

# STARKE

---

# BASIS

---

Das Magazin der  
Hahn Gruppe

# KENNZAHLEN

## Assets under Management in Mrd. Euro



8

Mrd. Euro Assets under  
Management

Immobilienfondsgeschäft	2022	2021
Immobilien-Neuinvestitionen in Mio. Euro	106	318
Transaktionsvolumen in Mio. Euro	516	608
Anzahl aufgelegte Immobilienfonds seit 1982	194	193
Verwaltetes Immobilienfondsvermögen in Mrd. Euro*	3,3	3,2
Verwaltetes jährliches Mietvolumen in Mio. Euro*	188	179
Vermietungsleistung in m <sup>2</sup>	226.000	126.000

\* per 31.12.2022

> 98

Prozent  
Vermietungsquote

516

Mio. Euro Transaktions-  
volumen im Jahr 2022

# INHALT

- 04 Unser Selbstverständnis
- 05 Editorial
- 06 Wichtige Meilensteine der Hahn Gruppe
- 08 Highlights 2022
- 14 Ganzheitliches Immobilien Management
- 16 Übergreifende Expertise
- 18 Hahn 2026 – Gutes noch besser machen
- 20 Investmentfokus – Handels- und Mixed-Use-Immobilien
- 24 Gesamtwirtschaft und Einzelhandel
- 28 Kapitalverwaltung
- 30 Investmentprodukte
- 32 Verwaltetes Immobilienvermögen
- 36 Unternehmerische Verantwortung
- 38 Nachhaltigkeit
- 42 Arbeiten bei der Hahn Gruppe
- 44 Impressum

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet und das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen und personenbezogene Hauptwörter gelten gleichermaßen für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keinerlei Wertung.

# UNSER SELBSTVERSTÄNDNIS

Der unternehmerische Erfolg der Hahn Gruppe baut seit vier Jahrzehnten auf verantwortlichem Handeln und langfristigen Zielvorstellungen auf. Im Einklang mit den Ansprüchen unserer Mitarbeiter, Investoren und Mieter 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.

Im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie setzen wir uns systematisch Ziele, um positive soziale und wirtschaftliche Fortschritte zu erzielen und gleichzeitig unseren ökologischen Fußabdruck zu minimieren.

## EDITORIAL

Liebe Freunde und Partner  
unseres Unternehmens,

mit unserem neuen Magazin zum Geschäftsbericht geben wir Ihnen einen frischen Einblick in die Hahn Gruppe und das Marktumfeld für Immobilieninvestments. Lernen Sie uns besser kennen und erfahren Sie, welche Ereignisse und Erfolge unser Handeln im letzten Jahr bestimmt haben. Das, was uns als Unternehmen ausmacht, bildet eine **STARKE BASIS** für die Zukunft.

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland bleibt zu Jahresbeginn 2023 eingetrübt. Dennoch sind wir für die weitere Geschäftsentwicklung der Hahn Gruppe zuversichtlich. Unsere Assetklasse der versorgungsorientierten Handels- und Mixed-Use-Immobilien eröffnet auch in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld gute Perspektiven für Investoren, Anleger und Mieter.

Mit unserer langjährigen Investment- und Managementexpertise bieten wir ein solides Fundament, um langfristig erfolgreich zu sein. Wir stehen für Verlässlichkeit und Berechenbarkeit, die die Grundlage des Vertrauens bilden. Darüber hinaus verfügen wir über das nötige Know-how und den Innovationsreichtum, um Chancen am Markt zu erkennen und diese ziel-sicher gemeinsam mit unseren Geschäftspartnern zu nutzen.

Die Hahn Gruppe hat 2022 weiter intensiv daran gearbeitet, die Werthaltigkeit der gemanagten Fondsinvestments zu steigern. Die Performance der verwalteten Immobilienfonds war gekennzeichnet durch eine beständig positive Entwicklung und wachsende Mieterträge. Gleichzeitig wurden durch die Verkäufe von Immobilienobjekten Opportunitäten genutzt und damit überdurchschnittliche Renditen für unsere Anleger erzielt.

Im Jahresverlauf hat das Asset Management der Hahn Gruppe die Vermietungsleistung auf 226.000 m<sup>2</sup> gesteigert (Vorjahr: 126.000 m<sup>2</sup>) und die Vermietungsquote deutlich oberhalb der 98-Prozent-Marke etabliert. Im Property Management wurden zudem wichtige ESG-Initiativen umgesetzt, um insbesondere die Klimaverträglichkeit und Energieeffizienz der Immobilien weiter zu verbessern. Zum Jahresende 2022 verwaltete die Hahn Gruppe ein Immobilienvermögen von rund 8 Mrd. Euro.



// Unser 40-jähriger Track-Record, Verlässlichkeit und Expertise sind eine starke Basis für den gemeinsamen Erfolg in der Zukunft.

**Thomas Kuhlmann**  
**Vorstandsvorsitzender**

Wir wünschen Ihnen eine angenehme Lektüre und freuen uns auf den Dialog mit Ihnen!

Thomas Kuhlmann  
Vorstandsvorsitzender

Daniel Löhken  
Mitglied des Vorstands

Bergisch Gladbach, April 2023

# WICHTIGE MEILENSTEINE DER HAHN GRUPPE

Unternehmens-  
gründung

**1982**

Neustrukturierung  
der AG als Holding;  
Kapitalerhöhung auf  
10 Mio. Euro

**2002**

Investitions-  
volumen über  
2 Mrd. Euro

**2005**

Begebung der  
Hahn-Anleihe über  
20 Mio. Euro

**2012**

Lizenzierung der Kapitalverwaltungs-  
gesellschaft DeWert Deutsche Wert-  
Spezial-AIF nach KAGB

**2014**

Offener Spezial-AIF HAHN German  
Retail Fund II mit 500 Mio. Euro  
Zielvolumen

**2016**

Einstieg in die zweite Assetklasse  
Mixed-Use mit dem HAHN German  
Mixed-Use Fund I

**2019**

40 Jahre  
Hahn Gruppe

**2022**

**1997**

Investitionsvolumen über  
1 Mrd. Euro

**2004**

Kooperation mit  
der MEAG (German  
Superstores Fund)

**2008**

Gründung des institutionellen HAHN FCP-  
FIS German Retail Fund mit  
750 Mio. Euro Zielvolumen

**2013**

Gewinner Scope Award  
„German Retail“

**2015**

Erster geschlossener  
Publikums-AIF nach KAGB

**2017**

Planmäßige Rückzahlung  
Hahn-Anleihe

**2020**

Umstieg auf CO<sub>2</sub>-neutrale  
Energieversorgung  
Erster Unternehmens-  
Nachhaltigkeitsbericht

**2023**

Verwaltetes  
Immobilienvermögen  
8 Mrd. Euro

# HIGHLIGHTS 2022

## MÄRZ

### Kaufland folgt auf EDEKA in Oberhausen

Das Asset Management der Hahn Gruppe hat für das Fachmarktzentrum Sterkrader Tor in Oberhausen einen Mietvertrag über 5.400 m<sup>2</sup> mit Kaufland abgeschlossen. Kaufland wird nahtloser Anschlussmieter der Flächen des bisher dort angesiedelten EDEKA-Markts. Zum Jahresbeginn 2023 ist zunächst eine Aufwertung der Ladenflächen durch den neuen Mieter geplant. Die Neueröffnung des ebenerdigen Kaufland-Lebensmittelmarkts erfolgt voraussichtlich im Herbst 2023. Das von der Hahn Gruppe in den Jahren 2006/2007 realisierte Fachmarktzentrum Sterkrader Tor verfügt über rund 20.100 m<sup>2</sup> Mietfläche und mehr als 500 PKW-Stellplätze. Die vollvermietete Handelsimmobilie ist ein etablierter und beliebter Nahversorgungsstandort, der unmittelbar an die innerstädtische Fußgängerzone angebunden ist.

### Center-Verkauf in München

Die Hahn Gruppe hat das Fachmarktzentrum Life an die LBBW Immobilien-Gruppe verkauft. Die Handelsimmobilie war bisher Portfolio-Bestandteil des HAHN FCP-FIS German Retail Fund, der das Objekt im Jahr 2014 erworben hatte. Das Fachmarktzentrum Life wurde 2009 in München-Neuperlach mit einem Tiefgaragengeschoss und zwei Verkaufsebenen erbaut. Es umfasst rund 8.000 m<sup>2</sup> Mietfläche sowie 200 PKW-Stellplätze und profitiert durch eine sehr gute ÖPNV- und eine schnelle Straßenanbindung. Mit der Veräußerung realisiert der HAHN FCP Erträge und übergibt eine gut positionierte Handelsimmobilie.

### Neuerwerb in Bad Segeberg

Für den institutionellen Immobilienfonds HAHN German Retail Fund IV hat die Hahn Gruppe einen gut eingeführten Nahversorgungsstandort in Bad Segeberg, Schleswig-Holstein, erworben. Die im Jahr 2004 erbaute und 2021 erweiterte Handelsimmobilie liegt südöstlich des Stadtzentrums, mit fußläufiger ÖPNV-Anbindung. Die beiden Mieter sind ein EDEKA-Verbrauchermarkt sowie ein ROSSMANN-Drogeriemarkt. Das vollvermietete Objekt mit einer Mietfläche von 3.500 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem ca. 11.200 m<sup>2</sup> großen Areal mit über 150 PKW-Stellplätzen. Die gewichtete Mietvertragslaufzeit (WAULT) liegt bei über 12 Jahren.

## APRIL

### Veröffentlichung Konzernabschluss 2021

Die Hahn Gruppe veröffentlicht ihren Jahresabschluss 2021 und bestätigt mit guten Geschäftszahlen den positiven Trend der letzten Jahre. Der Konzerngewinn vor Steuern (EBT) lag bei 11,7 Mio. Euro, nach 7,5 Mio. Euro in der Vorjahresperiode. Die höhere Ertragsstärke basierte auf einer gegenüber dem Vorjahr gesteigerten Transaktions- und Vermietungstätigkeit sowie einem Zuwachs der wiederkehrenden Managementenerträge. Die Ausrichtung auf versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien ermöglichte eine stabile Mieternachfrage und nachhaltig positive Wertentwicklung. Mit einer Vermietungsquote von über 98 Prozent sowie der Vermietungsleistung von rund 126.000 m<sup>2</sup> wurde für die Investoren und Anleger der Grundstein für weitere Wertsteigerungen gelegt.

