

Breiteneder Immobilien Parking AG

Bericht über die konsolidierten
Treibhausgas-Bruttoemissionen 2024 der Kategorien Scope 1 und 2
auf Basis ESRS E1-6 (geprüft von EY)

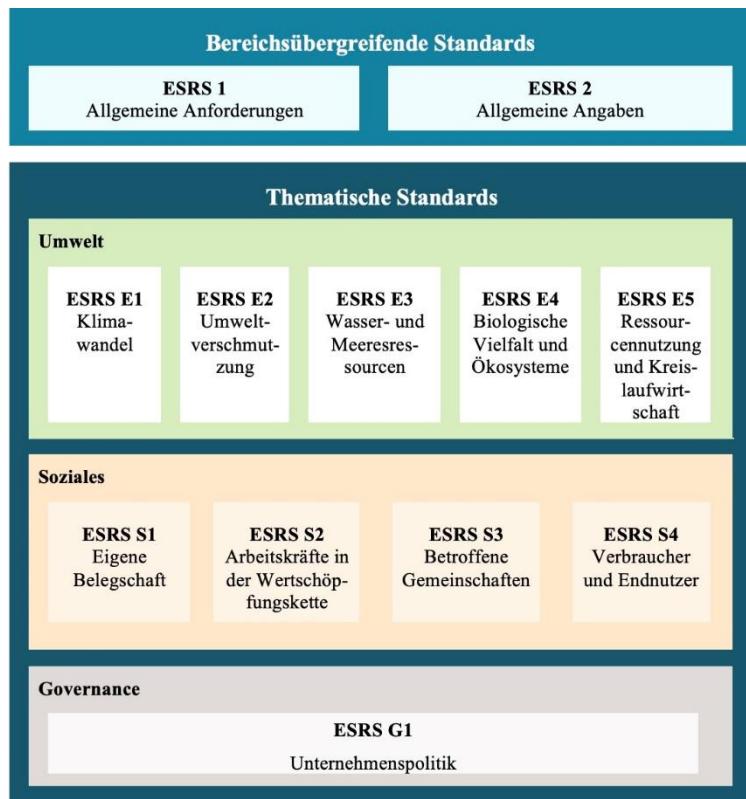
Breiteneder Immobilien Parking AG
Schwarzenbergplatz 5/71, 1030 Wien
Firmenbuch-Nr: 284389w - HG Wien, Firmensitz: Wien, UID Nr: ATU 66095922

Breiteneder Immobilien Parking AG
Bericht über die konsolidierten
THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1 und 2

auf Basis ESRS E1-6

Angabepflicht E1-6: THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1 und 2 sowie THG-Gesamtemissionen

Die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) wurde von der Europäischen Union eingeführt, um die Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen zu standardisieren. Die Richtlinie zielt darauf ab, mehr Transparenz über die Auswirkungen von Unternehmen auf Umwelt, Gesellschaft und Governance zu schaffen. Die European Sustainability Reporting Standards (ESRS) sind einheitliche europäische Nachhaltigkeitsberichterstattungsstandards und integraler Bestandteil der CSRD.



Der Standard ESRS E1 befasst sich mit dem Klimawandel und setzt verbindliche Berichtsanforderungen in Bezug auf Klimaschutzmaßnahmen, Anpassungsstrategien und die Offenlegung von Treibhausgasemissionen (THG).

Der Klimawandel ist eines der zentralen Themen für die Breiteneder Immobilien Parking AG, da er sich sowohl auf den eigenen Betrieb als auch auf die gesamte Wertschöpfungskette auswirkt. Um gezielte Maßnahmen zur Emissionssenkung zu entwickeln, wurde 2024 erstmals auf Basis des Standards ESRS E1-6 eine Treibhausgasbilanz für die gesamte Gruppe erstellt. Diese umfasst die Breiteneder Immobilien Parking AG sowie deren Tochtergesellschaften. Für die Best in Parking AG, die größte Tochtergesellschaft der Breiteneder Immobilien Parking AG, wurde bereits im Vorjahr erstmals eine Treibhausgasbilanz erstellt. Dazu liegt ein separater Bericht mit Vergleichswerten vor.

Das Berichtsjahr der Treibhausgasbilanz entspricht dem Kalenderjahr 2024 (01.01.2024 – 31.12.2024), auf dessen Basis auch die Finanzberichterstattung erfolgt.

