



Nachhaltigkeitsbericht

- Direkte Anlagen -

2023



Inhaltsverzeichnis

- I. VORWORT DES VORSTANDS
- II. MAGNA – WIR ÜBERNEHMEN VERANTWORTUNG
- III. UNSERE WESENTLICHEN HANDLUNGSBEREICHE
- IV. HANDLUNGSBEREICH ENVIRONMENTAL: KLIMASCHUTZ
- V. HANDLUNGSBEREICH ENVIRONMENTAL: UMWELTSCHUTZ
- VI. HANDLUNGSBEREICH SOCIAL
- VII. HANDLUNGSBEREICH GOVERNANCE
- VIII. UNSERE WESENTLICHEN ERGEBNISSE 2023
- IX. EXKURS: EMISSIONSFAKTOREN
- X. GLOSSAR & METHODIK
- KONTAKT
- DISCLAIMER



I. VORWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Geschäftspartner,

wir haben mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie Anfang 2023 eine erste solide Basis für unsere zukünftigen Nachhaltigkeitsaktivitäten gelegt. Unsere Wesentlichkeitsanalyse hat gezeigt, dass die durch uns verwalteten Assets der ausschlaggebende Treiber für unsere Nachhaltigkeitsrisiken sind.

Daher haben wir uns dazu entschieden, in einem ersten Schritt einen Nachhaltigkeitsbericht in Bezug auf die von uns betreuten Immobilien zu erarbeiten und uns auf die Betriebsphase zu konzentrieren. Unseren Geschäftspartnern¹ kann damit transparent offengelegt werden, wo Nachhaltigkeitsrisiken und damit potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen.

Der hier vorliegende „Nachhaltigkeitsbericht - Direkte Anlagen“ dokumentiert unsere Untersuchungsergebnisse. Wir konnten somit erreichen, Nachhaltigkeit anhand von ausgewählten Kenngrößen messbar zu machen. Nur Dinge, die man misst, kann man auch bewerten.

Unser langfristiges Ziel ist es, Nachhaltigkeit und die zugehörigen Kennzahlen bei jeder Entscheidung zu berücksichtigen.

¹ Aufgrund der besseren Lesbarkeit wird im Text das generische Maskulinum verwendet. Gemeint sind jedoch immer alle Geschlechter.



Wir sind uns bewusst, dass die hier veröffentlichten Kennzahlen Näherungswerte sind. Allein die Wahl der „richtigen“ Emissionsfaktoren und uns nicht bekannte mieterabhängige Verbräuche sind Parameter, die Annahmen erfordern. Trotz heute noch vieler Unbekannter und einer sehr konservativen Bilanzierung stellen wir fest: Unser CO₂e-Fußabdruck hat sich im Vergleich zum Vorjahr verbessert und stellt mit 35,2 kg CO₂e/qm eine gute Basis für unser zukünftiges Handeln dar.

Wir freuen uns, mit unseren Mitarbeitern, Geschäftspartnern und Branchenkollegen in die Diskussion zu gehen, um das Thema Nachhaltigkeit in den kommenden Jahren gemeinsam voranzutreiben und die Steuerung von Nachhaltigkeitsrisiken für unsere Anleger zu verbessern.



Herzliche Grüße,


Jens Bodem



II. MAGNA – WIR ÜBERNEHMEN VERANTWORTUNG

GESCHÄFTSMODELL

Die magna asset management ag ist ein 2016 gegründeter unabhängiger Investment und Asset Manager für Immobilieninvestitionen mit Sitz in Hamburg.

Das Kerngeschäft der magna ist die Erbringung von Dienstleistungen rund um Immobilieninvestments für institutionelle Investoren. Dabei fokussieren wir uns auf die Strukturierung und das aktive Asset Management.

Die von uns gemanagten Mandate sind sowohl Individual- als auch Multianlegerfonds. Insgesamt erreicht das bislang realisierte Transaktionsvolumen über eine Milliarde Euro.

