

MAGAZIN

Vertrauensvoll investieren

# GEMEINSAM ERFOLGREICH

---

Das Magazin zum Geschäftsbericht  
der Hahn Gruppe

# KENNZAHLEN

## Assets under Management in Mrd. Euro

Immobilienfonds

2,9

Property Management für Dritte

4,5

| Asset und Investment Management                   | 2023    | 2022    |
|---------------------------------------------------|---------|---------|
| Transaktionsvolumen in Mio. Euro                  | 216     | 515     |
| Anzahl aufgelegte Immobilienfonds kumuliert       | 196     | 194     |
| Verwaltetes Immobilienfondsvermögen in Mrd. Euro* | 2,9     | 3,3     |
| Verwaltetes jährliches Mietvolumen in Mio. Euro*  | 168     | 188     |
| Vermietungsleistung in m <sup>2</sup>             | 108.000 | 226.000 |

\* per 31.12.2023

| 180 Mitarbeitende  
im Konzern

| 99 Prozent  
Vermietungsquote

| 3.500 Anleger und  
Investoren

# INHALT

- 04 Editorial
- 06 Unser Selbstverständnis
- 07 Wichtige Meilensteine der Hahn Gruppe
- 08 Highlights 2023

## **14** MITEINANDER

- 16 Geschäftsmodell
- 18 Investmentfokus
- 22 Marktumfeld für Immobilieninvestments

## **26** VERLÄSSLICH

- 28 Investmentprodukte
- 30 Verwaltetes Immobilienvermögen

## **34** VERANTWORTUNGSVOLL

- 36 Nachhaltigkeit
- 40 Wir packen an!
- 42 Die Hahn Gruppe als Arbeitgeber
- 45 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.

# EDITORIAL



## Liebe Freunde und Partner unseres Unternehmens,

unser Magazin zum Geschäftsbericht 2023 steht unter dem Leitmotiv „Vertrauensvoll investieren – gemeinsam erfolgreich“. Seit über 40 Jahren begleiten wir Investoren und Anleger. Von der ersten Investitionsentscheidung bis hin zur Generierung von Ausschüttungen und Veräußerungsgewinnen sind wir der verlässliche Partner. Für uns bedeutet **vertrauensvolles Investieren**, transparent zu berichten, Werte zu maximieren, Herausforderungen zu meistern und mit Immobilien eine Einkaufswelt zu schaffen, in der Menschen sich bequem mit den wesentlichen Dingen des Lebens versorgen können.

Das uns entgegengebrachte Vertrauen als Asset und Investment Manager honorieren wir mit stabilen Erträgen in den Portfolios unserer Kunden. **Gemeinsamer Erfolg** steht dafür, in enger Partnerschaft mit unseren Stakeholdern das bestmögliche Ergebnis zu erzielen: hohe Renditen für unsere Fondsanleger, optimal aufgestellte Immobilien für unsere Mieter und ein Arbeitsumfeld, das unsere Mitarbeiter zu leistungsorientiertem und profitabilem Handeln inspiriert.

## Gute Performance

Im Jahr 2023 hat die Assetklasse der versorgungsorientierten Handels- und Mixed-Use-Immobilien erneut ihre herausragende Resilienz, Werthaltigkeit und Ertragsstärke unter Beweis gestellt. Trotz des anspruchsvollen Marktumfelds konnten wir die Mieteinnahmen im gesamten Portfolio auf vergleichbarer Basis um etwa 3 Prozent steigern und durch Immobilienverkäufe zusätzliche Ertragsmöglichkeiten für mehrere Fonds generieren. Dies führte zu einer äußerst positiven Performance: Im Privatkundengeschäft haben beispielsweise rund 30 Prozent der Hahn Immobilienfonds die Ausschüttungen im Vergleich zum Vorjahr erhöht, während keine Rückgänge zu verzeichnen waren.

Durch die Vermietung von insgesamt 108.000 m<sup>2</sup> (im Vorjahr: 226.000 m<sup>2</sup>) konnte die Vermietungsquote im Immobilienfondsportfolio auf rund 99 Prozent (im Vorjahr: 98 Prozent) gesteigert werden.

## Zukunftsorientierte Immobilienstandorte

Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir unsere Bemühungen zur Nachhaltigkeit im Immobilienportfolio weiter verstärkt. Durch strategische Partnerschaften mit wichtigen Mietern und die Einführung innovativer Betriebsmodelle konnten wir neue PV-Installationen in Betrieb nehmen und die Ladesäuleninfrastruktur weiter ausbauen. Zudem haben wir durch die flächendeckende Ausstattung der Standorte mit Smart-Metern die Grundlage geschaffen, um Verbrauchsdaten der Immobilienobjekte systematisch für die ESG-Optimierung zu nutzen.

## Attraktive Fondsprodukte

Fachmarktzentren, Verbrauchermärkte, Baumärkte und Mixed-Use-Immobilien bleiben aufgrund ihrer soliden und langfristigen Ertragsaussichten äußerst attraktiv für Mieter und Investoren. Wir sind bestens positioniert, um sicherzustellen, dass unsere Investoren von diesen Chancen profitieren können. Daher planen wir auch im Jahr 2024 die Vermarktung neuer Immobilienfonds für institutionelle Investoren und private Anleger. Mit attraktiven Investmentprodukten stehen wir an Ihrer Seite, um Sie nachhaltig beim Aufbau Ihres Vermögens zu unterstützen.

Wir laden Sie herzlich ein, mehr über die Aktivitäten der Hahn Gruppe zu erfahren. Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen unsere Produkte, unseren Markt und unser Geschäftsmodell vor. Wir freuen uns darauf, heute und in Zukunft mit Ihnen im Dialog zu stehen!

Ihre



Thomas Kuhlmann  
Vorstandsvorsitzender



Daniel Löhken  
Mitglied des Vorstands

Bergisch Gladbach, März 2024

**FÜR UNS BEDEUTET VERTRAUENSVOLLES INVESTIEREN,  
TRANSPARENT ZU BERICHTEN, WERTE ZU MAXIMIEREN,  
HERAUSFORDERUNGEN ZU MEISTERN UND MIT IMMOBILIEN  
EINE EINKAUFSWELT ZU SCHAFFEN, IN DER MENSCHEN  
SICH BEQUEM MIT DEN WESENTLICHEN DINGEN  
DES LEBENS VERSORGEN KÖNNEN.**



# 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 Ent-

wicklung 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 Kapitalanlagegesellschaft 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.

Bergisch Gladbach, März 2024





# WICHTIGE MEILENSTEINE DER HAHN GRUPPE



# HIGHLIGHTS

März

## toom-Eröffnung in Mönchengladbach

Die neue toom-Baumarktfiliale in Mönchengladbach lädt Kunden und Besucher zum Einkauf auf hochmodernen und großzügigen Verkaufsflächen ein. Vorangegangen sind zwei Bauabschnitte, in denen unsere Projektentwickler den Einzelhandelsstandort an der Lürriper Straße neu entwickelt haben. Die attraktive Fachmarktsiedlung ist mit rund 14.900 m<sup>2</sup> Mietfläche eine Bereicherung für den Stadtteil, der durch die Neuentwicklung des Quartiers Seestadt aktuell dynamisch wächst. Die Neueröffnung des toom Baumarkts wertet das Angebot im Einzugsgebiet deutlich auf. Die Hahn Gruppe managt die Immobilie im Portfolio eines institutionellen Immobilienfonds.



April

## Hahn Pluswertfonds 178 geht in den Vertrieb

Der neue Publikums-AIF Pluswertfonds 178 investiert mit einem Gesamtvolumen von 30,5 Mio. Euro in ein Nahversorgungszentrum in Voerde, Nordrhein-Westfalen. Die Handelsimmobilie ist ein bedeutender Ankerpunkt in der Innenstadt von Voerde. Das Nahversorgungszentrum verfügt insgesamt über 11.513 m<sup>2</sup> Mietfläche. EDEKA ist Generalmieter für sämtliche Einzelhandelsflächen innerhalb des Objekts. Zahlreiche Konzessionäre, wie ein dm-drogerie markt, Jeans Fritz, Takko, Deichmann, Ernsting's family, Action, ein EDEKA-Getränkemarkt sowie ein Food-Court und zahlreiche Dienstleistungsbetriebe ergänzen das Angebot des E-Centers und sorgen für einen ausgewogenen Branchenmix mit entsprechenden Synergien.





## Veröffentlichung Konzernabschluss 2022

Die Hahn Gruppe veröffentlicht ein deutlich verbessertes Konzernergebnis im Vergleich zum Vorjahr, insbesondere dank eines signifikanten Anstiegs der Asset-Management-Erträge. Der Gewinn vor Steuern (EBT) steigt auf 24,1 Mio. Euro (Vorjahr: 11,7 Mio. Euro). Alle Segmente erreichten oder übertrafen die Ertragsziele. Grundpfeiler dieser Leistung ist ein erfolgreiches Management der Investmentvermögen sowie die konsequente Wahrnehmung von Chancen, um für die Anleger hohe Wertzuwächse zu realisieren. Die Performance der Immobilienfonds zeigt stabile Portfoliowerte und tendenziell steigende Mieterträge.

## Fulda blickt in den Weltraum

Die „Universe on Tour“-Roadshow gastiert in dem von uns gemanagten Einkaufszentrum Kaiserwiesen, Fulda, um ein breites Publikum in der Region zu erreichen. Ziel ist es, das Interesse der Bürgerinnen und Bürger an Astronomie und Astrophysik zu fördern. Die fünf-tägige Veranstaltung präsentiert ein spektakuläres 75 m<sup>2</sup> großes mobiles Planetarium, das von Forschungsinstituten aus der Region Fulda und dem Bundesministerium für Bildung und Forschung bereitgestellt wird. Das beeindruckende Setup und die umfangreichen Aktivitäten zeigen die Schönheit unseres Universums und erklären komplexe wissenschaftliche Konzepte auf eine für alle verständliche Weise.

