



# Breiteneder Immobilien Parking AG

Kontinuierlich wachsender, führender Parkraumbewirtschafter und Immobilienentwickler in Österreich, Italien und Kroatien sowie in weiteren Märkten Zentral- und Südosteuropas

**Analyst:**

Peter Kaufmann, CFA

[peter.kaufmann@erstegroup.com](mailto:peter.kaufmann@erstegroup.com)

**Wesentliche Kennzahlen\***

IFRS	2023	2024	2025
Umsatzerlöse (in TEUR)	124.419	144.409	153.786
EBITDA (in TEUR)	61.368	68.707	74.872
EBITDA-Marge	49,3%	47,6%	48,7%
	2023	2024	2025
Eigenkapitalquote	39%	37%	35%
Nettoverschuldung / Eigenkapital	117%	119%	138%
Nettoverschuldung / EBITDA	9,1x	7,9x	8,4x
EBITDA / Zinsaufwendungen	1,7x	2,3x	2,5x
EBIT / Zinsaufwendungen	0,9x	1,1x	1,5x

Quelle: Breiteneder Immobilien Parking,  
Erste Group Research

\*gemäß Erste Group Research-Kennzahlen-Definitionen

**Inhalt**

Defensives Geschäftsmodell, stabile  
Cashflows ..... 1  
SWOT-Analyse ..... 2  
Unternehmensprofil ..... 3  
Finanzbereich ..... 7  
ESG ..... 12  
Sektorüberblick ..... 14

**Major Markets & Credit Research**

Rainer Singer (Head)

**Corporate Bonds**

Peter Kaufmann, CFA

Bernadett Povazsai-Römhild, CEFA, CESGA

Elena Statelov, CIAA

Hinweis: Angaben zur früheren

Wertentwicklung sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

## Defensives Geschäftsmodell, stabile Cashflows

### Kontinuierliches Wachstum seit Gründung 1976

Die Breiteneder Immobilien Parking-Gruppe entwickelt und betreibt Immobilien mit dem Schwerpunkt auf Parkraumbewirtschaftung, womit sie ca. 90% des Umsatzes erzielt. Das 1976 von Johann Breiteneder sen. gegründete Unternehmen wird von Fam. Breiteneder kontrolliert. Seit der Gründung wächst es kontinuierlich. Hauptsitz der rd. 500 Mitarbeiter zählenden Gruppe ist Wien.

Die 57%-Beteiligung Best in Parking AG deckt im Unterschied zu vielen Wettbewerbern die gesamte Wertschöpfungskette der Parkraumbewirtschaftung ab: Projektidee, Planung, Errichtung, Finanzierung, Betrieb und Instandhaltung. Sie betreibt über 94.000 Stellplätze an 215 Standorten in 44 Städten. Hauptmärkte sind Österreich (Umsatzanteil: 47%), Italien (35%) und Kroatien (15%). Best in Parking bewirtschaftet die Liegenschaften auf Basis verschiedener rechtlicher Grundlagen: Eigentum, Konzessionen, Baurechte, Miete/Pacht und Managementverträge. Da die Gruppe einen hohen Anteil der Parkplätze (68%) auf hochprofitabler Eigentums- bzw. Baurechts- und Konzessionsbasis betreibt, weist sie höhere EBITDA-Margen auf als die Peers. Diese Betriebsmodelle gehen mit langlaufenden Verträgen mit Kommunen einher und sorgen so für planbare Cashflows. Für die nächsten Jahre ist die Inbetriebnahme neuer City-Standorte mit ~4.800 Stellplätzen vertraglich fixiert.

Durch seit 2021 akquirierte Unternehmen im IT-Bereich wurde u.a. das Bezahlen über App sowie die kontaktlose Zu- und Ausfahrt aus beschränkten Parkgaragen ermöglicht sowie das Angebot um Softwarelösungen für Smart City und Mobilität (z.B. Parken, Enforcement und Ticketing) erweitert. 2022 erfolgte darüber hinaus der Erwerb von 51% der Anteile an der Flexiskin GmbH. Sie ist auf nachhaltige Oberflächenbeschichtungen (Parkgaragen, Brücken) spezialisiert und verfügt über europaweite Patente.

### Immobilientochter bündelt Entwicklungsreserven

Die 100%-Tochter BIP RE & RED GmbH wurde 2019/2020 gegründet, um das sonstige Immobiliengeschäft von der Parkraumbewirtschaftung zu trennen. Sie entwickelt und betreibt Projekte in den Bereichen Hotel, Wohnbau, Büro, Retail und Parken. Im Februar 2023 eröffnete in Wien das erste Luxus-Boutique-Hotel unter der Marke „The Amauris“. 2025 erfolgte der Erwerb des Bürokomplexes „Sky Office“ in Zagreb mit >30.000m<sup>2</sup> Fläche und angeschlossener Tiefgarage. Derzeit sind u.a. gemischt genutzte Projekte in Split und in Linz im Bau.

