

**NEUE  
DYNAMIK.  
BEWÄHRTE  
STÄRKE.**

Das Magazin zum  
Geschäftsbericht  
der Hahn Gruppe

# KENNZAHLEN

Assets under Management  
in Mrd. Euro



Asset und Investment Management	2024	2023
Transaktionsvolumen in Mio. Euro	93	216
Anzahl aufgelegte Immobilienfonds kumuliert	198	196
Verwaltetes Immobilienfondsvermögen in Mrd. Euro*	2,8	2,9
Verwaltetes jährliches Mietvolumen in Mio. Euro*	175	168
Vermietungsleistung in m <sup>2</sup>	70.000	108.000

\* per 31.12.

>7

Mrd. Euro Assets  
under Management

176

Mitarbeitende  
im Konzern

99

Prozent  
Vermietungsquote

3.600

Anleger und  
Investoren

# INHALT

- 04 Editorial
- 06 Verantwortung für heute und morgen
- 07 Erfolgsstationen
- 08 Highlights 2024
- 16 **Stabilität**
- 18 Werte – Fundament für eine starke Zukunft
- 20 Geschäftsmodell
- 22 **Rendite**
- 24 **Immobilientypen im Fokus**
- 28 **Markt und Umfeld**
- 32 **Investment Management**
- 34 **Verwaltetes Immobilienvermögen**
- 38 **Dynamik**
- 40 **Nachhaltiges Handeln**
- 44 **Menschen machen den Unterschied**
- 48 **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,

die Immobilienmärkte bieten vielversprechende Chancen – doch sie verlangen nach klugen Entscheidungen, Tempo und Anpassungsfähigkeit. Gleichzeitig bleibt Erfolg ohne ein solides Fundament unerreichbar.

Seit über 40 Jahren steht unser Unternehmen für Weitsicht, Stabilität und unternehmerische Substanz. Diese Erfahrung gibt uns die Sicherheit, auch in dynamischen Zeiten die richtigen Impulse zu setzen – für nachhaltiges Wachstum und langfristigen Erfolg.

Das Geschäftsjahr 2024 bestätigt diesen Kurs. Unsere Fonds erzielten überzeugende Ergebnisse, und wir haben unser Immobilienportfolio strategisch weiterentwickelt.

Mit diesem Anspruch blicken wir nach vorne: **bewährte Stärke** als Basis, **neue Dynamik** als Antrieb.

## BESTMARKE IM PRIVATKUNDENGESCHÄFT

Im Neugeschäft mit Privatanlegern wurden 2024 mit dem Pluswertfonds 180 Fachmarktzentrum Landshut und dem Pluswertfonds 181 Baumarkt Köln zwei Publikums-AIFs erfolgreich platziert. Das eingeworbene Eigenkapital belief sich auf 43,5 Mio. Euro – ein neuer Platzierungsrekord für die Hahn Gruppe in diesem Segment. Die bisherige Bestmarke aus dem Jahr 2020 lag bei 42 Mio. Euro. Das beurkundete Transaktionsvolumen lag 2024 bei rund 90 Mio. Euro.

## STARKE PERFORMANCE DURCH AKTIVES ASSET MANAGEMENT

Die Assetklasse der versorgungsorientierten Handels- und Mixed-Use-Immobilien hat 2024 einmal mehr ihre große Wertbeständigkeit und Ertragsstärke unter Beweis gestellt. So konnten wir die Mieteinnahmen im gesamten Portfolio auf vergleichbarer Basis um rund 3,6 Prozent steigern und haben durch Immobilienverkäufe zusätzliche Ertragschancen für unsere Anleger realisiert. Entsprechend positiv war die Performance der gemanagten Investmentvermögen: Bei den Publikums-AIFs lagen die Ausschüttungen im Durchschnitt 7 Prozent über der ursprünglichen Prognose. Die institutionellen Fondsvermögen zeigten ebenfalls eine stabile Entwicklung auf.

Mit einer Vermietungsleistung von rund 70.000 m<sup>2</sup> konnte die Vermietungsquote im Immobilienfondsportfolio auf dem hohen Niveau von rund 99 Prozent gehalten werden. Im Berichtszeitraum sind außerdem zwei große Projektentwicklungen erfolgreich abgeschlossen worden.

Zum Jahresende 2024 verwaltete die Hahn Gruppe ein Immobilienvermögen von über 7 Mrd. Euro, davon über 4 Mrd. Euro im Management für Dritte.

Unsere Erfahrung gibt uns die Sicherheit, auch in dynamischen Zeiten die richtigen Impulse zu setzen – für nachhaltiges Wachstum und langfristigen Erfolg.



## WACHSTUMSKURS: WEITERE IMMOBILIENFONDS IN DER PLANUNG

Für das laufende Jahr 2025 erwarten wir ein zunehmend attraktives Investitionsumfeld, getragen von einer stabilen Zinsentwicklung. Diese Rahmenbedingungen eröffnen Chancen für sicherheitsorientierte und renditefokussierte Anleger. Besonders gefragt bleiben Fachmarktzentren, Verbrauchermärkte, Baumärkte und Mixed-Use-Immobilien – dank ihrer stabilen Ertragskraft und langfristigen Perspektiven – sowohl bei Mietern als auch bei Investoren.

Die Investitionsbereitschaft privater Anleger bleibt hoch, was den Publikums-AIF als reguliertes Finanzprodukt mit hoher Transparenz und Anlegerschutz besonders attraktiv macht. Gleichzeitig rechnen wir mit einer wachsenden Investitionsneigung institutioneller Investoren.

Dank unserer starken Marktposition können wir gezielt attraktive Investmentprodukte bereitstellen und unseren Anlegern den Zugang zu erstklassigen Immobilieninvestments ermöglichen. Der Zeitpunkt ist günstig: Der Markt bietet derzeit zahlreiche Chancen mit überzeugenden Rendite-Risiko-Profilen.

Wir laden Sie ein, die Hahn Gruppe näher kennenzulernen. Auf den folgenden Seiten erfahren Sie mehr über unsere Produkte, unseren Markt und unser Geschäftsmodell. Lassen Sie uns den Dialog fortsetzen – heute und in Zukunft!

Ihre

Thomas Kuhlmann  
Vorstandsvorsitzender

Christoph Horbach  
Vorstand

Bergisch Gladbach, April 2025

# VERANTWORTUNG FÜR HEUTE UND MORGEN

Der Erfolg der Hahn Gruppe baut seit vier Jahrzehnten auf verantwortlichem Handeln und langfristigen Zielvorstellungen auf. Im Einklang mit den Ansprüchen unserer Mitarbeiter, Investoren und Mieter arbeiten wir kontinuierlich daran, generationenübergreifend Immobilienwerte zu schaffen, die eine attraktive Rendite erwirtschaften, unsere Betreiber in ihrem Erfolg unterstützen und einen Nutzen für die Gesellschaft erbringen.

Unsere Immobilien erfüllen wichtige Funktionen für Städte und Gemeinden, mit denen wir partnerschaftlich zusammenarbeiten. Die Objekte dienen der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und bieten Raum für Arbeit und Wohnen. Unsere Angebote reichen von diversifizierten Einzelhandelsstandorten, die wichtige Grundbedürfnisse der Menschen erfüllen und das soziale Miteinander fördern, bis hin zu Mixed-Use-Immobilien, die als lebendiger und lebenswerter Bestandteil von Stadtquartieren vielfältige Angebote für die Gemeinschaft bündeln.

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

Als Investment Manager mit einer BaFin-regulierten 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.

# ERFOLGSSTATIONEN DER HAHN GRUPPE

Unternehmensgründung	1982	
	1997	Investitionsvolumen über 1 Mrd. Euro
Neustrukturierung der AG als Holding; Kapitalerhöhung auf 10 Mio. Euro	2002	
	2004	Kooperation mit der MEAG (German Superstores Fund)
Investitionsvolumen über 2 Mrd. Euro	2005	
	2008	Gründung des institutionellen HAHN FCP-FIS German Retail Fund mit 750 Mio. Euro Zielvolumen
Begebung der Hahn-Anleihe über 20 Mio. Euro	2012	
	2013	Gewinner Scope Award „German Retail“
Lizenzierung der Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, erster geschlossener Spezial-AIF nach KAGB	2014	
	2015	Erster geschlossener Publikums-AIF nach KAGB
Offener Spezial-AIF HAHN German Retail Fund II mit 500 Mio. Euro Zielvolumen	2016	
	2017	Planmäßige Rückzahlung Hahn-Anleihe
Einstieg in die zweite Assetklasse Mixed-Use mit dem HAHN German Mixed-Use Fund I	2019	
	2020	Umstieg auf CO <sub>2</sub> -neutrale Energieversorgung, erster Unternehmens-Nachhaltigkeitsbericht
40 Jahre Hahn Gruppe	2022	
	2023	Gewinner Scope Award „Real Estate Essential Retail“
Zeichnungsrekord im Privatkundengeschäft	2024	
	2025	Verwaltetes Immobilienvermögen > 7 Mrd. Euro

# HIGHLIGHTS 2024

## FEBRUAR

### Service-Award 2024: Hahn Gruppe sichert sich Top-Platzierung

Über 400 Berater und Finanzprofis aus allen relevanten Vertriebsstrukturen im Sachwertesegment wurden vom Kapitalmarktmagazin FONDS professionell zur Qualität der Betreuung und Kommunikation durch ihre Sachwerteanbieter befragt. Die Hahn Gruppe erhält in den Kategorien Vertriebsunterstützung, Internet & Kommunikation, Marketing, Produktzuverlässigkeit und Entwicklung durchweg hervorragende Bewertungen. Im Gesamtklassament unter 74 Anbietern belegen wir den starken 4. Platz. Besonders erfreulich: Im Segment der Gewerbeimmobilien stehen wir auf Rang 1. Ein großartiger Vertrauensbeweis unserer Partner – und Ansporn, diesen Weg konsequent fortzusetzen.



## MÄRZ

### Hahn Pluswertfonds 180 in nur drei Monaten erfolgreich platziert

Der Ende 2023 aufgelegte Publikums-AIF investiert mit einem Gesamtvolumen von 28,5 Mio. Euro in ein Fachmarktzentrum in Landshut, Bayern. Das Zeichnungsvolumen in Höhe von rund 20 Mio. Euro wurde von nahezu 300 qualifizierten Privatanlegern eingeworben, die jeweils durchschnittlich über 60.000 Euro Eigenkapital einzahlten. Das 2005 erbaute und langjährig etablierte Fachmarktzentrum ist an die Mieter BAUHAUS und PENNY vermietet. Der frequenzstarke Standort verfügt über eine verkehrsgünstige Anbindung und versorgt auch das erweiterte Umland.