NACHHALTIGKEITSAUSWIRKUNGEN

Als Asset Manager sind wir davon überzeugt, dass wir Verantwortung für eine nachhaltige Zukunft übernehmen müssen:

In der EU entfallen rund 36% der energiebedingten Treibhausgasemissionen und rund 40% des Endenergieverbrauchs auf den Gebäudesektor². Zudem hat die Immobilienwirtschaft wesentlichen Einfluss auf weitere Themenfelder im Bereich Umweltschutz, Soziales und Governance.

Darüber hinaus können steigende CO₂-Kosten, verschärfte Gesetze im Bereich Klima- und Umweltschutz sowie soziale Belange Auswirkungen auf unser Geschäftsmodell haben.

HERANGEHENSWEISE

Unser erster Nachhaltigkeitsbericht soll die Messbarkeit von Nachhaltigkeit in den Vordergrund stellen. Hierdurch können wir in den kommenden Jahren Nachhaltigkeitsrisiken in allen Geschäftsbereichen erkennen und steuern. Dieser Bericht fokussiert sich auf wesentliche, spezifische Kennzahlen.

Diese werden in Kapitel III den wesentlichen Handlungsbereichen zugeordnet und in Kapitel IV bis VII im Detail dargestellt. Im Abschnitt „Glossar & Methodik“ werden alle relevanten Begriffe und Methodiken erläutert.

Wir beziehen uns auf alle direkt verwalteten Immobilien. Diese umfassen die Assetklassen Wohnen, Büro, Einzelhandel und Hotel.

² Quelle: https://commission.europa.eu/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-02-17_de. Abgerufen am 05.01.2024 um 14 Uhr

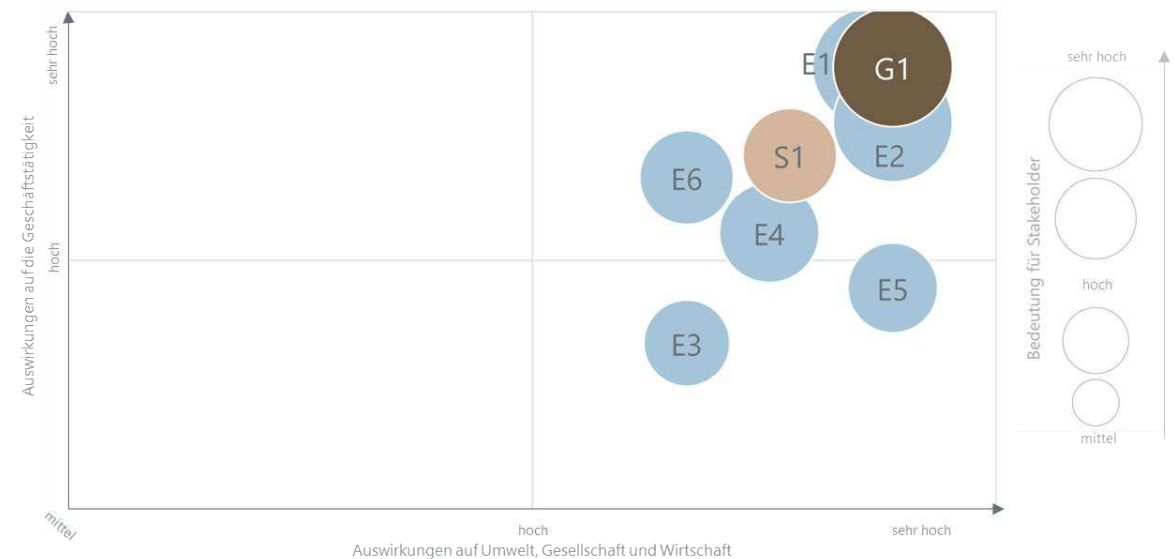


III. UNSERE WESENTLICHEN HANDLUNGSBEREICHE

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie nimmt in der Wesentlichkeitsanalyse eine Priorisierung von insgesamt acht relevanten Handlungsbereichen auf Asset-Ebene vor (E1-E6, S1, G1). Damit soll eine zielgerichtete Ausrichtung der angestrebten Maßnahmen sowohl auf die Bereiche mit hoher Bedeutung für unsere Partner als auch auf die Bereiche mit strategischer Bedeutung für die magna asset management ag ermöglicht werden.

