magna
asset management

NACHHALTIGKEITSBERICHT

Berichtsjahr 2025

Stand Juni 2026

Foto: iStock.com/GettyTim82

ZUKUNFTSSICHERE IMMOBILIEN ENTSTEHEN DORT, WO TRENDS MIT NACHHALTIGEM HANDELN UND WIRTSCHAFTLICHER TRAGFÄHIGKEIT VERBUNDEN WERDEN.

VORWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Geschäftspartner,

der Immobilienmarkt verändert sich strukturell – wir gestalten diesen Wandel aktiv mit.

Das aktuelle Marktumfeld ist geprägt von steigenden Finanzierungskosten, zunehmender Regulierung und einem wachsenden Stellenwert nachhaltiger Bewirtschaftung.

Erfolgreiches Immobilienmanagement erfordert heute mehr denn je ein ganzheitliches Handeln: Entscheidend sind Erfahrung, Anpassungsfähigkeit und ein integriertes Nachhaltigkeitsverständnis.

Mit der Implementierung unserer Nachhaltigkeitsstrategie im Jahr 2023 haben wir eine belastbare Grundlage geschaffen, um Nachhaltigkeit zielgerichtet in unsere Geschäftsprozesse zu integrieren. Unsere Analyse identifiziert Klimaschutz, Ressourcenknappheit und geopolitische Entwicklungen als zentrale Nachhaltigkeitsrisiken für unsere verwalteten Immobilien.

Aufgrund der besseren Lesbarkeit wird im Text das generische Maskulinum verwendet. Gemeint sind jedoch immer alle Geschlechter.

Zugleich ist Nachhaltigkeit einer der wichtigen Hebel zur Sicherung von Stabilität und zur Steigerung von Werten. Daher richten wir den Fokus unserer Berichterstattung bewusst auf die Betriebsphase unserer Assets.

Aufgrund fehlender mieterseitiger Verbrauchsdaten ist die Aussagekraft der Ergebnisse immer noch in Teilen unscharf. Es zeigt sich jedoch bereits heute eine positive Entwicklung: Unser CO_2e-Fußabdruck konnte gegenüber dem Vorjahr reduziert werden und liegt aktuell bei 29,01 kg CO_2e/m^2.

Dies unterstreicht die Wirksamkeit unserer Maßnahmen und bildet die Grundlage für die weitere Entwicklung unserer Klimastrategie.

Gemeinsam mit unseren Investoren und Geschäftspartnern leisten wir einen aktiven Beitrag zur Transformation der Immobilienwirtschaft. Denn unser Ziel ist es, wirtschaftlichen Erfolg und nachhaltige Verantwortung langfristig miteinander zu verbinden.

Herzliche Grüße,

Jens Bodem

I
Über Uns

II
Nachhaltigkeit bei magna

III
Kennzahlen 2025

IV
Glossar

Foto: iStock.com/GettyTim82

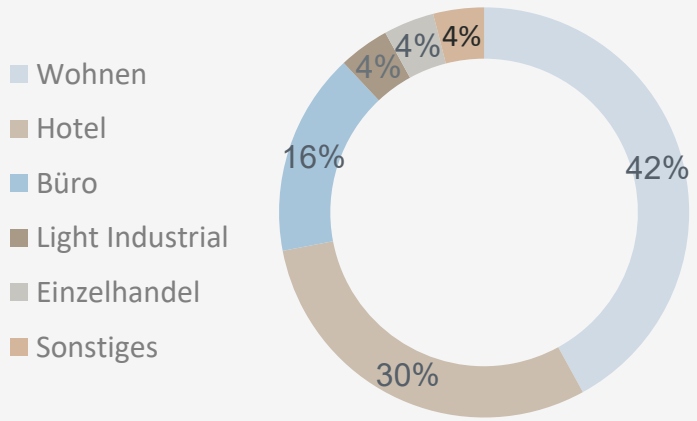
ÜBER UNS

WIR GESTALTEN ZUKUNFT

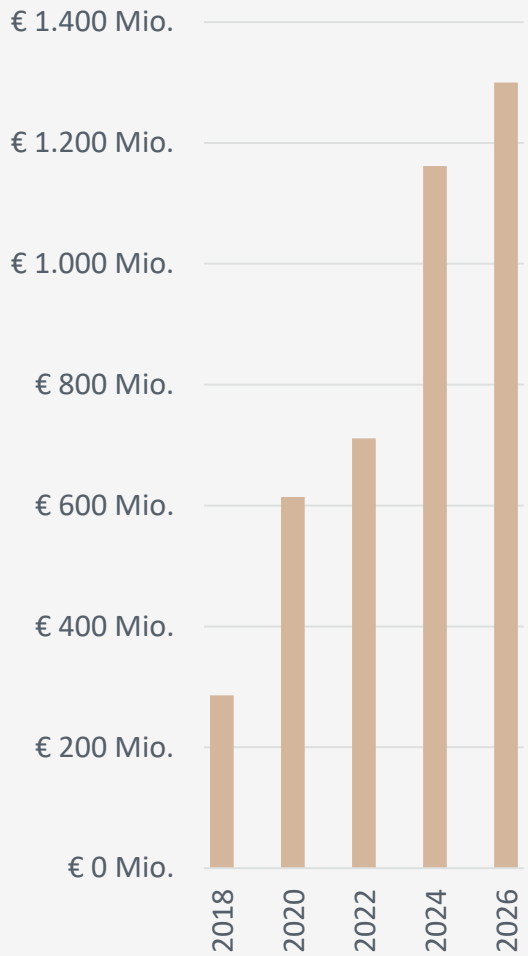
PERSÖNLICH.
LÖSUNGSORIENTIERT.
FLEXIBEL.

2016
in Hamburg gegründet

Anteile nach Nutzungsarten



AuM-Entwicklung

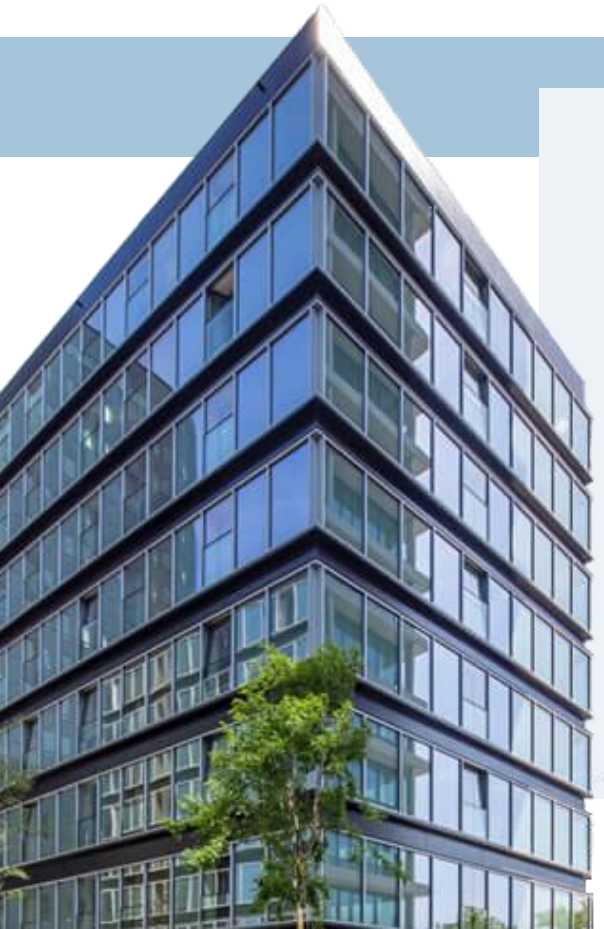


PERSÖNLICH, LÖSUNGSORIENTIERT UND NACHHALTIG

Magna ist ein in 2016 gegründeter Asset und Investmentmanager mit Sitz in Hamburg. Wir strukturieren und entwickeln Investmentlösungen und setzen diese in den Asset Klassen Wohnen, Büro, Hotel und light industrial erfolgreich um. Unsere Stärken liegen im Asset- und Portfoliomanagement, insbesondere dort wo es passgenaue Lösungen und eine besondere Expertise braucht. Wir kümmern uns. Einen besonderen Schwerpunkt setzen wir im Bereich Vermietung und können sowohl für unsere Wohn- als auch für unsere Gewerbeobjekte sehr gute Erfolge und eine exzellente Vermietungsquote nachweisen. Die jährlichen Budgets geben jederzeit volle Transparenz und Orientierung. Jedes Jahr werden neben Neuvermietungsszenarien auch Instandhaltungs- und Capexmaßnahmen geplant. In diesem Zusammenhang werden ebenfalls energetische Optimierungen eingeplant und umgesetzt. ESG ist voll und ganz im Asset- und Portfoliomanagement angekommen.

WIR HANDELN WIE EIGENTÜMER – MIT NÄHE ZU JEDEM OBJEKT

UNSERE DREI SÄULEN FÜR ERFOLGREICHES AKTIVES ASSET MANAGEMENT



01

INVESTITIONS-STRATEGIE ENTWICKELN

02

INVESTITIONEN STRUKTURIEREN UND REALISIEREN

03

IMMOBILIEN AKTIV MANAGEN UND WERTE STEIGERN

Foto: iStock.com/GettyTim82

II

NACHHALTIGKEIT BEI MAGNA

UNSERE WESENTLICHEN HANDLUNGSBEREICHE

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie bildet den strategischen Rahmen für die Weiterentwicklung unserer Geschäftsaktivitäten und unseres Portfolios. Sie orientiert sich an anerkannten Standards sowie regulatorischen Anforderungen und konkretisiert unseren Anspruch, Nachhaltigkeitsaspekte zielgerichtet in unseren Prozessen zu verankern, transparent zu steuern und laufend weiterzuentwickeln.

Unser Nachhaltigkeitsansatz priorisiert die wesentlichen Handlungsbereiche auf Asset-Ebene. Dadurch konzentrieren wir unsere Maßnahmen auf Themen, die sowohl für unsere Partner als auch für unser Unternehmen von hoher strategischer Bedeutung sind.

Ergebnis unserer Analyse ist die hohe Relevanz von Klimaschutz- und Umweltschutzaspekten. Hierzu gehören insbesondere die Themenfelder Energieverbrauch, Energieintensität und daraus resultierende Treibhausgasemissionen, welche zentrale Nachhaltigkeitsrisiken für unsere verwalteten Immobilien darstellen.*

Foto: iStock.com/GettyTim82

* Der Handlungsschwerpunkt liegt aktuell auf transitorischen Klimarisiken. Physische Klimarisiken werden derzeit noch nicht berücksichtigt.