# 36

Mio. Euro Beteiligung  
an einem Bau- und  
Heimwerkermarkt

## APRIL

### Vertriebsstart für den Hahn Pluswertfonds 181

Der neue Publikums-AIF Hahn Pluswertfonds 181 Baumarkt Köln beteiligt sich mit rund 36 Mio. Euro an einem Bau- und Heimwerkermarkt in der Domstadt, der an die führende Baumarktkette OBI vermietet ist. Mit einer Mietfläche von etwa 15.300 m<sup>2</sup> zählt der langjährig etablierte Bau- und Heimwerkermarkt zu den größten OBI-Filialen in Deutschland. Das 2006 erbaute Objekt liegt strategisch günstig in einem Gewerbegebiet im Südwesten Kölns, umgeben von Fachmärkten und Nahversorgern, die wertvolle Synergien bieten.

## JUNI

### Neueröffnung Nahversorgungszentrum Herford

In Herford-Friedenstal, Nordrhein-Westfalen, eröffnet auf dem Gelände eines ehemaligen EDEKA-Markts ein hochmoderner Nahversorgungsstandort mit den Ankermietern EDEKA und dm. Die Handelsimmobilie weist rund 5.500 m<sup>2</sup> Mietfläche auf und verfügt über mehr als 150 Pkw- sowie über 60 Fahrrad-Stellplätze. Bei der Hahn-Projektentwicklung lag der Fokus auf Nachhaltigkeit. Die Immobilie ist nach dem DGNB-Gold-Standard der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen zertifiziert.



## JULI

### Erfolgreiches Refurbishment in Bergneustadt

Für ein institutionelles Sondervermögen managt die Hahn Gruppe das REWE-Center in Bergneustadt. Um das Potenzial des wertvollen Standortes mit 6.000 m<sup>2</sup> Mietfläche vollständig auszuschöpfen und diesen zukunftssicher zu gestalten, wurde er nun revitalisiert. Neue Böden, Holzelemente und thematische Bedienbereiche erzeugen ein attraktives und zeitgemäßes Einkaufserlebnis. Ein Großteil der Investitionen wurde in eine nachhaltige und energetisch optimierte Haustechnik getätigt, einschließlich Wärmerückgewinnung, neuer Klimatechnik, LED-Beleuchtung und einer Überarbeitung der Heiztechnik.

## AUGUST

### Spende für die Bananenflankenliga

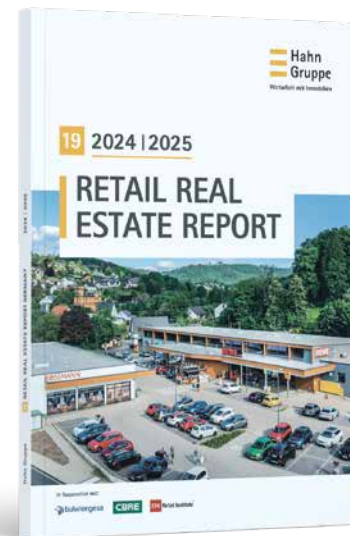
Die Hahn Gruppe überreicht eine Spende über 10.000 Euro an den Verein Bananenflankenliga. Anlass der Aktion ist die erfolgreiche Platzierung des Pluswertfonds 180 – Fachmarktzentrum in Landshut, wo ein Bananenflanken-Team trainiert. Kunden der Hahn Gruppe, die sich an dem Fonds beteiligten, hatten die Möglichkeit, auf einen physischen Ordner mit ihren Beteiligungsunterlagen zu verzichten. Der Gegenwert der eingesparten Kosten wurde an die Bananenflankenliga gespendet. Die Bananenflankenliga betreibt ein innovatives Fußballprojekt für Kinder und Jugendliche mit geistigen Beeinträchtigungen und ist deutschlandweit an 20 Standorten aktiv.



## SEPTEMBER

### Neue Ausgabe des HAHN Retail Real Estate Reports

Der HAHN Retail Real Estate Report 2024/2025 bietet fundierte Einblicke in die Entwicklung des Einzelhandels und des Handelsimmobilien-Investmentmarkts. Der Marktbericht wurde wieder in Zusammenarbeit mit CBRE Germany, bulwiengesa und dem EHI Retail Institute erstellt. Die aktuelle Analyse zeigt: Die Stimmung im Einzelhandel hellt sich zunehmend auf, viele Händler blicken wieder optimistischer in die Zukunft. Fachmarktzentren erweisen sich unverändert als bevorzugtes Segment – sowohl aufseiten der Einzelhändler als auch bei Investoren. Zudem zeichnet sich ein Wendepunkt im Handelsimmobilienmarkt ab: Viele Marktteilnehmer rechnen mit einer Stabilisierung und sehen neue Investitionschancen.



### German Retail Property Day: Gemeinsam in die Zukunft blicken

Über 200 Geschäftspartner folgen im September unserer Einladung nach Bergisch Gladbach, um sich über das Kapitalmarktumfeld und die Perspektiven des Handelsimmobilien-Investmentmarkts auszutauschen. Im Zentrum der Veranstaltung steht die Vorstellung des neuen HAHN Retail Real Estate Reports. Ergänzt wird das Programm durch spannende Vorträge und lebendige Diskussionen: Themen wie die Wachstumsstrategien des Einzelhandels, die Stabilisierung der Spitzenrenditen am Investmentmarkt sowie die wachsende Bedeutung von ESG-Kriterien prägen die Beiträge.

### Erfolgreiche Revitalisierung in Sinzheim

Das Scheck-In-Center in Sinzheim, Baden-Württemberg, ist eine ehemalige real-Immobilie, die im Zuge der Nachvermietung an EDEKA umfassend revitalisiert wurde. Der Markt setzt mit rund 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche neue Maßstäbe für großflächige Lebensmittelmärkte. Nahezu die gesamte Gebäudesubstanz wurde modernisiert – inklusive Gebäudetechnik, Decke, Boden und Außenbereich mit rund 800 Stellplätzen. Der Energieverbrauch sank um 40 Prozent gegenüber der Altimmoblie, dank LED-Beleuchtung, Kühlregalen mit Glastüren, CO<sub>2</sub>-Kälteanlage und Wärmerückgewinnung. Die Scheck-In-Gruppe betreibt 18 EDEKA-Märkte und wurde mehrfach ausgezeichnet, u. a. mit dem „Goldenen Zuckerhut“ und als „Supermarkt des Jahres“.



So werden wertvolle Kontakte geknüpft und bestehende Beziehungen gestärkt.

## OKTOBER

### Erfolgreiche EXPO REAL 2024

Rückblick auf drei intensive Messetage in München. Unser Stand ist durchgehend gut besucht, und unser Team von rund 20 Kolleginnen und Kollegen führt viele spannende Gespräche mit Investoren, Immobilienexperten, Mietern, Städten, Gemeinden und Finanzierungspartnern. So werden wertvolle Kontakte geknüpft und bestehende Beziehungen gestärkt. Die verhalten optimistische Stimmung auf der Messe signalisiert uns: Die Nachfrage nach versorgungsorientierten Handels- und Mixed-Use-Immobilien bleibt stabil.

### Best Trusted Asset Manager

Die Hahn Gruppe wird mit dem renommierten Deutschen Beteiligungspreis 2024 in der Kategorie „Best Trusted Asset Management“ ausgezeichnet! Der Preis wird jährlich vom Fachmagazin BeteiligungsReport vergeben und würdigt herausragende Leistungen im Bereich der Sachwertanlagen. Die Auszeichnung bestätigt unser langjähriges Engagement für Transparenz, Zuverlässigkeit und nachhaltiges Asset Management im Segment der versorgungsorientierten Handels- und Mixed-Use-Immobilien.

### Verleihung Kinder- und Jugendpreis 2024

Im Oktober wird erneut der „Bergisch Gladbacher Kinder- und Jugendpreis“ verliehen – eine gemeinsame Initiative der Gellert-Stiftung, der Stadt Bergisch Gladbach und der Hahn Gruppe. Der Preis würdigt soziales Engagement für junge Menschen in der Region. Den ersten Platz sicherte sich der Verein „Geschenke gegen Kindertränen e.V.“, der seit 2017 über 71.000 gespendete Spielzeuge an bedürftige Familien und soziale Einrichtungen verteilt. Insgesamt werden 20.000 Euro an Fördermitteln zugesagt. Die Preisverleihung findet im Rathaus Bergisch Gladbach statt.

# 20.000

Euro  
Fördermittel für Kinder und Jugendliche

## NOVEMBER

### Wir packen an!

Insgesamt 13 Kolleginnen und Kollegen der Hahn Gruppe engagieren sich für den Kölner Verein Quäker Nachbarschaftsheim e.V. und unterstützen die Vorbereitung des jährlichen Weihnachtsbasars. Mit seinen vielfältigen sozialen und pädagogischen Angeboten für alle Altersgruppen leistet der Verein einen wichtigen Beitrag für die Gemeinschaft. Der Einsatz erfolgt im Rahmen des Hahn-Freiwilligenprogramms „Wir packen an!“, das bereits zum vierten Mal durchgeführt wird. Die erzielten Verkaufserlöse kommen direkt der wertvollen Arbeit des Vereins zugute.



### Digitalisierung und KI im Fokus

Experten der Hahn Gruppe und der PropertyExpert GmbH zeigen in einem gemeinsamen Vortrag beim Fachmarktimmobilien-Kongress in Frankfurt die Potenziale von künstlicher Intelligenz auf, um mehr Effizienz im Property Management zu erreichen. Die Hahn Gruppe hat einen KI-gestützten, teilautomatisierten Prüfprozess für Handwerkerangebote im Unternehmen etabliert – ein wichtiger Schritt zu mehr Effizienz in der Gebäudebewirtschaftung.

### Podium beim Fachmarkt Star Award 2024

Das von uns entwickelte Nahversorgungszentrum Herford-Friedenstal hat beim renommierten Wettbewerb „Fachmarkt-Stars“ 2024 den 2. Platz in der Kategorie Neubau errungen. Ausgezeichnet wurden Projekte mit einem hervorragenden innovativen Konzept, gelungener Integration ins Standortumfeld, einer anspruchsvollen Architektur und einer hohen Betreiberqualität. Die Handelsimmobilie mit den Mietern EDEKA und dm erfüllt diese Kriterien auf vorbildliche Weise. Der durch eine hochkarätig besetzte Jury vergebene Preis belegt eindrucksvoll, dass durch moderne Projektentwicklungen Immobilien geschaffen werden, die in der Branche neue Standards setzen.

## DEZEMBER

### Akquisition von fünf Kaufland-Standorten

Die Hahn Gruppe hat ein Portfolio bestehend aus fünf Lebensmittelmärkten erworben, die langfristig an Kaufland vermietet sind. Die Handelsimmobilien verteilen sich auf Bayern, Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen und Bremen und umfassen insgesamt 37.000 m<sup>2</sup> Mietfläche. Die fünf etablierten Standorte profitieren von Kaufland als leistungsstarkem Betreiber. Der Fokus auf den Lebensmitteleinzelhandel gewährleistet eine hohe Besucherfrequenz, stabile Mieteinnahmen und langfristige Wertstabilität. In Verbindung mit den langfristigen Mietverträgen handelt es sich um ein substanzstarkes Investment.