# 126.000

Quadratmeter  
Vermietungsleistung



### 40 Jahre Hahn Gruppe

Wir feiern das 40-jährige Bestehen der Hahn Gruppe! In den letzten vier Jahrzehnten durften wir als Asset und Investment Manager das Segment der versorgungsorientierten Handelsimmobilien – und seit einigen Jahren auch Mixed-Use-Immobilien – entscheidend mitprägen. Ein großes Dankeschön gilt den Investoren, Mietern und Geschäftspartnern für ihr langjähriges Vertrauen!

### Baumarktfonds für Privatanleger

Die Hahn Gruppe legt über ihre Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH einen neuen geschlossenen Publikums-AIF auf. Der Immobilienfonds Hahn Pluswertfonds 179 – Baumarktportfolio investiert mit einem Gesamtvolumen von rund 58,15 Mio. Euro in ein Portfolio aus drei Handelsimmobilien, die sich in Herzogenrath, Hückelhoven und Schwandorf befinden und alle den Bau- und Gartenmarktbetreiber OBI als Ankermieter aufweisen. Die Investitionsobjekte sind etablierte Einkaufsstandorte in deutschen Mittelstädten, die in ihrem regionalen Einzugsgebiet jeweils eine führende Marktstellung einnehmen. Der Hauptmieter OBI verfügt national über rund 350 Filialen und war 2020 erneut der umsatzstärkste Baumarktbetreiber Deutschlands.

## MAI

### Mitgliedschaft UN PRI

Die Hahn Gruppe hat 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 Nachhaltigkeitsaspekten in die Investment- und Entscheidungsprozesse. Die Verbesserung der ESG-Performance unserer Investmentprodukte ist ein wichtiger Bestandteil der Unternehmensstrategie, zu dem wir uns auch öffentlich klar bekennen. Wir sind überzeugt davon, dass wir auf diese Weise gemeinsam mit unseren Anlegern und Mietern einen nachhaltigen Mehrwert schaffen und zugleich verantwortlich handeln.

### Fachmarkttagglomeration in Köln

Die Hahn Gruppe erwirbt für den institutionellen Immobilienfonds HAHN German Retail Fund IV eine Fachmarkttagglomeration mit rund 18.000 m<sup>2</sup> Mietfläche im Nordwesten von Köln. Der gut frequentierte Standort profitiert von seiner verkehrsgünstigen Lage innerhalb der Metropole Köln. Auf dem Areal mit einer Gesamtfläche von 58.000 m<sup>2</sup> befinden sich ca. 570 PKW-Stellplätze. Die beiden Hauptmieter, der Bau- und Heimwerkermarktbetreiber OBI sowie ein Fachmarkt für Motorradzubehör, Louis Motorrad, verfügen über langjährige Mietverträge. Der OBI-Baumarkt wurde im Jahr 2015 erbaut und war der erste Baumarkt Deutschlands mit DGNB-Zertifizierung in Platin. Das zweigeschossige Nebengebäude mit dem Baujahr 1994 wurde zuletzt 2019 umfassend revitalisiert.

## AUGUST

### Portfolioankauf in drei Bundesländern

Für unseren institutionellen Immobilienfonds HAHN German Retail Fund IV haben wir vier großflächige Handelsimmobilien erworben. Die Mietfläche von 35.700 m<sup>2</sup> teilen sich u. a. REWE, toom, OBI und ALDI. Mit einer durchschnittlichen gewichteten Mietvertragsrestlaufzeit von rund 11 Jahren handelt es sich um ein echtes Core-Portfolio: Das Fachmarktzentrum Magdeburg ist das größte Objekt des Portfolios. Der langfristige Ankermieter der Immobilie ist hier der Baumarktbetreiber OBI. Zu den weiteren Mietern zählen der Lebensmitteldiscounter NORMA, ein Fitnessstudio, Fachmarkt- und Gastronomieeinheiten sowie Dienstleistungsunternehmen. Das zweite Immobilienobjekt ist ein toom Bau- und Gartenmarkt in Hof, Bayern. Die nächste Immobilie, das Nahversorgungszentrum Arnstein, Bayern, ist zentral gelegen am Hofriedplatz, mit den langfristigen Mietern REWE und ALDI. Schließlich befindet sich in Hilchenbach, Nordrhein-Westfalen, ein weiteres Objekt. Dort sind ein REWE-Verbrauchermarkt und ein ROSSMANN-Drogeriemarkt in zwei Gebäudeteilen angesiedelt.



## SEPTEMBER

### Neuer Research-Report

Der neue HAHN Retail Real Estate Report 2022/2023 ist frisch veröffentlicht.

Der jährlich erscheinende Marktbericht bietet einen umfassenden Einblick in den deutschen Einzelhandel und den Handelsimmobilien-Investmentmarkt. Der Report ist erneut in Kooperation mit CBRE, bulwiengesa und dem EHI Retail Institute entstanden. Wichtige Erkenntnisse sind u. a.: Aktuelles Wirtschaftsumfeld fordert den Einzelhandel heraus; Expansionsneigung der stationären Händler kaum gebremst; Zinsanstieg und Inflation dämpfen das Investitionsklima; Handelsimmobilien-Investoren wollen überwiegend zukaufen; Fachmarktzentren und Supermärkte sind bevorzugte Objekttypen; ESG ist hoch relevant für Neuinvestments und das Management.

## OKTOBER

### Neue Website hahnag.de

Die neue Hahn-Website ist online. Mit einem frischen Design soll der Internetauftritt die Besucher in Zukunft noch besser auf dem Laufenden halten. Mehr Interaktion und Übersicht erlauben, schneller die gewünschten Inhalte zu finden. Flankierend berichtet die Hahn Gruppe regelmäßig auf LinkedIn und Twitter über die Unternehmensaktivitäten und das Umfeld. So erfahren Sie stets aktuell, was sich bei der Hahn Gruppe sowie im Markt für Handels- und Mixed-Use-Immobilien so tut.

## OKTOBER

### Pilotprojekt für Nachhaltigkeit in Wendelstein

Wie verbessern wir systematisch die ESG-Performance von Handelsimmobilien? Welche Potenziale gibt es und wie werden diese zielgerichtet gehoben? Mit diesen Fragen setzen sich der Lebensmitteleinzelhändler Kaufland und die Hahn Gruppe im Rahmen eines Pilotprojektes intensiv auseinander. Die Ergebnisse werden anlässlich einer Standpräsentation bei der Immobilienmesse EXPO Real dem Fachpublikum und der Presse präsentiert. Das Projektteam zeigt am Beispiel eines Kaufland-Marktes in Wendelstein auf, mit welchen Bausteinen der Einstieg in die ESG-Konformität gelingt. Im Rahmen des Projektes sollen die Energiebezüge um mindestens ein Drittel und die betriebsbedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen um mindestens 80 Prozent reduziert werden. Dies soll u. a. durch eine Photovoltaikanlage geschehen. Weitere wichtige Bausteine sind ein neues Heizkonzept, moderne Anlagentechnologien, natürliche Kältemittel, Elektromobilität und Biodiversität.



### Vollplatzierung des Pluswertfonds 179

Der Publikums-AIF „Hahn Pluswertfonds 179 – Baumarktportfolio“ ist erfolgreich platziert! Das Zeichnungsvolumen in Höhe von 33 Mio. Euro wurde von über 460 qualifizierten Privatanlegern und semiprofessionellen Investoren eingeworben. Die Nachfrage war erfreulich hoch, sodass wir die Platzierung planmäßig abschließen konnten. Im aktuellen Wirtschaftsumfeld bestätigte sich, dass versorgungsorientierte Handelsimmobilien, die auf die Grundbedürfnisse der Bevölkerung abzielen – hier mit Schwerpunkt auf Bauen, Renovieren, Wohnen und Garten –, eine hohe konjunkturelle Resilienz aufweisen.

## OKTOBER



### Award für ESG-Berichterstattung

Die Fachzeitung EXXECNEWS prämiert das Reporting deutscher Kapitalverwaltungsgesellschaften. Nachdem wir in den vergangenen Jahren bereits für die Qualität unserer Lageberichterstattung ausgezeichnet wurden, erhielt unsere Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert diesmal einen ESG-Award. Prämiert wurden Unternehmen der Sachwertbranche, die ihrer Pflicht zur Offenlegung von Nachhaltigkeitsinformationen gemäß EU-Recht in vorbildlicher Weise nachgekommen sind. Im Rahmen der Würdigung wird hervorgehoben, dass die Hahn Gruppe in ihrem Nachhaltigkeitsbericht sehr transparent Einblick in ihre ESG-Aktivitäten gibt.

## NOVEMBER

### Neuvermietung in Pfungstadt

Das Fachmarktzentrum Pfungstadt begrüßt einen neuen Mieter. Der Elektronikmarkt MediaMarkt komplettiert das Feld der zugkräftigen Betreiber vor Ort. Die bisherigen Hauptmieter sind EDEKA und toom Baumarkt. Das 2007 erbaute und vollvermietete Fachmarktzentrum weist eine Gesamtmietfläche von rund 15.000 m<sup>2</sup> auf. Für die Handelsimmobilie, die sich im Portfolio eines institutionellen Hahn-Immobilienfonds befindet, ist der Elektronikmarkt von MediaMarktSaturn eine hervorragende Ergänzung. Mit Click & Collect setzt MediaMarkt auf zeitgemäßes Multichannel-Shopping und bietet ergänzend innovative Service- und Beratungsleistungen vor Ort an. Kundennähe, Beratung und Einkaufserlebnis – das sind die Erfolgsfaktoren des stationären Einzelhandels!

### Neuer Kaufland-Markt in Nordhorn

Ende November hat Kaufland im RAWE-Ring-Center, Nordhorn, auf 8.400 m<sup>2</sup> Mietfläche einen neuen Lebensmittelmarkt eröffnet. Bis zum Frühjahr war noch ein Marktkauf in dem Fachmarktzentrum angesiedelt. Der erfolgreichen Neueröffnung sind mehrere Monate Umbauzeit vorangegangen, in denen die Mietflächen umfassend modernisiert und komplett neu ausgerichtet worden sind. Zu den weiteren Einzelhandelsmietern des 2007 erbauten Immobilienobjekts zählen u. a. ein toom Baumarkt, dm-drogerie, MBC Mode, TAKKO und Deichmann. Mit dem vielseitigen Mix aus Waren des täglichen Bedarfs sowie preisgünstiger Mode zählt das Center zu einem beliebten und etablierten Einkaufsziel in der Region. Der neue, hochmoderne Lebensmittelmarkt steigert die Attraktivität der Handelsimmobilie und erhöht ihre Werthaltigkeit. Die Hahn Gruppe managt das Objekt für einen Privatkundenfonds.