Die Breiteneder Immobilien Parking ist, gemessen an der EBIT- und Nettomarge, deutlich profitabler als Wettbewerber (=„Peers“). Die Entschuldungsdauer lag 2025 etwas über dem Peer-Median. Der Zinsdeckungsgrad auf EBIT-Basis war dafür geringfügig, die Eigenkapitalquote und das Gearing signifikant stärker als die Peer-Mediane. 2026 erwartet die Gruppe erneut Umsatz- und EBITDA-Wachstum im zweistelligen Prozentbereich. Die Eigenkapitalquote soll in der Bandbreite 30-40% bleiben (per 31.12.2025: 35%).

## SWOT-Analyse

### Stärken und Chancen

- Etablierter Parkraumbewirtschafter: Marktführer in Österreich, breite Diversifikation über 7 Länder und über 40 Städte mit hoher Kaufkraft
- Hohe Profitabilität dank des hohen Anteils an Eigengaragen und Standorten in besten Lagen
- Starke Eigenkapitalausstattung: Eigenkapitalquote signifikant über Peer-Niveau
- Stabile Cashflows, hohe Planbarkeit: 71% der Umsatzerlöse und 70% des EBITDA der Parkraumbewirtschaftung stammen aus Verträgen mit einer Restlaufzeit von über 20 Jahren; rund 23% Dauerparker-Umsatzanteil
- An Standorten, an denen 80% der Umsätze erzielt werden, können die Preise frei bzw. auf Basis der Inflation angehoben werden
- Trend zu E-Mobilität: Ausbau der Zahl der E-Ladestationen auf kurzfristig über 1.000 (Ende 2025 rd. 900). Das soll die Attraktivität der Stellplätze mangels ausreichender Lademöglichkeiten an öffentlichen Parkplätzen erhöhen
- Überwiegend steigende Motorisierung bei sinkendem Parkplatzangebot in Städten: Der Konzern ist etablierter Partner der Kommunen bei der Neugestaltung und Attraktivierung der Innenstädte durch „Off-Street“-Parking-Ausbau und Reduktion des Parkplatzsuchverkehrs
- In den nächsten Jahren sind in der Parkraumbewirtschaftung bereits eine Reihe von Neuprojekten in der Pipeline; hochwertige Entwicklungsreserven im sonstigen Immobilienbereich
- Ab 2021 getätigte Akquisitionen im IT-Bereich vereinfachen den Parkvorgang, sollten die Kundenzufriedenheit erhöhen, die Wettbewerbsfähigkeit stärken sowie die Chancen auf Neuprojekte und Vertragsverlängerungen mit Kommunen erhöhen

### Schwächen und Risiken

- Die operative Führung ist stark in den Händen einer Schlüsselperson - (Mit)Eigentümer und CEO Johann Breiteneder (Sohn des Gründers) - konzentriert
- Die Entschuldungsdauer ist etwas höher als der Peer-Median
- Der Zinsdeckungsgrad ist absolut gesehen etwas niedrig, konnte in den letzten Jahren aber gesteigert werden und ist auf EBIT-Basis leicht besser als der Peer-Median
- Der Immobiliensektor ist Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Doch per 31.12.2025 war ein hoher Anteil der finanziellen Verbindlichkeiten (ca. 75%) der Gruppe an einen fixen Zinssatz gebunden
- Unerwartete regulatorische Eingriffe der Kommunen sind potentiell ein Risiko. Verstärkte Anreize zur Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel oder die Einführung von Verkehrsbeschränkungen in Städten (z.B: City-Maut, Verkehrssperren bei Umweltbelastungen, Reduktion der Parkmöglichkeiten an der Oberfläche) stellen aber auch Chancen für die Stellplatznachfrage dar (z.B. für Park & Ride-Anlagen)
- Die Mobilitätsgewohnheiten der Kunden könnten sich ändern

## Unternehmensprofil

Der Konzern steht zu 100% im Eigentum der Familie Breiteneder

### Kontinuierliches Wachstum seit der Gründung 1976

Die heutige Unternehmensgruppe wurde 1976 von Johann Breiteneder sen. gegründet. Familie Breiteneder ist bis heute indirekt 100% Eigentümer der Breiteneder Immobilien Parking AG. CEO Johann Breiteneder und Mag. Bettina Breiteneder, die beiden Kinder des Gründers, halten über Zwischengesellschaften indirekt je 25,15% der Aktienanteile. Die restlichen 49,7% der Aktienanteile stehen im Eigentum von der Familie Breiteneder nahestehenden Privatstiftungen. CEO Johann Breiteneder ist seit 1995 im Unternehmen tätig und war maßgeblich für den Aufbau der Gruppe verantwortlich.