UNSERE STRATEGISCHEN ZIELE AUF PORTFOLIOEBENE

Unsere strategischen Ziele leiten sich aus den zentralen Herausforderungen der Immobilienwirtschaft sowie den Anforderungen an eine nachhaltige Transformation ab:

- **Aktiver Beitrag zum Klimaschutz**, insbesondere durch die Reduktion von Treibhausgasemissionen und die Unterstützung der Transformation der Immobilienwirtschaft
- **Kontinuierliche Weiterentwicklung und wirksame Verankerung** unserer Nachhaltigkeitsstrategie in allen relevanten Geschäftsprozessen
- **Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in wesentliche Entscheidungsprozesse**, insbesondere bei Investitions- und Bewirtschaftungsentscheidungen
- **Stärkung des Stakeholder-Dialogs** zur Förderung nachhaltiger Bewirtschaftung entlang der Wertschöpfungskette
- **Dynamische Weiterentwicklung unserer Zielsetzungen** unter Berücksichtigung aktueller Markt- und Regulierungsanforderungen

UNSERE OPERATIVEN MAßNAHMEN AUF PORTFOLIOEBENE

Zur Umsetzung unserer strategischen Ziele setzen wir auf ein Bündel miteinander verzahnter Maßnahmen:

- Umsetzung **von Maßnahmen zur Reduktion von Energieverbrauch** und **Energieintensität** im Portfolio sowie zur Senkung der Treibhausgasemissionen und Verbesserung der Treibhausgasbilanz
- Aufbau und Optimierung eines **Kennzahlen- und Monitoringsystems**
- Regelmäßige Veröffentlichung eines **Nachhaltigkeitsberichts** mit transparenter Fortschrittsdarstellung
- Laufende Weiterentwicklung unserer **Strategie**
- Ausbau der **Zusammenarbeit mit Mitarbeiten und Geschäftspartnern** zur Förderung nachhaltiger Lösungen
- Systematische **Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten** in Investitions- und Bewirtschaftungsentscheidungen

Foto: iStock.com/GettyTim82

UNSER ANSPRUCH

Die Umsetzung unserer Strategie erfolgt auf Basis eines strukturierten Zeitrahmens:

Laufend: Aufbau und Ausbau grundlegender Strukturen, insbesondere im Bereich Datenerhebung und Reporting

Mittelfristig: Etablierung und systematische Verankerung von Nachhaltigkeitsprozessen sowie messbare Fortschritte bei Energie- und Emissionskennzahlen

Langfristig: Kontinuierliche Reduktion der CO_2e-Emissionen und fortwährende Verbesserung der Portfolioqualität

Mit diesem Ansatz schaffen wir die Voraussetzung, Nachhaltigkeit nicht nur abzubilden, sondern aktiv zu steuern.

Ziel ist es, ökologische Verantwortung und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit miteinander zu verbinden und einen messbaren Beitrag zur nachhaltigen Transformation der Immobilienwirtschaft zu leisten.

UNSER NACHHALTIGKEITSGREMIUM

Nachhaltigkeit verstehen wir als Querschnittsthema, das alle Bereiche unseres Unternehmens betrifft. Zur strukturierten Steuerung haben wir ein Nachhaltigkeitsgremium etabliert. Dieses fungiert als zentrale Plattform zur Koordination, Weiterentwicklung und Verankerung unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Es setzt sich aus Vertretern verschiedener Unternehmensbereiche zusammen und gewährleistet damit eine ganzheitliche Betrachtung aller relevanten Themen. Zu den wesentlichen Aufgaben des Gremiums gehören:

- Weiterentwicklung und Priorisierung der Nachhaltigkeitsstrategie
- Abstimmung wesentlicher Maßnahmen auf Asset- und Portfolioebene
- Sicherstellung der Einhaltung regulatorischer Anforderungen
- Begleitung der Berichterstattung sowie Schärfung von Kennzahlen und Methoden

Unser Gremium stellt sicher, dass Nachhaltigkeitsaspekte frühzeitig in Entscheidungsprozesse einfließen und konsistent umgesetzt werden. Das ESG-Gremium bildet damit eine zentrale Schnittstelle zwischen Strategie, operativer Umsetzung und regulatorischen Anforderungen.

Foto: iStock.com/GettyTim82

magna

III

Berichtsjahr 2025

KENNZAHLEN

UNSER ANSATZ

Mit diesem zweiten Nachhaltigkeitsbericht setzen wir unseren Weg fort, Nachhaltigkeit messbar, steuerbar und sichtbar zu machen.

Ein zentraler Schritt war die Implementierung einer Datenmanagement-Plattform, die uns ermöglicht, unsere Nachhaltigkeitskennzahlen noch präziser und konsistenter zu erfassen und zu analysieren.

Die neue Systematik verbessert die Bewertung von Risiken und Potenzialen unserer Immobilien. Gleichzeitig erkennen wir Entwicklungen früher und können gezielt Maßnahmen ableiten.

Wir sehen in diesem digitalen Fortschritt einen wichtigen Meilenstein: Nachhaltigkeitsrisiken können erfasst, analysiert und zukunftssicher gesteuert werden.

UNSER ANSATZ

Die Abgrenzung des Berichtsumfangs orientiert sich an dem Prinzip der operativen Kontrolle nach dem Greenhouse Gas Protocol. Demnach werden alle Bestandsobjekte und Gesellschaften in Deutschland berücksichtigt, bei denen magna im Berichtsjahr 2025 das Asset Management für einen Zeitraum von mehr als drei Monaten verantwortet hat.

Die Berechnung der Emissionen erfolgt nach dem location-based-Ansatz. Grundlage hierfür bilden die von CRREM verwendeten Emissionsfaktoren (CRREM Tool Version 2.07; Pathway 2.04), um eine konsistente und vergleichbare Bewertung der Emissionsintensität sicherzustellen.

Für unsere Berechnungen nutzen wir vorrangig geprüfte Ist-Verbräuche aus Lieferantenrechnungen, Betriebskostenabrechnungen sowie (digitalen) Messdaten der Kalenderjahre 2024 und 2025. Fehlende Daten ergänzen wir mithilfe etablierter Hochrechnungsverfahren. Schätzwerte ermitteln wir dabei vorrangig auf Basis vorhandener Ist-Daten. Ist dies nicht möglich, werden anerkannte Benchmarks für Wohn- und Büroimmobilien herangezogen.

UNSER ANSATZ

Ist die Anwendung von Benchmarks wiederum nicht möglich, werden die Angaben aus Energieausweisen für eine Schätzung verwendet. Zusätzlich werden die Daten um Leerstandseffekte sowie witterungsbedingte Einflüsse bereinigt.

Für die Bereiche Wasser und Abfall werden bei fehlender Datenverfügbarkeit die Vorjahreswerte angesetzt. Abfallmengen werden auf Basis anerkannter Marktstandards von Volumeneinheiten (Liter) in Gewichtseinheiten (Kilogramm) umgerechnet.

Kältemittelverluste werden derzeit noch nicht in die Berechnung einbezogen.

Als Bezugsgröße dient berichtsübergreifend die Bruttoinnenfläche (GIA, Gross Internal Area). Sofern diese nicht vorliegt, wird sie anhand etablierter Umrechnungsstandards ermittelt.

Da für Nichtwohngebäude in Deutschland bislang keine einheitlich definierten Energieeffizienzklassen bestehen, erfolgt die Einordnung zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit auf Basis der BVI-Methode (Stand 2023). Dieses Verfahren ordnet Gebäuden eine Effizienzklasse zu, indem der Energieverbrauch ins Verhältnis zum Skalenendwert des jeweiligen Energieausweises gesetzt wird.

KENNZAHLEN

23,29 GWh **Energieverbrauch**	102,34 kWh/m² **Energieintensität**	6,60 kt CO_2e **CO_2e Emissionen**	29,01 kg CO_2e/m^2 **CO_2e Intensität**
57 % **Energieausweise mit Effizienzklasse A und B**	100 % **Zertifizierter Ökostrom auf den Allgemeinflächen**	0,60 m^3/m^2 **Wasserintensität**	44 % **Recyclingquote**

ENERGIEVERBRAUCH UND ENERGIEINTENSITÄT

BERICHTSJAHR 2025 STAND JUNI 2026

Gesamtenergie 2025

23,29

GWh

▼ **2,92 %** ggü. Vorjahr

Energieintensität

102,34

kWh/m²

▼ **2,92 %** ggü. Vorjahr

Nach Energieträger (GWh)

Strom

10,71

GWh

▲ **2,49 %**

Brennstoffe

8,05

GWh

▼ **7,29 %**

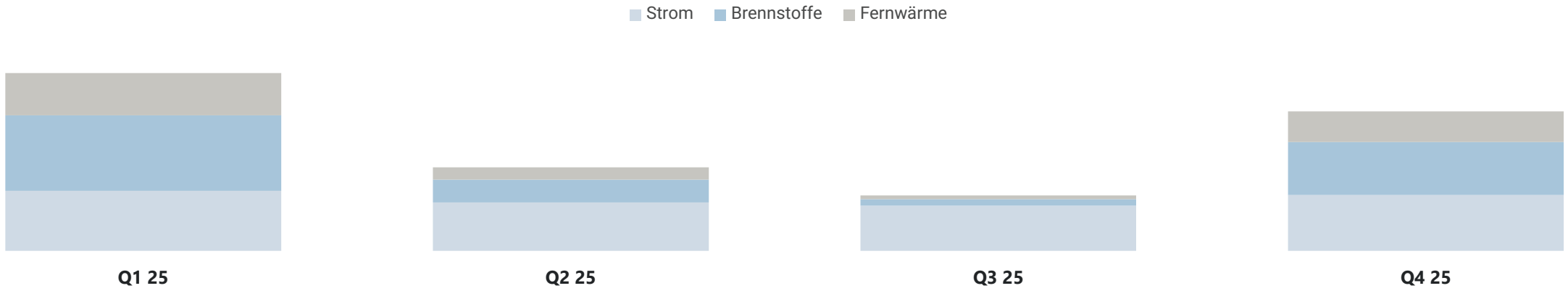
Fernwärme

4,54

GWh

▼ **6,73 %**

Energieverbrauch in GWh je Quartal



Q1 & Q4 saisonal höher (Heizperiode)
Brennstoffe: Erdgas & Biomasse

magna

ENERGIEVERBRAUCH UND ENERGIEINTENSITÄT

BERICHTSJAHR 2025 STAND JUNI 2026

Energieverbrauch & Energieintensität – Wohngebäude

Gesamtenergie 2025

8,85

GWh

▼ **4,11 %** ggü. Vorjahr

Energieintensität

71,92

kWh/m²

▼ **4,11 %** ggü. Vorjahr

Nach Energieträger (GWh)

