

# NACHHALTIGKEITS- BERICHT 2021/22

Gemeinsam handeln





~ **3,0**  
MRD. EURO  
VERWALTETES IMMO-  
BILIENVERMÖGEN



**1,5**  
MIO. M<sup>2</sup>  
MIETFLÄCHE



~ **140**  
IMMOBILIENOBJEKTE



> **80**  
PROZENT GRUNDVER-  
SORGUNGSMIETER



> **10**  
MIO. KUNDEN  
JÄHRLICH AN UNSEREN  
HANDELSSTANDORTEN



> **3.500**  
ANLEGER UND INVESTOREN



~ **1.250**  
MIETFLÄCHEN



> **530**  
MIETER



**180**  
MITARBEITENDE  
IM KONZERN



> **13,4**  
JAHRE DURCHSCHNITTliche  
HALTEDAUER DER IMMOBILIEN

## HAHN GRUPPE – UNSERE VERANTWORTUNG

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

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

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

Als Investment Manager mit einer BaFin-regulierten 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.

### Unser Nachhaltigkeitsverständnis

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



# ÜBER DIESEN BERICHT

---

Eine wesentliche Voraussetzung für nachhaltiges Handeln ist die Bereitschaft für Dialog und Transparenz. Die generationsübergreifenden wirtschaftlichen wie auch gesellschaftlichen Herausforderungen hinsichtlich des Klimawandels lassen sich nur gemeinsam bewältigen. Kommunikation, Austausch und Kooperation verschiedener Akteure und Stakeholder sind dahingehend von höchster Bedeutung, wenn es um die gemeinschaftliche Zielerreichung des Pariser Klimaabkommens geht.

Die Notwendigkeit einer künftig verstärkten Förderung von Transparenz im Bereich der Nachhaltigkeit findet sich auch als zentraler Baustein des EU-Aktionsplans für ein nachhaltiges Finanzwesen wieder. Die darin verabschiedeten Offenlegungspflichten sehen eine Stärkung der Vorschriften zur Rechnungslegung und Offenlegung von Nachhaltigkeitsinformationen durch Finanzmarktteilnehmer vor. Die eingeforderte Ausweitung von Reporting und Transparenz fungiert vor diesem Hintergrund als Grundlage, um Unternehmen in eine nachhaltigere Richtung zu lenken.

Partnerschaftliche Zusammenarbeit und Dialogbereitschaft sind für uns als Hahn Gruppe ein elementarer Bestandteil der Unternehmensphilosophie. Im Sinne unseres langfristig orientierten Handelns verfolgen wir seit Unternehmensgründung den Anspruch, gegenüber unseren Anlegern und weiteren Stakeholder über das regulatorisch vorgeschriebene Maß an Transparenz hinauszugehen. Vor dem Hintergrund des Stakeholder-Dialogs dokumentieren wir unsere Ansätze und Fortschritte aller nachhaltigkeitsbezogenen Aktivitäten in einem freiwilligen, jährlich erscheinenden Nachhaltigkeitsbericht.

Für eine bessere Vergleichbarkeit von Nachhaltigkeitsberichten ist die Orientierung an anerkannten und einheitlichen Standards notwendig. Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) empfiehlt die Verwendung des international etablierten Reportingansatzes der Global Reporting Initiative (GRI) für die öffentliche Berichterstattung zu verschiedenen ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen. Eine auf diesen Standards basierende Nachhaltigkeitsberichterstattung informiert über die positiven oder negativen Beiträge eines Unternehmens zu einer nachhaltigen Entwicklung. Der vorliegende Bericht wurde unter Berücksichtigung der wesentlichen Aspekte und Indikatoren für eine nachhaltige Unternehmensführung erstellt. Der Betrachtungszeitraum umfasst die Jahre 2020 und 2021.

# INHALT

---

VORWORT	Seite 6
<b>01</b> ÜBERBLICK	Seite 8
<b>02</b> UNTERNEHMENSORGANISATION	Seite 14
<b>03</b> ESG-FAKTOREN UND DEKARBONISIERUNG	Seite 18
<b>04</b> UNTERNEHMENSFÜHRUNG	Seite 22
<b>05</b> SOZIALE UND GESELLSCHAFTLICHE VERANTWORTUNG	Seite 31
<b>06</b> UMWELTSCHUTZ – ÖKOLOGISCHE VERANTWORTUNG	Seite 38
ANHANG	Seite 53
IMPRESSUM	Seite 57

# VORWORT

## Gemeinsam handeln

### Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die Jahre 2020 und 2021 haben uns aufgezeigt, wie eng und wie vielfältig die Abhängigkeiten in unserer internationalen Staatengemeinschaft sind. Die gravierenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Herausforderungen, die aus der Coronakrise resultieren, dauern bis heute an – und sie betreffen uns alle. Gleiches lässt sich über den Umweltschutz sagen: Der UN-Klimagipfel im November 2021 hat mit seiner Abschlusserklärung ein entschiedenes und geschlossenes Eintreten der Länder dieser Welt für den Klimaschutz gefordert. Es wird nur gelingen, wenn alle gemeinsam handeln. Das ist auch der Imperativ für die Wirtschaft. Die Notwendigkeit, ein nachhaltiges Geschäft zu betreiben, war für Unternehmen noch nie größer.

### Erstes Jahr der Hahn Nachhaltigkeitsagenda abgeschlossen

Im letzten Jahr hat die Hahn Gruppe ihren ersten Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht. Unter dem Gesichtspunkt der Wesentlichkeit wurden die wichtigsten Themen für unsere Stakeholder bzw. für den Unternehmenserfolg abgeleitet und in eine Nachhaltigkeitsagenda überführt. Nun, nach Ablauf des ersten Jahres, ziehen wir ein positives Zwischenfazit: So konnten wir trotz der schwierigen Rahmenbedingungen in vielen Bereichen Fortschritte und Optimierungen erreichen. Daneben gab es Disziplinen, in denen wir weniger schnell als erwartet vorangekommen sind, die uns aber wichtige Lerneffekte vermittelt haben. Auf Basis dieser Erfahrungen haben wir bei unserem zweiten Nachhaltigkeitsbericht die Möglichkeit genutzt, unsere Ziele zu konkretisieren und die Detailtiefe weiter zu erhöhen.

### Engagierte Investoren und Mieter fördern die Performance

Nachhaltigkeitsaspekte sind ein zunehmend wichtiger Bestandteil der Anlagestrategie unserer Immobilienfondsinvestoren. Nicht nur die wirtschaftlichen Größen müssen aus deren Sicht stimmen, sondern verstärkt auch die ESG-Performance des Investments. Dies erfordert portfolioübergreifende Investitionen in das Ressourcen-Monitoring und schließlich die Bereitschaft, am Standort gezielt zu investieren und zu modernisieren. Der Aufwand lohnt sich, denn er erhöht zugleich die Werthaltigkeit der Immobilienobjekte. Daran arbeiten wir gemeinsam.

Doch nicht nur auf die Investoren kommt es an. Die Mieter haben ebenfalls einen großen Einfluss auf die ESG-Performance durch den Betrieb sowie die teilweise Verantwortung der technischen Ausstattung unserer Immobilien. Wir müssen übergreifend und partnerschaftlich agieren, wenn es darum gehen soll, besser zu werden. Im konstruktiven Dialog tauschen wir deshalb Ideen aus und unterstützen uns dabei, das Nachhaltigkeitsbewusstsein zu schärfen. Viele unserer großen Mieter aus dem Einzelhandel verfügen zudem über eine eigene ESG-Strategie.

DIE NOTWENDIGKEIT,  
EIN NACHHALTIGES GESCHÄFT  
ZU BETREIBEN, WAR FÜR  
UNTERNEHMEN NOCH NIE  
GRÖßER.



### Starke Identifikation der Mitarbeiter mit Nachhaltigkeitsthemen

Unser Nachhaltigkeitsengagement basiert auf der überdurchschnittlich hohen Motivation unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Identifikation mit Nachhaltigkeitsthemen ist sehr ausgeprägt sowie auch die Bereitschaft, an Projekten und Fragestellungen mitzuarbeiten. Uns ermutigt das, in Zukunft noch intensiver über ESG-Themen intern zu informieren und die Kolleginnen und Kollegen stärker einzubeziehen. Ein guter Ansatzpunkt hierfür ist die im Jahr 2022 geplante Neuauflage eines Corporate-Volunteering-Programms bei einer gemeinnützigen Einrichtung.

Bleiben Sie uns bitte weiter gewogen und begleiten Sie uns auf unserer ambitionierten Reise! Wir freuen uns auf den kontinuierlichen und offenen Austausch.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Thomas Kuhlmann'.

Ihr Thomas Kuhlmann  
Vorstand

Bergisch Gladbach, Dezember 2021

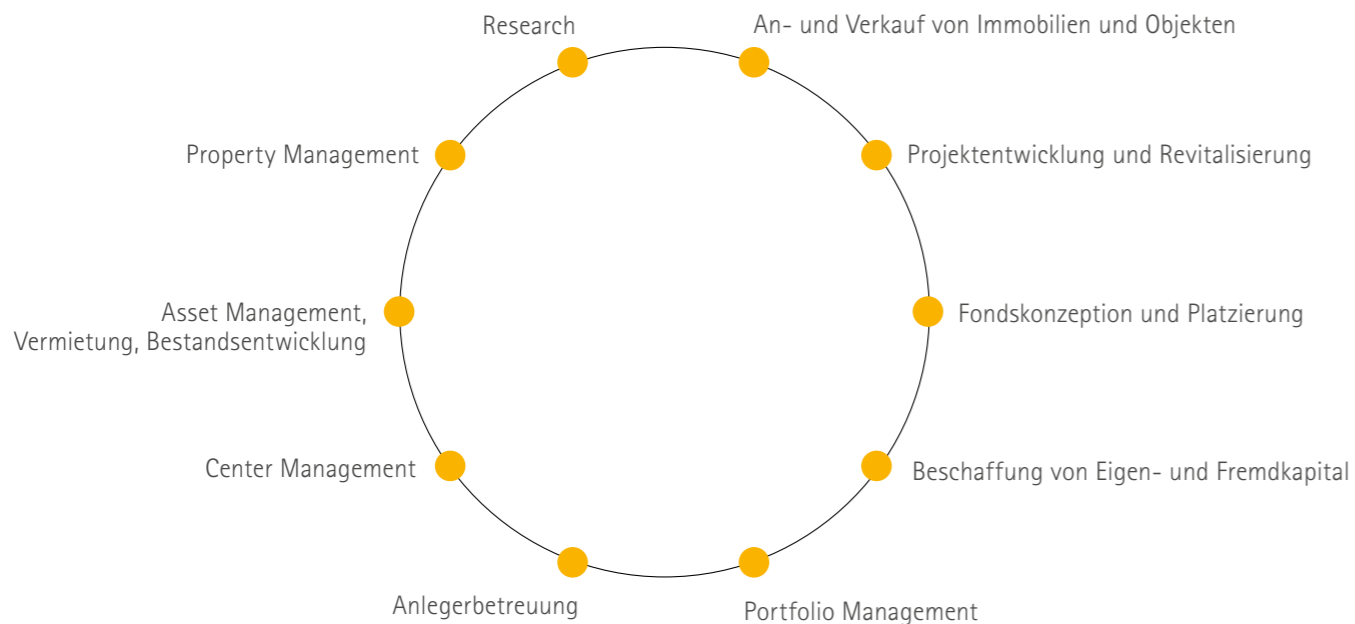


# 01

ÜBERBLICK

Seit ihrer Gründung im Jahr 1982 ist die Hahn Gruppe als Asset und Investment Manager tätig. Sie ist auf versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien spezialisiert. In der langjährigen Unternehmensgeschichte wurden bereits über 190 Immobilienfonds erfolgreich aufgelegt. Das aktuell verwaltete Vermögen liegt bei über 3 Mrd. Euro. Mit ihrer Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH und einer übergreifenden Expertise aus Immobilien- und Vermögensmanagement nimmt die Hahn Gruppe bei privaten, semiprofessionellen und professionellen Anlegern ein Alleinstellungsmerkmal in ihrem Marktsegment ein. Dabei steuert und kontrolliert sie die gesamte Wertschöpfungskette der von ihr betreuten Immobilienobjekte an über 140 Standorten.

Die durch die Hahn Gruppe erbrachten Managementleistungen decken den gesamten Lebenszyklus und alle Wertschöpfungsstufen eines langfristigen Immobilieninvestments ab. Die immobiliennahen Dienstleistungen reichen vom An- und Verkauf über die Vermietung und Verwaltung bis hin zur Revitalisierung und Neuentwicklung von Handelsimmobilien. Die kapitalmarktnahen Dienstleistungen werden durch eine eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft abgedeckt. Sie beinhalten die Konzeption, Strukturierung und Vermarktung von immobilienbasierten Investment- und Anlageprodukten sowie das Portfolio Management und die Anlegerbetreuung. Der Investor Hahn Gruppe beteiligt sich an aufgelegten Immobilienfonds und Joint-Venture-Portfolios, um Zusatzerträge zu realisieren und die Interessenkongruenz mit den Anlegern zu steigern.



### Investmentfokus Handelsimmobilien und Mixed-Use-Immobilien



#### Versorgungsorientierte Handelsimmobilien

Die Hahn Gruppe ist spezialisiert auf Investments in Fachmarktzentren, SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte und Non-Food-Fachmärkte. Der Schwerpunkt liegt auf „Nahversorgung“, das heißt auf Waren des täglichen Bedarfs in Wohnortnähe, sowie „Non-Food-Discount“, also preisgünstige Konsumgüter, die nicht dem Lebensmittelsektor zuzuordnen sind. Die Assetklasse der großen Lebensmittelmärkte und Fachmarktansiedlungen, welche auch als „großflächiger Einzelhandel“ bezeichnet wird, zeichnet sich besonders durch ihre Investitionssicherheit und Resilienz gegenüber Krisen aus.

#### Verbrauchermärkte beziehungsweise SB-Warenhäuser als Ankermieter mit einer Nutzfläche ab 1.500 m<sup>2</sup>

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 beziehungsweise Einkaufszentren mit einem Ankermieter aus dem Lebensmittelbereich

Konzentration von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Branchen und Betriebsgrößen. Bei Fachmarktzentren, die überwiegend an PKW-orientierten Standorten angesiedelt sind, dominiert die Betriebsform preisaktiver Fachmärkte. In der Regel ist dieser Objekttyp einheitlich konzipiert und gemanagt. Die Handels- und Dienstleistungsbetriebe werden häufig über eine überdachte Mall integriert.



#### Bau- und Heimwerkermärkte mit einer Nutzfläche ab 8.000 m<sup>2</sup>

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



#### Versorgungsorientierte Mixed-Use-Immobilien

Als „Mixed-Use“ werden Immobilienobjekte bezeichnet, die mehrere Nutzungsarten, beispielsweise Einzelhandel, Büro, Wohnen oder Hotel, an einem Standort miteinander vereinbaren. Überwiegend im urbanen Raum angesiedelt sind oftmals weitere Gewerbeformen vertreten, wie etwa Arztpraxen, Gastronomie, Dienstleistungen, Entertainment, Fitness/Wellness/Beauty, öffentliche oder soziale Einrichtungen und Parken. Selbst eine Ausrichtung auf Innenstadtlogistik kann zum Tragen kommen. Die Vielfalt der Mieter schafft eine große Diversifikation, die unter Rendite-Risiko-Gesichtspunkten positiv zu werten ist.

## Mietpartner – die entscheidende Größe beim Klimaschutz

Der Erfolg der Hahn Gruppe basiert auf der Zufriedenheit ihrer Mieter. Wir arbeiten eng mit ihnen zusammen, um fortlaufend Strategien für die sich dynamisch verändernden Märkte zu entwickeln. Auf unsere Partnerschaft ist auch in herausfordernden Zeiten Verlass. Während der Coronakrise standen und stehen wir mit Rat und Tat zur Seite, um Geschäfte organisatorisch zu unterstützen und ggf. finanzielle Lösungen zu erarbeiten. Wir pflegen Beziehungen, die von Respekt und Vertrauen geprägt sind. Viele unserer Mietpartnerschaften bestehen seit Jahrzehnten. Durch konstruktiven Dialog spüren wir Optimierungspotenziale auf und arbeiten gemeinsam daran, diese zu erschließen.