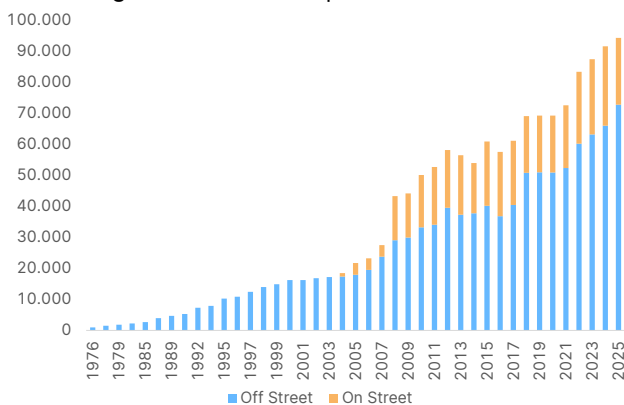
Konzern verfügt über gut gelegene Parkgaragen

Im Gründungsjahr 1976 errichtete das Unternehmen bei der Wiener Staatsoper die erste Tiefgarage. Heute betreibt die Gruppe 215 Parkstandorte in sieben Ländern und 44 Städten mit über 94.000 Stellplätzen (81% „Off-Street“, 19% „On-Street“) sowie über 900 E-Ladestellen, wobei die eigenen Ladepunkte soweit möglich mit grüner Energie betrieben werden. Unter „On-Street Parking“ versteht man das Parken auf öffentlich zugänglichen Flächen. „Off-Street“-Parkplätze sind vom allgemeinen Straßenverkehr abgetrennt und können sich sowohl innerhalb als auch außerhalb von Gebäuden befinden. Die Parkgaragen der Gruppe sind gut gelegen (u.a. in Stadtzentren, Krankenhaus-Parkhäuser, Park & Ride bzw. Park & Rail-Anlagen, Garagen bei Hotels, Shopping Centern, Messen).

Hoher Anteil an Eigengaragen sorgt für überdurchschnittlich hohe Profitabilität

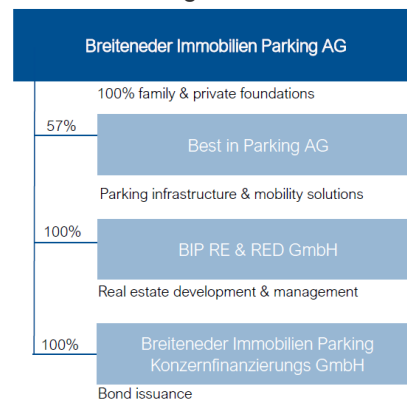
Im Wettbewerbsvergleich zeichnet sich Best in Parking u.a. dadurch aus, dass ein hoher Anteil (68%) der Stellplätze auf Eigentums- oder Baurechts- bzw. Konzessionsbasis betrieben wird. Diese Betriebsmodelle erfordern zwar hohe Anfangsinvestitionen, sind aber langfristig am profitabelsten und gehen mit längeren Vertragslaufzeiten einher. Zur Stärkung der Marktposition und zur Nutzung von Skaleneffekten betreibt die Gruppe auch langfristig gepachtete bzw. gemietete Parkgaragen. Mit derselben Absicht ist sie an einigen Standorten auch im Management von Drittgaragen aktiv. Dabei werden zur Stärkung der Wettbewerbsposition und zur Nutzung von Economies of Scale unterdurchschnittliche Margen in Kauf genommen.

**Kontinuierliches Wachstum seit 1976**  
Entwicklung der Zahl der Stellplätze seit 1976



Quelle: Breiteneder Immobilien Parking, Erste Group Research

**Konzernstruktur**  
Die wesentlichen Konzerngesellschaften



Quelle: Breiteneder Immobilien Parking, Erste Group Research

Geografische Expansion beginnt  
1983 mit Italien

Fokussierte sich das Unternehmen zunächst auf Österreich und ab 1983 auch auf Italien, wurden ab 2005 mit der Aufnahme von On-Street-Parking-Aktivitäten und mit dem Markteintritt in der Schweiz (Locarno) weitere Wachstumsschritte gesetzt.

Die geographische Expansion setzte sich mit Markteintritten in der Slowakei (2016, Bratislava), Kroatien (2017, Zagreb), Slowenien (2018, Maribor) sowie Serbien (2020, Novi Sad) fort.

Hauptmärkte des Konzerns bleiben Österreich (Umsatzanteil 2025: 47%), Italien (35%) und Kroatien (15%). In den fünf wichtigsten Städten (Wien, Zagreb, Mailand, Bergamo, Linz) erzielte Best in Parking 2025 rd. 60% der Umsatzerlöse. Wien allein stellte 2025 31,5% aller Stellplätze und 36,3% des Umsatzes der Best in Parking.

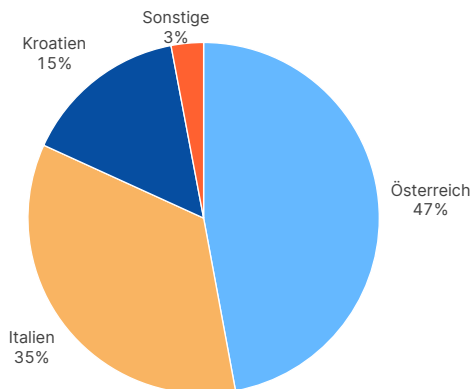
Best in Parking hält 100% an Zwischenholdings in Österreich, der Schweiz, der Slowakei, Kroatien und an der italienischen Zwischenholding Parcheggi Italia SpA, welche in der Regel den operativen Betrieb übernehmen.