Strom

2,78

GWh

▲ **2,14 %**

Brennstoffe

4,01

GWh

▼ **8,12 %**

Fernwärme

2,05

GWh

▼ **3,88 %**

Energieverbrauch & Energieintensität – Büro, Hotel, Light Industrial

Gesamtenergie 2025

14,44

GWh

▼ **2,17 %** ggü. Vorjahr

Energieintensität

138,11

kWh/m²

▼ **2,17 %** ggü. Vorjahr

Nach Energieträger (GWh)

Strom

7,92

GWh

▲ **2,61%**

Brennstoffe

4,04

GWh

▼ **6,44 %**

Fernwärme

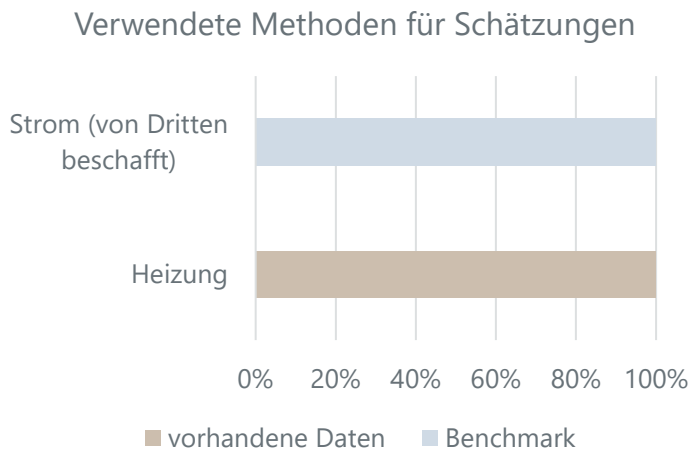
2,48

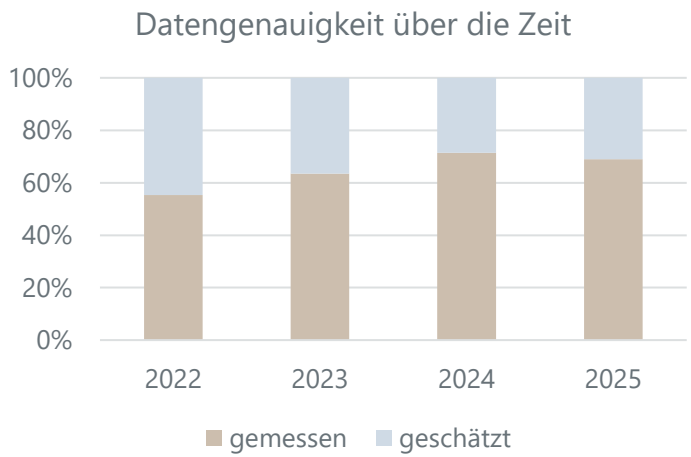
GWh

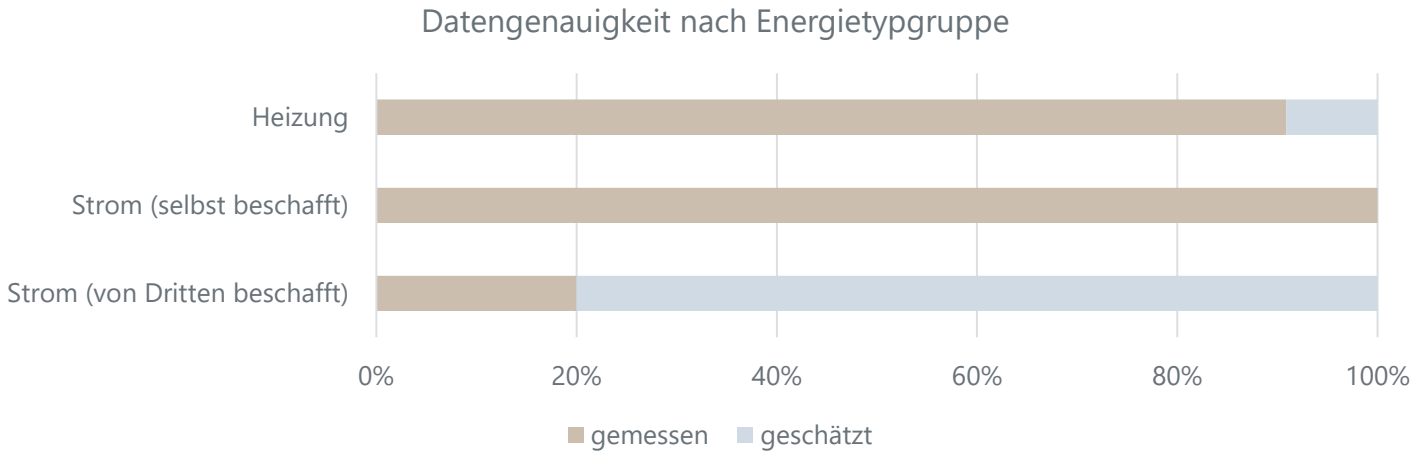
▼ **8,96 %**

ENERGIEVERBRAUCH: DATENQUALITÄT

BERICHTSJAHR 2025 STAND JUNI 2026







Die Verbrauchsdatenschätzung für Strom und Wärme dient dazu, bestehende Datenlücken in den erfassten Daten zu schließen. Sofern Verbrauchsdaten nicht vollständig vorliegen, erfolgt die Schätzung auf Basis der folgenden Referenzansätze. Die Reihenfolge entspricht dabei einer Abstufung von hoher zu niedriger Datenqualität:

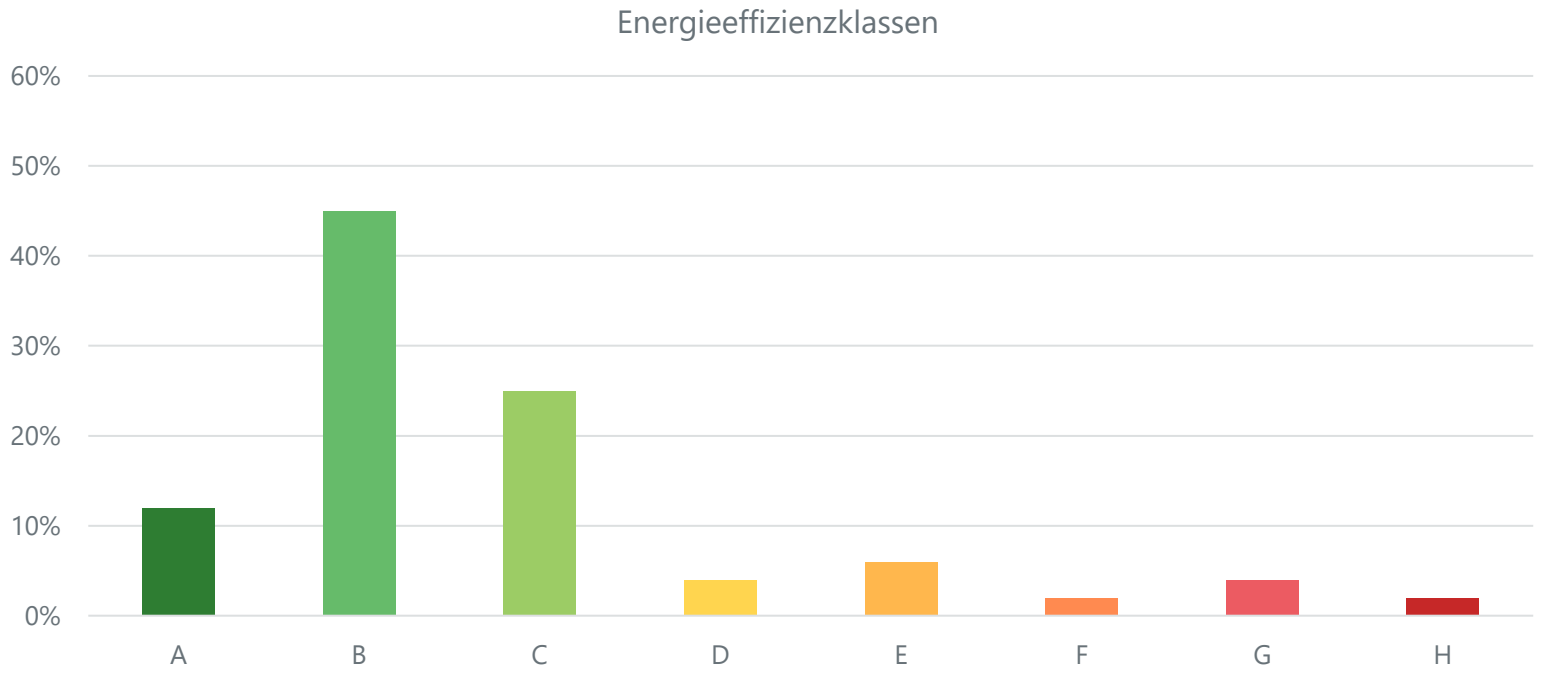
- **Erfasste Verbrauchsdaten über einen Zeitraum von bis zu 72 Monaten:** Voraussetzung ist, dass für jeden Monat mindestens 50 % der Verbrauchsdaten vorliegen. Auf dieser Grundlage werden fehlende Werte hochgerechnet.
- **Energieausweise:** Sofern keine ausreichenden Daten zum Wärmeverbrauch verfügbar sind, erfolgt die Schätzung anhand der vorliegenden Energieausweise.
- **Benchmarkdaten:** Stehen keine objektspezifischen Referenzdaten zur Verfügung, werden wissenschaftlich fundierte Benchmarkwerte herangezogen. Diese dienen insbesondere der Schätzung des Mieterstromverbrauchs.