Da die Treibhausgasemissionen der Gruppe im Jahr 2024 erstmals berechnet wurden, ist eine Vergleichbarkeit mit Vorjahreswerten gemäß ESRS E1-6 Paragraph 47 nicht gegeben. Aus demselben Grund können gemäß ESRS E1 AR 42c auch keine Angaben zu wesentlichen Ereignissen oder Veränderungen gemacht werden, die die Treibhausgasbilanz beeinflusst haben.

Über das Unternehmen

Die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe, bestehend aus der Breiteneder Immobilien Parking AG und ihren Tochtergesellschaften, begann ihre Aktivitäten im Jahr 1976 und hat sich zu einem der führenden Entwickler, Eigentümer und Betreiber von Park- und Mobilitätsinfrastruktur in Zentral- und Südosteuropa entwickelt. Zudem entwickelt und betreibt die Gruppe auch Immobilien in anderen Assetklassen, wie Hotel, Wohnbau, Büro und Retail. Die Gruppe baut ihr Angebot nicht nur in den Kernmärkten Österreich, Italien und Kroatien kontinuierlich aus, sondern konzentriert sich auch auf Wachstumsmärkte in Südosteuropa, wie Slowenien, Serbien und Albanien. Darüber hinaus verfügt die Gruppe über Standorte in der Schweiz und der Slowakei.

Über die vollkonsolidierte Tochtergesellschaft Best in Parking AG bewirtschaftet das Unternehmen Standorte im On- und Off-Street-Parking, wobei das Portfolio laufend ausgebaut und neue Mobilitätslösungen entwickelt werden. Die Entwicklung und der Betrieb der sonstigen Immobilien (mit überwiegender Nutzung in anderen Assetklassen als Parken) wird über die BIP RE & RED GmbH abgewickelt.

Mit Dezember 2024 betreibt die Gruppe rund 92.000 Stellplätze an 210 Standorten in 44 Städten. Die Gruppe konzentriert sich vor allem auf Off-Street-Parkflächen (z.B. Tiefgaragen, Parkhäuser und Parkplätze) in erstklassigen Lagen, die in erster Linie durch langfristige Verträge (z.B. Baurechte und Konzessionen) und im Eigentum bewirtschaftet werden. Ergänzt wird das Portfolio durch On-Street-Standorte, wobei die Parkraumbewirtschaftung für ganze Städte durchgeführt wird.

Neben dem Parkbetrieb wird das Angebot des Konzerns durch digitale und nachhaltige Lösungen zur Umsetzung zukünftiger Mobilitätskonzepte in europäischen Städten abgerundet. Das Angebot des Konzerns umfasst innovative Park- und Bezahltdienste (z.B. Bmove App) und integrierte IT-Lösungen (z.B. RAO), nachhaltige Bautechnologien (z.B. Flexiskin) sowie neue Geschäftsmodelle wie das Laden von Elektrofahrzeugen, um Parkhäuser zu Mobilitätsdrehscheiben der Zukunft zu machen. Mit Dezember 2024 bietet der Konzern an seinen Standorten 564 Ladestationen für Elektrofahrzeuge an (intern und extern betrieben). Die Anzahl wird in den nächsten Jahren weiter steigen, wobei einige dieser Ladestationen sogar mit selbst erzeugter Solarenergie betrieben werden. Damit kombiniert der Konzern ein stabiles und etabliertes Geschäftsmodell der Parkraumbewirtschaftung mit ergänzenden innovativen und nachhaltigen Angeboten, die das Wachstum des Kerngeschäfts unterstützen.

Im sonstigen Immobilienbereich betreibt die Gruppe aktuell unter anderem das Luxus-Boutique-Hotel „The Amauris Vienna“, das sich in bester Lage in der Wiener Innenstadt befindet und 62 Zimmer sowie ein Gourmet-Restaurant umfasst. Weitere Hotelprojekte sind geplant. Der Großteil der Immobilienprojekte befindet sich aktuell in der Entwicklungsphase, darunter gemischt genutzte Projekte in Kroatien und Italien.