2019: Ausgliederung sonstiger  
Immobilienaktivitäten in  
BIP RE & RED GmbH

2019/20 erfolgte die Trennung der Parkraumbewirtschaftung (Best in Parking AG) von den sonstigen Immobilienaktivitäten (BIP RE & RED GmbH).

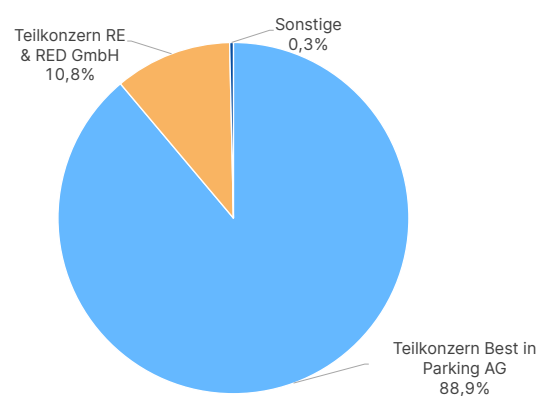
Die BIP RE & RED GmbH ist eine 100%-Tochter der Breiteneder Immobilien Parking AG. Im Februar 2023 eröffnete in Wien das erste Luxushotel der Konzerntochter („The Amauris“). In Split ist ein gemischt genutztes Objekt mit Retailflächen, Hotel (das zweite „The Amauris“-Hotel), Parkplätzen und Büros bereits in der Bauphase. Die Konzerntochter verfügt über teils bereits Cash-flow-generierende Entwicklungsreserven in kroatischen Städten (Zagreb, Rijeka, Sibenik) und in Mailand. In Zagreb wurde 2025 das „Sky Office“ erworben, ein Bürokomplex im Westen der Stadt mit 22 Stockwerken mit knapp 34.000m<sup>2</sup> Fläche sowie einer Garage mit 706 Stellplätzen. Im Vorjahr lieferte es bereits EUR 3,8 Mio. Umsatzbeitrag.

**Österreich und Italien sind die Hauptmärkte**  
Konzernumsatz nach Land, 2025, in %



Quelle: Breiteneder Immobilien Parking, Erste Group Research

**Parkraumbewirtschaftung ist Hauptumsatzbringer**  
Konzernumsatz nach Teilkonzern, 2025, in %



Quelle: Breiteneder Immobilien Parking, Erste Group Research

Finanzmanagement über  
Breiteneder Immobilien Parking  
Konzernfinanzierungs GmbH

Die Holding (Breiteneder Immobilien Parking AG) hält außerdem 100% an der Finanzierungstochter Breiteneder Immobilien Parking Konzernfinanzierungs GmbH (vormals: Best in Parking Konzernfinanzierungs GmbH).

Ihr Unternehmensgegenstand ist das Finanzmanagement der Gruppe. Das Unternehmen fungiert auch als Emittentin der Anleihen.

Juli 2023: Macquarie beteiligt sich  
via Kapitalerhöhung mit 43% an  
Best in Parking

Im Juli 2023 stieg Macquarie Asset Management mit dem Macquarie European Infrastructure Fund 7 via Kapitalerhöhung bei der Best in Parking AG ein. Mit einer EUR 301 Mio. Gesamtinvestition erwarb Macquarie einen 43%-Anteil an der Best in Parking AG. Von den EUR 301 Mio. wurden EUR 216 Mio. zum Zeitpunkt des Closings (17.07.2023) geleistet. Die Zahlung der übrigen EUR 85 Mio. wurde wie folgt vereinbart: je EUR 42,5 Mio. wurden im Juli 2024 und im Juli 2025 zur Zahlung fällig.

Der Anteil der Breiteneder Immobilien Parking AG an der Best in Parking AG reduzierte sich dementsprechend von 100% auf 57%. Sie behält nicht zuletzt aufgrund der in einem Shareholder Agreement vereinbarten Grundsätze der Zusammenarbeit zwischen den Gesellschaften die Beherrschung über die Best in Parking AG, auch im Hinblick auf Betriebs- und Finanzierungs politik.

Dividendenpolitik der Best in  
Parking: 100%-Ausschüttung des  
„distributable“ Free Cashflow

Neben dem Nominierungsrecht für den Aufsichtsrat und dem Zustimmungserfordernis bei wesentlichen Investitionen wurde mit Macquarie u.a. auch eine klare Dividendenpolitik vereinbart. Zur Ausschüttung kommen 100% des „distributable“ Free Cashflow. Dieser ist im wesentlichen definiert als operativer Cashflow abzüglich Instandhaltungsinvestitionen abzüglich Netto-Zinszahlungen. Die Instandhaltungsinvestitionen erwartet das Unternehmen in einer Bandbreite von EUR 5-10 Mio. pro Jahr.