## DEZEMBER

### Konzern-Nachhaltigkeitsbericht 2022/2023

„ESG – Gekommen, um zu bleiben“, so lautet das Leitmotiv des neuen Hahn-Nachhaltigkeitsberichts, der nunmehr in seiner bereits dritten Ausgabe erscheint. Nachhaltigkeit ist keine Zeiterscheinung mehr, sondern die Triebfeder wirtschaftlichen Handels in den kommenden Jahrzehnten. Die politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen 2022 haben das breit gefächerte Themenfeld der Nachhaltigkeit nochmals erweitert und stellen die Branche vor neue Herausforderungen. Dem stellt sich die Hahn Gruppe. Wir setzen auf den vertrauensvollen Dialog und auf die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit unseren Anspruchsgruppen. Der Weg zu mehr Klimafreundlichkeit und sozialer Verantwortung verlangt nach gemeinsamen Anstrengungen.



### Institutioneller Nachfolgefonds HAHN German Retail Fund V

Die Hahn Gruppe bringt mit dem HAHN German Retail Fund V den mittlerweile fünften Fonds aus der erfolgreichen German-Retail-Fund-Reihe heraus. Der institutionelle Immobilienfonds investiert erneut in großflächige Handelsimmobilien. Als Artikel-8-Plus-Fonds berücksichtigt der Spezial-AIF gemäß EU-Offenlegungsverordnung ökologische und soziale Merkmale und strebt nachhaltige Investitionen an.

### Erfolgreicher Exit für den HAHN FCP

Die Hahn Gruppe hat Ende Dezember 2022 für den institutionellen Immobilienfonds HAHN FCP-FIS – German Retail Fund ein Core-Investmentportfolio mit 13 Fachmarktzentren veräußert. Käufer der Objekte sind die CEV Handelsimmobilien GmbH sowie mehrere EDEKA-Regionalgesellschaften. Die langjährig etablierten Fachmarktzentren sind auf sechs westdeutsche Bundesländer verteilt. Die Mietfläche des mit 98 Prozent nahezu vollvermieteten Portfolios beläuft sich auf insgesamt 174.000 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) liegt bei mehr als 7 Jahren. Der HAHN FCP bestätigt durch den Verkauf des Immobilienportfolios seine langjährig überdurchschnittliche Performance. Über die Laufzeit von rund 15 Jahren hat der HAHN FCP eine durchschnittliche jährliche Rendite (IRR) von rund 7,4 Prozent erzielt und war zugleich einer der ersten institutionellen Immobilienfonds, der sich auf die Assetklasse Fachmarktzentren, SB-Warenhäuser und Baumärkte fokussiert hat.

# 7,4

Prozent durchschnittliche jährliche Rendite (IRR) des HAHN FCP über die letzten 15 Jahre



# STARKE BASIS

## Ganzheitliches Immobilien Management

Das Management von Immobilien beinhaltet viele Arbeitsschritte – vom Ankauf über die Vermietung bis hin zur technischen Betreuung. Wer für die Umsetzung die richtigen Experten einbindet, positioniert das Immobilienobjekt erfolgreich im Markt und sichert den größtmöglichen Investmenterfolg. Das erforderliche Know-how haben wir nicht ausgelagert, sondern konsequent unter dem Dach der Hahn Gruppe aufgebaut. So erreichen wir ein Höchstmaß an Prozesskontrolle und Effizienz – für dauerhaft gute Resultate.

# ÜBERGREIFENDE EXPERTISE

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

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

- Die immobiliennahen Dienstleistungen reichen vom An- und Verkauf über die Vermietung und Verwaltung bis hin zur Revitalisierung und Neuentwicklung von Immobilien.

- Die kapitalmarktnahen Dienstleistungen beinhalten die Konzeption, Strukturierung und Vermarktung von immobilienbasierten Investment- und Anlageprodukten sowie das Portfolio Management und die Anlegerbetreuung.
- Der Investor Hahn Gruppe beteiligt sich an aufgelegten Immobilienfonds und Joint-Venture-Portfolios, um Zusatzerträge zu realisieren und die Interessenkongruenz mit den Anlegern zu steigern.

## Ganzheitliches Management über die gesamte Wertschöpfungskette



Research

Marktbeobachtung und Entwicklungsprognosen



Portfolio Management

Fondskonzeption, Portfolioanalyse, -strategie und -steuerung, Risiko Management



Akquisition von Immobilien

Objektauswahl, Due Diligence, Transaktionsmanagement



Finanzierung

Beschaffung von Fremd- und Eigenkapital



Asset Management

Objektstrategie, Vermietung, Optimierung, Center Management



Projekt- und Bestandsentwicklung

Revitalisierung, Modernisierung, Manage-to-Green



Property Management

Kaufmännisches und technisches Bestandsmanagement



Anlegerbetreuung

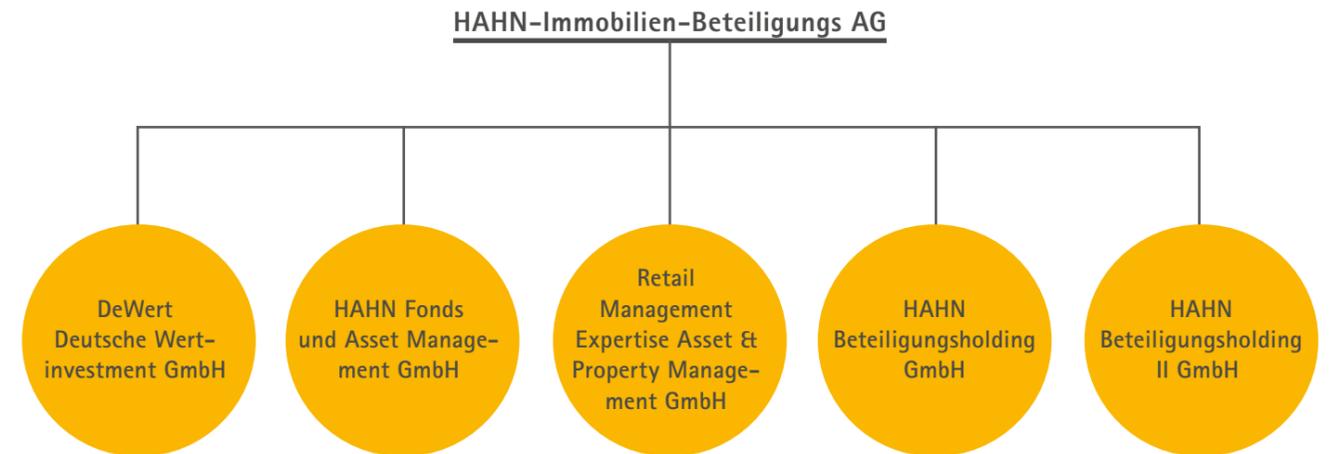
Administration, Berichterstattung und Reporting



Verkauf von Immobilien

Veräußerung im Rahmen der Portfoliostrategie

## Konzernstruktur



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

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

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

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

# HAHN 2026 – GUTES NOCH BESSER MACHEN

Die Hahn Gruppe hat 2022 ein neues Strategieprogramm eingeleitet, das bis in das Jahr 2026 hineinreicht. Es hat zum Ziel, unsere Organisation konsequent weiterzuentwickeln. Dabei setzen wir insbesondere auf eine Optimierung der Kernprozesse, Innovation und Zusammenarbeit sowie die Eigeninitiative unserer Mitarbeitenden. Wir beabsichtigen, Synergien konsequent zu nutzen und die wachsenden Immobilienbestände mit den eingespielten Teams noch effizienter zu verwalten. Die ambitionierten Ziele von „Hahn 2026“ setzen voraus, dass wir fokussiert investieren und kontinuierliche Fortschritte verzeichnen.



## Hahn 2026 – strategische Handlungsfelder



Im Rahmen der Optimierung von Arbeitsabläufen und Prozessen bauen wir auf zahlreiche strategische Instrumente, wie zum Beispiel ein hoch entwickeltes Datenbankmanagement, fortlaufend aktualisierte Objektstrategien für den Immobilienbestand sowie optimierte Schnittstellen. Darüber hinaus kommen verstärkt quantitative Ziele und KPIs zum Einsatz, um das Geschäft noch präziser steuerbar zu machen.

Die von uns initiierten strategischen Initiativen dienen dazu, unsere Wettbewerbsfähigkeit in unseren angestammten Geschäftsfeldern zu sichern, in neue vorzudringen und unsere Ertragskraft für die Zukunft zu stärken. Dabei bleiben wir stets offen für Ideen und Möglichkeiten, um eine chancenorientierte Unternehmensentwicklung sicherzustellen. In diesen spannenden Transformationsprozess wurde von Anfang an eine große Zahl von Mitarbeitenden aus unterschiedlichen Hierarchieebenen eingebunden.

Die strategischen Initiativen beschäftigen sich mit allen relevanten Aspekten der Unternehmensentwicklung. Sie lassen sich grundsätzlich in die drei Handlungsfelder Kapitalmarkt, Immobilie und Unternehmensorganisation einordnen.

Um die strategischen Initiativen erfolgreich umzusetzen, haben wir ein mehrstufiges Projektmanagement eingeführt. Mit einem konsequenten Controlling überwachen wir im zweiwöchentlichen Rhythmus die Fortschritte. Zugleich wird jeden Monat über Reviews im erweiterten Managementkreis sichergestellt, dass Projektsynergien identifiziert und im Rahmen der Feinsteuerung alle Potenziale genutzt werden.

Wir sind bestrebt, alle strategischen Initiativen bis 2026 erfolgreich umzusetzen und zu vollenden. Die Ergebnisse aus dem Strategieprozess fließen dabei fortlaufend in das operative Geschäft ein. Ziel ist es, in Partnerschaft mit unseren Investoren, Anlegern und Mietern kontinuierlich besser zu werden und nachhaltig erfolgreich zu bleiben.

# INVESTMENTFOKUS – HANDELSIMMOBILIEN UND MIXED-USE-IMMOBILIEN

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

## Handelsimmobilien

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

### Versorgung im Mittelpunkt

Der Schwerpunkt der Einzelhandelsangebote unserer Handelsimmobilien liegt auf Waren und Dienstleistungen, mit denen die Grundbedürfnisse der Menschen in Bezug auf das Leben und Wohnen abgedeckt werden. So haben Lebensmittel und Drogerieartikel höchste Relevanz für den täglichen Bedarf der Menschen und werden entsprechend häufig konsumiert. Baumärkte stellen ebenfalls die Versorgung mit lebensrelevanten Gütern sicher, indem sie wichtige Bedarfe rund um das Thema Wohnen abdecken.

