nur die Gesetzgeber auf nationaler sowie EU-Ebene, sondern auch Nutzer und Investoren mit einer wachsenden Nachfrage nach energetisch optimierten bzw. Taxonomie-konformen Gebäuden, sog. Green Buildings. Vor dem Hintergrund der verfolgten Klimaschutzziele ist der Investitionsbedarf in energetische Modernisierungen enorm. Der ESG-Begriff bzw. das vielschichtige Feld der Nachhaltigkeit haben sich hierbei als verstärkende Treiber dieser Entwicklung erwiesen und sich als wesentlicher Wettbewerbsfaktor verfestigt. Laut des Marktberichts Nachhaltige Geldanlagen des Forums Nachhaltige Geldanlagen aus dem Jahr 2021 konnte der Markt für nachhaltige Immobilienfonds in den vergangenen zwei Jahren bereits einen Zuwachs von 22,5 auf 110,3 Mrd. Euro verzeichnen. Beim sog. Impact Investing zählt neben der finanziellen Rendite auch die erzielte ökologische und soziale Wirkung der Investition.

GOVERNANCE/ UNTERNEHMENS-FÜHRUNG

Unsere Nachhaltigkeitsprämissen

Für unser gemanagtes Immobilienportfolio stellt Nachhaltigkeit keine Einmalmaßnahme dar, sondern versteht sich als kontinuierlicher Optimierungsprozess im gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. Im Rahmen unseres Nachhaltigkeitsengagements ist eine gewisse Langfristigkeit bei der Planung und Nutzung der Immobilie von zentraler Bedeutung. Entsprechend sind wir uns als Hahn Gruppe unserer Verantwortung in Bezug auf Umwelt und Nachhaltigkeitsaspekte in der Wertschöpfungskette von Handelsimmobilien und Mixed-Use-Immobilien bewusst. Die Themen Klimaschutz, erneuerbare Energien und Dekarbonisierung sind angesichts der immer deutlicher werdenden Auswirkungen des Klimawandels, medialer Offenlegung von Ungerechtigkeiten bzw. Ungleichbehandlung jeglicher Art sowie durch die steigenden Energiekosten in den Mittelpunkt des öffentlichen Interesses gerückt.

Das Zusammenspiel dieser Faktoren hat zu einem Paradigmenwechsel in Wirtschaft und Gesellschaft geführt und Einfluss auf die europäische und nationale Politik ausgeübt. Wir als Hahn Gruppe stellen uns diesen Herausforderungen und verfolgen eine langfristige ESG-Agenda. Als Investment Manager mit einer BaFin-regulierten Kapitalverwaltungsgesellschaft sind wir dem Treuhandprinzip verpflichtet. Diese Maxime wirkt sich auf alle Geschäftsprozesse aus. Unser Ansatz für verantwortliches Investieren orientiert sich an nationalen und internationalen Standards, die wir über die gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen hinaus berücksichtigen.

UN-PRI-Unterzeichnung

Die Hahn Gruppe hat in diesem Jahr die UN Principles for Responsible Investment (PRI) unterzeichnet und ist dem Netzwerk der Unterstützer offiziell beigetreten. Die Initiative der Vereinten Nationen setzt sich für die Einhaltung von internationalen Grundsätzen für verantwortliches Investieren ein. So verpflichten sich die Unterzeichner zur systematischen Einbeziehung von Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungs-Aspekten („ESG“) in die Investment- und Entscheidungsprozesse.

Gemeinsam mit ihrem internationalen Netzwerk an Unterzeichnern widmet sich die UN-PRI-Initiative der Vereinten Nationen der praktischen Umsetzung der sechs Prinzipien für verantwortliches Investieren. Ziel ist ein besseres Verständnis der Auswirkungen von Investitionsaktivitäten auf Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungsthemen sowie die Unterstützung der Unterzeichner bei der Integration dieser Fragestellungen in ihre Investitionsentscheidungen.

Die Prinzipien lauten im Einzelnen:

1. Wir werden ESG-Themen in die Analyse- und Entscheidungsprozesse im Investmentbereich einbeziehen.
2. Wir werden aktive Anteilseigner sein und ESG-Themen in unserer Investitionspolitik und -praxis berücksichtigen.
3. Wir werden Unternehmen und Körperschaften, in die wir investieren, zu einer angemessenen Offenlegung in Bezug auf ESG-Themen anhalten.
4. Wir werden die Akzeptanz und die Umsetzung der Prinzipien in der Investmentbranche vorantreiben.
5. Wir werden zusammenarbeiten, um unsere Wirksamkeit bei der Umsetzung der Prinzipien zu steigern.
6. Wir werden über unsere Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung der Prinzipien Bericht erstatten.

Die Hahn Gruppe unterstreicht mit ihrem Beitritt zur PRI-Initiative die zunehmende Bedeutung von Nachhaltigkeitsaspekten für den Investmentprozess. Gemeinsames Ziel ist es, eine verstärkte ESG-Orientierung der Investmentbranche zu erreichen.

Signatory of:

PRI Principles for Responsible Investment

DANIEL LÖHKEN,
MITGLIED DES VORSTANDS DER HAHN GRUPPE:

„Die Unterzeichnung der UN-Prinzipien ist ein weiterer Meilenstein im Rahmen unseres langjährigen Nachhaltigkeitsengagements. Die Verbesserung der ESG-Performance unserer Investmentprodukte ist ein wichtiger Bestandteil der Unternehmensstrategie. Wir sind überzeugt, dass wir auf diese Weise gemeinsam mit unseren Anlegern und Mietern einen nachhaltigen Mehrwert schaffen und zugleich verantwortlich handeln.“

Nachhaltigkeit in der Unternehmensstruktur

Nachhaltigkeit muss ganzheitlich betrachtet werden. Denn Nachhaltigkeit wird erst relevant bzw. kann erst umfänglich gedacht werden, wenn sie in den wesentlichen Strategie- und Entscheidungsprozessen fest verankert und eingebunden wird. Entsprechend wird Nachhaltigkeitsthemen fachbereichsübergreifend eine hohe Bedeutung beigemessen, da sie ein wichtiger Bestandteil der Hahn Unternehmensstrategie sind. Vor diesem Hintergrund werden die Implementierung von ESG-Kriterien und deren Berücksichtigung in unseren operativen Prozessen kontinuierlich vorangetrieben.

Um den notwendigen Anforderungen als Hahn Gruppe Rechnung zu tragen, haben wir unsere Organisationsstruktur im Bereich Nachhaltigkeit entsprechend aufgestellt. Die Verantwortung für Nachhaltigkeit liegt bei Daniel Löhken, Mitglied des Vorstands. Die zentrale Steuerung und das Controlling des Bereichs Nachhaltigkeit sowie die Ansprechpartnerfunktion wird durch Jan Groos als Nachhaltigkeitsbeauftragter der Hahn Gruppe übernommen. In seiner Funktion berichtet Jan Groos direkt an den Vorstand und stimmt fortlaufend die strategische Ausrichtung ab. Hierzu zählen auch in gemeinsamer Abstimmung mit dem Property Management die Priorisierung und Strukturierung von allen nachhaltigkeitsbezogenen Projekten, Maßnahmen und Kooperationen.

Auf der Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert betreut Jörg Thomsen als Geschäftsführer im Rahmen des Portfolio Managements ESG-Themen, um die stark gestiegenen regulatorischen Anforderungen sowie die Erwartung unserer institutionellen Investoren hinsichtlich nachhaltiger, „ESG-konformer“ Investmentprodukte noch besser erfüllen zu können.

Als übergeordnetes Gremium tagt quartalsweise unser interdisziplinär besetzter Nachhaltigkeitsausschuss. Dieser dient zur Information der Fachbereiche über nachhaltigkeitsbezogene Aktivitäten und Fortschritte. Er beschäftigt sich zudem mit den Entwicklungen der ESG-Faktoren und der Marktanforderungen. Wichtig ist es hierbei, zukünftige Trends zu antizipieren, um möglichen Risiken frühzeitig entgegenwirken zu können. Verabschiedete ESG-Zielsetzungen werden in der Unternehmensstrategie verankert und sind zugleich Bestandteil der jährlichen Unternehmens- und Bereichsziele.

Strategieprojekt für ESG-konforme Immobilien

Zur Forcierung und systematischen Annäherung an das weitgefächerte und komplexe Themenfeld der Nachhaltigkeit auf Unternehmensebene haben wir zu Jahresbeginn die strategische Initiative „Manage-to-Green“ ins Leben gerufen, die durch Marcel Wiening, Geschäftsführer und Leiter des Property Managements, geleitet wird. Neben einer grundlegenden Bestandsanalyse verfolgt die Initiative die Erarbeitung eines Maßnahmenkatalogs zur Steigerung der Energieeffizienz bzw. zur Operationalisierung des Dekarbonisierungspfads unserer Immobilien sowie eine adäquate Verbrauchsdatenerfassung.