Ab 2021: Akquisitionen brachten  
große Fortschritte in der  
Digitalisierung

Meilensteine im Digitalbereich waren 2021 und 2022 die Erwerbe des Parking-App-Entwicklers Bmove und des Softwareunternehmens RAO.

Die Parking-App Bmove ermöglicht das Bezahlen des Parkvorgangs mit dem Mobiltelefon. Die Kennzeichenerkennung überprüft das Kfz-Kennzeichen, sodass sich die Ein- und Ausfahrtsschranken automatisch öffnen. Die Parkgebühr wird im Anschluss über das hinterlegte Bezahlmedium abgerechnet. Bmove erlaubt Best in Parking eine optimierte, flexible Preisgestaltung mittels Kundendifferenzierung und Preissegmentierung. Per 31.12.2025 hatte sie mehr als 1,6 Mio. registrierte Nutzer.

RAO bietet Software für die effiziente Bewirtschaftung und Kontrolle des öffentlichen Parkraums. Die Services umfassen IT-Lösungen für Parkflächen, Abschleppservices, Abrechnungssysteme für Marinas sowie moderne Zutritts- und Ticketlösungen für Nationalparks, Naturparks und Museen.

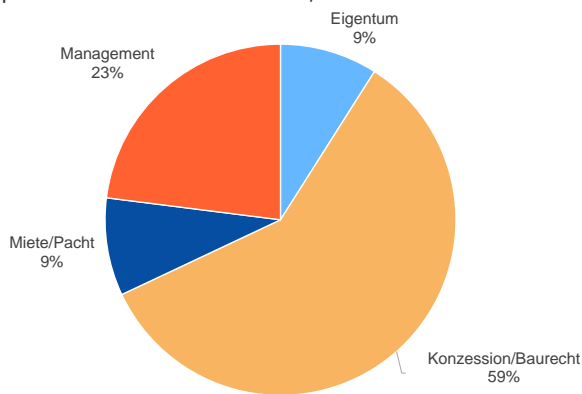
2025 erfolgte der Kauf des kroatischen IT-Unternehmens RI-ING NET, das den Schwerpunkt auf Parkraumüberwachung hat. Es bietet Apps, Software und Cloud-basierte Lösungen an. Hauptmarkt ist Kroatien. Nach dem Kauf erfolgte Anfang 2026 die Fusion mit RAO. Ziel des Kaufs ist die Stärkung des Digital Solutions-Segments. Seine Produkte für Städte und Gemeinden bieten „IT as a service“ und dienen auch der Stärkung der Beziehungen zu den Kommunen.

Buidling Technologies: Flexiskin

2022 entstand durch die Übernahme von 51% der Anteile an Flexiskin, einem Verarbeiter innovativer befahrbarer Beschichtungs- und Abdichtungsbeläge sowie Sanierungsunternehmen, der neue Bereich Building Technologies (innerhalb der Best in Parking). Das Unternehmen ist auf Beschichtungs-techniken und Abdichtungen, insbesondere Spritzfolien und Sprüh-beschichtungen bei Boden- und Garagenbelägen, Gebäudehüllen und Dach-abdichtungen spezialisiert. Es ist ein langjähriger Partner der Best in Parking. Umsätze werden mehrheitlich mit externen Kunden erzielt. Garagenbeläge und Brückenabdichtungen von Flexiskin sind europaweit patentiert.

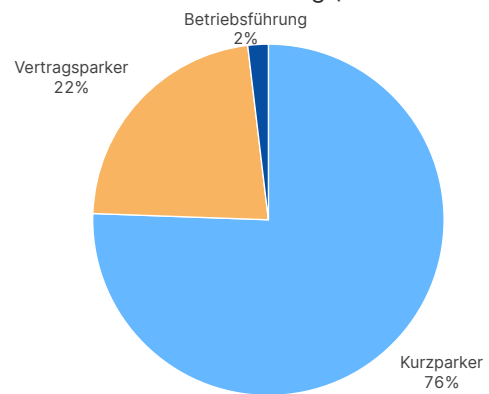
Durch die Akquisitionen stärkte die Gruppe ihr Profil als diversifizierter Mobilitätsanbieter. Von der Kompetenz im Digitalbereich sollten nicht nur die Kunden profitieren sondern damit sollte auch die Erfolgswahrscheinlichkeit bei zukünftigen Projektvergaben der Kommunen steigen.

Der Fokus ist auf den profitabelsten Betriebsmodellen  
Stellplätze nach Betriebsmodell, in %



Quelle: Breiteneder Immobilien Parking, Erste Group Research

Vertragsparker: umsatzstabilisierend – v.a. in Pandemie  
Umsatz Parkraumbewirtschaftung (2025: EUR 120 Mio.)