### Vollplatzierung des Hahn Pluswertfonds 181

Der Hahn Pluswertfonds 181 Baumarkt Köln ist erfolgreich platziert – mit einem Gesamtvolumen von 36 Mio. Euro und einem gezeichneten Eigenkapital von 26 Mio. Euro. Der Erfolg bestätigt die starke Resonanz auf unsere Investmentangebote. Im Jahresverlauf sind im Privatkunden-Segment rund 45 Mio. Euro Eigenkapital für zwei geschlossene Publikums-AIFs erfolgreich eingeworben und vollständig platziert worden. Das bisherige Rekordergebnis aus 2019 wird übertroffen und eine neue Bestmarke gesetzt. Ein großer Vertrauensbeweis unserer Kunden und Vertriebspartner.

# 36

Mio. Euro  
Gesamtvolumen



### Neue PV-Installation in Marl

Beim Fachmarktzentrum Marl setzen wir die erfolgreiche Zusammenarbeit mit Kaufland im Bereich Nachhaltigkeit und Photovoltaik fort. Im Jahresverlauf wurde eine PV-Anlage mit 678 Modulen und einer Spitzenleistung von rund 300 kW auf dem Dach des Kaufland-Marktes installiert. Die erwartete Jahresleistung beträgt 255.000 kWh – genug, um eine vierköpfige Familie etwa 63 Jahre lang zu versorgen. Die Anlage ging im Dezember in Betrieb, der Stromliefervertrag mit Kaufland startete zu Beginn des Jahres 2025. Kaufland nutzt voraussichtlich 99 Prozent der erzeugten Energie.



# 255.000

Kilowattstunden  
Jahresleistung



### Hahn Nachhaltigkeitsbericht 2024/2025 veröffentlicht

Unter dem Leitmotiv „Zukunftssicher investieren. Nachhaltig gestalten.“ zeigt die Hahn Gruppe in ihrem neuen Nachhaltigkeitsbericht, wie sie Verantwortung übernimmt und nachhaltige Werte schafft. Der Bericht beleuchtet die strategische Ausrichtung im Bereich ESG und dokumentiert die Fortschritte sowie konkrete Projekte aus den Handlungsfeldern Umwelt, Soziales und Unternehmensführung. Mit der Veröffentlichung laden wir zugleich zum Dialog ein – über nachhaltiges Wirtschaften und die Zukunftsfähigkeit von Immobilieninvestments.

# 71

Mio. Euro  
Investmentvolumen



### Basisinvestment in die Nahversorgung

Die Hahn Gruppe hat über ihre Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH einen neuen geschlossenen Publikums-AIF aufgelegt. Der Vertrieb des Fonds ist Ende 2024 genehmigt worden. Der „Hahn Pluswertfonds 182 – BasisInvest Nahversorgung“ investiert rund 71 Mio. Euro in ein Immobilienportfolio aus fünf Lebensmittelmärkten, die langfristig an Kaufland vermietet sind. Anleger können von einer prognostizierten Ausschüttung von 4,75 Prozent p. a. profitieren.

### Neuer Vorstand

Christoph Horbach wird zum 1. Januar 2025 neues Mitglied des Vorstands der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG. Er verantwortet künftig die Bereiche Fonds/Portfolio Management sowie die Zentralfunktionen Business Development, Controlling und IT. Gemeinsam mit dem Vorstandsvorsitzenden Thomas Kuhlmann bildet er das neue Vorstandsteam des Unternehmens. Christoph Horbach bringt langjährige Erfahrung in der Immobilien- und Investmentbranche mit und wird wichtige Impulse für das weitere Wachstum der Hahn Gruppe setzen – insbesondere im Ausbau des Fondsgeschäfts.





# STABILITÄT

Der Lebensmitteleinzelhandel steht für eine hohe Investitionssicherheit – unabhängig von konjunkturellen Schwankungen. Er deckt Grundbedürfnisse und sichert eine stetige Nachfrage.

Davon profitieren auch die großen Einzelhandelskonzerne wie EDEKA, Kaufland, REWE und ALDI – sie sind bonitätsstarke und zuverlässige Mieter.



# WERTE – FUNDAMENT FÜR EINE STARKE ZUKUNFT

Unternehmenswerte sind mehr als bloße Leitlinien – sie prägen unsere Identität, unser Miteinander und unsere Entscheidungen. Sie geben uns Orientierung in einem dynamischen Marktumfeld und bilden die Basis für nachhaltigen Erfolg.

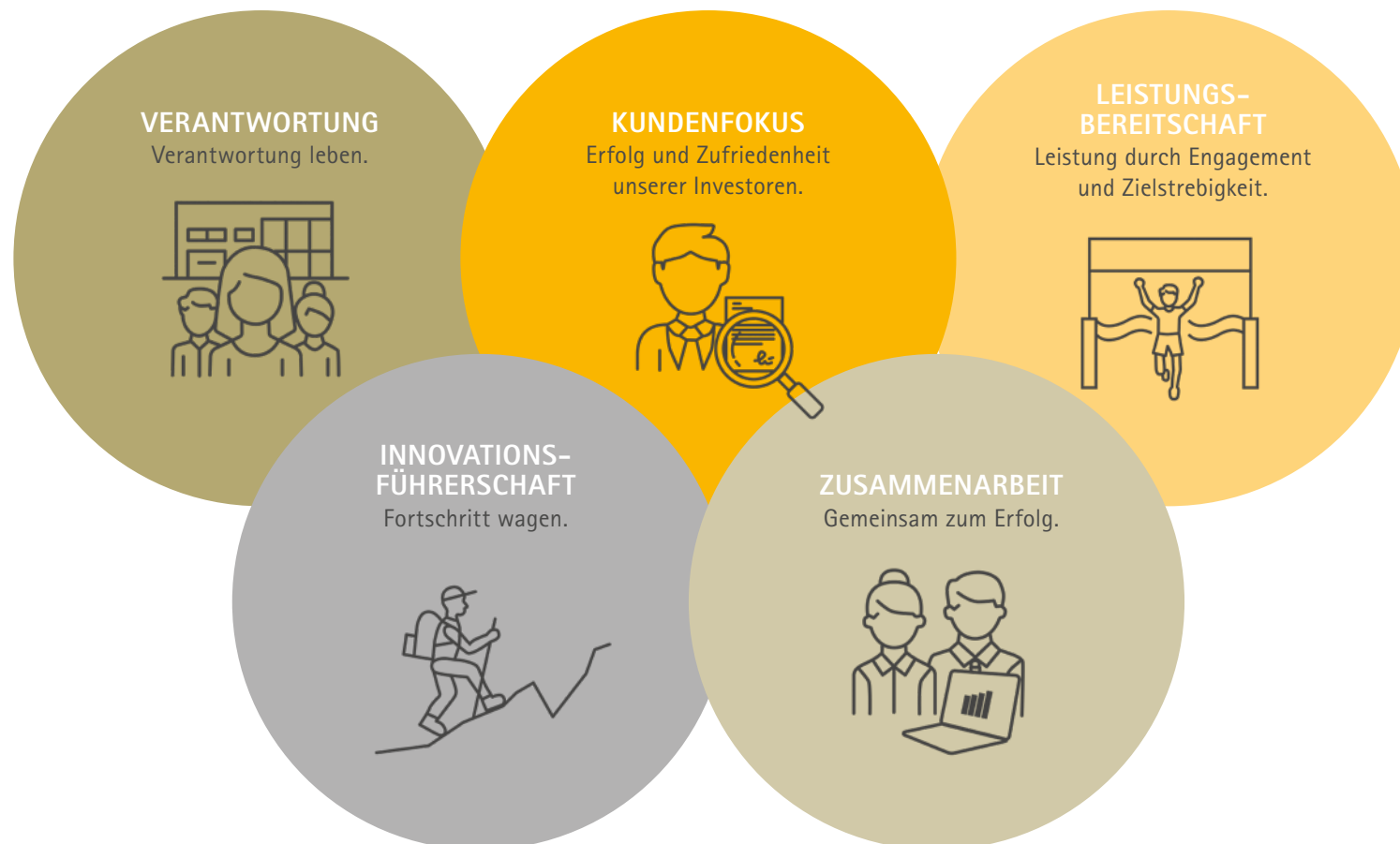
Deshalb haben wir im Jahr 2024 einen umfassenden Prozess gestartet, um unsere bestehenden Unternehmenswerte weiterzuentwickeln. Mit einer breiten Beteiligung aus allen Ebenen des Unternehmens haben wir Werte definiert, die unsere Strategie stützen und unseren zukünftigen Kurs bestimmen.

Gelebte Werte stärken zudem unsere Identität und Differenzierung im Wettbewerb. Sie prägen unsere Unternehmenskultur und beeinflussen, wie wir miteinander arbeiten, kommunizieren

und Entscheidungen treffen. Durch eine konsequente Ausrichtung an unseren Werten schaffen wir das Fundament für Erfolg – sowohl intern als auch extern.

Unsere neuen Werte sind daher ein aktiver Bestandteil unseres Handelns. Sie unterstützen uns dabei, eine leistungsfähige, integritätsgetriebene und zukunftsorientierte Organisation zu sein. Indem wir sie täglich leben, gestalten wir gemeinsam die Zukunft unseres Unternehmens.

## DIE WERTE DER HAHN GRUPPE



Durch kontinuierlichen Dialog stellen wir sicher, dass unsere Werte aktiv gelebt und weiterentwickelt werden.

## STRUKTURIERTER PROZESS ZUR ENTWICKLUNG UNSERER WERTE

Unsere neuen Unternehmenswerte sind das Ergebnis eines sorgfältigen, vierstufigen Entwicklungsprozesses, an dem Führungskräfte und Mitarbeitende aktiv beteiligt waren.

### Strategische Verankerung

Den Auftakt bildete ein Workshop der ersten Führungsebene. Hier setzten wir uns intensiv mit dem Zusammenspiel von Strategie, Kultur und Struktur auseinander und reflektierten die Bedeutung von Werten für unsere Organisation. Dieser Austausch führte zu einer Konkretisierung unserer Unternehmensstrategie und legte den Grundstein für die weitere Arbeit.

### Erweiterung und Vertiefung

Im zweiten Workshop wurde die erweiterte Führungsebene einbezogen. Wir stellten die aktualisierte Unternehmensstrategie vor und analysierten gemeinsam, welche Werte unseren bisherigen Erfolg begründet haben und welche Werte wir für die Zukunft benötigen.

### Breite Beteiligung

In einer dritten Runde öffneten wir den Prozess für alle interessierten Mitarbeitenden. Insgesamt 60 Kolleginnen und Kollegen nahmen an diesem Workshop teil. Aufbauend auf den vorangegangenen Diskussionen vertieften wir das Verständnis für Werte und deren Bedeutung im Kontext unserer Strategie.