Die Ermittlung und die Bewertung der spezifischen Kennzahlen ermöglicht die Steuerung der vorgenannten Handlungsbereiche. Die Kennzahlen beziehen sich auf die Kalenderjahre 2021 und 2022.

Seit Anfang 2023 setzen wir verstärkt nachhaltigkeitsrelevante Maßnahmen um. Daher können erste Erfolge unserer Aktivitäten im Bereich Environmental, Social und Governance entsprechend noch nicht vollumfänglich in den Kennzahlen abgebildet werden. Der Report ist als Benchmark für die Folgejahre zu verstehen.



HANDLUNGSBEREICHE

Environmental

- E 1: Klimaschutz – Klimaschutz, Anpassung und Eindämmung des Klimawandels
- E 2: Klimaschutz – Energieverbrauch
- E 3: Umweltschutz – Verschmutzung: Luft-, Wasser-, Bodenverschmutzung und Entsorgung gefährlicher Stoffe
- E 4: Umweltschutz – Wasser und marine Ressourcen: Wasserverbrauch und Entsorgung
- E 5: Umweltschutz – Biodiversitätsverlust: Auswirkungen auf und Abhängigkeiten von Ökosystemdienstleistungen, Flächennutzung
- E 6: Umweltschutz – Biodiversitätsverlust: Kreislauf-wirtschaft, Zu- und Abflüsse von Ressourcen, Abfall

Social

- S 1: Nutzung der Gebäudeflächen – Barrierefreiheit und Ausstattungsqualitäten

Governance

- G 1: Geschäftsverhalten



ANPASSUNG UND EINDÄMMUNG DES KLIMAWANDELS

E 1: Klimaschutz, Anpassung und Eindämmung des Klimawandels ³	2022 ⁴	2021 ⁴
CO ₂ e-Emissionen in kg/qm NGF o.i. Scope 1	9,0	12,3
CO ₂ e-Emissionen in kg/qm NGF o.i. Scope 2	26,2	29,1
CO ₂ e-Emissionen in kg/qm NGF o.i. Scope 3	k.A.	k.A.
CO ₂ e-Emissionen gesamt in kg/qm NGF o.i.	35,2	41,4
CO ₂ e Veränderung im Vergleich zum Vorjahr in %	-15,0	-
Immobilien, die der Gewinnung, der Lagerung und/oder dem Transport von fossilen Brennstoffen dienen in %	0	0
Anteil regenerativer Strom am gesamten Stromverbrauch in % (zugekauft)	10,2	0
Anteil an Kfz-Stellplätzen mit E-Ladepunkte in %	1,7	1,0



Foto: iStock.com/FilippoBacci

³ Die ausgewiesenen Zahlen sind in der Regel auf eine Nachkommastelle gerundet, weshalb es zu minimalen Abweichungen in der Summenbildung kommen kann.
⁴ Alle folgend aufgeführten KPIs beziehen sich ausschließlich auf die Nutzungsphase aller direkt gehaltenen Anlagen. Auch die Bilanzierung nach dem GHG Protocol erfolgt aus Gebäudesicht.