Quelle: Breiteneder Immobilien Parking, Erste Group Research

## Finanzbereich

### Umsatzentwicklung und Profitabilität

Kontinuierliches Umsatzwachstum

Seit dem Pandemiejahr 2020 wächst der Konzernumsatz kontinuierlich. Bereits 2022 überstieg der Konzernumsatz das Vor-Pandemie-Jahr 2019. Zwischen 2019 und 2025 betrug das durchschnittliche jährliche Umsatzplus 10,2%. Dazu trugen auch Akquisitionen und Neuprojekte bei.

Preiserhöhungen, Akquisitionen als Umsatztreiber 2025

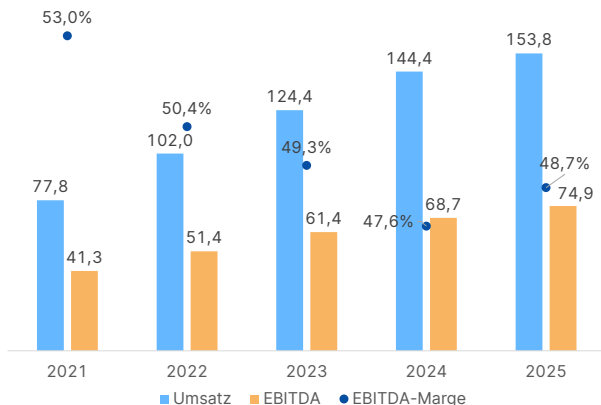
Der Umsatz 2025 (EUR 153,8 Mio.; +6,5% J/J) spiegelte Indexanpassungen bzw. Preiserhöhungen in der Parkraumbewirtschaftung, den Erwerb des IT-Unternehmens RI-ING (Umsatzbeitrag: EUR 0,9 Mio. im Zeitraum 07-12/2025) sowie den Erwerb des „Sky Office Tower“ in Zagreb (Umsatzbeitrag: EUR 3,8 Mio. im Zeitraum 07-12/2025) und die stärkere Hotelauslastung (EUR 0,9 Mio.) im Immobiliensegment (BIP RE & RED GmbH) wider. „Like-for-like“ wuchs der Umsatz im Parking Operations-Segment 2025 laut Unternehmen um rd. 5% J/J.

EBITDA-Marge trotz Expansion im margenschwächeren Immo-Segment leicht besser als bei reinen Parkraumbewirtschaftern

Die Konzern-EBITDA-Marge blieb 2025 mit 48,7% unter dem Niveau von 2019 (55,5%), aber leicht besser als bei den Wettbewerbern. Der Rückgang ist auf das Wachstum des margenschwächeren Immobiliengeschäfts in der BIP RE & RED GmbH zurückzuführen. Zusätzlich führt die direkte Immobilien- und Hotelbewirtschaftung zu einer entsprechenden Margenverzerrung. Während die EBITDA-Marge in der Parkraumbewirtschaftung 2025 53,3% betrug, lag sie im Immobiliensegment bei 25,4%. Ziel ist dort eine Steigerung auf über 30%. Für 2027 wird auf Gruppenebene eine EBITDA-Marge über 50% angestrebt.

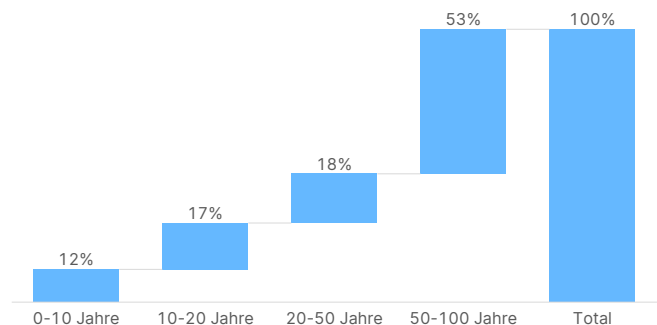
Das Konzern-EBIT (rd. EUR 46 Mio.; +35,2% J/J) profitierte von einem Effekt aus der Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (EUR 4,3 Mio.). Das Nettoergebnis (EUR 9,2 Mio.; -6,3% J/J) reflektierte einen höheren Ertragssteueraufwand (EUR 10,6 Mio.; 2024: EUR 2,9 Mio.), teils bedingt durch die Anpassung von Verlustvorträgen (negativer Effekt: EUR 4,4 Mio.).

Kontinuierliches Umsatz-, EBITDA-Wachstum  
Umsatz- und EBITDA-Trend (in EUR Mio.)



Quelle: Breiteneder Immobilien Parking, Erste Group Research

71% des Umsatzes stammen aus langfristigen Verträgen  
Umsatzerlöse nach Vertragsdauer, 2025



Quelle: Breiteneder Immobilien Parking, Erste Group Research

EBIT- und Netto-Marge deutlich höher als bei Wettbewerbern

Dank des hohen Anteils auf Eigentums-, Konzessions- oder Baurechtsbasis betriebener Stellplätze (68%) ist die Gruppe profitabler als Wettbewerber (=“Peers“). Die EBIT-Marge war 2025 fast 12%-Punkte, die Netto-Marge war über 7%-Punkte über dem Peer-Median.