Ein wichtiger Bestandteil der Agenda ist die Verbesserung der ESG-Performance. Durch den Austausch von ESG-Daten und den Abgleich der Ziele wollen wir in den kommenden Jahren den größtmöglichen Impact erreichen. Erfreulicherweise haben sich viele unserer großen Mieter aus dem Einzelhandel ambitionierte ESG-Ziele gesetzt. Mit ressourcenschonender Technik und ihren eigenen ESG-Initiativen sind sie ein großer Einflussfaktor in der Gesamtbilanz eines Immobilienstandortes. Große Einzelhandelskonzerne wie REWE, die Schwarz-Gruppe (Kaufland, Lidl), EDEKA und ALDI haben das erkannt. Sie positionieren sich als Vorreiter beim Klimaschutz und setzen sich zum Teil ehrgeizigere Ziele als die Bundesregierung, wenn es um die Verringerung der Treibhausgasemissionen geht.

MIETERINITIATIVE AN UNSEREM  
HANDELSSTANDORT IN RAVENSBURG:  
DER BETREIBER LIDL HAT EINE  
E-BIKE-MIETSTATION VOR DER  
FILIALE ERRICHTET.



## Auszug Klimaschutzprogramm (Scope 1 und 2) ausgewählter Mieter

Mieter	Vertriebslinien	Meilensteine	Langfrist-Ziel
REWE Group 	REWE, PENNY, toom Baumarkt, u. a.	Zertifizierter Ökostrom für alle Märkte seit 2006; Reduzierung der Treibhausgasemissionen um 50 Prozent 2022 ggü. 2006 (2020 vorzeitig erreicht)	2040: Klimaneutralität auf Unternehmensebene
EDEKA 	EDEKA, Marktkauf, Netto	2025: Senkung der Treibhausgasemissionen um 50 Prozent ggü. 2011	Unterstützung des EU-Ziels der Klimaneutralität bis 2050
Schwarz-Gruppe  	Kaufland, Lidl	100 Prozent Ökostrom für alle Märkte seit 2020 (Lidl); Reduzierung der Treibhausgasemissionen bis Ende 2030 um 80 Prozent ggü. 2019 (Kaufland & Lidl)	Unterstützung des EU-Ziels der Klimaneutralität bis 2050
ALDI  	ALDI Nord & ALDI Süd	Ökostrom für alle Märkte seit 2017 (ALDI Süd); Reduzierung der Treibhausgasemissionen bis Ende 2021 um 40 Prozent ggü. 2015 (ALDI Nord)	Unterstützung des EU-Ziels der Klimaneutralität bis 2050
CECONOMY AG  	MediaMarkt, Saturn	Netto-Null direkte CO <sub>2</sub> -Emissionen des eigenen Betriebs bis zum Ende des GJ 2022/2023	Unterstützung des EU-Ziels der Klimaneutralität bis 2050

ALS GROSSER VERMIETER UNTERSTÜTZEN WIR DIE ZIELSETZUNGEN UNSERER MIETER UND SEHEN UNS EBENFALLS IN DER VERANTWORTUNG. AMBITIONIERTE NACHHALTIGKEITSZIELE BEDÜRFFEN DER PARTNERSCHAFTLICHEN ZUSAMMENARBEIT DER IMMOBILIENEIGENTÜMER, MIETER UND LIEFERANTEN.



# 02

**UNTERNEHMENS-  
ORGANISATION**

---



Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (Hahn AG), mit Sitz in Bergisch Gladbach, ist das Holdingunternehmen der Hahn Gruppe. Die Hahn AG nimmt die zentrale Leitungsfunktion der Hahn Gruppe wahr. Zu den angesiedelten Zentralfunktionen zählen die Bereiche Rechnungswesen, Controlling, Finanzierung, Recht, Personalwesen, Informationstechnik, Investor Relations/Marketing/Research und Unternehmensentwicklung. Unter dem Dach der Holding sind drei operative Tochtergesellschaften angesiedelt, die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, die HAHN Fonds und Asset Management GmbH sowie die HAHN Fonds Invest GmbH, die ebenfalls ihren Sitz in Bergisch Gladbach haben.

Die Tochtergesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert) verantwortet die Konzeption und den Vertrieb von Alternativen Investmentfonds (AIFs) in der Form von inländischen geschlossenen oder offenen Publikums- und Spezial-AIFs. Die Gesellschaft ist darüber hinaus für das Portfolio Management und das Risiko Management von Investmentvermögen zuständig.

Die Tochtergesellschaft HAHN Fonds und Asset Management GmbH bündelt die Fonds- und Immobilien-Management-Aktivitäten der Hahn Gruppe. Zum Immobilien Management zählen die Asset-Management-Tätigkeiten, wie beispielsweise Vermietungsaktivitäten sowie die Aufdeckung von Wertsteigerungspotenzialen für das Investmentvermögen. Weiterhin deckt die HAHN Fonds und Asset Management GmbH auch das kaufmännische sowie technische Property Management für sämtliche Immobilienobjekte ab, die sich in der Verwaltung befinden. Ein weiterer Geschäftszweck der Gesellschaft ist die Revitalisierung bzw. die Neuentwicklung von Immobilien.

Die Akquisition von Handelsimmobilien für die einzelnen Investmentvehikel bzw. Joint Ventures ist Unternehmensgegenstand der Tochtergesellschaft HAHN Fonds Invest GmbH, mit Sitz in Bergisch Gladbach.

Darüber hinaus besteht eine strategische Beteiligung an der Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH, welche das Portfolio insbesondere um Center-Management-Dienstleistungen erweitert.

## Führung und Werte

Die Hahn AG wird ab Januar 2022 durch einen zweiköpfigen Vorstand geführt. Thomas Kuhlmann ist seit 2009 Mitglied des Vorstands und seit 2019 Vorstandsvorsitzender. Daniel Löhken ist ab Januar 2022 Mitglied des Vorstands. Dem fünfköpfigen Aufsichtsrat der Hahn AG obliegt es, gemäß Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung die Arbeit des Vorstands kontinuierlich zu überwachen und ihn regelmäßig zu beraten. Der Aufsichtsrat ist in alle Entscheidungen unmittelbar eingebunden, die für die Gesellschaft von grundlegender Bedeutung sind. Turnusmäßig werden in den ordentlichen Sitzungen des Aufsichtsrats jeweils die Geschäftsentwicklung des vergangenen Quartals und deren Fortführungsprognose, Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung, die Entwicklung des Beteiligungsmanagements sowie die Risikoentwicklung und die Liquiditätsplanung behandelt. Vorsitzender des Aufsichtsrats ist seit Mai 2021 Stefan Brendgen.

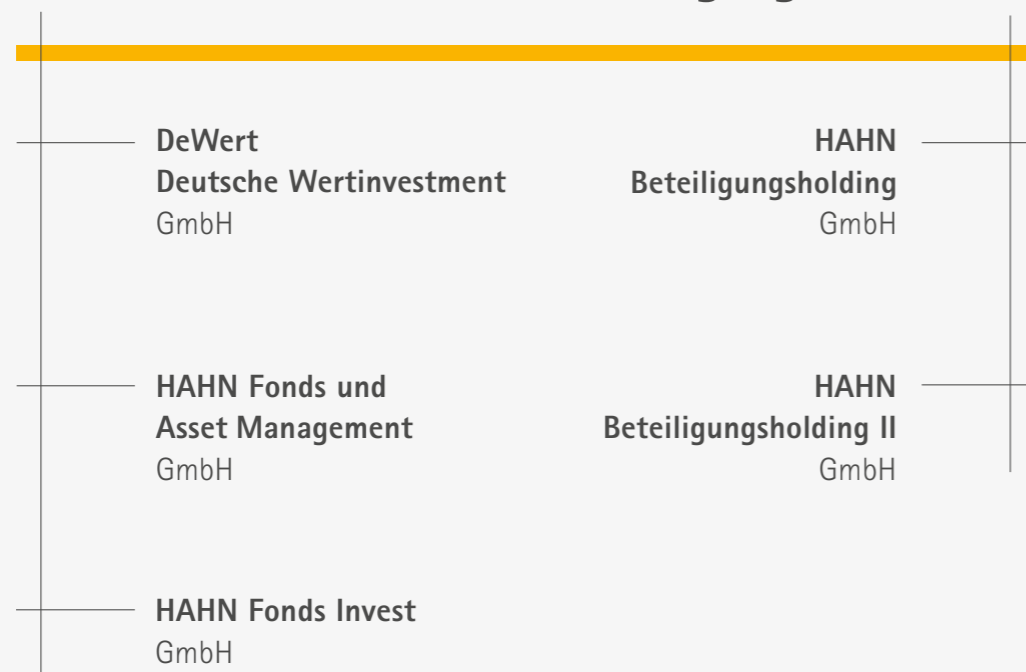
Als Investment Manager mit einer BaFin-regulierten Kapitalanlagegesellschaft sind wir dem Treuhandprinzip verpflichtet. Wir handeln ausschließlich im Sinne unserer Anleger. Dieses Prinzip ist Grundlage unseres Handelns in all unseren Geschäftsprozessen. Weiterhin ist die Hahn

Gruppe Mitglied im ICG-Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft. Unser Ansatz für verantwortliches Investieren orientiert sich an nationalen und internationalen Standards, die wir über die gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen hinaus berücksichtigen.

Unsere Unternehmenswerte haben wir in einem Leitbild festgeschrieben, das wir als Versprechen an jeden verstehen, der mit der Hahn Gruppe in Kontakt tritt. Das Leitbild stellt das Fundament für die Zusammenarbeit und die gemeinsame Identifikation mit der Hahn Gruppe dar. Zentraler Baustein des kulturellen Selbstverständnisses ist der Fokus auf „Wertarbeit“. Jede Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter trägt mit seinem Handeln dazu bei.

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

## HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG





# 03

**ESG-FAKTOREN UND  
DEKARBONISIERUNG**

---

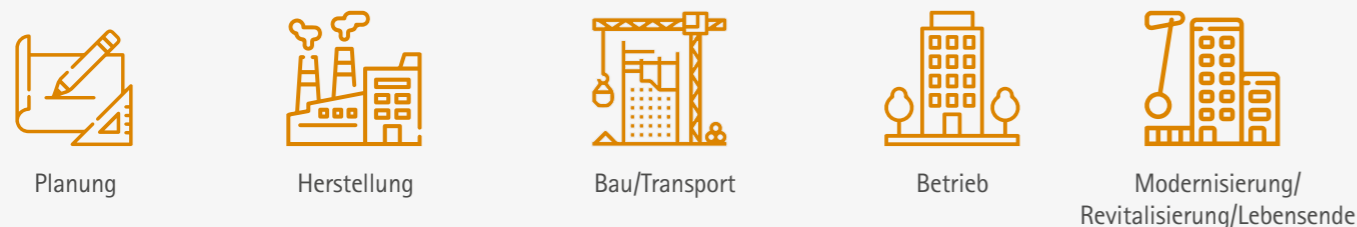
Die Themen Klimawandel und Dekarbonisierung sind angesichts der immer deutlicheren Auswirkungen des Klimawandels, medialer Offenlegung von Ungerechtigkeit bzw. Ungleichbehandlung jeglicher Art und nicht zuletzt durch die „Fridays for Future“-Bewegung zunehmend in den Mittelpunkt des öffentlichen Interesses gerückt. Das Zusammenspiel dieser Faktoren hat in den zurückliegenden Monaten für einen Paradigmenwechsel in Wirtschaft und Gesellschaft geführt und Einfluss auf die europäische und nationale Politik ausgeübt. In der jüngeren Vergangenheit hat sich in der wirtschaftlichen Nachhaltigkeitsintegration der „ESG“-Begriff etabliert. Diese drei Buchstaben stehen für Environmental, Social und Governance und beschreiben die wesentlichen nachhaltigkeitsbezogenen Verantwortungsbereiche unternehmerischen Handelns.

Environment bedeutet Umwelt und beinhaltet Themen wie Umweltverschmutzung und -gefährdung, Treibhausgasemissionen, Energieeffizienzthemen sowie Ressourcenverbrauch. Social umfasst Aspekte wie Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz, Vielfältigkeit und gesellschaftliches Engagement. Governance steht unter anderem für eine werthaltige Unternehmensführung, betriebliche Vergütung, Antikorruption, Sponsoring, Steueroptimierung, Gleichberechtigung und den Anlegerschutz.

### Klimaschutzziele: Immobilienwirtschaft ist wichtiger Einflussfaktor

Ambitionierte internationale sowie nationale Klimaziele setzen bereits neue regulatorische Rahmenbedingungen und nehmen längst großen Einfluss auf Wirtschaft und Unternehmen. Das Ziel, bis 2050 die Klimaneutralität in der EU erreicht zu haben (European Green Deal), schien vor nicht allzu langer Zeit noch in weiter Ferne, wurde jedoch durch die Ergebnisse des Europa-Gipfels im Dezember 2020 sehr schnell ins Hier und Jetzt katapultiert: Innerhalb der nächsten neun Jahre soll eine CO<sub>2</sub>-Reduktion um mindestens 55 Prozent (in Deutschland bis 2030 gar 65 Prozent) als Zwischenziel erreicht werden. Dabei gehören Immobilien zu den wichtigsten Hebeln, um die angestrebte Klimaneutralität zu erreichen. Die Bundesregierung hat mit der Änderung des Klimaschutzgesetzes 2021 beschlossen, das Ziel der Treibhausgasneutralität hierzulande bereits bis 2045 realisieren zu wollen. Das EU-Klimaziel soll damit um fünf Jahre unterboten werden. Die Immobilienwirtschaft gilt als einer der Schlüssel für das Erreichen des Null-Emissionsziels.

Abb. 01 Lebenszyklus eines Gebäudes



### EU-Aktionsplan „Sustainable Finance“

Ein elementarer Baustein der Klimaneutralität bis 2050 ist der EU-Aktionsplan „Sustainable Finance“. Mit diesem sollen Finanzmarktteilnehmer wie Kapitalverwaltungsgesellschaften, Versicherungen, Pensionskassen und Banken in die Pflicht genommen werden, eine nachhaltige Entwicklung unterstützend voranzutreiben. Der von der EU-Kommission vorgelegte Aktionsplan verfolgt drei Kernziele: **1** Kapitalflüsse in nachhaltige Investitionen umlenken; **2** Nachhaltigkeit in das Risikomanagement integrieren, zur Begrenzung finanzieller Risiken, die sich zum Beispiel aus dem Klimawandel, der Ressourcenknappheit und sozialen Problemen ergeben; **3** Förderung von Transparenz und Langfristigkeit in der Finanz- und Wirtschaftstätigkeit. Der Plan für die Umsetzung beinhaltet insgesamt zehn legislative Maßnahmen.

### Operationalisierung des EU-Aktionsplans

Dies bedeutet für die Immobilienbranche und ihre handelnden Akteure, dass Zielsetzungen horizontal über die gesamte Wertschöpfungskette hinaus etabliert werden müssen [s. Abb. 01]. Eine Hürde stellt dabei die Umsetzung der regulatorischen Anforderungen auf allen Ebenen dar. Durch den Regulierungsprozess wird sich das Verständnis von Nachhaltigkeit wandeln, da zuvor vorwiegend die Objektenebene, insbesondere durch Green-Building-Zertifikate, für Immobilien im Vordergrund stand. Im Gegensatz dazu ist ESG ganzheitlich und konzentriert sich nicht mehr auf einzelne Objekte, sondern auf alle Ebenen des Managements, auf vielfältige Prozesse und auf ganze Portfolios. Dazu ist die Akzeptanz aller Marktteilnehmer notwendig, von Investoren und Banken über Fondsgesellschaften bis hin zu Versicherungen. Neben diesem horizontalen Ansatz erhöht sich die Komplexität durch die vertikale Komponente, denn auch innerhalb der Unternehmen müssen die Ziele und Maßnahmen konsequent umgesetzt werden.