### Konkretisierung

Abschließend definierte eine Arbeitsgruppe, bestehend aus sogenannten Wertepromotoren, die finalen Werte und legte die Basis für deren Implementierung im Unternehmen. Diese Wertepromotoren begleiten auch die Umsetzung und Verankerung der neuen Werte in unserer Organisation.

Durch diesen partizipativen Prozess haben wir sichergestellt, dass unsere Werte von der gesamten Organisation getragen und gelebt werden.

### Umsetzung in der Praxis

Die Werte entfalten ihre Wirkung erst, wenn sie aktiv gelebt werden. Deshalb fanden im zweiten Halbjahr 2024 in den Unternehmensbereichen Workshops statt, in denen unsere neuen Unternehmenswerte intensiv diskutiert und konkrete Maßnahmen für die Umsetzung erarbeitet wurden. Im Mittelpunkt standen dabei folgende Fragen:

- Wie erleben wir unsere Unternehmenswerte in der täglichen Arbeit?
- Wo gibt es noch Entwicklungspotenzial?
- Welche konkreten Schritte setzen wir, um die Werte nachhaltig zu verankern?

Die Umsetzung unserer Werte ist ein fortlaufender Prozess. Die einzelnen Teams und Abteilungen werden sich regelmäßig austauschen, um Fortschritte zu reflektieren, Best Practices zu teilen und neue Impulse zu setzen. Durch diesen kontinuierlichen Dialog stellen wir sicher, dass unsere Werte nicht nur definiert, sondern aktiv gelebt und weiterentwickelt werden.

# GESCHÄFTSMODELL

## ERFOLG DURCH EXPERTISE UND SPEZIALISIERUNG

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

## HAHN WERTSCHÖPFUNGSKETTE



## GANZHEITLICHES MANAGEMENT

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 Interessengleichheit mit den Anlegern.

## FOKUS ALS ERFOLGSFAKTOR

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 (AIFs) 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.

# RENDITE

Versorgungsorientierte Immobilien bieten attraktive Chancen für cashflow- und renditeorientierte Anleger.

Fachmarktzentren, Verbrauchermärkte, Baumärkte und Mixed-Use-Immobilien überzeugen durch stabile Erträge und langfristige Perspektiven – sie sind geschätzt von Mietern und Investoren gleichermaßen.

Fachmarktzentrum  
Hilchenbach



# IMMOBILIENTYPEN IM FOKUS

Für unsere Anleger setzen wir auf Immobilien, die den Grundbedarf der Bevölkerung abdecken. Im Mittelpunkt stehen dabei Handels- und Mixed-Use-Immobilien, die dank ihrer Mieterstruktur eine essenzielle Versorgungsfunktion übernehmen. Nahversorgungszentren, Lebensmittelmärkte und Baumärkte bedienen den täglichen Bedarf, ziehen zahlreiche Besucher an und sichern so stabile Mieteinnahmen – Faktoren, die diese Investments besonders attraktiv machen.

## VERSORGUNGSORIENTIERTE HANDELSIMMOBILIEN

Die Assetklasse der großen Lebensmittelmärkte und Fachmarktansiedlungen, 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 außerhalb innerstädtischer Kerngebiete in Deutschland gesetzlich reglementiert. 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.

## Beispielobjekte

### Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser als Ankermieter

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.

EDEKA-Center Herford



### Fachmarkt-/Nahversorgungszentren

Konzentration von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Branchen und Betriebsgrößen; Ankermieter aus dem LEH. Bei Fachmarktzentren, die überwiegend an Pkw-orientierten Standorten angesiedelt sind, dominiert die Betriebsform preisaktiver Fachmärkte.

Fachmarktzentrum Kaiserwiesen



### Bau- und Heimwerkermärkte

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

OBI Baumarkt Köln



## 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.



Eppendorf-Center Hamburg

### Nachhaltig

Die Mixed-Use-Immobilie überzeugt als nachhaltiges Investment. Mehrschossig 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 Neuentwicklungen 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.



### 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.

### 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 Büovermietung 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.



### Gesundheit, Sport und Entertainment

Arztpraxen als Mieter steigern dauerhaft die Besucherzahlen und haben eine positive Auswirkung auf die Umgebung. Sport- und Gesundheitseinrichtungen wie Fitness- und Yogastudios 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.

# MARKT UND UMFELD

Das reale Bruttoinlandsprodukt Deutschlands verzeichnete 2024 einen Rückgang von 0,2 Prozent, wie die Daten des Statistischen Bundesamtes zeigen. Damit setzte sich die negative Entwicklung des Vorjahres fort. Belastet wurde das Wirtschaftswachstum insbesondere durch das schwache Exportgeschäft und die unsicheren geopolitischen Rahmenbedingungen.

## STEIGENDE EINKOMMEN UND RÜCKGANG DER INFLATION

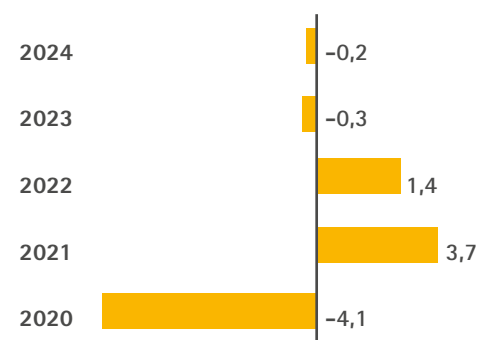
Im Jahr 2024 stieg der inflationsbereinigte private Konsum um 0,3 Prozent – unterstützt durch positive Impulse: Das verfügbare Einkommen der Haushalte legte um 4,5 Prozent zu, während die Inflationsrate von 5,9 Prozent im Vorjahr auf ein moderates Niveau von 2,2 Prozent sank. Zudem wuchsen die Nahrungsmittelpreise lediglich um 1,4 Prozent, und die staatlichen Konsumausgaben erhöhten sich um 2,6 Prozent.

Im Verarbeitenden Gewerbe wurde allerdings weniger erwirtschaftet. Die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr um 3,0 Prozent ab. Gestiegene Baupreise und eine nachlassende private Nachfrage führten auch im Baugewerbe zu einem Rückgang, der mit 3,8 Prozent noch etwas höher ausfiel.

Die europaweit schwache Wirtschaftsentwicklung im Jahr 2024 beeinträchtigte ebenfalls den deutschen Außenhandel. So gingen die Exporte von Waren und Dienstleistungen um 0,8 Prozent zurück. Die Importe nahmen um 0,2 Prozent zu.

Im Dezember 2024 wurde die Wirtschaftsleistung von rund 46,0 Mio. Erwerbstätigen in Deutschland erwirtschaftet, ein Rückgang von 0,1 Prozent oder 24.000 Personen im Vergleich zum Vorjahr. In Verbindung mit dem gestiegenen Arbeitsangebot erhöhte sich die Arbeitslosenquote bis Dezember 2024 auf 6,0 Prozent (Vorjahr: 5,7 Prozent).

## Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland in Prozent (preisbereinigt)



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis)

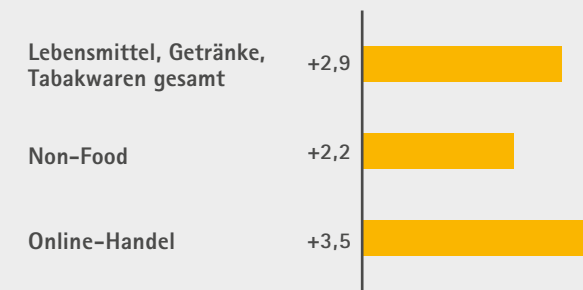
## STATIONÄRER EINZELHANDEL WÄCHST – VERMIETUNGSTÄTIGKEIT NIMMT ZU

Laut dem Handelsverband Deutschland (HDE) erreichte der Einzelhandel im Jahr 2024 einen Gesamtumsatz von 663,8 Mrd. Euro, was einer Steigerung von 2,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr (649,5 Mrd. Euro) entspricht. Der stationäre Einzelhandel wuchs um 2,0 Prozent auf 575,4 Mrd. Euro (Vorjahr: 564,1 Mrd. Euro). Der Online-Handel entwickelte sich dabei mit einem Umsatzanstieg von 3,5 Prozent auf 88,4 Mrd. Euro etwas besser als der stationäre Einzelhandel.

Im Lebensmitteleinzelhandel wurde 2024 ein Wachstum von 2,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr erzielt. Preisbereinigt lag der Zuwachs bei 0,7 Prozent. Bei Nicht-Lebensmitteln stiegen die Umsätze nominal um 2,2 Prozent, was mit einem realen Anstieg von 1,4 Prozent gleichzusetzen ist.

## Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel 2024

Umsatzveränderung ggü. Vorjahr, in Prozent



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

# 663,8

Mrd. Euro  
Gesamtumsatz im Einzelhandel  
Deutschland

Der Vermietungsmarkt für innerstädtische Einzelhandelsflächen entwickelte sich 2024 gemäß den Erhebungen des Investmentmaklers BNP Real Estate ebenfalls positiv. Mit einem Flächenumsatz von 506.000 m<sup>2</sup> wurde der Vorjahreswert um etwa 15 Prozent übertroffen. Ein positives Signal für die weitere Entwicklung sendet auch der leichte Aufwärtstrend zum Jahresende: Im Schlussquartal wurde mit rund 147.000 m<sup>2</sup> der beste Jahresabschnitt erzielt.

## FACHMARKTZENTREN UND LEBENSMITTELMÄRKTE MIT STABILEN RENDITEN

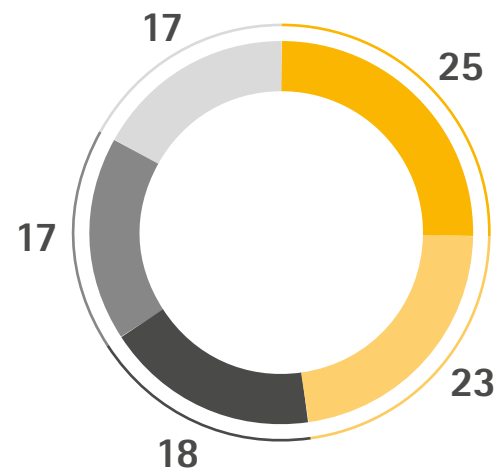
Der deutsche Einzelhandelsimmobilien-Investmentmarkt war 2024 im Aufwind und verzeichnete gemäß den Berechnungen von CBRE ein Transaktionsvolumen von insgesamt 6,1 Mrd. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Anstieg um 28 Prozent. Damit stellten Einzelhandelsimmobilien nach Wohnen und Logistik das drittgrößte Segment am deutschen Immobilien-Investmentmarkt 2024 dar.