## REWE-Neueröffnung in Hamburg-Eppendorf

REWE eröffnet seinen neuen Lebensmittelmarkt auf der ehemaligen Fläche eines Temma-Marktes in unserem Stadtteilzentrum Eppendorf Center. Der Standort verfügt über eine Mietfläche von rund 1.200 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf zwei Etagen. Im Erdgeschoss werden Snacks, Convenience-Produkte, Backwaren, eine Salatbar und Sushi angeboten. Im Obergeschoss finden die Kunden weitere Lebensmittel für den täglichen Bedarf. Beide Ebenen sind über einen Fahrstuhl und eine Treppe miteinander verbunden. Der erfolgreichen Filialeröffnung sind neun Monate Umbauzeit mit umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen und einer Anpassung des Flächenlayouts vorausgegangen. Die attraktive Mixed-Use-Immobilie verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 17.900 m<sup>2</sup> und eine diversifizierte Mieterbasis aus Handel, Büro und Ärztezentrum.



**17.900** Quadratmeter  
Gesamtmietfläche  
in Hamburg-Eppendorf

## Spende für den Gänseblümchen-Voerde e.V.

Die Hahn Gruppe spendet rund 10.000 Euro an den Gänseblümchen-Voerde e.V., einen Verein zur Unterstützung krebskranker Kinder. Vorausgegangen war ein Aufruf zum Papierverzicht an die Anleger des neuen Pluswertfonds 178. Rund zwei Drittel der Kunden verzichten auf den traditionellen Papierordner und setzen stattdessen auf die digitale Ablage der Dokumente. Die gesparten Materialkosten für die Ordner zuzüglich einer Eigenleistung der Hahn Gruppe kommen den Gänseblümchen zugute. Der Verein besteht seit 2007 und 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.



## Grundsteinlegung in Herford

Im Quartier Friedenstal, Herford, entwickelt die Hahn Gruppe ein modernes Nahversorgungszentrum mit den Mietern EDEKA und dm-drogerie markt. Die Ende Juli erfolgte Grundsteinlegung ist ein wichtiger Meilenstein auf dem Weg zur Eröffnung, die für das dritte Quartal 2024 geplant ist. Selbst strömender Regen kann die gute Stimmung der Gäste nicht eintrüben. Der Höhepunkt der Veranstaltung ist das Vergraben der Zeitkapsel als symbolisches Fundament des neu entstehenden Bauwerks. Die Anwohner und Kunden des Nahversorgungszentrums erwartet nach der Fertigstellung auf rund 5.200 m<sup>2</sup> Mietfläche ein hochattraktiver Einkaufsort mit zugkräftigen Mietern und einem umfangreichen Angebot an Waren des täglichen Bedarfs.



## Pluswertfonds 178 erfolgreich platziert

Nach nur drei Monaten Vermarktung ist der im April angekündigte Publikums-AIF vollständig platziert. Vor dem Hintergrund des anspruchsvollen Kapitalmarktumfelds war die Nachfrage im Privatkundensegment erfreulich hoch. Das Zeichnungsvolumen in Höhe von rund 19,5 Mio. Euro wurde von insgesamt rund 300 qualifizierten Privatanlegern eingeworben, die jeweils durchschnittlich rund 60.000 Euro Eigenkapital einzahlten. Das Investmentprodukt überzeugt die Zeichner mit einer konservativen Konzeption, dem Fokus auf Grundversorgung sowie der attraktiven Rendite. Bereits im dritten Quartal erhalten die Anleger eine erste Ausschüttung in Höhe von anteilig 4,25 Prozent p.a.

## Kaufland eröffnet in Oberhausen

Der neue Betreiber hat nahtlos die Flächen des bisherigen EDEKA-Markts übernommen, dessen Mietvertrag zum Jahresende 2022 auslief. Seit Jahresbeginn wurden durch Kaufland umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen eingeleitet. Der neue Markt besticht durch ein neues, hochwertiges Erscheinungsbild und moderne Frischetheken. Auf etwa 5.400 m<sup>2</sup> Mietfläche bietet Kaufland nun ein umfangreiches Sortiment an Lebensmitteln und alles für den täglichen Bedarf, mit besonderem Fokus auf den Frischeabteilungen. Das von der Hahn Gruppe realisierte Fachmarktzentrum Sterkrader Tor an der Bahnhofstraße/Dorstener Straße verfügt über rund 20.100 m<sup>2</sup> Mietfläche und mehr als 500 Pkw-Stellplätze. Zu den Mietern zählen ALDI, dm-drogerie markt, C&A, TAKKO, KiK, die Stadtparkasse Oberhausen und weitere.



## HAHN INSIGHT

Bei unseren Kamingsgesprächen am Vorabend des HAHN German Retail Property Day haben ausgewählte institutionelle Investoren die Gelegenheit, tiefe Einblicke in den Einzelhandel und das Asset Management zu gewinnen und sich mit Einzelhandelsakteuren und Experten der Hahn Gruppe auszutauschen. Dabei werden nicht nur die Blickwinkel des Investors und Asset Managers beleuchtet, sondern eben auch die Anforderungen und Wünsche der Mieter aus dem Einzelhandel. So erläutern die Vertreter eines großen deutschen Einzelhandelsunternehmens den Gästen ihr Geschäftsmodell und die nationale Expansionsstrategie. Einmal mehr wird deutlich, dass Mieter aus dem Lebensmitteleinzelhandel sich sehr langfristig an die Immobilie binden. Sie sind zudem ein investitionsstarker Partner, wenn es darum geht, attraktive Einkaufsorte zu schaffen.



## HAHN Retail Real Estate Report 2023/2024

Veröffentlichung des neuen Research-Reports der Hahn Gruppe, der einen umfassenden Marktüberblick über die Rahmenbedingungen für Handelsimmobilien-Investments bietet. Der Bericht ist erneut in Zusammenarbeit mit CBRE, bulwiengesa und dem EHI Retail Institute entstanden. Einige der zentralen Erkenntnisse aus den Untersuchungen und Expertenbefragungen lauten: Klimaschutz und Zinsentwicklung sind größte Herausforderungen der Investoren; Anleger zeigen stärkere Zukaufs- als Verkaufstendenz; Fachmarktzentren stehen bei Handel & Investoren hoch im Kurs; der Einzelhandel weist eine erhöhte Expansionsneigung auf.



### EIN UMFASSENDER MARKT- ÜBERBLICK ÜBER DIE RAHMEN- BEDINGUNGEN FÜR HANDELS- IMMOBILIEN-INVESTMENTS

## Neues Gastronomiekonzept in Stuttgart

Die Restaurantkette BIGCHEFS eröffnet eine neue Filiale in der Mixed-Use-Immobilie Killesberghöhe, Stuttgart. Mit 800 m<sup>2</sup> Mietfläche verfügt das Restaurant über einen Innenbereich und eine Terrasse, die zusammen Platz für ca. 250 Gäste bieten. BIGCHEFS betreibt insgesamt über 90 Filialen, wobei etwa 80 davon in der Türkei liegen. Dies ist bereits der dritte deutsche Standort, nach Frankfurt und Oberhausen. Die Immobilie Killesberghöhe bietet eine Gesamtmietfläche von 19.500 m<sup>2</sup> und beherbergt neben BIGCHEFS weitere Mieter wie EDEKA, ALDI, dm und Alnatura. Die Hahn Gruppe hat die Mixed-Use-Immobilie 2019 für institutionelle Investoren erworben und managt diese seitdem.



# 250

Gäste Kapazität im  
Restaurant BIGCHEFS



## HAHN German Retail Property Day

Über 200 Gäste aus der Immobilienwirtschaft, Investoren, Einzelhändler, Finanzierungspartner und Branchenexperten kommen am 13. September nach Bergisch Gladbach, um gemeinsam mit uns und zahlreichen Experten über den Handelsimmobilienmarkt und seine Zukunftsperspektiven zu diskutieren. Im Mittelpunkt der Veranstaltung steht die Vorstellung des neuen HAHN Retail Real Estate Reports. Ein weiteres Highlight ist die Kapitalmarktanalyse von Dr. Gertrud Traud, Chefvolkswirtin der Helaba.



## Hahn-Bauprojekt erhält DGNB-Gold-Zertifizierung

Für den Neubau des toom Baumarkts an der Lürriper Straße in Mönchengladbach werden toom Baumarkt und der Hahn Gruppe im Rahmen der EXPO REAL das Gold-Zertifikat für nachhaltige Verbrauchermärkte durch das DGNB German Sustainable Building Council (DGNB) überreicht. 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 sowie Photovoltaikflächen für die Erzeugung erneuerbarer Energie. Eine Regenwasserrückgewinnungsanlage, umfangreich begrünte Dachflächen sowie großzügige Versickerungsflächen im Bereich der Pkw-Stellplatzflächen sind weitere Nachhaltigkeitsmerkmale.

## Solarstrom in Wendelstein

Im Oktober feiern wir die Inbetriebnahme einer neuen Photovoltaikanlage auf dem Dach unseres Kaufland-Markts in Wendelstein, Bayern. Seit dem letzten Jahr arbeiten wir in einem Pilotprojekt gemeinsam mit Kaufland 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. Außerdem wurden E-Ladesäulen errichtet und die Außen- und Innenbereiche des Marktes mit moderner LED-Beleuchtung ausgestattet. Weitere Modernisierungen sind vorgesehen. Wir beabsichtigen, den Energiebezug des Gebäudes gegenüber der Ausgangssituation um mindestens ein Drittel und die CO<sub>2</sub>-Emissionen um mindestens 80 Prozent zu reduzieren.

## Preisverleihung Kinder- und Jugendpreis

Erstmals wird der „Bergisch Gladbacher Kinder- und Jugendpreis“ verliehen, eine Initiative des Stifterehepaars Karin und Horst Gellert, die von der Hahn Gruppe finanziell unterstützt wird. Der Preis würdigt herausragende Persönlichkeiten und Institutionen, die sich in Bergisch Gladbach vorbildlich für die Jugend engagieren. Der Gewinner des Hauptpreises ist der gemeinnützige Verein MiKibU e.V., der sich für Migrantenkinder einsetzt und kostenfreie Hausaufgaben- und Nachhilfeangebote an Grundschulen anbietet. Zusätzlich werden 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.