### Solide Bilanzen der Mieter

Unsere Hauptmieter sind überwiegend führende und international tätige Einzelhandelskonzerne. Dazu zählen beispielsweise EDEKA, Kaufland, REWE oder ALDI. Diese großen Handelskonzerne verfügen alle über eine gute Bonität und gehen grundsätzlich langfristige Mietverträge ein, teilweise mit Laufzeiten von weit über zehn Jahren. Für die Investoren unserer Immobilienfonds ergeben sich daraus langfristig gesicherte Einkommensströme.

### Regionale Stärke der Objekte

Der Wettbewerb im stationären Einzelhandel wird intensiv geführt. Langfristig setzen sich vor allem Standorte durch, die eine marktführende Stellung in ihrem Einzugsgebiet einnehmen. Die Hahn Gruppe investiert deshalb nur in bedeutende Handelsstandorte mit Ankermietern, die eine Mindestgröße von 1.500 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Standorte sollten eine hohe Sichtbarkeit, eine gute Verkehrsanbindung und ausreichend PKW-Stellplätze aufweisen.

### Bestandsschutz außerhalb der Innenstädte

Mit dem Ziel, den Kaufkraftabflüssen aus den Innenstädten entgegenzuwirken, ist der Neubau von großflächigen Einzelhandelsimmobilien mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> außerhalb innerstädtischer Kerngebiete in Deutschland gesetzlich stark reglementiert und auf ausgewiesene Sondergebiete beschränkt. Die restriktive Genehmigungspraxis der Städte und Gemeinden stellt einen gewissen Wettbewerbsschutz für existierende Standorte dar.

### Geringe Miet- und Mietnebenkosten

Da Fachmarktzentren, SB-Warenhäuser oder Baumärkte tendenziell weniger aufwendig gemanagt werden müssen als beispielsweise Shopping-Center, sind die Verwaltungsgebühren für die Filialisten hier vergleichsweise günstig. Im sehr wettbewerbsintensiven Einzelhandel steigert dieser Kostenvorteil die Attraktivität der entsprechenden Handelsimmobilien. Trotzdem müssen die Kunden bei diesem Objekttyp nicht auf Komfort, Convenience und Service beim Einkauf verzichten.



**Verbrauchermärkte bzw. SB-Warenhäuser als Ankermieter mit einer Nutzfläche ab 1.500 Quadratmeter**  
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 bzw. 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 über eine meist überdachte Mall integriert.

### Bau- und Heimwerkermärkte mit einer Nutzfläche ab 8.000 Quadratmeter

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



Wichtige Nutzungsformen, die in der Mixed-Use-Immobilie anzutreffen sind:

#### Lebensmitteleinzelhandel

Wir investieren bevorzugt in Mixed-Use-Immobilien, die wichtige Nahversorgungskomponenten wie insbesondere den Einzelhandel mit Waren des täglichen Bedarfs abdecken. Lebensmittel und Drogerieartikel, sind bei jedem Bundesbürger auf dem Einkaufszettel zu finden und deren bequeme Beschaffung ist für uns alle ein Bestandteil der Lebensqualität. Der fußläufig erreichbare Markt ist ein wichtiger Frequenzbringer und zählt zu den besonders nachgefragten Ausstattungsmerkmalen einer Wohnlage.

#### Büro und Wohnen

Die Nutzungsarten Büro und Wohnen haben den größten Anteil am Immobilien-Investmentmarkt und sind dementsprechend auch ein wichtiger Bestandteil des Mieterbesatzes von Mixed-Use-Immobilien. Wohnraum ist wenig anfällig für konjunkturelle Schwankungen und stabilisiert daher die Mieteinnahmen der Immobilieninvestition. Die Bürovermietung ist wiederum zyklischer, weist aber eine größere Flexibilität und tendenziell höhere Renditepotenziale auf. Im Verbund mit anderen Nutzungsformen können Büro und Wohnen vielfältige Synergien erzeugen.



## Mixed-Use-Immobilien

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

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

#### Nachhaltig

Die Mixed-Use-Immobilie überzeugt als nachhaltiges Investment. Mehrgeschossig angelegt, nutzt sie das Flächenpotenzial in Zentren auf ideale Weise aus. Sie schafft Verdichtung im städtischen Raum, reduziert den Verkehr und verbessert die Versorgung der Bevölkerung mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Arbeiten und Wohnen.

#### Flexibel

Gerade in einem dynamischen Umfeld ist es die große Stärke der Mixed-Use-Immobilie, sich stets flexibel auf neue Anforderungen und ein geändertes Nachfrageverhalten anpassen zu können. Die Mixed-Use-Immobilie erlaubt es, fortlaufend den Mieterbesatz neu auszurichten und die Potenziale am Standort stets voll auszuschöpfen.

#### Urban

Für Immobilieninvestoren bieten sich bei Neuengagements die größten Chancen in deutschen Metropolen und Regionalzentren, die ein besonders hohes Zukunftspotenzial aufweisen. In die Investitionsanalyse sollten Standortfaktoren wie Soziodemografie, Regionalökonomie, Handelswirtschaft, Lebensqualität und Innovation detailliert einfließen. Zu bevorzugen sind Innenstadtlagen, Stadtquartiere oder Wohnlagen, die eine gute verkehrstechnische Erschließung aufweisen.



#### Gastronomie

Restaurants, Bars und Cafés erfüllen eine wichtige Treffpunkt-funktion mit sozialer Komponente für Menschen aus dem näheren Umfeld. Sind die Gastronomiekonzepte erfolgreich, dann schaffen sie wichtige Synergien für die umliegenden Betreiber, weil sie Besucher anziehen und für zusätzliche Frequenz am Standort sorgen.

#### Gesundheit, Sport und Entertainment

Arztpraxen haben eine positive Wirkung auf die Nachbarschaft und die umliegenden Geschäfte. Wenn eine Immobilie eine gute medizinische Infrastruktur bietet, kann dies ein wichtiger Faktor bei der Standortwahl für Menschen sein, die auf der Suche nach Wohn- oder Arbeitsraum sind. Insgesamt können Arztpraxen als Mieter einer Immobilie die Besucherfrequenz am Standort nachhaltig erhöhen und Synergien schaffen.

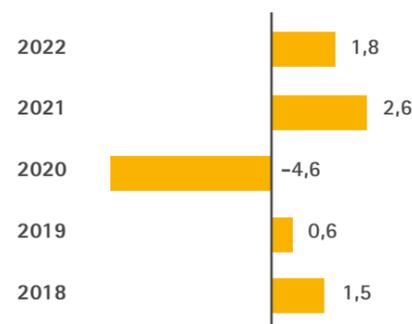
Sport- und Gesundheitseinrichtungen wie Fitness-, Yoga-Studios oder Wellnesszentren bieten den Besuchern die Möglichkeit, körperlich aktiv zu sein und gesund zu bleiben. Diese Einrichtungen ziehen ebenfalls nicht nur regelmäßige Besucher an, sondern können auch zu einer höheren Verweildauer führen.

# GESAMTWIRTSCHAFT UND EINZELHANDEL

Die deutsche Wirtschaft hat sich 2022 trotz schwieriger Rahmenbedingungen gut behauptet. Beginnend im Februar prägte vor allem der Ukraine-Krieg die politische Lage und belastete die Wirtschaftsentwicklung in Deutschland und der Welt nachhaltig.

## Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland

in Prozent (preisbereinigt, verkettet)



Material- und Lieferengpässe sowie eine eingeschränkte Energieversorgung wirkten sich inflationstreibend und wachstumsdämpfend aus. Der preisbereinigte Anstieg des Bruttoinlandsprodukts lag gemäß den Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) bei 1,9 Prozent (Vorjahr: 2,6 Prozent) und übertraf damit erstmalig wieder das Vor-Corona-Niveau aus dem Jahr 2019 um 0,7 Prozent.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich gemäß Destatis im Jahresdurchschnitt um 7,9 Prozent (Vorjahr: 3,1 Prozent). Ursächlich für die Zunahme waren insbesondere überproportionale Anstiege der Preise für Energieprodukte und Nahrungsmittel. Verstärkt wurde der Preisauftrieb durch den Fachkräftemangel und ein zu geringes Arbeitsangebot im Dienstleistungssektor.

Positiv für die Wirtschaft wirkte sich das Zurückfahren der Coronaschutzmaßnahmen bzw. die Lockerung der Corona-Beschränkungen aus. Diese Entwicklung löste Nachholeffekte bei den Verbrauchern aus: Die privaten Konsumausgaben nahmen preisbereinigt um 4,6 Prozent zu. Die Konsumausgaben des Staates erhöhten sich um 1,1 Prozent.

Erneut sehr stabil präsentierte sich 2022 der deutsche Arbeitsmarkt. Gemäß Destatis erreichte die Anzahl der in Deutschland durchschnittlich erwerbstätigen Personen mit 45,6 Mio. (+1,3 Prozent) einen neuen historischen Höchststand. Da sich das Arbeitsangebot ebenfalls erhöhte, legte die Arbeitslosenquote laut Bundesagentur für Arbeit per Ende Dezember 2022 auf 5,4 Prozent zu (Vorjahr: 5,1 Prozent).

## Stationärer Einzelhandel entwickelt sich besser als der Online-Handel

Der stationäre Einzelhandel und der Distanzhandel in Deutschland haben gemäß HDE (Handelsverband Deutschland) im vergangenen Jahr 2022 insgesamt 631,9 Mrd. Euro umgesetzt (Vorjahr: 589,5 Mrd. Euro). Obwohl der deutsche Einzelhandel damit erneut einen kräftigen Anstieg und Rekordumsatz verzeichnen konnte, lag preisbereinigt gemäß Destatis eine leichte Abschwächung um 0,6 Prozent vor. Ursächlich hierfür war ein realer Rückgang des Online-Handels. Der stationäre Einzelhandel legte hingegen bei einem Gesamtumsatz von 546,9 Mrd. Euro real um 0,7 Prozent zu.

## Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel 2022

in Prozent

● nominal ● real



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis)

# 631,9

Mrd. Euro  
Einzelhandelsumsatz  
in Deutschland 2022

Die realen Umsätze im Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln stiegen gemäß Destatis nach den beiden von Corona negativ beeinflussten Vorjahren um signifikante 2,0 Prozent an. Dagegen verzeichnete der Einzelhandel mit Lebensmitteln im Jahr 2022 im Vorjahresvergleich einen realen Umsatzrückgang um 4,6 Prozent. Ursächlich hierfür waren die vom Handel nicht vollständig auf die Verbraucher umlegbaren Preissteigerungen für Lebensmittel, aber auch der Wegfall der Corona-Beschränkungen in der Gastronomie. Textilien und Bekleidung verzeichneten zweistellige Umsatzzuwächse, aber auch der Handel mit Baumarktartikeln, Möbeln und Haushaltsgeräte konnte signifikant zulegen.