Abb. 01 Manage-to-Green-Bausteine

Gebäudehülle	Technische Gebäude-ausrüstung (TGA)	Dritt- und Zusatz-nutzungen
Fassade, Dach, Fenster	Heizung, Lüftung, Kühlung	Solar und Photovoltaik
Qualität und Zustand verbauter Materialien	Zustand, Leistungsfähigkeit und Effizienz der genutzten haustechnischen Anlagen	Barrierefreiheit, Zugänge, Treppen, Aufzüge, Parkplätze
Wärmedämmung; Sonnenschutz	(Digitale) Gebäudeleittechnik	E-Ladeinfrastruktur/ Fahrradfreundlichkeit
Dichtigkeit/Traglast/Statik	Verbrauchsmessstellen	PV-Carport-Lösungen
Energetische Bewertung	Potenziale für erneuerbare Energien	Biodiversität

Um der Gefahr von „Stranded Assets" proaktiv und langfristig entgegenzuwirken, fungieren die objektbezogenen technischen und energetischen Erkenntnisse und Maßnahmen des Manage-to-Green-Ansatzes als wichtige Orientierung **(s. Abb. 01)**. Sie gehen in den internen Objektstrategien auf. Bereits vor der Objektanbindung wird im Transaktionsprozess eine ESG Due Diligence durchgeführt, um frühzeitig nachhaltigkeitsbezogene Risiken und Potenziale zu identifizieren. Durch eine ganzheitliche und zielgerichtete Optimierung der ESG-Konformität unserer Immobilien können auf aggregierter Ebene nachhaltige Mehrwerte für unsere Anleger, Mieter und die Gesellschaft geschaffen werden.

Ganzheitliches Wirken in drei Dimensionen

Wir sind insbesondere bestrebt, eine verantwortungsvolle und zielgerichtete Verknüpfung der Säulen Ökologie, Ökonomie und Gesellschaft zu erreichen. Die konsequente Integration von Nachhaltigkeitskriterien in unsere Geschäftstätigkeit ist dabei ein vielschichtiger, aber zugleich notwendiger Entwicklungsschritt, den die Hahn Gruppe als etablierter Marktteilnehmer priorisiert vorantreibt.

Unser Nachhaltigkeitsansatz verfolgt eine langfristige Agenda mit maßvollen Zwischenzielen, die zu einer nachhaltigen Optimierung unseres Handelns sowie zu einer ganzheitlichen Verbesserung der ESG-Konformität des Unternehmens wie auch des Portfolios beitragen soll. Zu unseren Nachhaltigkeitsaktivitäten zählen unter anderem die Initiierung sozialer Projekte und Fördermaßnahmen, die Reduktion von uns beeinflussbarer CO_2-Emissionen sowie die Optimierung von Ressourcenverbräuchen an unserem Unternehmenssitz sowie an unseren gemanagten bundesweiten Handelsstandorten. Auf diese Weise wollen wir unserer unternehmerischen, ökologischen und sozialen Verantwortung gerecht werden, ohne hierbei die geltende Regulatorik, aktuelle Marktentwicklungen und Stakeholder-Präferenzen in der strategischen Nachhaltigkeitsplanung zu vernachlässigen.

Nachhaltigkeitsagenda

Die Hahn Gruppe verfolgt eine langfristige Nachhaltigkeitsagenda, die zu einer Verbesserung der ESG-Konformität unserer Immobilien sowie zu einer verantwortlichen Unternehmensentwicklung beitragen soll. Ein starker Fokus liegt hierbei auf dem Klimaschutz. So wird eine ganzheitliche Verringerung des CO_2-Fußabdrucks des Immobilienportfolios angestrebt. Die damit verbundenen Maßnahmen tragen zur Optimierung der Ressourcen- und Energieeffizienz der gemanagten Immobilien im gesamten Wertschöpfungsprozess bei **(s. Abb. 02)**.

Abb. 02 Bausteine der Hahn Nachhaltigkeitsagenda

		Projektname	Inhalt	Status
E	1	LED-Umrüstung	Umrüstung der Parkplatz- und Allgemeinflächenbeleuchtung auf LED	Fortlaufend
	2	Smart-Metering	Digitalisierung der Allgemeinstromzähler und Hauptgaszähler	Fortlaufend
	3	Messdienstleisterkonzept	Digitalisierung von Unterzählern (Heizkostenverteilern, Wärmemengen- und Kaltwasserzählern) auf den Mietflächen	Fortlaufend
	4	Förderung der E-Mobilität	Ausbau von E-Ladeinfrastruktur an unseren Handelsstandorten und am Unternehmenssitz	Fortlaufend
	5	Dekarbonisierungspfad auf Objektebene	CRREM-Risikobewertung: Pfade zur CO_2-Reduktion; Identifikation von Stranding-Risiken	100 Prozent
	6	Bezug von Ökostrom und CO_2-neutralem Erdgas	Kooperative Erarbeitung einer PV-Strategie für unsere Handelsimmobilien-Standorte	100 Prozent
	7	Photovoltaik	Reduzierung der CO_2-Emission durch dezentrale Stromproduktion	Strategie-Fortschreibung
S	8	Mitarbeiterentwicklung und Weiterbildungsförderung	Intensive Förderung der Mitarbeitenden, damit diese dem Wandel der Arbeitswelt optimal begegnen können	Fortlaufend
	9	Chancengleichheit und Diversität	Förderung eines respektvollen Umgangs und gegenseitiger Wertschätzung; gleichwertige Förderung	Fortlaufend
	10	Lokales soziales Engagement	Soziale Projekte an Immobilienstandorten initiieren und fördern	Fortlaufend
	11	Corporate Volunteering	Unterstützung von gemeinnützigen Einrichtungen oder Umweltschutzprojekten durch Corporate Volunteering	Ab 2023
G	12	Unterzeichnung UN PRI	Freiwillige Selbstverpflichtung für Unternehmensleitlinien und verantwortliches Investieren	100 Prozent
	13	ESG-Kriterien: Mieter und Dienstleister	Implementierung von ESG-Kriterien in operative Prozesse und in der Stakeholder-Zusammenarbeit	Fortlaufend
	14	„Manage-to-Green"-Ansatz	Strategische Initiative zur systematischen Steigerung der Energieeffizienz	Fortlaufend
	15	Green Lease	Erarbeitung und Verproben von ESG-orientierten Kriterien in Mietverträgen	Ab 2023

03

GESELLSCHAFT: SOZIALE VERANTWORTUNG

85,5

Tage für Fort- und Weiterbildung 2022

6

Jahre durchschnittliche Betriebszugehörigkeit per Jahresende 2022

49

Prozent Frauen, die Ende 2022 bei der Hahn Gruppe beschäftigt sind

51

Prozent Männer, die Ende 2022 bei der Hahn Gruppe beschäftigt sind

34

Prozent Frauenanteil in Führungspositionen

100

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

13,9

Prozent Fluktuationsrate*

77

Prozent der Mitarbeitenden nutzen die Möglichkeit des dezentralen Arbeitens

*Berechnung nach Definition des Bundes Deutscher Arbeitgeber (BDA)

Das Hahn Leitbild

Unser 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 Mitarbeitende trägt mit seinem Handeln dazu bei.

Wir arbeiten 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.

Vielfalt und Chancengleichheit

Als verantwortungsvoller Arbeitgeber pflegen wir eine vertrauensvolle Beziehung zu unseren Mitarbeiterinnen und 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. Ein respektvoller Umgang mit den Mitarbeitenden, gegenseitige Wertschätzung und faire Vergütungsmodelle sind Bestandteil dieses Grundsatzes.

Personalentwicklung

Jährliche Mitarbeitendengespräche, 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. Das Bestreben besteht darin, die Fähigkeiten und Erfahrungen jedes einzelnen Mitarbeitenden fortlaufend weiterzuentwickeln.

Arbeitsschutz und Gesundheit

Die Gesundheit und die Arbeitssicherheit unserer Mitarbeitenden haben für die Hahn Gruppe 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 (s. Abb. 03).

Wir setzen 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.

Die sich mittlerweile abschwächende Coronapandemie hat unsere Mitarbeitenden nochmals zusätzlich gefordert. Im Mittelpunkt unserer Bemühungen stand von Anfang an, die Gesundheit der Mitarbeitenden und Geschäftspartner zu schützen sowie unseren Beitrag dafür zu leisten, die weitere Verbreitung von COVID-19 einzudämmen.

Abb. 03 Krankheitstage und Arbeitsunfälle

	Krankheitsfälle je Mitarbeitenden in Arbeitstagen	Arbeitsunfälle absolut
01 bis 11 2022	8,7	0

Die vollumfängliche Fortführung des Geschäftsbetriebs der Hahn Gruppe ist stets durch ausgearbeitete Notfallpläne und ein umfassendes Hygienekonzept gesichert. Außerdem verfügen alle Mitarbeitenden über das entsprechende IT-Equipment, um von zu Hause aus beziehungsweise dezentral zu arbeiten.