Methodik der Berechnung

Die Berechnung der Treibhausgasemissionen basiert auf den Vorgaben des Greenhouse Gas Protocols (GHG Protocol), welches die Emissionen in drei Kategorien Scope 1, Scope 2 und Scope 3 unterteilt:

1. **Scope 1 – Direkte Emissionen:** Scope 1 umfasst die direkten Emissionen, die durch Aktivitäten entstehen, die von der Gruppe kontrolliert werden.
2. **Scope 2 – Indirekte Emissionen:** Scope 2 umfasst die indirekten Emissionen, die durch den Einkauf von Energie entstehen. Die Emissionen in Scope 2 werden sowohl marktbasierter als auch standortbasiert erfasst:
 - Standortbasierte Berechnung (SB): Emissionen, die anhand der durchschnittlichen Emissionsintensität des jeweiligen Stromnetzes berechnet werden.
 - Marktbasierte Berechnung (MB): Emissionen, die anhand vertraglicher oder marktbezogener Informationen zur Stromherkunft berechnet werden.
3. **Scope 3 – Indirekte Emissionen entlang der Wertschöpfungskette:** Scope 3 umfasst sämtliche indirekten Emissionen, die entlang der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette entstehen. Dies schließt Emissionen ein, die durch externe Lieferanten, Partner und Endnutzer verursacht werden, aber nicht direkt unter der Kontrolle der Gruppe stehen.

In der vorliegenden Treibhausgasbilanz für das Jahr 2024 wurden Scope 3 Emissionen nicht berücksichtigt.

Die Gruppe unterstützt aktuell keine Projekte zur Reduzierung von Treibhausgasen, die durch CO₂-Zertifikate finanziert werden. Derzeit konzentriert sich das Unternehmen auf die Reduktion von Emissionen in allen Bereichen der Geschäftstätigkeit.

Konsolidierung

Gemäß ESRS E1-6 AR 40 wurden bei der Berichterstattung jene Standorte berücksichtigt, auf deren Treibhausgasemissionen die Gruppe innerhalb der Berichtsperiode operative Kontrolle ausüben konnte. Auf Basis dieser Definition wurden Management-Standorte exkludiert, da es sich hier um reine Betriebsführung handelt und operative Entscheidungen nicht ohne den Vertragspartner getroffen werden können. Zudem fließen Equity-konsolidierte Standorte mit einem Beteiligungsansatz von 50% und weniger nicht in die Berechnung der Scope 1 und 2 Emissionen ein, da die Gruppe auch hier gemäß ESRS E1-6 Absatz 50b keine operative Kontrolle ausübt (maßgeblicher Einfluss jedoch keine beherrschende Kontrolle). Die entsprechenden Emissionen würden im Rahmen der Scope 3.8 bzw. 3.15 Emissionen berücksichtigt werden.

Bei gemischt genutzten Immobilien mit vermieteten Flächen liegt die Energiebeschaffung und -nutzung in der Verantwortung der jeweiligen Mietparteien, die eigenständig Verträge mit Energieversorgern abschließen. Da der Gruppe in diesen Fällen weder Einflussmöglichkeiten noch Einsicht in die Verbrauchsdaten vorliegen, wurden diese Verbräuche nicht in die Scope 1 oder 2 Berechnung einbezogen. Die Verbräuche der Mietparteien würden im Rahmen von Scope 3.13 berücksichtigt werden. Für Allgemeinflächen, bei denen die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe selbst als Vertragspartner auftritt, bestehen hingegen vollständige Steuerungs- und Einsichtsmöglichkeiten. Diese Verbräuche wurden daher in die Treibhausgasbilanz aufgenommen.

Derzeit befinden sich mehrere Immobilienprojekte in Entwicklung bzw. im Bau. Die daraus entstehenden Emissionen, insbesondere durch die Herstellung und Verarbeitung von Baumaterialien, würden gemäß GHG Protocol unter Scope 3.2 fallen.

Berechnung von CO₂-Äquivalenten

Zur Berechnung des gesamten Emissionsverbrauchs der Gruppe werden die verschiedenen Treibhausgase in CO₂-Äquivalente (CO₂eq) umgerechnet. Diese metrische Maßeinheit wird genutzt, um die Emissionen verschiedener Treibhausgase auf der Grundlage ihres Erwärmungspotentials zu vergleichen.

Sofern verfügbar wurden die Emissionsfaktoren bei der marktisierten Berechnungsmethode der jeweiligen Stromlieferanten oder alternativ der Residual Mix herangezogen.