Die gleich zu Beginn des Jahres 2024 erkennbare Dominanz von Transaktionen mit High-Street-Immobilien hielt das gesamte Jahr über an. Mit 2,9 Mrd. Euro entfiel auf Geschäftshäuser in den Haupteinkaufsstraßen ein Anteil von 47 Prozent des gesamten Investitionsvolumens. Diese Objekte waren insbesondere bei Family Offices und Privatpersonen nachgefragt, welche die Marktsituation genutzt haben, um sich einzelne, begehrte Trophy-Immobilien in den deutschen Top-Städten zu sichern. Auf dem zweiten Platz rangierten mit einem Marktanteil von 33 Prozent bzw. einem investierten Volumen von gut 2 Mrd. Euro Fachmarktobjekte inklusive Lebensmittelmärkte. Dahinter folgten Shopping-Center. Ihr Anteil stieg im Jahresverlauf auf 15 Prozent und lag damit leicht über dem Durchschnitt der letzten 5 Jahre.

Die Spitzenrenditen zeigten sich im Fachmarktsegment weitgehend stabil: Fachmarktzentren erzielten zum Jahresende eine Rendite von 5 Prozent und Lebensmittelmärkte eine Rendite von 4,7 Prozent – unverändert gegenüber dem Jahresbeginn.

**Immobilien-Investmentmarkt Deutschland – Anteil Transaktionsvolumen nach Nutzungsart 2024**

in Prozent



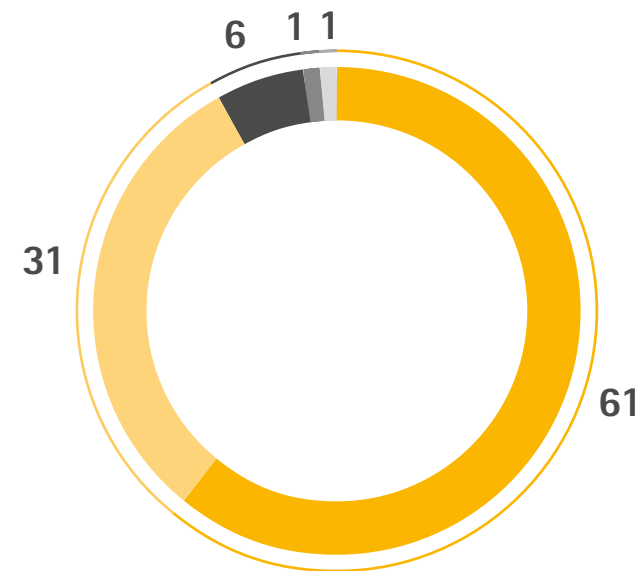
- Wohnen
- Logistik
- Einzelhandel
- Büro
- Sonstige

Quelle: CBRE Investmentmarkt 2024

**Platzierungsergebnis geschlossene Publikums-AIFs 2024 – Anteil Assetklassen**

Anteil Transaktionsvolumen nach Nutzungsart in Prozent

- Immobilien
- Private Equity
- Erneuerbare Energien
- Multi-Asset
- Infrastruktur



**GESCHLOSSENE PUBLIKUMS-AIF: STEIGERUNG DER EMISSIONSTÄTIGKEIT**

Laut der Ratingagentur Scope lagen die Emissionszahlen im Markt geschlossener alternativer Investmentfonds (AIFs) für Privatanleger 2024 deutlich über dem Vorjahresniveau. Das prospektierte Angebotsvolumen stieg von 720 Mio. Euro im Jahr 2023 auf 962 Mio. Euro. Insgesamt genehmigte die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) 20 Publikums-AIFs – zwei mehr als im Vorjahr.

Allerdings lagen die Platzierungszahlen der Branche unter dem Vorjahr. Anleger investierten 2024 nur rund 572 Mio. Euro in 39 geschlossene Publikums-AIFs – ein Rückgang des platzierten Eigenkapitalvolumens um 16 Prozent gegenüber 2023 (683 Mio. Euro, 46 AIFs). Die führende Assetklasse Immobilien machte mit 348 Mio. Euro rund 61 Prozent des platzierten Eigenkapitals aus, gefolgt von Private Equity mit 181 Mio. Euro und Erneuerbaren Energien mit 32 Mio. Euro.

**INSTITUTIONELLE IMMOBILIENFONDS: STABILE MITTELZUFLÜSSE**

Gemäß der Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank verzeichneten die deutschen Immobilien-Spezialfonds 2024 Netto-Mittelzuflüsse in Höhe von 7,4 Mrd. Euro (Vorjahr: 8,8 Mrd. Euro). Das im Segment der deutschen Immobilien-Spezialfonds angelegte Vermögen belief sich Ende 2024 auf insgesamt 178,4 Mrd. Euro. Der Rückgang des kumulierten Fondsvermögens gegenüber dem Vorjahr (182,2 Mrd. Euro) um 2,1 Prozent ist auf Bewertungsrückgänge zurückzuführen.

**AUSBLICK 2025 – AUFGEHELLTES INVESTITIONSUMFELD**

Für 2025 erwarten wir ein aufgehelltes Investitionsumfeld, begünstigt durch eine tendenziell stabile Zinsentwicklung. Diese Rahmenbedingungen eröffnen gute Perspektiven für sicherheits- und renditeorientierte Anleger.

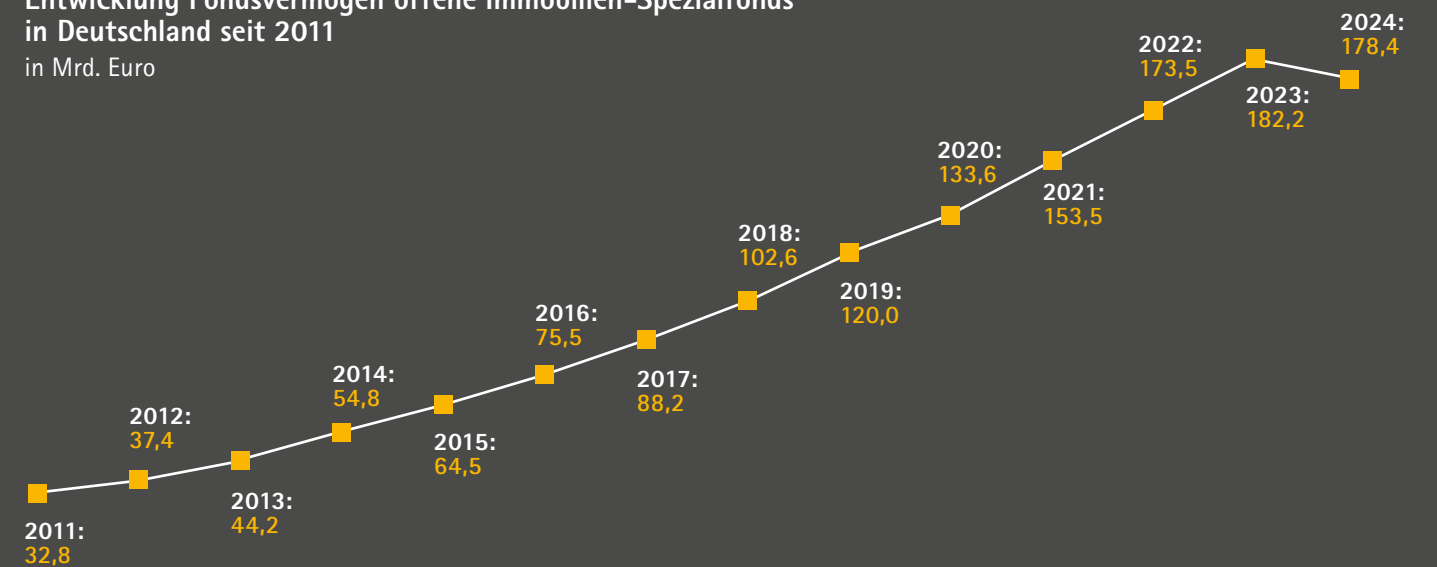
Die Bundesregierung rechnet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht mit einem marginalen Wirtschaftswachstum von 0,3 Prozent für das Jahr 2025. Die privaten Konsumausgaben sollen gemäß Prognose um 0,5 Prozent steigen. Bei den Verbraucherpreisen wird mit einem moderaten Wachstum von 2,2 Prozent gerechnet, was dem Niveau des Vorjahres entsprechen würde.

Der Handelsverband Deutschland (HDE) erwartet, dass sich die Umsatzentwicklung des deutschen Einzelhandels 2025 weiter positiv darstellen wird. Das prognostizierte Umsatzwachstum liegt bei nominal 2,0 Prozent. Preisbereinigt wird mit einem Umsatzzuwachs von 0,5 Prozent gerechnet. Im stationären Einzelhandel beläuft sich der erwartete nominale Umsatzanstieg auf 1,8 Prozent.

In der Gesamtbetrachtung bleiben Investments in Fachmarktzentren, Verbrauchermärkte, Baumärkte und Mixed-Use-Immobilien unter den aktuellen Rahmenbedingungen attraktiv für Mieter und Investoren. Der Zeitpunkt für Neuinvestments ist aufgrund der Renditeanstiege seit Beginn 2022 nochmals attraktiver geworden.

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

in Mrd. Euro



Quelle: Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank



# INVESTMENT MANAGEMENT

Die Hahn Gruppe ist ein führender Immobilienfonds Manager für institutionelle Investoren und private Anleger – mit dem Fokus auf versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien. Wir entwickeln nachhaltige, ertragsstarke Investmentlösungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette und setzen dabei unsere umfassende Erfahrung und Expertise in der Immobilien- und Investmentbranche gezielt ein.

So bieten wir ein vielseitiges Spektrum an Investmentprodukten – von offenen Spezial-AIFs über maßgeschneiderte Individualfonds bis hin zu Club Deals –, die gezielt auf die Anforderungen unserer institutionellen Investoren 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 KAPITALVERWALTUNGS-GESELLSCHAFT

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 1,7 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 und Family Offices. Unsere Fondsexperten stellen die Risikoklassen, Fondslaufzeiten und Fremdkapitalquoten individuell auf die Investmentziele der jeweiligen Investorengruppe ab.

## Verwaltetes Fondsvermögen in Mio. Euro

Stand 31. Dezember 2024

Institutionelle Anleger

1.700

Privatanleger

1.100

## 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

## VERMÖGENDE PRIVATKUNDEN

Die Hahn Gruppe hat seit ihrer Gründung bereits 192 Immobilien-Investmentvermögen für vermögende Privatkunden und semiprofessionelle Anleger aufgelegt. Dabei handelt es sich um 162 Publikumsfonds, 28 Private Placements und 2 §-6b/6c-ESG-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.

## 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 hat 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 erreicht. Auch für die Zukunft sind die Portfolios der institutionellen Immobilienfonds gut aufgestellt, um nachhaltig attraktive Renditen zu erwirtschaften.

Im Privatkundengeschäft haben wir 2024 bei rund 15 Prozent der Immobilienfonds die Ausschüttungen im Vergleich zum Vorjahr erhöht.