Lange Vertragslaufzeiten – hohe Cashflow-Planbarkeit

Für hohe Planbarkeit der Cashflows sorgt, dass 71% der Umsatzerlöse und 70% des EBITDA der Gruppe aus Nutzungsverträgen mit einer Restlaufzeit von über 20 Jahren stammen. Das ist aus Gläubiger-Sicht klar positiv.

Parktarife können im Einklang mit Inflation angehoben werden

Der Konzern ist für ein Umfeld mit hohen Inflationsraten gut aufgestellt. In der Vergangenheit konnten Parktarife im Einklang mit der Inflation erhöht werden. An Standorten, an denen 80% der Umsatzerlöse erzielt werden, kann der Konzern die Preise frei bzw. auf Basis der Inflationsrate anheben. Beim Rest sind Gespräche mit dem Konzessions-/Baurechtsgeber bzw. dem Vermieter nötig. Bezugspunkt ist dabei in Regel die Inflationsrate.

Preisanpassungen erfolgen flexibel nach Auslastung – gestützt durch App

Preisanpassungen werden immer unter Berücksichtigung der Auslastung des jeweiligen Standorts vorgenommen. Die gute Lage der Standorte sorgt für relativ preisunelastische Nachfrage. Grundsätzlich ist die Preissensitivität von Parkkunden v.a. an City-Prime-Standorten eher geringer. Durch die Angebotsverknappung an der Oberfläche (Reduktion von Parkflächen, Anrainerparken, Umstellung von gratis auf bezahlt, Errichtung von Radwegen, Erweiterung von Fußgänger- und Grünzonen) kommt es zu zusätzlicher Nachfrage.

Kaum Saisonalität bei Umsätzen

Der Konzernumsatz weist nur geringe Saisonalität auf. Innenstadtlagen erzielen in den Wintermonaten höhere Umsätze. Im Sommer sind die Parkplätze in Urlaubsregionen besser ausgelastet.

2026: Umsatz- und EBITDA-Wachstum im zweistelligen Prozentbereich erwartet

2026 erwartet das Management für die Gruppe ein Umsatz- und EBITDA-Wachstum im zweistelligen Prozentbereich sowie eine Verbesserung der EBITDA-Marge. 2027 wird mit einer weiteren Umsatz- und Ergebnissteigerung und einer EBITDA-Marge von über 50% gerechnet.

## Cashflows

Kontinuierlich steigender operativer Cashflow

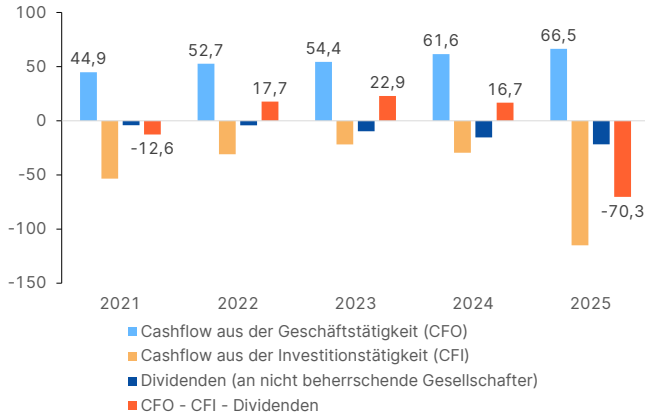
Der positive Trend bei den Umsatzerlösen bildet sich in stetig steigenden operativen Cashflows ab. 2023 und 2024 deckten sie Investitionen<sup>1</sup> (hier inklusive Unternehmenserwerben) und Dividendenauszahlungen mehr als ab (siehe Chart rechts auf der nächsten Seite). 2025 fiel der Saldo, hier als „Free Cashflow nach Dividenden“ bezeichnet, negativ aus (EUR -53,6 Mio.). Gleichzeitig ging 2025 jedoch die letzte EUR 42,5 Mio.-Teilzahlung Macquaries im Zuge der 2023 erfolgten Kapitalerhöhung bei Best in Parking ein. Dieser Mittelzufluss minderte den Anstieg der Nettoverschuldung 2025.

Investitions-„Peaks“ in den Jahren 2025 und 2026

Nach 2025 sind auch 2026 wieder hohe Investitionen im Ausmaß von je rund EUR 100 Mio. geplant. Ein Bruchteil davon entfällt auf Instandhaltungsinvestitionen, die im Schnitt mit EUR 5 bis 10 Mio. pro Jahr moderat ausfallen. Der geringe Bedarf an Instandhaltungsinvestitionen verschafft der Gruppe prinzipiell hohe finanzielle Flexibilität.