Scope 1 – Direkte Emissionen

Die direkten Emissionen aus dem Verbrauch fossiler Energieträger wurden für das Berichtsjahr 2024 auf Basis der Emissionsfaktoren des Österreichischen Umweltbundesamts mit Stand Dezember 2024 berechnet:

- Diesel: 2,51 kg CO₂eq/l
- Benzin: 2,23 kg CO₂eq/l
- Erdgas: 0,20 kg CO₂eq/kWh

Scope 2 – Indirekte Emissionen

Für Fernwärme, die ausschließlich im Wiener Headquarter sowie im Hotel The Amauris genutzt wird, wurde folgender Emissionsfaktor des Österreichischen Umweltbundesamts sowohl für die standortbasierte als auch für die marktisierte Berechnung herangezogen:

- Fernwärme (AT): 0,12 kg CO₂eq/kWh

Für die im Hotel The Amauris genutzte Fernkälte wurde der Emissionsfaktor des Energielieferanten Wien Energie herangezogen. Da Wien Energie derzeit der einzige Anbieter von Fernkälte in Wien ist, steht kein landesspezifischer Vergleichswert zur Verfügung. Aus diesem Grund wurde folgender Emissionsfaktor sowohl für die standortbasierte als auch für die marktisierte Berechnung verwendet:

- Fernkälte (AT): 0,03 kg CO₂eq/kWh

Scope 2 – Indirekte Emissionen (SB)

Für die standortbasierte Berechnung der Stromemissionen wurde der landesspezifische Strommix herangezogen. In Österreich stammen die Werte vom Umweltbundesamt, in anderen Ländern wurden die Daten der Plattform Lowcarbonpower verwendet:

- Österreich: 0,167 kg CO₂eq/kWh
- Kroatien: 0,211 kg CO₂eq/kWh
- Slowenien: 0,204 kg CO₂eq/kWh
- Slowakei: 0,104 kg CO₂eq/kWh
- Italien: 0,291 kg CO₂eq/kWh
- Schweiz: 0,038 kg CO₂eq/kWh

Scope 2 – Indirekte Emissionen (MB)

Für die marktbasierter Berechnung wurde, sofern vorhanden, der spezifische Emissionsfaktor des Stromliefervertrags verwendet. Wenn keine Herkunftsachweise oder vertragliche Angaben vorlagen, wurde der landesspezifische Residual Mix herangezogen, der die durchschnittliche Emissionsintensität des nicht zugeordneten Stroms abbildet. Die zugrunde liegenden Werte stammen aus dem aktuellen Residual Mix Report 2024 der Association of Issuing Bodies. In Österreich und der Schweiz existiert aufgrund der Herkunftsachweispflicht kein Residual Mix, daher wurde in diesen Fällen auch bei der marktbasierter Berechnung auf den durchschnittlichen Strommix zurückgegriffen.

- Kroatien: 0,573 kg CO₂eq/kWh
- Slowenien: 0,429 kg CO₂eq/kWh
- Slowakei: 0,334 kg CO₂eq/kWh
- Italien: 0,441 kg CO₂eq/kWh

Scope 1

Scope 1 umfasst alle direkten THG-Emissionen aus Quellen, die sich im Eigentum oder unter Kontrolle der Breiteneder Immobilien Parking Gruppe befinden. Dazu zählen insbesondere Emissionen aus dem unternehmenseigenen Fuhrpark, dem Betrieb von Notstromaggregaten sowie dem Einsatz von Erdgas für Heizungszwecke. Im Berichtsjahr 2024 beliefen sich die Scope 1 Emissionen auf 339 tCO₂eq.

	2024
Scope 1 THG-Emissionen (tCO ₂ eq)	339
Prozentsatz der Scope 1 THG-Emissionen aus regulierten Emissionshandelssystemen (%)	0,0%

In Übereinstimmung mit den Anforderungen gemäß ESRS E1-6 Absatz 48b wird darauf hingewiesen, dass die Gruppe nicht am Emissionshandelssystem (ETS) teilnimmt. Gemäß ESRS E1-6 AR 43c sind keine biogenen CO₂-Emissionen aus der Verbrennung oder dem biologischen Abbau von Biomasse angefallen, weshalb diese nicht in den Scope 1 THG-Emissionen berücksichtigt wurden.