Große Bedeutung hatte in der Corona-Ausnahmesituation allerdings auch das Verstehen der individuellen Erfordernisse der Mitarbeitenden. So legte die Hahn Gruppe größtmögliche Flexibilität an den Tag, um die Mitarbeitenden hinsichtlich ihrer persönlichen Bedürfnisse zu unterstützen. Im Rahmen des betrieblichen Gesundheitsmanagements wurden psychologische Angebote unterbreitet, um Mitarbeitende, die besonders unter Herausforderungen der dezentralen Arbeit, häuslicher Isolation und der latenten Bedrohung durch das Virus leiden, uneingeschränkt zu unterstützen. Als Teil der internen Kommunikation haben wir u. a. virtuelle Meetings organisiert, die zum Ziel hatten, dass die Mitarbeitenden neue Kontakte knüpfen und den informellen Austausch pflegen.

Soziales Engagement

Willkommensgeschenk für geflüchtete Kinder

Die Hahn Gruppe hat den Kreissportbund Rheinisch-Bergischer Kreis e. V. bei der Aktion Willkommensbeutel für geflüchtete Kinder aus der Ukraine, die mit ihren Familien Zuflucht im Rheinisch-Bergischen Kreis gefunden haben, unterstützt. Bei der im Frühling 2022 ins Leben gerufenen Aktion wurden Turnbeutel mit kleinen Geschenken und Aufmerksamkeiten zusammengestellt und anschließend verteilt. Im Juli richtete die Sportjugend Rhein-Berg im Dönges-Eifgen-Stadion in Wermelskirchen ein vielseitiges Bewegungsfest für Kinder mit und ohne Fluchtgeschichte aus, wobei weitere Turnbeutel an die anwesenden Kinder verteilt werden konnten.

Stipendium Flex Fernschule NRW

Die Hahn Gruppe vergibt regelmäßig Stipendien für die Flex Fernschule. Die Fernschule ist eine Einrichtung der Jugendhilfe. Sie ist ein Schulangebot an Jugendliche, die aus den unterschiedlichsten Gründen nicht an einem normalen Präsenzunterricht teilnehmen können. Im Sommer 2022 durften wir uns über den erfolgreichen Erwerb der Mittleren Reife durch eine der von uns geförderten Schülerinnen freuen. Die Jugendliche hat sich persönlich für die Ausbildung bedankt und die Eltern freuen sich sehr, dass das Mädchen, das unter einer starken Sozialphobie leidet, nun bessere Voraussetzungen hat, einen Beruf oder eine weitere Ausbildung zu ergreifen.

Charity-Weihnachtsbaum der Hahn Gruppe

Jedes Jahr um die Weihnachtszeit erfüllen unsere Mitarbeitenden mit dem „Charity-Weihnachtsbaum" einigen jungen Menschen aus dem Kinderdorf Biesfeld einen kleinen Wunsch. Die Kinder wünschen sich zu Weihnachten Freizeitaktivitäten, an denen sie Freude hätten, die das Kinderheim finanziell aber leider nicht immer erfüllen kann. Deshalb leitet die Einrichtung nach Absprache mit uns einige Wunschzettel weiter, die dann an unserem Weihnachtsbaum hängen. Zur Auswahl stehen Kino- oder Schwimmbadbesuche und andere Aktivitäten in der Natur wie beispielsweise Aufenthalte im Hochseilgarten. Bisher ist kein Wunsch der Kinder unerfüllt geblieben.

Spenden für das Blaue Haus

Die Interessen- und Werbegemeinschaft der von uns verwalteten Mixed-Use-Immobilie Stuttgart-Killesberghöhe engagiert sich seit vielen Jahren am Standort für soziale Projekte. In diesem Jahr war das 10-jährige Jubiläumswochenende der Killesberghöhe ein guter Anlass, die Werbetrommel für soziale Einrichtungen zur rühren. Das Festprogramm bestand aus Livemusik, Modenschau, Kinderattraktionen und aus einem Fundraising für den Förderkreis für krebskranke Kinder e. V. Stuttgart.

Doch am Jubiläumswochenende wurden nicht nur Spenden gesammelt. Der Verein erhielt darüber hinaus die Möglichkeit, für seine Aktivitäten zu werben. Mit dem Blauen Haus bietet der Stuttgarter Förderkreis Familien krebskranker Kinder ein Zuhause auf Zeit, in dem Angehörige während der Behandlung der jungen Patienten in der Nähe des Olgahospitals wohnen und neue Kraft tanken können. Was als kleine Elterninitiative begann, ist mittlerweile ein wichtiger Stützpfeiler der Kinderonkologie am Olgashospital sowie auch der betroffenen Familien geworden.

Tischdruckerspende

In diesem Jahr hat die Hahn Gruppe der Eugen-Langen-Gesamtschule in Wuppertal sowie dem Schul- und Kindergarten Verein in Euskirchen insgesamt 37 Laser-Tischdrucker inkl. Zubehör gespendet. Diese werden nun im Lehrerzimmer, in der Schulbücherei, Verwaltung, im Lernbüro und in Gemeinschaftsarbeitsräumen eingesetzt. „Die Geräte sind in einem guten Zustand und wir freuen uns sehr, dass wir hier schnell und unbürokratisch helfen konnten", freut sich Andreas Urbaszek, Leiter IT Hahn Gruppe über die Aktionen.

Darüber hinaus unterstützen wir an unserem Unternehmenssitz in Bergisch Gladbach die Initiative klimaneutrales Drucken der Firma Konica Minolta, indem die durch Drucker verursachten CO_2-Emissionen – auch aller zukünftigen Druckseiten – im Rahmen verschiedener Kompensationsprojekte für den Klimaschutz ausgeglichen werden. Dadurch können bis zum 31. Januar 2027 rund 53.000 t Kohlenstoffdioxid (CO_2) kompensiert werden.

ANDREAS URBASZEK,
LEITER IT HAHN GRUPPE:

„Verschenken ist immer besser als Wegwerfen. So helfen wir der Umwelt und den Schülern in Euskirchen."

04

UMWELT- UND KLIMASCHUTZ

Die Bedeutung der Klimaneutralität

Ein starker Fokus liegt gegenwärtig auf dem Buchstaben „E", der für Environmental bzw. Umwelt steht und konkret auf Dekarbonisierung und das ambitionierte Ziel der Klimaneutralität abzielt. Doch ab wann gilt eine Immobilie als klimaneutral? Grundsätzlich herrscht bei Klimaneutralität ein Gleichgewicht zwischen den verursachten Emissionen und jenen Emissionen, die der Atmosphäre durch Kohlenstoffreduktion wieder entzogen werden, sodass in Summe kein negativer Effekt auf das Klima ausgeübt wird. Klimaneutralität einer Immobilie oder eines Unternehmens bedeutet nicht, dass in der Bewirtschaftung bzw. im Wertschöpfungsprozess des Unternehmens keine Emissionen mehr entstehen. Stattdessen wird lediglich der negative und klimaschädliche Einfluss durch den Betrieb oder durch die unternehmenseigene Geschäftstätigkeit auf das Klima ausgeglichen. Da zum jetzigen Zeitpunkt weder eine vollkommene CO_2-Neutralität noch Klimaneutralität realistisch umsetzbar sind, stellen Reduktion und Kompensation erste wirksame Schritte dar. Denn durch die Kompensation kann zumindest eine bilanzielle Klimaneutralität erzielt werden. Bei der CO_2-Einsparung im laufenden Betrieb einer Immobilie gilt es jedoch zu beachten, dass Emissionen in Form von grauer Energie in der Bilanzierung zumeist unberücksichtigt bleiben. Gemeint ist die Energie, die für Herstellung, den Transport, die Lagerung etc. der zum Bau benötigten Materialien und Maschinen aufgebracht werden muss. Entsprechend können Gebäude auf diese Weise als CO_2-neutral gelten, wenn nur der laufende Betrieb betrachtet wird. Zur Minimierung des ökologischen Fußabdrucks ist jedoch die Betrachtung des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie unumgänglich.

Carbon Risk Real Estate Monitor

Die Quantifizierung von physischen und transitorischen Klimarisiken stellt für Akteure der Immobilienwirtschaft und für Immobilieninvestoren einen relevanten Wettbewerbsfaktor dar. Sogenannte transitorische Klimarisiken entstehen beispielsweise durch die notwendige energetische Ertüchtigung der älteren Immobilienbestände. Erhöhte Anforderungen an die Klimabilanz von Immobilien erfordern zusätzliche Investitionskosten und können zu einer Wertminderung oder gar zum Verlust der Marktfähigkeit, zum „Stranding" eines Assets, führen.

