

NACHHALTIGKEITSBERICHT 2023 | 2024

ESG – Wir zeigen
Initiative.





> **8,0**

Mrd. Euro Assets
under Management*



> **98**

Prozent
Vermietungsquote



> **80**

Prozent Grundver-
sorgungsmieter



~ **1,4**

Mio. m²
Mietfläche



~ **3.500**

Anleger und Investoren



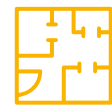
> **13**

Jahre durchschnittliche
Haltedauer der Immobilien



~ **130**

Immobilienobjekte



~ **1.200**

Mietflächen



180

Mitarbeitende
im Konzern



> **10**

Mio. Kunden
jährlich an unseren
Handelsstandorten



195

aufgelegte
Immobilienfonds



41

Ladestationen in Betrieb
an Handelsstandorten



> **500**

Mieter

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

UNTERNEHMERISCHE VERANTWORTUNG

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

Unsere 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.

Im Hinblick auf regulatorische und wirtschaftliche Nachhaltigkeitsanforderungen ist die konsequente Integration von Nachhaltigkeitskriterien in unsere Geschäftstätigkeit dabei ein vielschichtiger, aber zugleich notwendiger Entwicklungsschritt, den die Hahn Gruppe als etablierter Marktteilnehmer priorisiert vorantreibt. Im Rahmen unseres Nachhaltigkeitsengagements setzen wir uns systematisch Ziele, um positive soziale und wirtschaftliche Fortschritte zu erreichen und gleichzeitig unseren ökologischen Fußabdruck ganzheitlich zu minimieren. Zur Evaluierung bzw. zum Austausch pflegen wir den engen Dialog mit unseren Stakeholdern wie auch mit Initiativen und Marktteilnehmern.



ÜBER DIESEN BERICHT

In Zeiten von zunehmender Komplexität und Unsicherheit, die das derzeitige Marktumfeld prägen, ist eine proaktive und klare Kommunikation von höchster Bedeutung. Dahingehend verfolgen wir als Hahn Gruppe stets den Anspruch, über das regulatorisch vorgeschriebene Maß an Transparenz hinauszugehen. Dies gilt auch für das breit gefächerte Themenfeld Nachhaltigkeit und die Faktoren Environmental, Social und Governance (ESG).

Vor dem Hintergrund einer erhöhten Sensibilisierung für Klimawandel, Klimaschutz und den damit einhergehenden Bestrebungen zur Dekarbonisierung möchten wir unsere Investoren und Anleger sowie weitere interessierte Anspruchsgruppen umfassend informieren. So dokumentieren wir die Ansätze und Fortschritte unserer nachhaltigkeitsbezogenen Aktivitäten in diesem jährlich erscheinenden Nachhaltigkeitsbericht. Der vorliegende Bericht betrachtet die Jahre 2022 und 2023.

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

Seit Inkrafttreten der Offenlegungsverordnung (EU)2019/2088 im Jahr 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 – werden 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. Ergänzend ergeben sich aus der EU-Richtlinie zur Unternehmens- und Nachhaltigkeitsberichterstattung (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD) erstmals verbindliche Berichtsstandards auf Ebene der EU, um die Rechenschaftspflicht europäischer Unternehmen über Nachhaltigkeitsaspekte zu erhöhen. Die Ausweitung der Nachhaltigkeitsberichterstattung umfasst zudem die sog. „Doppelte Wesentlichkeit“. Dadurch sind Unternehmen verpflichtet, sowohl über die Auswirkungen des eigenen Geschäftsbetriebs auf Mensch und Umwelt als auch über die Auswirkungen von Nachhaltigkeitsaspekten auf das Unternehmen zu berichten. Die Hahn Gruppe ist in zwei Jahren berichtspflichtig. Bereits ab diesem Jahr streben wir an, Berichtsanforderungen, die aus der CSRD hervorgehen, proaktiv und sukzessive in unsere Berichtsformate zu integrieren.

INHALT

VORWORT	Seite 8
ÜBER UNS – DIE HAHN GRUPPE	Seite 10
01 KLIMASCHUTZ UND ESG	Seite 14
02 UNTERNEHMERISCHE, SOZIALE VERANTWORTUNG FÜR MITARBEITENDE UND GESELLSCHAFT	Seite 18
03 GOVERNANCE UND UNTERNEHMENSFÜHRUNG	Seite 26
04 UMWELT- UND KLIMASCHUTZ	Seite 32
ANHANG	Seite 43
IMPRESSUM	Seite 51

VORWORT



Liebe Leserinnen und Leser,

während wir uns dem Jahresende 2023 nähern, freuen wir uns, Ihnen unseren aktuellen Nachhaltigkeitsbericht vorzulegen. Das zurückliegende Jahr stand für die Immobilienbranche im Zeichen anhaltender Herausforderungen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen haben uns jedoch nicht davon abhalten können, unsere Nachhaltigkeitsziele entschlossen zu verfolgen.

Als Asset- und Investmentmanager sind wir uns bewusst, dass gerade in Zeiten der Unsicherheit die Art unserer Investments entscheidend ist. Unsere Fokussierung auf versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien hat sich als besonders robust erwiesen. Unsere Assetklassen bieten nicht nur eine hohe Investitionssicherheit, sie ermöglichen es uns zudem, unseren Anlegern und dem Unternehmen nachhaltige Erträge zu sichern. Diese wirtschaftliche Nachhaltigkeit bestärkt uns in unserem Engagement, unsere Nachhaltigkeitsagenda auch in den Dimensionen Gesellschaft und Umweltschutz weiter voranzutreiben.

Soziales Engagement verstärkt

In diesem Jahr haben wir im Rahmen unserer sozialen Aktivitäten ein neues Corporate-Volunteering-Programm ins Leben gerufen. Damit systematisieren wir unser soziales Engagement und binden zugleich die Mitarbeitenden eng ein. Das gemeinsame Ziel lautet, Gutes zu tun, die sozialen und teamdynamischen Kompetenzen zu stärken sowie unseren internen Zusammenhalt zu fördern. Die ersten Projekte, die wir in diesem Bericht vorstellen, sind auf große Resonanz bei unseren Mitarbeitenden gestoßen und haben bei den Hilfeempfängern viel bewirkt. Wir beabsichtigen, das Engagement in den kommenden Jahren weiter auszubauen.

ESG-Controlling und kontinuierliche Optimierungen

Um den ökologischen Wandel unserer Immobilien zu dokumentieren und weiter voranzutreiben, setzen wir verstärkt auf die digitale Datenerfassung und -analyse. Fortschritte in diesem Bereich sind komplex, aber entscheidend, da regulatorische Vorgaben und Bewertungsmethoden in der Immobilienbranche zunehmend auf CO₂- und Ressourcendaten basieren. Alle erfassten Informationen fließen in

unsere ESG-Datenbanken ein und unterstützen uns dabei, dass Immobilienportfolio durch Manage-to-Green-Maßnahmen schrittweise zu optimieren.

Die Betrachtung von Nachhaltigkeitsaspekten ist mittlerweile ein fester Bestandteil unseres Handels und unserer Unternehmensorganisation. So arbeiten wir kontinuierlich daran, ESG-Kriterien systematisch in unsere Geschäfts- und Investmentprozesse zu integrieren. Das betrifft auch unser betreutes Immobilienvermögen: Im Rahmen von anerkannten ESG-Benchmarks überprüfen wir, wo die von uns gemanagten Immobilienvermögen im Branchenvergleich stehen und leiten Entwicklungspotenziale ab.

Ambitionierte Ziele

Die große Offenheit und Veränderungsbereitschaft unserer Mitarbeitenden in Bezug auf Nachhaltigkeitsthemen ist weiterhin eine treibende Kraft in unserem Unternehmen. Ihre Begeisterung und ihr Engagement sind wesentliche Faktoren, die uns zuversichtlich in die Zukunft blicken lassen. Unser gemeinsames Ziel ist es, in der Immobilien- und Investmentbranche Vorreiter und Vordenker in Bezug auf Nachhaltigkeit zu werden und als Unternehmen für „ESG-Exzellenz“ zu stehen.

Ein aktiver und offener Dialog ist entscheidend, um unsere Nachhaltigkeitsinitiativen stetig zu verbessern und effektiv umzusetzen. Die Unterstützung unserer wichtigsten Stakeholder, insbesondere unserer Anleger und Mieter, ist dabei von zentraler Bedeutung. Gemeinsame Anstrengungen sind unerlässlich, um sowohl die Klimaverträglichkeit als auch den ökologischen Fußabdruck unserer verwalteten Immobilien zu optimieren und unsere gesellschaftlichen Interaktionen nachhaltig zu gestalten. Wir freuen uns darauf, diesen Weg gemeinsam mit Ihnen zu gehen und laden Sie herzlich ein, uns dabei zu unterstützen.

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 versorgungso-rientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien spezialisiert. In der langjährigen Unternehmensgeschichte wurden bereits über 190 Immobilienfonds erfolgreich aufgelegt. Das aktuell verwaltete Vermögen liegt bei über 8 Mrd. Euro.

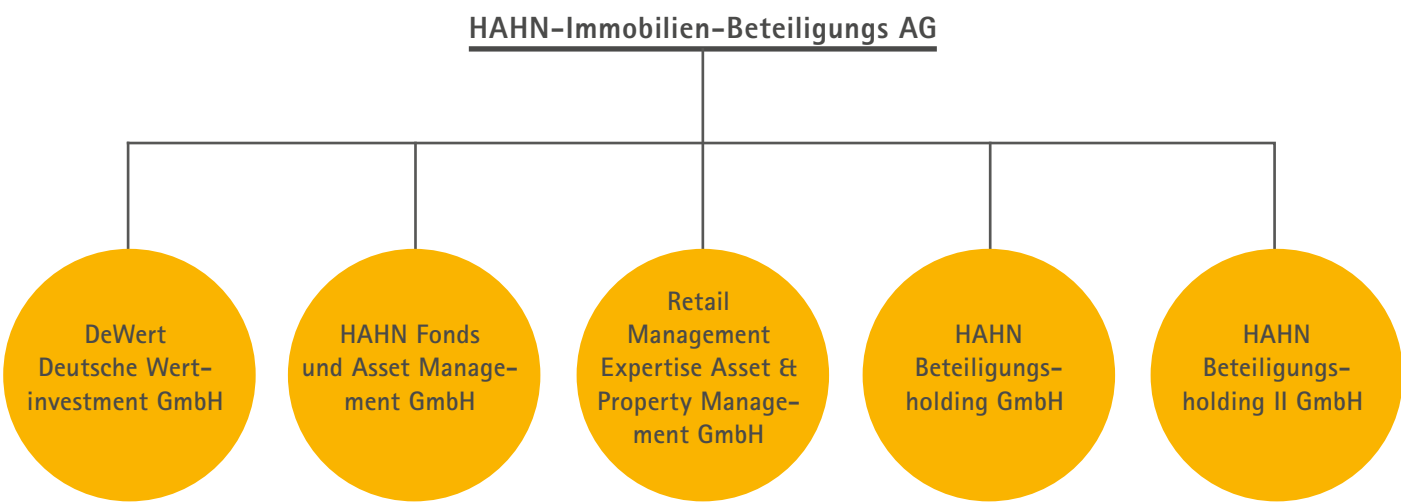
Mit ihrer Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH und einer übergreifenden Expertise aus Immobilien- und Vermögensmanagement nimmt die Hahn Gruppe bei privaten, semiprofessionellen und professionellen Anlegern ein Alleinstellungsmerkmal in ihrem Marktsegment ein. Dabei steuert und kontrolliert sie die gesamte Wertschöpfungskette der von ihr betreuten Immobilienobjekte an rund 140 Standorten.