ENERGIEVERBRAUCH



Foto: iStock.com/Bet_Noir

E 2: Endenergieverbrauch	2022	2021
Endenergieverbrauch in kWh/qm NGF o.i. Wärme	99,4	111,5
Endenergieverbrauch in kWh/qm NGF o.i. Strom	45,7	52,2
Endenergieverbrauch gesamt in kWh/qm NGF o.i.	145,1	163,7
Endenergieverbrauch im Vergleich zum Vorjahr in %	-11,4	-
Gewichteter Primärenergiebedarf in kWh/qm	89,2	90,1
Wärmeverbrauch nach Energieträger in %	100	100
davon Gas / BHKW in %	53,8	64,8
davon Fernwärme in %	31,8	23,5
davon Strom in %	11,3	9,1
davon regenerative Energieträger in %	3,1	2,5



ENERGIEVERBRAUCH

E 2: Endenergieverbrauch

Energieeffizienzklassen der Wohngebäude in % (2022)

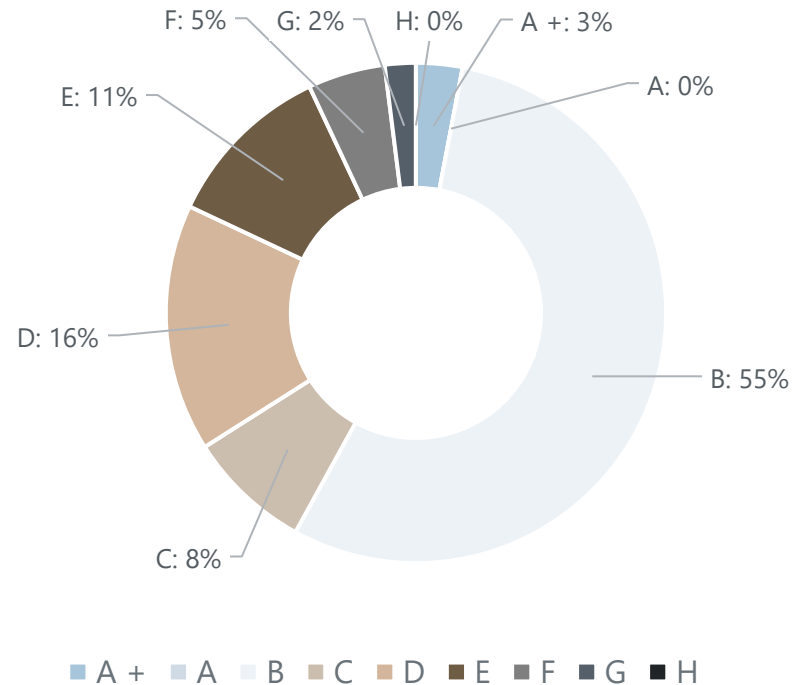


Foto: Carsten Brüggemann



VERSCHMUTZUNG: LUFT-, WASSER-, BODENVERSCHMUTZUNG UND ENTSORGUNG GEFÄHRLICHER STOFFE

E 3: Verschmutzung: Luft-, Wasser-, Bodenverschmutzung und Entsorgung gefährlicher Stoffe	2021	2022
---	------	------

Altlastensanierungen in m ³	k.A.	k.A.
--	------	------

Die Immobilienwirtschaft hat wesentlichen Einfluss auf die Luft-, Wasser- und Bodenverschmutzung und muss Verantwortung in Bezug auf die Entsorgung gefährlicher Stoffe übernehmen. Als Asset Manager geben wir diese Forderung als Grundvoraussetzung an Verkäufer und Projektentwickler weiter.

Für die Berichtsjahre 2021 und 2022 liegen für die KPI „Altlastensanierung in m³“ noch keine validen Daten vor, weshalb diese Kennzahl erstmalig in den kommenden Berichtsjahren veröffentlicht werden kann.





WASSER UND MARINE RESSOURCEN: WASSERVERBRAUCH UND ENTSORGUNG



E 4: Wasser und marine Ressourcen: Wasserverbrauch und Entsorgung	2022	2021
Wasserverbrauch in m ³ /qm NGF o.i.	1,05	0,96
Veränderung Wasser im Vergleich zum Vorjahr in %	+9,7	-



BIODIVERSITÄTSVERLUST: AUSWIRKUNGEN AUF & ABHÄNGIGKEITEN VON ÖKOSYSTEMDIENSTLEISTUNGEN

E 5: Biodiversitätsverlust: Auswirkungen auf und Abhängigkeiten von Ökosystemdienstleistungen, Flächennutzung	2022	2021
Anteil der extensiv begrünten Flachdachflächen in %	45,8	43,5