## Hahn gewinnt Scope Award 2024

Die Hahn Gruppe gewinnt den Scope Award 2024 „Bester Asset Manager“ in der Kategorie „Real Estate Essential Retail“. Scope Analysis, das führende Unternehmen zur Bewertung von Fonds und Asset Managern, würdigt damit die nachhaltig gute Performance der Hahn Immobilienfonds im Segment der versorgungsorientierten Handelsimmobilien. Die dieses Jahr insgesamt rund 60 prämierten Gewinner unterschiedlicher Länder- und Asset-Kategorien werden aus rund 2.000 untersuchten Asset Managern und Zertifikatanbietern ausgewählt. Der Scope Award wird seit 2005 einmal jährlich verliehen. Die Hahn Gruppe erhält die Siegetrophäe nach 2013 zum zweiten Mal. In den Vorjahren wurden wir regelmäßig als Top-5-Unternehmen des Branchensegments von Scope nominiert.

## Modernisierung REWE Langelsheim

Der REWE-Filiale in dem von uns gemanagten Nahversorgungszentrum Langelsheim eröffnet wieder. Zentrale Elemente der vorangegangenen Modernisierung beinhalten die energetische Sanierung mit Einbau von Wärmepumpentechnik, die Modernisierung der Gebäudetechnik und Installation energiesparender LED-Beleuchtung, die Erneuerung des Fassadenanstrichs, der Decken und Böden zur Verbesserung des Einkaufserlebnisses sowie die Aktualisierung auf das neueste REWE-Ladendesign, das viel Komfort und eine hohe Aufenthaltsqualität bietet. Im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen wurde ein neuer, langfristiger Mietvertrag abgeschlossen.



## Auflage des Hahn Pluswertfonds 180

Der Publikums-AIF investiert mit einem Gesamtvolumen von rund 28,5 Mio. Euro in ein Fachmarktzentrum in Landshut, Bayern, das an die Einzelhandelsunternehmen BAUHAUS und PENNY vermietet ist. BAUHAUS, ein führender deutscher Baumarktbetreiber mit einem Jahresumsatz von ca. 4,4 Mrd. Euro im Jahr 2022 und rund 160 Standorten deutschlandweit, ist der Hauptmieter und repräsentiert etwa 88 Prozent der Gesamtmieteinnahmen. Der zweite Mieter ist der Lebensmitteldiscounter PENNY mit einem Anteil an den Mieteinnahmen von etwa 12 Prozent. Das 2005 erbaute und langjährig etablierte Fachmarktzentrum mit einer Mietfläche von rund 13.380 m<sup>2</sup> befindet sich in einem Gewerbegebiet im nordöstlichen Gemeindebereich von Landshut.



## Neuer Nachhaltigkeitsbericht zeigt Initiative

Kurz vor Jahresschluss präsentieren wir unseren neuen Nachhaltigkeitsbericht mit dem Leitmotiv: „ESG – Wir zeigen Initiative!“ Wir stellen unsere Agenda in den ESG-Dimensionen Umwelt, Gesellschaft und Unternehmensführung vor. Detailliert beschreiben wir, in welchen Bereichen wir Fortschritte erzielt haben und wo wir uns neue Ziele setzen. Der Bericht ist ein wichtiger Bestandteil unseres Engagements, denn ein aktiver und offener Dialog ist der Schlüssel, um unsere Nachhaltigkeitsinitiativen kontinuierlich zu verbessern und effektiv umzusetzen.



**WIR STELLEN UNSERE AGENDA  
IN DEN ESG-DIMENSIONEN  
UMWELT, GESELLSCHAFT UND  
UNTERNEHMENSFÜHRUNG VOR.**







# MITTEINANDER

Gute Zusammenarbeit ist das Fundament unseres Erfolgs. Immobilienmanagement ist komplex und fordert uns täglich heraus. Wir meistern diese Herausforderungen, indem wir eng mit dem Kapitalmarkt zusammenarbeiten, um aus Immobilieninvestitionen echte Anlageerfolge zu machen. Dies gelingt uns durch direkte Kommunikation, kurze Entscheidungswege und Teamplay. Kurz gesagt: Bei uns steht das Miteinander im Zentrum aller Bemühungen, um nachhaltigen Erfolg für unsere Anleger und Kunden zu sichern.

# GESCHÄFTSMODELL

## Exzellenz durch Expertise und Spezialisierung

Die Hahn Gruppe agiert als spezialisierter Investment Manager für ausgewählte Assetklassen mit einer tiefen Marktkennntnis. Unser Ansatz des ganzheitlichen Managements ermöglicht es uns, den gesamten Wertschöpfungszyklus zu überblicken und zu optimieren, wodurch wir den Anlageerfolg signifikant steigern.

## Hahn-Wertschöpfungskette



## Ganzheitliche Steuerung

Die Performance der von uns betreuten Anlagevermögen wird durch eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst, die wir sorgfältig steuern. Unser umfassendes Management entlang der gesamten Wertschöpfungskette gewährleistet höchste Qualität und maximalen Anlageerfolg für institutionelle und private Anleger. Die Hahn Gruppe bietet Managementleistungen, die den vollständigen Lebenszyklus und alle Phasen der Wertschöpfung eines langfristigen Immobilieninvestments abdecken. Dies beinhaltet:

- Immobilienbezogene Dienstleistungen von An- und Verkauf über Vermietung und Verwaltung bis hin zur Revitalisierung und Entwicklung neuer Immobilienprojekte.
- Kapitalmarktbezogene Dienstleistungen, einschließlich Konzeption, Strukturierung und Vermarktung von Immobilien-Investmentprodukten, Portfolio Management und Investorenbetreuung.

- Beteiligung der Hahn Gruppe an Immobilienfonds und Joint-Venture-Portfolios zur Generierung zusätzlicher Erträge und zur Förderung der Interessensgleichheit mit den Anlegern.

## Klarer Fokus

Als Immobilienspezialist konzentrieren wir uns auf ausgewählte Assetklassen, um tiefgreifende Expertise und maßgeschneiderte Lösungen anzubieten. Von der sorgfältigen Auswahl und Akquisition von Objekten über die Entwicklung und Optimierung bis hin zur Verwaltung und Wertsteigerung – unser Ansatz gewährleistet eine umfassende Betreuung und das Erreichen von überdurchschnittlichen Renditen. Durch unseren Fokus auf spezifische Immobiliensegmente können wir Marktchancen gezielt nutzen und so den Erfolg unserer Investoren maximieren.

## Konzernstruktur

### HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG



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 Management 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.



# INVESTMENTFOKUS

---

**Immobilien, die den täglichen Bedarf abdecken – unser Investitionsfokus richtet sich auf Handels- und Mixed-Use-Immobilien, die durch ihre Mieterstruktur eine essenzielle Versorgungsfunktion erfüllen. Solche Objekte dienen hauptsächlich der Deckung des täglichen Bedarfs und ziehen dementsprechend hohe Besucherzahlen an. Dies sorgt für stabile Einnahmen aus Mieten und macht sie zu attraktiven Investitionen.**

## **Handelsimmobilien**

---

Die Assetklasse der großen Lebensmittelmärkte und Fachmarktsiedlungen, die auch als „großflächiger Einzelhandel“ bezeichnet wird, überzeugt durch ihre hohe Stabilität und Investitionssicherheit. Sie umfasst insbesondere die Immobilienobjekttypen Fachmarktzentren, Nahversorgungszentren, 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. Lebensmittel und Drogerieprodukte stehen im Mittelpunkt, da sie zentrale Bedürfnisse des täglichen Konsums erfüllen. Baumärkte stellen ebenfalls die Versorgung mit lebensrelevanten Gütern sicher, indem sie wichtige Bedarfe rund um das Thema Wohnen abdecken.

### **Bonitätsstarke 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.

### **Marktführer in der Region**

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, fallen die Mietkosten und die Mietnebenkosten für die Filialisten hier grundsätzlich geringer aus. 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. Nahversorgungszentren 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.



**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.



## Mixed-Use-Immobilien

Mixed-Use-Immobilien sind Objekte mit gemischter Nutzung, die verschiedene Funktionen wie Einzelhandel, Büroflächen, Wohnraum oder Gesundheitseinrichtungen an einem Ort kombinieren. Typischerweise im städtischen Umfeld gelegen, beheimaten sie oft auch Gastronomie, Dienstleistungsunternehmen, Entertainmentangebote, Fitness- und Wellnesszentren sowie öffentliche Einrichtungen. Diese Nutzungsvielfalt führt zu einer breiten Diversifikation der Mieterstruktur, was aus Sicht der Rendite-Risiko-Bewertung vorteilhaft ist.

Mixed-Use-Immobilien sind häufig zentrale Elemente eines Stadtviertels, das eine vielseitige Mischung aus Wohn-, Arbeits-, Kultur- und Freizeiträumen bietet. Gemäß dem Prinzip der kurzen Wege ist alles Nötige in unmittelbarer Nähe verfügbar. Solche lebendigen Viertel bieten hochwertige Aufenthaltsbereiche und fördern die soziale Interaktion und das Gemeinschaftsgefühl.



### 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 an 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.



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

Büro- und Wohnnutzungen bilden eine wesentliche Säule im Mietermix von Mixed-Use-Immobilien. Wohnimmobilien zeichnen sich durch ihre geringe Anfälligkeit für konjunkturelle Schwankungen aus, was die Mieteinnahmen stabilisiert. Im Gegensatz dazu ist die Bürovermietung zwar konjunkturabhängiger, bietet jedoch größere Flexibilität und in der Regel höhere Renditechancen. Zusammen mit anderen Nutzungsarten erzeugen Büro- und Wohnimmobilien synergetische Effekte, die den Wert und die Attraktivität der Immobilie steigern.



### Gastronomie

Restaurants, Bars und Cafés spielen eine zentrale Rolle als soziale Treffpunkte für die lokale Gemeinschaft. Erfolgreiche Gastronomiekonzepte generieren signifikante Synergien für benachbarte Geschäfte, indem sie Besucher anlocken und die Besucherfrequenz am Standort erhöhen.



### Gesundheit, Sport und Entertainment

Arztpraxen als Mieter steigern dauerhaft die Besucherzahlen und haben eine positive Auswirkung auf die Umgebung. Sport- und Gesundheitseinrichtungen wie Fitnessstudios, Yoga-Studios oder Wellnesszentren locken nicht nur regelmäßig Besucher an, sondern können auch deren Aufenthaltsdauer vor Ort verlängern. Das Gleiche gilt für Kinos und Freizeiteinrichtungen. Sie spielen eine Schlüsselrolle bei der Schaffung lebendiger Gemeinschaftszentren und tragen zur kulturellen Bereicherung der Umgebung bei.