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

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

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

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



Ganzheitliches Management von Immobilien- und Investmentvermögen

Die 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 Investmenterfolg 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





SB-WARENHÄUSER/VERBRAUCHERMÄRKTE: SEIT JEHER UNSER KERNGESCHÄFT

Investmentfokus Handelsimmobilien und Mixed-Use-Immobilien

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

Die Assetklasse der großen Lebensmittelmärkte und Fachmarktansiedlungen, 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.

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 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.



MIXED-USE-IMMOBILIEN: GUT DIVERSIFIZIERT UND WANDELBAR

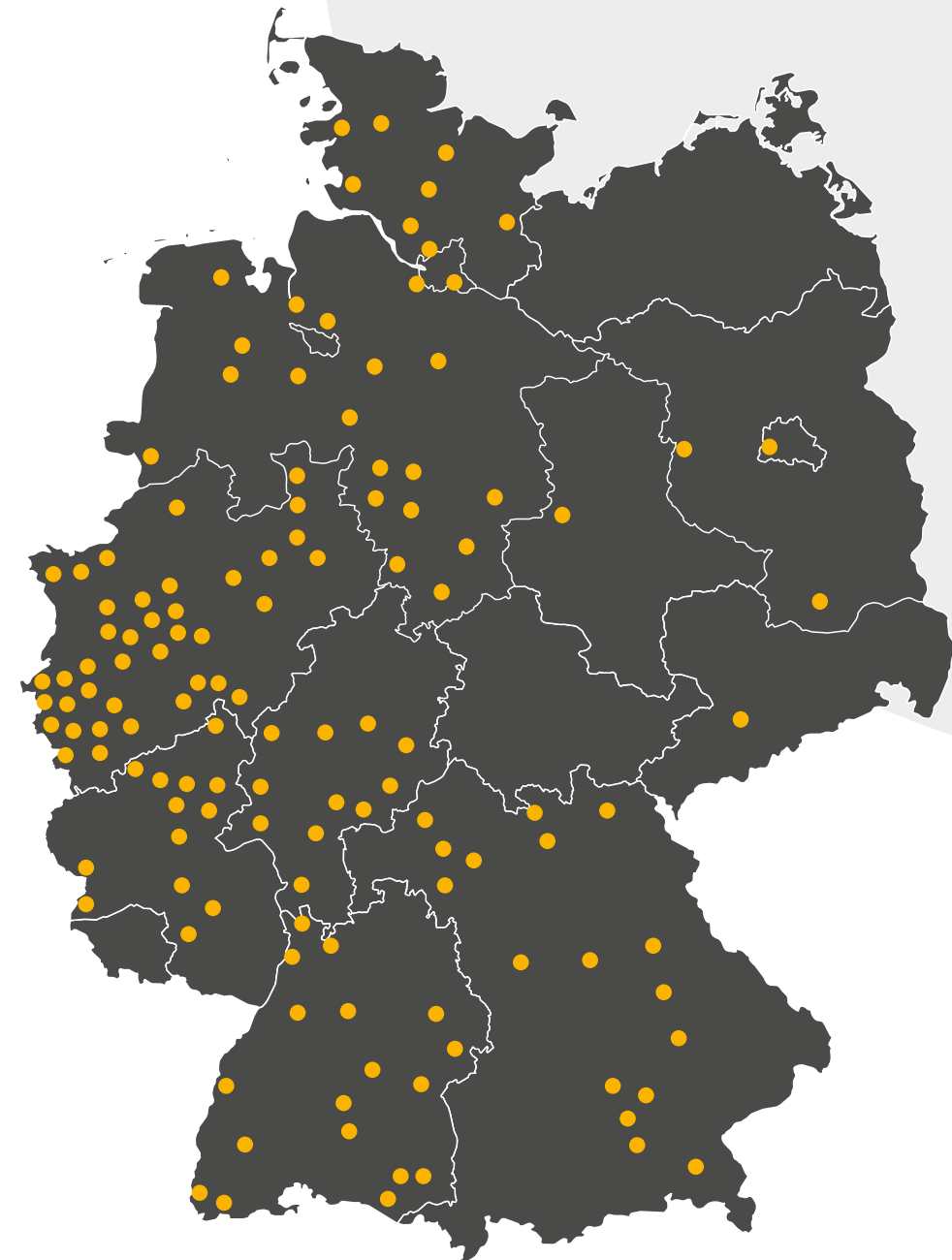
Asset und Investment Management

Im Investment Management werden rund 140 Immobilienstandorte mit einer Mietfläche von mehr als 1,5 Mio. m² für die Hahn-Immobilienfonds gemanagt. Die Hauptmieter der Objekte sind überwiegend große und international tätige Einzelhandelskonzerne. Diese Unternehmen verfügen grundsätzlich über eine sehr gute Bonität und gehen langfristige Mietverträge mit Laufzeiten von zehn Jahren und mehr ein. Die Vermietungsquote im Immobilienfondsportfolio lag zum 30. Juni 2023 bei über 98 Prozent.

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 Immobilieninvestments zu ermöglichen. Unsere Fondsprodukte sind reguliert und von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt, um höchste Transparenz und Sicherheit für unsere Anleger zu gewährleisten. Wir verfolgen dabei stets eine nachhaltige Investmentstrategie, die es uns ermöglicht, stabile und langfristige Renditen für unsere Anleger zu erwirtschaften.

Mit ihren Tochtergesellschaften betätigt sich die Hahn Gruppe auch als Immobilien Manager für Drittvermögen und erbringt für die Auftraggeber im Wesentlichen CenterManagement- und Property-Management-Dienstleistungen. Zum 30. Juni 2023 wurden über 120 Immobilienobjekte an mit einer Gesamtmietfläche von mehr als 1,7 Mio. m² verwaltet. Das für Dritte gemanagte Immobilienvermögen belief sich auf rund 4,7 Mrd. Euro.



FACHMARKTZENTREN MIT ANKERMIETERN AUS DEM LEBENSMITTELEINZELHANDEL



BAU- UND HEIMWERKERMÄRKTE: GRUNDBEDARF FÜR WOHNEN UND GARTEN



01

KLIMASCHUTZ UND ESG



EU-Taxonomie als Handlungstreiber

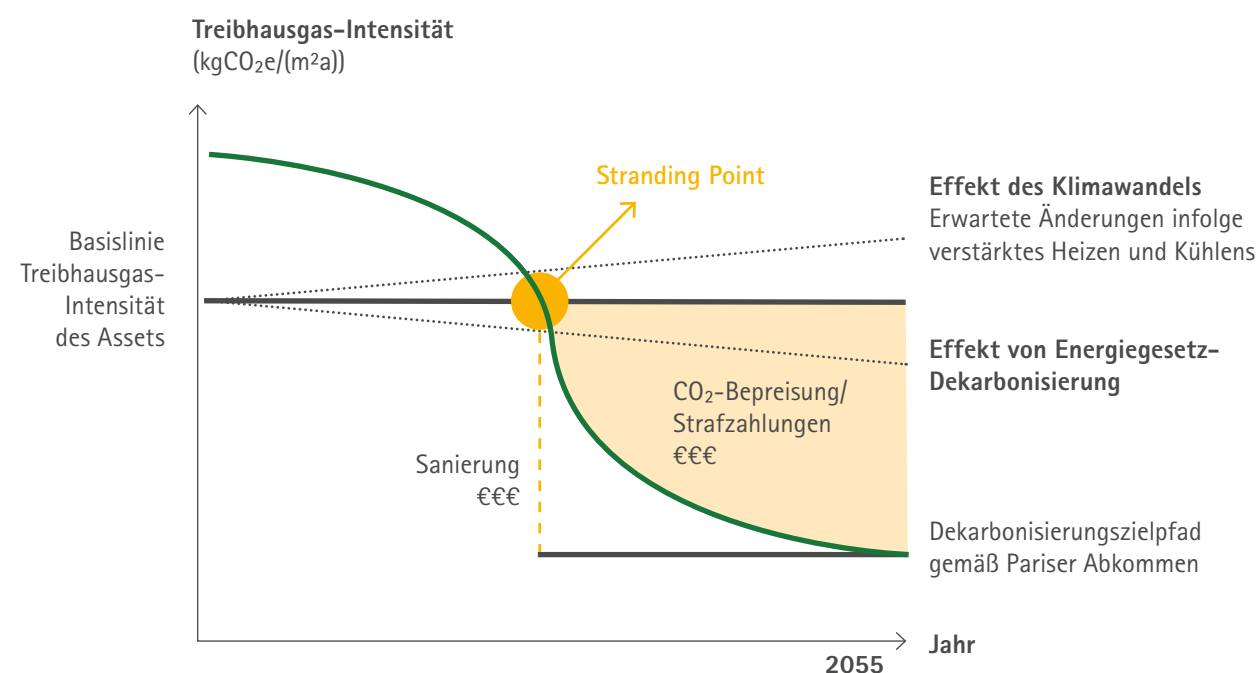
Der Klimawandel stellt eine der größten Herausforderungen unserer Zeit dar. Unsere Umwelt und unsere vertraute Umgebung ändern sich ständig, teils direkt und spürbar, teils indirekt oder latent. Dies erfordert fortlaufend Anpassungen und Reaktionen, beispielsweise im Wandel des Marktumfelds oder in den gesetzlichen Vorgaben und den Zielsetzungen auf europäischer und nationaler Ebene hinsichtlich des Klimaschutzes.

Um den verschiedenartigen Auswirkungen zu begegnen, hat die Europäische Union den Weg zur grünen Transformation eingeschlagen. Die mit dem sog. Green Deal verbundenen Zielsetzungen bedeuten sowohl für die Mitgliedsstaaten als auch für die Wirtschaft eine finanzielle Mammutaufgabe, die wiederum nicht ohne private und institutionelle Investoren gestemmt werden kann. Entsprechend hat die EU regulatorisch für grün-klassifizierte Finanzdienstleistungen durch die EU-Taxonomie einen einheitlichen Rahmen geschaffen, um Kapital innerhalb der Europäischen Union in nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten bzw. Tätigkeiten zu lenken.

Im Jahr 2045 möchte Europa nach den Plänen der EU-Kommission der erste klimaneutrale Kontinent werden. Die damit eng verbundenen Zwischenziele im Energiesektor, wie zum Beispiel die Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien in der EU bis 2030 auf 40 Prozent sowie die EU-weite Steigerung der Photovoltaikleistung bis 2030 auf bis zu 600 Gigawatt, konkretisieren den Handlungsdruck. Auch Deutschland wird dahingehend vor große Herausforderungen gestellt. Aktuelle Schätzungen zufolge müsste Deutschland den Gasverbrauch um 50 Prozent bis 2030 senken, um die nationalen Klimaschutzziele zu erreichen.