	2024
Diesel	252
Benzin	53
Erdgas	34
Total Scope 1	339

Die Emissionen des unternehmenseigenen Fuhrparks machen den größten Anteil der Scope 1 Emissionen aus. Für den österreichischen Fuhrpark, der über 50% des gesamten Fuhrparks ausmacht, erfolgte eine Verbrauchserfassung über die Tankkarten. Die vom Leasinggeber zur Verfügung gestellten Abrechnungen beinhalten detaillierte Angaben zu den gefahrenen Kilometern sowie verbrauchten Litern an Diesel bzw. Benzin. Aktuell liegen nicht für alle Fahrzeuge detaillierte Abrechnungen vor. Für den italienischen Fuhrpark wurden Schätzungen auf Basis der im Leasingvertrag vereinbarten, jährlichen Fahrleistung vorgenommen. Die Emissionen wurden anhand der Emissionsfaktoren der jeweiligen Fahrzeugmodelle ermittelt. War diese Information nicht verfügbar, wurde ein Mittelwert der Emissionsfaktoren des Fuhrparks herangezogen. In Kroatien erfolgte die Schätzung der gefahrenen Kilometer pro Mitarbeitenden. Diese wurden mit dem Durchschnittsverbrauch des jeweiligen Fahrzeugmodells multipliziert. Für die Erfassung der THG-Emissionen erfolgte weiters eine Einteilung in Diesel und Benzin. Elektrofahrzeuge wurden separat in Scope 2 erfasst.

Zusätzlich wurden die Treibstoffeinsätze für die gesetzlich vorgeschriebenen Testläufe der Notstromaggregate in Garagen, Büros sowie im Hotel in Scope 1 berücksichtigt. Die Emissionswerte basieren auf Schätzungen des durchschnittlichen Verbrauchs aus den Vorjahren bzw. auf den vom Hersteller angegebenen Verbrauchsdaten der jeweiligen Generatoren. Darüber hinaus wurden auch die Emissionen aus dem Betrieb von Gasheizungen an drei Standorten in die Berechnung einbezogen.

Scope 2

Scope 2 umfasst indirekte Treibhausgasemissionen aus dem Verbrauch von eingekaufter Elektrizität, Fernwärme und Fernkälte. Diese Emissionen entstehen vor allem durch den Betrieb von Parkgaragen, Büroflächen, Immobilien einschließlich des Hotels sowie durch den elektrischen Fuhrpark. Im Berichtsjahr 2024 beliefen sich die standortbasierten Scope 2 Emissionen auf 3.050 tCO₂e. Die marktbasierteren Scope 2 Emissionen lagen im selben Jahr bei 1.033 tCO₂e.

in tCO ₂ eq	2024
Scope 2 THG-Emissionen (SB)	3 050
Scope 2 THG-Emissionen (MB)	1 033

in kWh	2024
Elektrizität	13 435 033
davon Verbrauch aus erneuerbaren Energien	10 221 497
Fernwärme	709 220
Fernkälte	607 276
Total Energieverbrauch	14 751 529

Die verbrauchte Strommenge wurde in der Regel auf Basis der von den Energieanbietern übermittelten Rechnungen erfasst. Sofern nur eine Abrechnung für eine Teilperiode des Jahres 2024 vorlag, wurde für die restliche Zeitperiode eine Hochrechnung vorgenommen. Im Falle einer nicht vorliegenden Abrechnung wurde eine Schätzung auf Basis der Verbräuche der sonstigen Standorte vorgenommen, wobei als Richtwert für die Berechnung von Garagenstandorten die Stellplatzanzahl herangezogen wurde.

Für die im Einsatz befindlichen Elektrofahrzeuge wurde der Stromverbrauch auf Basis einer Schätzung der gefahrenen Kilometer multipliziert mit dem durchschnittlichen Verbrauch in kWh ermittelt. Der getankte Strom wurde dem Elektrizitätsverbrauch zugerechnet.

Fernwärme wurde zur Beheizung des Headquarters in Wien eingesetzt und entsprechend in Scope 2 erfasst. Im Hotel The Amauris kamen sowohl Fernwärme als auch Fernkälte zum Einsatz. Der Großteil der Standorte verfügt aufgrund der Nutzung als Parkgaragen bzw. Parkflächen über keine flächendeckenden Heizungen und Kühlungen, die Heizung bzw. Kühlung von Mitarbeiter- und Technikräumen oder anderen öffentlichen Räumlichkeiten und Einrichtungen erfolgt über Stromheizungen und ist demnach im Stromverbrauch enthalten.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass gemäß ESRS E1-6 AR 45e keine biogenen CO₂-Emissionen aus der Verbrennung oder dem biologischen Abbau von Biomasse angefallen sind und diese daher nicht in den Scope 2 THG-Emissionen berücksichtigt wurden.