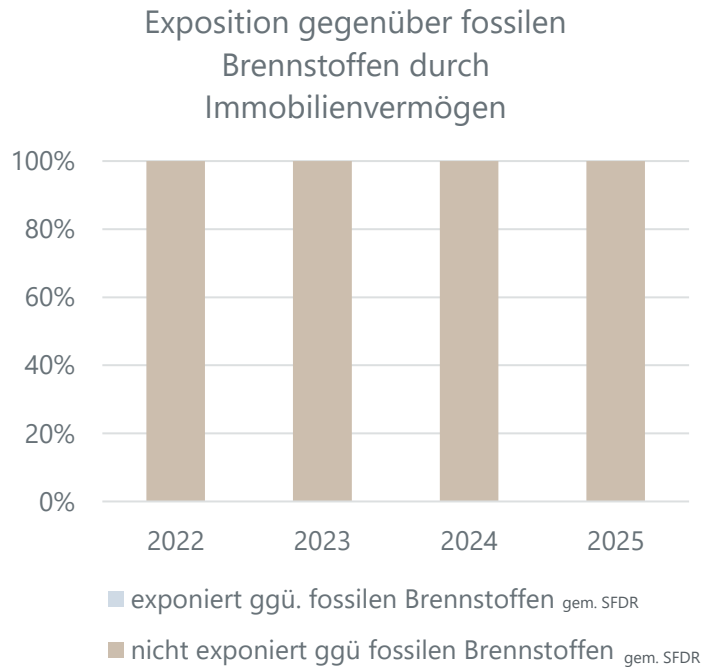
Insgesamt mussten rund **80 %** des von Dritten beschafften Stroms geschätzt werden. Maßgeblichen Einfluss auf diesen Anteil hat der Mieterstrom, für den häufig keine vollständigen Verbrauchsdaten vorliegen. Der Allgemeinstrom konnte hingegen zu **100 %** auf Grundlage tatsächlich gemessener Daten erfasst werden. Für die Wärmeverbräuche lagen ca. **91 %** der Verbrauchsdaten als Ist-Daten vor. Schätzungen basieren im Wärmebereich auf bereits vorliegenden Verbrauchsdaten. Dadurch erreichen wir eine hohe Datenqualität. Auch bei der Ermittlung des Mieterstromverbrauchs ermöglichen die verwendeten wissenschaftlich fundierten Benchmarkdaten eine belastbare und nachvollziehbare Schätzung.

ENERGIEEFFIZIENZKLASSEN

BERICHTSJAHR 2025 STAND JUNI 2026

Immobilien mit Energieausweis	Energieausweise mit Energieeffizienzklasse A oder B	Energieausweise mit Energieeffizienzklasse A
100 %	57 %	12 %





57 %
ENERGIEEFFIZIENZKLASSE
„A“ ODER „B“

Foto: iStock.com/GettyTim82

ENERGIEVERBRAUCH UND ENERGIEINTENSITÄT

Der Gesamtenergieverbrauch des gesamten Portfolios betrug im Berichtsjahr 23,29 GWh. Die Energieintensität lag bei 102,34 kWh/m². Davon entfielen 10,71 GWh auf Strom, 8,05 GWh auf Brennstoffe und 4,54 GWh auf Fernwärme. Die Wohngebäude hatten eine Energieintensität von 71,92 kWh/m². Büro, Hotel und Light Industrial Immobilien lagen bei 138,11 kWh/m².

Der Energieverbrauch wird maßgeblich durch die Nutzungsstruktur und Bauqualität der Immobilien geprägt. Digitale Erfassungs- und Steuerungssysteme schaffen zunehmend Transparenz über Verbrauchsentwicklungen und unterstützen die Identifikation von Einsparpotenzialen.

Unsere Maßnahmen

- 25 % des Smart Meter Rollouts im gesamten Portfolio abgeschlossen
- Ausstattung von 53 % der Wohngebäude mit KI-gestützten Energiemanagementsystemen
- Digitalisierung und Optimierung der Gebäudetechnik in 29 % der Bürogebäude
- Entwicklung und Prüfung weiterer Maßnahmen zur energetischen Sanierung und Dekarbonisierung der Wärmeversorgung

Foto: iStock.com/Bet_Noire

WASSERVERBRAUCH UND WASSERINTENSITÄT

BERICHTSJAHR 2025 STAND JUNI 2026

Gesamtwasserverbrauch

135.470,18 m³

▲ **3,19 %** ggü. Vorjahr

Wasserintensität

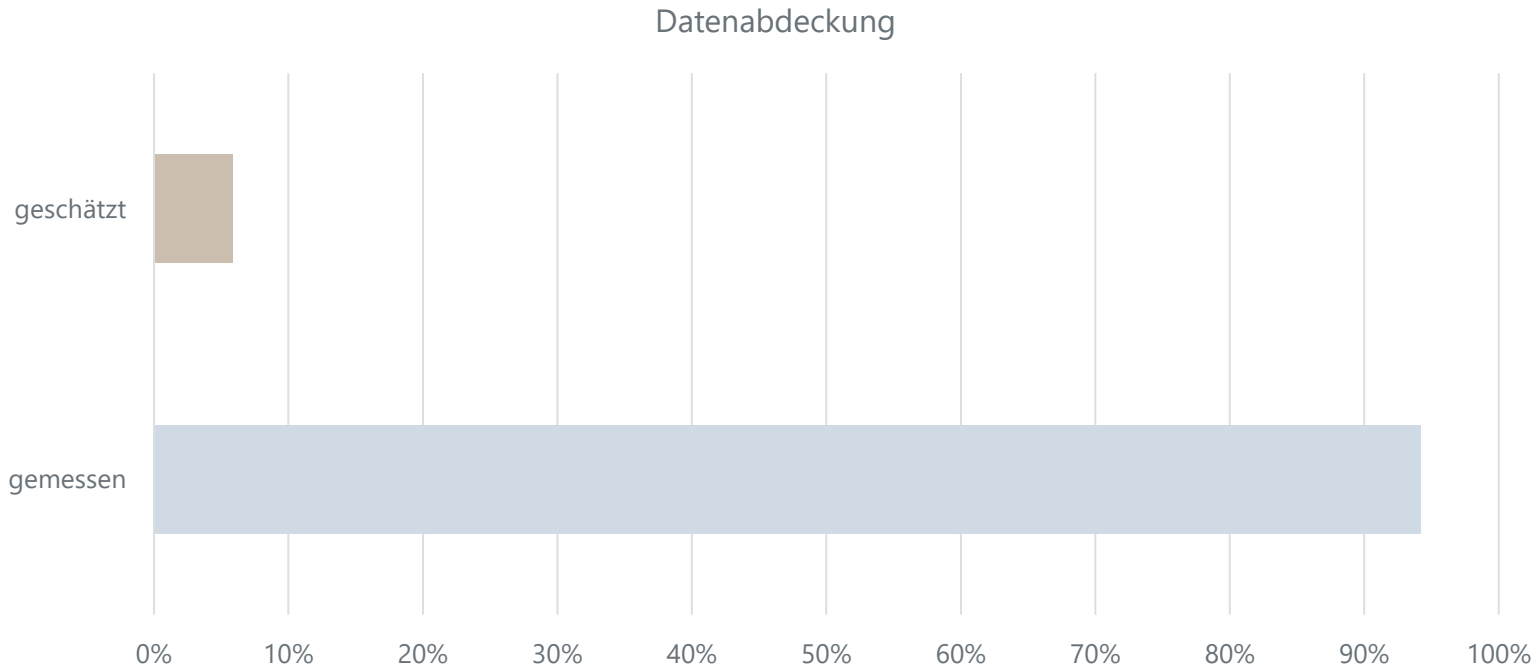
0,60 m³/m²

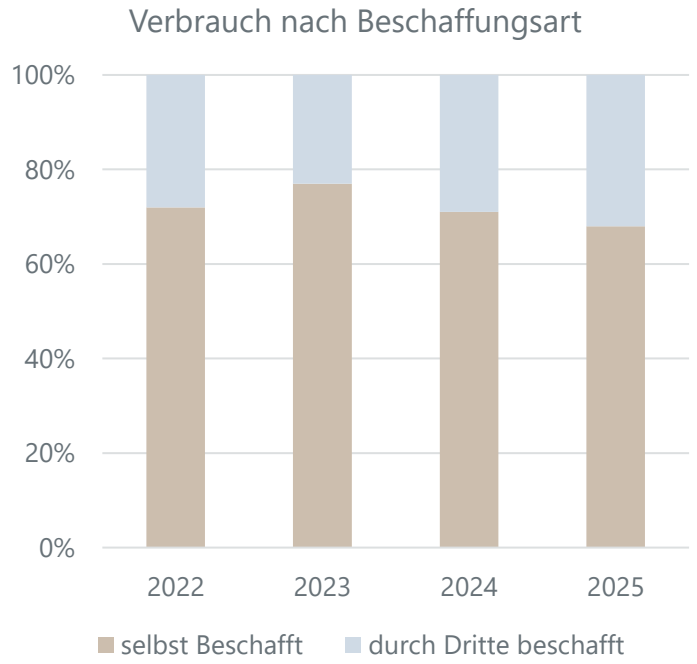
▲ **3,19 %** ggü. Vorjahr

Wasserherkunft

100 %

Kommunale Wasserversorgung





WASSERVERBRAUCH UND WASSERINTENSITÄT

Der Wasserverbrauch des Portfolios belief sich im Berichtsjahr auf 135.470 m^3, was einer Wasserintensität von 0,60 m^3/m^2 entspricht. Mit einer Datenabdeckung von rund 94 % gemessener Verbrauchsdaten verfügen wir mittlerweile über eine belastbare Datengrundlage zur Analyse der Wasserverbräuche.

Die Entwicklung des Wasserverbrauchs zeigt insgesamt ein stabiles Verbrauchsniveau. Die verbesserte Datenqualität ermöglicht eine höhere Transparenz auf Objekt- und Portfolioebene und unterstützt die frühzeitige Identifikation möglicher Optimierungspotenziale. Gleichzeitig können wasserbezogene Kennzahlen heute deutlich umfassender in unser Reporting integriert werden.