Im Kontext des nachhaltigen Transformationsprozesses beschreibt der etablierte Begriff „ESG“ die drei übergeordneten Dimensionen Umwelt (Environmental), Soziales (Social) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (Governance), welche in ihren Ausprägungen verstärkt im Fokus stehen. Mit steigender Bedeutung rücken die damit verbundenen Chancen und Risiken ins Zentrum des wirtschaftlichen Handelns. Dies betrifft insbesondere die Themen Klimaschutz, erneuerbare Energien und Dekarbonisierung.

01 Modell Dekarbonisierungspfad



**DIE EU IST TREIBER
DER GRÜNEN
TRANSFORMATION.**

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 CO₂-Emissionen verantwortlich ist. Von den im Jahr 2021 rund 772 Mio. Tonnen erzeugten CO₂-Emissionen in Deutschland wurden 125 Mio. Tonnen CO₂ 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 bedeutend in seinen Auswirkungen.

Nachhaltigkeit birgt 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 Unternehmensebene als herausfordernd wahrgenommen. Auf der Objektebene sind es unter anderem die Kosten für die energetische Sanierung und Ertüchtigung von Immobilien zur Vermeidung eines eintretenden Stranding Points [s. Grafik 01]. Das heißt, das Risiko einer frühzeitigen wirtschaftlichen Überalterung aufgrund gesetzlicher Vorgaben bzw. ausbleibender Risikominimierungsmaßnahmen und damit einhergehender Verluste von Immobilienwerten oder Schwierigkeiten bei potenziellen Verkaufs- und Vermietungsoptionen („Stranded Assets“) ist abzuwenden. Daraus ergeben sich in diesem herausfordernden Marktumfeld neue Chancen, denn Innovation und Effizienz werden gefördert. Hinsichtlich der verfolgten Klimaschutzziele und der Einsparung von Energiekosten bieten sich langfristig Anreize zur energetischen Transformation. Dahingehend hat sich der ESG-Begriff unlängst als wesentlicher Wettbewerbsfaktor auch bei den Immobiliennutzern und Investoren verfestigt.

02

UNTERNEHMERISCHE, SOZIALE VERANT- WORTUNG FÜR MITARBEITENDE UND GESELLSCHAFT



86

Tage für Fort- und Weiterbildung 2023

0

gemeldete Arbeitsunfälle absolut

49

Prozent Frauen, die Ende 2023 bei der Hahn Gruppe beschäftigt sind

5

Prozent Frauen in Führungspositionen per Ende 2023

6

Jahre durchschnittliche Betriebszugehörigkeit per Jahresende 2023

51

Prozent Männer, die Ende 2023 bei der Hahn Gruppe beschäftigt sind

15

Prozent Männer in Führungspositionen per Ende 2023

11,4

Durchschnittliche Anzahl Kranktage/Mitarbeiter

8,7

Prozent Fluktuationsrate*
*11/2022-10/2023

100

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

82

Prozent der Mitarbeitenden nutzen die Möglichkeit des dezentralen Arbeitens

Hahn Leitbild und Unternehmenswerte

Unser Leitbild stellt das Fundament für die Zusammenarbeit und die gemeinsame Identifikation mit der Hahn Gruppe dar. Zentraler Baustein des kulturellen Selbstverständnisses ist eine hierarchieübergreifende und gegenseitige Wertschätzung. Jeder einzelne Mitarbeitende trägt mit seinem Handeln dazu bei.

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

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

Mitarbeitendenentwicklung und Förderung

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 individuell bzw. fachlich weiterzuentwickeln.

Arbeitsschutz und Gesundheit

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

Regelmäßige Ersthelfer- und Brandschutzhelfer-Schulungen befähigen Mitarbeitende im Ernstfall adäquat zu helfen bzw. zu unterstützen sowie zur Sicherheit und Rettung anderer beizutragen. Zudem setzen wir auf Informationsprogramme, die Gesundheitsthemen aufgreifen. Wir schaf-

**DIE GLEICHBEHANDLUNG
ALLER MITARBEITENDEN UND
EIN DISKRIMINIERUNGSFREIES
UMFELD SIND FÜR UNS
UNVERZICHTBAR.**

fen gesunde Verpflegungsangebote und wir unterstützen zahlreiche Freizeit- und Sportaktivitäten. Hierdurch stärken wir die Kompetenz und Eigenverantwortung der Mitarbeitenden im Umgang mit ihrer körperlichen und seelischen Gesundheit.

Soziales Engagement und Corporate Volunteering

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

Die Einbindung und Motivation von Mitarbeitenden, sich an Corporate Volunteering-Aktionen zu beteiligen, schafft beidseitig vielfältige und positive Effekte. Neben der Möglichkeit zum Lernen, sich persönlich weiterzuentwickeln, verfolgen die kontinuierlich stattfindenden Aktionstage als Zielsetzung die Förderung von Teambuilding sowie die Gelegenheit, neue Kolleginnen und Kollegen aus anderen Fachbereichen kennenzulernen. Durch die gemeinsamen Einblicke in andere, zumeist unbekannte Tätigkeitsfelder ergeben sich zudem neue Impulse im Hinblick auf wesentliche Soft-Skills, Motivation, abteilungsübergreifende Kommunikation, Zusammenhalt und Teamfähigkeit. Gleichmaßen ist Corporate Volunteering ein fester Bestandteil des Employer Brandings und trägt gesamthaft zur Identifikation der Mitarbeitenden mit dem Unternehmen bzw. zum Werte leben bei. Neu gewonnene und in das Unternehmen getragene Erfahrungen fördern zudem die interne Weiterentwicklung.



INMITTEN VON SINGENDEN KINDERN WARTEN DIE SENIOREN AUF ST. MARTIN.

Im Folgenden werden zwei „Wir packen an!“ und einige weitere soziale Aktionen vorgestellt:

Möbel-Aufbau – Einsatz in Köln

Im April dieses Jahres erfolgte der erste Einsatz von sieben Mitarbeitenden im Rahmen des Freiwilligenprogramms „Wir packen an!“ bei der Einrichtung „Ambulante Dienste“ in Köln. Das 7-köpfige Team half beim Aufbau und Umzug von Möbeln, um einen Aufenthalts- und Therapieraum umzugestalten. Es wurde gemeinsam und mit großem Engagement geschleppt, getüftelt, gemessen und geschraubt. Dabei hat sich das eine oder andere versteckte Talent aufgetan: vom Schnellschrauber bis hin zum Entsorgungsexperten für Pappkartons war eine Fülle von Experten mit dabei. Ein rundum gelungener Einsatz mit vielen glücklichen Gesichtern.

Begleitung beim St. Martins Zug

Anfang November trafen sich 14 Freiwillige am Seniorenzentrum Herz Jesu in der Kölner Südstadt. Die Einrichtung beheimatet derzeit rund 91 Bewohnerinnen und Bewohnern. Um möglichst vielen Senioren eine Teilnahme am anstehenden St. Martinszug zusammen mit einigen Kindergärten und Schulen zu ermöglichen, ist das Betreuungspersonal auf Unterstützung angewiesen. Der Nachmittag begann mit einer Besichtigung der Einrichtung, worauf eine kurzes Rollstuhltraining durch einen

Mitarbeiter des Sozialkulturellen Dienstes folgte. Beim gemeinsamen Kaffeetrinken und Kuchen essen bestand die Möglichkeit die teilnehmenden Seniorinnen und Senioren näher kennenzulernen und sich miteinander vertraut zu machen. Diese Situation war für die meisten der Bewohnerinnen und Bewohner nicht neu, da die Einrichtung regelmäßig von Ehrenamtlern bei verschiedenartigen Aktionen unterstützt wird. Entsprechend entspannt verliefen die spannenden Unterhaltungen am späten Nachmittag bis es dann mit Einbruch der Dämmerung gemeinsam in der 1:1 Betreuung zum Martinszug in den nahegelegenen Friedenspark losging. Inmitten von singenden Kindergärten- und Schulkindern mit bunten Laternen schoben die freiwilligen Helfer die Senioren, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, den Zugweg bis zum abschließenden Martinsfeuer. Als kleine Überraschung wurden nach Rückkehr in der Einrichtung noch traditionelle Weckmänner überreicht, welche mit großer Freude entgegengenommen wurden.

Strahlende Gesichter bei der Spendenübergabe in Voerde

Paschalis Christodoulidis (Prokurist und Leiter Vertrieb Privatkunden) und Sven Link (Vertriebsdirektor) überreichen einen symbolischen Scheck über 10.000 Euro an den Vorstand des Gänseblümchen-Voerde e.V. – Tobias Modrzejewski. Der Verein setzt sich seit 2007 leidenschaftlich für die Unterstützung krebskranker Kinder ein.

Hintergrund dieser sozialen Initiative: Grundsätzlich erhalten Kunden, die sich an einem Pluswertfonds der Hahn Gruppe beteiligen, einen Kundenordner zum Abheften ihrer Beteiligungsunterlagen. Die Kunden des „Hahn Pluswertfonds 178 – Nahversorgungszentrum Voerde“ hatten erstmalig die Möglichkeit, auf diesen Ordner zu verzichten und den Gegenwert an eine soziale Einrichtung in Voerde zu spenden. Die Aktion stieß schnell auf positive Resonanz, sodass gut zwei Drittel der Kunden bewusst auf einen Ordner verzichteten. Die Hahn Gruppe stockte die Spendensumme auf 10.000 Euro auf.

Der Verein Gänseblümchen-Voerde e. V. befindet sich in unmittelbarer Reichweite des Nahversorgungszentrums Voerde. Er richtet sich mit seinen Aktivitäten an krebskranke Kinder und ihre Familien. 45 ehrenamtlich tätige Mitglieder organisieren beispielsweise Veranstaltungen, Kinder- und Familienfreizeiten, besuchen mit ihnen Konzerte und versuchen alle Kinderwünsche zu ermöglichen. Darüber hinaus unterstützt der Verein die Krebsforschung.

„Wir sind stolz, dass wir mit unserem Beitrag die Aktivitäten des Vereins fördern können und somit die wertvolle Arbeit des Vereins unterstützen“, sagt Paschalis Christodoulidis, der mit seinem Team die Spendensammlung initiiert hat.

„WIR SIND STOLZ DARAUF,
DIE WERTVOLLE ARBEIT
DES VEREINS UNTERSTÜTZEN
ZU DÜRFEN.“



Preisverleihung Bergisch Gladbacher Kinder- und Jugendpreis

Am 22. Oktober 2023 wurde erstmals der "Bergisch Gladbacher Kinder- und Jugendpreis" verliehen – eine Initiative des Stifterhepaars Karin und Horst Gellert. Der Preis würdigt herausragende Persönlichkeiten und Institutionen, die sich in Bergisch Gladbach vorbildlich für die Jugend engagieren. Die positive Resonanz und die Vielzahl an Bewerbungen haben gezeigt, wie wichtig diese Auszeichnung für die Region ist.

Der Gewinner des Kinder- und Jugendpreises 2023 ist der gemeinnützige Verein MiKibU e.V., der sich für Migrantenkinder einsetzt und kostenfreie Hausaufgaben- und Nachhilfeangebote an Grundschulen anbietet. Zusätzlich wurden zwei weitere Preisträger ausgezeichnet: der Schnubbel e. V. für seine Unterstützung von Familien und Mechthild Münzer für ihr Engagement für Kinder mit Migrationshintergrund und Fluchterfahrung. Die Stadt Bergisch Gladbach hat aktiv an der Auswahl der Preisträger mitgewirkt. Insgesamt wurden ein Preisgeld von 2.500 Euro ausgelobt sowie weitere Fördermittel in Höhe von 20.000 Euro für die Aktivitäten und Projekten der drei prämierten Institutionen zugesagt. Die Hahn Gruppe hat den Wettbewerb im Rahmen ihres sozialen Engagements mit einem Beitrag von 10.000 Euro unterstützt.