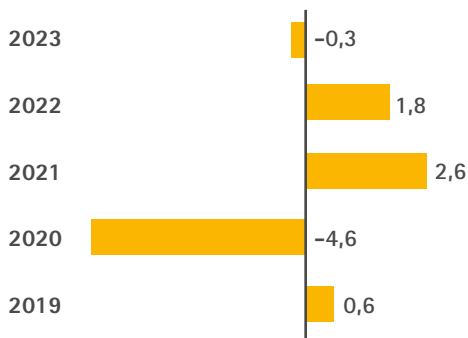


# GESAMTWIRTSCHAFT UND EINZELHANDEL

Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) Deutschlands verzeichnete 2023 einen Rückgang von 0,3 Prozent gemäß den Daten des Statistischen Bundesamtes (Destatis). Diese kurze Rezession nach einem Wachstum von 1,8 Prozent im Vorjahr spiegelt die Auswirkungen eines krisenbelasteten Umfelds wider, ergänzt durch negative Faktoren wie steigende Zinsen und eine sinkende Nachfrage im In- und Ausland.

## Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland

in Prozent (preisbereinigt, verkettet)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis)

## Abnehmende Inflationssorgen und Rekordzahl der Erwerbstätigen

Der private Konsum fiel 2023 um 0,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Hauptursache hierfür dürften die hohen Verbraucherpreise gewesen sein. Diese stiegen im Jahresdurchschnitt um 5,9 Prozent, nachdem sie im Vorjahr um 6,9 Prozent zugenommen hatten. Besonders deutlich war der Anstieg bei Nahrungsmitteln mit 12,4 Prozent. Ebenso zogen die Preise für Energie, Waren und Dienstleistungen deutlich an. Im dritten Quartal 2023 fiel die Inflationsrate unter 4 Prozent, was auf einen nachlassenden Inflationsdruck hindeutet.

Im Jahr 2023 zeigte sich in den verschiedenen Wirtschaftsbereichen Deutschlands eine divergierende Entwicklung der Bruttowertschöpfung: Die Wirtschaftsleistung im produzierenden Gewerbe (exklusive Baugewerbe) verzeichnete einen signifikanten Rückgang um 2,0 Prozent. Im Baugewerbe wirkten sich hohe Baukosten, Fachkräftemangel und verschlechterte Finanzierungsbedingungen aus, was zu einem nur geringfügigen realen Wachstum von 0,2 Prozent führte.

Die globale wirtschaftliche Verlangsamung und die schwache inländische Nachfrage im Jahr 2023 beeinträchtigten auch den Handel mit dem Ausland, der ebenfalls rückläufig war. Die Importe sanken jedoch stärker als die Exporte, was zu einem positiven Außenbeitrag führte und damit das BIP unterstützte.

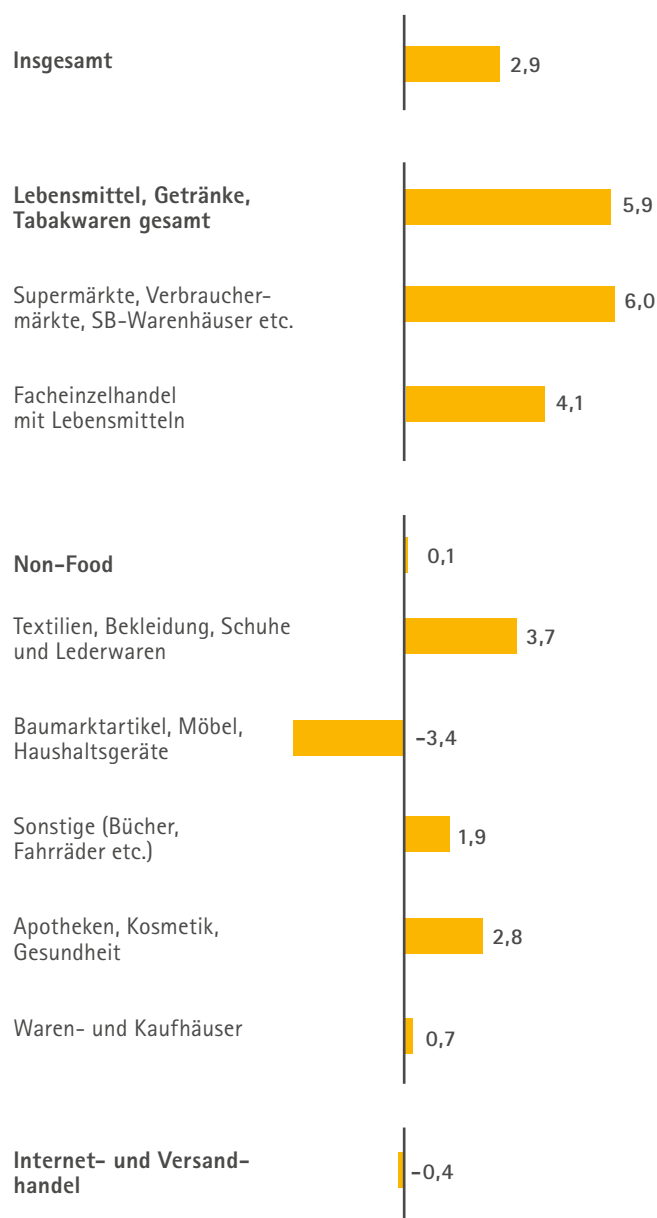
2023 wurde die Wirtschaftsleistung von etwa 45,9 Millionen Erwerbstätigen in Deutschland erwirtschaftet, ein Zuwachs von 0,7 Prozent oder 333.000 Personen und im Vergleich zum Vorjahr ein historisches Hoch in Deutschland. Aufgrund des ebenfalls gestiegenen Arbeitsangebots erhöhte sich die Arbeitslosenquote bis Dezember 2023 auf 5,7 Prozent, ein Anstieg um 0,3 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr.

# 649,1

Mrd. Euro  
Einzelhandelsumsatz  
in Deutschland 2023

## Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel 2023

in Prozent



Quelle: HDE (Handelsverband Deutschland), Statistisches Bundesamt (Destatis)

### Stationärer Einzelhandel gewinnt erneut Marktanteile

Laut dem Handelsverband Deutschland (HDE) erzielten der stationäre Einzelhandel und der Distanzhandel in Deutschland im Jahr 2023 einen Gesamtumsatz von 649,1 Mrd. Euro, was einer Steigerung von 2,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr (630,8 Milliarden Euro) entspricht. Trotz dieses Rekordumsatzes war eine preisbereinigte Abschwächung von 3,4 Prozent zu verzeichnen. Der stationäre Einzelhandel wuchs nominal um 3,5 Prozent auf 564,9 Mrd. Euro (Vorjahr: 546,1 Milliarden Euro). Real lag ein Rückgang von 0,7 Prozent vor. Der Online-Handel entwickelte sich mit einem Umsatzrückgang von 0,4 Prozent (real -3,9 Prozent) auf 84,2 Milliarden Euro erneut schwächer als der stationäre Einzelhandel.

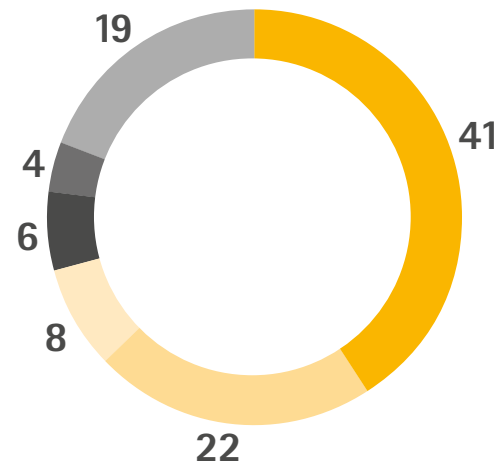
Im Lebensmitteleinzelhandel wurde 2023 ein Wachstum von 5,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet. Aufgrund des signifikanten Anstiegs der Lebensmittelpreise ergab sich jedoch ein preisbereinigter Rückgang von 3,9 Prozent. Bei Nicht-Lebensmitteln stiegen die Umsätze nominal um 0,1 Prozent, was einem realen Rückgang von 3,1 Prozent entspricht.

### Vermietungstätigkeit im Einzelhandel nimmt zu

Der Vermietungsmarkt für Einzelhandelsflächen in deutschen Innenstädten entwickelte sich 2023 laut dem Investmentmakler JLL positiv. Mit einem Gesamtergebnis von 449.500 m<sup>2</sup> wurde der Vorjahreswert um etwa 7 Prozent übertroffen. Die Textilbranche führte erneut mit 41 Prozent des Gesamtflächenumsatzes die Vermietungsstatistik an, gefolgt von der Lebensmittelbranche/Gastronomie mit 22 Prozent der Vermietungen. Dahinter rangierten die Branchen Gesundheit/Beauty (8 Prozent), Sport/Outdoor (6 Prozent) und Heim-Haus-Wohnbedarf (4 Prozent).

## Vermietungsmarkt – Flächenumsatz 2023 nach Branchen

Anteil der Mietflächen in Prozent

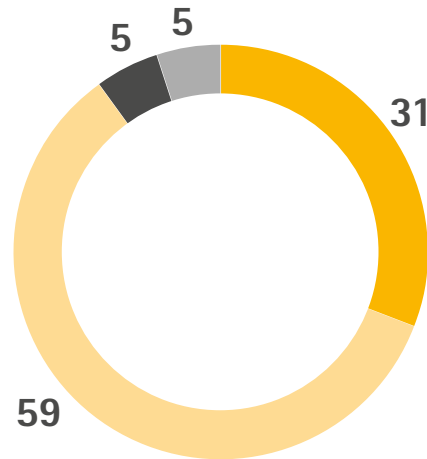


- Textil
- Lebensmittel/Gastronomie
- Gesundheit/Beauty
- Sport/Outdoor
- Heim/Haus/Wohnen
- Sonstige

Quelle: JLL Einzelhandelsmarktüberblick H2 2023

## Investmentmarkt – Anteil Transaktionsvolumen nach Nutzungsart 2023

in Prozent



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

Quelle: CBRE Investmentmarkt Einzelhandel 2023

## Fachmärkte und Fachmarktzentren dominieren den Investmentmarkt

2023 verzeichnete der deutsche Einzelhandelsimmobilien-Investmentmarkt gemäß Berechnungen des Investmentmaklers CBRE ein Transaktionsvolumen von 5,4 Mrd. Euro. Damit lag das Volumen 43 Prozent unter dem Niveau des Vorjahres. Der gesamte Immobilien-Investmentmarkt ging noch stärker zurück, nämlich um 57 Prozent. Ein wesentlicher Faktor hierbei waren die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten sowie attraktive Renditen bei alternativen Anlageformen, die den deutschen Immobilien-Investmentmarkt in seiner sonst üblichen Dynamik im vergangenen Jahr bremsen.