BIODIVERSITÄTSVERLUST: KREISLAUFWIRTSCHAFT, ZU- UND ABFLÜSSE VON RESSOURCEN, ABFALL



E 6: Biodiversitätsverlust: Kreislaufwirtschaft, Zu- und Abflüsse von Ressourcen, Abfall	2022	2021
Abfall in 1.000 Liter gesamt	12.034	11.579
Veränderung Abfallaufkommen im Vergleich zum Vorjahr in %	+4	-
Recyclingquote in %	61,2	62,0
Anteil der Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet in %	4,2	4,3

NUTZUNG DER GEBÄUDEFLÄCHEN – BARRIEREFREIHEIT UND AUSSTATTUNGSQUALITÄTEN

S 1: Nutzung der Gebäudeflächen – Barrierefreiheit und Ausstattungsqualitäten	2022	2021
Durchschnittliche ÖPNV-Entfernung in Meter	190	209





GESCHÄFTSVERHALTEN



Foto: B & L

G 1: Geschäftsverhalten	2022	2021
Anteil von Green Leases am gesamten Mietertrag	k.A.	k.A.
Anteil an Mietverträgen mit Ausschlusskriterium am gesamten Mietertrag	k.A.	k.A.

Die Themen Green Leases und Mieterausschlusskriterien sieht die magna asset management ag als wesentlich an und sind seit 2023 fester Bestandteil von Neuverträgen, weshalb für die Berichtsjahr 2021 und 2022 keine Daten vorliegen.



VIII. UNSERE ERGEBNISSE 2023

Als magna asset management ag ist es unser Bestreben, uns im Themenfeld Nachhaltigkeit weiter zu professionalisieren und zukunftssicher aufzustellen. Im Jahr 2023 sind wir in diesem Bereich entscheidend vorangekommen: Alle wesentlichen Ergebnisse im Kalenderjahr 2023 resultieren aus der Bündelung der Nachhaltigkeitsaktivitäten in einem eigenständigen Bereich, welcher im Januar 2023 neu geschaffen wurde und direkt an den Vorstand berichtet. Neben der Entwicklung, Implementierung und Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie koordiniert die Organisationseinheit u.a. die daran anschließenden Aktivitäten in den operativen Bereichen.

Unsere Meilensteine im Jahr 2023

Nachhaltigkeitsabteilung geschaffen und ausgebaut

Nachhaltigkeitsstrategie erarbeitet und verabschiedet

Nachhaltigkeits-Kennzahlensystem entwickelt und ausgebaut

Systematische Erhebung aller relevanten Stamm- und Verbrauchsdaten

Nachhaltigkeitsgremium gegründet und mit drei Sitzungen im Jahr 2023 etabliert

Nachhaltigkeitsberichtserstattung ab Berichtsjahr 2021 etabliert

Sensibilisierung & Schulung aller Mitarbeiter für das Thema Nachhaltigkeit

Neue Mitgliedschaft im Praxisforum Immo2.Zero, eine Initiative der Deutschen Unternehmensinitiative Energieeffizienz e.V. (DENEFF)

Weiteres Ausrollen von Smart Metern

Initialisierung der Digitalisierung von zentraler Gebäudetechnik zur optimalen Regelung von Temperatur und Volumenstrom



IX. EXKURS: EMISSIONSFAKTOREN

In Deutschland entstehen über 80 Prozent der insgesamt berichteten Treibhausgasemissionen aus der Verbrennung fossiler Brennstoffe, zum weit überwiegenden Teil in Form von Kohlendioxid (CO₂). Um die CO₂e-Emissionen berechnen zu können, werden neben den Verbräuchen auch entsprechende Emissionsfaktoren benötigt. Diese sind vom Energieträger und dessen Qualität abhängig.