DER GEWINNER DES KINDER- UND JUGENDPREISES 2023 IST DER GEMEINNÜTZIGE VEREIN MIKIBU E.V.



Weihnachtsgeschenke für Kinder aus der Region

Durch den Abverkauf von ausgemusterter IT-Hardware konnte ein Erlös von rund 1.000 Euro erzielt werden. Der Betrag wurde an den Verein „Geschenke gegen Kindertränen e.V.“ in Bergisch Gladbach gespendet. Der ortsansässige gemeinnützige Verein sammelt in seiner Haupttätigkeit gebrauchtes Kinderspielzeug, repariert es und verpackt dieses, um es dann unter anderem an Kinder in Frauenhäusern, Kinderheimen und an die Tafel weiterzugeben. Der Bedarf insbesondere kurz vor Weihnachten ist groß. Aus diesem Grund haben wir zusätzlich zur Geldspende einen Aufruf unter den Mitarbeitenden gestartet, gebrauchtes, aber intaktes Spielzeug mitzubringen, welches sie nicht mehr benötigen, um auch dieses gebündelt an den Verein übergeben zu können. Diesem Aufruf sind zahlreiche Kolleginnen und Kollegen gefolgt, sodass diverse Brett-, Rätsel und Kartenspiele, Bücher, Spielzeugautos, Bälle und Puppen zusammengekommen sind, welche Kindern zu Weihnachten eine Freude bereiten werden.

Charity-Weihnachtsbaum macht Kinder glücklich

Jedes Jahr um die Weihnachtszeit erfreuen unsere Mitarbeitenden mit dem „Charity-Weihnachtsbaum“ junge Menschen aus dem Kinderdorf Biesfeld. Die Kinder wünschen sich zu Weihnachten Freizeitaktivitäten, an denen sie Freude hätten, die das Kinderheim finanziell jedoch allein leider nicht immer erfüllen kann. Bei unserer Spendenaktion sind Ende letzten Jahres 900 Euro zusammengekommen. Die Kinder haben sich über die Bescherung in Form der Aktionsgutscheine für Freizeitaktivitäten sehr gefreut. Dazu gab es noch ein großes Paket mit Süßigkeiten.

Streuobstwiese Killesberg Höhe Stuttgart

In diesem Jahr war die Ernte der rund 30 Apfel- und Birnen-Bäume auf der anliegenden Streuobstwiese sehr reichhaltig. So konnte den Kunden und Besuchern des Stadtquartiers Killesberghöhe wie in den Vorjahren frisches Obst zum Probieren angeboten werden. Die alten Birnen- und Apfel-Sorten waren erneut sehr beliebt. Bei der damit aufgerufenen Spendensammlung für das Blaue Haus des Vereins zur Förderung krebserkrankter Kinder e. V. kamen insgesamt 180 Euro zusammen, die Werbegemeinschaft der Killesberghöhe hat den Betrag auf 250 Euro aufgefüllt.



IN DIESEM JAHR WAR DIE ERNTE AUF DER STREUOBSTWIESE SEHR REICHHALTIG

03

GOVERNANCE UND UNTERNEHMENS- FÜHRUNG



Organisation und Strategie

Wir als Hahn Gruppe sind uns unserer Verantwortung in Bezug auf Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekte in der Wertschöpfungskette von Handelsimmobilien und Mixed-Use-Immobilien bewusst. Wir stellen uns den damit einhergehenden Herausforderungen und verfolgen gleichermaßen eine langfristige ESG-Agenda. Nachhaltigkeitsthemen wird bei uns fachbereichsübergreifend eine hohe Bedeutung beigemessen, da sie ein integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie sind. Nachhaltigkeit muss unserer Auffassung nach ganzheitlich betrachtet werden. Denn Nachhaltigkeit wird erst relevant bzw. kann erst umfänglich gedacht und umgesetzt werden, wenn sie in den zentralen Strategie- und Entscheidungsprozessen fest verankert und eingebunden ist. Unter diesen Prämissen treiben wir die Implementierung von ESG-Kriterien und deren Berücksichtigung in unseren operativen Prozessen kontinuierlich voran. Darüber hinaus pflegen den engen Dialog mit unseren Stakeholdern als auch mit Marktteilnehmern.

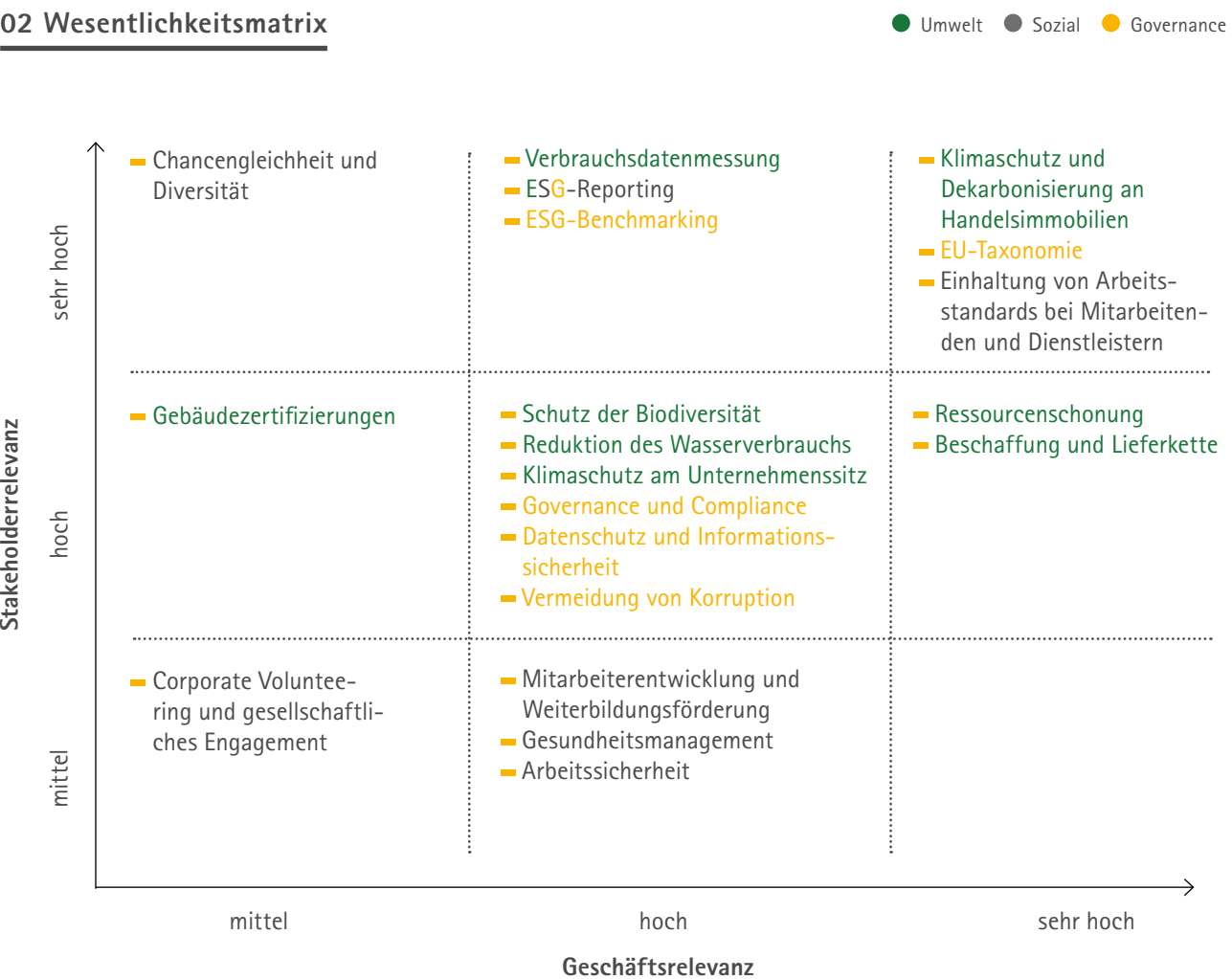
Um den nachhaltigkeitsbezogenen Anforderungen als Unternehmen bestmöglich zu begegnen, haben wir unsere interne Nachhaltigkeitsorganisationsstruktur entsprechend aufge-

stellt. Das Ressort Nachhaltigkeit ist bei Daniel Löhken, Mitglied des Vorstands, angesiedelt. An Ihn berichtet Jan Groos in seiner Funktion als Nachhaltigkeitsbeauftragter. Ergänzend gibt es einen interdisziplinären Lenkungsausschuss Nachhaltigkeit. Dieser setzt sich neben dem Vorstandsmitglied Daniel Löhken und dem Nachhaltigkeitsbeauftragten Jan Groos aus Vertretern der Unternehmensbereiche Property und Asset Management sowie des Portfoliomanagements zusammen. Unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsstrategie werden gemeinsam nachhaltigkeitsbezogene Angelegenheiten diskutiert und operative Projekte gesteuert und überwacht.

Systematischer Ansatz erforderlich

Zur Annäherung an das weitgefächerte und komplexe Themenfeld der Nachhaltigkeit auf Unternehmensebene haben wir zur Identifizierung und Abgrenzung der für uns relevanten Nachhaltigkeitsthemen entlang unserer Wertschöpfungskette eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Dabei gilt: „Wesentlich [...] sind sowohl diejenigen Unternehmensaktivitäten, die eine entscheidende negative oder positive Auswirkung auf Nachhaltigkeitsaspekte haben, als auch Nachhaltigkeitsaspekte, die sich in besonderem Maße

02 Wesentlichkeitsmatrix



03 Manage-to-Green-Bausteine

Gebäudehülle	Technische Gebäudeausrüstung (TGA)	Dritt- und Zusatznutzungen
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

auf die Unternehmensaktivitäten auswirken. Zusätzlich können Themen auch dann wesentlich sein, wenn sie für die Entscheidungsfindung von Stakeholdern eine besondere Bedeutung haben oder deren Verhältnis [zum] Unternehmen prägen“ (vgl. www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de). Die in **Grafik 02** dargestellte Hahn-Wesentlichkeitsmatrix fokussiert eine reduzierte Anzahl an individuell identifizierten Nachhaltigkeitsaspekten. Diese stecken in den Themenfeldern Umwelt, Soziales und Governance den Aktionsrahmen für unsere langfristig angelegte Nachhaltigkeitsagenda ab.