## Stabiler Vermietungsmarkt

Der deutsche Einzelhandels-Vermietungsmarkt in Innenstadtlagen hat sich gemäß den Berechnungen des Investmentmaklers JLL im Jahr 2022 weitgehend stabil entwickelt. Mit einem Gesamtergebnis von 421.000 m<sup>2</sup> wurde der Vorjahreswert um rund 3 Prozent unterschritten. Erstmals seit 2019 rückte die Textilbranche wieder auf Platz eins der Vermietungsstatistik. Mit einem Anteil von rund 33 Prozent lag sie noch vor der Branche Gastronomie/Lebensmittel, die das Expansionstempo verlangsamte und nur noch 26 Prozent der Vermietungen für sich verzeichnen konnte. An dritter Stelle folgten Mieter aus dem Bereich Gesundheit/Beauty.

## Fachmärkte und Fachmarktzentren im Fokus der Investoren

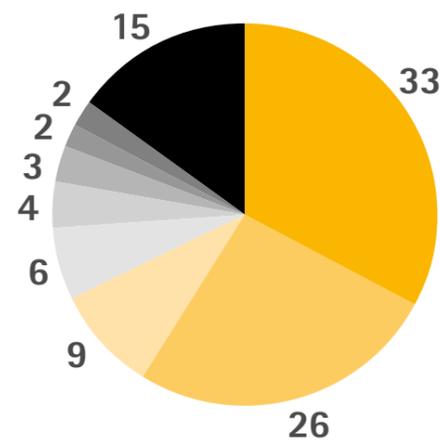
Der deutsche Einzelhandelsimmobilienmarkt verzeichnete 2022 gemäß den Angaben des Investmentmaklers CBRE einen Rückgang des Investitionsvolumens um rund 4 Prozent auf 9,4 Mrd. Euro. Sowohl die Portfolioquote als auch der Marktanteil internationaler Käufer lagen in etwa auf der Höhe des Vorjahres. Ebenfalls stabil entwickelte sich der Anteil der Top-7-Märkte.

Wie in den Jahren zuvor waren Fachmärkte und Fachmarktzentren mit einem Anteil von 48 Prozent (Vorjahr: 60 Prozent) am Investitionsvolumen die wichtigste Subassetklasse. Zu dieser Kategorie zählen u. a. Lebensmittel- und Baumärkte. Weitere rund 29 Prozent des Transaktionsvolumens entfielen auf Shopping-Center. Der Anteil innerstädtischer Geschäftshäuser in Top-Lagen lag bei rund 15 Prozent. Die Subassetklasse Sonstiger Einzelhandel lag mit 8 Prozent Marktanteil dahinter.

Vor dem Hintergrund der steigenden Zinsen an den Anleihe- und Kreditmärkten nahmen auch die Renditen für Einzelhandelsimmobilien im Jahresverlauf zu. Die Spitzenrenditen für Fachmarktzentren und Lebensmittelmärkte erhöhten sich um 0,7 Prozentpunkte auf 4,3 Prozent. Die Spitzenrenditen von Geschäftshäusern in den Hauptgeschäftsstraßen lagen im Durchschnitt der Top-7-Städte bei 3,9 Prozent (Vorjahr: 3,2 Prozent). Shopping-Center an A-Standorten wiesen zum Jahresende eine Spitzenrendite von 5,1 Prozent (Vorjahr: 4,85 Prozent) auf und an B-Standorten waren es 6,5 Prozent (Vorjahr: 5,9 Prozent).

## Vermietungsmarkt – Flächenumsatz 2022 nach Branchen

Anteil der Mietflächen in Prozent

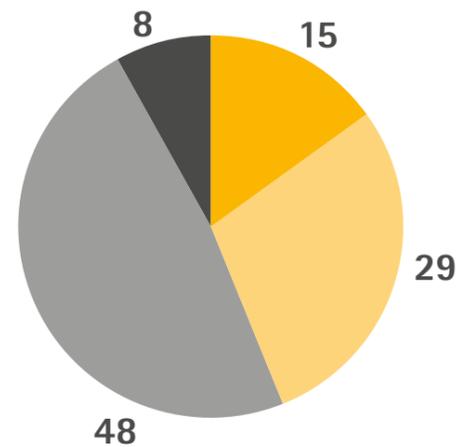


- Textil
- Gastronomie / Food
- Gesundheit / Beauty
- Heim-Haus-Wohnbedarf
- Warenhaus
- Telekommunikation / Elektronik
- Schuhe / Lederwaren
- Sport / Outdoor
- Sonstige

Quelle: JLL Einzelhandelsmarktüberblick H2 2022

## Investmentmarkt – Anteil Transaktionsvolumen nach Nutzungsart 2022

in Prozent



- 1A-Einzelhandelsimmobilien
- Shopping-Center
- Fachmärkte / Fachmarktzentren
- Sonstiger Einzelhandel

Quelle: CBRE Investmentmarkt Einzelhandel 2022

## Geschlossene Publikums-AIFs mit mehr Angebotsvolumen

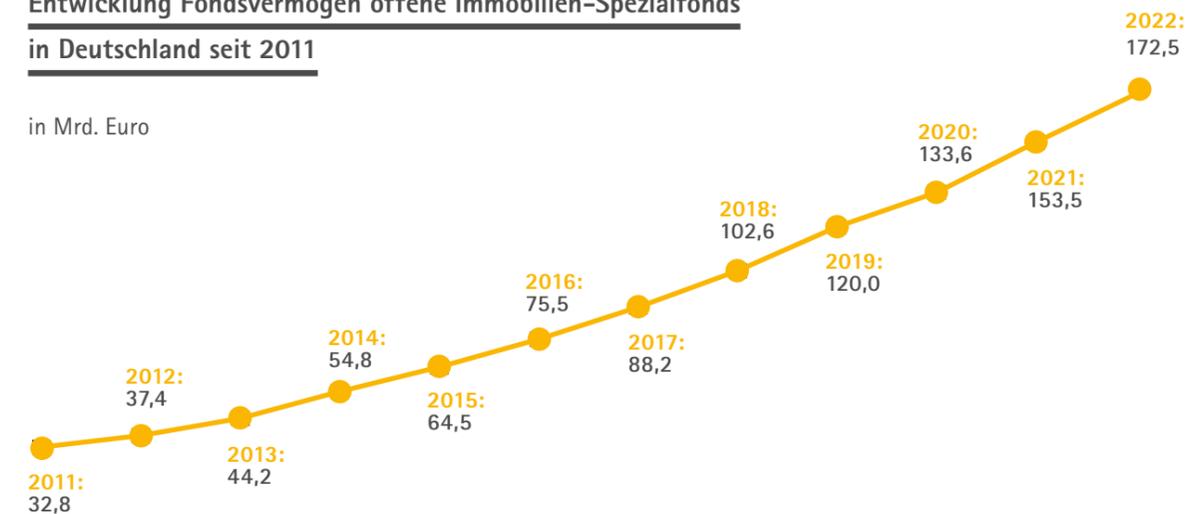
Wie die Ratingagentur Scope mitteilte, lag das 2022 prospektierte Angebotsvolumen im Markt für geschlossene Publikums-AIFs bei rund 1,26 Mrd. Euro. Gegenüber dem Vorjahr (764 Mio. Euro) wurde ein kräftiger Anstieg von 64 Prozent erzielt und zugleich ein Sechsjahreshoch markiert. Die Emissionen verteilten sich auf 21 geschlossene Publikums-AIFs, die neu von der BaFin zugelassen wurden (Vorjahr: 24). Die aufgelegten Fonds investierten überwiegend in die Assetklasse Immobilien. Der Immobilienanteil am Emissionsvolumen lag bei rund 76 Prozent. Die zweitstärkste Assetklasse waren Private-Equity-Fonds mit einem Anteil von rund 14 Prozent. Dahinter folgten Produkte mit Fokus auf erneuerbare Energien (10 Prozent).

## Institutionelle Anleger bauen indirekte Immobilieninvestments aus

Die institutionellen Anleger haben im Jahr 2022 ihre indirekten Immobilieninvestments erneut deutlich ausgebaut. Gemäß der Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank verzeichneten die deutschen Immobilien-Spezialfonds Nettomittelzuflüsse in Höhe von 15,2 Mrd. Euro (Vorjahr: 14,1 Mrd. Euro). Das im Segment der deutschen Immobilien-Spezialfonds angelegte Vermögen belief sich zum Ende des Jahres 2022 auf insgesamt 172,5 Mrd. Euro. Gegenüber dem Vorjahr (153,5 Mrd. Euro) war dies ein deutlicher Zuwachs von 12,4 Prozent (siehe Abbildung).

## Entwicklung Fondsvermögen offene Immobilien-Spezialfonds in Deutschland seit 2011

in Mrd. Euro



Quelle: Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank

## Ausblick 2023 – Erholung im 2. Halbjahr

Die Bundesregierung rechnet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht mit einem realen Wirtschaftswachstum von 0,2 Prozent für das Jahr 2023. Es wird erwartet, dass die Löhne und Gehälter in diesem Jahr um durchschnittlich 5,2 Prozent ansteigen werden. Für das Jahr 2023 wird ein Rückgang der Inflationsrate auf 6,0 Prozent prognostiziert, der teilweise auf die Energiekosten-Entlastungsprogramme der Bundesregierung zurückzuführen sein dürfte.

Der Handelsverband Deutschland (HDE) erwartet für 2023, dass eine verhaltene Konsumstimmung und sinkende Realeinkommen die Umsätze im deutschen Einzelhandel beeinträchtigen werden. Das prognostizierte Umsatzwachstum liegt bei nominal 2,0 Prozent. Als Teilsegment soll der Online-Handel stärker wachsen, wobei die vWachstumsrate voraussichtlich nicht an die Dynamik früherer Jahre anknüpfen kann.

Für die Immobilien-Investmentmärkte erwartet der Investmentmakler CBRE, dass ab Mitte 2023 eine stetige Erholung des deutschen Markts einsetzen wird. Voraussetzung dafür ist, dass sich die Immobilienrenditen angesichts höherer Finanzierungskosten und gestiegener Renditen für Alternativenanlagen auf einem neuen Niveau eingependelt haben werden.

# 172,5

Mrd. Euro  
Fondsvermögen in offenen deutschen  
Immobilien-Spezialfonds 2022

# RINGCENTER

# STARKE BASIS

## Kapitalverwaltung

Mit unserer Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment verfügen wir über die erforderlichen Kompetenzen und die Erlaubnis, Alternative Investmentfonds (AIFs) zu konzipieren und zu managen. Unsere Kapitalmarktexperten kümmern sich um die Verwaltung der Investmentvermögen sowie um das Portfolio- und das Risikomanagement. Der gesetzliche Rahmen des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) schafft Transparenz und erhöht den Anlegerschutz.