Unsere Maßnahmen

- Kontinuierliches Monitoring der Wasserverbräuche
- Integration wasserbezogener Kennzahlen in das Reporting
- Analyse von Verbrauchsauffälligkeiten auf Objektebene
- Berücksichtigung von Wasserverbräuchen bei Bewirtschaftungs- und Optimierungsmaßnahmen

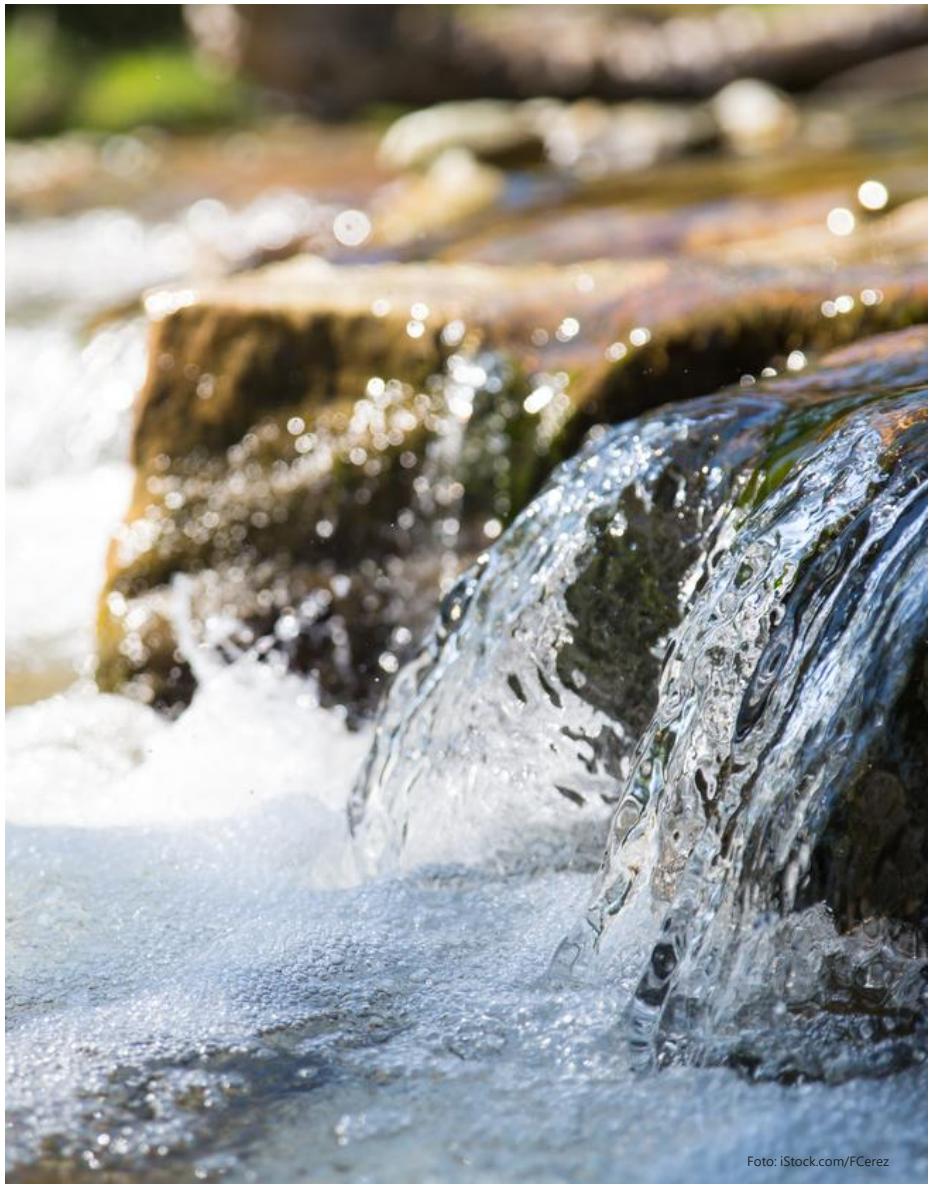


Foto: iStock.com/FCerez

ABFALL UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

BERICHTSJAHR 2025 STAND JUNI 2026

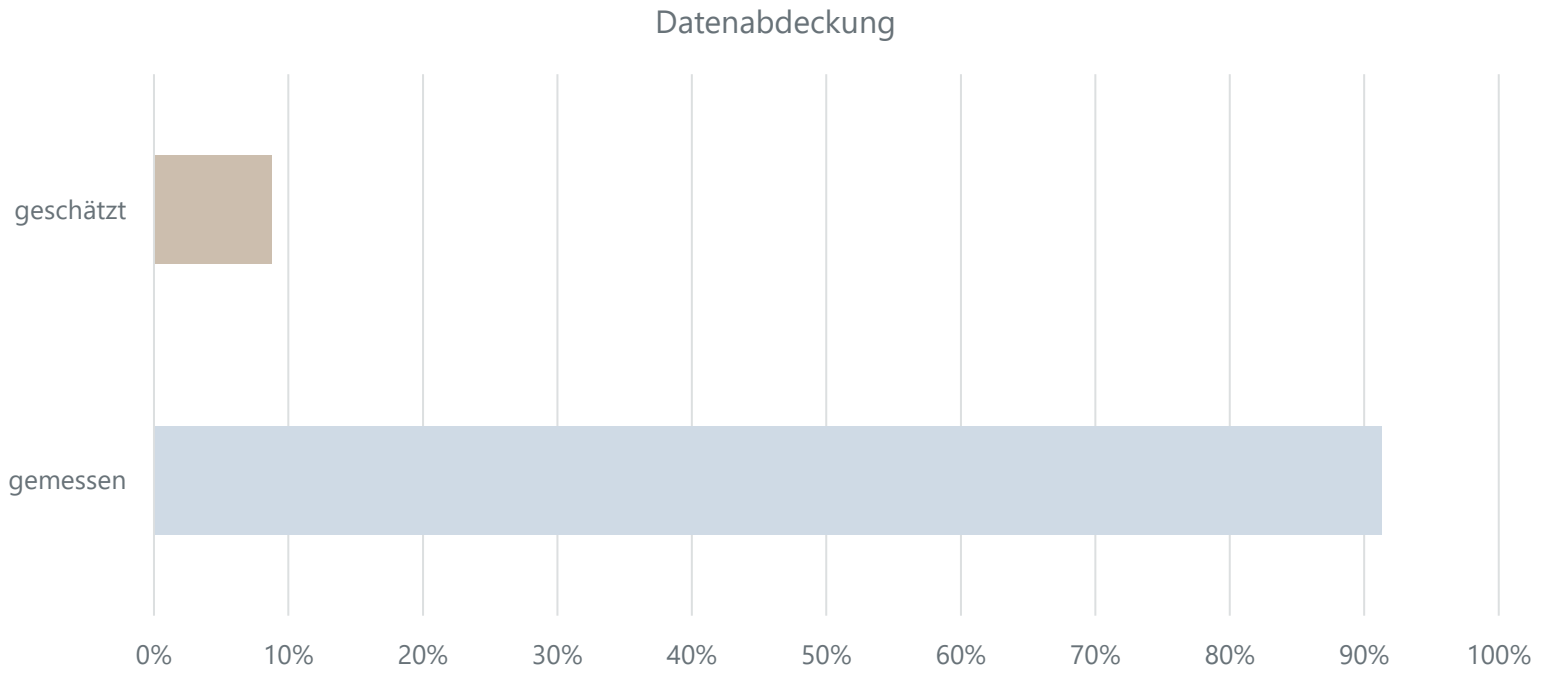
Gesamtabfall

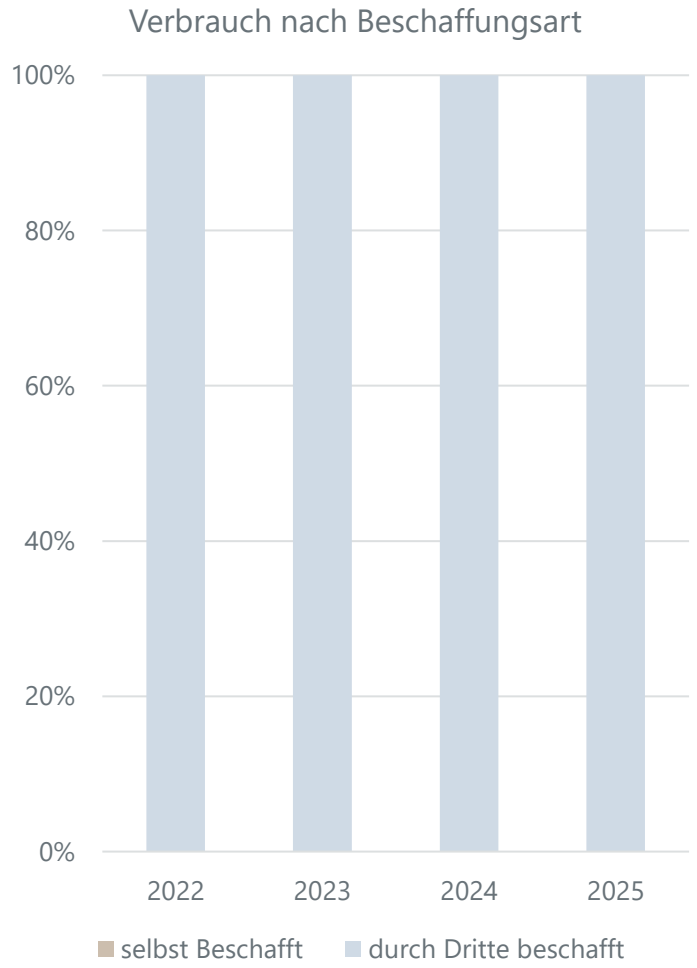
941,76 t

▲ **9,38 %** ggü. Vorjahr

Recyclingquote*

44 %





*Biomüll wird als Recycling ausgewiesen und wird entsprechend in der Recyclingquote mit berücksichtigt. Hintergrund ist, dass getrennt gesammelter Bioabfall in Deutschland in der Regel in Kompostierungs- oder Biogasanlagen verwertet wird (stoffliche Verwertung gemäß KrWG).

ABFALL UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Im Berichtsjahr fielen insgesamt 942 t Abfall an. Die Datengrundlage basiert zu rund 91 % auf gemessenen Daten, wodurch eine belastbare Bewertung des Abfallaufkommens ermöglicht wird. Große Abweichungen konnten nur bei der Abfallkategorie „thermischen Verwertung“ verzeichnet werden, was jedoch durch eine Wiederinbetriebnahme von zwei Objekten nach umfassender Sanierung zu begründen ist.