Seit dem 10. März 2021 verpflichtet die EU-Offenlegungsverordnung (Offenlegungs-VO, EU 2019/2088 „SFDR“) Finanzmarktteilnehmer dazu, ESG-Kriterien in ihre Investitionsprozesse miteinzubeziehen sowie deren Umsetzung zu dokumentieren. Ziel der Verordnung ist es, die Nachhaltigkeit von Investments, den Schutz der Anleger und die Transparenz im Vertrieb von Anlageprodukten zu verbessern. Mit der Verordnung werden Finanzmarktteilnehmer,

Abb. 02 ESG-relevante digitale Technologien



z. B. Investmentfonds, die ein Finanzprodukt als ökologisch vermarkten wollen, dazu verpflichtet, über den Anteil an ökologisch nachhaltigen Investitionen im Sinne der Verordnung in ihrem Portfolio zu berichten. Differenziert wird, ob ein Fonds ökologische und/oder soziale Merkmale bewirbt (Artikel-8-Fonds), nachhaltige Investitionen anstrebt (Artikel-9-Fonds; Impact-Produkte) oder keine Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigt (Artikel-6-Fonds). Damit wird zum einen dem Transparenzgedanken Rechnung getragen, indem unternehmerisches Handeln, das nicht nachhaltig ist, publik gemacht wird. Zum anderen sollen dadurch nachhaltige Investitionen im Bereich der Immobilienfonds gefördert werden.

Darüber hinaus stellt die sog. EU-Taxonomie (EU 2020/852) eine wesentliche Maßnahme des EU-Aktionsplans dar, welche ab dem 1. Januar 2022 als einheitliches Klassifizierungssystem festlegen soll, wie Immobilien(-Investitionen) zur Eindämmung des Klimawandels beitragen können. Dazu zählen zum Beispiel (Umwelt-)Standards bei Neubauten oder die Renovierung und technische Optimierung von Bestandsimmobilien sowie der Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft im Sinne eines Cradle-to-Cradle-Ansatzes in der Immobilienwirtschaft.

### Herausforderungen für die Immobilienbranche

Wenngleich Nachhaltigkeit bei künftigen Investitionen und Anlageprodukten sowie in der Projektentwicklung als regulatorischer und wettbewerbsrelevanter Parameter verstärkt nachzuweisen sein wird, erschwert die Heterogenität der Immobilienbranche diese Aufgabe. Denn auf der Objektenebene begegnet uns die erste große Herausforderung: die Dekarbonisierung des Gebäudebestands. Studien zeigen, dass die CO<sub>2</sub>-Emissionen durch den Betrieb von Gebäuden gegenüber 1990 um mehr als 80 Prozent gesenkt werden müssen, um der Klimaneutralität nahezukommen.

Vor diesem Hintergrund entwickelt sich derzeit „Netto-Null“ zu einem ersten Best-Practice-Ansatz für Gebäude. Jedoch besteht gegenwärtig keine einheitliche Definition über die Bedeutung von „netto null“, ob sich diese Angabe nur auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen beim Betrieb oder auch auf die „verbauten CO<sub>2</sub>-Emissionen“, also inklusive grauer Energie, bezieht.

Des Weiteren setzen Dekarbonisierungsbemühungen die Bereitstellung einer fundierten Datengrundlage zur Integration in Ablaufprozesse und Unternehmensstrategien voraus. Die zweite große Herausforderung besteht derzeit in der Datenbeschaffung und -validierung, welche die Grundlage zur Zielerreichung darstellen. So sind die dafür notwendigen Informationen, die zur Feststellung und Gewichtung der Nachhaltigkeitsauswirkungen aus Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekten erforderlich sind, im Markt vielfach noch nicht in vollem Umfang sowie in hinreichender Qualität verfügbar.

Gleichzeitig erfährt die Wertschöpfungskette in der Immobilienwirtschaft einen Digitalisierungsschub insbesondere im Bereich digitales Datenmanagement und durch den Einsatz von künstlicher Intelligenz (KI) [s. Abb. 02]. Dementsprechend hoch sind die Potenziale, die die Immobilienwirtschaft zu einem nachhaltigen Wirtschaften beitragen kann. Jedoch fehlt es hier oftmals noch an ganzheitlichen Lösungsansätzen, die eine assetklassenübergreifende Generierung und Nutzung von immobilienbezogenen Daten zur Effizienzsteigerung der Immobilienperformance ermöglichen.

Als komplex gestaltet sich darauf aufbauend eine konsistente Berechnung „grüner Aktivitäten“ im Sinne der EU-Taxonomie auf Portfolioebene beziehungsweise, ob die berechenbaren ökonomischen Vorteile von Nachhaltigkeit auch in einer Energiebilanz entsprechend gespiegelt werden können. Die weitere Entwicklung dieser Faktoren hat Auswirkungen auf die Umwandlung von bestehenden Immobilienfonds und die Neukonzeption von ausgewiesenen Nachhaltigkeitsfonds im Sinne der Offenlegungsverordnung.



# 04

**UNTERNEHMENS-  
FÜHRUNG**

Der Wandel hin zu einer verstärkt nachhaltigen Ausrichtung birgt für die Akteure der deutschen Immobilienwirtschaft vielfältige Herausforderungen. Dazu zählen unter anderem die gesetzlichen Implikationen auf der Objekt- und der Produktebene sowie die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in die Unternehmensstrategie und interne Struktur. Dabei ist es unabdingbar, Innovationstrends, die Marktentwicklung sowie Stakeholderpräferenzen in der strategischen Nachhaltigkeitsplanung zu berücksichtigen.

Nachhaltigkeit stellt keine Einmalmaßnahme dar, sondern versteht sich als fortlaufender Optimierungsprozess in der gesamten Wertschöpfungskette beziehungsweise im Lebenszyklus einer Immobilie. Dementsprechend ist eine gewisse Langfristigkeit bei der Planung und Nutzung einer Immobilie, unabhängig von der jeweiligen Assetklasse, von zentraler Bedeutung.

### Nachhaltigkeit bei der Hahn Gruppe

Als Hahn Gruppe leben wir unternehmerische Verantwortung seit rund vier Jahrzehnten bei der Interaktion mit einer Vielzahl von Anspruchsgruppen sowie in Bezug auf Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekte in der Wertschöpfungskette von Immobilien. So sind wir insbesondere bestrebt, einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Klima und der Umwelt zu erreichen. Unser Nachhaltigkeitsleitbild bildet hierbei das Fundament für die zielgerichtete und verantwortungsvolle Verknüpfung der Säulen Ökologie, Ökonomie und Gesellschaft. Für unsere Immobilienfond-sprodukte ist Nachhaltigkeit ein kontinuierlicher und dynamischer Optimierungsprozess über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie hinweg. Dieser Prozess bildet erst die Grundlage für Innovationen und langfristig erfolgreiche Investments.



Der im vorherigen Kapitel aufgezeigte gesellschaftliche Wandel und die politischen Rahmenbedingungen erfordern zukünftig einen noch weiteren Nachhaltigkeitshorizont, der uns unsere „license to operate“ sichert. Die verstärkte Integration von Nachhaltigkeitskriterien in unsere Geschäftstätigkeit ist ein vielschichtiger, aber zugleich notwendiger Entwicklungsschritt, den die Hahn Gruppe als etablierter Marktteilnehmer weiter priorisiert vorantreiben wird.

### Hahn Nachhaltigkeitsorganisation

Vor diesem Hintergrund haben wir im Jahr 2020 entsprechende Organisationsstrukturen in der Hahn Gruppe geschaffen. Die Verantwortung für Nachhaltigkeit ist beim Vorstand angesiedelt. Ein neu gegründeter Nachhaltigkeitsausschuss setzt sich neben dem Vorstand aus Vertretern der Fachbereiche Asset Management, Property Management, Portfolio Management, Research und Investor Relations zusammen [s. Abb. 03]. Er koordiniert und steuert die strategischen Nachhaltigkeitsaufgaben und die Implementierung von Nachhaltigkeitskriterien auf der Unternehmensebene und verantwortet zudem die interne Kommunikation sowie das Nachhaltigkeits-Reporting. Darüber hinaus beschäftigt sich der Nachhaltigkeitsausschuss mit den zukünftigen Entwicklungen der sozialen, ökonomischen und ökologischen Faktoren. Wichtig ist es hierbei, zukünftige Trends zu antizipieren, um möglichen Risiken frühzeitig entgegenwirken zu können. Übergeordnete ESG-Zielsetzungen und Maßgaben sind in der Unternehmensstrategie verankert und zugleich Bestandteil der jährlichen Unternehmens- und Bereichsziele.

Marcel Wiening, Leiter Property Management & Sustainability bei der Hahn Gruppe, ist, wie auch der Vorstand, Mitglied des interdisziplinär besetzten Hahn Nachhaltigkeitsausschusses. Marcel Wiening koordiniert die ESG-Fachteams und fungiert als ESG-Ansprechpartner für Dienstleister und andere Stakeholder. Er berichtet hierüber direkt an den Vorstand. Marcel Wiening wird unterstützt von zwei ESG-Managern, Melissa Mikulic und Jan Groos. Die beiden ESG-Manager koordinieren bzw. begleiten operative Nachhaltigkeitsprojekte und verantworten das ESG-Reporting.

Abb. 03 Nachhaltigkeitsorganisation bei der Hahn Gruppe



Im Rahmen fortlaufender Reviews erfolgt eine regelmäßige Abstimmung über den Status quo bereits laufender bzw. initiiertes ESG-Projekte. Sollten bei der kontinuierlichen Evaluierung Abweichungen von den definierten Nachhaltigkeitszielen bzw. Projektzielen vorliegen, so werden auf Ebene des Nachhaltigkeitsausschusses entsprechende Lösungsansätze bzw. Maßnahmen diskutiert und initiiert.

### Nachhaltigkeitsagenda der Hahn Gruppe

Unser Nachhaltigkeitsansatz verfolgt eine langfristige Agenda mit maßvollen Zwischenzielen, die zu einer nachhaltigen Optimierung unseres Handelns sowie zu einer ganzheitlichen Verbesserung der ESG-Konformität beitragen soll [s. Abb. 04]. Unter Zuhilfenahme einer aus Stakeholderbefragungen entwickelten Nachhaltigkeits-Wesentlichkeitsmatrix wurden individuelle, beeinflussbare

Parameter für die drei Nachhaltigkeitsdimensionen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung identifiziert [s. Abb. 05]. Daraus sind eigenständige Teilprojekte abgeleitet worden, die jeweils weiterführend von Projektteams bearbeitet werden. Die primäre Zielsetzung der Projekte lautet, der unternehmerischen, ökologischen und sozialen Verantwortung gerecht zu werden und einen unterstützenden Beitrag zur Entwicklung des Unternehmens zu leisten. Zu den Nachhaltigkeitsaktivitäten zählen u. a. die Initiierung sozialer Projekte und Fördermaßnahmen, die Reduktion von beeinflussbaren CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie die Optimierung von Ressourcenverbräuchen an unseren Bestandsobjekten.

Im Bereich Umweltschutz und ökologische Verantwortung streben wir eine ganzheitliche Verringerung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks unseres Bestandsportfolios sowie die Förderung einer Kreislaufwirtschaft (bspw. durch Abfallmanagement, Baustoffauswahl, Büromaterialien etc.) an. Die Maßnahmen

sollen zur Optimierung der Ressourcen- und Energieeffizienz innerhalb der Wertschöpfungskette unserer gemanagten Immobilien beitragen. Diese Prämissen gelten ebenfalls für Projektentwicklungen und Revitalisierungsmaßnahmen. Des Weiteren verfolgen wir den Ausbau von E-Mobilitätsinfrastruktur durch die Installation von E-Ladesäulen an unseren Handelsstandorten. Zur regenerativen Stromerzeugung prüfen wir die Ausweitung großflächiger Photovoltaikanlagen auf Dachflächen. Mittelfristig planen wir die Konzeption eines im Sinne der EU-Offenlegungsverordnung konformen Investmentprodukts.

Im Rahmen unserer sozialen Verantwortung stehen die kontinuierliche und individuelle Mitarbeiterentwicklung, der Mitarbeiterdialog sowie die Gewährleistung von Diversität, Chancengleichheit und Gesundheit im Vordergrund. Die Förderung der Zusammenarbeit und Kommunikation mit unseren Stakeholdern erfolgt über Befragungen, Feedback-

und Dialogformate. Unsere Governance fokussiert sich auf die Einhaltung von Compliance, Datenschutz und gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der EU-Taxonomie. Dazu zählt unter anderem die Implementierung von Transparenz- und Reportinganforderungen sowie die Erarbeitung von ESG-orientierten Miet- und Dienstleistungsverträgen. Durch sogenannte „grüne“ Mietverträge (Green Leases) könnten Anreize geschaffen werden, die ESG-Konformität einer Immobilie in partnerschaftlicher Kooperation voranzutreiben, um zum Beispiel auf erneuerbare Energiequellen umzusteigen und den eigenen Energieverbrauch zu reduzieren.

Abb. 04 Bausteine der Hahn Nachhaltigkeitsagenda

Umweltschutz – ökologische Verantwortung	Soziales und Gesellschaft	Unternehmensführung
Klimaverträglichkeit (ökologischer Fußabdruck)	Soziale Verantwortung und Engagement	Compliance
Förderung Kreislaufwirtschaft (Wasserverbrauch, Abfallmanagement)	Digitalisierungskonzept	Einhalten gesetzlicher Bestimmungen
Umweltverträgliches Bauen/ Revitalisieren	Mitarbeiterentwicklung und Weiterbildungsförderung	Datenschutz
Ressourcen- und Energieeffizienz	Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	Dialog und Transparenz ggü. verschiedenen Interessengruppen
ESG-Investmentfonds	Diversität, Vielfalt und Chancengleichheit	Langfristige finanzielle Stabilität
Förderung E-Mobilität und nachhaltige Gestaltung der unternehmensbezogenen Mobilität	Work-Life-Balance/ flexibles Arbeiten	Immobilienfonds, Immobilienobjekte, Nachhaltigkeitszertifizierungen/ Benchmarking
Biodiversität/ Umweltqualität		Strategische Partnerschaften
		ESG-orientierte Miet- und Dienstleistungsverträge

Abb. 05 Nachhaltigkeits-Wesentlichkeitsmatrix



	Projektname	Inhalt	Status
<b>E</b>	1	Entsorgungsmanagement	Aufbau und Umsetzung eines einheitlichen Datenmanagements zur Abfallentsorgung Geplant ab April 2022
	2	LED-Umrüstung	Umrüstung der Parkplatz- und Allgemeinflächenbeleuchtung auf LED; Rollout an weiteren Standorten 2022 geplant Pilotprojekt 100 Prozent Weitere Standort-Umrüstungen Fortlaufend
	3	Smart-Meter-Umrüstung	Digitalisierung der Stromzähler und Wärmehzähler Geplant ab Januar 2022
	4	Unternehmensbezogene Mobilität	Unternehmensmobilität und Reisetätigkeiten nachhaltiger gestalten Fortlaufend
	5	Förderung der E-Mobilität	Ausbau von E-Ladeinfrastruktur; Kooperationsvertrag mit EnBW 10 Prozent
	6	Bezug von Ökostrom und CO <sub>2</sub> -neutralem Erdgas	Allgemein- und Nebenflächen, selbstgenutzte Flächen 100 Prozent
	7	Photovoltaik	Kooperative Erarbeitung einer PV-Strategie für unsere Handelsimmobilien-Standorte Fortlaufend
<b>S</b>	8	Gesellschaftliche Verantwortung/ Corporate Volunteering	Unterstützung von gemeinnützigen Einrichtungen am Unternehmenssitz durch Spenden und Corporate Volunteering Fortlaufend
	9	Mitarbeiterentwicklung und Weiterbildungsförderung	Intensive Förderung der Mitarbeitenden, damit diese dem Wandel der Arbeitswelt optimal begegnen können Fortlaufend
	10	Lokales soziales Engagement	Soziale Projekte an Immobilienstandorten initiieren und fördern Fortlaufend
	11	Chancengleichheit und Diversität	Förderung eines respektvollen Umgangs und gegenseitiger Wertschätzung; gleichwertige Förderung Fortlaufend
<b>G</b>	12	Unterzeichnung der UN PRI	Freiwillige Selbstverpflichtung für Unternehmensleitlinien und verantwortliches Investieren Geplant H1/2022
	13	Verhaltenskodex	Erarbeitung eines Hahn Verhaltenskodex Geplant H1/2022
	14	ESG-Kriterien: Immobilie, Mieter, Dienstleister	Implementierung von ESG-Kriterien in operative Prozesse und in der Stakeholder-Zusammenarbeit bis Ende 2022 25 Prozent
	15	Pre-Check Immobilienfonds Benchmarking/Zertifizierung	Einführung in Zertifizierungskriterien und -prozesse; Hochrechnung der ESG-Performance eines Immobilienfonds 100 Prozent

### Gemeinsame Zukunft – Dialog steht im Fokus

Im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie setzen wir auf die breite Unterstützung unserer Mitarbeitenden. Mit regelmäßigen Berichten aus den Nachhaltigkeitsgremien und -projekten sowie einer offenen Feedback-Kultur versuchen wir, intern für die Zielsetzung zu begeistern, Förderer zu gewinnen und wertvolle Impulse zu erhalten. Die Bereitschaft, sich einzubringen, ist bei sozialen sowie umweltorientierten Projekten gleichermaßen hoch. Die Präferenzen unserer wichtigsten Anspruchsgruppen werden im Rahmen von regelmäßigen Stakeholder-Befragungen betrachtet. Im persönlichen Kontakt mit unseren Investoren beschäftigen wir uns zudem systematisch mit den erforderlichen Bausteinen, um ESG-Kriterien noch besser im Investmentbereich zu integrieren.