Unter Berücksichtigung verschiedener Gebäudetypologien wurden durch das EU-Horizon 2020 geförderte Forschungsprojekt Carbon Risk Real Estate Monitor, kurz CRREM, geeignete Kriterien und Schwellenwerte für gebäudebezogene Kohlenstoffemissionen im Sinne des EU-Gesetzespakets „Fit for 55" identifiziert.

Im CRREM-Tool, einer xls-basierten Software, werden operative Treibhausgasemissionen einer Immobilie im Betrieb transparent hergeleitet und einer entsprechenden Benchmark, den sogenannten Dekarbonisierungspfaden, gegenübergestellt. Die Dekarbonisierungspfade, die auf jährlicher Basis bis zum Jahr 2050 je Nutzungsart und Land ein Budget vorgeben, setzen die Emissionen grafisch in Relation zum gebäudespezifischen Zielpfad. Darüber hinaus erfolgt eine Abschätzung der nötigen Investitionen, um bei Überschreitung der Vorgaben bzw. der festgelegten CO_2-Emissionsschwellenwerte wieder auf einen 1,5- oder 2-Grad-konformen Pfad zurückzukehren.

Die essenzielle Voraussetzung für jegliche Art von Dekarbonisierungsbestrebungen und die Entwicklung eines Dekarbonisierungspfads ist eine valide quantitative Datenbasis, das heißt die Kenntnis sowohl über den Ressourcenverbrauch fossiler Energieträger als auch von erneuerbaren Energien einer Immobilie. Die hierfür erforderliche Verfügbarkeit von Mieter-Verbrauchsdaten stellt aktuell die größte Herausforderung dar. Schwierigkeiten in der Datenerhebung ergeben sich unter anderem dadurch, dass der Energiebezug und die Wahl des Energieversorgers der Entscheidung des Mieters obliegen und dieser somit über die Verbrauchsdatenhoheit verfügt, wie es beispielsweise grundsätzlich bei Single-Tenant-Standorten der Fall ist. Für uns als Immobilien Manager sind die Zugriffsmöglichkeiten auf die gebäudebezogenen Energieverbrauchsdaten respektive die direkten Messstellen, die für ein ganzheitliches Energiemonitoring bzw. ein Audit erforderlich sind, aufgrund dessen oftmals eingeschränkt.

Im Rahmen der von uns durchgeführten CRREM-Tool-Analyse für einen ersten Teil unseres Portfolios wurden deshalb die uns teils nicht vorliegenden Mieter-Verbrauchsdaten durch validierte statistische Energie-Durchschnittswerte ergänzt. Ausgehend von der CRREM-Risikobewertung respektive vom Status quo des auf Objektebene ermittelten Dekarbonisierungspfads konnten potenzielle Stranding-Risiken einzelner Immobilien frühzeitig identifiziert und strategische Maßnahmen zur CO_2-Reduktion abgeleitet werden.

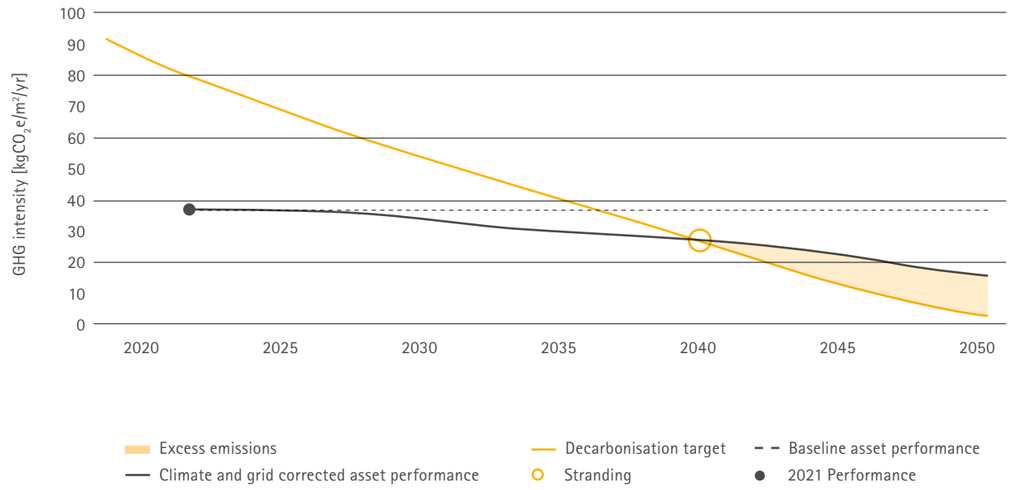
CREEM-Analyse City Markt Center Mönchengladbach

Als Beispiel für eine spezifische CRREM-Tool-Analyse wird nachstehend das multifunktionale Immobilienensemble City Markt Center in Mönchengladbach vorgestellt. Das Objekt dehnt sich auf drei Bauteile aus, die zwischen 2002 und 2006 errichtet worden sind. Es bietet auf insgesamt 21.500 m² Mietfläche eine besonders zukunftsfähige und synergetische Mischung aus nahversorgungsorientiertem Einzelhandel und Dienstleistungsangeboten der Gesundheitsbranche. Langfristiger Ankermieter ist der Lebensmitteleinzelhändler EDEKA, der am Standort einen Verbrauchermarkt betreibt. Weitere Flächen hat EDEKA an ALDI, dm, Ernsting's Family sowie Shops, Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe untervermietet. In den ergänzenden Gebäudeteilen befinden sich ein Ärztezentrum mit breit diversifizierten Facharztpraxen, eine große Reha-Einrichtung sowie die Büroflächen einer Krankenkasse. Das Parkdeck mit rund 670 Stellplätzen ist das verbindende Element zwischen den Gebäudeteilen.

Der wesentliche Energieträger für die Heizungsanlage und die Warmwasseraufbereitung des Immobilienensembles ist Erdgas. Der zweite Energieträger Strom wird unter anderem für die Lüftung, Kühlung, integrierte Beleuchtung sowie zum Teil für eingebaute Zusatzheizungen bzw. Warmwasser benötigt. Entsprechend der ansässigen Nutzungsarten Einzelhandel, Büro und medizinische Dienstleistungen in den drei Gebäudeteilen am Standort ergeben sich die Primärenergieverbräuche von 527 kWh/(m²a), 135 kWh/(m²a) respektive 238 kWh/(m²a). Nach der Eingabe aller relevanten, vor Ort anfallenden Energieverbräuche in das CRREM-Tool wird das Jahr 2040 als sogenanntes „Year of Stranding" ausgewiesen. Ab dem in Orange eingekreisten Zeitpunkt überschreiten gemäß Modell die Emissionswerte der Immobilie (schwarzer Graph) die Emissionswerte des vorgegebenen Dekarbonisierungspfads (Benchmark, oranger Graph), wodurch das 1,5-Grad-Ziel bis 2050 ohne ein „Gegenlenken" nicht erreicht werden würde. Im Hinblick auf die Emissionsperformance der Immobilie in den nächsten Jahren ist ein deutlich positiver Spread zwischen den tatsächlichen CO_2-Emissionen/m²/p.a. und der Benchmark zu erkennen. Beim Standort Mönchengladbach besteht demnach mittelfristig kein Stranding-Risiko. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Notwendigkeit zur energetischen Optimierung der Immobilie und die damit einhergehenden Investitionskosten in den kommenden Jahren außer Acht gelassen werden dürfen. Das Jahr 2040 ist schließlich nur 18 Jahre entfernt. Durch ein vorausschauendes Property Management, mit sukzessiven Folgeinvestitionen in die ESG-Konformität der Immobilie, wird der errechnete Stranding-Termin weiter in die Zukunft verschoben werden **(s. Abb. 04)**.

Abb. 04 Asset emissions affected by using market-based approach

Based on global warming target: 1.5°C, Type of use: Retail, Warehouse, Year of stranding: 2040, Country Germany



Ausbau digitaler Messstellentechnik

Die Schaffung einer validen Verbrauchsdatenbasis ist von zentraler Bedeutung. Der Austausch analoger Strom- und Gaszähler gegen digitale Messstellentechnik, sogenannte Smart Meter, ist hierfür ein erster Schritt. Bei einer Anzahl von rund 140 Immobilienobjekten sind in unseren Systemen mehr als 2.400 Haupt- und Nebenzähler der Medien Strom, Wasser, Wärme und Gas hinterlegt. Das Messstellenbetriebsgesetz ermöglicht es, dass nach erfolgter Umrüstung eines Hauptzählers auf einen digitalen Smart Meter eine Anfrage zum Gesamtimmobilienverbrauch beim jeweils zuständigen Netzbetreiber gestellt werden kann. Grundsätzlich wird dadurch die Transparenz bei den unterjährigen Verbrauchsverläufen erhöht. Zudem bietet sich in diesem Zusammenhang die Möglichkeit, Rückschlüsse auf Optimierungspotenziale und Effekte aus umgesetzten Maßnahmen zu evaluieren. Ebenfalls stellen die auf diese Weise erfassten Verbrauchsdaten eine primäre Grundlage für die Erstellung von Energieausweisen dar. Der Hahn-Projektumfang bei der Digitalisierung der Hauptzähler von Allgemeinstrom und Gas umfasst derzeit rund 64 Objekte.