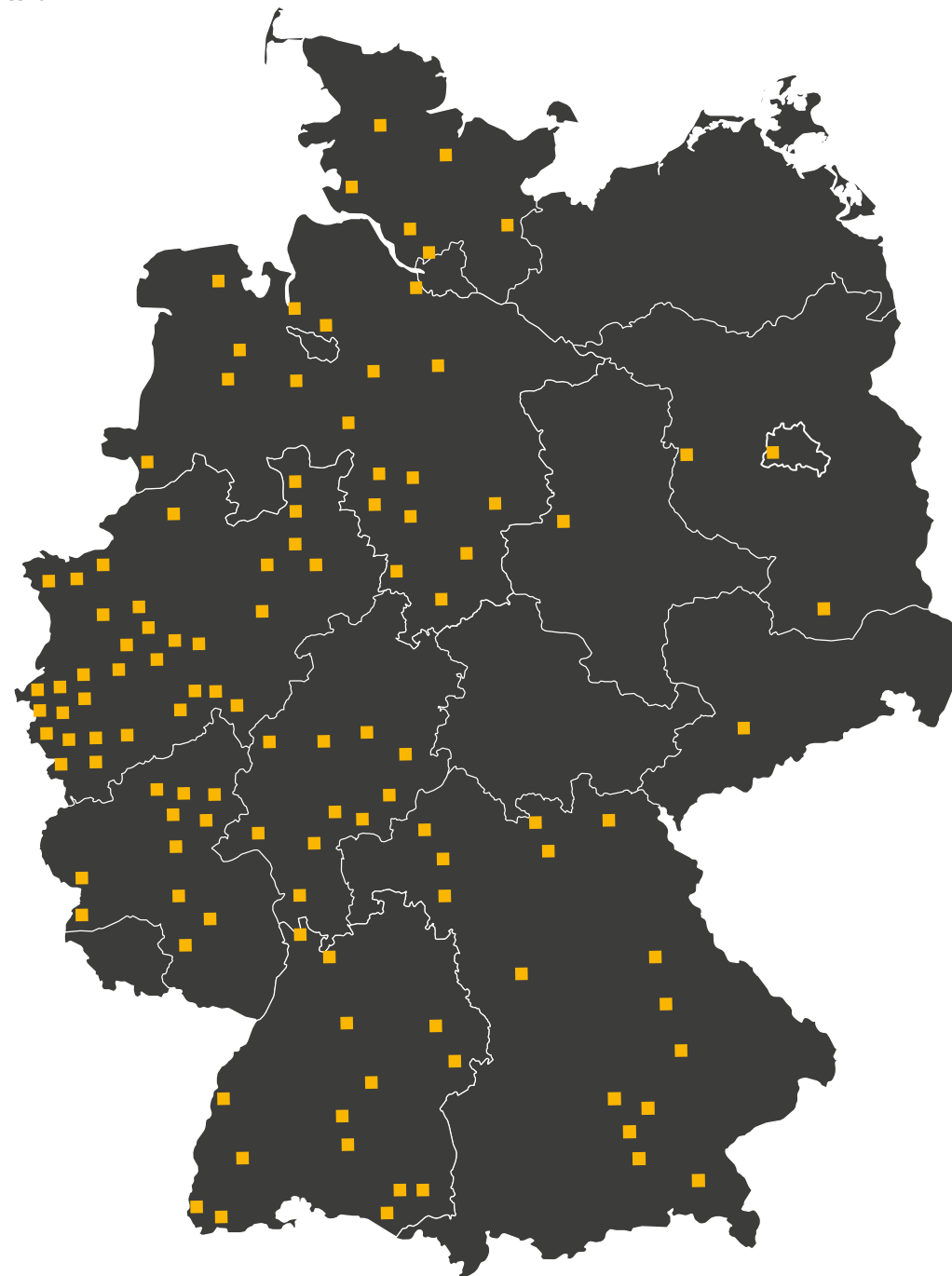
Die regulierten Publikums-AIFs der Hahn Gruppe liegen mit ihren kumulierten Ausschüttungen im Durchschnitt um rund 7 Prozent über der Prospektprognose.

Aufgelegte Publikumsfonds für private und semiprofessionelle Anleger	192
Anzahl Kunden/Privatanleger	rund 3.600
Anzahl laufende Zeichnungen	rund 7.000
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.

Fondsinvestments an  
125 Standorten

Stand 31.12.2024



**8,5**

Jahre durchschnittliche  
Restlaufzeit der  
Mietverträge (WAULT)

**770**

Mietverträge

**160**

Ladesäulen

# VERWALTETES IMMOBILIENVERMÖGEN

Die Assets under Management der Hahn Gruppe belaufen sich auf über 7 Mrd. Euro (Stand 31. Dezember 2024). 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 125 Immobilienstandorten mit einer Mietfläche von rund 1,4 Mio. m<sup>2</sup> werden jährliche Mieterträge von rund 175 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 2024 bei rund 99 Prozent.

**>7**

Mrd. Euro Assets  
under Management

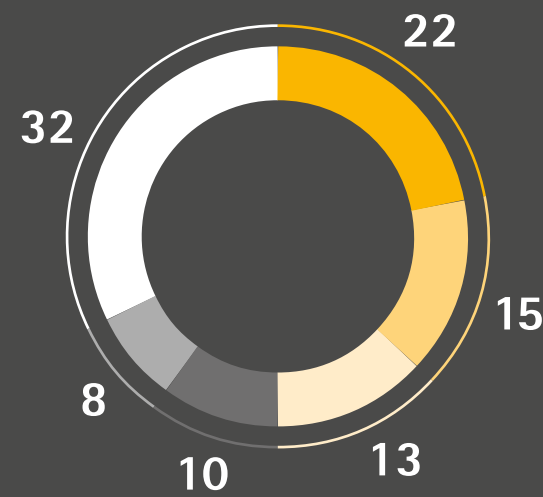
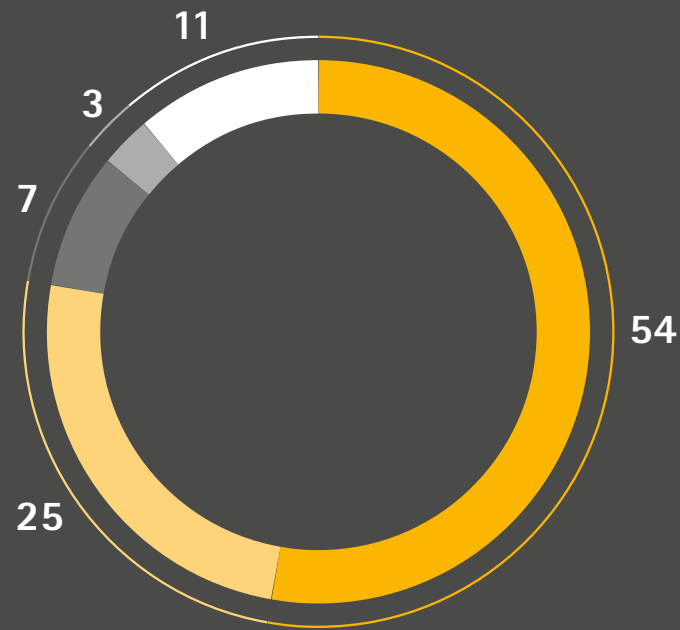
## Kennzahlen Immobilienfondsportfolio

	2024	2023	2022	2021
Vermietungsquote in Prozent	99	99	98	98
Verwaltete Mietfläche in Mio. m <sup>2</sup>	1,370	1,360	1,570	1,500
Verwaltetes jährliches Mietvolumen in Mio. Euro	175	168,4	187,5	179,1
Immobilienstandorte	125	123	139	137
Assets under Management in Mrd. Euro	2,8	2,9	3,3	3,2
Vermietungsleistung in m <sup>2</sup>	70.000	108.000	226.000	126.000

### HAHN IMMOBILIENFONDS

**Branchenaufteilung Mieter 2024**  
Anteil an den Mieterträgen in Prozent

- Lebensmittel
- Baumärkte
- Sonstiger Einzelhandel
- Gastronomie
- Sonstige



**Mieterportfolio 2024**  
Anteil an den Mieterträgen in Prozent

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

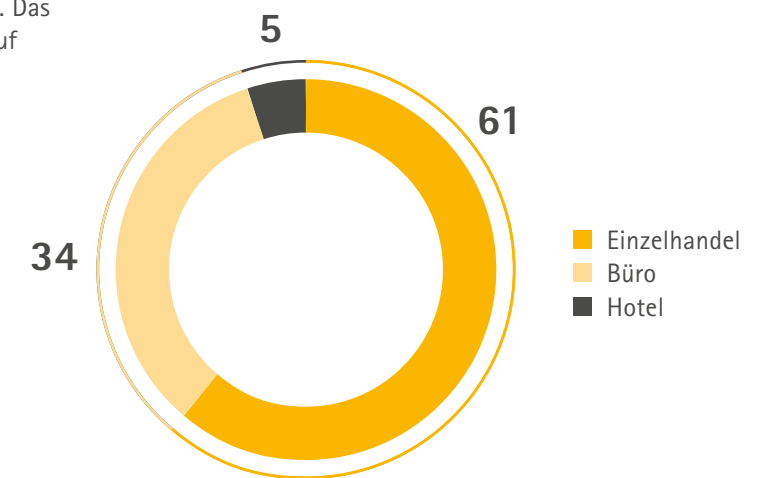
### Bedeutende Immobilienfonds-Standorte

Name Objekt	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr/Modernisierung	Objekttyp	Ankermieter	Erwerb
Bodensee-Center Friedrichshafen	39.600	2002	Fachmarktzentrum	Kaufland, OBI	2003
Killesberghöhe Stuttgart	16.700	2012	Mixed-Use-Immobilie	EDEKA, dm, ALDI	2019
Kaiserwiesen Fulda	36.100	2004	Fachmarktzentrum	OBI, tegut...	2004
Eppendorf-Center Hamburg	17.800	1957/2014	Mixed-Use-Immobilie	Hansestadt Hamburg, TK Maxx	2020
Sterkrader Tor Oberhausen	20.100	2006	Fachmarktzentrum	Kaufland	2005
City Markt Center Mönchengladbach	21.500	2002/2006	Mixed-Use-Immobilie	EDEKA, Ärztezentrum	2021
Kaufpark Bamlerstraße Essen	19.200	1960/2016	Fachmarktzentrum	Kaufland, ALDI	2008
Hannover-Garbsen	18.400	1985/2019	Fachmarktzentrum	Kaufland, TK Maxx	2015
Langenfeld	15.700	1983/2011	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 2024 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



# DYNAMIK

Durch Innovationskraft, Schnelligkeit und strategisches Denken heben wir uns vom Wettbewerb ab.

Wir erkennen Chancen, nutzen technologische Fortschritte und entwickeln Lösungen, die heute und morgen begeistern.



# NACHHALTIGES HANDELN

Im Einklang mit den Erwartungen unserer Investoren, Mieter und Mitarbeitenden verfolgen wir das Ziel, nachhaltige Immobilienwerte über Generationen hinweg zu schaffen – mit attraktiven Renditen, einer starken Unterstützung für unsere Betreiber und einem positiven Beitrag zur Gesellschaft.