Die Erfassung und Standardisierung der Abfalldaten verbessert die Vergleichbarkeit innerhalb des Portfolios und erhöht die Transparenz der Entsorgungswege. Damit schaffen wir die Grundlage, um Potenziale zur Stärkung der Kreislaufwirtschaft künftig gezielter zu identifizieren und zu bewerten.

Unsere Maßnahmen

- Kontinuierliche Erfassung und Analyse von Abfallmengen
- Standardisierung der Datengrundlage anhand anerkannter Marktstandards
- Berücksichtigung von Abfallkennzahlen im laufenden Gebäudebetrieb
- Prüfung weiterer Potenziale zur Verbesserung der Ressourceneffizienz

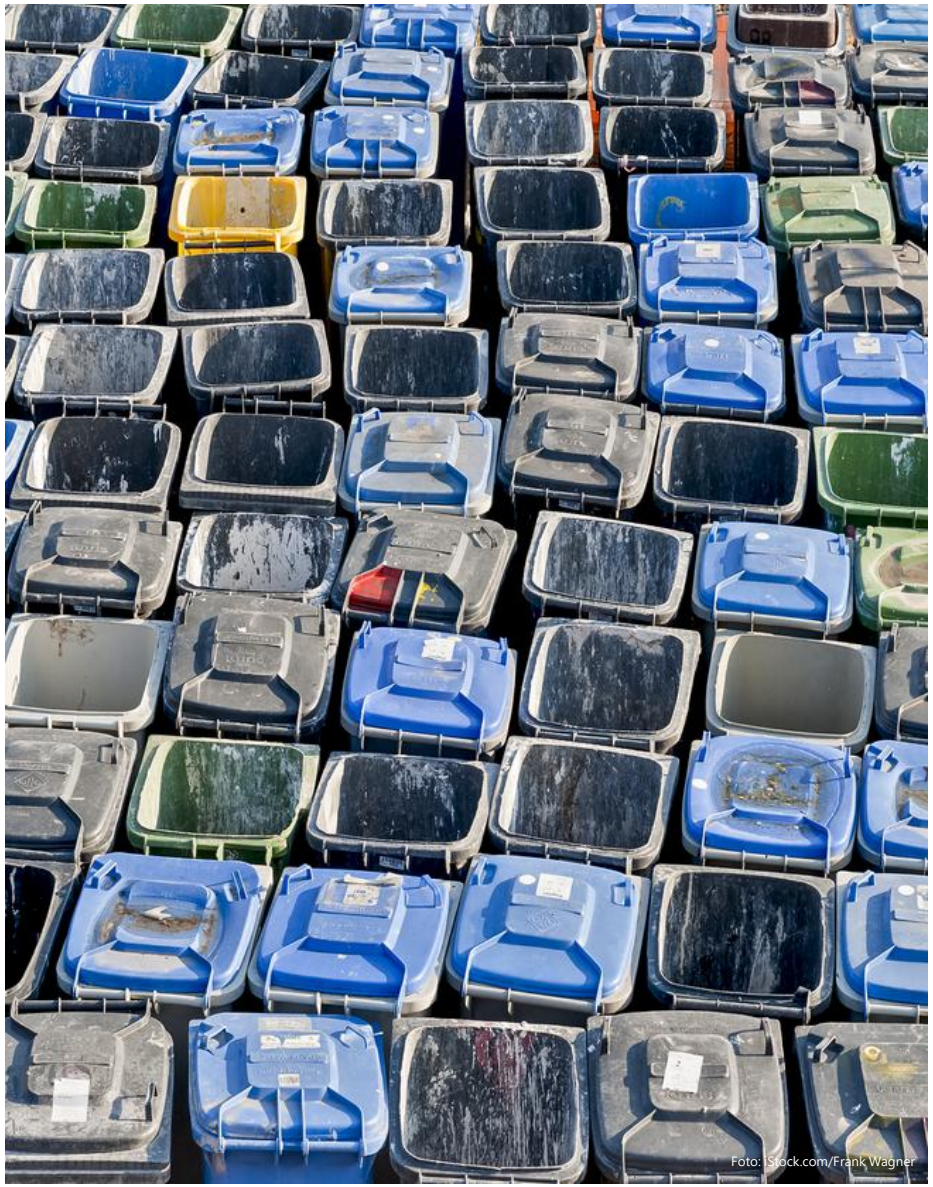


Foto: iStock.com/Frank Wagner

TREIBHAUSGASEMISSIONEN

BERICHTSJAHR 2025 STAND JUNI 2026

Treibhausgasemissionen gesamt

6,60

kt CO_2e

▼ **5,0 %** ggü. Vorjahr

Emissionen je Scope - absolut

Scope 1

0,92

kt CO_2e

▼ **9,1 %**

Scope 2

1,84

kt CO_2e

▼ **6,4 %**

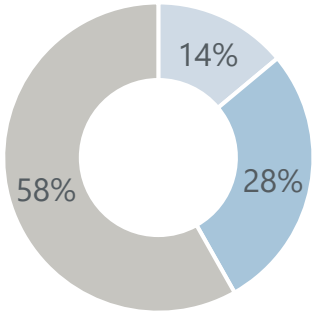
Scope 3

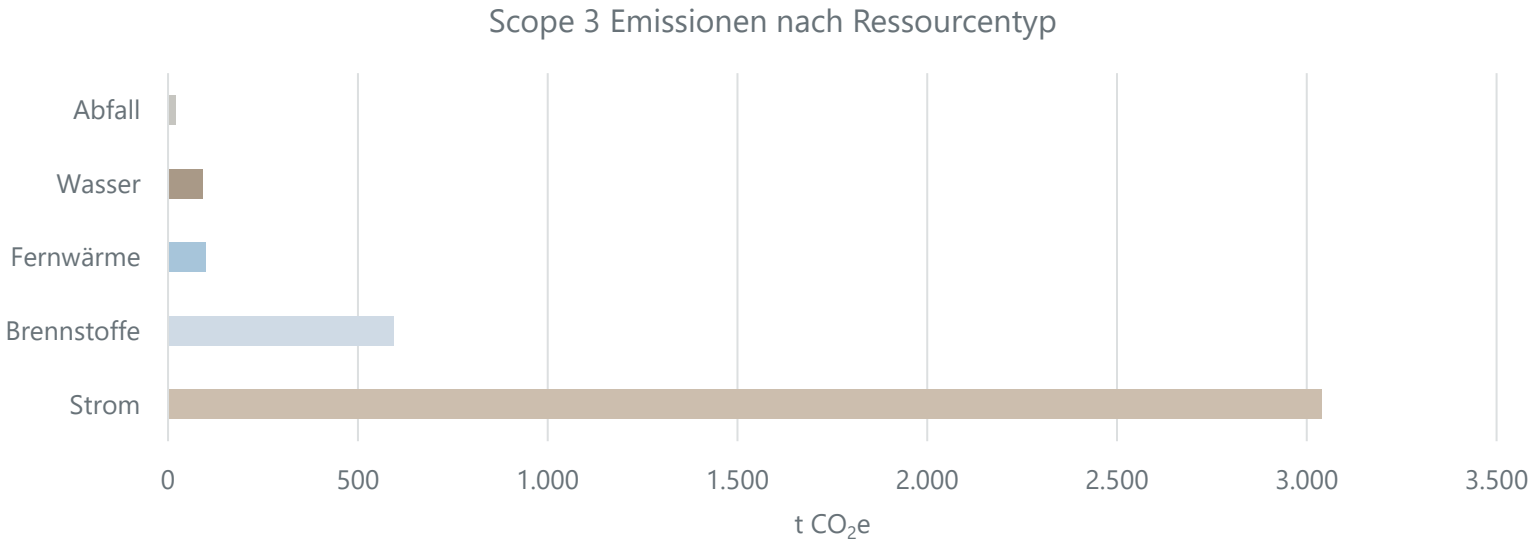
3,84

kt CO_2e

▼ **3,3 %**

Emissionen je Scope - prozentual





29,01

kg CO_2e / m^2

▼ **5,0 %** ggü. Vorjahr

TREIBHAUSGASEMISSIONEN

BERICHTSJAHR 2025 STAND JUNI 2026

Treibhausgasemissionen – Wohngebäude

Treibhausgasemissionen gesamt

2,30

kt CO_2e

▼ **6,0 %** ggü. Vorjahr

Emissionen je Scope - absolut

Scope 1

0,69

kt CO_2e

▼ **9,6 %**

Scope 2

0,75

kt CO_2e

▼ **4,8 %**

Scope 3

0,86

kt CO_2e

▼ **3,9 %**

18,72

kg CO_2e / m^2

▼ **6,0 %** ggü. Vorjahr

Treibhausgasemissionen – Büro, Hotel, Light Industrial

Treibhausgasemissionen gesamt

4,30

kt CO_2e

▼ **4,5 %** ggü. Vorjahr

Emissionen je Scope - absolut

Scope 1

0,23

kt CO_2e

▼ **7,5 %**

Scope 2

1,09

kt CO_2e

▼ **7,5 %**

Scope 3

2,98

kt CO_2e

▼ **3,1 %**

41,10

kg CO_2e / m^2

▼ **4,5 %** ggü. Vorjahr

TREIBHAUSGASEMISSIONEN

Zur Berechnung der Treibhausgasemissionen wurden folgende Emissionsfaktoren angesetzt:

Kategorie	Wert	Quelle
Biomasse 2024	0,000 kg CO_2e/kWh	CRREM Tool Version 2.07; Pathway 2.04
Biomasse 2025	0,000 kg CO_2e/kWh	CRREM Tool Version 2.07; Pathway 2.04
Fernwärme 2024	0,308 kg CO_2e/kWh	CRREM Tool Version 2.07; Pathway 2.04
Fernwärme 2025	0,295 kg CO_2e/kWh	CRREM Tool Version 2.07; Pathway 2.04
Gas 2024	0,202 kg CO_2e/kWh	CRREM Tool Version 2.07; Pathway 2.04
Gas 2025	0,202 kg CO_2e/kWh	CRREM Tool Version 2.07; Pathway 2.04
Strom 2024 (Allgemeinstrom & Mieterstrom)	0,355 kg CO_2e/kWh	CRREM Tool Version 2.07; Pathway 2.04
Strom 2025 (Allgemeinstrom & Mieterstrom)	0,340 kg CO_2e/kWh	CRREM Tool Version 2.07; Pathway 2.04
Frischwasser	0,240 kg CO_2e/m^3	Bundesumweltamt 2025
Abwasser	0,430 kg CO_2e/m^3	Bundesumweltamt 2025
Abfall	0,021 kg CO_2e/kg	UK Government GHG Conversion Factors for Company Reporting / DEFRA