Der beschriebene Dialog ist die Basis für die Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeits-Wesentlichkeitsmatrix und der Ideengeber für neue und bestehende Projekte unserer Hahn Nachhaltigkeitsagenda. Im Sinne der Transparenz und des Stakeholder-Dialogs dokumentieren wir die Ansätze und Fortschritte unserer nachhaltigkeitsbezogenen Aktivitäten in einem jährlich erscheinenden Nachhaltigkeitsbericht.

Abb. 06 Unsere Stakeholder





# 05

**SOZIALE UND  
GESELLSCHAFTLICHE  
VERANTWORTUNG**

---



# 85

**PROZENT**

der Mitarbeitenden sind uneingeschränkt überzeugt, dass ihnen ihr Aufgabenbereich bei der Hahn Gruppe Freude bereitet.<sup>1</sup>

# 87

**PROZENT**

unserer Mitarbeitenden geben an, dass ihnen von ihrer Führungskraft volles Vertrauen entgegengebracht wird.<sup>1</sup>

# 88

**PROZENT**

der Mitarbeitenden fühlten sich bisher während der Coronakrise vom Unternehmen rundum gut betreut und unterstützt.<sup>1</sup>

# 100

**PROZENT**

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

# > 5

**JAHRE**

beträgt die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit.

# > 6.640

**STUNDEN**

haben unsere Mitarbeitenden von August bis Oktober 2021 an Video-konferenzen teilgenommen und so die Reisetätigkeit reduziert.

# 52

**PROZENT**  
Frauenanteil

# 48

**PROZENT**  
Männeranteil

<sup>1</sup> Ergebnis Mitarbeiterbefragung 2021

## Mitarbeitende

Unsere Mitarbeitenden sind die Basis unserer täglichen Arbeit für unsere Kunden und Geschäftspartner. Jeder einzelne Mitarbeitende trägt mit seinem Handeln zum Unternehmenserfolg bei. Wir arbeiten für die Zukunftssicherung unserer Anleger, Mieter, Geschäftspartner und unserer Gruppe mit all ihren Mitarbeitenden. Unsere Unternehmenswerte beruhen auf Vertrauen, Verantwortung, Kundenorientierung und Zusammenarbeit, Leistungsorientierung und Offenheit. Sie werden auf allen Hierarchieebenen gelebt und sind ein glaubwürdiges Element unserer Unternehmenskultur. Ende November 2021 waren im Konzern 180 in Vollzeit umgerechnete Mitarbeiter tätig (Vorjahr: 160 Mitarbeiter).

Arbeitsbedingungen positiver wahrgenommen als noch 2018. Zusätzlichen Bedarf sehen die Mitarbeitenden beim Thema Weiterbildungsangebot, das während der Pandemie nicht in vollem Umfang ausgerollt werden konnte, da nicht alle Formate digital verfügbar waren. Als wichtige zukünftige Entwicklungsfelder für die Personalarbeit wurden die Verbesserung des Weiterbildungsangebots sowie eine stärkere Unterstützung der Mitarbeitenden bei der Arbeitsorganisation identifiziert. Letztere Anregung haben wir unmittelbar aufgegriffen, mit dem Angebot einer virtuellen Seminarreihe, die die Mitarbeitenden darin fördert, ihre Resilienz und die Strukturierung des Arbeitstages zu verbessern (siehe auch Coronakapitel).

## Hohe Zufriedenheit

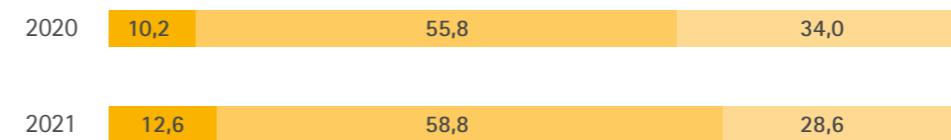
Zu Jahresbeginn 2021 hat die Hahn Gruppe eine konzernweite Analyse der Mitarbeiterzufriedenheit in Kooperation mit dem Priotas Institut, Köln, durchgeführt. Die Beteiligungsquote lag bei 76 Prozent. Im Vergleich zu der letzten Befragung aus dem Jahr 2018 haben sich die Ergebnisse weiter verbessert. Abgefragt wurden u. a. die Themengebiete Engagement, Verbundenheit, Strategie, Kommunikation, Führung, Zusammenarbeit, Arbeitsbedingungen sowie Personalentwicklung. So ist die Verbundenheit mit dem Unternehmen in den vergangenen drei Jahren weiter angewachsen: 84 Prozent der Befragten würden sich auf jeden Fall wieder bei der Hahn Gruppe bewerben (2018: 71 Prozent), nur 2 Prozent würden dies in jedem Fall nicht tun (2018: 7 Prozent). In den Feldern Kommunikation und Zusammenarbeit liegen wir in etwa auf dem Niveau der letzten Befragung. Hier zahlt sich aus, dass wir auch während der Coronapandemie durch virtuelle Info-Veranstaltungen und Regelkommunikation in engem Kontakt mit den Mitarbeitenden geblieben sind. Dieser Treiber trifft auch auf die Vermittlung der Unternehmensstrategie zu, die 2021 sogar präsenter bei den Mitarbeitenden ist als noch im Jahr 2018. Nicht zuletzt werden die

## Chancengleichheit und Vielfalt

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 und ein diskriminierungsfreies Umfeld sind für uns unverzichtbar. Wir stehen für Chancengleichheit und Weiterbildungsmöglichkeiten für alle Individuen. Ein respektvoller Umgang mit den Mitarbeitenden, gegenseitige Wertschätzung und faire Vergütungsmodelle sind Bestandteil dieses Grundsatzes. So sind nur 2 Prozent der Befragten aus der Mitarbeiterbefragung 2021 der Meinung, dass bei der Hahn Gruppe nicht respektvoll mit ihnen umgegangen würde.

Die Belegschaftsstruktur hinsichtlich der Geschlechterverteilung ist ausgewogen [s. Abb. 07]. Ende November 2021 waren rund 52 Prozent der Positionen im Unternehmen durch Frauen besetzt. Rund 25 Prozent des Top-Managements (ohne Vorstand) sind Frauen. Wir streben an, den Anteil von Frauen in Führungspositionen weiter zu erhöhen.

Abb. 07 Altersstruktur in Prozent



■ unter 30 Jahre ■ 30-50 Jahre ■ über 50 Jahre

## Personalentwicklung und Vergütung

Das umfassende Management von Immobilien und Investmentvermögen beinhaltet sehr komplexe und anspruchsvolle Arbeitsabläufe. Zugleich setzt der persönliche Kontakt zu Investoren, Mietern und Geschäftspartnern ausgeprägte „Soft Skills“ voraus. Diese vielfältigen Kompetenzen unserer Mitarbeitenden werden in einem dynamischen Wettbewerbs- und Arbeitsumfeld nicht nur eingefordert, sondern müssen stetig weiterentwickelt werden. Im Gegenzug für ihr überdurchschnittliches Engagement können unsere Mitarbeitenden auf ein motivierendes Arbeitsumfeld, eine Vielzahl von Förderungsmöglichkeiten und eine leistungsgerechte Vergütung zählen. Rund 40 Arbeitstage sind für die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter im Jahr 2020 angefallen. Die Mitarbeiterfluktuation lag 2020 bei rund 10 Prozent.<sup>2</sup>

Jährliche Mitarbeitergespräche, die um halbjährliche Reviews ergänzt werden, erzeugen ein gemeinsames Verständnis für die Aufgaben und Ziele jedes einzelnen Arbeitnehmers im Unternehmen. Sie bilden zugleich die Voraussetzung, gemeinsam Entwicklungsperspektiven und Weiterbildungsmöglichkeiten zu identifizieren – sowohl auf der fachlichen als auch auf der persönlichen Ebene. Das Bestreben besteht darin, die Fähigkeiten und Erfahrungen jedes einzelnen Mitarbeitenden fortlaufend weiterzuentwickeln.

Durch spezielle Förderung stärken wir darüber hinaus die Führungs- und Sozialkompetenz unserer leitenden Angestellten. Sie sind in der Zusammenarbeit mit ihren Mitarbeitenden gefordert, diese zu motivieren, wertzuschätzen und ihnen die Möglichkeit zur Entwicklung einzuräumen. Um die internen Ressourcen optimal zu nutzen und die Leistung der Mitarbeiter anzuerkennen, werden offene Stellen grundsätzlich erst intern ausgeschrieben.

**IM GEGENZUG FÜR IHR ÜBERDURCHSCHNITTLICHES ENGAGEMENT KÖNNEN UNSERE MITARBEITENDEN AUF EIN MOTIVIERENDES ARBEITSUMFELD, EINE VIELZAHL VON FÖRDERUNGSMÖGLICHKEITEN UND EINE LEISTUNGSGERECHTE VERGÜTUNG ZÄHLEN.**

## Flexibles Arbeiten

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 seit 2021 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. In der jüngsten Auswertung unseres Videokonferenzsystems haben die Hahn-Mitarbeitenden in den Monaten August bis Oktober 2021 aggregiert rund 6.646 Stunden an Videokonferenzen teilgenommen. Das entspricht insgesamt 277 Tagen. Pro Mitarbeiter sind das durchschnittlich 43 Stunden.

## Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz

Die Gesundheit und die Arbeitssicherheit unserer Mitarbeitenden haben für die Hahn Gruppe höchste Priorität. Als verantwortungsvoller Arbeitgeber ermöglichen wir ein gesundes und sicheres Arbeitsumfeld, in dem unsere Beschäftigten sich wohlfühlen und ihr volles Potenzial abrufen können. Mit unseren Richtlinien und Prozessen streben wir einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess an, der selbstverständlich auch die Einhaltung der geltenden rechtlichen Anforderungen sicherstellt. So verfügen wir über Beauftragte für Arbeitssicherheit, betriebliche Ersthelfer sowie Brandschutzhelfer, die regelmäßig geschult werden.

Um unserer Verantwortung gerecht zu werden und die Motivation sowie Leistungsfähigkeit der Mitarbeitenden zu erhalten, setzen wir auf Informationsprogramme, gesunde Verpflegungsangebote und unterstützen zahlreiche Freizeit- und Sportaktivitäten. Hierdurch fördern wir die Kompetenz und Eigenverantwortung der Mitarbeitenden im Umgang mit ihrer körperlichen und seelischen Gesundheit. Zudem wird die Hahn Gruppe durch einen Betriebsarzt betreut.

## Abb. 08 Krankheitstage und Arbeitsunfälle

	01–11/2021	2020
Krankheitsfälle je Mitarbeiter in Arbeitstagen	4,6	8,3
Arbeitsunfälle absolut	0	0

## Umgang mit der Coronapandemie

Seit Beginn der Coronakrise beschäftigt sich ein interdisziplinär besetzter Krisenstab mit der Pandemie und leitet entsprechende Maßnahmen ein. Im Mittelpunkt steht, die Gesundheit der Mitarbeitenden und Geschäftspartner zu schützen sowie unseren Beitrag dafür zu leisten, die weitere Verbreitung von COVID-19 einzudämmen. Die vollumfängliche Fortführung des Geschäftsbetriebs der Hahn Gruppe wird durch ausgearbeitete Notfallpläne gesichert. Wir haben darin detaillierte Regelungen verabschiedet, um sowohl die Erkrankung von Mitarbeitenden als auch die Abwesenheit von großen Teilen der Belegschaft kompensieren zu können. So verfügen alle Mitarbeitenden über das entsprechende IT-Equipment, um von zu Hause aus beziehungsweise dezentral zu arbeiten.

Um die Mitarbeitenden organisatorisch zu unterstützen, hat die Hahn Gruppe während der Pandemie den Kolleginnen und Kollegen Impfangebote zur Verfügung gestellt. Außerdem bietet sie beaufsichtigte und bescheinigte Coronatests an. Große Bedeutung hat in der Corona-Ausnahmesituation allerdings auch die Kenntnisnahme der individuellen Bedürfnisse der einzelnen Mitarbeiter. So legt die Hahn Gruppe größtmögliche Flexibilität an den Tag, um die Mitarbeiter hinsichtlich ihrer Kinderbetreuungsnotwendigkeiten, aber auch ihrer persönlichen Bedürfnisse zu unterstützen. Im Rahmen des betrieblichen Gesundheitsmanagements werden psychologische Angebote unterbreitet, um Mitarbeitende, die besonders unter Herausforderungen der dezentralen Arbeit, häuslicher Isolation und der latenten Bedrohung durch das Virus leiden, uneingeschränkt zu unterstützen. Als Teil der internen Kommunikation haben wir u. a. virtuelle Meetings organisiert, die zum Ziel hatten, dass die Mitarbeitenden neue Kontakte knüpfen und den informellen Austausch pflegen. Einer dieser Bausteine waren „Business-Speed-Datings“, bei denen sich Kolleginnen und Kollegen aus unterschiedlichen Bereichen bei halbstündigen Gruppen-Videokonferenzen auf persönlicher und fachlicher Ebene besser kennenlernen konnten.

Als weitere bedeutende Maßnahme haben wir in Zusammenarbeit mit dem Fürstenberg Institut, Hamburg, Webinare zur Stärkung der mentalen Gesundheit und Verringerung der psychischen Belastung angeboten, die auf sehr positive Resonanz bei der Belegschaft gestoßen sind. Die Seminare und die nachgelagerten Workshops zur Vertiefung beinhalteten Ratschläge zur Arbeitsstrukturierung, zur Verbesserung der mentalen Stabilität und zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit. Wir beabsichtigen, die Webinare auch nach Bewältigung der Pandemie weiter anzubieten und ggf. in Präsenzveranstaltungen zu überführen.