Vor diesem Hintergrund sind Nachhaltigkeitsthemen bzw. das Akronym ESG, bestehend aus den Bereichen Environmental, Social und Governance, für uns von zentraler Bedeutung, da sie ein integraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie sind. Gleichmaßen stellen wir uns den damit verbundenen Herausforderungen und verfolgen eine langfristige ESG-Agenda.

Übergreifende Anforderungen an Nachhaltigkeit, Transparenz, Ressourcenschonung und Energieeffizienz werden für die Immobilienbranche maßgeblich durch die ESG-Standards und Richtlinien auf nationaler Ebene und durch die Europäische Union (EU) festgelegt. Parallel hierzu steigen die Erwartungen von Investoren und anderen Stakeholdern an den Immobiliensektor respektive an nachhaltige Investitionen. Gegenwärtig besteht daher auf allen Wertschöpfungsstufen der Branche die große Herausforderung darin, die neuen Anforderungen und Vorgaben zu berücksichtigen bzw. umzusetzen.

Ein entsprechender Anpassungsdruck erfordert eine erhöhte Flexibilität und effizientere Prozesse, um die Wettbewerbsfähigkeit in einem dynamischen Marktumfeld zu stärken. Zudem rücken Klimarisiken und deren Bewertung sowie das breit gefächerte Thema Energieversorgung zunehmend in den Fokus der Veränderungen. Die Anpassungsfähigkeit von Immobilien vor dem Hintergrund einer sich wandelnden Energieinfrastruktur und eine verbesserte Resilienz gegenüber dem Klimawandel sind hierbei von besonderer Relevanz.

## UNSER GOVERNANCE-ANSATZ

Wir als Hahn Gruppe sind uns unserer Corporate Responsibility (CR) bewusst. In Bezug auf Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekte in der Wertschöpfungskette von Handels- und Mixed-Use-Immobilien sowie gegenüber unseren Mitarbeitenden und der Gesellschaft streben wir mit unseren Initiativen einen positiven Beitrag an. Unsere intensive strategische Auseinandersetzung mit dem Klimawandel und dem damit einhergehenden Dreiklang: Anpassung, Schutz und neue Lösungen hilft uns als Unternehmen, den

Anforderungen der Regulatorik als auch unserer Investoren, Mitarbeitenden und der Öffentlichkeit gerecht zu werden sowie die Erwartungen weiterer Stakeholder und des Kapitalmarkts im Sinne einer erhöhten Resilienz und einer langfristigen Werthaltigkeit der getätigten Investments zu erfüllen.

Unser Governance-Ansatz baut darauf auf, die Vorgaben in der Organisation und den damit verbundenen operativen Prozessen und Systemen zu verankern. Um den nachhaltigkeitsbezogenen Anforderungen als Unternehmen bestmöglich zu begegnen, passen wir zudem die Leitplanken unserer Nachhaltigkeitsstrategie fortlaufend proaktiv an die gesetzlichen Vorgaben, an die Bedarfe unserer Stakeholder sowie an die grundlegenden Marktanforderungen an. Unter diesen Prinzipien integrieren wir ESG-Kriterien konsequent in unsere Geschäftsstrategie und unser Risiko Management und entwickeln sie kontinuierlich weiter.

## MANAGE TO GREEN – NACHHALTIGE TRANSFORMATION

Zur Forcierung der objektbezogenen ESG-Performance und einer zielgerichteten Dekarbonisierung unserer Immobilien verfolgen wir unseren eigens entwickelten „Manage to Green“-Ansatz. Für die operative Umsetzung dieser Strategie haben wir innerhalb unserer Organisationsstruktur verstärkte Schnittstellen zwischen den internen Fachbereichen geschaffen, die eine effiziente und eng verzahnte Zusammenarbeit ermöglichen.

Neben einer fortlaufenden Bestandsanalyse steht die Identifikation von Optimierungspotenzialen und möglichen transitorischen oder physischen Risiken 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 des Marktumfelds sowie der Nutzer zu initiieren (s. Abb.). Mit der proaktiven nachhaltigen Transformation der gemagten Immobilien betont die Hahn Gruppe ihre Verantwortung in Bezug auf Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekte in der Wertschöpfungskette von Handels- und Mixed-Use-Immobilien.



Hornbach Baumarkt Trier

## HAHN MANAGE-TO-GREEN-ANSATZ



## ZWEI NACHHALTIGE PROJEKTE DER HAHN GRUPPE IM FOKUS

### Herford: Neubau mit DGNB-Gold-Zertifizierung

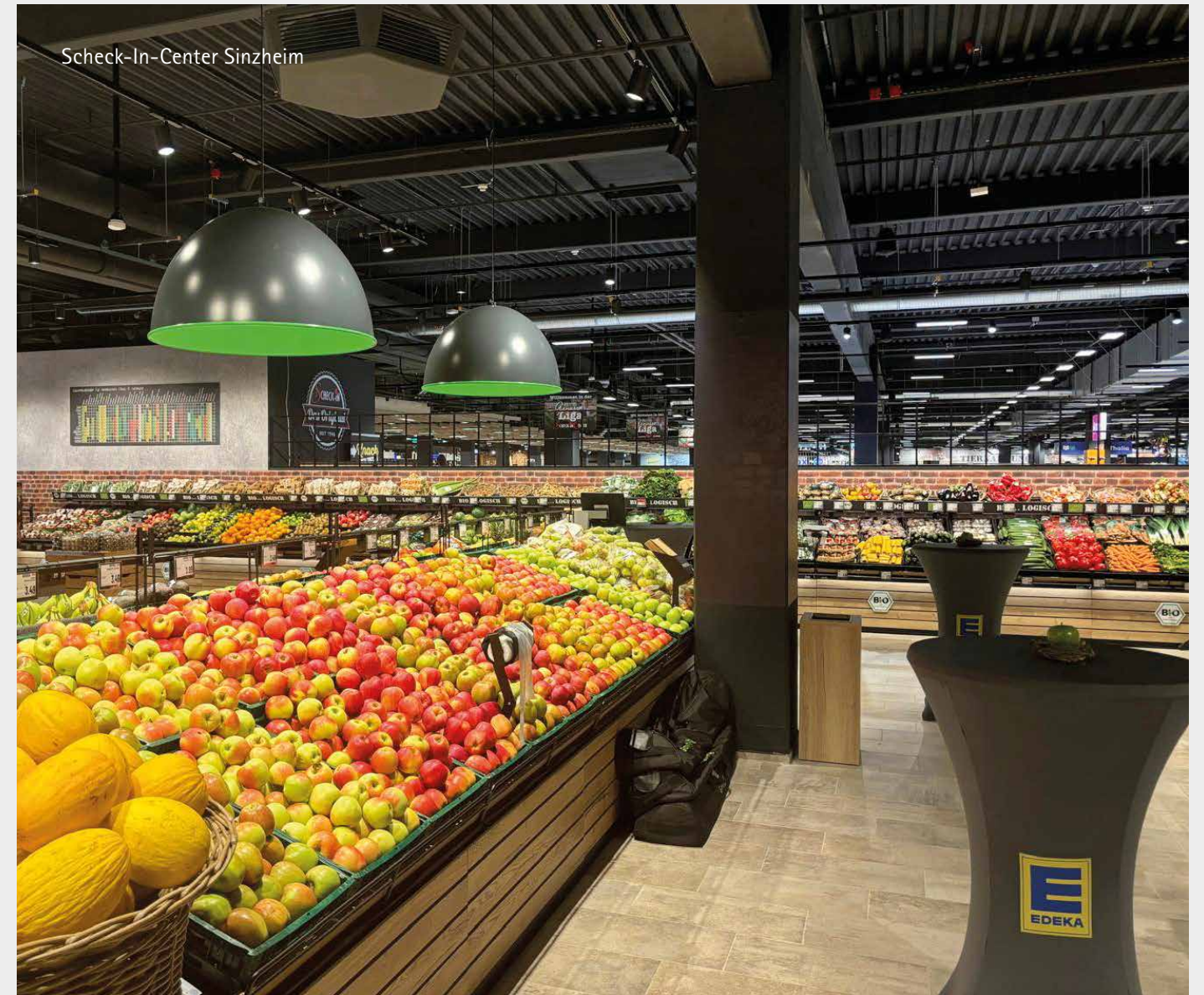
In Herford, einem Standort mit einer über 50-jährigen Einzelhandelsgeschichte, stand die Hahn Gruppe vor der Herausforderung, ein stark veraltetes Gebäude weiterzuentwickeln. Trotz der erstklassigen Lage – an einer Haupterschließungsstraße und angrenzend an große Wohngebiete – war das bestehende Bauwerk nicht mehr zukunftsfähig. Nach zahlreichen Erweiterungen und Umbaumaßnahmen in den vergangenen Jahrzehnten wies das Gebäude strukturelle Schwächen auf: niedrige Raumhöhen, beschädigte Grundleitungen und eine unzureichende Statik für moderne Anforderungen.

Unsere Lösung: ein vollständiger Abriss und der Neubau eines modernen Nahversorgungszentrums. Gemeinsam mit der Stadt Herford gelang es uns, im Vorfeld der Baumaßnahmen eine überzeugende Planung zu entwickeln, die auf breite Zustimmung traf – sowohl bei den Behörden als auch in der Bevölkerung. Mit rund 2.700 m<sup>2</sup> Mietfläche für EDEKA und 700 m<sup>2</sup> für dm sowie 152 Pkw-Stellplätzen und 60 Fahrradstellplätzen bietet das Objekt den idealen Rahmen für eine erfolgreiche Einzelhandelsnutzung. Das Fachmarktzentrum erfüllt eine wichtige Nahversorgungs- und Treffpunktfunktion für die Bürger von Herford-Friedenstal und schließt eine zwischenzeitlich deutliche Lücke im Einzelhandelskonzept Herfords.

Der Neubau setzt hohe Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit: Wir errichteten eine DGNB-Gold-zertifizierte Immobilie mit einer Fachwerk-Binder-Holzkonstruktion aus heimischer Lärche und einer großzügigen Glasfassade.

Bei der Gebäudetechnik wurden zahlreiche ESG-Maßnahmen umgesetzt. Dazu zählen unter anderem LED-Beleuchtung auf dem Parkplatz und den Innenflächen, digitale Strom- und Wärmemengenzähler, Strom-Eigenproduktion durch PV-Anlage auf dem Dach, Wärmerückgewinnungsanlage, thermische Bauteilaktivierung, vollständiger Verzicht auf fossile Energieträger, stattdessen Wärmepumpen (mieterseitig), E-Ladestationen für Pkw und Fahrräder, Flachdach- und (Teil-)Fassadenbegrünung. In die Architektur integriert wurde ein Konzept zur Barrierefreiheit, das über die gesetzlichen Anforderungen weit hinausgeht.