Kaufland

# INVESTMENTPRODUKTE

Die Hahn Gruppe ist ein führender Immobilienfonds Manager für institutionelle Investoren und private Anleger – mit dem Fokus auf versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien. Wir konzipieren nachhaltig ertragsstarke Investments über die gesamte Wertschöpfungskette hinweg.

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

Neben den institutionellen Investmentlösungen bieten wir Publikums-AIFs und Private Placements an, um auch privaten Anlegern den Zugang zu indirekten Immobilieninvestments zu ermöglichen. Unsere Fondsprodukte für Privatkunden sind seit 2006 reguliert und von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt, um höchste Transparenz und Sicherheit für unsere Anleger zu gewährleisten. Wir verfolgen dabei stets eine langfristige Investmentstrategie, die es uns ermöglicht, stabile und langfristige Renditen für unsere Anleger zu erwirtschaften.

## Verwaltetes Fondsvermögen in Mio. Euro

Stand 31. Dezember 2022



## DeWert – unsere Kapitalverwaltungsgesellschaft

2013 ist in Deutschland das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) in Kraft getreten. Durch das KAGB werden den Anlegern eine höhere Transparenz und mehr Anlegerschutz geboten. Zur Erfüllung der Standards und zur Verbesserung der Anlegerrechte hat die Hahn Gruppe bereits im Jahr 2014 ihre eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft, die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert), gegründet.

Seitdem werden sämtliche Investmentvermögen durch die DeWert aufgelegt und gemanagt. Die Gesellschaft ist von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) lizenziert und besitzt die Erlaubnis zur Auflage und zum Vertrieb von inländischen Spezial-AIFs (offene und geschlossene) sowie geschlossenen Publikums-AIFs. Unter ihrem Dach werden die Konzeption, der Vertrieb, das Portfolio- und Risikomanagement der Investments verantwortet.

## Institutionelle Anleger

Seit 2008 managt die Hahn Gruppe Immobilienfonds für institutionelle Anleger. Den Anfang machte der gemeinsam mit der LRI Invest S.A. gegründete HAHN FCP-FIS – German Retail Fund. Seitdem hat die Hahn Gruppe sowohl offene als auch geschlossene Spezial-AIFs aufgelegt. Das Fondsgeschäft mit institutionellen Anlegern ist mittlerweile auf ein Volumen von rund 2,3 Mrd. Euro angewachsen.

Im Geschäft mit institutionellen Kunden gibt es eine Vielzahl von Möglichkeiten, ein Investment zu strukturieren. Die Hahn Gruppe verfügt über die erforderlichen übergreifenden Kompetenzen, um für ihre Investoren langfristig ertragsstarke Investments zu konzipieren und diese mit hauseigenen Experten zu managen.

Die Investmentprodukte sind für ein breites Spektrum von Anlegern ausgelegt, darunter Versicherungen, Pensionskassen, Versorgungswerke, Stiftungen, Family Offices und Banken (Depot A). Unsere Fondsexperten stellen die Risikoklassen, Fondslaufzeiten und Fremdkapitalquoten individuell auf die Investmentziele der jeweiligen Investorengruppe ab.

## Institutionelle Investmentlösungen

- Offene Spezial-AIFs**
- Diversifizierte Immobilienportfolios
  - Professionelle bzw. semiprofessionelle Investoren
  - Anlagebestimmungen nach den gleichgerichteten Interessen der Investoren

- Club Deals**
- Einzelinvestments oder Portfolios
  - Homogener Kreis professioneller Investoren gem. KAGB
  - Individuelle Investmentlösungen gemäß Anlagestrategie der Investoren

- Individualmandate**
- Ganzheitliche Investmentlösungen für Einzelinvestments oder Portfolios
  - Großinvestor oder Investorenverbund
  - Maßgeschneidertes, individuelles Anlageziel

## Auszug der aufgelegten institutionellen Investmentvehikel

Kategorie	Bezeichnung
FCP nach Luxemburger Recht	HAHN German Retail Fund I
Offene Spezial-AIFs	HAHN German Retail Fund II
	HAHN German Retail Fund III
	HAHN German Retail Fund IV
Individualmandate	Diverse geschlossene Spezial-AIFs; sonstige Mandate

## Exzellenter Track-Record

Die institutionellen Immobilienfonds der Hahn Gruppe haben in der Vergangenheit im nationalen Fonds-Benchmarking in ihrer Assetklasse teilweise deutlich überdurchschnittliche Renditen erzielen können. Über die Laufzeit von rund 15 Jahren weist beispielsweise der 2008 gegründete, erste Fonds der German-Retail-Fund-Reihe zum Jahresende 2022 eine durchschnittliche jährliche Rendite (IRR) von rund 7,4 Prozent auf. Auch für die Zukunft sind die Portfolios der institutionellen Immobilienfonds gut aufgestellt, um nachhaltig attraktive Renditen zu erwirtschaften.

## Vermögende Privatkunden

Die Hahn Gruppe hat seit ihrer Gründung bereits 188 Immobilien-Investmentvermögen für vermögende Privatkunden und semiprofessionelle Anleger aufgelegt. Dabei handelt es sich um 158 Publikumsfonds, 28 Private Placements und 2 §6b/6c-EStG-Rücklagen-Fonds.

Die unter der Marke Pluswertfonds vermarkteten geschlossenen Publikumsfonds richten sich an gut informierte und vermögende Privatanleger, die üblicherweise sehr diversifiziert investieren. Bei den Publikumsfonds beläuft sich die Mindestzeichnungssumme in der Regel auf 20.000 Euro. Die tatsächlichen durchschnittlichen Zeichnungssummen der Anleger liegen um ein Vielfaches darüber.

Die Leistungsbilanz der Hahn Gruppe als Anbieter von Immobilienfonds weist bei den bisher aufgelösten Fondsvermögen einen durchschnittlichen jährlichen Vermögenszuwachs nach Steuern in Höhe von 5,4 Prozent\* auf.

## Track-Record Publikumsfonds für Privatanleger

Bisher aufgelegte Publikumsfonds für Privatanleger	188
Aufgelöste Publikumsfonds	119
Durchschnittliche Laufzeit der aufgelösten Investmentvermögen	15,9 Jahre
Summe der Gesamtrückflüsse inkl. Schlusszahlung nach Steuern auf Investorenebene bezogen auf das eingezahlte Eigenkapital	178,5 Prozent
Durchschnittlicher jährlicher Vermögenszuwachs nach Steuern*	5,34 Prozent

\* Summe aller Ausschüttungen zzgl. Schlusszahlung abzgl. Kapitaleinsatz (ohne Agio), dividiert durch die Laufzeit bis zur Auflösung; bei angenommenem Spitzensteuersatz von 50 Prozent.

# VERWALTETES IMMOBILIENVERMÖGEN

Die Assets under Management belaufen sich auf rund 8 Mrd. Euro (Stand 31. Dezember 2022). Sie unterteilen sich in verwaltete Hahn-Immobilienfonds und in Managementmandate für Dritte.

**188**

Mio. Euro Mietvolumen generieren unsere Fondsinvestmentstandorte jährlich

## Hahn-Immobilienfonds

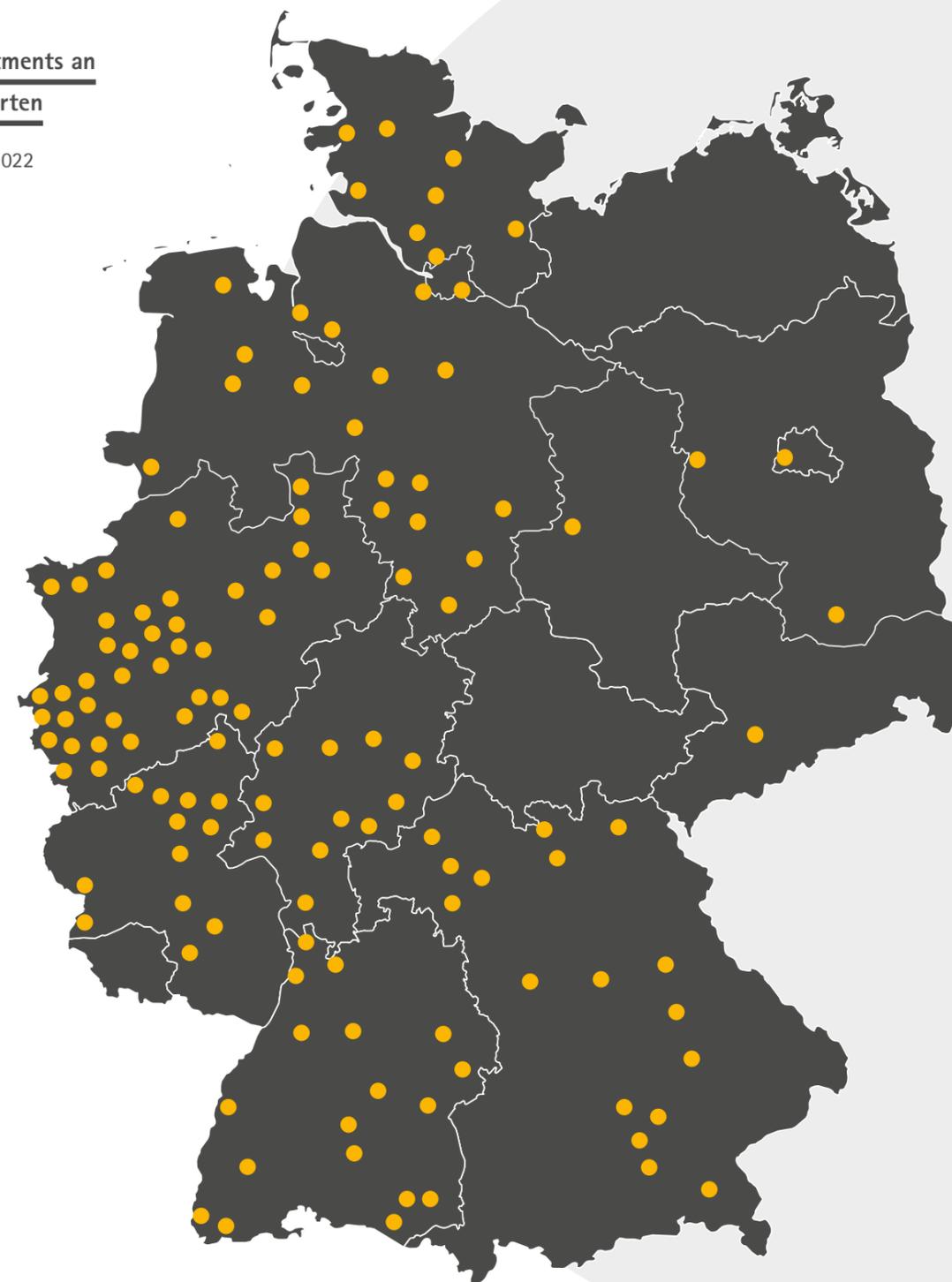
Die Hahn Gruppe betätigt sich als Manager von Immobilienfonds und kontrolliert die gesamte Wertschöpfungskette der von ihr betreuten Immobilienobjekte. An rund 140 Immobilienstandorten mit einer Mietfläche von ca. 1,6 Mio. m<sup>2</sup> werden jährliche Mieterträge von rund 188 Mio. Euro für die Hahn-Immobilienfonds generiert. Die Hauptmieter der Objekte sind überwiegend große und international tätige Einzelhandelskonzerne. Diese Unternehmen verfügen grundsätzlich über eine sehr gute Bonität und gehen langfristige Mietverträge mit Laufzeiten von zehn Jahren und mehr ein. Die Vermietungsquote im Immobilienfondsportfolio lag zum 31. Dezember 2022 bei über 98 Prozent.