Ergänzend wurde im Rahmen eines Messdienstleisterkonzepts die Digitalisierung von verbauten Unterzählern (Heizkostenverteilern, Wärmemengen- und Kaltwasserzählern) auf den Mietflächen vorgenommen. Die individuelle Auswertung und Darstellung der erfassten Verbrauchsdaten erfolgen über ein Reporting-Portal. So lassen sich jahreszeitlich oder technisch bedingte Schwankungen bzw. Abweichungen auf den Mietflächen vereinfacht und detailliert analysieren bzw. miteinander vergleichen. Aktuell sind bereits ca. 35 Prozent unserer Objekte umgerüstet. Der Umrüstungsprozess der betreffenden Haupt- und Unterzähler wird im Jahr 2023 sukzessive fortgesetzt werden.

Energieeffizienz-Optimierung durch KI

Ein künftiges Pilotprojekt wird eine auf künstlicher Intelligenz (KI) basierte Steuerung der Gebäudeleittechnik (GLT) erproben. Zielsetzung soll hierbei sein, die Verbräuche der HLK-Systeme (Heizung, Lüftung, Klima) durch eine energieeffiziente Steuerung im laufenden Betrieb und durch die Anpassung an Wetterdaten zu reduzieren. Der Einsatz von KI in der Steuerung der GLT bietet zudem individuelle Möglichkeiten für das objektbezogene Energiemonitoring und für das Reporting. Das Realisierungskonzept zur Ermittlung der Höhe potenzieller Einsparungen wird derzeit erarbeitet.

LED-Leuchtmittel

An zahlreichen Fachmarktstandorten wurde in den vergangenen Monaten die Parkplatz- und Allgemeinflächenbeleuchtung auf eine energieeffiziente LED-Beleuchtung umgerüstet. Die Vorteile des Leuchtmittelaustauschs auf LED-Technik bestehen neben der Senkung der Betriebskosten besonders in der durchschnittlich höheren Lebensdauer von rund 116.000 Stunden Brenndauer sowie einer niedrigeren Wartungsintensität bei gleichzeitig geringeren CO_2-Emissionswerten. So konnten am Beispielstandort Gelnhausen rund 64 Prozent Energie im Vergleich zum Vorjahr bei einem Gesamtjahresverbrauch von 4.123 kWh Allgemeinstrom im Jahr 2021 eingespart werden.

Ladezeit wird Einkaufszeit

Elektromobilität ist ein Thema, das viele bewegt, sowohl E-Autofahrer als auch Immobilieneigentümer und Einzelhandelsunternehmen. Bereits vor der Verschärfung der EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie 2020 zur verpflichtenden Installation von mindestens einem Ladepunkt für neue und grundlegend sanierte Gebäude mit mehr als zehn Stellplätzen haben Handelsunternehmen damit begonnen, ihre deutschlandweiten Filialstandorte mit E-Ladesäulen auszustatten. Mit dem Inkrafttreten des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) zum Ausbau von Leitungs- und Ladeinfrastruktur im Jahr 2021 wurde der Ausbau in Deutschland nochmals vorangetrieben.

Der deutsche Einzelhandel mit seinem großen Parkplatzangebot bietet viele Potenziale für den flächendeckenden Aufbau einer E-Ladeinfrastruktur. Für Einzelhandelsunternehmen ist das Thema Elektromobilität in erster Linie mit Blick auf die Bereitstellung von Ladeinfrastruktur für Kunden und Mitarbeiter von Bedeutung. Die Ladezeit des E-Autos für den Einkauf zu nutzen, erhöht die Standortattraktivität und führt zu einer zusätzlichen Kundenbindung.

Durch den kontinuierlichen Ausbau streben die Unternehmen oftmals in Kooperation mit Partnern aus der Energiewirtschaft ein deutschlandweites Ladesäulen-Netz auf ihren Parkplatzflächen an. So werden in städtischen Gebieten und in Autobahnnähe vorrangig Schnellladestationen, sog. DC-Ladestationen, mit einer Ladeleistung bis zu 150 kW installiert. Im ländlichen Raum werden die Filialen zumeist mit Normalladestationen ausgerüstet, die eine Ladeleistung bis zu 22 kW bieten.

Der Umstieg auf Elektromobilität bildet einen wichtigen Baustein bei der Energiewende bzw. unterstützt aktiv den gesellschaftlichen Wandel. Mittlerweile ist in Deutschland rund jeder achte öffentliche Ladepunkt im Einzelhandel installiert, welcher größtenteils Ökostrom anbietet. Zur Förderung der E-Mobilität unterstützen wir als Asset Manager unsere Mieter bei der Installation neuer Ladesäulen. Zudem führen wir die im Jahr 2020 geschlossene Kooperation mit unserem Partner EnBW zur Installation von E-Ladeinfrastruktur an unseren Handelsstandorten fort. So konnten in diesem Jahr 25 weitere Gestattungsverträge für neue E-Ladesäulen unterzeichnet werden. Die Umsetzung vor Ort und die Inbetriebnahme werden im kommenden Jahr erfolgen.

Zwei statt vier Räder – die umweltfreundliche Alternative

Ein weiteres Feld ist die Förderung der Fahrradmobilität, die als besonders umweltfreundlich einzustufen ist. So bietet der Einzelhandel mittlerweile an zahlreichen Standorten großzügig angelegte und überdachte Fahrradstellplätze sowie teilweise sogar Ladestationen für E-Bikes an. Darüber hinaus kooperieren unter anderem EDEKA und die Schwarz Gruppe mit dem Bikesharing-Anbieter nextbike. Im Rahmen dieser Partnerschaft stehen den Kunden beispielsweise in Nordrhein-Westfalen an 18 Lidl- und zwei Kaufland-Filialen Mietfahrräder nach Registrierung per App rund um die Uhr zur Verfügung.*

*Quelle: https://gruppe.schwarz/presse/2022/schwarz-gruppe-startet-kooperation-mit-nextbike

Verbrauchsdaten Allgemein- und Nebenflächen

Seit 2020 beziehen wir an unserem Verwaltungsgebäude in Bergisch Gladbach und auf allen Allgemein- und Nebenflächen unserer verwalteten Handelsimmobilien ausschließlich Ökostrom und CO_2-neutrales Erdgas. Beim Strom wird Real Estate Green Power LEED-Premium-Strom aus erneuerbaren Energien bezogen und beim Erdgasbezug (Carbon free Gas Premium) werden Kompensationsleistungen durch zertifizierte Klimaschutzprojekte geleistet.

Im vergangenen Jahr sind sowohl der Strom- als auch der Gasverbrauch auf den Allgemein- und Nebenflächen im Vergleich zum Jahr 2020 wieder angestiegen. Im Jahr 2021 wurde auf den Allgemein- und Nebenflächen an insgesamt 118 Messstellen (Vorjahr: 110 Messstellen) ein Ökostromverbrauch von 7.233.348 kWh erfasst. Der Erdgasverbrauch für die Erzeugung von Wärme und Warmwasser belief sich im Jahr 2021 auf 18.003.229 kWh an 42 Messstellen (Vorjahr: 40 Messstellen). Der verzeichnete Anstieg der Energieverbräuche lässt sich durch den überwiegenden Wegfall der coronabedingten Schließungsanweisungen an den Handelsimmobilienstandorten erklären **(s. Abb. 05)**.

Abb. 06 Verbrauchsdaten der Jahre 2020 und 2021

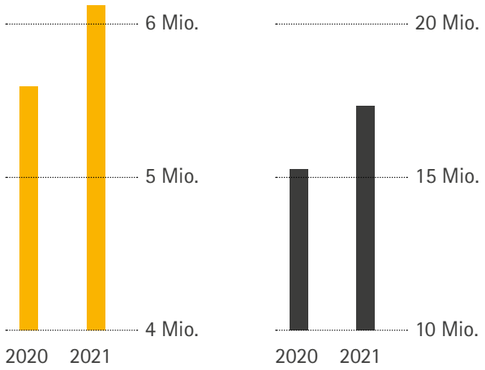


Abb. 05 Energieverbrauch Allgemein- und Nebenflächen Handelsimmobilienstandorte

Ökostrom (in kWh)		CO_2-neutrales Erdgas (in kWh)	
2020	2021	2020	2021
5.685.751	7.233.348	15.372.779	18.003.229

Aufgrund der jeweils unterschiedlichen Messstellenanzahl und der entsprechend ungleichen Standortanzahl in den Jahren 2020 und 2021 sind Vergleiche des Energieverbrauchs der Medien Strom und Gas nicht aussagekräftig. Daher folgt eine Verbrauchsdarstellung der Energiemedien auf vergleichbarer Basis, das heißt der Ressourcenverbrauch der identischen Standorte aus beiden Jahren **(s. Abb. 06)**.