Aufgrund der überaus bedeutenden Relevanz der Emissionsfaktoren auf das Ergebnis eines CO₂e-Fußabdruckes, haben wir uns zunächst bewusst gegen die Verwendung standort-spezifischer Emissionsfaktoren entschieden, da die Abfrage der Emissionsfaktoren bei den jeweiligen Versorgern zu Unstimmigkeiten führte. Nach einer tiefgehenden Analyse und Gegenüberstellung verschiedener Quellen, haben wir uns für die Nutzung der von CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor, Version 2.04) veröffentlichten Emissionsfaktoren entschieden. Haupttreiber für diese Entscheidung ist, dass wir konservativ und langfristig bilanzieren möchten und hierin eine zuverlässige Quelle sehen.

Trotzdem können wir aufgrund der stetigen Weiterentwicklung und Professionalisierung insgesamt und im Speziellen im Immobilienmarkt nicht ausschließen, dass wir in den kommenden Jahren in Bezug auf die individuellen Energieträger und u.U. auch standortspezifisch validere Emissionsfaktoren anwenden werden.

Verwendete Emissionsfaktoren	
Strom Mieter 2021	0,32526 kg CO ₂ e / kWh
Strom Mieter 2022	0,31185 kg CO ₂ e / kWh
Strom Allgemeinflächen 2021	0,32526 kg CO ₂ e / kWh
Strom Allgemeinflächen 2022	0,00000 kg CO ₂ e / kWh
Fernwärme 2021	0,29678 kg CO ₂ e / kWh
Fernwärme 2022	0,28503 kg CO ₂ e / kWh
Gas 2021	0,18316 kg CO ₂ e / kWh
Gas 2022	0,18316 kg CO ₂ e / kWh
BHKW 2021	0,18316 kg CO ₂ e / kWh
BHKW 2022	0,18316 kg CO ₂ e / kWh
Holzpellets 2021	0,01513 kg CO ₂ e / kWh
Holzpellets 2022	0,01513 kg CO ₂ e / kWh



X. GLOSSAR & METHODIK

Glossar & Methodik	
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 (Papier, Bio, Verpackung, Glas, Restmüll) anhand der vor Ort bestehenden Mülltonnen (und Größen), der Leerungsintervalle zusammen mit einer pauschalen Füllmenge von 80% errechnet. Sofern die Informationen zum Abfallaufkommen nicht vorliegen, werden diese anhand von Abfallrechtern für Architekten ermittelt.
Begrünte Flachdächer:	Unter Flachdächern werden Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 10 Grad verstanden. Die Anzahl der begrünten Flachdächer werden in das Verhältnis zu allen Flachdächern gesetzt.
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGF o.i.):	Die BGF o.i. ist die Summe der Grundflächen aller oberirdisch liegenden Grundrissebenen eines Gebäudes inklusive Konstruktionsflächen.
CO ₂ e-Emissionen:	CO ₂ e-Emissionen bezeichnen Treibhausgasemissionen von Kohlendioxid (CO ₂), Methan (CH ₄), Stickoxid (N ₂ O), teilhalogenierten Fluorkohlenwasserstoffen (HFKW), perfluorierten Kohlenwasserstoffen (FKW), Stickstofftrifluorid (NF ₃) und Schwefelhexafluorid (SF ₆). Das "e" steht für "equivalent" und fasst die unterschiedlichen Treibhausgase zusammen. Gemäß GHG-Protocol können die CO ₂ e-Emissionen in drei Scopes aufgeteilt werden.
CO ₂ e-Emissionen nach Scope 1:	CO ₂ e-Emissionen nach Scope 1 (CO ₂ e in kg/qm NGF o.i.): Emissionen aus Scope 1 umfassen gemäß GHG-Protocol alle direkten Treibhausgasemissionen aus Quellen, die der Organisation gehören oder von ihr kontrolliert werden. In Bezug auf Gebäude ist die Hauptquelle für Scope 1 Emissionen die Verbrennung von fossilen Brennstoffen, z.B. für die Raumheizung und die Erzeugung von Warmwasser. Die verwendeten Brennstoffe können gasförmig (z.B. Erdgas), flüssig (z.B. Heizöl) oder fest (z.B. Biomasse) sein. Auch die Treibhausgase eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) zählen hierzu, sofern das BHKW nur ein einzelnes Gebäude mit Wärme versorgt.
CO ₂ e-Emissionen nach Scope 2:	CO ₂ e-Emissionen nach Scope 2 (CO ₂ e in kg/qm NGF o.i.): Emissionen aus Scope 2 umfassen gemäß GHG-Protocol alle indirekten Treibhausgasemissionen aus Energieverbräuchen, die für den Betrieb der Liegenschaft notwendig sind, deren Emissionen aus Verbrennungs-/Herstellungsvorgängen jedoch außerhalb der Liegenschaft ausgestoßen werden. Hierzu gehören u.a. die Strom- und Fernwärmeverbräuche einer Liegenschaft. Auch die Treibhausgase eines BHKWs zählen hierzu, sofern das BHKW mehrere Gebäude mittels Nahwärme versorgt.