## Soziales Engagement

Seit der Unternehmensgründung im Jahr 1982 übernimmt die Hahn Gruppe auf vielfältige Weise gesellschaftliche Verantwortung. Wir wollen einen positiven Einfluss ausüben: auf die Regionen, in denen wir arbeiten, und an den Standorten, wo wir Immobilien verwalten. Mit wachsender Unternehmensgröße hat das Engagement kontinuierlich an Umfang zugenommen. So unterstützen wir diverse wohltätige Organisationen und Bildungseinrichtungen mit Geld oder durch Sachspenden.

Die Hahn Gruppe vergibt regelmäßig Stipendien für Schülerinnen und Schüler der Flex-Fernschule NRW und eröffnet mit dem Angebot des betreuten Lernens Kindern und Jugendlichen neue Lebensperspektiven. Mit Spenden an die katholische Stiftung „Die Gute Hand“ wird außerdem die ganzheitliche Hilfe für Menschen mit psychischen oder emotionalen Beeinträchtigungen gefördert. Die katholische Stiftung existiert seit 1968 und ist Trägerin eines heilpädagogisch-psychotherapeutischen Zentrums der Kinder-, Jugend- und Behindertenhilfe.

<sup>2</sup> Berechnung nach Definition des Bundes Deutscher Arbeitgeber (BDA)

Unsere soziale Verantwortung trifft auf eine hohe Bereitschaft unserer Mitarbeitenden, sich selbst zu engagieren. So haben wir in der Vergangenheit im Rahmen eines Corporate-Volunteering-Projekts im Bergischen Land mit Unterstützung der fast vollständigen Belegschaft ein Kinderdorf instandgesetzt und modernisiert. In der Mitarbeiterbefragung 2021 gaben rund 97 Prozent der Belegschaft an, dass sie Interesse hätten, auch zukünftig aktiv an einem sozialen Projekt mitzuwirken. Bei 64 Prozent der Befragten ist das Interesse sogar groß. Wir haben das zum Anlass

genommen, zusammen mit der Stiftung „Die Gute Hand“ ein längerfristig angelegtes soziales Corporate-Volunteering-Modell für die nähere Zukunft zu entwickeln. Dieses beinhaltet ein jährliches gemeinsames Tagesprojekt aller Mitarbeitenden an einer der Einrichtungen der Stiftung. Außerdem wollen wir regelmäßig bei Spendenaktionen mitmachen und freiwillige ehrenamtliche Einsätze in kleineren Projektgruppen durchführen, z. B. bei der Nachhilfe-Unterstützung, Back- und Kochaktionen, Werkstatt- und Basteltagen, Sportevents sowie Kreativprojekten.



#### Stuttgart Killesberghöhe – Streuobst-Spendenaktion

Die Interessen- und Werbegemeinschaft Killesberghöhe hat auch in diesem Jahr Äpfel und Birnen auf ihrer Streuobstwiese geerntet. Besucher und Kunden der Killesberghöhe konnten die besonderen Obstsorten, die im Handel selten angeboten werden, probieren und kostenlos mitnehmen. Die Kunden waren begeistert von der jährlichen Aktion und bewunderten die Pflege der Streuobstwiese bzw. den Schutz der alten Apfel- und Birnensorten. Als Dankeschön leisteten viele von ihnen eine Spende an das Blaue Haus des Förderkreises krebskranker Kinder e. V. Stuttgart. Dadurch sind rund 420 Euro zusammengekommen, die durch die Interessen- und Werbegemeinschaft auf 700 Euro aufgerundet wurden. Mit dem Blauen Haus bietet der Stuttgarter Verein Familien krebskranker Kinder ein Zuhause auf Zeit, in dem Angehörige während der Behandlung der jungen Patienten in der Nähe des Olgahospitals wohnen und Kraft tanken können.

#### Bergisch Gladbach – Laptopspende

Im Herbst 2020, kurz vor Beginn des zweiten Lockdowns und der damit einhergehenden Schulschließung, hat die Hahn Gruppe 30 gebrauchte Firmen-Laptops an die Nelson-Mandela Gesamtschule in Bergisch Gladbach gespendet. Die Laptops wurden zuvor seitens der IT-Abteilung der Hahn Gruppe komplett zurückgesetzt und für den regulären Betrieb eingerichtet, sodass sie direkt für bedürftige Schülerinnen und Schüler während der Phase des Distanzunterrichts oder in der Notbetreuung vor Ort zur Verfügung standen. Eine riesige Hilfe, um weiter am Unterricht teilnehmen zu können.



#### Stadt Giengen an der Brenz – Aktion Sternenkässlé

Die Hahn Gruppe unterstützt das Aktionsbündnis Sternenkässlé unter der Schirmherrschaft von Simone Henle, der Frau des Oberbürgermeisters der Stadt Giengen, seit nunmehr zwei Jahren mit einer finanziellen Spende für Realisierung und Förderung der ausgewählten sozialen Projekte in Giengen. Das Giengener Sternenkässlé ist eine komplett bürgerschaftliche Aktion: Die Bürgerinnen und Bürger schlagen in der Ideenphase Projekte vor, wählen in der Orientierungsphase die drei Sternenkässlé-Projek-

te des Jahres und spenden vom 15. November bis zum 15. Dezember unter dem Motto: „Wir in Giengen ... füllen das Sternenkässlé!“ Auf diese Weise konnten in den ersten drei Aktionsjahren über 56.500 Euro für soziale Projekte in Giengen eingesammelt werden. Gewinner der diesjährigen Abstimmung war das Projekt „Skateranlage“. Zukünftig wird der Skaterverein als Betreiber der lokalen Skateranlage, einem wichtigen Jugendtreffpunkt, unterstützt werden.





## UMWELTSCHUTZ – ÖKOLOGISCHE VERANTWORTUNG

**M**it deutschlandweit rund 140 Handelsimmobilien-Standorten und einer Mietfläche von über 1,5 Mio. m<sup>2</sup> ist der verantwortungsvolle Umgang mit Klima, Umwelt und Ressourcen ein elementarer Bestandteil unserer Unternehmensstrategie. Im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit als Asset und Investment Manager haben wir in zweifacher Hinsicht einen Einfluss auf die Umwelt bzw. das Klima. Zum einen durch unseren eigenen Geschäftsbetrieb und die damit verbundenen Aktivitäten am Unternehmenssitz, auf Dienstreisen und bei Projektentwicklungen. Zum anderen durch den Betrieb unserer deutschlandweit gemanagten großflächigen Handelsimmobilien-Standorte. Aufgrund des nutzungsbedingten höheren Energiebedarfs wird dort der Hauptanteil an CO<sub>2</sub> emittiert.

### Energieeffizienz und Ressourcenschonung

Die Identifikation von Möglichkeiten zur Optimierung der Energieeffizienz und zur Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie eine kontinuierliche Evaluation des Ressourcenverbrauchs sind langfristig der Schlüssel für eine Verbesserung der Portfolioperformance. Dieses Vorhaben erfordert in erster Linie Lösungsansätze für eine nachhaltige Gestaltung der gebäudebezogenen Kosten im gesamten Lebenszyklus und im Management der Handelsimmobilie. Als Asset Manager verfolgen wir mit unserer Hahn Nachhaltigkeitsagenda die Zielsetzung, die Klimaverträglichkeit und den Betrieb der sich im Portfolio verwalteten Handelsimmobilien durch effizienzsteigernde Maßnahmen zielgerichtet zu optimieren.

Treibhausgasemissionen, die dem Immobiliensektor direkt oder indirekt zuzuschreiben sind, lassen sich unterschiedlichen Phasen im Lebenszyklus der Immobilie zuordnen (Planung, Herstellung, Bau/Transport, Betrieb und Abriss/Revitalisierung). Die bedeutendsten Treibhausgasemissionen sind vor allem auf die Nutzung fossiler Energieträger im Betrieb von Immobilien zurückzuführen. Dazu zählen Heizen, Kühlen, Warmwasser und Beleuchtung, welche als „gebäudebedingte Emissionen“ bezeichnet werden. Diese stellen gleichzeitig die Stellschrauben für eine höhere energetische Qualität von Bestandsgebäuden, Neubauten oder Revitalisierungen/Sanierungen dar. Anderweitige Emissionsquellen in immobilienbezogenen Prozessen, zum Beispiel durch den Transport oder die Produktion von Gütern oder die Nutzung von Informationstechnik, werden gegenwärtig in unseren Dekarbonisierungsmaßnahmen ausgeklammert, obgleich sie in der Wahrnehmung mit der Immobilie bzw. mit dem Gebäudemanagement verbunden sind.

### Bedeutung klimaneutraler Immobilie

Alle Prozesse, bei denen Energie eingesetzt wird, erzeugen Treibhausgase – davon zu über 80 Prozent das klimaschädigende CO<sub>2</sub>. In Abhängigkeit zur eingesetzten Energieart

variiert die dadurch verursachte Menge an CO<sub>2</sub>. Das heißt, dass eine Immobilie rechnerisch nur über eine Bilanzierung auf der Zeitachse klimaneutral werden bzw. sein kann. Dies geschieht über die Gegenüberstellung von der Menge an CO<sub>2</sub>-Emissionen, die während der Nutzung verursacht wird, und jener, die über gebäudenah erzeugte Energie vermieden wird. Daraus ergibt sich gemäß DGNB die folgende Definition für eine klimaneutral betriebene Immobilie: Die Differenz zwischen den ausgestoßenen Emissionen und den Emissionen, die durch Produktion und externe Bereitstellung von CO<sub>2</sub>-freier Energie eingespart werden, ist auf ein Jahr hin betrachtet null oder kleiner null. Der Definition folgend, unabhängig von der Berücksichtigung „grauer Energie“, ist es je nach Immobilientyp langfristig anspruchsvoll, eine so definierte Klimaneutralität zu erreichen. Aktuell ist der derzeitige Anteil genutzter fossiler Energieträger im individuellen nutzungsbedingten Betrieb einer Gewerbeimmobilie in der Regel höher als jener von regenerativen Energiequellen.

### Datenverfügbarkeit

Die essenzielle Voraussetzung für jegliche Art von Dekarbonisierungsbestrebungen und die Entwicklung eines Klimapfads sind eine valide quantitative Datenbasis sowie die Kenntnis über den Status quo des Ressourcenverbrauchs respektive der emittierten Treibhausgasemengen. Bezogen auf Gewerbeimmobilien bestehen bereits heute durch den voranschreitenden Digitalisierungsschub und den Einsatz von künstlicher Intelligenz (KI) eine Vielzahl von Möglichkeiten, die maßgeblichen gebäudebedingten Emissionsquellen zu identifizieren, Optimierungspotenziale zu erkennen und automatisierte effizienzsteigernde Maßnahmen zu initiieren. Der Weg zu einer rein digital gesteuerten Gebäudeleittechnik (GLT) gestaltet sich jedoch in der Regel langwierig, da vor allem bei Bestandsobjekten die Gebäudetechnik sowie die Verbrauchsdatenmessung noch weitestgehend auf analogen Wegen isoliert voneinander gesteuert bzw. erfasst werden. Hinzu kommt, dass der Energiebezug und die Wahl des Energieversorgers der Entscheidung des Mieters obliegen und dieser somit über die Verbrauchsdatenhoheit verfügt, wie es beispielsweise grundsätzlich bei Single-Tenant-Standorten der Fall ist. Für uns als Immobilien Manager sind die Zugriffsmöglichkeiten auf die gebäudebezogenen Energieverbrauchsdaten, die für ein ganzheitliches Energiemonitoring bzw. Audit erforderlich sind, oftmals eingeschränkt.

### Umstellung Smart Metering – digitale Verbrauchsmessung

Das von der Hahn Gruppe gemanagte Portfolio verfügt über rund 2.000 Verbrauchsmessstellen, die sich innerhalb der Objekte in Abhängigkeit zur Flächennutzung (Miet-, Neben- und Allgemeinflächen) und der Mieterstruktur in Haupt- und Nebenzähler aufgliedern. Je nach Objektgröße kann für die Verbrauchsmessung der Medien Strom,



Wasser, (Fern-)Wärme und Gas insgesamt eine bis zu dreistellige Zähleranzahl verbaut sein. Für eine zukünftig digitale Verbrauchsmessung haben wir in einem ersten Schritt ab Januar 2022 bei zunächst 64 Objekten eine Umstellung der bisher analogen Strom-Hauptzähler auf intelligente Zähler, sogenannte Smart Meter, initiiert. In einem zweiten Schritt ist ebenfalls die Digitalisierung der Wärmezähler und der Heizkostenverteiler sowie der Warmwasser- und Kaltwasserzähler auf den gemanagten Mietflächen vorgesehen. Für uns als Immobilien Manager ergeben sich daraus zahlreiche Vorteile: Das digitalisierte Zählermanagement und die daraus generierte Datenbasis schaffen eine erhöhte Transparenz bei den Verbrauchsverläufen. Zugleich können Optimierungspotenziale und Effekte aus bereits initiierten Energieeffizienzmaßnahmen aufgezeigt und evaluiert werden. Des Weiteren können die erfassten Verbrauchswerte für die Erstellung von Energieausweisen verwendet werden. Das Messstellenbetriebsgesetz ermöglicht zudem nach Umrüstung auf digitale Zähler die Anfrage zum Gesamtimmobilienverbrauch beim Netzbetreiber, sodass eine ganzheitliche Verbrauchs- und Emissionsbilanzierung durchgeführt werden kann.

### CO<sub>2</sub>-neutrale Energieversorgung der Allgemein- und Nebenflächen

Im Jahr 2020 haben wir zur Reduktion der Treibhausgasemissionen und Verbesserung der Ökobilanz unseres Bestandsportfolios eine großflächige Umstellung unserer Bezugsquellen für Strom und Erdgas vorgenommen. Seit dem 1. Januar 2020 beziehen unser Verwaltungsgebäude in Bergisch Gladbach und rund 150 Energie-Lieferstellen ausschließlich Ökostrom und CO<sub>2</sub>-neutrales Erdgas. Dies betrifft die Allgemein- und Nebenflächen unserer verwalteten Handelsimmobilien, bei denen wir als Immobilien Manager unmittelbar Einfluss nehmen können. Der Strombezug wurde auf Real Estate Green Power LEED-Premium-Strom aus erneuerbaren Energien umgestellt und beim Erdgasbezug (Carbon free Gas Premium) werden Kompensationsleistungen durch zertifizierte Klimaschutzprojekte geleistet.

### Strom- und Erdgasverbrauch

Zur Generierung einer ganzheitlichen und validen Datenbasis über die CO<sub>2</sub>-Emissionen unserer Bestandsobjekte beabsichtigen wir, die Identifikation von Emissionsquellen in den nächsten Jahren auszuweiten – bspw. bei der quantitativen Erfassung auf Portfolio- und Objektebene – und zusätzliche Verbrauchsdaten unserer Mieter einzubinden. Bei der Berechnung eines CO<sub>2</sub>-Emissions-Annäherungswertes wurde für die nachfolgenden Verbrauchs- und Emissionsdaten der Jahre 2019 und 2020 der vom Umweltbundesamt veröffentlichte CO<sub>2</sub>-Umrechnungsfaktor für den Strommix Deutschland von 0,53 kg pro kWh angewendet.

Im Jahr 2020 wurde auf den Allgemein- und Nebenflächen von insgesamt 61 Objekten ein Ökostromverbrauch von insgesamt 5.685.751 kWh erfasst. Bei einer geringeren Anzahl von 54 Objekten im Vorjahr betrug der konventionelle Strommix-Verbrauch 5.381.815 kWh [s. Abb. 09]. Der Verbrauch erhöhte sich damit unterproportional zur Anzahl der erfassten Objekte. Der Erdgasverbrauch im Jahr 2019 belief sich bei 31 Objekten auf 17.631.500 kWh. Trotz einer auf 37 gestiegenen Anzahl an Objekten sank der Verbrauch im Jahr 2020 auf 15.372.779 kWh. Der verringerte Erdgasbedarf lässt sich allen voran durch die coronabedingten Lockdownphasen und die damit einhergehenden Ladenschließungen mit Ausnahme des Lebensmitteleinzelhandels erklären.