Abb. 07 Like-for-Like-Verbräuche 2020 und 2021

Ökostrom (in kWh)		CO_2-neutrales Erdgas (in kWh)	
Anzahl der Standorte: 66		Anzahl der Standorte: 39	
2020	2021	2020	2021
5.653.033	6.203.397	15.372.779	17.570.769

Für den Like-for-Like-Vergleich wurden für die Stromverbrauchsentwicklung 66 Standorte respektive für das Medium Erdgas 39 Standorte mit jeweils vorliegenden Verbrauchsdaten für die Jahre 2020 und 2021 herangezogen **(s. Abb. 07)**. 2021 lag der Stromverbrauch auf den Allgemein- und Nebenflächen bei 6.203.397 kWh. Dies entspricht einem Anstieg um 9,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Beim Erdgas stieg der Verbrauch der 39 betrachteten Standorte im Jahr 2021 um 14 Prozent im Vergleich zum Vorjahr an.

Unternehmenssitz Bergisch Gladbach

Der Unternehmenssitz der Hahn Gruppe in Bergisch Gladbach verteilt sich auf zwei nebeneinanderliegende Gebäudeteile mit jeweils zwei Gebäudekörpern, die in Summe über eine Nutzfläche von 5.500 m² verfügen. Am Standort sind gegenwärtig 150 Mitarbeitende tätig (Vorjahr: 140). Trotz der gestiegenen Anzahl der Mitarbeitenden am Unternehmenssitz konnte der Primärenergieverbrauch der Energiemedien Strom und Wasser im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr durch gezielte Sparmaßnahmen und unter Berücksichtigung eines etablierten Homeoffice-Anteils signifikant reduziert werden.

Auch an unserem Unternehmenssitz beziehen wir bereits seit 2020 Ökostrom und CO_2-neutrales Erdgas (zertifizierter Ausgleich). Der Stromverbrauch konnte über das vergangene Jahr hinweg um 0,41 Prozent auf 186.801 kWh gesenkt werden **(s. Abb. 08)**. Beim Wasserverbrauch haben verschiedene Maßnahmen zu einer Einsparung von 14 Prozent im Vorjahresvergleich beigetragen. Lediglich der Gasverbrauch stieg im Jahr 2021 gegenüber 2020 um 32 Prozent an. Dieser Anstieg lässt sich durch den Wegfall der coronabedingten Sondereinsparungseffekte erklären. So war die Belegschaft 2021 im Durchschnitt 2,5 Tage pro Woche im Büro sowie auch erstmalig wieder im Winter, sodass mehr Heizwärme und Warmwasser erzeugt wurde als im Jahr zuvor.

Abb. 08 Primärenergieverbrauch 2019 bis 2021 am Unternehmenssitz in Bergisch Gladbach

	Strom (in kWh)			**Wasser** (in m³)			**Gas** (in kWh)		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Bürohaus 1+2	203.569	187.577	186.801	1.439	519	446	442.508	436.278	575.858

E-Ladeinfrastruktur für Mitarbeiter und Kunden

Auch am Unternehmenssitz in Bergisch Gladbach möchten wir die Förderung der E-Mobilität forcieren. Dafür wurde eine technische Prüfung durchgeführt und ein Konzept zur Installation von E-Ladeinfrastruktur in unseren Tiefgaragen und an Außenstellplätzen erarbeitet. Geplant sind insgesamt elf Ladesäulen mit 20 Ladepunkten im A/C-Bereich mit einer Leistung bis zu 22 kW. Aufgrund der begrenzten verfügbaren Stromkapazität ist vorgesehen, dass die E-Autos rotatorisch geladen werden. Das heißt, bei einer hohen Belegungszahl der Ladepunkte werden immer drei bis vier Fahrzeuge gleichzeitig geladen. Dabei besteht die Möglichkeit, über ein Online-Portal eine Priorisierung der Ladepunkte und somit der Ladeleistung festzulegen. Neben einem eichrechtkonformen Abrechnungssystem bietet der Hersteller einen 24/7-Service mittels eines Helpdesks sowie regelmäßige kostenlose Software-Updates an. Die Aktivierung des Ladevorgangs erfolgt über einen RFID Key, der den Mitarbeitern mit einem elektrifizierten Firmenfahrzeug sowie auch Gästen zur Verfügung gestellt wird. Darüber hinaus wird dieses Nachhaltigkeitsprojekt durch die KfW gefördert.

ESG in der Praxis: Casestudy Wendelstein

Um die nationalen Klimaziele erreichen zu können, besteht eine zentrale Herausforderung in der energetischen Ertüchtigung und umfangreichen Sanierung des Bestands. Zur Bewältigung dieser langfristigen Aufgabe ist ein gemeinsames Handeln und Kooperieren von Immobilieneigentümern und Mietern von größter Bedeutung. Denn die Umsetzung der ambitionierten Ziele erfordert vereinte Maßnahmen. Am Beispiel des Pilotstandorts eines Kaufland-Markts in Wendelstein, Bayern, wird im Folgenden skizziert, wie wir als Asset Manager und Immobilieneigentümervertreter mit dem Händler Kaufland gemeinsam die Umsetzung einer Bestandsimmobilie angehen.

Die Schwierigkeit besteht zunächst darin, dass es sich um eine Bestandsimmobilie mit individuellen Gegebenheiten sowie bestehenden Vertragskonstellationen handelt. Als der Standort 2004 errichtet wurde, war das Thema Nachhaltigkeit weder bei der Technik noch im Vertragskonstrukt im Fokus. Daher beinhaltet die Zielsetzung des Projekts die Erarbeitung einer reellen ESG-Projektumsetzung sowie die Schaffung vertraglicher Standards zwischen Eigentümer und Mieter. Dabei sollen laufende Projekte zur Emissionsreduktion aus der jeweils anderen Perspektive betrachtet werden, um daraus Verbesserungspotenziale abzuleiten sowie gemeinsam geeignete Maßnahmen zu entwickeln. Die Erkenntnisse des Pilotprojekts sollen zudem auf weitere Standorte reproduzierbar sein.

Um einen ganzheitlichen Ansatz rund um das Thema Nachhaltigkeit zu verfolgen, bündeln beide Unternehmen ihre Anstrengungen in einer strategischen Partnerschaft. Ein transparenter Wissenstransfer untereinander schafft die Grundlage, im Rahmen bestehender sowie neuer Gesetze und Regularien die nachhaltigen Unternehmensziele effektiver umsetzen zu können. Als Grundgerüst der gemeinsamen Arbeit wurden mögliche Projekte definiert, zu denen Teilschritte und -ergebnisse in einem gemeinsamen Gremium verabschiedet und mit einem Zeitplan versehen werden. Als Ergebnis der Zusammenarbeit wurde ein nachhaltiges Modernisierungskonzept für den Standort erarbeitet, das ab dem kommenden Jahr in die Umsetzung vor Ort geht. Im Jahr 2021 betrug der Energieverbrauch der Immobilie rund 3 Mio. kWh bei einem CO_2-Ausstoß von 745 Tonnen. Im Rahmen des Projekts sollen die Energiebezüge um mindestens ein Drittel und die betriebsbedingten CO_2-Emissionen um mindestens 80 Prozent reduziert werden.

IM RAHMEN DES PROJEKTS SOLLEN DIE ENERGIEBEZÜGE UM MINDESTENS EIN DRITTEL UND DIE BETRIEBSBEDINGTEN CO_2-EMISSIONEN UM MINDESTENS 80 PROZENT REDUZIERT WERDEN.

Das Modernisierungskonzept sieht folgende Bausteine für den Standort Wendelstein vor:

- Optimierung der Gewerbekälte durch den Kältemaschinentausch und den Einsatz natürlicher Kältemittel
- Wärmerückgewinnung durch die Nutzung der Abwärme und verglaste Kühlmöbel
- Modernes Heizungskonzept über den Einbau einer Wärmepumpe, Grundlastdeckung durch Wärmerückgewinnung aus Kälte und Spitzenlastdeckung durch elektrische Wärmepumpe
- Umrüstung auf LED-Leuchtmittel im Markt und auf den Parkplatz-, Fassaden- und Allgemeinflächen (Technikräume etc.)
- Effiziente Lüftung, Mess-, Steuer- und Regelungstechnologie: Bedarfsgerechte Steuerung durch Sensorik und moderne EC-Elektromotoren für Temperatur, Feuchte, CO_2-Fühler und der EC-Motorentausch
- E-Mobilität: Installation von zwei Ladesäulen à zwei Ladepunkten sowie eines E-Bike-Ladeangebots
- Biodiversität: Herstellung einer Blühwiese in den Randbereichen, Montage von Nisthilfen für regionale Vogelarten, natürliche Versickerung des Regenwassers und Rückführung in den nahe gelegenen Lohbach

Ein weiterer Entwicklungsbaustein ist die Nutzung regenerativer Energien in Form des Aufbaus einer Photovoltaikanlage auf der Dachfläche des Markts. Bei der Planung der Anlage war neben der gegebenen Dachstatik bzw. Traglast auch die Erarbeitung eines adäquaten Vertragskonstrukts bei gleichzeitiger Berücksichtigung der gesetzlichen Regularien für den Anlagenbetreiber, in diesem Falle dem Immobilieneigentümer, eine große Herausforderung.