Immobilien aus den Bereichen Fach- und Lebensmittelmärkte, einschließlich Nahversorgungs- und Fachmarktzentren, dominierten erneut das Transaktionsgeschehen. Ihr Anteil am Transaktionsvolumen belief sich auf 59 Prozent, was eine Steigerung um 11 Prozentpunkte gegenüber 2022 darstellt. 1A-Einzel-

handelsimmobilien konnten ihren Anteil ebenfalls signifikant von 15 auf 31 Prozent erhöhen. Dieser Anstieg ist teilweise auf Anteilserwerbe an Großprojekten wie dem KaDeWe oder dem Ensemble MYND & Galeria Weltstadthaus zurückzuführen. Shopping-Center hingegen hatten 2023 nur eine marginale Bedeutung im Immobilienmarkt, ihr Anteil lag bei knapp 5 Prozent.

Die Renditen stiegen auf Jahressicht in allen Segmenten weiter an, zeigten aber in Teilen auch Stabilisierungstendenzen. So verzeichneten Lebensmittelmärkte als auch Fachmarktzentren im zweiten Halbjahr 2023 keine Ausweitung der Spitzenrenditen mehr. Im Jahresverlauf stiegen die Renditen von Lebensmittelmärkten jedoch um 0,4 Prozentpunkte auf 4,7 Prozent und diejenigen von Fachmarktzentren um 0,7 Prozentpunkte auf 5 Prozent an.



## Geschlossene Publikums-AIFs mit hohem Immobilienanteil

Wie die Ratingagentur Scope mitteilte, lag das 2023 prospektierte Angebotsvolumen im Markt für geschlossene Publikums-AIFs bei rund 720 Mio. Euro (Vorjahr: 1,26 Mrd. Euro). Die Emissionen verteilten sich auf 18 geschlossene Publikums-AIFs, die neu von der BaFin zugelassen wurden (Vorjahr: 21). Die aufgelegten Fonds investierten überwiegend in die Assetklasse Immobilien. Der Immobilienanteil am Emissionsvolumen lag bei rund 86 Prozent. Die zweitstärkste Assetklasse waren Multi-Asset- sowie Infrastruktur-Produkte mit einem Anteil von jeweils 4 Prozent. Dahinter folgten Produkte mit Fokus auf Private Equity und erneuerbare Energien (jeweils 3 Prozent).

## Stetige Mittelzuflüsse bei institutionellen Immobilienfonds

Die institutionellen Anleger haben im Jahr 2023 ihre indirekten Immobilieninvestments erneut ausgebaut. Gemäß der Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank verzeichneten die deutschen Immobilien-Spezialfonds Netto-Mittelzuflüsse in Höhe von 8,8 Mrd. Euro (Vorjahr: 15,2 Mrd. Euro). Das im Segment der deutschen Immobilien-Spezialfonds angelegte Vermögen belief sich Ende 2023 auf insgesamt 182,3 Mrd. Euro. Gegenüber dem Vorjahr (173,5 Mrd. Euro) war dies ein Zuwachs von 5,1 Prozent.

## Ausblick 2024 – Zinswende könnte Aufschwung einleiten

Das ifo Institut erwartet 2024 ein reales Wirtschaftswachstum von 0,2 Prozent. Die privaten Konsumausgaben sollen gemäß Prognose um 1,1 Prozent steigen. Bei den Verbraucherpreisen wird mit einer Abschwächung der Dynamik der letzten beiden Jahre und einem Anstieg auf 2,3 Prozent gerechnet.

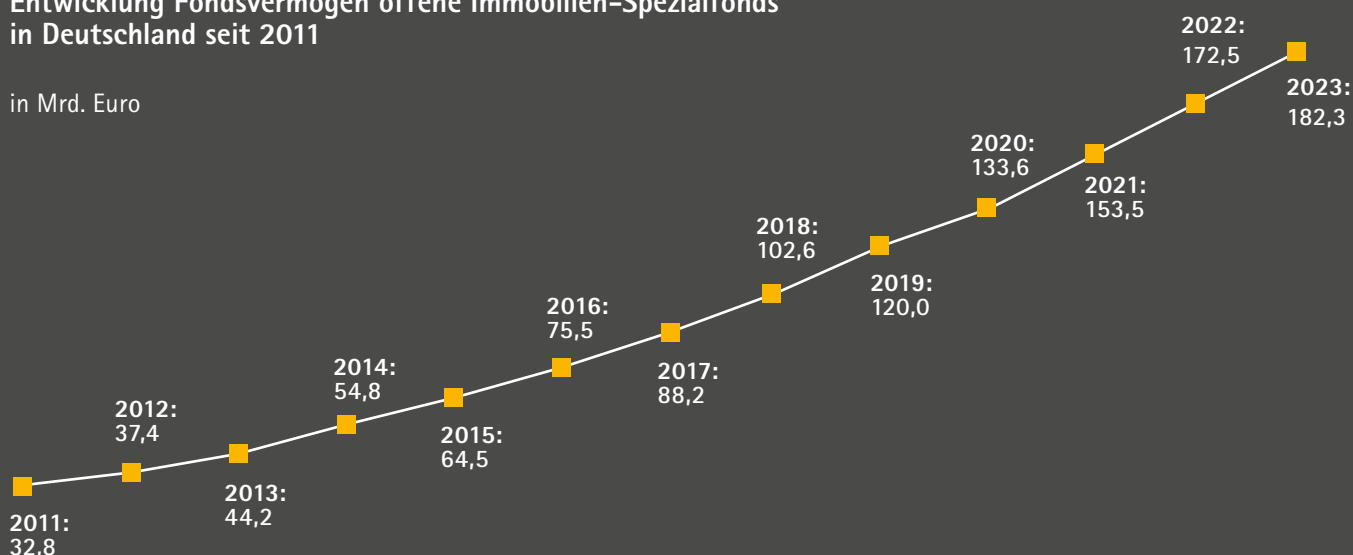
Der Handelsverband Deutschland (HDE) erwartet für 2024 ebenfalls, dass die Umsatzentwicklung im Einzelhandel sich gegenüber 2023 wieder aufhellen wird. Das prognostizierte Umsatzwachstum liegt bei nominal 3,5 Prozent. Preisbereinigt wird ein Umsatzzuwachs von 1,0 Prozent erwartet. Gemäß Prognose werden vom Online-Handel keine besonderen Impulse ausgehen. Mit einem nominalen Umsatzanstieg von 3,0 Prozent bzw. real 1,0 Prozent liegt die Wachstumsrate in etwa auf dem Niveau des stationären Einzelhandels.

Für 2024 ist mit einem tendenziell günstigeren Finanzierungsumfeld zu rechnen. Die Helaba prognostiziert, dass die EZB im Sommer 2024 die Zinswende einleiten wird. Für 10-jährige Bundesanleihen rechnet das Institut zum Jahresende mit einer Rendite von 2,3 Prozent.

Für 2024 sieht der Investmentmakler CBRE ein weiterhin herausforderndes Umfeld am deutschen Immobilienmarkt. In Erwartung sinkender Zinssätze ab Mitte des Jahres wird jedoch mit einer Belebung der Investitionen und der Kapitalmärkte gerechnet. Ab der Jahresmitte könnte deshalb eine Aufwärtsbewegung einsetzen.

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

in Mrd. Euro



Quelle: Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank





# VERLÄSSLICH

Unser Anspruch ist es, nicht nur renditeorientiert, sondern auch konservativ zu agieren, um die gesteckten Investmentziele zuverlässig zu erreichen. Dieses Prinzip der Verlässlichkeit leben wir auch in unseren Beziehungen zu den Mietern. Wir treten stets verbindlich auf und fördern eine kalkulierbare Partnerschaft, die auf Fairness basiert. Gerade in schwierigen Momenten zeigt sich unsere Stärke: Wir setzen uns mit vollem Engagement dafür ein, gemeinsame Ziele zu erreichen und Herausforderungen proaktiv zu bewältigen.

# 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. Durch die Entwicklung nachhaltiger und ertragsstarker Investmentlösungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette bringen wir umfangreiche Erfahrung und Fachkenntnisse in der Immobilien- und Investmentbranche zum Einsatz.

Dies ermöglicht uns, ein breit gefächertes Angebot an Investmentprodukten bereitzustellen, darunter offene Spezial-AIFs, maßgeschneiderte Individualfonds und Club Deals, die gezielt auf die Bedürfnisse unserer institutionellen Klientel abgestimmt sind.

Darüber hinaus eröffnen wir mit Publikums-AIFs und Private Placements privaten Anlegern den Weg zu attraktiven Immobilieninvestments. Unsere Fondsangebote sind reguliert und durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt, was eine hohe Transparenz und Sicherheit für Investoren gewährleistet. Die konsequente Verfolgung einer nachhaltigen Investmentstrategie versetzt uns in die Lage, für unsere Anleger stabile und langfristige Renditen zu generieren.

## DeWert – unsere Kapitalverwaltungsgesellschaft

2013 ist in Deutschland das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) in Kraft getreten, das einen rechtlichen Rahmen für die Auflage und das Management von Investmentvermögen geschaffen hat. Durch das KAGB wird 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 vermarktet 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 (offen und geschlossen) sowie geschlossenen Publikums-AIFs. Unter ihrem Dach werden die Konzeption, der Vertrieb sowie das Portfolio und Risiko Management 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 1,9 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 nachhaltig 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.

## Verwaltetes Fondsvermögen in Mio. Euro

Stand 31. Dezember 2023

Institutionelle Anleger

1.900

Privatanleger

1.000



## 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

## 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 HAHN German Retail Fund I, der erste Fonds der German-Retail-Fund-Reihe, eine durchschnittliche jährliche Rendite (IRR) von rund 7 Prozent auf. Auch für die Zukunft sind die Portfolios der institutionellen Immobilienfonds gut aufgestellt, um nachhaltig attraktive Renditen zu erwirtschaften.