Nahversorgungszentrum Herford



### Revitalisierung in Sinzheim

Das Scheck-In-Center in Sinzheim, Baden-Württemberg, ist eine ehemalige real-Immobilie, die im Zuge der Nachvermietung an EDEKA umfassend revitalisiert wurde. Der im September 2024 eröffnete Markt setzt mit rund 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche neue Maßstäbe für großflächige Lebensmittelmärkte. Nahezu die gesamte Gebäudesubstanz wurde modernisiert – inklusive Gebäudetechnik, Decke, Boden und Außenbereich mit rund 800 Stellplätzen. Die hohe ESG-Konformität der Immobilie spiegelt sich in der Energiebilanz wider: Der Energieverbrauch sank um 40 Prozent gegenüber der Altimmoblie, dank LED-Beleuchtung, Kühlregalen mit Glastüren, CO<sub>2</sub>-Kälteanlage und Wärmerückgewinnung. Sechs Ladepunkte für E-Fahrzeuge sowie ein umfassendes Energie-Monitoring-System unterstreichen das nachhaltige Konzept des Marktes.

Das Einkaufserlebnis für die Kunden kommt ebenfalls nicht zu kurz: Mit über 100.000 Artikeln, einem großzügigen Frischebereich und einem Gastronomieangebot mit 200 Sitzplätzen – davon 40 im Außenbereich – ist der Lebensmittelmarkt ein Besuchermagnet. Das Café mit eigener Kaffeerösterei und die 750 m<sup>2</sup> große Weinabteilung mit begehbarem Klimaschrank sind weitere Highlights, die die Kundschaft begeistern. Die Scheck-In-Gruppe betreibt 18 EDEKA-Märkte und wurde mehrfach ausgezeichnet, u. a. mit dem „Goldenen Zuckerhut“ und als „Supermarkt des Jahres“.

# MENSCHEN MACHEN DEN UNTERSCHIED

Hoch qualifizierte und engagierte Mitarbeitende sind unser wertvollstes Kapital und der Schlüssel zu unserem nachhaltigen Erfolg. Deshalb schaffen wir ein Arbeitsumfeld, das Leistung mit Vertrauen und gemeinsamen Werten verbindet.

In einem dynamischen Marktumfeld gewinnt die Fähigkeit, Veränderungen nicht nur zu begleiten, sondern aktiv zu gestalten, zunehmend an Bedeutung. Unsere Personalstrategie zielt darauf ab, solche Talente langfristig an unser Unternehmen zu binden, sie kontinuierlich zu fördern und ihre Entwicklung gezielt zu unterstützen.

## KOMPETENZEN STÄRKEN. ZUKUNFT GESTALTEN.

Das Management von Immobilien und Investmentvermögen erfordert hochkomplexe und anspruchsvolle Prozesse. Unsere Mitarbeitenden vereinen spezialisiertes Fachwissen aus verschiedenen Disziplinen, um ihre Aufgaben erfolgreich zu bewältigen. Gleichzeitig ist der persönliche Kontakt mit Investoren, Mietern und Geschäftspartnern von zentraler Bedeutung und erfordert ausgeprägte Soft Skills. In einem dynamischen Marktumfeld ist es essenziell, diese vielfältigen Kompetenzen kontinuierlich zu reflektieren und weiterzuentwickeln.



In einem dynamischen Marktumfeld ist es essenziell, die vielfältigen Kompetenzen kontinuierlich zu reflektieren und weiterzuentwickeln.

Regelmäßige Mitarbeitergespräche, ergänzt durch halbjährliche Reviews, schaffen ein gemeinsames Verständnis für individuelle Aufgaben und Ziele. Sie bieten die Grundlage, um gezielt Entwicklungsperspektiven und Weiterbildungsmöglichkeiten zu identifizieren – sowohl fachlich als auch persönlich. Unser Ziel ist es, die Fähigkeiten und Erfahrungen aller Mitarbeitenden kontinuierlich zu fördern und ihr Potenzial bestmöglich zu entfalten.

## LERNEN. WACHSEN. ERFOLGREICH SEIN.

Auf dieser Basis legen wir für die Mitarbeitenden 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.



Mit der Online-Lernplattform GoodHabitz bieten wir allen Kolleginnen und Kollegen seit 2024 eine moderne Möglichkeit, sich individuell und flexibel weiterzuentwickeln – von Kommunikation und Verhandlungsgeschick über Projektmanagement bis hin zu digitalen Tools. Die Plattform ermöglicht eigenverantwortliches Lernen in einem unterhaltsamen Format, das sich nahtlos in den Arbeitsalltag integrieren lässt. So stärken wir nicht nur die individuellen Fähigkeiten, sondern fördern auch Innovation, Kundenorientierung und die langfristige Wettbewerbsfähigkeit unseres Unternehmens.

Die Onlinekurse werden durch offene Präsenzseminare ergänzt, die ebenfalls allen Mitarbeitenden offenstehen. Hier werden gezielte Trainings in Bereichen wie Kommunikation, Arbeitsorganisation und Selbstmanagement angeboten, um das erworbene Wissen praxisnah zu vertiefen und den direkten Austausch zu fördern.

Daneben räumen wir potenzialstarken Mitarbeitenden die Möglichkeit ein, sich durch gezielte Weiterbildungsprogramme wie berufsbegleitende Ergänzungsstudien oder zertifizierte Fachlehrgänge weiterzuqualifizieren. Ob in den Bereichen Immobilienwirtschaft, Investment Management oder ESG – wir unterstützen individuelle Bildungswege, die sowohl die persönliche Karriereentwicklung als auch den langfristigen Erfolg unseres Unternehmens fördern. Durch Kooperationen mit renommierten Hochschulen und Weiterbildungsinstituten ermöglichen wir eine fundierte, akademisch begleitete Wissensvertiefung, die unsere Teams optimal auf zukünftige Herausforderungen vorbereitet.

## RECRUITINGSTRATEGIE: SCHNELL, EFFIZIENT, ZIELGERICHTET

Um die Hahn Gruppe als attraktiven Arbeitgeber zu positionieren und Top-Talente anzuziehen, haben wir unsere Anstrengungen intensiviert. Durch eine breite Präsenz auf unterschiedlichen 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.

Im Wettbewerb um Talente sind schnelle Entscheidungen auf beiden Seiten gefordert. Wir haben deshalb die Prozesse optimiert und auf Effizienz und Schnelligkeit getrimmt. Vom Erstkontakt bis hin zur Vertragsunterschrift konnten wir die Durchlaufzeit signifikant verkürzen, ohne Abstriche bei der Qualität der Analyse machen zu müssen.

Zusätzlich haben wir den Onboarding-Prozess optimiert, um neuen Mitarbeitern vom ersten Tag an einen reibungslosen und schnellen Einstieg zu gewährleisten. Die schnelle Integration reduziert mögliche Anfangshürden, stärkt die Motivation und erleichtert den Einstieg in die neuen Aufgaben.

### VIELFALT LEBEN UND CHANCEN SCHAFFEN

Als verantwortungsvoller Arbeitgeber legen wir großen Wert auf eine vertrauensvolle und wertschätzende Zusammenarbeit mit unseren Mitarbeitenden. Unser Ziel ist es, jedem Einzelnen die optimalen Rahmenbedingungen und Arbeitsmittel bereitzustellen, um individuelle Stärken und Ideen bestmöglich in unser Unternehmen einzubringen.

Gleichbehandlung und ein diskriminierungsfreies Arbeitsumfeld sind für uns selbstverständlich. Wir stehen für Chancengleichheit und fördern die kontinuierliche Weiterentwicklung aller Mitarbeitenden. Ein respektvoller Umgang, gegenseitige Anerkennung und faire Vergütungsmodelle sind zentrale Bestandteile unserer Unternehmenskultur.

Die Belegschaftsstruktur hinsichtlich der Geschlechterverteilung ist ausgewogen: Ende 2024 waren rund 49 Prozent der Positionen im Unternehmen durch Frauen besetzt.

### FLEXIBEL UND VERNETZT ARBEITEN

Der digitale Wandel verändert die Arbeitswelt grundlegend – Ort und Zeit verlieren für viele berufliche Funktionen an Bedeutung. Gleichzeitig bleibt höchste Kunden- und Serviceorientierung unser Anspruch. Um unseren Mitarbeitenden eine optimale Balance zwischen Beruf und Privatleben zu ermöglichen, bieten wir moderne, flexible Arbeitsmodelle, die sich an individuelle Lebenssituationen anpassen.

Rund 80 Prozent der Mitarbeitenden der Hahn Gruppe nutzen regelmäßig die Möglichkeit, flexibel von zu Hause aus zu arbeiten. Sofern es die Aufgaben zulassen, können alle Kolleginnen und Kollegen im Regelbetrieb bis zu 40 Prozent ihrer Arbeitszeit dezentral verbringen. Dank einer leistungsfähigen IT-Infrastruktur und modernster Softwarelösungen ist ein uneingeschränkt produktives Arbeiten außerhalb der Unternehmenszentrale gewährleistet. Ergänzt durch effiziente Videokonferenzsysteme fördern wir eine teamorientierte, vernetzte Zusammenarbeit – unabhängig vom Standort.

### GESUND UND MOTIVIERT

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 2024 gab es erfreulicherweise keine Arbeitsunfälle bei der Hahn Gruppe.

Im Geschäftsjahr 2024 waren im Konzern durchschnittlich 176 in Vollzeit umgerechnete Mitarbeiter für die Hahn Gruppe tätig (Vorjahr: 177 Mitarbeiter).

### GEMEINSAMES ENGAGEMENT

Im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie übernehmen wir gesellschaftliche Verantwortung und fördern das soziale Engagement unserer Mitarbeitenden. Vor diesem Hintergrund haben wir 2023 die Corporate-Volunteering-Initiative „Wir packen an!“ ins Leben gerufen, die seitdem auf große Resonanz stößt. Zu den bisherigen Aktionen zählen Einsätze in Pflege- und Altenheimen, die Unterstützung gemeinnütziger Organisationen sowie die Mithilfe bei Fundraising-Events.

Neben der Möglichkeit zur persönlichen Weiterentwicklung bieten die regelmäßig stattfindenden Aktionstage wertvolle Chancen für das Teambuilding und den abteilungsübergreifenden Austausch. Die gemeinsamen Einsätze ermöglichen neue Perspektiven und Impulse – sei es in Bezug auf Soft Skills, Motivation oder die bereichsübergreifende Kommunikation. Gleichzeitig stärkt Corporate Volunteering die Identifikation mit dem Arbeitgeber. Als fester Bestandteil unseres Employer Brandings unterstreicht es unsere gelebten Werte und macht gesellschaftliches Engagement zu einem integralen Teil unserer Unternehmenskultur.

Unser Ziel ist es, jedem Einzelnen die optimalen Rahmenbedingungen und Arbeitsmittel bereitzustellen, um individuelle Stärken und Ideen bestmöglich in unser Unternehmen einzubringen.





## 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 [istockphoto.com](http://istockphoto.com) – andresr