Die Leistung der geplanten Photovoltaikanlage beträgt 422 kWp (Kilowatt-Peak) und kann somit ca. 408.000 kWh pro Jahr produzieren. Der Strombezug erfolgt durch den Mieter mit einer Eigenverbrauchsquote von 91 Prozent. Die verbleibenden 9 Prozent des erzeugten Stroms werden für die Direktvermarktung freigegeben, das heißt, dieser wird an der Strombörse vermarktet und so in das öffentliche Stromnetz eingespeist. Die Laufzeit des Stromliefervertrags an den Mieter Kaufland beträgt 15 Jahre. Dafür wurde eine Anpassung der Laufzeit des Mietvertrags vorgenommen, sodass dieser so lange läuft wie der Stromliefervertrag.

05

ANHANG

GLOSSAR

Biodiversität

Biodiversität (biologische Vielfalt) misst die Fülle unterschiedlichen Lebens in einem bestimmten, räumlich begrenzten Gebiet.

Climate Action Plan

„Aktionsplan: Finanzierung nachhaltiges Wachstum", der von der EU-Kommission am 8. März 2018 veröffentlicht wurde. Durch diesen sollen Finanzmarktteilnehmer wie Kapitalverwaltungsgesellschaften, Versicherungen, Pensionskassen und Banken in die Pflicht genommen werden, eine nachhaltige Entwicklung unterstützend voranzutreiben. Der Aktionsplan verfolgt drei Kernziele: **1** Kapitalflüsse in nachhaltige Investitionen umlenken; **2** Nachhaltigkeit in das Risikomanagement integrieren, zur Begrenzung finanzieller Risiken, die sich zum Beispiel aus dem Klimawandel, der Ressourcenknappheit und sozialen Problemen ergeben; **3** Förderung von Transparenz und Langfristigkeit in der Finanz- und Wirtschaftstätigkeit. Der Plan für die Umsetzung beinhaltet insgesamt zehn legislative Maßnahmen.

CO_2

Eine Erhöhung der CO_2-Konzentration fördert den sog. Treibhausgaseffekt, der zu einem Temperaturanstieg bzw. zur globalen Erwärmung beiträgt.

Corporate Social Responsibility, CSR

Beschreibt die gesellschaftliche Unternehmensverantwortung. Darunter wird verantwortliches unternehmerisches Handeln verstanden, das soziale Beziehungen des Unternehmens zu verschiedenartigen Stakeholdern wie auch ökologisch relevante Aspekte gleichwertig umfasst.

Dekarbonisierung

Beschreibt die Abkehr von fossilen bzw. dem Einsatz von kohlenstoffhaltigen Energieträgern. Handlungen, durch die Kohlenstoffdioxid (CO_2) freigesetzt/emittiert wird, sollen durch Prozesse ersetzt werden, bei denen diese Emissionen ausbleiben oder kompensiert werden.

Environmental Social Governance, ESG

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.

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.

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.

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 Investments, PRI

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

Zero Carbon

Bedeutet, dass keine Kohlenstoffemissionen für ein Produkt oder eine Dienstleistung erzeugt werden. Dies ist beispielsweise in einem kohlenstofffreien Stromsystem, das nur durch erneuerbare Energien betrieben wird, der Fall.

GRI-LISTE

GRI-Inhaltsindex	ZIA Reporting Standards	Seite im Bericht
GRI 102: Allgemeine Angaben		
1. Organisationsprofil		
102-1 Name der Organisation	✓	5, 6, 11
102-2 Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	✓	11 ff.
102-3 Hauptsitz der Organisation	✓	14, 39
102-5 Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	✓	11, 51
102-7 Größe der Organisation	✓	3 f., 11, 13
102-8 Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitenden	✓	28 f.
102-12 Externe Initiativen	✓	22
102-13 Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	✓	6
2. Strategie		
102-14 Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	✓	8 f.
102-15 Wichtige Auswirkungen, Risiken und Chancen	✓	9, 18 f., 24
3. Ethik und Integrität		
102-16 Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen	✓	5, 29
4. Unternehmensführung		
102-18 Führungsstruktur	✓	8, 23
102-21 Dialog mit Stakeholdern zu ökonomischen, ökologischen und sozialen Themen		5, 14, 24
102-29 Identifizierung und Umgang mit ökonomischen, ökologischen und sozialen Themen	✓	5, 18 f., 24 f., 29 f., 34 ff.
102-31 Überprüfung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Themen		8 f., 24 f., 29 f., 34 ff.
5. Einbindung von Stakeholdern		
102-43 Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	✓	6, 9, 14, 40
102-44 Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen	✓	9, 18 f., 34

GRI-Inhaltsindex	ZIA Reporting Standards	Seite im Bericht
6. Vorgehensweise bei der Berichterstattung		
102-46 Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen	✓	6, 23 f.
102-47 Liste der wesentlichen Themen	✓	25
102-50 Berichtszeitraum	✓	6
102-52 Berichtszyklus	✓	6
102-53 Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht		51
102-55 GRI-Inhaltsindex	✓	46
GRI 103: Managementansatz		
103-2 Der Managementansatz und seine Bestandteile	✓	12
GRI 302: Energie		
302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	✓	39
302-2 Energieverbrauch außerhalb der Organisation	✓	35, 38, 41
302-4 Verringerung des Energieverbrauchs	✓	23 f., 34 ff.
GRI 303: Wasser und Abwasser		
303-5 Wasserverbrauch		39
GRI 305: Emissionen		
305-5 Senkung der THG-Emissionen		23 f., 34 ff.
GRI 401: Beschäftigung		
401-1 Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	✓	28

GRI-Inhaltsindex	ZIA Reporting Standards	Seite im Bericht
GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz		
403-1 Managementsystem für Arbeitsschutz und Gesundheit		29
403-4 Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz		29
403-5 Mitarbeiterschulungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz		29
403-6 Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter		29
403-9 Arbeitsbedingte Verletzungen		29
403-10 Arbeitsbedingte Erkrankungen		29
GRI 404: Aus- und Weiterbildung		
404-1 Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten		28
404-3 Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten		28

INFORMATION ZUR OFFENLEGUNGSVERORDNUNG ÜBER NACHHALTIGKEITSBEZOGENE OFFENLEGUNGSPFLICHTEN IM FINANZDIENSTLEISTUNGSSEKTOR (EU) 2019/2088

Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken sind gemäß Art. 2 Nr. 22 Offenlegungs-VO Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell erhebliche negative Auswirkungen auf den Wert einer Investition haben könnten. Diese Effekte können sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Immobilien-Sondervermögens sowie auf die Reputation der Kapitalverwaltungsgesellschaft auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Klima und Umwelt unterteilen sich in physische Risiken und Transitionsrisiken. Nachhaltigkeitsrisiken können auf alle bekannten Risikoarten (bspw. Adressausfallrisiken, Marktpreisrisiken, Liquiditätsrisiken, operationelle Risiken) einwirken und insgesamt als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen.

So können beispielsweise

- durch akute und chronische Klimagefahren physische Schäden an der Immobilie auftreten,
- politische Maßnahmen zu einer Verteuerung und/oder Verknappung fossiler Energieträger oder von Emissionsertifikaten führen,
- politische Maßnahmen zu einer finanziellen Belastung auf Basis der Energiekennwerte für Eigentümer führen,
- politische Maßnahmen zu hohen Investitionskosten aufgrund erforderlicher Sanierungen der Gebäude und Anlagen führen oder
- gesellschaftliche Entwicklungen stattfinden, die sich negativ auf die Attraktivität des Standortes, die jeweilige Nutzungsart oder die gebäudetechnischen Eigenschaften auswirken.