„Manage to Green“-Strategie

Für das gemanagte Immobilienportfolio stellt Nachhaltigkeit keine Einmalmaßnahme dar, sondern sollte sich stets als kontinuierlicher Optimierungsprozess im gesamten Lebenszyklus der Immobilie verstehen. So hat sich beispielsweise die Hahn Gruppe als Asset und Investment Manager im Rahmen ihres Nachhaltigkeitsengagements systematische Ziele gesetzt, die zu einer nachhaltigen Optimierung des Handelns sowie zu einer ganzheitlichen Verbesserung der ESG-Konformität des Unternehmens wie auch des Portfolios beitragen sollen. Zu den Hahn-Nachhaltigkeitsaktivitäten zählen unter anderem die Initiierung sozialer Projekte und Fördermaßnahmen, die Reduktion beeinflussbarer CO₂-Emissionen sowie die Optimierung von Ressourcenverbräuchen am Unternehmenssitz in Bergisch Gladbach sowie den bundesweit gemanagten Handelsstandorten. Hierbei ist eine gewisse Langfristigkeit bei der Planung und Nutzung der Immobilie von zentraler Bedeutung. Entsprechend

betont die Hahn Gruppe ihre Verantwortung in Bezug auf Umwelt und Nachhaltigkeitsaspekte in der Wertschöpfungskette von Handels- und Mixed-Use-Immobilien. Zur Forcierung der objektbezogenen ESG-Performance und einer zielgerichteten Dekarbonisierung unserer Immobilien, verfolgen wir unseren eigens entwickelten „Manage to Green“-Ansatz. Neben einer fortlaufenden Bestandsanalyse steht hierbei die Identifikation von Optimierungspotenzialen hinsichtlich der Energieeffizienz im Vordergrund. Durch einen konstruktiven und engen Dialog mit unseren Stakeholdern arbeiten wir partnerschaftlich daran, adäquate Maßnahmen im Sinne der nachhaltigen Werthaltigkeit der Immobilie und unter Berücksichtigung der Anforderungen der Nutzer zu initiieren. Unser Maßnahmenkatalog umfasst unter anderem Maßnahmen zur Reduktion von beeinflussbaren CO₂-Emissionen, den Einsatz von digitaler Verbrauchsdatenerfassung sowie die generelle Optimierung von Ressourcenverbräuchen bzw. die Förderung der Gewinnung regenerativer Energie **[s. Grafik 03]**.

Hahn Gruppe tritt führendem ESG-Benchmarking bei

Institutionelle Investoren legen zunehmend Wert darauf, die Nachhaltigkeits-Performance ihrer Immobilienvermögen konkret zu ermitteln, um Verbesserungspotenziale offenzulegen und einen Vergleich mit den Branchenbesten zu ermöglichen. Mit unserer neuen GRESB-Mitgliedschaft wollen wir dieser Entwicklung Rechnung tragen und eine objektive ESG (Umwelt, Soziales, Governance)-Vergleich-

barkeit ausgewählter institutioneller Hahn-Immobilienfonds erreichen. Die Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) wurde 2009 gegründet und hat sich zur weltweit führenden ESG-Vergleichsplattform für Immobilien- und Infrastrukturinvestitionen entwickelt, die von mehr als 170 institutionellen Anlegern und Finanzinvestoren mit einem verwalteten Vermögen von über 50 Billionen USD als Entscheidungsgrundlage genutzt wird. Die Besonderheit ist der standardisierte, weltweit anerkannte Rahmen. Die GRESB-Benchmark-Scores basieren auf einer strengen, konsistenten Methodik, sodass Anleger und Manager die ESG-Leistung eines bestimmten Fonds präzise bewerten können. Neben einer verbesserten Investorenkommunikation versprechen wir uns von den Ergebnissen wichtige Impulse für unseren zuvor beschriebenen Manage-to-Green-Ansatz.



Biodiversität als integraler Ansatz

Klimaschutz und der Erhalt von Biodiversität stehen in einem engen und wechselseitigen Abhängigkeitsverhältnis zueinander. Neben dem Klimawandel zählen unter anderem Landnutzungsänderungen, Wasserverschmutzung, Treibhausgas-Emissionen und Luftverschmutzung zu den Haupttreibern des Biodiversitätsverlusts. Vor dem Hintergrund unserer ökologischen Verantwortung und unserer Bestrebungen zur Ressourcenschonung sind sowohl der Schutz als auch die Wiederherstellung von Biodiversität ein wesentlicher Baustein unserer Nachhaltigkeitsagenda. Dabei verfolgen wir einen integralen Ansatz, um einen bestmöglichen Beitrag zum Erhalt respektive zur Wiederherstellung der biologischen Vielfalt zu leisten. Mit seinen vielfältigen Wechselwirkungen stellt der Erhalt von

Biodiversität eine verwaltungstechnische bzw. betriebliche Querschnittsaufgabe über den gesamten Lebenszyklus des Immobilieninvestments dar.

Begriffsdefinition

Im Einklang mit internationalen und nationalen Definitionen verstehen wir unter Biodiversität die Fülle und biologische Vielfalt unterschiedlichen Lebens in einem bestimmten, räumlich begrenzten Gebiet. Dabei umfasst Biodiversität drei Bereiche: die Vielfalt von Ökosystemen, die Vielfalt der Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb einer Art (Quelle: BMU, 2009: Dem Klimawandel begegnen. Die Deutsche Anpassungsstrategie). Der Begriff der Biodiversität vereint die Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, einschließlich terrestrischer, mariner und anderer aquatischer Ökosysteme und der ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören.

Biodiversität im immobilienwirtschaftlichen Kontext
Als Asset und Investment Manager beschäftigen wir uns mit der Fragestellung, welche direkten und indirekten Auswirkungen auf Natur und Ökosysteme mit unserer eigenen Unternehmenstätigkeit verbunden sind. Denn durch die Entwicklung, das Betreiben oder Revitalisieren von Immobilien verändern sich bestehende Lebensräume bzw. wird Einfluss auf die biologische Vielfalt vor Ort genommen. Häufig erfolgt eine Veränderung der Lebensräume auch indirekt, über Kundenmobilität oder die Lieferketten am Standort. Ferner können die Immobilien auch Quellen von Treibhausgasemissionen sein bzw. zu deren Senkung beitragen. Im Spannungsfeld zwischen den regulatorischen Anforderungen und einem ESG-geprägten Marktumfeld gibt es eine zunehmende Anzahl an Einflussfaktoren, die Biodiversität im immobilienwirtschaftlichen Kontext betreffen. Dahingehend prüfen wir adäquat und standortindividuell, welche ökologischen Handlungsfelder und Treiber als relevant eingestuft werden und in den Planungsprozess mit einfließen [s. Grafik 04].

04 Biodiversität im immobilienwirtschaftlichen Kontext

Einflüsse auf die Biodiversität

- Landnutzungsänderungen/Flächenversiegelung
- Habitatsveränderungen
- Emissionen und Immissionen (Klimawandel)
- Wasserhaushalt

Treiber

- Bewertungsfaktor Biodiversität (ESG)
- Risikominimierung/ökologische Standortqualität
- Zertifizierung/Wertsicherung
- Reputationsmanagement

Unser Grundsatz

Wir wollen unsere Handelsstandorte möglichst ökologisch und naturbelassen gestalten, ohne den Nutzwert für die Mieter und deren Kunden einzuschränken und damit einen aktiven Beitrag zum Erhalt und zur Förderung der Biodiversität leisten. Im Idealfall soll Biodiversität für die Bevölkerung am Immobilienstandort positiv erlebbar gemacht werden.

Operationalisierung

Ausgehend von einer grundlegenden Bestandsaufnahme (Biodiversitäts-Audit) zur Identifikation ökologischer Handlungsfelder am Standort anhand von Prüfindikatoren, erfolgt im nächsten Schritt die Bewertung der identifizierten Handlungsmöglichkeiten. Neben den betriebswirtschaftli-

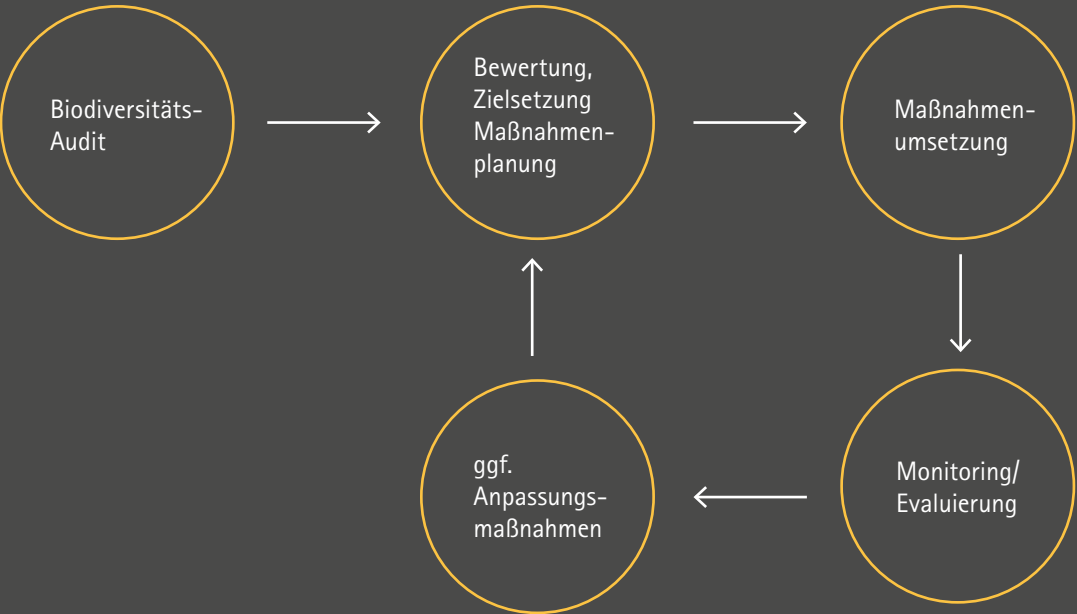
chen Faktoren und regulatorischen Vorgaben werden auch individuelle Risikofaktoren in der Bewertung berücksichtigt, die zur standortspezifischen Zielabsteckung und Maßnahmenplanung notwendig sind [s. Grafik 05]. Erst dann erfolgt in Abhängigkeit von Budget und Zielsetzung die Umsetzungsphase der definierten Maßnahmen [s. Grafik 06].

Dieser Prozess wird durch einen breiten Stakeholder-Dialog begleitet. Hierzu zählen auch Kooperationen mit Umwelt- und Naturschutzverbänden, da Biodiversität für diese einen thematischen Schwerpunkt darstellt. Ebenfalls lassen sich dadurch unternehmensexterne Forderungen und Ideen einbeziehen, Risiken für das Unternehmen vermeiden und Handlungsoptionen neu entwickeln. Darüber hinaus kann so die Evaluierung bzw. die Messung des Wirkungsgrads der Maßnahmen erfolgen.

05 Auszug Maßnahmenkatalog

Organisatorisch	Objektbezogen	Ökosystem Grundstück
Ökologisches Gesamtkonzept	Gründach	Blühwiesen/-flächen
Biodiversitätsmanagement	Fassadenbegrünung	Hecken, Sträucher, Bäume
Kooperation mit Externen	Grüner Eingangsbereich	Trockenmauern
Informationstafeln	Nisthilfen/Bienenhotels	Naturnahes Kleingewässer
Ökologischer Pflegeplan	Vogelstangen	Totholz

06 Planungsprozess



04

UMWELT- UND KLIMASCHUTZ

Datenbasis als Startpunkt

Um den ökologischen Wandel von Immobilien herbeizuführen und unseren eingeschlagenen Weg der Dekarbonisierung erfolgreich fortzuführen, spielen Datenerfassung und -analyse eine entscheidende Rolle. Denn regulatorische Vorgaben, Risikomanagementaspekte und finanzielle Bewertungsmethoden in der Immobilien- und Finanzwirtschaft basieren verstärkt auf CO₂- und Ressourcendaten. Zugleich steigen die grundlegenden Anforderungen an das ESG-Reporting.