## Kennzahlen Immobilienfondsportfolio

	2022	2021	2020	2019
Vermietungsquote in Prozent	98	98	98	98
Verwaltete Mietfläche in Mio. m <sup>2</sup>	1,566	1,495	1,540	1,610
Verwaltetes jährliches Mietvolumen in Mio. Euro	187,5	179,1	178,7	177,1
Immobilienstandorte	139	137	144	145
Assets under Management in Mrd. Euro	3,3	3,2	3,1	3,0
Vermietungsleistung in m <sup>2</sup>	226.000	126.000	113.000	93.000

## Fondsinvestments an 139 Standorten

Stand 31.12.2022



**3,3**

Mrd. Euro verwaltet die Hahn Gruppe zum Jahresende 2022 für ihre Fondsinvestoren

**8**

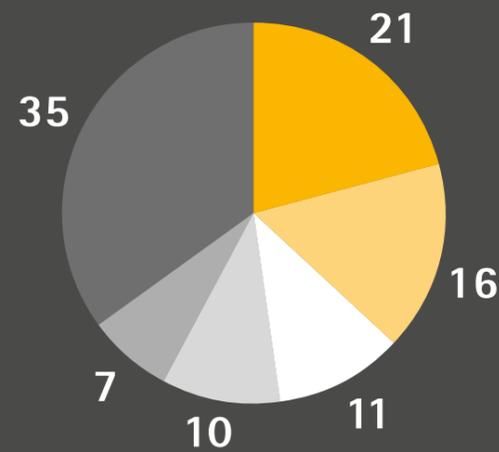
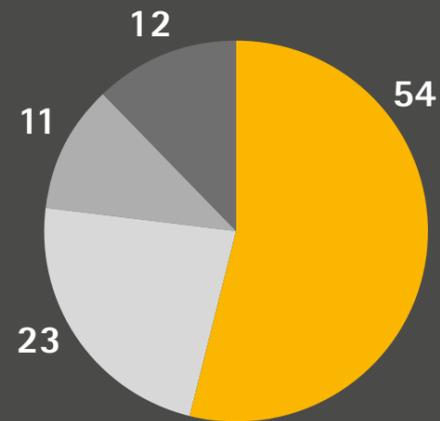
Jahre durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT)

## Hahn Immobilienfonds

### Branchenaufteilung Mieter 2022

Anteil an den Mieterträgen in Prozent

- Lebensmittel
- Baumärkte
- Sonstiger Einzelhandel
- Sonstige



### Mieterportfolio 2022

Anteil der Mietflächen in Prozent

- Schwarz-Gruppe
- EDEKA-Gruppe
- REWE Group
- Tengelmann
- Hornbach
- Sonstige

## Bedeutende Immobilienfondsstandorte der Hahn Gruppe

Name Objekt	Baujahr/Modernisierung	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Objekttyp	Ankermieter	Erwerb
Bodensee-Center Friedrichshafen	2002	39.600	Fachmarktzentrum	Kaufland, OBI	2003
Killesberghöhe Stuttgart	2012	16.700	Mixed-Use-Immobilie	EDEKA, dm, ALDI	2019
Kaiserwiesen Fulda	2004	36.100	Fachmarktzentrum	OBI, tegut...	2004
Eppendorf-Center Hamburg	1957/2014	17.800	Mixed-Use-Immobilie	Hansestadt Hamburg, TK Maxx	2020
ALEX-Center Regensburg	2007	18.000	Fachmarktzentrum	Kaufland	2011
Sterkrader Tor Oberhausen	2006	20.100	Fachmarktzentrum	Kaufland	2005
City Markt Center Mönchengladbach	2002/2006	21.500	Mixed-Use-Immobilie	EDEKA, Ärztezentrum	2021
Kaufpark Bamlerstraße Essen	1960/2016	19.200	Fachmarktzentrum	Kaufland, ALDI	2008
Hannover-Garbsen	1985/2019	18.400	Fachmarktzentrum	Kaufland, TK Maxx	2015
Langenfeld	1983/2011	15.700	SB-Warenhaus	Kaufland	2019

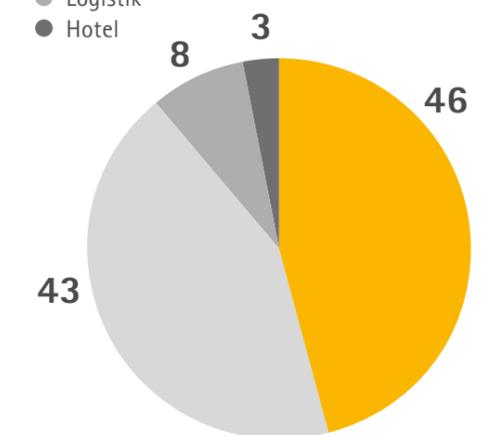
## Management für Dritte

Mit ihren Tochtergesellschaften betätigt sich die Hahn Gruppe auch als Immobilien Manager für Drittvermögen und erbringt für die Auftraggeber im Wesentlichen Center-Management- und Property-Management-Dienstleistungen. Zum 31. Dezember 2022 wurden über 120 Immobilienobjekte mit einer Gesamtmietfläche von mehr als 1,7 Mio. m<sup>2</sup> verwaltet. Das für Dritte gemanagte Immobilienvermögen belief sich auf rund 4,7 Mrd. Euro.

## Management für Dritte – Portfolioaufteilung nach Nutzungsarten

Anteil an der Mietfläche in Prozent

- Einzelhandel
- Büro
- Logistik
- Hotel





# STARKE BASIS

## Unternehmerische Verantwortung

Die Grundlage unseres langfristigen Erfolges ist verantwortliches Handeln. Wir engagieren uns auf vielfältige Weise und stehen in engem Austausch mit unseren Anspruchsgruppen. Dabei sind wir bestrebt, im Rahmen einer guten Unternehmensführung die Belange des Umweltschutzes, soziale Aspekte sowie wirtschaftliche Erfordernisse bestmöglich in Einklang zu bringen. Als Arbeitgeber bieten wir unseren Mitarbeitenden ein vertrauensvolles Umfeld und eine werteorientierte Zusammenarbeit.

# NACHHALTIGKEIT

Die Werte der Hahn Gruppe und unser Verständnis von unternehmerischer Verantwortung sind seit über vier Jahrzehnten die Grundlage unseres Handelns. Wir integrieren daher Umwelt, Soziales und Governance (ESG) in unsere Geschäftspraktiken und pflegen den engen Dialog mit unseren Investoren, Mietern und Mitarbeitenden. Denn Nachhaltigkeit wird erst relevant bzw. kann erst umfänglich gedacht werden, wenn sie in den Strategie- und Entscheidungsprozessen fest verankert und eingebunden wird. Entsprechend wird Nachhaltigkeitsthemen fachbereichsübergreifend eine hohe Bedeutung beigemessen, da sie einen wesentlichen Bestandteil der Hahn Unternehmensstrategie darstellt.

## 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<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich ist. Von den im Jahr 2021 rund 772 Mio. Tonnen erzeugten CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland wurden 125 Mio. Tonnen CO<sub>2</sub> 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. Vor diesem Hintergrund ist die energetische Ertüchtigung des Immobilienbestandes so notwendig wie herausfordernd.



## Herausforderungen und Chancen

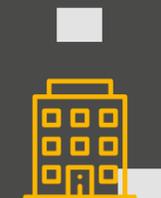
Durch den Klimawandel als langfristig bestimmenden Treiber bewegen sich die Akteure der Immobilienwirtschaft gegenwärtig in einem sehr dynamischen Umfeld, in dem sie sich stetig auf Veränderungen einstellen müssen. Im Transformationsprozess wird neben den regulatorischen Anforderungen insbesondere die Integration der ESG-Kriterien auf der Unternehmens- und Objektebene als herausfordernd wahrgenommen. Gleichmaßen ergeben sich in diesem neuen Marktumfeld auch Chancen, denn Innovation und Effizienz werden gefördert. Hinsichtlich der verfolgten Klimaschutzziele und der hohen Energiekosten bieten sich langfristig Anreize zur energetischen Transformation. Dahingehend hat sich der ESG-Begriff unlängst als wesentlicher Wettbewerbsfaktor auch bei den Immobilienutzern und Investoren verfestigt.

## Systematischer Ansatz der Hahn Gruppe

Für unser gemanagtes Immobilienportfolio stellt Nachhaltigkeit keine Einmalmaßnahme dar, sondern versteht sich als kontinuierlicher Optimierungsprozess im gesamten Lebenszyklus der Immobilie. Im Rahmen unseres Nachhaltigkeitsengagements setzen wir uns systematische Ziele, die zu einer nachhaltigen Optimierung unseres Handelns sowie zu einer ganzheitlichen Verbesserung der ESG-Konformität des Unternehmens wie auch des Portfolios beitragen sollen. Zu unseren Nachhaltigkeitsaktivitäten zählen unter anderem die Initiierung sozialer Projekte und Fördermaßnahmen, die Reduktion beeinflussbarer CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie die Optimierung von Ressourcenverbräuchen an unserem Unternehmenssitz in Bergisch Gladbach sowie den bundesweit gemanagten Handelsstandorten.

Hierbei ist für uns 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 Handels- und Mixed-Use-Immobilien bewusst. Als Investment Manager mit einer BaFin-regulierten Kapitalverwaltungsgesellschaft sind wir zudem dem Treuhandprinzip verpflichtet. Diese Maximen wirken 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.