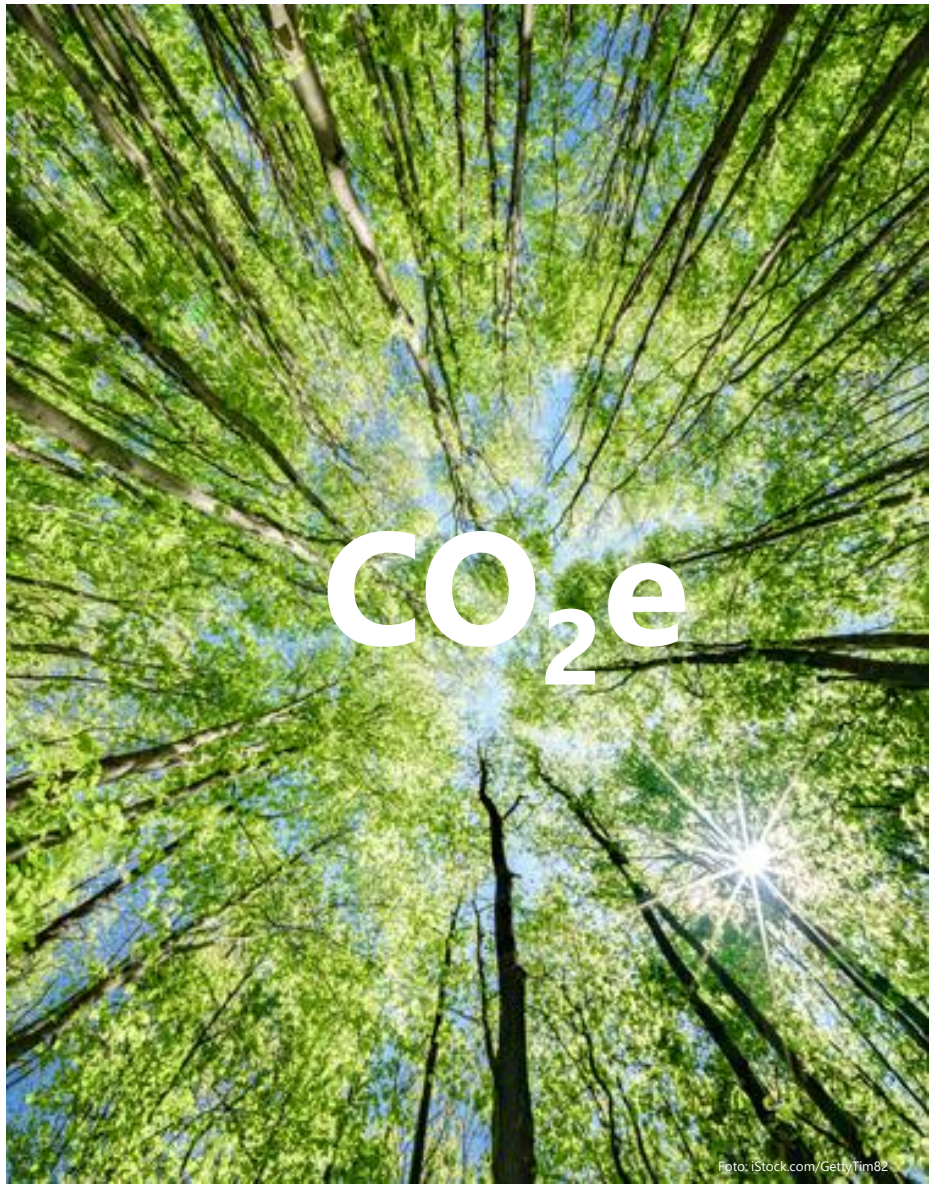


Foto: iStock.com/GettyTim82

100 % ZERTIFIZIERTER ÖKOSTROM AUF DEN ALLGEMEINFLÄCHEN

Foto: iStock.com/GettyTim82

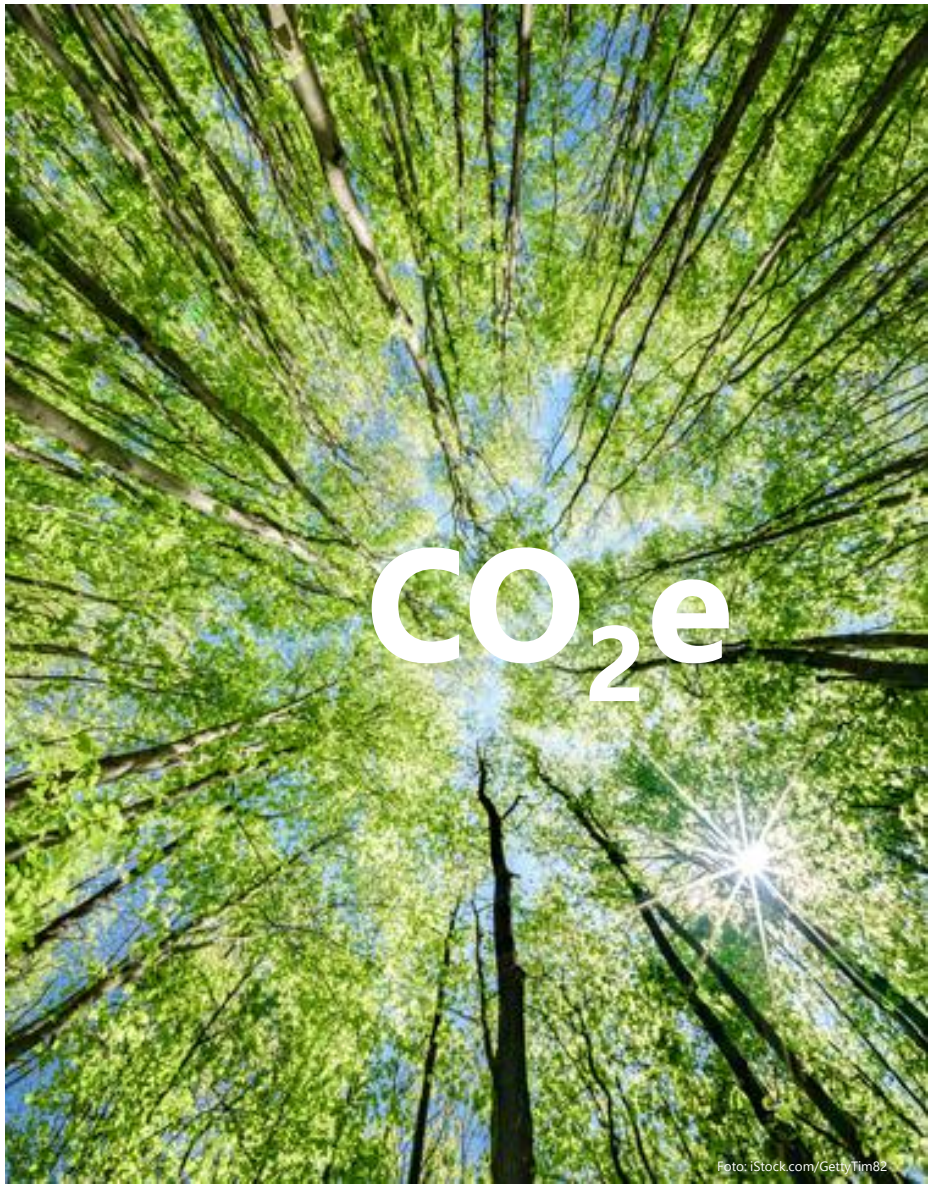
TREIBHAUSGASEMISSIONEN

Die gesamten Treibhausgasemissionen des Portfolios beliefen sich im Berichtsjahr auf **6,60 kt CO_2e**. Die Emissionsintensität für das gesamte Portfolio beträgt **29,01 kg CO_2e/m^2**. Mit 58 % entfällt der größte Anteil der Emissionen auf Scope 3, während Scope 1 und Scope 2 zusammen rund 2,76 kt CO_2e der Gesamtemissionen ausmachen.

Die Emissionsstruktur verdeutlicht die hohe Bedeutung von Scope-3-Emissionen für die weitere Dekarbonisierung des Portfolios. Gleichzeitig zeigt sich, dass wesentliche Teile der Emissionen außerhalb unseres direkten Einflussbereichs entstehen. Die Verbesserung der Datenqualität ermöglicht es uns jedoch, Emissionstreiber zunehmend besser zu verstehen und gezielt Maßnahmen abzuleiten.

Unsere Maßnahmen

- Bezug **von 100 % zertifiziertem Ökostrom** für die Allgemeinflächen unserer Immobilien
- Bereits **53 %** des Portfolios werden durch **Fernwärme, Strom (Wärmepumpe) oder Biomasse** beheizt
- Rollout von Green Leases bereits im Jahr 2024 initiiert
- Prüfung von Mieterstrommodellen zur Förderung erneuerbarer Energien
- Analyse von Heizungsmodernisierungen und Dekarbonisierungspotenzialen
- Berücksichtigung von Klimaschutzaspekten bei Investitions- und Bewirtschaftungsentscheidungen