Vor diesem Hintergrund forcieren wir fortwährend den Ausbau digitaler Messstellentechnik, sogenannte Smart Meter, zur funkgesteuerten Übermittlung von Strom- und Gasverbräuchen. Die Verbrauchsdaten werden gebündelt auf der Objektebene in einem Cloud-basierten Portal mit verschiedenen Dashboards visualisiert. Neben einer generellen Energieverbrauchsauswertung bieten sich zudem die Möglichkeiten, Rückschlüsse auf Optimierungspotenziale und Effekte aus umgesetzten Energieeffizienzmaßnahmen zu ermitteln. Darüber hinaus sensibilisieren wir im Rahmen unseres engen Mieterdialogs für die Kooperation im (Verbrauchs-)Datenaustausch bzw. schließen partnerschaftliche Green Lease Vereinbarungen ab. Alle technisch, automatisiert erfassten Daten und Kennzahlen sowie fachbereichsübergreifende ESG-bezogene KPIs werden zudem in eine interne Datenbank importiert und zentral über Dashboards für Reportings und weiterführende Analysen bereitgestellt.

DIE VERBRAUCHSDATEN WERDEN IN EINEM CLOUDBASIERTEN PORTAL VISUALISIERT.



Energieeffizienzbegehungen

Zur individuellen Identifizierung von Steigerungspotenzialen der Energieeffizienz an unseren Handelsimmobilienstandorten, führen wir in Kooperation mit externen Dienstleistern Energieeffizienzbegehungen durch. Im Zusammenspiel eines Datenabgleichs auf Basis der Objektunterlagen und der Vorort-Begehung kann der aktuelle energetische Zustand der Immobilie im Hinblick auf den Wert- und Funktionserhalt, die Nutzung und Betriebsweise, die Betriebsführung, die technischen Anlagen (Großverbraucher Wärme, Kälte, Beleuchtung, RLT), die Gebäudehülle sowie die CO₂-Emissionen abgebildet werden.

Auf der Grundlage der erstellten Gutachten erfolgt eine zielgerichtete Maßnahmenableitung, die unserem Fahrplan zur Dekarbonisierung und dem nachhaltigen Betrieb der Immobilien entsprechen. Hierbei berücksichtigen und evaluieren wir fortlaufend mögliche technische wie auch regulatorische Neuerungen, die eine Anpassung der objektbezogenen ESG-Strategie erfordern.

Der Fahrplan an den jeweiligen Standorten enthält neben den empfohlenen Maßnahmen zur Energie- und CO₂-Reduktion, eine erste Kostenindikation für die Umsetzung sowie eine Einschätzung über den Zustand und die zu erwartende Lebensdauer der für die Energieeffizienz und die CO₂-Emissionen wichtigsten Gebäudeteile und technischen Ausstattungsmerkmale. Anhand dessen können Umsetzungszeiträume bzw. Zeitpunkte definiert werden.



MATERIALPASS FÜR DEN STANDORT MÖRFELDEN-WALLDORF.

Durch ein vorausschauendes Property Management kann die Entwicklung der Emissionsperformance der Immobilien in den nächsten Jahren im Hinblick auf die Notwendigkeit zur energetischen Optimierung und die damit einhergehenden Investitionskosten in die ESG-Konformität gesteuert werden. Unterstützt werden mit Hilfe des CRREM-Tools die sogenannten „Dekarbonisierungspfade“ und „Stranding Points“ der Immobilien bemessen und dargestellt.

Dies ist ein Auszug ausgewählter ESG-Komponenten, die wir im Rahmen unseres Manage-to-Green-Ansatz an unseren Immobilienstandorten prüfen bzw. umsetzen:

- Smart Metering für Strom und Gas
- LED-Umrüstung
- Prüfung/Austausch TGA
- Photovoltaik
- Installation von E-Ladeinfrastruktur
- Biodiversitäts-Maßnahmen

Urban Mining Screener

Im Rahmen unserer Partnerschaft mit dem ESG-Dienstleistungsunternehmen Madaster haben wir für einige ausgewählte Objekte des Portfolios einen Materialpass („Urban Mining Screener“) erzeugt. Was steckt dahinter? Madaster ist eine Online-Plattform, die den zirkulären Einsatz von Produkten und Materialien in der Bauwirtschaft ermög-

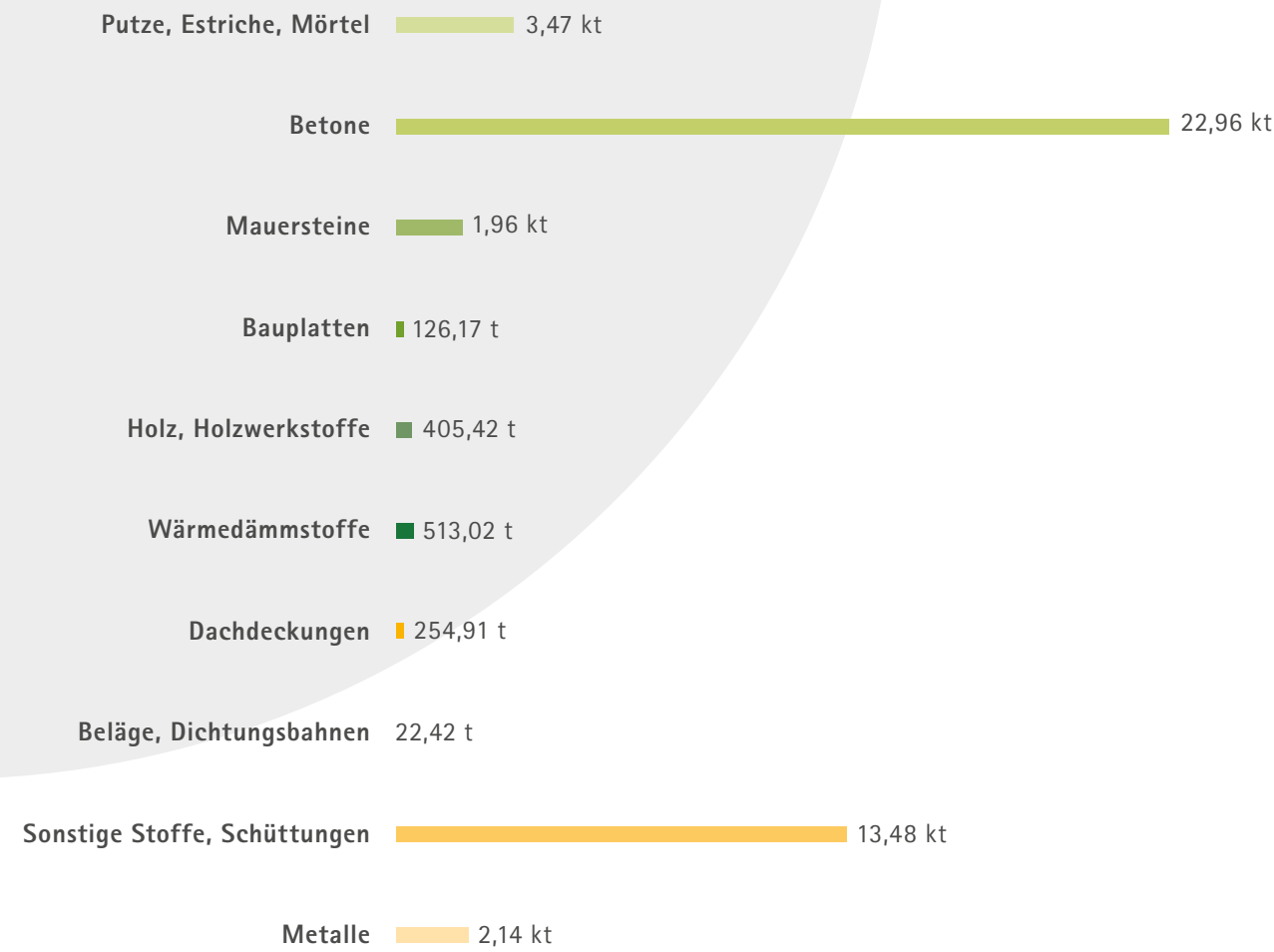
licht und fördert (Circular Economy). Der auf der Plattform generierte Materialpass trifft auf generischer Basis über die Gebäudestammdaten eine vereinfachte Abschätzung, über die im Objekt verbauten und verwendeten Materialien sowie über den CO₂-Fußabdruck der Konstruktion bzw. die gebundene CO₂-Menge. Keine Berücksichtigung in dieser ersten Bewertung finden möglicherweise verbaute Schadstoffe. Für eine Detailanalyse von Baustoffen, beispielsweise im Falle von Sanierungs- oder Abbrucharbeiten, müssen weitere Experten bzw. Fachplaner hinzugezogen werden.

Ein Materialpass wurde unter anderem für den Standort Mörfelden-Walldorf erstellt. Das Anfang 2003 fertiggestellte Fachmarktzentrum, mit REWE als Ankermieter, verfügt über eine Bruttogesamtfläche von rund 15.500 m². Ausgehend von der Eingabe der grundlegenden, objektbezogenen Stammdaten, erfolgte die nachstehende Einschätzung über die erwartete Lebensdauer verschiedener Gewerke:

Erwartete Lebensdauer

- Objekt: 50 Jahre
- Tragkonstruktion: 100 Jahre
- TGA: 15 Jahre
- Innenausbau: 10 Jahre
- Mobiliar: 5 Jahre
- Umgebung: 50 Jahre

07 Materialfamilien



Der Materialpass enthält weitere Indikationen über die Gesamtmasse, Klassifizierung von Materialien und Embodied Carbon (GWP):

- Gesamtmasse (Menge und Intensität der im Objekt verbauten Materialien): 45,33 kt; 292 kg/m²
- Embodied Carbon (GWP) Herstellungsphase der Materialien und Produkte: 10,67 kg CO₂e; 69 kg CO₂e/m²

LED-Umrüstung Außenanlagen

In der Fachmarkttagglomeration in Chemnitz mit einer Grundstückgröße von rund 31.000 m² und einer Mietfläche von ca. 12.000 m² sind unter anderem ein toom Baumarkt, ein REWE Markt sowie ein Aldi angesiedelt. Den Kunden steht zudem ein großzügiger Parkplatz mit 410 Pkw-Stellplätzen zur Verfügung. Vor dem Hintergrund einer Optimierung der Energieeffizienz und Verkehrswegesicherheit wurde in diesem Jahr am Außen- und Parkplatzbereich eine umfangreiche Sanierung der Beleuchtung vorgenommen. Im Zuge der Demontage der alten Neon-Leuchtmittel wurde eine Analyse zur verbesserten Ausleuchtung der Parkflächen und Gehwege durchgeführt [s. Grafik 08]. Auf Grundlage der ermittelten Beleuchtungsstärken für die Außenbereiche wurden insgesamt 67 LED-Leuchten an Masten sowie weitere LED-Strahler an der Gebäudefassade installiert. Dadurch konnte sowohl ein gesteigerter Kundenkomfort in den Abendstunden als auch eine deutliche Energieeinsparung erreicht werden.