Im Privatkundengeschäft haben wir 2023 bei rund 30 Prozent der Immobilienfonds die Ausschüttungen im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Es gab keine Rückgänge zu verzeichnen. Die regulierten Publikums-AIF der Hahn Gruppe liegen mit ihren kumulierten Ausschüttungen im Durchschnitt um rund 7 Prozent über der Prognoseprognose.

## Vermögende Privatkunden

Die Hahn Gruppe hat seit ihrer Gründung bereits 190 Immobilien-Investmentvermögen für vermögende Privatkunden und semiprofessionelle Anleger aufgelegt. Dabei handelt es sich um 160 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. Die mittleren Beteiligungssummen unserer Anleger sind für die Anlageklasse der geschlossenen Sachwertinvestments überdurchschnittlich hoch. Die Mindestzeichnungssummen für die Publikumsfonds liegen in der Regel bei 20.000 Euro bzw. bei 200.000 Euro für Private Placements.

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.

|                                                                                                                           |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Aufgelegte Publikumsfonds für private und semiprofessionelle Anleger                                                      | 190          |
| Anzahl Kunden/Privatanleger                                                                                               | rund 3.500   |
| Anzahl laufende Zeichnungen                                                                                               | rund 6.500   |
| Aufgelöste Publikumsfonds                                                                                                 | 120          |
| Durchschnittliche Laufzeit der aufgelösten Investmentvermögen                                                             | 15,9 Jahre   |
| Summe der Gesamtrückflüsse inkl. Schlusszahlung nach Steuern auf Investorenebene bezogen auf das eingezahlte Eigenkapital | 180 Prozent  |
| Durchschnittlicher jährlicher Vermögenszuwachs nach Steuern*                                                              | 5,39 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 der Hahn Gruppe belaufen sich auf über 7 Mrd. Euro (Stand 31. Dezember 2023). Sie unterteilen sich in verwaltete Hahn-Immobilienfonds und in Managementmandate für Dritte.

## Hahn Immobilienfonds

Die Hahn Gruppe betätigt sich als Manager von Immobilienfonds und kontrolliert die gesamte Wertschöpfungskette der von ihr betreuten Immobilienobjekte. An über 120 Immobilienstandorten mit einer Mietfläche von rund 1,4 Mio. m<sup>2</sup> werden jährliche Mieterträge von rund 170 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 2023 bei rund 99 Prozent.

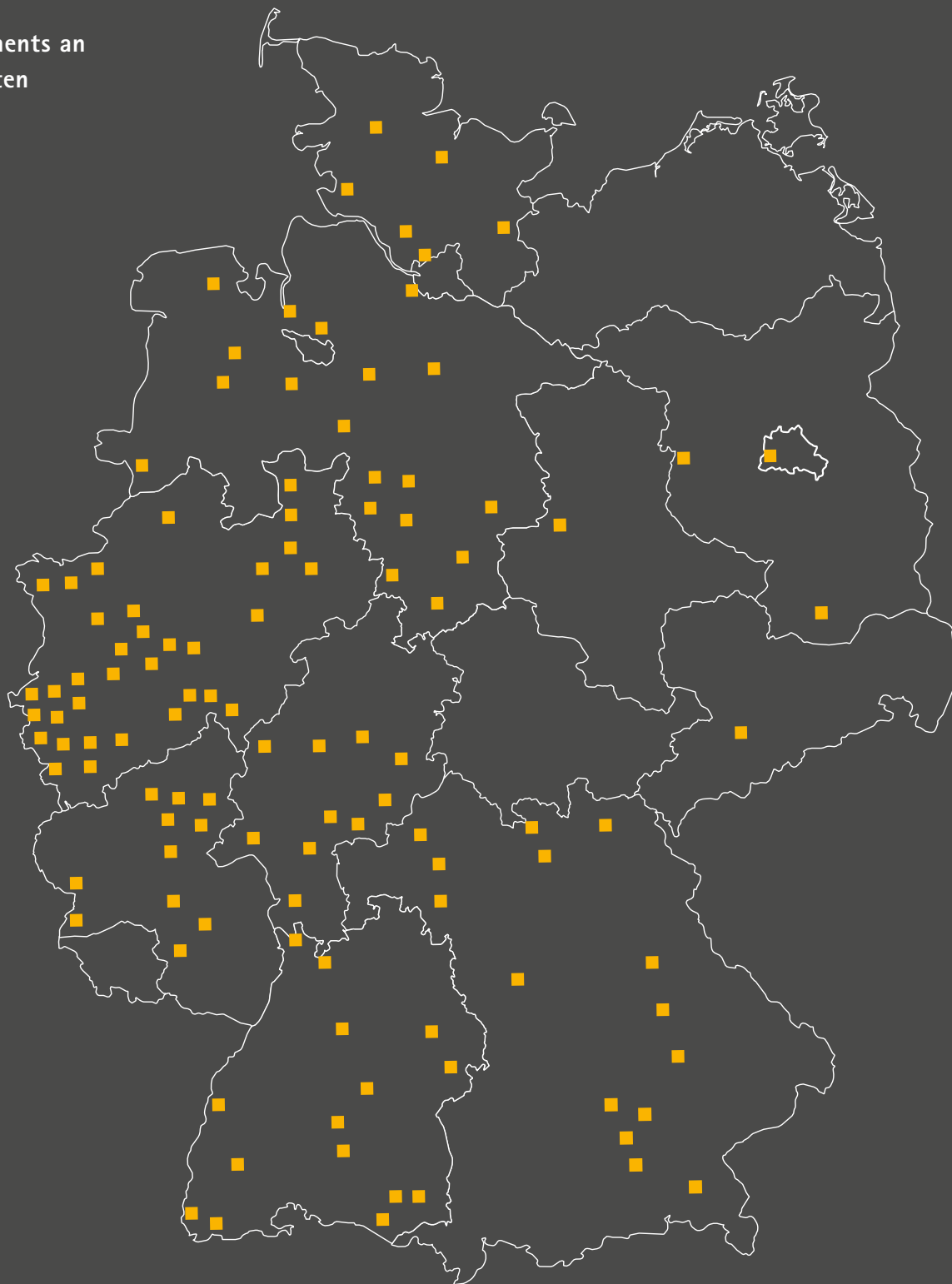
**168** Mio. Euro Mietvolumen generieren unsere Fondsinvestmentstandorte jährlich

**720** Mietverträge

## Kennzahlen Immobilienfondsportfolio

|                                                 | 2023    | 2022    | 2021    | 2020    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Vermietungsquote in Prozent                     | 99      | 98      | 98      | 98      |
| Verwaltete Mietfläche in Mio. m <sup>2</sup>    | 1,360   | 1,566   | 1,495   | 1,540   |
| Verwaltetes jährliches Mietvolumen in Mio. Euro | 168,4   | 187,5   | 179,1   | 178,7   |
| Immobilienstandorte                             | 123     | 139     | 137     | 144     |
| Assets under Management in Mrd. Euro            | 2,9     | 3,3     | 3,2     | 3,1     |
| Vermietungsleistung in m <sup>2</sup>           | 108.000 | 226.000 | 126.000 | 113.000 |

Fondsinvestments an  
123 Standorten



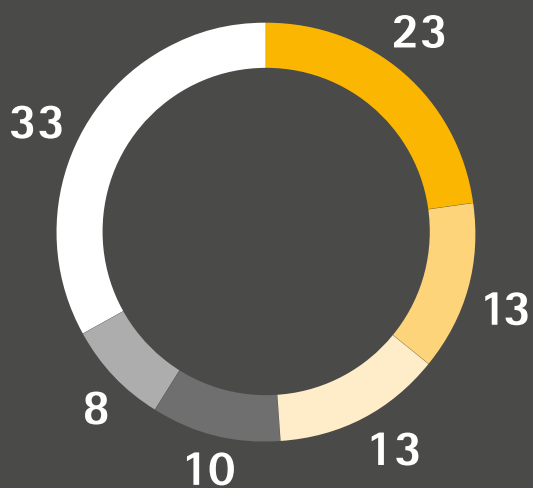
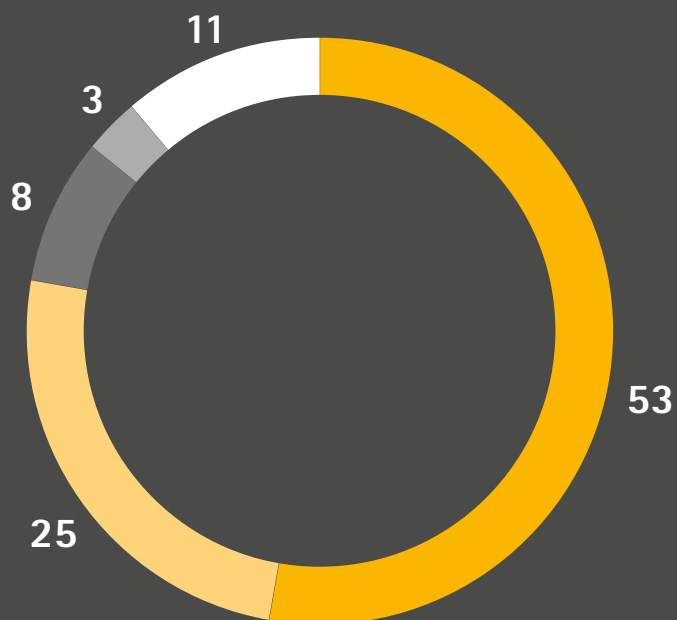
**18,3** Jahre durchschnittliche  
Restlaufzeit der  
Mietverträge (WAULT)

**148,4** Tausend  
Pkw-Stellplätze

## Branchenaufteilung Mieter 2023

Anteil an den Mieterträgen in Prozent

- Lebensmittel
- Baumärkte
- Sonstiger Einzelhandel
- Gastronomie
- Sonstige



## Mieterportfolio 2023

Anteil an den Mieterträgen in Prozent

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



## Bedeutende Immobilienfonds-Standorte der Hahn Gruppe

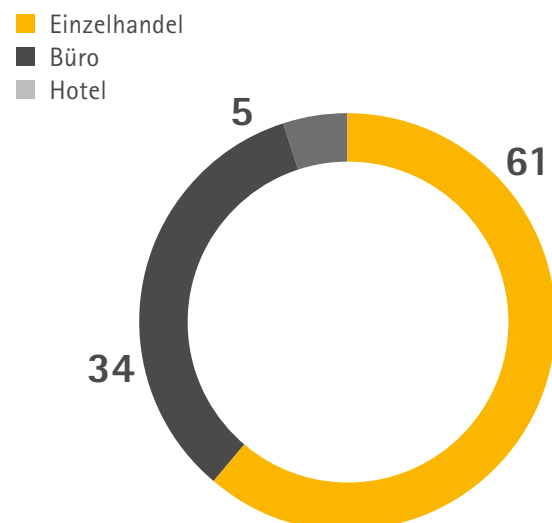
| Name Objekt                       | Baujahr/<br>Modernisierung | Mietfläche in m <sup>2</sup> | Objekttyp           | Ankermieter                    | Erwerb |
|-----------------------------------|----------------------------|------------------------------|---------------------|--------------------------------|--------|
| 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,<br>TK Maxx | 2020   |
| 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 2023 wurden über 110 Immobilienobjekte mit einer Gesamtmietfläche von rund 1,5 Mio. m<sup>2</sup> verwaltet. Das für Dritte gemanagte Immobilienvermögen belief sich auf rund 4,5 Mrd. Euro.