4. Gesamtemissionen

Die folgende Tabelle zeigt die gesamten Treibhausgasemissionen in Scope 1 und 2 für das Jahr 2024. Die standortbasierten Emissionen belaufen sich auf insgesamt 3.389 tCO₂eq, die marktbasierteren auf 1.372 tCO₂eq.

in tCO ₂ eq	2024
THG-Emissionen insgesamt (SB)	3 389
THG-Emissionen insgesamt (MB)	1 372

Die folgenden Tabellen zeigen die Emissionsverteilung der größten Geschäftszweige der Gruppe. Der größte Anteil der Emissionen, sowohl markt- als auch standortbasiert, entfällt auf die Best in Parking AG. Hierzu zählen nahezu alle Garagenstandorte, die zugehörigen Büroflächen sowie der Fuhrpark. Abgedeckt sind dabei die Kernmärkte Österreich, Italien und Kroatien sowie die weiteren Märkte Slowakei, Slowenien und die Schweiz. Die Tochtergesellschaften Flexiskin und RAO, tätig in den Bereichen Building Technologies und Digital Solutions, sind organisatorisch der Best in Parking AG zugeordnet und wurden entsprechend in die konsolidierte Emissionsbilanz aufgenommen. Aufgrund der Vielzahl an Standorten und der breiten Marktabdeckung ist dieser Geschäftsbereich mit Abstand der größte Emissionstreiber. Den zweitgrößten Anteil verursacht das Hotel The Amauris in der Wiener Innenstadt, bedingt durch den hohen Energiebedarf für Heizung, Kühlung und den laufenden Hotelbetrieb. Die

Emissionen der Breiteneder Immobilien Parking AG ergeben sich aus den Büroflächen und dem Fuhrpark der dort tätigen Mitarbeitenden. Zudem fließen auch Verbräuche aus Garagen in Italien und Serbien ein, die organisatorisch der Breiteneder Immobilien Parking AG zugeordnet sind. Darüber hinaus betreibt die Gruppe eine gemischt genutzte Immobilie, deren Allgemeinflächen in den nachfolgenden Tabellen der Kategorie Breiteneder Immobilien Parking AG zugeordnet sind.

Die standortbasierten Gesamtemissionen belaufen sich auf 3.389 tCO₂eq. Davon entfallen rund 92% auf die Best in Parking AG (BIP), die damit der größte Emissionstreiber ist. Das Hotel The Amauris verursacht etwa 6% der Gesamtemissionen, die Breiteneder Immobilien Parking AG rund 2%

in tCO ₂ eq	Scope 1	Scope 2 (SB)	Total (SB)
Best in Parking AG	337	2 766	3 103
Hotelbewirtschaftung (The Amauris)	0*	218	218
Breiteneder Immobilien Parking AG (exkl. BIP und The Amauris)	2	66	68
THG-Emissionen insgesamt	339	3 050	3 389

Die marktbasierteren Gesamtemissionen belaufen sich auf 1.372 tCO₂eq. Auch hier entfallen rund 92% auf die Best in Parking AG, 7% auf das Hotel The Amauris und knapp 1% auf die Breiteneder Immobilien Parking AG. Die deutlich geringeren Emissionen im Vergleich zur standortbasierten Berechnung sind vor allem auf den vermehrten Einsatz von Grünstrom zurückzuführen, wodurch die Scope 2 Emissionen erheblich reduziert werden konnten.

in tCO ₂ eq	Scope 1	Scope 2 (MB)	Total (MB)
Best in Parking AG	337	919	1 256
Hotelbewirtschaftung (The Amauris)	0*	103	103
Breiteneder Immobilien Parking AG (exkl. BIP und The Amauris)	2	11	13
THG-Emissionen insgesamt	339	1 033	1 372

*Die Scope 1 Emissionen vom Hotel The Amauris betragen tatsächlich rund 0,2 tCO₂eq, erscheinen jedoch in der Tabelle aufgrund der Rundung als 0 tCO₂eq.

5. Treibhausgasintensität

Gemäß ESRS E1-6 Absatz 53 wird in der folgenden Tabelle die Treibhausgasintensität auf Basis der Nettoumsatzerlöse dargestellt. Die zugrunde liegenden Umsatzzahlen wurden der konsolidierten Gewinn- und Verlustrechnung der Breiteneder Immobilien Parking Gruppe entnommen. Die Berechnung der Intensität erfolgt in tCO₂eq pro Million Euro Umsatz und basiert auf den Gesamtemissionen, jeweils getrennt nach standortbasiert und marktbasierter Berechnung. Die Nettoumsatzerlöse beliefen sich im Jahr 2024 auf EUR 144,409 Mio.

in tCO ₂ eq / MEUR	2024
THG-Emissionen insgesamt (SB) pro Nettoumsatzerlöse	23,5
THG-Emissionen insgesamt (MB) pro Nettoumsatzerlöse	9,5