08 Beleuchtungsstärkenverteilung Außenanlagen



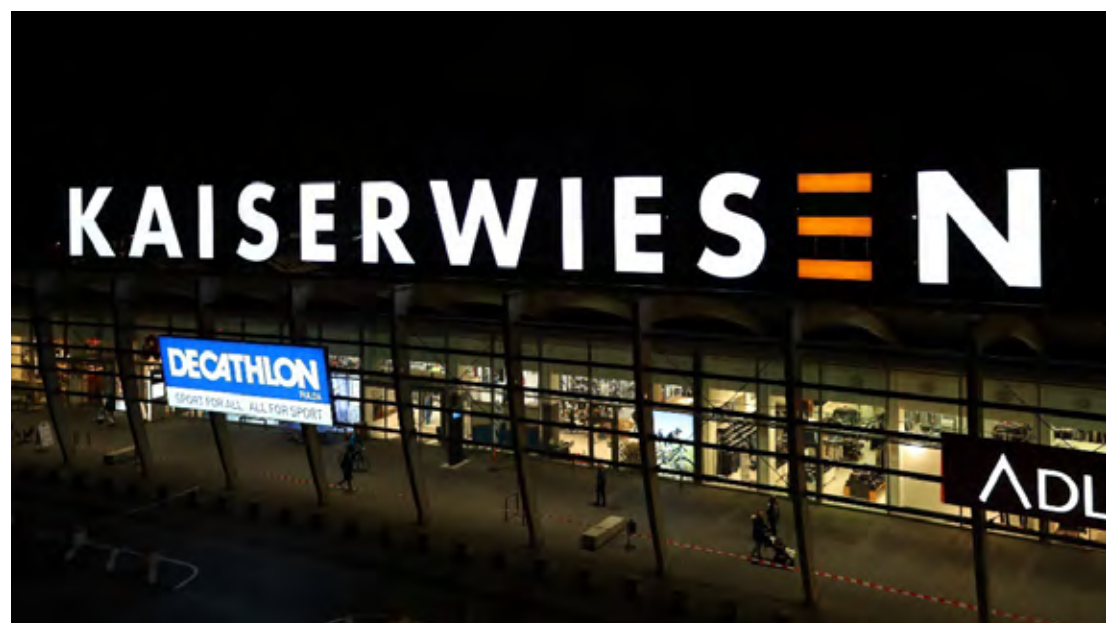
Viel Licht mit wenig Strom

Das Fachmarktzentrum Kaiserwiesen in Fulda hat Anfang des Jahres einen neuen 45 m langen und 3,4 m hohen Schriftzug auf dem Dach erhalten. Die Optik der alten Beschilderung [s. Abb. 09] wurde überarbeitet und sämtliche Neonröhren durch energieeffiziente LED-Technik ersetzt [s. Abb. 10]. Dadurch konnte der Stromverbrauch der Bestandsanlage von ca. 20 kWh auf eine Leistung von insgesamt ca. 4 kWh reduziert werden. Die zwölf neuen Spanntuchbuchstaben leuchten heller als zuvor und verbessern die Sichtbarkeit des Standorts für Besucher. Zugleich reduziert sich der Energieverbrauch für die Beleuchtung um über 80 Prozent.

09 Vorher



10 Nachher



DIE NEU ERRICHTETE PHOTOVOLTAIKANLAGE MIT 422 KWP DECKT RUND 30 PROZENT DES ENERGIEBEDARFS AB.

Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage in Wendelstein

Im Oktober haben wir die symbolische Inbetriebnahme unserer neuen Photovoltaikanlage auf dem Dach des Kaufland-Markts in Wendelstein feiern dürfen. Seit dem letzten Jahr arbeiten wir in einem Pilotprojekt gemeinsam mit Kaufland Deutschland daran, das Immobilienobjekt unter ESG-Gesichtspunkten umfassend zu optimieren. Die neu errichtete Photovoltaikanlage mit 422 KWp erzeugt voraussichtlich rund 408.000 kWh Strom pro Jahr. Das deckt rund

30 Prozent des Gesamtenergiebedarfs der Immobilie ab. Neben der Photovoltaikanlage wurden E-Ladesäulen errichtet und die Außen- und Innenbereiche des Marktes mit moderner LED-Beleuchtung ausgestattet. Weitere Modernisierungsmaßnahmen sind geplant: Von effizienten Lüftungssystemen über die Optimierung der Gewerbekälte bis hin zur Integration einer fortschrittlichen Wärmepumpentechnologie.

In Kooperation mit Kaufland planen wir weitere, umfangreiche Modernisierungen der Gebäudetechnik. Von effizienten Lüftungssystemen über die Optimierung der Gewerbekälte bis hin zur Integration einer fortschrittlichen Wärmepumpentechnologie. Das gemeinsame Ziel ist klar: Wir möchten den Energiebezug des Gebäudes gegenüber der Ausgangssituation um mindestens ein Drittel und die CO₂-Emissionen um mindestens 80 Prozent reduzieren.



E-LADESÄULEN ZUR FÖRDERUNG DER ELEKTROMOBILITÄT.

EDEKA Endt produziert grünen Strom

Auch unsere Mieter aus dem Lebensmitteleinzelhandel leisten durch ihre konzernweiten Nachhaltigkeitsstrategien einen wesentlichen Beitrag zur energetischen Optimierung sowie zur nachhaltigen Nutzung der Handelsimmobilien. Auf Initiative des Mieters EDEKA Endt bzw. der Regionalgesellschaft EDEKA Rhein-Ruhr ist auf dem Dach des Markts in Mönchengladbach Rheydt in diesem Jahr eine Photovoltaikanlage installiert worden. Die Anlage hat eine Leistung von 164,5 kWp und produziert voraussichtlich rund 130.000 kWh pro Jahr. Davon werden ca. 97,5 Prozent direkt vor Ort im Markt genutzt.

Projektentwicklung toom Baumarkt Mönchengladbach erhält DGNB-Gold-Zertifizierung

Für den Neubau des toom Baumarkts an der Lürriper Straße in Mönchengladbach wurden toom Baumarkt und die Hahn Gruppe im Rahmen der diesjährigen EXPO REAL mit dem Gold-Zertifikat für nachhaltige Verbrauchermärkte durch das DGNB German Sustainable Building Council (DGNB) ausgezeichnet. Wir freuen uns über diese Würdigung, die die umfangreichen ESG-Ambitionen der Hahn Gruppe widerspiegelt. Der Erfolg ist zugleich das Ergebnis einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit unserem Mieter toom.



Die neue toom Baumarktfiliale an der Lürriper Straße in Mönchengladbach wurde in diesem Jahr eröffnet und lädt nun Kunden und Besucher zum Einkauf auf hochmodernen und großzügigen Verkaufsflächen ein. Vorangegangen sind zwei Bauabschnitte, in denen unsere Projektentwickler den attraktiven Einzelhandelsstandort neu entwickelt haben. Der Adler Modemarkt eröffnete bereits im September 2021. Die insgesamt vermietete Fläche beträgt rund 14.900 m².

THOMAS KRAUBITZ (PRÄSIDIUMS-MITGLIED DGNB), MICHAEL BOEHME (TOOM BAUMARKT), STEPHANIE SCHLOTTERBECK (HAHN GRUPPE) UND JÖRG KRAWINKEL (TOOM BAUMARKT)



Die Hahn Gruppe managt die Immobilie Lürriper Straße im Portfolio eines institutionellen Immobilienfonds. Der neue Einzelhandelsstandort ist eine Bereicherung für den Stadtteil, der durch die Neuentwicklung des Quartiers Seestadt aktuell dynamisch wächst. Wir haben eine attraktive Fachmarktansiedlung geschaffen, die mit dem toom Baumarkt das Angebot im Bau- und Gartenmarktsortiment im Einzugsgebiet deutlich verbessern wird.

Bei der Entwicklung des Baumarkts standen von Beginn an Nachhaltigkeitsaspekte im Vordergrund. Das Immobilienobjekt überzeugt nach Fertigstellung durch eine hocheffiziente Haustechnik, begrünte Schallschutzwände, E-Ladesäulen auf dem Kundenparkplatz sowie eine Regenwasserrückgewinnungsanlage. Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage, bestehend aus 256 Modulen mit einer Leistung von 99 kWpeak, installiert. Die Eigenverbrauchsquote lag im Oktober dieses Jahres bei 97,6 Prozent. Weitere Nachhaltigkeitsmerkmale sind eine umfangreiche begrünte Dachfläche sowie großzügige Versickerungsflächen im Bereich der PKW-Stellplatzflächen.

Unternehmenssitz in Bergisch Gladbach

Unser Unternehmenssitz der Hahn Gruppe in Bergisch Gladbach verteilt sich auf zwei nebeneinanderliegende Gebäudeteile mit jeweils zwei Gebäudekörpern, welche in Summe über eine Nutzfläche von 5.500 m² verfügen. Am Standort sind gegenwärtig 130 Mitarbeitende tätig. Auch hier werden kontinuierlich Maßnahmen zur Effizienzsteigerung und Ressourcenschonung initiiert. So wurde in einer ersten Phase innerhalb eines Gebäudeteils auf vier Etagen die gesamte Klimatisierung modernisiert. Darüber hinaus wurden die bis dato analogen Zähler für Strom und Gas auf digitale Smart-Meter Technik umgerüstet. Eine detaillierte Verbrauchsdaten-Analyse kann nun unterstützend zur Verbrauchsoptimierung eingesetzt werden. Altersbedingt wurde zudem im linken Gebäudeteil ein Heizungstausch vorgenommen. Durch den Einbau eines

sparsamen Brennwertkessels mit einer Nennleistung von 146 kWh sowie einer neuen Pumpe kann voraussichtlich eine Einsparung zwischen 20 bis 30 Prozent erzielt werden. Dadurch werden sowohl die Betriebskosten als auch die bei der Wärmeerzeugung entstehenden Emissionen reduziert. Zusätzlich wurde an jedem Heizkörper auf allen Etagen ein hydraulischer Abgleich vollzogen.





Im vergangenen Jahr konnte der Gasverbrauch am Unternehmenssitz maßgeblich durch Einsparungen von 575.858 kWh in 2021 auf 380.797 kWh in 2022 gesenkt werden. Energieeffizienzmaßnahmen wie die Modernisierung der Büroklimatisierung, der Austausch von Kopier- und IT-Hardware sowie von Leuchtmitteln haben im vierten Jahr in Folge zu einer Stromeinsparung beitragen können. So sank der Gesamtverbrauch nach 186.801 kWh in 2021 auf 173.931 kWh in 2022. Als weiterhin bestehender externer Effekt wirkte sich der etablierte Homeoffice-Anteil positiv auf den Gas- und Stromverbrauch aus. Trotz einer durchschnittlich gleichbleibenden Mitarbeitendenanzahl am Unternehmenssitz, ist der Wasserverbrauch erstmalig seit drei Jahren leicht angestiegen [s. Grafik 11].