Glossar & Methodik	
CO ₂ e-Emissionen nach Scope 3:	CO ₂ e-Emissionen nach Scope 3 (CO ₂ e in kg/qm NGF o.i.): Emissionen aus Scope 3 umfassen alle weiteren indirekten Treibhausgasemissionen, die in der vor- und nachgelagerten Wertschöpfung entstehen und mit der Nutzung des Gebäudes in Verbindung stehen. Hierzu zählen u.a. die Treibhausgasemissionen aus der Herstellung der Baumaterialien bzw. des Gebäudes und aus dem Pendelverkehr und Geschäftsreisen der Gebäudenutzer.
Datenbereinigung:	Objekte, die innerhalb eines Berichtsjahres an- oder verkauft wurden, werden im vorliegenden Bericht nur berücksichtigt, sofern diese mindestens sechs Monate durch die magna asset management ag verwaltet wurden. Wenn dies der Fall ist, werden alle Verbräuche (Wasser, Strom, Wärme, Abfall) auf das volle Kalenderjahr hochgerechnet. Zudem wurde eine Leerstandsbereinigung bei allen Liegenschaften durchgeführt, die einen Leerstand von über 5% aufwiesen (Ausnahme: Hotel). Leerstandsbereinigung bedeutet in diesem Zusammenhang das Gebäude so zu stellen, als wären alle Flächen vermietet. Wasser-, Wärme- und Stromverbräuche werden entsprechend anhand der vorliegenden Leerstandsquote hochgerechnet.
Endenergieverbrauch:	Endenergieverbrauch (kWh/qm NGF o.i.): Der Endenergieverbrauch ist der nach Energiewandlungs- und Übertragungsverlusten übrig gebliebene Teil der Primärenergie, der beim Hausanschluss des jeweiligen Objektes vom Energienutzer verbraucht wird. Endenergieverbräuche können aus unterschiedlichen Datenquellen ermittelt werden und hängen von den individuellen Gegebenheiten der jeweiligen Immobilien ab. Der Endenergieverbrauch kann beispielsweise aus der Zählerablesung (analog oder digital) erfolgen. Informationen zum Endenergieverbrauch können ebenso aus den Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen erfasst werden. Der Endenergieverbrauch wird in Kilowattstunden (kWh) pro Jahr bzw. in kWh pro qm Nettogrundfläche oberirdisch (NGF o.i.) angegeben. Sofern der vom Mieter verbrauchte Strom in Wohngebäuden nicht vorliegt, wird dieser anhand vom Statistischen Bundesamt angegebenen durchschnittlichen Stromverbrauch je Haushalt errechnet. Sofern der vom Mieter verbrauchte Strom in Nichtwohngebäuden nicht vorliegt, wird dieser anhand von Vergleichsdaten von relevanten Marktteilnehmern oder anhand des vorliegenden Energiebedarfsausweises errechnet. Die Hochrechnung des Endenergieverbrauchs setzt eine Vollvermietung voraus. Der Endenergiebedarf wird für Wärme, Strom und Gesamt ausgewiesen.
Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden:	Zur Darstellung der Energieeffizienz wird in Energieausweisen der Endenergiebedarf in kWh pro qm angegeben. Anhand dessen wird für Wohngebäude eine Energieeffizienzklasse (A+ bis H) bestimmt.
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.