## Manage-to-Green-Bausteine



### Gebäudehülle

Fassade, Dach, Fenster

Qualität und Zustand verbauter Materialien

Wärmedämmung; Sonnenschutz

Dichtigkeit/Traglast/Statik

Energetische Bewertung

### Technische Gebäudeausrüstung (TGA)

Heizung, Lüftung, Kühlung

Zustand, Leistungsfähigkeit und Effizienz der genutzten haustechnischen Anlagen

(Digitale) Gebäudeleittechnik

Verbrauchsmessstellen

Potenziale für erneuerbare Energien

### Dritt- und Zusatznutzungen

Solar und Photovoltaik

Barrierefreiheit, Zugänge, Treppen, Aufzüge, Parkplätze

E-Ladeinfrastruktur/ Fahrradfreundlichkeit

PV-Carport-Lösungen

Biodiversität

## Manage-to-Green schafft ESG-konforme Immobilien

Im Jahr 2022 haben wir unsere Nachhaltigkeitsagenda konsequent weiterverfolgt. Auf Basis der bestehenden Rahmenbedingungen haben wir Ziele überarbeitet und neue Initiativen begründet. Zur Forcierung und systematischen Annäherung an das weitgefächerte und zudem komplexe Themenfeld der Nachhaltigkeit auf der Objektebene haben wir die strategische Initiative „Manage-to-Green“ ins Leben gerufen.

Neben einer fortlaufenden Bestandsanalyse verfolgt die Initiative die Erarbeitung eines Maßnahmenkatalogs zur Steigerung der Energieeffizienz bzw. zur Operationalisierung des Dekarbonisierungspfades unserer Immobilien sowie die adäquate Verbrauchserfassung.

Um der Gefahr von „Stranded Assets“ proaktiv und langfristig entgegenzuwirken, fungieren die objektbezogenen technischen sowie energetischen Erkenntnisse und Maßnahmen des Manage-to-Green-Ansatzes als wichtige Orientierung und fließen in die internen Objektstrategien ein. Durch diese ganzheitliche und zielgerichtete Optimierung der ESG-Konformität unserer Immobilien können auf aggregierter Ebene nachhaltige Mehrwerte für unsere Anleger, Mieter und die Gesellschaft geschaffen werden.

## ESG in der Praxis: Casestudy Wendelstein

Eine zentrale Herausforderung besteht in der energetischen Erhöhung 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 Wendelstein, Bayern, wird im Folgenden skizziert, wie wir als Asset Manager und Immobilieneigentümervertreter mit dem Einzelhandelskonzern Kaufland gemeinsam die Umsetzung einer Bestandsimmobilie angehen.

Als Herausforderung stellt sich dabei dar, 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 realen 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 möglichst auf weitere Standorte reproduzierbar sein.

Für dieses Projekt sind beide Unternehmen eine strategische Partnerschaft eingegangen. 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 Bausteine 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 2023 in die Umsetzung vor Ort gehen soll. Im Jahr 2021 betrug der Energieverbrauch der Immobilie rund 3 Mio. kWh bei einem CO<sub>2</sub>-Ausstoß von 745 Tonnen. Im Rahmen des Projekts sollen die Energiebezüge um mindestens ein Drittel und die betriebsbedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen um mindestens 80 Prozent reduziert werden.

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 eine große Herausforderung.

Die Leistung der geplanten Photovoltaikanlage beträgt 422 kWp (Kilowatt-Peak). Sie 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.

Viele weitere Informationen zu unseren ESG-Aktivitäten finden Sie im Nachhaltigkeitsbericht 2022/2023 der Hahn Gruppe.

### Das Modernisierungskonzept sieht folgende Bausteine für den Standort Wendelstein vor:



# ARBEITEN BEI DER HAHN GRUPPE

**Hochqualifizierte und engagierte Mitarbeiter sind das höchste Gut und der Treiber des langjährigen Erfolges der Hahn Gruppe. Als Grundlage hierfür bieten wir jeder Kollegin und jedem Kollegen ein leistungsorientiertes Umfeld sowie eine vertrauensvolle und werteorientierte Zusammenarbeit.**

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 entwickeln. Unser Leitbild stellt dabei 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 ihren 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.

## Ganzheitliche Mitarbeiterentwicklung

Das Management von Immobilien und Investmentvermögen beinhaltet sehr komplexe und anspruchsvolle Arbeitsabläufe. Unsere Mitarbeitenden bringen spezialisiertes Fachwissen aus unterschiedlichen Disziplinen mit, um ihre Aufgaben erfolgreich zu bewältigen. Zugleich setzt der persönliche Kontakt zu Investoren, Mietern und Geschäftspartnern ausgeprägte „Soft Skills“ voraus. Diese vielfältigen Kompetenzen müssen in einem dynamischen Wettbewerbs- und Arbeitsumfeld zudem stetig hinterfragt und entwickelt werden.

Der Aus- und Fortbildung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kommt eine große Bedeutung zu. Wir sind der Überzeugung, dass kontinuierliche Weiterbildung und persönliche Entwicklung entscheidend für unseren Erfolg und die Zufriedenheit unserer Belegschaft sind. Daher bieten wir eine Vielzahl von Schulungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten an, um sicherzustellen, dass unsere Mitarbeiter stets über aktuelle Kenntnisse und Fähigkeiten verfügen.

So legen wir für unsere Mitarbeitenden regelmäßig individuelle Schwerpunkte fest, um ihre Kompetenzen im Rahmen von Schulungen, Seminaren und sonstigen Qualifizierungsmaßnahmen zu stärken. Ebenfalls fördern wir 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.

## Im Dialog Potenziale entdecken

Ein leistungsorientiertes Umfeld und eine wertschätzende Zusammenarbeit schließen sich nicht aus, sondern sie bedingen einander. Wir legen großen Wert darauf, dass unsere Unternehmensstrategie auf allen Hierarchieebenen verstanden und mitgedacht wird. Ebenso arbeiten wir daran, dass die Motivation und das Engagement für die Bewältigung der gemeinsamen Herausforderungen im Unternehmen breit verankert sind. Hierzu bedarf es einer fortlaufenden systematischen Bestandsaufnahme, um Verbesserungspotenziale aufzudecken.

Neben den institutionalisierten bereichsbezogenen Mitarbeitergesprächen haben wir 2022 ein neues Dialogformat initiiert, bei dem Mitarbeiter aus allen Hierarchieebenen unter externer Moderation ihr vertrauliches Feedback in „Echo-Gruppen“ zu unterschiedlichsten Fragen der Unternehmensentwicklung und Zusammenarbeit abgeben können.

Wir nutzen die gewonnenen Kommentare und Empfehlungen, um unsere Strategie zu überprüfen und die Organisation zu optimieren. Die Austauschplattformen wirken ergänzend zu den ebenfalls regelmäßig durchgeführten anonymen Mitarbeiterbefragungen. Damit flankieren wir die Unternehmensentwicklung und steigern die Attraktivität der Hahn Gruppe als Arbeitgeber.

## Vielfalt und Chancengleichheit

Als verantwortungsvoller Arbeitgeber pflegen wir eine vertrauensvolle Beziehung zu unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. 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 sowie 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.

Die Belegschaftsstruktur hinsichtlich der Geschlechterverteilung ist ausgewogen: Ende 2022 waren rund 49 Prozent der Positionen im Unternehmen durch Frauen besetzt. Rund 34 Prozent des Managements (ohne Vorstand) sind Frauen. Wir streben an, den Anteil von Frauen in Führungspositionen weiter zu erhöhen.

## Work-Life-Balance

Der digitale Wandel wirkt sich auf die Arbeitswelt aus. Ort und Zeit verlieren für viele berufliche Funktionen tendenziell an Bedeutung. Bei gleichzeitiger Einhaltung höchster Kunden- und Serviceorientierung ermöglichen wir moderne Arbeitsmodelle, um auf die individuelle Lebenssituation unserer Mitarbeitenden einzugehen. Die Interessen der Beschäftigten werden nach besten Möglichkeiten berücksichtigt, damit diese ihren Beruf und das Privatleben optimal miteinander in Einklang bringen können.

Rund 80 Prozent der Mitarbeitenden der Hahn Gruppe arbeiten regelmäßig flexibel von zu Hause aus. Sofern es die Arbeitsinhalte zulassen, räumen wir allen Kolleginnen und Kollegen im Regelbetrieb die Möglichkeit ein, rund 40 Prozent der Arbeitszeit dezentral zu verbringen. Die Mitarbeitenden 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 ein teamorientiertes dezentrales Arbeiten ermöglicht.

## Gesundheit fördern und erhalten

Die Gesundheit und die Arbeitssicherheit unserer Mitarbeitenden haben für die Hahn Gruppe höchste Priorität. Ziel ist 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. Im Kalenderjahr 2022 gab es erfreulicherweise keine Arbeitsunfälle bei der Hahn Gruppe.

Wir setzen darüber hinaus auf Informationsprogramme, die Gesundheitsthemen aufgreifen, sowie auf gesunde Verpflegungsangebote. Gleichzeitig unterstützen wir zahlreiche Freizeit- und Sportaktivitäten. Hierdurch fördern wir die Kompetenz und Eigenverantwortung der Mitarbeitenden im Umgang mit ihrer körperlichen und seelischen Gesundheit.

In Ergänzung bieten wir unseren Mitarbeitenden die Möglichkeit, Fahrräder mit oder ohne Elektrounterstützung zu günstigen Konditionen über den Arbeitgeber zu leasen. So können diese ihre Gesundheit verbessern, sich umweltfreundlich fortbewegen und zudem Geld sparen. Neben den Aspekten der Nachhaltigkeit und der Gesundheit fördern wir damit den Teamgeist in der Belegschaft, da die Kolleginnen und Kollegen die Bikes bei gemeinsamen Ausflügen und Sportveranstaltungen einsetzen können.

Im Geschäftsjahr 2022 waren im Konzern durchschnittlich 180 in Vollzeit umgerechnete Mitarbeiter für die Hahn Gruppe tätig (Vorjahr: 180 Mitarbeiter).





## Impressum

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 10 Absatz 3 MDStV:  
Vorstand der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG  
Gestaltung: Friedrichs | GrafikDesignAgentur, [friedrichs-grafikdesign.de](http://friedrichs-grafikdesign.de)  
Lektorat: Veronika Roman, Köln  
Fotos: Hahn Gruppe, Seite 18: [iStock@anilakkus](mailto:iStock@anilakkus)

## HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

Buddestraße 14  
51429 Bergisch Gladbach  
Telefon: +49 (0) 2204 94 90-0  
Telefax: +49 (0) 2204 94 90-119  
[info@hahnag.de](mailto:info@hahnag.de)