Vor diesem Hintergrund ist eine adäquate Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken als Teil unserer Gesamtrisikostrategie im Risiko und Portfolio Management verankert. Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert) als 100-prozentige Tochtergesellschaft der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG strebt an, dem Eintreten derartiger Nachhaltigkeitsrisiken und potenziell negativer Auswirkungen auf den Wert eines Immobilien-Sondervermögens sowie auf ihre Reputation als Kapitalverwaltungsgesellschaft frühzeitig entgegenzutreten bzw. diese bereits bei der Auflage eines Fondsproduktes im Rahmen des internen Neue-Produkte-Genehmigungsprozesses („New Product Approval"-Prozess) zu identifizieren und zu bewerten. Hierbei befindet sich die DeWert in einem laufenden Prozess, der in regelmäßigen Abständen zu einer Überprüfung der Angemessenheit und weiteren Optimierung der Methoden und Verfahren zur Identifizierung, Bewertung, Steuerung und Überwachung der Nachhaltigkeitsrisiken führt. Im Vorfeld von Investitionen ist eine vorgelagerte Prüfung (sog. ESG Due Diligence) verpflichtend durchzuführen.

Der Risiko Manager gibt vor der Durchführung von Investments in seiner Stellungnahme zu den Ankaufsentscheidungen eine Einschätzung zu Nachhaltigkeitsrisiken und, falls notwendig, Maßnahmen zur Abschwächung der Risiken ab. Des Weiteren werden Nachhaltigkeitsrisiken, die wesentliche negative Auswirkungen fortlaufend auf den Wert eines Immobilien-Sondervermögens sowie die Reputation der DeWert haben können, in dem Risiko-Management-Verfahren der DeWert berücksichtigt. Der Risiko-Management-Prozess der DeWert besteht aus Risikoidentifikation, Risikoanalyse und -bewertung, Risikosteuerung und -bewältigung, Überwachung, Kommunikation und Dokumentation. Im Rahmen des Risiko-Management-Prozesses werden darüber hinaus vor der Durchführung von Investments auch Ausschlusskriterien berücksichtigt, die verpflichtend einzuhalten sind. Investitionen in Einrichtungen oder Gebäude, bei denen fossile Brennstoffe für den Betrieb genutzt werden (beispielsweise in Anlagen für die Nutzung regenerativer Energie oder bei der Stromversorgung und Beheizung von Gebäuden) sind möglich.

Transparenz nachteiliger Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Ebene des Unternehmens i. S. d. Artikels 4 der Offenlegungs-VO

Die Werte der gesamten Hahn Gruppe und das Verständnis von unternehmerischer Verantwortung sind die Grundlage des Handelns der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert). Dies umfasst die Integration von ESG-Kriterien (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung) in die Geschäftspraktiken der DeWert. Die Integration von Nachhal-

tigkeitskriterien in das unternehmerische Handeln ist ein wichtiger Schritt, um die Weiterentwicklung des Unternehmens voranzutreiben. Nachhaltigkeit ist ein identitärer Bestandteil der Unternehmensphilosophie und beruht auf den drei komplementär wirkenden Dimensionen Ökologie, Gesellschaft und Ökonomie. Das Handeln ist geprägt von Verantwortung, Fairness und Respekt sowie Langfristigkeit gegenüber unseren Anspruchsgruppen. Als deren Interessenvertreterin strebt die gesamte Hahn Gruppe und somit auch die DeWert durch die konsequente Verknüpfung der drei genannten Nachhaltigkeitsdimensionen ein verantwortungsvolles und erfolgreiches Handeln im Einklang mit Umwelt und Gesellschaft an. Im Rahmen des Nachhaltigkeitsengagements setzt sich die DeWert systematisch Ziele, um positive soziale und wirtschaftliche Fortschritte zu erzielen und gleichzeitig den ökologischen Fußabdruck zu minimieren.

Aus den vorgenannten Gründen berücksichtigt die DeWert beim Erwerb und der Analyse der Vermögensgegenstände eines Fonds oder auch im Rahmen des Portfolio Managements die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, die sog. Principal Adverse Impacts (PAI). Die entsprechenden Kriterien, anhand derer gemäß der Offenlegungs-VO die PAI auf Nachhaltigkeitsfaktoren durch Investitionen in Immobilien ermittelt werden, sind (i) das Engagement in fossile Brennstoffe durch die Investition in Immobilien, (ii) das Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz und (iii) der Einfluss der Immobilien auf die Biodiversität im Rahmen der Bereitstellung und Schaffung von begrünten Flächen.

Für die verwalteten Investmentvermögen, die im Sinne der Offenlegungs-VO ökologische oder soziale Merkmale berücksichtigen (sog. Artikel-8-Fonds) oder nachhaltige Investitionen zum Ziel haben (sog. Artikel-9-Fonds), wird die DeWert auf Produkt- sowie Unternehmensebene die vorstehenden PAI im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigen. Dies umfasst eine verpflichtende, vorgelagerte Prüfung (Due Diligence) vor Ankauf einer Immobilie sowie eine regelmäßige Überprüfung der PAI. Dabei werden die Auswirkungen aktiv durch einen regelmäßigen und kontinuierlichen Austausch bewertet und Maßnahmen zur Minderung der PAI evaluiert.

Im Rahmen der Produktauflage werden die für das jeweilige Produkt relevanten Nachhaltigkeitsindikatoren begutachtet und festgelegt, ob und in welchem Umfang sie zukünftig für das jeweilige Produkt Berücksichtigung finden sollen. Zu den Nachhaltigkeitsindikatoren zählen fossile Brennstoffe, Energieeffizienz, Treibhausgasemissionen, Energieverbrauch, Ressourcenverbrauch und Biodiversität. Hierbei müssen wenigstens die Nachhaltigkeitsindikatoren fossile Brennstoffe und Energieeffizienz für das Produkt berücksichtigt werden; eine bestimmte starre, prozentuale Gewichtung von Nachhaltigkeitsindikatoren darüber hinaus erfolgt hierbei grundsätzlich nicht.

Nach Festlegung der Nachhaltigkeitsindikatoren werden die hiermit in Verbindung stehenden möglichen PAI betrachtet und gemeinsam durch Risiko und Portfolio Management festgestellt, wie diese zu berücksichtigen sind und zukünftig Maßnahmen zur Verringerung von PAI getroffen werden sollen. Auch hier erfolgt zunächst grundsätzlich keine bestimmte starre, prozentuale Gewichtung der PAI. Die Festlegung der Nachhaltigkeitsindikatoren und der dahingehenden PAI führt aber nicht dazu, dass bei Investitionsentscheidungen in Bezug auf die PAI nachteilige Nachhaltigkeitsfaktoren gar nicht vorliegen dürfen. Beispielsweise kann eine Investition auch in eine Tankstelle zulässig sein, sofern diese Tankstelle ein Teil der Gesamtinvestition einer Immobilie ist, auch wenn hierdurch die Investition insoweit nachteilige Auswirkungen aufgrund der fossilen Brennstoffe hat. Gleiches gilt für Investitionen in Immobilien mit einer schlechten Energieeffizienz. In Bezug auf die PAI können allerdings auch Maßnahmen zu deren Minderung bzw. Vermeidung ergriffen werden. Als Maßnahme zur Reduzierung der PAI kommt im Bereich der Energieeffizienz z. B. die verstärkte Umstellung auf Nutzung von Ökostrom bei den Immobilien in Betracht. Des Weiteren können Immobilien beispielsweise auch mit energieeffizienten Beleuchtungen ausgestattet werden.

Um die zuvor genannten Maßnahmen im Rahmen der strategischen Ausrichtung in Bezug auf Nachhaltigkeit in Einklang zu bringen, wird die DeWert Umsetzungspläne festlegen. Zudem werden anhand der Entwicklung der PAI auf den jeweiligen Nachhaltigkeitsindikator fortlaufend Maßnahmen zur Verbesserung überprüft und umgesetzt. Dabei ist die DeWert bestrebt, die negativen Auswirkungen der PAI fortlaufend zu verbessern. Es kann jedoch sein, dass es im Einzelfall auch zu einer Verschlechterung einzelner PAI im Laufe der Bewirtschaftungsphase einer Immobilie kommt; dieser versucht die DeWert allerdings nach Möglichkeit gegenzusteuern.

Siehe HAHNAG.de Nachhaltigkeit (Slide 1):
https://www.hahnag.de/unternehmen/#nachhaltigkeit

Transparenz der Vergütungspolitik im Zusammenhang mit der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken i. S. d. Artikels 5 der Offenlegungs-VO

Die Vergütungspolitik der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert) beinhaltet keine Anreize, Nachhaltigkeitsrisiken für die DeWert oder die von ihr verwalteten Investmentvermögen einzugehen. Dies wird durch ein wirksames Risiko Management sichergestellt.

Siehe HAHNAG.de Vergütungsrichtlinie:
https://www.hahnag.de/wp-content/uploads/2022/09/Verguetungsrichtlinie_DeWert.pdf

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 2022

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

Lektorat
Veronika Roman, Köln
www.lektorat-koeln.de

Fotos
Hahn Gruppe
Titelbild: iStockphoto©kmingww
Seite 16/17: iStockphoto©petmal
Seite 32/33: iStockphoto©vm
Seite 36: iStockphoto©onurdongel
Seite 40 Fahrzeug: iStockphoto©Chesky_W

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