11 Primärenergieverbrauch 2019 bis 2022 am Unternehmenssitz in Bergisch Gladbach

	Strom (in kWh)			
	2019	2020	2021	2022
Bürohaus 1+2	203.569	187.577	186.801	173.931

	Wasser (in m³)			
	2019	2020	2021	2022
Bürohaus 1+2	1.439	519	446	617

E-Ladetechnik am Unternehmenssitz

Seit Juli dieses Jahres stehen den Mitarbeitenden und Besuchern sieben Ladesäulen mit 12 Ladepunkten zur Verfügung. Dabei wurde die Tiefgarage mit 10 Ladepunkten ausgestattet. Zwei weitere Ladepunkte befinden sich direkt vor dem Haupteingangsbereich. Das System basiert auf der AC-Ladetechnik (Wechselstrom) und bietet eine Nennleistung von 22 KW. Sind mehrere Fahrzeuge parallel im Ladevorgang, steuert das System intelligent nach Ladestatus der Batterien, sodass im rotierenden Modus gleichzeitig 4 Fahrzeuge parallel mit max. 5 KW geladen werden. Seit Inbetriebnahme liegt die Gesamtabgabemenge aller Ladepunkte bei rund 3.173 kWh (Stand 09.11.2023).

ANHANG

GRI-Inhaltsindex	ZIA Reporting Standards	Seite im Bericht
GRI 102: Allgemeine Angaben		
1. Organisationsprofil		
102-1 Name der Organisation	✓	10 f., 46, 51
102-2 Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	✓	10 ff.
102-3 Hauptsitz der Organisation	✓	10, 29, 41 f., 51
102-5 Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	✓	10 f.
102-7 Größe der Organisation	✓	2, 10, 20
102-8 Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitenden	✓	3, 20 f.
102-12 Externe Initiativen	✓	5, 30
102-13 Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	✓	5
2. Strategie		
102-14 Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	✓	9
102-15 Wichtige Auswirkungen, Risiken und Chancen	✓	6, 16 f., 28
3. Ethik und Integrität		
102-16 Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen	✓	5, 21
4. Unternehmensführung		
102-18 Führungsstruktur	✓	9, 28
102-21 Dialog mit Stakeholdern zu ökonomischen, ökologischen und sozialen Themen		5, 9, 28 f., 31
102-29 Identifizierung und Umgang mit ökonomischen, ökologischen und sozialen Themen	✓	28, 34
102-31 Überprüfung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Themen		21, 28 f., 34 f.
5. Einbindung von Stakeholdern		
102-43 Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	✓	28 f., 31
102-44 Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen	✓	28

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	✓	28 f.
102-47 Liste der wesentlichen Themen	✓	28 f.
102-50 Berichtszeitraum	✓	6
102-52 Berichtszyklus	✓	6
102-53 Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht		51
102-55 GRI-Inhaltsindex	✓	43
GRI 103: Managementansatz		
103-2 Der Managementansatz und seine Bestandteile	✓	11
GRI 302: Energie		
302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	✓	42
302-2 Energieverbrauch außerhalb der Organisation	✓	38 ff.
302-4 Verringerung des Energieverbrauchs	✓	34, 38 ff.
GRI 303: Wasser und Abwasser		
303-5 Wasserverbrauch		42
GRI 401: Beschäftigung		
401-1 Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	✓	20

GRI-Inhaltsindex	ZIA Reporting Standards	Seite im Bericht
GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz		
403-1 Managementsystem für Arbeitsschutz und Gesundheit		21
403-4 Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz		21
403-5 Mitarbeiterschulungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz		21
403-6 Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter		21
403-9 Arbeitsbedingte Verletzungen		20
GRI 404: Aus- und Weiterbildung		
404-1 Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten		20
404-3 Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten		20

NACHHALTIGKEITSRISIKEN

Information zur Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (OffenlegungsVO)

Transparenz bei den Strategien für den Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken i. S. d. Artikel 3 OffenlegungsVO

Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken sind gemäß Art. 2 Nr. 22 OffenlegungsVO 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 Emissionszertifikaten 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, der jeweiligen Nutzungsart oder der gebäudetechnischen Eigenschaften auswirken.

Vor diesem Hintergrund ist eine adäquate Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken als Teil unserer Gesamtrisikostategie 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 Ankaufentscheidungen eine Einschätzung zu Nachhaltigkeitsrisiken und, falls notwendig, Maßnahmen zur Abschwächung der Risiken ab. Des Weiteren werden Nachhaltigkeitsrisiken, welche wesentliche negative Auswirkungen fortlaufend auf den Wert eines Immobilien-Sondervermögens sowie der 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. Artikel 4 der OffenlegungsVO

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 Nachhaltigkeitskriterien 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 Interessenvertreter 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 im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie 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 Berücksichtigung der PAIs auf Produkt- sowie Unternehmensebene erfolgt ausschließlich für die verwalteten Investmentvermögen, die im Sinne der OffenlegungsVO ökologische oder soziale Merkmale berücksichtigen (sog. Artikel-8-Fonds) oder nachhaltige Investitionen zum Ziel haben (sog. Artikel-9-Fonds). Dies umfasst eine verpflichtende, vorgelagerte Prüfung (Due Diligence) vor Ankauf einer Immobilie sowie eine regelmäßige Überprüfung der PAIs. Dabei werden die Auswirkungen aktiv durch einen regelmäßigen und kontinuierlichen Austausch bewertet und Maßnahmen zur Minderung der PAIs evaluiert. Die entsprechenden Kriterien, anhand derer gemäß der OffenlegungsVO die PAIs 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.

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 PAIs betrachtet und gemeinsam durch Risiko- und Portfolio Management festgestellt, wie diese zu berücksichtigen sind und zukünftig Maßnahmen zur Verringerung von PAIs getroffen werden sollen. Auch hier erfolgt zunächst grundsätzlich keine bestimmte starre, prozentuale Gewichtung der PAIs. Die Festlegung der Nachhaltigkeitsindikatoren und der dahingehenden PAIs führt aber nicht dazu, dass bei Investitionsentscheidungen in Bezug auf die PAIs 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 PAIs können allerdings auch Maßnahmen zu deren Minderung bzw. Vermeidung ergriffen werden. Als Maßnahme zur Reduzierung der PAIs 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 PAIs auf den jeweiligen Nachhaltigkeitsindikator fortlaufend Maßnahmen zur Verbesserung überprüft und umgesetzt. Dabei ist die DeWert bestrebt, die negativen Auswirkungen der PAIs fortlaufend zu verbessern. Es kann jedoch sein, dass es im Einzelfall auch zu einer Verschlechterung einzelner PAIs im Laufe der Bewirtschaftungsphase einer Immobilie kommt; diesen versucht die DeWert allerdings nach Möglichkeit gegenzusteuern.

<https://www.hahnag.de/unternehmen/#nachhaltigkeit>

Hahn Gruppe UN Principles for Responsible Unterzeichner

Des Weiteren hat die Hahn Gruppe und somit auch die DeWert 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.

<https://www.hahnag.de/unternehmen/#nachhaltigkeit>

Transparenz bei der Bewerbung ökologischer oder sozialer Merkmale und bei nachhaltigen Investitionen i. S. d. Artikel 10 der OffenlegungsVO

Mit dem offenen Spezial-Immobilien-Sondervermögen, dem „HAHN German Retail Fund V“ (HGRF V), beabsichtigt die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert) ihren ersten Artikel-8-Fonds i. S. d. OffenlegungsVO als Finanzprodukt aufzulegen. Im Rahmen der Investitionsentscheidungen werden ökologische und soziale Merkmale berücksichtigt. Darüber hinaus werden Nachhaltigkeitsziele verfolgt, wobei diese einen Mindestanteil von 75 Prozent (bezogen auf das investierte Kapital) an nachhaltigen Investitionen beinhalten. Das Finanzprodukt strebt kein Mindestmaß für EU-Taxonomie-konforme Investitionen mit einem Umweltziel an. Insofern liegen dem Finanzprodukt auch keine Investitionen zugrunde, die in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten nach der EU-Taxonomie fließen. Der Prozentsatz der Investitionen des Finanzproduktes in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten (einschließlich ermöglichender Tätigkeiten und/oder Übergangstätigkeiten) ist insoweit „0 Prozent“.

Das Finanzprodukt HGRF V bewirbt und fördert folgende ökologische Merkmale während des Ankaufs und der Bewirtschaftung:

- Bereitstellung und Schaffung von Infrastruktur für und Installation von Anlagen zur Verwendung und Gewinnung von erneuerbaren Energien
- Einsatz von energieeffizienter Beleuchtung der Parkplatz- und Allgemeinflächen, die im Einflussbereich des Eigentümers liegen
- Verwendung von Ökostrom und CO₂-neutralem Erdgas bei Allgemein- und Nebenflächen, die im Einflussbereich des Eigentümers liegen
- Bereitstellung und Schaffung von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität von Elektro- und Hybrid-Autos
- Geringer Energieverbrauch bzw. Energiebedarf der Immobilie
- Bereitstellung und Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten auf Parkplatzflächen
- Förderung der Fahrradinfrastruktur

Das Finanzprodukt bewirbt und fördert folgendes soziales Merkmal während des Ankaufs und der Bewirtschaftung:

- Barrierefreiheit für die Nutzer der jeweiligen Immobilien

Zudem wird das Finanzprodukt in folgenden Bereichen nachhaltige Investitionen tätigen:

- Nutzung von erneuerbaren Energien
- Steigerung der Energieeffizienz

Das Finanzprodukt wird vor dem Ankauf einer Immobilie eine verpflichtende ESG-Due Diligence durchführen. Dabei werden insbesondere die ökologischen/sozialen Merkmale sowie nachhaltige Investitionen untersucht. Basierend auf den technischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Gegebenheiten werden für die jeweiligen ökologischen/sozialen Merkmale Umsetzungspotenziale identifiziert und anschließend in einen Umsetzungsplan für die Immobilie überführt. Die wirtschaftlichen Auswirkungen werden für die Ankaufovorlage in den sog. Business-Plan (Geschäftsplan) überführt.

Nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten in Bezug auf die Immobilie werden die im Rahmen des Umsetzungsplans festgelegten Maßnahmen durchgeführt. Zudem werden anhand der Entwicklung der jeweiligen Nachhaltigkeitsindikatoren fortlaufend Maßnahmen zur Verbesserung überprüft und umgesetzt. Das Finanzprodukt ist bestrebt, die ökologischen/sozialen Merkmale fortlaufend zu verbessern. Es kann jedoch sein, dass sich einzelne Kennzahlen zu den Merkmalen im Laufe der Bewirtschaftungsphase der Immobilie verschlechtern. Sofern dies eintritt, wird die DeWert Handlungsmaßnahmen zur Verbesserung der einzelnen Kennzahlen erarbeiten.

<https://www.hahnag.de/wp-content/uploads/2022/10/Vorvertragliche-Informationen-Artikel-8.pdf>

Transparenz der Vergütungspolitik im Zusammenhang mit der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken i. S. d. Artikel 5 der OffenlegungsVO

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.

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

Version	Datum	Bemerkungen
1.0	15.10.2022	Finaler Entwurf
1.1	15.03.2023	Einführung der Versionierung

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.

CO₂

Eine Erhöhung der CO₂-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 (CO₂) 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.

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 2023

Gestaltung, Grafik, Satz

Friedrichs | GrafikDesignAgentur
www.friedrichs-grafikdesign.de

Fotos

Hahn Gruppe
Seite 17: iStockphoto © Callan Quinn
Seite 40: © DGNB

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