Rechnet man den Gesamtstromverbrauch der 61 im Jahr 2020 betrachteten Objekte in CO<sub>2</sub>-Emissionen um, so ergibt sich ein CO<sub>2</sub>-Emissionswert von etwa 3.013 t. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen beim Erdgasbezug der 37 Objekte beliefen sich 2020 umgerechnet auf 8.147 t. In Summe konnten 2020 durch die Umstellung auf CO<sub>2</sub>-neutrale Energie somit rund 11.160 t CO<sub>2</sub> eingespart werden.

Aufgrund der jeweils unterschiedlichen Objektanzahl zwischen den Jahren 2019 und 2020 sind Vergleiche durch Bildung eines durchschnittlichen Verbrauchs- und Emissionswertes nicht aussagekräftig. Daher folgt eine Berechnung der Energiemedien Strom und Erdgas auf vergleichbarer Basis.

Abb. 09 Verbrauchs- und Emissionsdaten der Jahre 2019 und 2020

Strom				Erdgas			
2019 Verbrauch in kWh	2019 CO <sub>2</sub> in t	2020 Verbrauch Ökostrom in kWh	2020 CO <sub>2</sub> in t	2019 Verbrauch in kWh	2019 CO <sub>2</sub> in t	2020 Verbrauch CO <sub>2</sub> -neutrales Erdgas in kWh	2020 CO <sub>2</sub> in t
54 Objekte		61 Objekte		31 Objekte		37 Objekte	
5.381.815	2.852	5.685.751	0*	17.631.500	9.344	15.372.779	0*

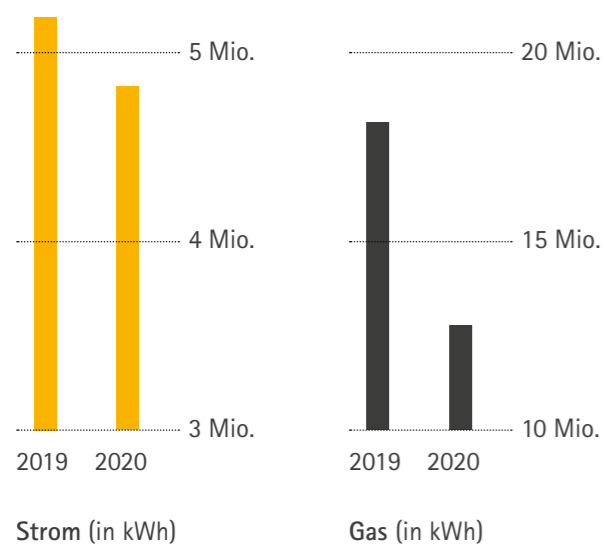
### Ressourcenverbrauch der Like-for-Like-Objekte

Von den betrachteten Objekten liegen für das Medium Strom bei 51 Objekten bzw. für das Medium Erdgas bei 29 Objekten verwertbare Daten für die Jahre 2019 und 2020 vor [s. Abb. 10]. Der erfasste Stromverbrauch der 51 Objekte betrug im Jahr 2020 4.789.641 kWh. Im Vorjahr lag der Stromverbrauch derselben Objekte bei 5.242.676 kWh.

Im Jahresvergleich sank der Stromverbrauch somit um 8,6 Prozent. Dies lässt sich neben den coronabedingten Einspareffekten zusätzlich durch energieeffizienzsteigernde Maßnahmen im Bereich der Außen- und Parkplatzbeleuchtung erklären. Im Jahr 2019 betrug der Erdgasverbrauch an den betrachteten 29 Objekten 17.227.635 kWh. Im Folgejahr wurden 12.697.461 kWh Erdgas bezogen, was einem Rückgang um 26,6 Prozent entspricht.

Abb. 10 Like-for-Like-Verbräuche 2019 und 2020

Strom				Erdgas			
2019 Verbrauch in kWh	2019 CO <sub>2</sub> in t	2020 Verbrauch Ökostrom in kWh	2020 CO <sub>2</sub> in t	2019 Verbrauch in kWh	2019 CO <sub>2</sub> in t	2020 Verbrauch CO <sub>2</sub> -neutrales Erdgas in kWh	2020 CO <sub>2</sub> in t
51 Objekte		51 Objekte		29 Objekte		29 Objekte	
5.242.676	2.778	4.789.641	0*	17.227.635	9.130	12.697.461	0*



Rechnet man den Gesamtstromverbrauch der 51 im Jahr 2020 betrachteten Objekte in CO<sub>2</sub>-Emissionen um, so ergibt sich ein CO<sub>2</sub>-Emissionswert von etwa 2.538 t. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen beim Erdgasbezug der 29 Objekte beliefen sich 2020 umgerechnet auf 6.729 t. In Summe konnten 2020 bei Betrachtung der Like-for-Like-Objekte durch die Umstellung auf CO<sub>2</sub>-neutrale Energie rund 9.267 t CO<sub>2</sub> eingespart werden.

\* CO<sub>2</sub>-neutrale Energie bzw. durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert

### Ressourcenverbrauch an ausgewählten Handelsimmobilien-Standorten

Da sich eine ganzheitliche und differenzierte Auswertung der Energieverbräuche inkl. der Mieterverbräuche auf Portfolioebene aus den zuvor genannten Gründen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht durchführen lässt, werden nachfolgend stellvertretend für das Portfolio drei verschiedene Handelsimmobilien-Standorte und Objekttypen hinsichtlich der Nutzungsart und ihres Ressourcenverbrauchs dargestellt.

**SB-Warenhaus-Immobilie Marktkauf Center Heide**  
Das 1988 auf einem 14.100 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaute Marktkauf Center Heide, Schleswig-Holstein, umfasst derzeit eine Mietfläche von ca. 10.550 m<sup>2</sup>. Ankermieter des zentralen Nahversorgungsstandortes ist die EDEKA Handelsgesellschaft Nord mbH mit ihrer Vertriebslinie Marktkauf. Das Angebot vor Ort wird auf weiteren, integrierten Flächen durch kleinere Konzessionäre aus den Branchen Gastronomie und Dienstleistung komplementiert. Der Standort verfügt zudem über 400 ebenerdige PKW-Stellplätze.

Der hier dokumentierte Stromverbrauch der Allgemein- und Nebenflächen ist im Jahr 2020 geringfügig um 1,9 Prozent auf 75.551 kWh angestiegen. Der Erdgasbedarf ist dahingegen von 6.584 m<sup>3</sup> auf 4.647 m<sup>3</sup> zurückgegangen.

Strom in kWh (Neben- und Allgemeinflächen)				Gas in m <sup>3</sup>	
2019	CO <sub>2</sub> in t	2020	CO <sub>2</sub> in t	2019	2020
74.099	39	75.551	0*	6.584	4.647



### Mixed-Use-Immobilie Hamburg-Bergedorf

Die im Jahr 2000 errichtete zweigeschossige Mixed-Use-Immobilie befindet sich im Hamburger Stadtteil Bergedorf. Das Objekt verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 4.200 m<sup>2</sup> und hat gegenwärtig elf Mieter. Das Erdgeschoss der lebensmittelgeankerten Immobilie unterteilt sich in den Ankermieter EDEKA, einen BUDNI Drogeriemarkt, ein Jacques' Wein-Depot sowie ein Burger-Restaurant und eine Fahrschule. Im Obergeschoss befinden sich Praxis- und Büroflächen und ein weiteres Restaurant mit Dachterrasse.

Das Gründach des Objekts leistet einen wesentlichen Beitrag für eine nachhaltige Bewirtschaftung. Die Investition in ein Gründach zahlt sich langfristig aus, denn die Lebensdauer der Dachabdichtung ist bei begrünten Dächern zumeist doppelt so hoch wie bei konventionellen Dächern. Auf begrünten Dächern sorgen die Vegetations- und Substratschicht für einen nachhaltigen Schutz der darunterlie-

genden Dachabdichtung. Die Vegetation reguliert zudem die Temperatur des Gebäudes und reduziert ganzjährig den Energiebedarf, sodass die energetische Leistung des Gebäudes effizienter wird und Energiekosten eingespart werden können. Darüber hinaus nimmt die begrünte Dachfläche einen positiven Einfluss auf das Mikroklima der dicht bebauten Umgebung.

Der Stromverbrauch im Objekt konnte von 2018 bis 2020 um 5,5 Prozent reduziert werden. Der Erdgasverbrauch verbleibt aufgrund ähnlicher Heizperioden im Vergleich zum Vorjahr bei 26.540 m<sup>3</sup>.

Der Standort Hamburg-Bergedorf zählt zu den Standorten, an denen seit Jahresanfang 2020 Ökostrom und CO<sub>2</sub>-neutrales Erdgas auf den Allgemein- und Nebenflächen geliefert wird. Entsprechend resultieren aus den Verbrauchswerten für das Jahr 2020 null Treibhausgasemissionen.

Strom in kWh (Neben- und Allgemeinflächen)						Gas in m <sup>3</sup>		
2018	CO <sub>2</sub> in t	2019	CO <sub>2</sub> in t	2020	CO <sub>2</sub> in t	2018	2019	2020
53.264	28	51.076	27	50.350	0*	23.601	26.919	26.540



\* CO<sub>2</sub>-neutrale Energie bzw. durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert



Strom in kWh (Neben- und Allgemeinflächen)						Gas in m <sup>3</sup>		
2018	CO <sub>2</sub> in t	2019	CO <sub>2</sub> in t	2020	CO <sub>2</sub> in t	2018	2019	2020
57.276	30	50.827	27	47.900	0*	143.019	118.235	124.403

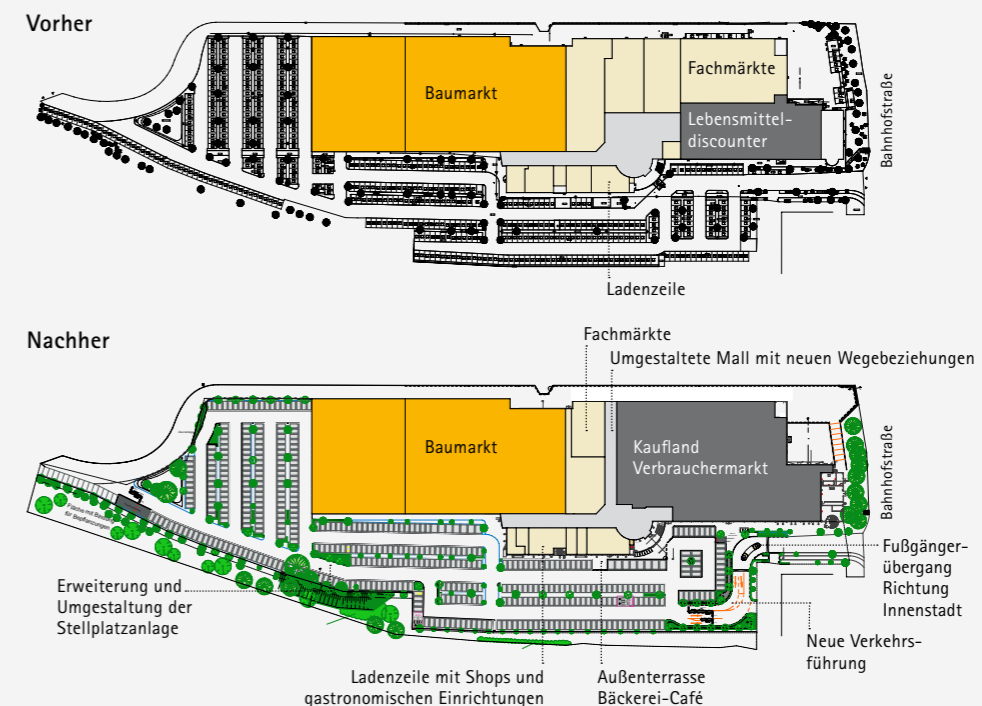
### Fachmarktzentrum Uhlenköperpark in Uelzen

Das im Jahr 1995 erbaute Fachmarktzentrum befindet sich in der Hansestadt Uelzen, welche die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises im Nordosten Niedersachsens und Teil der Metropolregion Hamburg ist.

Auf einer Grundstücksfläche von rund 38.000 m<sup>2</sup> präsentierte sich der Uhlenköperpark früher als ein Fachmarktzentrum mit einem großem Lebensmittelmarkt, einem Baumarkt, Dienstleistungsunternehmen und einigen Fachmärkten. Nach 20 Jahren war die Immobilie mit sichtbarer Abnutzung und mit überholter Konzeption nicht mehr zeitgemäß. Daher erfolgte im Jahr 2015, unter der Gewinnung von Kaufland als neuem Ankermieter des Standorts, eine Neuausrichtung. Wichtigste Maßnahme der Revitalisierung des Fachmarktzentriums Uhlenköperpark war eine neue Flächenaufteilung. Die bisher überdimensionierte Mall wurde verkleinert und komplett neugestaltet. Ebenfalls wurden einige der Mietflächen redimensioniert und modernisiert. Ein weiterer Optimierungsbestandteil waren die Außenanlagen. Dazu zählte die Verlegung der Zufahrtswege, die die fußläufige Anbindung an die Innenstadt merklich verbessert haben.

Nach der Revitalisierung fungiert die Kaufland-Gruppe als Generalmieter der Handelsimmobilie, welche hinsichtlich der Aufenthaltsqualität, der Architektur und dem Komfort den heutigen Kundenansprüchen gerecht wird. Auf einer Gesamtmietfläche von ca. 17.000 m<sup>2</sup> sind im Erdgeschoss neben dem Kaufland ein Hagebaumarkt mit integriertem Bäckerei-Café sowie Gastronomie angesiedelt. Im Obergeschoss befinden sich weitere Flächen, darunter ein Fitnessstudio. Der vorrangig auf die Großfläche ausgerichtete Mieterbesatz sowie die Unterschiede in den Gebäudehüllen weisen einen im Vergleich zu den beiden vorherigen Standorten erhöhten Primärenergiebedarf auf, welcher auf die vorhandenen Nutzungsarten zurückzuführen ist.

Mithilfe diverser verbrauchsoptimierender Maßnahmen konnte am Standort sowohl der Strom- als auch der Erdgasverbrauch innerhalb von drei Jahren um 16 Prozent für Strom respektive um 13 Prozent für Gas gesenkt werden. Darüber hinaus bezieht das großflächige Objekt ebenfalls seit Jahresbeginn 2020 zertifiziertes Ökostrom aus erneuerbaren Energien.





DIE KOMBINATION VON ERHÖHEMTEM STROMBEDARF UND GROSSEN GEBÄUDEKOMPLEXEN MIT ENTSPRECHENDEN DACHFLÄCHEN BIETET VIELFACH POTENZIALE FÜR DEN AUSBAU VON PHOTOVOLTAIK.

### Photovoltaik im Gewerbe

Vor dem Hintergrund der angestrebten verbesserten Klimaverträglichkeit einer Immobilie besteht die Notwendigkeit, dass auf dem Grundstück bzw. an der Immobilie in ausreichendem Maß regenerative Energie erzeugt wird. Je nach Lage und nutzungsbedingten Energieverbräuchen erfordert dies innovative Lösungsansätze. Die Hahn Gruppe hat sich aus diesem Grund der Initiative zum Ausbau der Photovoltaik im Gewerbe des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie (MWIDE) des Landes Nordrhein-Westfalen angeschlossen.

Um die Ziele der Energieversorgungsstrategie NRW zu erreichen, bedarf es innerhalb weniger Jahre einer verstärkten Umstellung der Energieversorgung von fossilen auf erneuerbare Energieträger. In Nordrhein-Westfalen sind aufgrund der dichten Besiedlung geeignete Flächen knapp. Deshalb sind bevorzugt bereits versiegelte Flächen für den Ausbau von erneuerbaren Energien zu nutzen. Insbesondere auf den Dächern bietet sich hierfür ein erhebliches Potenzial. Das LANUV hat für alle Dachflächen in Nordrhein-Westfalen ein theoretisches Photovoltaik-Potenzial von 81,4 Gigawatt bzw. 68 Terawattstunden Strom im Jahr errechnet.