UNSERE FORTSCHRITTE 2025

ESG-Datenplattform etabliert

91 %

Gemessene Wärmedaten

Standards in Bezug auf Methodik und Bilanzierung gesetzt

100 %

Scope 1-, 2- und 3-Emissionen transparent erfasst und bilanziert

Optimierung der Gebäudetechnik in Bürogebäuden

7,29 %

weniger Gas- und Biomasseverbrauch gegenüber dem Vorjahr

Energiemanage-mentsysteme in Wohnimmobilien

5,0 %

weniger Treibhausgasemissionen gegenüber dem Vorjahr

Foto: iStock.com/GettyTim82

IV

GLOSSAR

GLOSSAR

Abfall in Liter	Abfälle im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind alle Stoffe oder Gegenstände, derer sich ihr Besitzer entledigt, entledigen will oder entledigen muss. Dabei unterscheidet das KrWG zwischen Abfall zur Verwertung und Abfall zur Beseitigung. Die angegebene Menge an Abfall bezieht sich ausschließlich auf die Betriebsphase und berücksichtigt nicht Abfallmengen in Bauphasen. Pro Liegenschaft wird der Abfall je Abfallkategorie anhand der vor Ort bestehenden Tonnen und Größen sowie der Leerungsintervalle errechnet. Die Umrechnung von Liter in Kilogramm erfolgt auf Basis der Abfallumrechnungstabelle der Stadt Wien. Die Recyclingquote berücksichtigt auch Bioabfälle. Sofern die Informationen zum Abfallaufkommen nicht vorliegen, werden diese anhand von Abfallrechnern für Architekten ermittelt.
Bruttoinnenfläche (GIA)	Die Bruttoinnenfläche (Gross Internal Area/GIA) ist die Fläche eines Gebäudes, die an der Innenseite der Außenwände auf jeder Etage gemessen wird. Die Definition entspricht der Flächenmessung 'IPMS 2' der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Die Bruttoinnenfläche ist gemäß CRREM als Bezugsgröße zur Berechnung der Kohlenstoff- und Energieintensitätswerte zu verwenden. Als Bezugsgröße dient daher berichtsübergreifen die Bruttoinnenfläche (GIA). Sofern die Bruttoinnenfläche nicht vorliegt, wird sie anhand etablierter Umrechnungsstandards ermittelt.
CO_2e-Emissionen	CO_2e-Emissionen bezeichnen Treibhausgasemissionen von Kohlendioxid (CO_2), Methan (CH_4), Stickoxid (N_2O), teilhalogenierten Fluorkohlenwasserstoffen (HFKW), perfluorierten Kohlenwasserstoffen (FKW), Stickstofftrifluorid (NF_3) und Schwefelhexafluorid (SF_6). Das "e" steht für "equivalent" und fasst die unterschiedlichen Treibhausgase zusammen.
CRREM	Der Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) wurde im Rahmen einer EU-Initiative entwickelt und dient als wissenschaftlich fundiertes Bewertungsinstrument für Immobilien. Es analysiert den CO_2e-Fußabdruck von Gebäuden in der Nutzungsphase und definiert klimawissenschaftlich abgeleitete Dekarbonisierungspfade. Durch die Ausrichtung an den Vorgaben des Pariser Klimaabkommens unterstützt CRREM die Transformation des Gebäudesektors und trägt dazu bei, den globalen Temperaturanstieg auf deutlich unter zwei Grad Celsius zu begrenzen. Die Berechnung der Emissionen erfolgt nach dem location-based-Ansatz.

GLOSSAR

Datenbereinigung	Objekte, die innerhalb eines Berichtsjahres an- oder verkauft wurden, werden im vorliegenden Bericht nur berücksichtigt, sofern diese mindestens drei Monate durch die magna asset management ag verwaltet wurden. Zudem wurde eine Leerstandsbereinigung für Wärme und Strom bei allen Liegenschaften durchgeführt, die einen Leerstand von über 5 % aufwiesen. Leerstandsbereinigung bedeutet in diesem Zusammenhang das Gebäude so zu stellen, als wären alle Flächen vermietet. Des Weiteren wurde eine Wetternormalisierung durchgeführt. Die Wetternormalisierung passt die Daten zum Energieverbrauch an, um den Einfluss von Wetterbedingungen zu isolieren. Sie wird typischerweise nur auf Heizdaten angewendet, da der Stromverbrauch in der Regel nicht signifikant von Temperaturschwankungen betroffen ist.
Datenschätzungen	Die Schätzung der Verbrauchsdaten (Strom und Wärme) erfolgt, um Lücken in den erfassten Daten zu schließen. Wenn Verbrauchsdaten geschätzt werden müssen, basiert die Schätzung je nach Datenverfügbarkeit auf unterschiedlichen Referenzdaten. Hierzu gehört u.a. die Verwendung einer Benchmark für Mieterstrom. Diese liegt für Wohngebäude bei 19,2 kWh/m^2. In Bürogebäuden werden 37,4 kWh/m^2 für den Mieterstrom angesetzt.
Energiebezugsfläche	Die Energiebezugsfläche eines Gebäudes ist die gesamte Geschoßbodenfläche, die zur Berechnung des Energieverbrauchs und von Leistungskennzahlen und der Energieeffizienzkennzahlen verwendet wird. Sie gewährleistet konsistente und vergleichbare Messungen der Energieleistung eines Gebäudes. Die Energiebezugsfläche wird in den Energieausweisen ausgewiesen und wird bei der Übersicht zu den Energieeffizienzklassen als Bezugsgröße verwendet.
Energieeffizienzklassen	Energieeffizienzklassen bieten eine einfache und transparente Möglichkeit, den energetischen Zustand einer Immobilie zu bewerten. Die Einstufung für Wohnimmobilien erfolgt in Deutschland in den Energieausweisen auf einer Skala von A+ bis H. Da Energieausweise für Nichtwohngebäude in Deutschland keine Energieeffizienzklassen ausweisen, ist ein direkter Vergleich mit Wohngebäuden nur eingeschränkt möglich. Um dennoch eine einheitliche Bewertungsgrundlage zu schaffen, wurden für diese Gebäude Energieeffizienzklassen auf Basis der BVI-Methode näherungsweise ermittelt. Dadurch wird eine bessere Vergleichbarkeit der energetischen Qualität unterschiedlicher Gebäudearten ermöglicht.

GLOSSAR

Energieverbrauch	Der Endenergieverbrauch ist der nach Energiewandlungs- und Übertragungsverlusten übrig gebliebene Teil der Primärenergie, der beim Hausanschluss des jeweiligen Objektes vom Energienutzer verbraucht wird. Energieverbräuche können aus unterschiedlichen Datenquellen ermittelt werden und hängen von den individuellen Gegebenheiten der jeweiligen Immobilien ab. Der Energieverbrauch kann beispielsweise aus der Zählerablesung (analog oder digital) erfolgen. Informationen zum Energieverbrauch können ebenso aus den Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen erfasst werden. Der Energieverbrauch wird in Kilowattstunden (kWh) pro Jahr bzw. in kWh pro m^2 Bruttoinnenfläche angegeben.
GHG Protocol	Das GHG-Protocol (Greenhouse Gas Protocol) ist der weltweit am häufigsten verwendete Standard für die Bilanzierung von Treibhausgasemissionen. Das GHG-Protocol schafft umfassende, standardisierte Rahmenbedingungen für die Messung und das Management von Treibhausgasemissionen aus dem privaten und öffentlichen Sektor, aus Wertschöpfungsketten und aus Maßnahmen zur Emissionsminderung. Aufbauend auf langjährigen Partnerschaften zwischen dem World Resources Institute (WRI) und dem World Business Council for Sustainable Development (WBCSD) arbeitet das GHG Protocol mit Regierungen, Industrieverbänden, NGOs, Unternehmen und anderen Organisationen zusammen. Die Abgrenzung des Berichtsumfangs orientiert sich an dem Prinzip der operativen Kontrolle. Die Zuordnung von Treibhausgasemissionen zu den Kategorien Scope 1, Scope 2 und Scope 3 erfolgt nach den Vorgaben des Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol). Scope-1-Emissionen umfassen alle direkten Treibhausgasemissionen, die aus Quellen entstehen, die vom Unternehmen selbst kontrolliert oder betrieben werden. Hierzu zählen insbesondere Emissionen aus der Verbrennung fossiler Brennstoffe in Heizungsanlagen. Scope-2-Emissionen umfassen indirekte Treibhausgasemissionen aus dem Bezug von eingekaufter Energie. Hierzu zählen insbesondere Emissionen aus bezogenem Allgemeinstrom und Fernwärme. Scope-3-Emissionen umfassen alle weiteren indirekten Treibhausgasemissionen entlang der Wertschöpfungskette, die nicht unter Scope 1 oder Scope 2 fallen. Im vorliegenden Bericht betrifft dies insbesondere Energieverbräuche der Mieterinnen und Mieter sowie weitere Emissionen, die außerhalb des direkten Einflussbereichs der magna asset management ag entstehen.

GLOSSAR

Recyclingquote	Die Recyclingquote ergibt sich aus dem Anteil des Abfalls zur Verwertung (Papier, Bio, Verpackung, Glas) im Verhältnis zum gesamten Abfall. Die Recyclingquote bezieht sich ausschließlich auf die Betriebsphase.
Wasserverbrauch	Es wird derzeit der Frischwasserverbrauch jeder Liegenschaft erfasst. Hierunter fällt sämtliches Trinkwasser, das von der dem jeweiligen Versorgungsunternehmen bereitgestellt wird und zum Kochen, Reinigen und für andere tägliche Bedürfnisse verwendet wird. Das Frischwasser wird in den Emissionsberechnungen einbezogen. Der Wasserverbrauch kann beispielsweise aus der Zählerablesung (analog oder digital) erfolgen. Informationen zum Wasserverbrauch können ebenso aus den Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen erfasst werden. Der ausgewiesene Wasserverbrauch bezieht sich ausschließlich auf die Betriebsphase und berücksichtigt nicht Wasserverbräuche in Bauphasen.

Die Inhalte dieses Berichts basieren auf den zum Zeitpunkt der Erstellung verfügbaren Informationen und wurden nach bestem Wissen und Gewissen aufbereitet. Da sich Datengrundlagen, regulatorische Anforderungen und methodische Standards kontinuierlich weiterentwickeln, werden auch unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung und die zugrunde liegenden Prozesse fortlaufend überprüft und weiterentwickelt.

GEMEINSAM WERTE SCHAFFEN. ZUKUNFT SICHERN.

Julia Peters

Business Development Nachhaltigkeit & Markt
magna asset management ag

nachhaltigkeit@magna-am.ag
+49 (40) 238 311 400

DISCLAIMER

Alle Rechte vorbehalten. Bei der Erstellung dieser Präsentation ist die größtmögliche Sorgfalt verwendet worden, dennoch bleiben Änderungen, Irrtümer und Auslassungen vorbehalten. Die in der Präsentation getroffenen Aussagen basieren auf Beurteilungen, historischen Daten und rechtlichen, insbesondere steuerrechtlichen Einschätzungen zum Zeitpunkt der Erstellung der Präsentation. Durch die Überlassung der Präsentation wird weder eine vertragliche Bindung noch eine sonstige Haftung gegenüber dem Empfänger oder Dritten begründet. Die Präsentation einschließlich aller ihrer Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich durch das Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der magna asset management ag. Dieses gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Hamburg im Juli 2026