## Management für Dritte – Portfolioaufteilung nach Nutzungsarten

Anteil an der Mietfläche in Prozent







# VERANTWORT- TUNGSVOLL

Wir sind uns bewusst, dass sich nicht alle Aspekte unseres Geschäfts steuern und kontrollieren lassen. Doch gerade in dieser Unvorhersehbarkeit liegt unsere Stärke: Wir engagieren uns zu 100 Prozent und übernehmen Verantwortung, um stets das bestmögliche Ergebnis zu erzielen. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter setzen sich tagtäglich mit vollem Einsatz für unsere Kunden ein, denn wir haben verinnerlicht, dass deren Ziele auch unsere sind. Dieses tiefe Verständnis für Verantwortung ermöglicht es uns, einen echten Mehrwert zu schaffen.

# NACHHALTIGKEIT

---

Die Werte der Hahn Gruppe und unser Verständnis von unternehmerischer Verantwortung sowie unsere Verantwortung in Bezug auf Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekte bilden die Grundlage unseres Handelns. Den drei übergeordneten Nachhaltigkeitsdimensionen Umwelt (Environmental), Soziales (Social) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (Governance) (ESG) wird bei uns fachbereichsübergreifend eine hohe Bedeutung beigemessen, da sie ein integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie sind.

## Europäische Union 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. 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 stehen die Ausprägungen des etablierten ESG-Begriffs verstärkt im Fokus bzw. rücken die damit verbundenen Chancen und Risiken verstärkt ins Zentrum des wirtschaftlichen Handelns. Dies betrifft insbesondere Klimaschutzaspekte, den Ausbau erneuerbarer Energien und Dekarbonisierung.

## Umweltschutz: 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 Erhöhung des Immobilienbestandes so notwendig wie bedeutend in seinen Auswirkungen.



## Organisation und Strategie

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 wir den engen Dialog sowohl mit unseren Stakeholdern als auch mit Marktteilnehmern. Um den nachhaltigkeitsbezogenen Anforderungen als Unternehmen bestmöglich zu begegnen, haben wir unsere interne Nachhaltigkeitsorganisationsstruktur entsprechend aufgestellt.

## Identifizierung der wesentlichen Handlungsfelder

Zur systematischen Annäherung an das weitgefächerte und komplexe Themenfeld der Nachhaltigkeit auf Unternehmens-ebene 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 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](http://www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de)). Die in der Grafik dargestellte Hahn Wesentlichkeitsmatrix fokussiert eine reduzierte Anzahl an individuell identifizierten Nachhaltigkeitsaspekten. Diese stecken den priorisierten Aktionsrahmen für unsere langfristig angelegte Nachhaltigkeitsagenda ab. Darüber hinaus pflegen wir den fortlaufenden Dialog mit unseren Stakeholdern als auch mit Marktteilnehmern.

## Wesentlichkeitsmatrix

● Umwelt ● Sozial ● Governance



# | 130.000

kWh/Jahr  
Leistung der  
Photovoltaikanlage

## Manage to Green im Fokus

Gemäß der Regulatorik und unseren Dekarbonisierungsbestrebungen werden im Rahmen von objektspezifischen ESG-Strategien Nachhaltigkeitsmaßnahmen im Immobilienportfolio forciert. Neben der grundlegenden Bestandsanalyse umfasst unser Maßnahmenkatalog unter anderem Maßnahmen zur Reduktion von beeinflussbaren CO<sub>2</sub>-Emissionen und zur Optimierung von Ressourcenverbräuchen bzw. zur Förderung regenerativer Energie. Dank strategischer Partnerschaften mit wichtigen Mietern und der Einführung innovativer Betriebsmodelle wird der Ausbau von Photovoltaikanlagen und der Ladesäuleninfrastruktur kontinuierlich vorangetrieben. Über die flächendeckende Ausrüstung der Standorte mit Smart-Metern wird zudem die Grundlage geschaffen, Verbrauchsdaten der Immobilienobjekte für die ESG-Optimierung systematisch zu nutzen.

## Case Study: 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.





## Case Study: Hahn-Zentrale

Die Zentrale der Hahn Gruppe in Bergisch Gladbach verteilt sich auf zwei nebeneinanderliegende Gebäudeteile mit jeweils zwei Gebäudekörpern, die in Summe über eine Nutzfläche von 5.500 m<sup>2</sup> 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 Verbrauchsdatenanalyse 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 und 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.

**VIELE WEITERE INFORMATIONEN  
ZU UNSEREN ESG-AKTIVITÄTEN  
FINDEN SIE IM NACHHALTIG-  
KEITSBERICHT 2023/2024 DER  
HAHN GRUPPE.**



# WIR PACKEN AN!

---

**Hahn-Mitarbeitende engagieren sich:**

**Im Rahmen unseres langjährigen sozialen Engagements haben wir 2023 ein Mitarbeiter-Freiwilligenprogramm in die Umsetzung gebracht.**

Die Inspiration hierzu gab ein Einzelprojekt der letzten Jahre, bei dem viele unserer Kollegen in einem Kinderdorf im Bergischen Land handwerkliche Tätigkeiten übernahmen. Der Bau einer Grillhütte, das Reparieren von Zäunen und Gartenhäusern, die Restaurierung eines Fußballfeldes sowie Malerarbeiten verbesserten dort maßgeblich die Lebensqualität der Bewohner. Das positive Fazit lautete damals, etwas Gutes getan zu haben und zugleich im Kollegenkreis näher zusammengerückt zu sein. Deshalb haben wir uns überlegt, ein neues Freiwilligenprogramm ins Leben zu rufen, das uns diesmal längerfristig begleiten soll. Ziel ist es, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in den kommenden Jahren kontinuierlich die Möglichkeit einzuräumen, in kleinen und großen Gruppen an sozialen Projekten mitzuwirken. Die eingesetzte Zeit gilt als bezahlte Arbeitszeit. Selbstverständlich ist die Teilnahme freiwillig.

## **Gutes tun, die Kompetenz und den Zusammenhalt fördern**

---

Zu Jahresbeginn 2023 konzentrierte sich eine Arbeitsgruppe darauf, die Initiative zu konkretisieren und sie in Einklang mit den weiteren Nachhaltigkeitsaktivitäten der Hahn Gruppe zu bringen. Das Ziel: Gutes tun, die sozialen und teamdynamischen Kompetenzen stärken und unseren internen Zusammenhalt fördern. Diese Faktoren tragen nicht nur zur Gemeinschaft, sondern auch zum wirtschaftlichen Erfolg der Hahn Gruppe bei. Mit einem ersten Pilotprojekt in Köln haben wir bereits im Frühjahr begonnen. Sieben Helfer aus unserem Haus unterstützten für einen Tag beim Auf- und Abbau von Möbeln in einem Therapieraum. Es wurde gemeinsam und mit viel Engagement geschleppt, getüftelt, gemessen und geschraubt.

Die Arbeit zeigte einmal mehr, dass jeder Einzelne von uns besondere Talente einbringen kann. Ein rundum gelungener Einsatz mit vielen glücklichen Gesichtern. Um künftig regelmäßig Initiativen im Bereich Soziales und Umwelt aus der Region tatkräftig mit unserem Know-how zu unterstützen, sind wir im Sommer eine Kooperation mit der Kölner Freiwilligenagentur e. V. (KFA) eingegangen. Die KFA vermittelt ehrenamtliche Mitarbeiter an kulturelle, soziale oder ökologische Institutionen. Sie bietet auch eigene Projekte für bürgerschaftliches Engagement.

## **Engagement im Seniorenzentrum**

---

Der erste große Einsatz im Rahmen dieser Kooperation fand Anfang November statt. Unser Team unterstützte das Seniorenzentrum Herz Jesu in Köln, das seit 1852 alte und kranke Menschen pflegt. In der Einrichtung leben rund 170 Personen. Neben der Einzelbetreuung und der Ausrichtung unterschiedlicher Gruppenangebote organisieren die Mitarbeitenden des sozial-kulturellen Dienstes diverse Veranstaltungen und Feste, um die Menschen zu erfreuen.

Für den anstehenden Martinsumzug war das Betreuungspersonal auf Freiwillige angewiesen. Um möglichst vielen Senioren die Teilnahme am Zug – zusammen mit den Kindergärten und Schulen – zu ermöglichen, wurden Helferinnen und Helfer benötigt.