Die Kombination von erhöhtem Strombedarf und großen Gebäudekomplexen mit entsprechenden Dachflächen bietet vielfach Potenziale für den Ausbau von Photovoltaik. Die Initiative bietet uns mit unseren rund 50-NRW-Stand-

orten die Möglichkeit, einen relevanten Beitrag zu den Zielen der Landesregierung und ihrer Energieversorgungsstrategie insbesondere zum Ausbau der erneuerbaren Energien beizutragen und zugleich die Portfoliopformance im Sinne der Energieeffizienz zu verbessern.

Für den Ausbau von PV-Anlagen auf Gewerbeimmobilien bzw. für einen möglichen Rollout von PV-Anlagen auf den Dächern unserer Handelsimmobilien-Standorte gilt es vorerst unter Berücksichtigung der derzeitigen Rahmenbedingungen, die drei folgenden vereinfacht dargestellten Aspekte zu eruiieren und zu evaluieren:

1. Kritische Prüfung der Größe und der statisch zulässigen Dachtraglast sowie Dachbedeckungsart der Gewerbeimmobilie im Hinblick auf deren Lebensdauer bzw. die Dichtigkeit der Dachfläche in Abhängigkeit zur Einsatzzeit einer in der Regel nachträglich installierten PV-Anlage.
2. Untersuchung der langfristigen Abnahme des erzeugten Stroms. Trotz der Senkung der EEG-Umlage von derzeit 6,5 ct/kWh auf 3,723 ct/kWh ab Januar 2022 liegt ein möglicher Verkaufspreis zumeist weiterhin über den bestehenden Strompreiskonditionen des jeweiligen Mieters respektive Einzelhandelsunternehmens. Weitere darauf einwirkende Faktoren sind bereits festgelegte Mietvertragskonditionen und Laufzeiten.

3. Im Zusammenspiel der beiden zuvor genannten Fragestellungen gilt es, die anfallenden und zu tragenden Investitionskosten und die damit einhergehende Prüfung der langfristigen Wirtschaftlichkeit einer PV-Anlage für den Vermieter als auch für den Mieter der Gewerbeimmobilie abzuklären.

Gemäß dieser Ausgangslage prüfen und erarbeiten wir im kooperativen Austausch mit Dienstleistern und Unternehmen aus dem Bereich Photovoltaik/Solar und Energiewirtschaft sowie mit Vertretern von Lebensmitteleinzelhandelsunternehmen, als den Mietern unserer Handelsimmobilien, eine zukunftsfähige und gemeinschaftlich tragfähige PV-Strategie für unsere Standorte.

### Förderung der E-Mobilität

Mit dem Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG) setzt die Bundesregierung die Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie 2018/844 in nationales Recht um. Daraus ergibt sich die Pflicht für neue Nichtwohngebäude (u. a. Gewerbeimmobilien), mindestens einen Ladepunkt zu

errichten und mindestens jeden fünften Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität auszustatten. Ab dem Jahr 2025 ist dies auch für Alt- bzw. Bestandsbauten verpflichtend. Die deutschlandweit rund 140 Einzelhandelsstandorte der Hahn Gruppe verfügen in Summe über rund 52.900 PKW-Stellplätze. Bei einer gleichzeitig hohen Kundenfrequenz ergeben sich Synergieeffekte zwischen dem Einkauf und der Nutzung von E-Schnellladeinfrastruktur. Bisher sind 41 E-Ladesäulen mit über 80 Ladepunkten installiert worden.

Für die Installation von zukunftsfähiger und zuverlässiger Schnellladeinfrastruktur hat die Hahn Gruppe das Energieunternehmen EnBW als strategischen Partner gewinnen können und arbeitet darüber hinaus mit weiteren lokalen Versorgern zusammen. In den nächsten Jahren werden zahlreiche von der Hahn Gruppe gemanagte Handelsimmobilien-Standorte mit High Power Charging (HPC)-Ladepunkten, mit einer Ladeleistung bis zu 300 Kilowatt (kW), ausgestattet. Die so erreichbare Verbesserung der Klimaverträglichkeit vor Ort erfordert zugleich eine konsequente Nutzung von CO<sub>2</sub>-neutral erzeugtem Strom. Deshalb fließt an den Schnellladestandorten der Hahn Gruppe 100 Prozent Ökostrom. Die ersten beiden gemeinsamen Schnellladestandorte in Fulda Kaiserwiesen und Unterhaching sind bereits in Betrieb.

**20**  
HPC-LADEPUNKTE  
mit einer Ladeleistung  
von bis zu 300 Kilowatt (kW)



Am 2. September 2021 wurde im Vorfeld der Internationalen Automobil Ausstellung (IAA) in München der neue EnBW Flaggschiff-Ladepark in Unterhaching im Süden der Stadt auf dem Parkplatz eines EDEKA-Marktes eröffnet. Vom ersten Spatenstich bis zur Inbetriebnahme des Parks für Kunden sind nur dreieinhalb Monate vergangen. Das dortige Ladeangebot umfasst zehn Alpitronic-Ladesäulen mit insgesamt 20 ultraschnellen HPC-Ladepunkten (High Power Charging) der stärksten Leistungsklasse mit einer Ladeleistung von bis zu 300 Kilowatt (kW),

sodass E-Autos in nur fünf Minuten mit 100 Kilometern Reichweite geladen werden können. Ebenso können jeweils 2 CHAdeMO- und Typ-2-Anschlüsse genutzt werden. Im Sinne des Kundenkomforts ist der Ladepark großflächig überdacht, sodass die Nutzer, ihre Fahrzeuge und die Schnellladeinfrastruktur vor Regen und Witterung geschützt sind. Das Dach ist klimagerecht mit einer großflächigen Photovoltaikanlage ausgestattet. Die fünf verbauten Solarmodule können eine Leistung von bis zu 46 Kilowatt erzeugen.





AM STANDORT HAIGER KONNTEN DURCH DIE UMRÜSTUNG DER ENERGIEVERBRAUCH UND AUCH DIE JÄHRLICHEN CO<sub>2</sub>-EMISSIONEN UM 58 PROZENT REDUZIERT WERDEN.

#### Pilotprojekt: Umrüstung LED-Beleuchtung

An unseren Fachmarktstandorten in Haiger und Gelnhausen wurde die Parkplatz- und Allgemeinflächenbeleuchtung nach einer vorgelagerten Bestandsaufnahme und den daraus resultierenden Potenzialanalysen und Lichtberechnungen auf eine energieeffiziente LED-Beleuchtung umgerüstet. Die Vorteile des Leuchtmittelaustauschs auf LED-Technik bestehen neben der Senkung der Betriebskosten in der optimierten Ausleuchtung der Parkplatz- und Allgemeinflächen. Zudem haben die LED-Leuchten im Vergleich zur konventionellen Beleuchtung eine durchschnittlich höhere Lebensdauer von rund 116.400 Stunden Brenndauer und eine niedrigere Wartungsintensität bei gleichzeitig geringeren CO<sub>2</sub>-Emissionswerten.

Durch den Austausch der konventionellen Beleuchtung gegen eine LED-Beleuchtung konnten am Standort Gelnhausen eine Verbrauchseinsparung von 61 Prozent und eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen um ebenfalls 61 Prozent (ca. 20.600 kg/Jahr) erzielt werden. Am Standort Haiger konnten durch die Umrüstung der Energieverbrauch wie auch die jährlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen um 58 Prozent reduziert werden. Die positiven Erkenntnisse aus den beiden Pilotstandorten stellen die Grundlage für den geplanten LED-Rollout an weiteren geeigneten Handelsstandorten dar. Die Zielsetzung für nachfolgende Standorte beinhaltet eine Minimierung des Primärenergiebedarfs um bis zu 60 Prozent und den Einsatz langlebiger Technik mit einem niedrigen Wartungsbedarf.



#### Entsorgungsmanagement

Im Rahmen der Förderung einer ressourcenschonenden Kreislaufwirtschaft sind aufkommende Abfälle, Mülltrennung, Recycling sowie die fachgerechte Entsorgung von hoher Bedeutung. Zum jetzigen Zeitpunkt besteht in diesem Bereich oftmals keine valide quantitative Datenbasis. Im Projekt Entsorgungsmanagement wird daher der Aufbau und die Umsetzung eines einheitlichen Datenmanagements zur Abfallentsorgung angestrebt. Durch einen zentralen Rahmenvertragspartner und die damit einhergehende Vereinheitlichung von Prozessen durch eine „Single Person of Contact“ kann der Belegnachweis zur Abfallentsorgung optimiert werden. Zudem sollen die Transparenz in den Abfallentsorgungsmengen erhöht werden und Rückschlüsse auf Optimierungspotenziale und auf die Verwertungsquote ermöglicht werden. Der geplante Start der operativen Umsetzung in Kooperation mit einem Dienstleister ist für das zweite Quartal 2022 avisiert.

#### Nachhaltige Projektentwicklung: Nahversorgungsstandort Herford-Friedenstal

Mit Offenlage des Bebauungsplans präsentierte die Hahn Gruppe im Frühjahr 2021 die Planung für den neuen Nahversorgungsstandort im Quartier Friedenstal, Herford. Nach intensiver Prüfung wurde sich für einen Neubau ausgesprochen, da sich das Altgebäude nach dem Auszug des Vermieters als nicht mehr zeitgemäß herausgestellt hatte. Insbesondere der bauliche Zustand sowie die Konzeption des Altgebäudes konnten den heutigen Anforderungen in Bezug auf Komfort und Energieeffizienz nicht mehr gerecht werden. Der neue Nahversorgungsstandort wird eine etwas kleinere Dimensionierung aufweisen. Die Fertigstellung ist zum Jahresende 2022 geplant. Die zukünftigen Mieter der Handelsimmobilie sind das Familienunternehmen Wehrmann mit einem EDEKA-Verbrauchermarkt und ein dm-Drogeriemarkt.

Beim Neubau stehen forciert Nachhaltigkeitsaspekte im Vordergrund. Zu den besonderen Merkmalen zählt eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Verbrauchermarktes, die durch ein Gründach ergänzt wird. Das großzügige PKW-Stellplatzangebot wird zusätzlich mit E-Ladesäule für PKWs und Fahrräder ausgestattet. Die geplanten Gebäudekörper verfügen unter anderem über eine effiziente Gebäudeleittechnik, eine Wärmerückgewinnungsanlage und LED-Beleuchtung für die Innen- und Außenbereiche.



Ergänzend wird eine Zertifizierung nach DGNB-Gold-Standard (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) angestrebt. Im Bereich der Grünanlagen ist die Ansiedlung einer ökologisch wertvollen Bienenwiese vorgesehen.

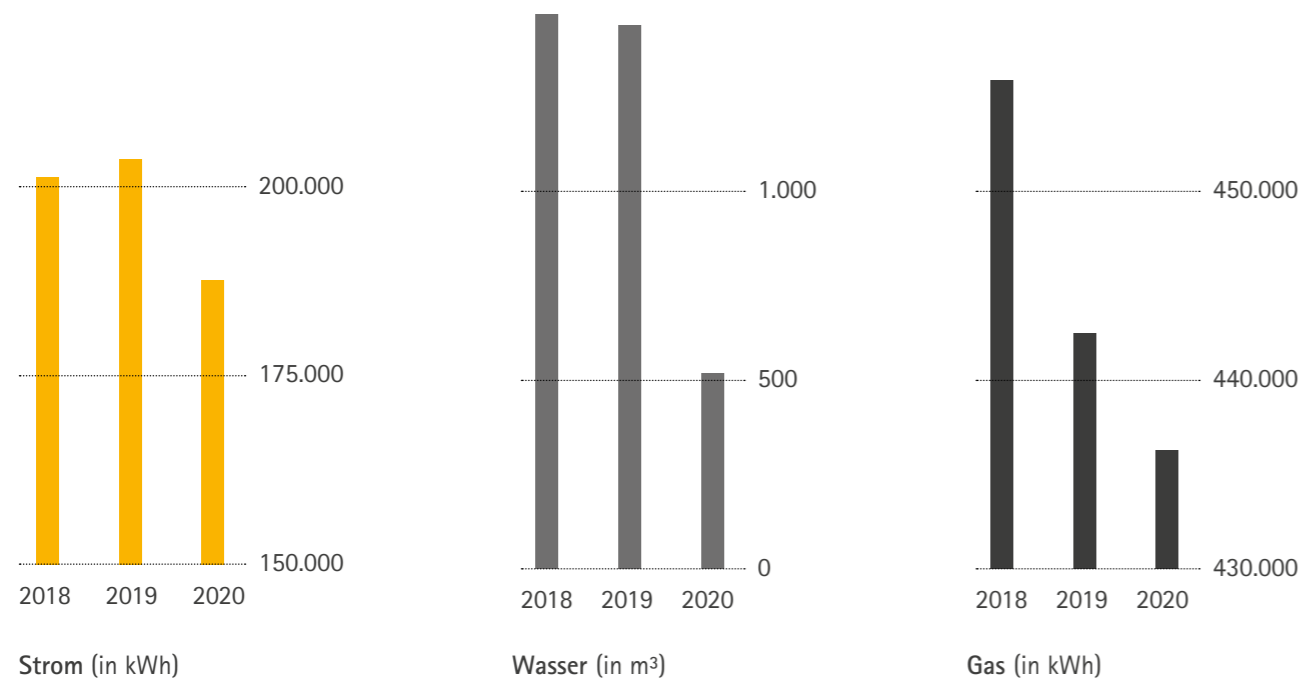
Mit der Neuentwicklung des Standorts wollen wir die aktuelle Versorgungslücke zügig schließen. Als Spezialist für Handelsimmobilien arbeiten wir seit vielen Jahrzehnten mit einem langfristigen Investmenthorizont und setzen dabei auf vertrauensvolle Partnerschaften. Deshalb war es uns sehr wichtig, bei der Planung die Bedürfnisse von Politik und Bürgern angemessen zu berücksichtigen.