Glossar & Methodik	
Kfz-Stellplätze mit E-Ladepunkten:	Es werden die für E-Ladepunkte ausgestatteten Stellplätze ins Verhältnis zur Gesamtzahl der Kfz-Stellplätze gesetzt. Dabei gelten Stellplätze für E-Ladesäulen als gegeben, wenn diese mit funktionsfähigen Ladepunkten ausgerüstet sind. Die Zahl der Kfz-Stellplätze beinhaltet keine Stellplätze in Parkhäusern, die durch Dritte betrieben werden.
Nettogrundfläche oberirdisch (NGF o.i.):	Die NGF o.i. ist die Summe der Grundflächen aller oberirdisch liegenden Grundrissebenen eines Gebäudes ohne die Konstruktionsflächen. Die NGF o.i. ist die Bezugsgröße für alle Verbräuche. Sofern die NGF o.i. nicht vorliegt, erfolgt eine Umrechnung der Bruttogrundfläche oberirdisch (BGF o.i.) mit einem Faktor von 0,78.
ÖPNV-Entfernung:	ÖPNV-Entfernung (Durchschnitt) in Metern: Die Entfernung zur nächstmöglichen ÖPNV-Anbindung (öffentlicher Personennahverkehr) wurde mit einer herkömmlichen Routenplanung als Fußweg in Metern ermittelt. Zu einer ÖPNV-Anbindung zählen beispielsweise Bushaltestellen, S- und U-Bahnhaltestellen sowie Straßenbahnhaltestellen.
Primärenergiebedarf:	Primärenergiebedarf (kWh/qm): Als Primärenergiebedarf wird der ursprünglich aufgewendete, gesamte Energiebedarf (inklusive Verluste) bezeichnet, der durch den Abbau, die Lieferung und die Verarbeitung des Energieträgers entsteht. Der Primärenergiebedarf (kWh/(qm/a)) wird im Energieausweis ausgewiesen. Der durchschnittliche Primärenergiebedarf (kWh/(qm/a)) wird durch einen gewichteten Mittelwert in Bezug auf die im Energieausweis angegebene Fläche für alle Gebäude und alle Nutzungsarten angegeben.
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 und berücksichtigt nicht Abfallmengen in Bauphasen.
Regenerativer Strom (zugekauft):	Der Strom aller Allgemeinflächen der verwalteten Objekte durch die magna wird seit 2022 mit zertifizierter Ökostromqualität des Labels RenewablePLUS vom TÜV Rheinland bezogen. Dieser wird zu 100 Prozent aus Erneuerbaren Energien gewonnen. Allen anderen (errechneten) Stromverbräuchen wurde unterstellt, dass diese einen klassischen Strommix beziehen. Der Anteil des regenerativen Stroms wird ins Verhältnis zum gesamten Stromverbrauch gesetzt und wird in Prozent angegeben.
Wasserverbrauch:	Der Wasserverbrauch kann beispielsweise aus der Zählerablesung (analog oder digital) erfolgen. Informationen zum Wasserverbrauch können ebenso aus den Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen erfasst werden. Der Wasserverbrauch wird in m ³ pro Jahr bzw. in m ³ pro qm NGF o.i. angegeben. Der ausgewiesene Wasserverbrauch bezieht sich ausschließlich auf die Betriebsphase und berücksichtigt nicht Wasserverbräuche in Bauphasen.

KONTAKT

Julia Peters

Große Elbstraße 47

D-22767 Hamburg

Tel: +49 238 311 400

nachhaltigkeit@magna-am.ag



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 Januar 2024