Der Einsatz der Freiwilligen startete mit einem Rundgang durch die Einrichtung. Die Pflegerinnen und Pfleger stellten sich vor und erläuterten ihre Aufgaben und die Funktion der Einrichtung. Auf insgesamt sechs Etagen sind die Bewohner untergebracht, die in unterschiedlichen Pflegestufen versorgt werden. Selbst eine eigene Kapelle für Gottesdienste steht zur Verfü-





gung – stets geöffnet auch für Angehörige und Anwohner. Beim gemeinsamen Kaffeetrinken am Nachmittag erfolgte dann ein ausgiebiges Kennenlernen der Heimbewohnerinnen und Heimbewohner. An mehreren Tischen saßen die freiwilligen Unterstützenden mit den Gästen zusammen. Es wurden Lebensgeschichten ausgetauscht, die regionale Verbundenheit ausgedrückt und über den Alltag gesprochen. So entstanden in kurzer Zeit Sympathie und Wertschätzung unter den Teilnehmenden als Vertrauensgrundlage für den anstehenden Ausflug. Im Anschluss begleiteten die insgesamt 15 Mitarbeitenden der Hahn Gruppe die Bewohnerinnen und Bewohner zum Martinsumzug. Sie unterstützten beim Gehen, halfen den Rollstuhlfahrern und waren stets präsent als Gesprächspartner. Zahlreiche Kinder, Jugendliche und Eltern erweiterten den Zug durch die Kölner Südstadt, der natürlich von einem Reiter und Kapelle angeführt wurde.

## WEITERE PROJEKTE IN PLANUNG

Nach den positiven Erfahrungen steht fest: Unser „Wir packen an“-Programm hat sich einen festen Platz auf unserer Nachhaltigkeitsagenda verdient. Weitere Projekte sind bereits in Planung.

# ARBEITEN BEI DER HAHN GRUPPE

**Hoch qualifizierte und engagierte Mitarbeitende sind unser wertvollstes Kapital und der Schlüssel zu unserem langjährigen Erfolg. Wir legen großen Wert darauf, ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das nicht nur leistungsorientiert ist, sondern auch auf Vertrauen und gemeinsamen Werten basiert.**

In einem sich ständig wandelnden Marktumfeld verstärkt sich die Bedeutung, Arbeitnehmer zu finden und zu fördern, die bereit sind, Veränderungen nicht nur zu unterstützen, sondern sie auch aktiv mitzugestalten. Unsere Personalstrategie ist gezielt darauf ausgerichtet, solche Talente langfristig an unser Unternehmen zu binden, sie kontinuierlich zu motivieren und ihr Wachstum zu fördern.

## **Potenziale entfalten**

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.

**UNSERE MITARBEITENDEN  
BRINGEN SPEZIALISIERTES  
FACHWISSEN AUS UNTER-  
SCHIEDLICHEN DISZIPLINEN  
MIT, UM IHRE AUFGABEN ER-  
FOLGREICH ZU BEWÄLTIGEN.**

Jährliche Mitarbeitergespräche, die um halbjährliche Reviews ergänzt werden, erzeugen ein gemeinsames Verständnis für die Aufgaben und Ziele jedes einzelnen Arbeitnehmers im Unternehmen. Sie bilden 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 zu fördern.

2023 haben wir nochmals verstärkt in die Entwicklung der Hard- und Soft-Skills unserer Mitarbeitenden investiert. Dabei legen wir 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.

## **Performance Management**

Im vergangenen Jahr haben wir unser System der Leistungsbeurteilung über alle Hierarchieebenen hinweg überarbeitet. Ziel ist ein harmonischer Einklang zwischen den Unternehmenszielen und den individuellen Zielen jedes Mitarbeiters, wodurch Engagement und Leistungsbereitschaft gefördert werden. Die Neugestaltung des Systems hin zu noch stärker messbaren Zielen gibt Orientierung und erlaubt es, einen klaren Pfad zur Erreichung unserer ambitionierten Unternehmensziele zu zeichnen.

Der neue Prozess beinhaltet eine Optimierung der Inhalte und Struktur der Mitarbeitergespräche sowie der Bewertungssysteme. Diese Neuerungen führen zu einer verbesserten Kommunikation zwischen Führungskräften und Mitarbeitern, wodurch eine Kultur der Offenheit und des gegenseitigen Vertrauens ge-





fördert wird. Die Einführung transparenterer Bewertungskriterien trägt dazu bei, dass sich alle Teammitglieder gerecht behandelt fühlen und genau wissen, was von ihnen erwartet wird. Ein wichtiger Bestandteil des neuen Performance Managements liegt in der Digitalisierung der Prozesse und der Dokumentation. Die Umstellung auf ein durchgehend IT-gestütztes Managementsystem hat nicht nur die Effizienz erheblich gesteigert, sondern auch die Zugänglichkeit und Nachvollziehbarkeit der Leistungsbewertungen und Zielableitungen verbessert. Dies fördert eine Kultur der kontinuierlichen Rückmeldung und Entwicklung, die für die Steigerung der Mitarbeitermotivation und -leistung unerlässlich ist.

### **Talente gewinnen**

Um die Hahn Gruppe als attraktiven Arbeitgeber zu positionieren und Top-Talente anzuziehen, haben wir unsere Anstrengungen intensiviert. Durch verstärkte Präsenz auf zielgruppenspezifischen Bewerberplattformen erhöhen wir unsere Sichtbarkeit bei potenziellen Kandidaten. Parallel dazu haben wir unser Employer Branding verbessert, um die Einzigartigkeit unserer Unternehmenskultur und die Vorteile einer Karriere bei uns hervorzuheben.

Der Ausbau unseres HR-Bereichs im Internet, einschließlich einer benutzerfreundlicheren Karriereseite und aktiver Präsenz in sozialen Medien, ermöglicht es uns, mit Talenten direkt in

Kontakt zu treten und unsere Arbeitgebermarke effektiv zu kommunizieren. Zusätzlich haben wir den Onboarding-Prozess beschleunigt, um neuen Mitarbeitern einen reibungslosen und schnellen Einstieg zu gewährleisten. Diese Maßnahmen zusammen schaffen ein starkes Fundament, um hoch qualifizierte Talente zu gewinnen.

### **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, gegenseitige Wertschätzung und faire Vergütungsmodelle sind Bestandteil dieses Grundsatzes.

Die Belegschaftsstruktur hinsichtlich der Geschlechterverteilung ist ausgewogen: Ende 2023 waren rund 49 Prozent der Positionen im Unternehmen durch Frauen besetzt. Rund ein Drittel des Managements (ohne Vorstand) besteht aus Frauen. Wir streben an, den Anteil von Frauen in Führungspositionen weiter zu erhöhen.

## Flexible Arbeitswelt

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.

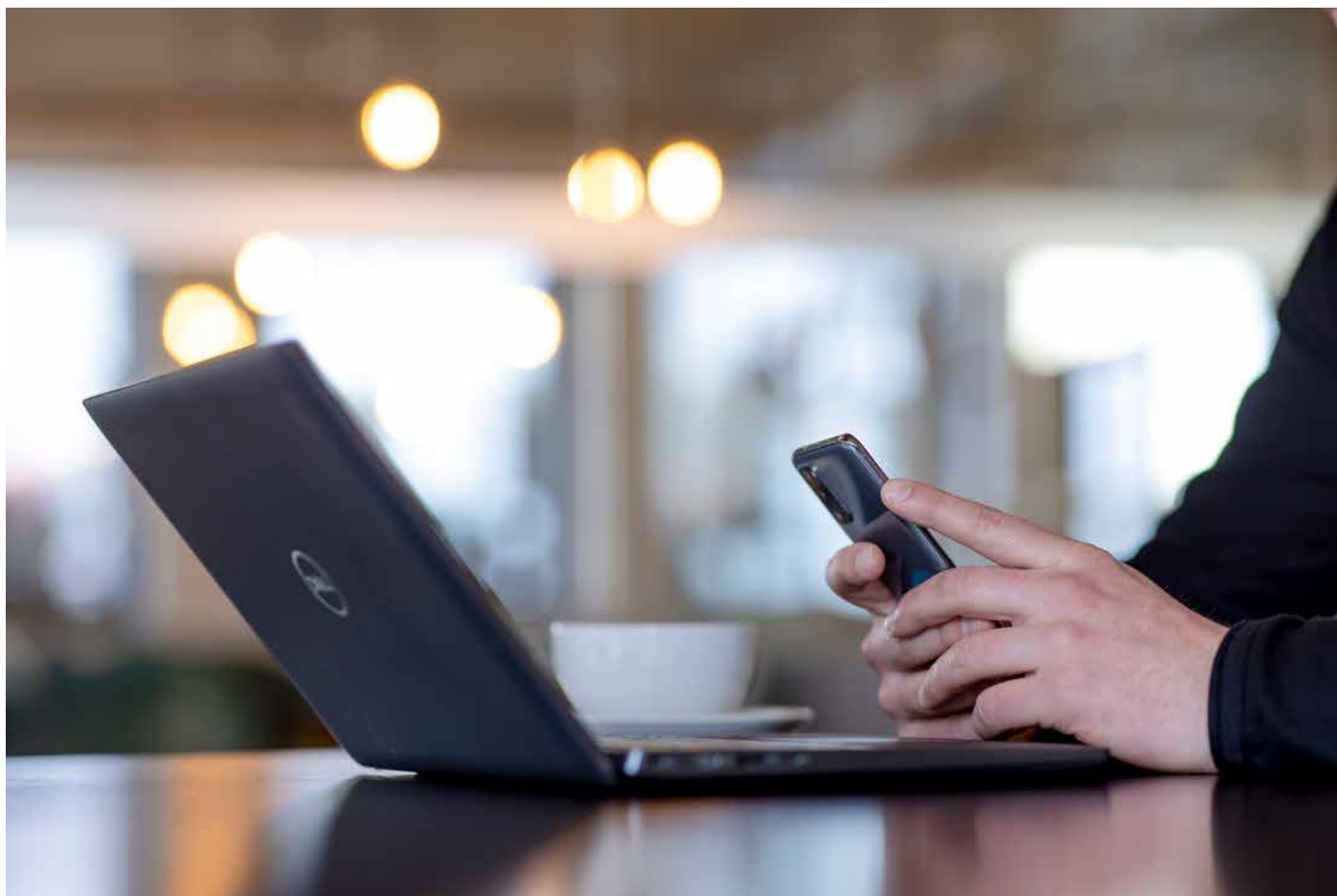
Rund 80 Prozent der Mitarbeitenden der Hahn Gruppe arbeiten regelmäßig flexibel von zu Hause aus. Sofern es die Arbeitsinhalte zulassen, räumen wir allen Kolleginnen und Kollegen im Regelbetrieb die Möglichkeit ein, rund 40 Prozent der Arbeitszeit dezentral zu verbringen. Die Mitarbeitenden verfügen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

## Gesundheitsmanagement

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 2023 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 Geschäftsjahr 2023 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 16/17: Adobe Stock – Julia Amaral

# MAGAZIN