## Unternehmenssitz in Bergisch Gladbach

Der Unternehmenssitz der Hahn Gruppe in Bergisch Gladbach erstreckt sich über zwei nebeneinanderliegende Gebäudekörper, welche insgesamt über eine Nutzfläche von 5.500 m<sup>2</sup> verfügen. Am Standort sind gegenwärtig 140 Mitarbeitende tätig. Trotz der gestiegenen Anzahl der Mitarbeitenden am Unternehmenssitz konnte der Primärenergieverbrauch der Medien Strom, Wasser und Gas im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr durch gezielte Maßnahmen und unter Berücksichtigung von temporären coronabedingten Sondereffekten signifikant reduziert werden. [s. Abb. 11]

Abb. 11 Primärenergieverbrauch 2018 bis 2020 am Unternehmenssitz in Bergisch Gladbach

	Strom (in kWh)			Wasser (in m <sup>3</sup> )			Gas (in kWh)		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Bürohaus 1+2	201.212	203.569	187.577	1.449	1.439	519	455.864	442.508	436.278
Ø pro Mitarbeitende	1547,8	1565,9	1339,8	11,1	11,1	3,7	3506,6	3403,9	3116,3



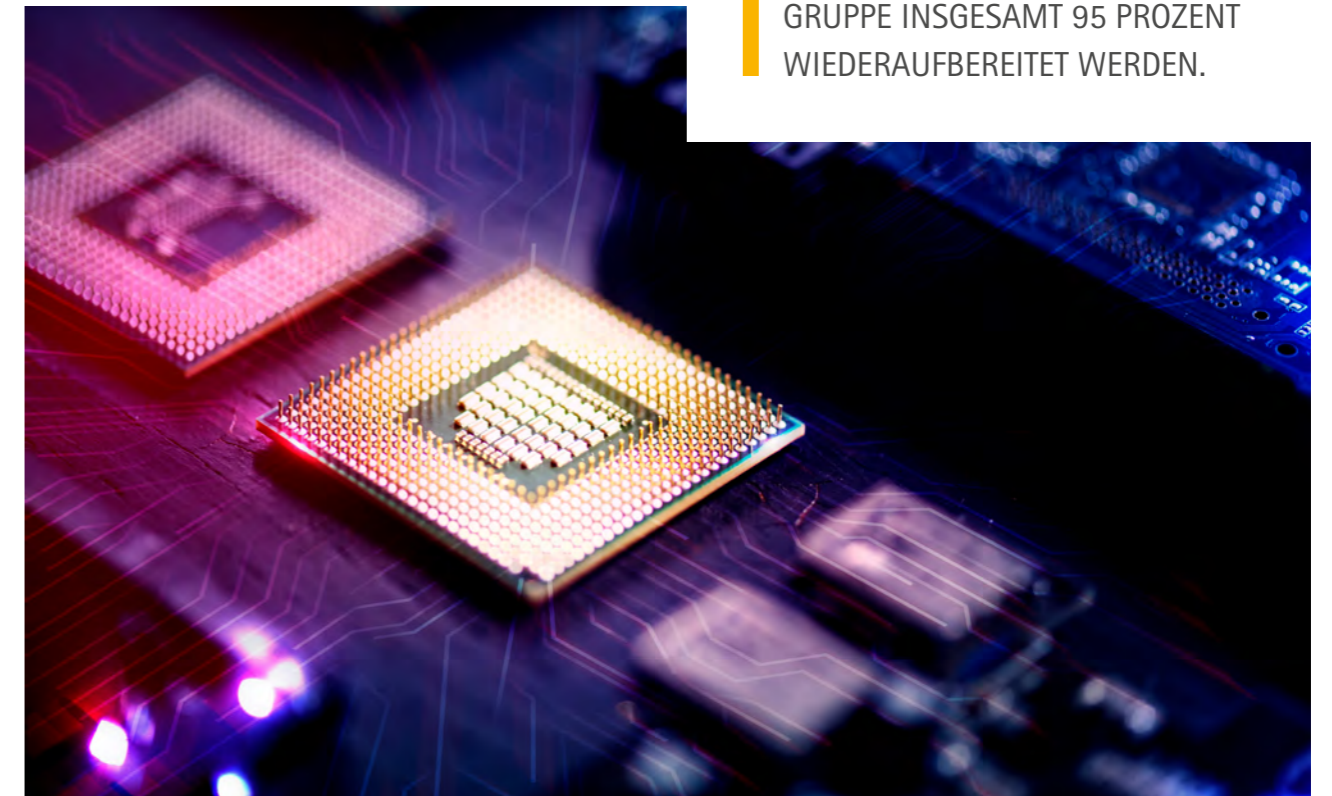
## Beitrag zur Kreislaufwirtschaft durch ReUse

Vor dem Hintergrund, dass es grundsätzlich keine nachhaltig produzierte IT-Hardware gibt, sondern der Rohstoffabbau und die Produktion mit erheblichen sozialen und ökologischen Auswirkungen verbunden sind, halten wir eine möglichst lange Nutzungsdauer von IT- und Mobilgeräten aus Sicht der Nachhaltigkeit für die beste Option. Gemeinsam mit der AfB gemeinnützige GmbH kümmern wir uns um das „End of Life“ unserer ausgedienten IT-Hardware. Das Unternehmen ist auf die Lebensdauerverlängerung gebrauchter IT- und Mobilgeräte durch professionelle Datenvernichtung, Aufarbeitung und Wiedervermarktung spezialisiert und nimmt die IT-Hardware datenschutzkonform an und bereitet diese, soweit möglich, zur Wiedervermarktung auf. Andere Geräte, die sich nicht für eine Wiedervermarktung eignen, werden fachgerecht recycelt. Die Geräte erhalten auf diese Weise ein „zweites Leben“ und sparen durch die Substitution der Produktion von Neugeräten Treibhausgasemissionen, Metalle und Energie ein. Die Prozesse zur Entsorgung ausgedienter IT-Hardware unterliegen einem jährlichen Monitoring. Im Zeitraum zwischen dem 1. Januar 2020 und dem 31. Dezember 2020 wurden insgesamt 800 kg IT-Hardware durch die AfB abgeholt. Davon konnten 95 Prozent der Geräte durch einen zertifizierten Prozess nach Datenvernichtung, Hardware-Test, Ersatzteilbeschaffung, Reparatur, Aufrüstung und Reinigung wiederaufbereitet werden. Die restlichen fünf Prozent der Hardware wurden fachgerecht entsorgt und alle Materialien so weit wie möglich recycelt.

Im letzten Jahr belegte uns die AfB eine Einsparung von 40.601 kWh Energie, 73.379 l Wasser sowie 9.909 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalente. Zum Vergleich: Eine Einsparung von 1.000 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalente entspricht einer Fahrt von 4.900 km mit einem Mittelklasse-Benziner. Diese Indikatoren wurden mithilfe einer Studie der TU Berlin berechnet. Diese Maßnahme verringert die ökologische Auswirkung unserer Dienstleistungen und Produkte, da dadurch nicht nur wertvolle Ressourcen geschont werden, sondern auch die emissions- und energieaufwendige Neuproduktion von Hardware vermieden wird. So leisten wir einen Beitrag zur Reduktion unserer Scope-3-Emissionen.

Darüber hinaus ist die AfB gGmbH ein Inklusionsunternehmen, das rund 49 Prozent Menschen mit Behinderung auf dem ersten Arbeitsmarkt beschäftigt. Mit der AfB als regionalem Partner fördern wir das Bewusstsein für die Probleme von Menschen mit Behinderung in der Arbeitswelt und haben im letzten Jahr zur Schaffung von Arbeitsplätzen für Menschen mit Behinderung beigetragen.

IM JAHR 2020 KONNTEN VON 800 KG GEBRAUCHTER IT-HARDWARE DER HAHN GRUPPE INSGESAMT 95 PROZENT WIEDERAUFBEREITET WERDEN.



## Mobilität – neu gedacht

Im Rahmen der unternehmensbezogenen Mobilität werden verstärkt die damit verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen hinterfragt sowie Überlegungen hin zu einer nachhaltigen und klimaverträglichen Mobilität angestellt. Als attraktiver Arbeitgeber möchten wir uns dahingehend weiterentwickeln, ein weit gefächertes Angebot zur beruflichen und privaten Mobilität anbieten zu können. Vor diesem Hintergrund beschäftigt sich aktuell eine Arbeitsgruppe mit Ansätzen, die zum einen eine Reduktion von Treibhausgasemissionen vorsehen, die durch den Unternehmensfuhrpark oder durch Dienstreisen verursacht werden. Zum anderen werden Ideen für Kompensationsmaßnahmen für den schrittweisen Ausgleich unserer unternehmensbezogenen CO<sub>2</sub>-Emissionen erarbeitet. Dazu zählen beispielsweise Baumpflanzaktionen, die Unterstützung von Klimaschutzprojekten in Deutschland und Mitarbeiter-Aktionen wie beispielsweise Green Ways to Work oder Stadtradeln.



## Nachhaltige Reinigungsdienstleistungen

Der Reinigungsdienstleister Neue Raumpflege für den Unternehmenssitz der Hahn Gruppe in Bergisch Gladbach ist unter anderem durch den Umweltberater ClimatePartner als „Klimaneutrales Unternehmen“ zertifiziert. Die Urkunde bestätigt die Kompensation von entstandenen Treibhausgasemissionen durch zusätzliche Klimaprojekte unter anderem durch die Anpflanzung neuer Bäume. Mit rein grünen Reinigungskonzepten, neuester Ökotechnik sowie einer eigenen Schulungs- und Ausbildungsakademie verspricht der Dienstleister eine nachhaltig hohe Qualität seiner Leistungen. Dazu zählt, dass nur speziell hergestellte ökologische Reinigungsprodukte mit der WGK 0 (Wassergefährdungsklasse) unter Verwendung von recycelbaren Verpackungen zum Einsatz kommen. Die Produkte sind frei von Tensiden, Duft- und Farbstoffen, sind pH-neutral und lösen keine allergischen Reaktionen aus. Darüber hinaus werden für die Reinigungsmittel Dosierhilfen verwendet, um besonders nachhaltig und anwenderfreundlich zu reinigen. Der Fuhrpark des Unternehmens ist zudem voll elektrifiziert.

# ANHANG

GRI-Inhaltsindex	ZIA Reporting Standards	Seite im Bericht
<b>GRI 102: Allgemeine Angaben</b>		
<b>1. Organisationsprofil</b>		
102-1 Name der Organisation	✓	3, 10, 16
102-2 Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	✓	10 f.
102-3 Hauptsitz der Organisation	✓	16
102-4 Betriebsstätten	✓	16
102-5 Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	✓	16
102-6 Belieferte Märkte	✓	10 f.
102-7 Größe der Organisation	✓	2, 33, 40
102-8 Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitern	✓	32 ff.
102-9 Lieferkette	✓	34 f.
102-12 Externe Initiativen	✓	36 f., 46
102-13 Mitgliedschaft in Verbänden und Interessensgruppen	✓	17
<b>2. Strategie</b>		
102-14 Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers		6 f.
102-15 Wichtige Auswirkungen, Risiken und Chancen		6 f.
<b>3. Ethik und Integrität</b>		
102-16 Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen	✓	17
<b>4. Unternehmensführung</b>		
102-18 Führungsstruktur	✓	17
102-19 Delegation von Befugnissen		16 f.
102-21 Dialog mit Stakeholdern zu ökonomischen, ökologischen und sozialen Themen		4, 6, 12, 26. f.
102-23 Vorsitzender des höchsten Kontrollorgans		17
102-29 Identifizierung und Umgang mit ökonomischen, ökologischen und sozialen Themen	✓	26 f.
102-31 Überprüfung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Themen		26

GRI-Inhaltsindex	ZIA Reporting Standards	Seite im Bericht
<b>5. Einbindung von Stakeholdern</b>		
102-40 Liste der Stakeholder-Gruppen	✓	12, 29
102-42 Ermittlung und Auswahl der Stakeholder	✓	26
102-43 Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	✓	6, 12, 29
102-44 Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen	✓	26 f.
<b>6. Vorgehensweise bei der Berichterstattung</b>		
102-45 Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten		16
102-46 Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen	✓	4, 26 f.
102-47 Liste der wesentlichen Themen	✓	26
102-50 Berichtszeitraum	✓	4
102-52 Berichtszyklus	✓	4, 29
102-53 Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht		57
102-55 GRI-Inhaltsindex	✓	53
<b>GRI 103: Managementansatz</b>		
103-1 Erläuterungen des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	✓	26 f.
103-2 Der Managementansatz und seine Bestandteile	✓	17, 24, 26 f.
<b>GRI 301: Materialien</b>		
301-1 Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen		51
301-2 Eingesetzte recycelte Ausgangsstoffe		51
<b>GRI 302: Energie</b>		
302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	✓	50
302-2 Energieverbrauch außerhalb der Organisation	✓	42 ff.
302-3 Energieintensität	✓	42, 50
302-4 Verringerung des Energieverbrauchs	✓	42, 50
<b>GRI 303: Wasser und Abwasser</b>		
303-5 Wasserverbrauch		50

GRI-Inhaltsindex	ZIA Reporting Standards	Seite im Bericht
<b>GRI 305: Emissionen</b>		
305-1 Direkte THG-Emission (Scope 1)		50
305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)		42 ff., 50
305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)		51 f.
305-4 Intensität der THG-Emissionen		42 ff.
305-5 Senkung der THG-Emissionen		42, 48, 50 f.
<b>GRI 401: Beschäftigung</b>		
401-1 Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	✓	34
<b>GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz</b>		
403-1 Managementsystem für Arbeitsschutz und Gesundheit		34 f.
403-4 Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz		34
403-5 Mitarbeiterschulungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz		34
403-6 Förderung der Gesundheit der Mitarbeitenden		34 f.
403-9 Arbeitsbedingte Verletzungen		35
<b>GRI 404: Aus- und Weiterbildung</b>		
404-1 Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten		34 f.
404-3 Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten		32
<b>GRI 413: Lokale Gemeinschaften</b>		
413-1 Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen		35 ff., 51

## Information zur Offenlegungsverordnung über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (EU) 2019/2088

### Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eines Immobilien-Sondervermögens haben kann. Nachhaltigkeitsrisiken können auf alle bekannten Risikoarten (bspw. Liquiditätsrisiken, Kündigung und Ausfall des Mieters, Nachvermietung, Risiko der fehlenden Bonität/Insolvenz oder Säumigkeit von Vertragspartnern) erheblich einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen. So können beispielsweise

- durch Extremwetterereignisse physische Schäden an der Immobilie auftreten,
- politische Maßnahmen zu einer Verteuerung und/oder Verknappung fossiler Energieträger oder von Emissionszertifikaten führen,
- politische Maßnahmen zu hohen Investitionskosten aufgrund erforderlicher Sanierungen der Gebäude und Anlagen führen oder
- gesellschaftliche Entwicklungen stattfinden, die sich negativ auf die Attraktivität des Standortes auswirken.

Vor diesem Hintergrund ist eine adäquate Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken als Teil unserer Gesamtstrategie im Risiko und Portfolio Management verankert. Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH als 100-prozentige Tochtergesellschaft der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG strebt an, dem Eintreten derartiger Nachhaltigkeitsrisiken und potenziell negativer Auswirkungen auf den Wert eines Immobilien-Sondervermögens frühzeitig durch die Ergreifung entsprechender Maßnahmen entgegenzuwirken. Hierbei stehen wir in einem laufenden Prozess der in regelmäßigen Abständen zu einer Überprüfung der Angemessenheit und weiteren Ausbildung der Methoden und Verfahren zur Identifizierung, Bewertung, Steuerung und Überwachung der Nachhaltigkeitsrisiken führt.

Nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden derzeit nicht in vollem Umfang berücksichtigt. Die notwendigen Informationen, die zur Feststellung und Gewichtung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen aus Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekten erforderlich sind, sind im Markt noch nicht in vollem Umfang sowie in hinreichender Qualität verfügbar. Die DeWert wird Strategien einrichten, um die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren umfassend zu berücksichtigen.

### Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken in der Vergütung

Die Vergütungspolitik der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH beinhaltet keine Anreize, Nachhaltigkeitsrisiken für die Gesellschaft oder die von ihr verwalteten Investmentvermögen einzugehen.

### Nicht nachhaltige Produkte nach Art. 6 der Offenlegungsverordnung

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG mit ihrer Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH verfolgt zum aktuellen Zeitpunkt keine Bewerbung ökologischer oder sozialer Merkmale oder eine Kombination dieser Merkmale im Rahmen von definierten ESG-Zielsetzungen oder ESG-Strategien für konkrete Investmentprodukte. Entsprechend sind weitergehende Transparenzvorgaben aus Art. 8 und 9 i. S. d. Offenlegungsverordnung für uns nicht relevant.

## IMPRESSUM

Herausgeber  
HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG  
Buddestraße 14  
51429 Bergisch Gladbach  
Telefon: +49 (0) 2204 9490-0

[www.hahnag.de](http://www.hahnag.de)

Jan Groos  
Research Analyst & ESG-Manager  
[jgroos@hahnag.de](mailto:jgroos@hahnag.de)

Alle Rechte vorbehalten.  
© Hahn Gruppe, Bergisch Gladbach  
Dezember 2021

Gestaltung, Grafik, Satz  
Friedrichs | GrafikDesignAgentur  
[www.friedrichs-grafikdesign.de](http://www.friedrichs-grafikdesign.de)

Lektorat  
Veronika Roman, Köln  
[www.lektorat-koeln.de](http://www.lektorat-koeln.de)

Fotos  
Hahn Gruppe  
Freepik (Seiten 18/19, 32, 49 oben, 51)  
Kaufland (Seite 48)  
Adobe Stock (Seiten 22/23, 30/31, 48 unten, 52 oben)

## Hahn Gruppe

Buddestraße 14  
51429 Bergisch Gladbach  
Telefon: +49 (0) 2204 9490-0  
Telefax: +49 (0) 2204 9490-119  
info@hahnag.de

**[www.hahnag.de](http://www.hahnag.de)**