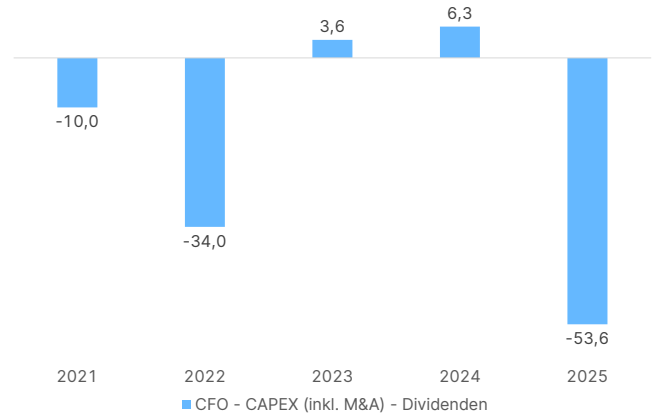
<sup>1</sup> Investitionen werden hier auch als „CAPEX“ bezeichnet. „CAPEX“ ist kurz für „Capital Expenditures“.

**Operativer Cashflow steigt kontinuierlich**  
Cashflows in EUR Mio.



Quelle: Breiteneder Immobilien Parking, Erste Group Research

**Free Cashflow nach Dividenden fiel 2025 negativ aus**  
Oper. Cashflow (CFO) – CAPEX – Dividenden, in EUR Mio.



Quelle: Breiteneder Immobilien Parking, Erste Group Research

Nach hohen Investitionen 2025 und 2026 plant das Management 2027 eine Verbesserung des Free Cashflows und wesentlicher Kreditkennzahlen.

**Verschuldung und Zinsdeckung**

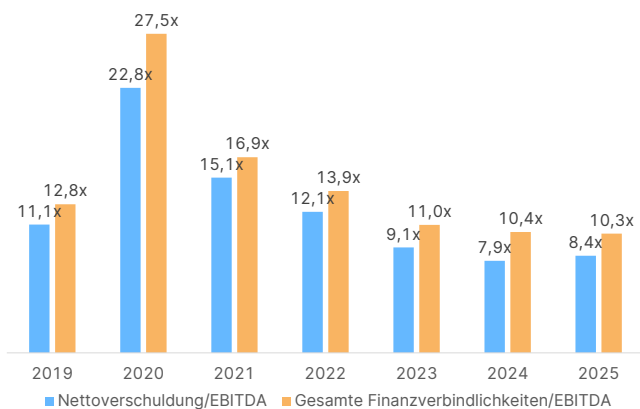
Stabile, planbare Cashflows erlauben höhere Verschuldung

In der Parkraumbewirtschaftung wird in der Regel mit relativ hohem Fremdkapitaleinsatz gearbeitet, da gut gelegene Parkgaragen meist relativ stabile Cashflows erwirtschaften.

Kreditkennzahlen besser als vor der Pandemie

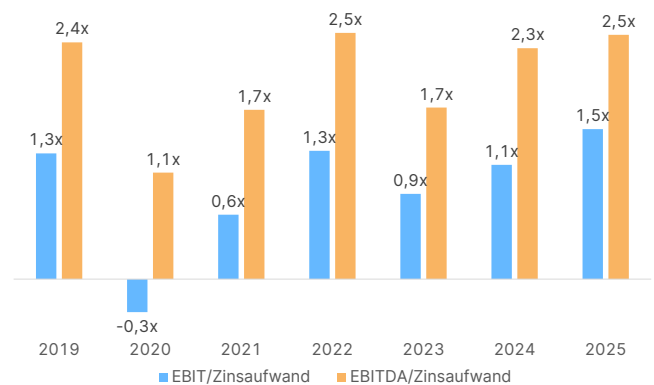
Die Pandemie hinterließ 2020 Spuren in der Entschuldungsdauer und in den Zinsdeckungsgraden des Konzerns. Doch bereits 2021 setzte die Erholung ein. Schon per 31.12.2023 waren Gearing, Eigenkapitalquote und Entschuldungsdauer wieder klar besser als 2019. Dazu trug natürlich die Kapitalerhöhung durch Macquarie stark bei. Gearing und Eigenkapitalquote sind per 31.12.2025 signifikant besser als bei den Peers.

**Entschuldungsdauer klar unter Vor-Pandemie-Niveau**  
Nettoverschuldung bzw. Ges. Finanzverbindl. zu EBITDA



Quelle: Breiteneder Immobilien Parking, Erste Group Research

**Zinsdeckungsgrade verbesserten sich 2025 weiter**  
EBITDA bzw. EBIT Im Verhältnis zu Zinsaufwendungen



Quelle: Breiteneder Immobilien Parking, Erste Group Research

Trotz des mittlerweile gestiegenen Zinsniveaus sind auch die Zinsdeckungsgrade per 31.12.2025 über dem Vor-Pandemie-Niveau von 2019. Auf EBIT-Basis ist der Zinsdeckungsgrad per 31.12.2025 leicht besser als der Wettbewerber-Median.

75% der Finanzverbindlichkeiten fix verzinst

Per 31.12.2025 betrug der Anteil fix verzinsten Finanzverbindlichkeiten (inklusive zinsloser Förderdarlehen) rund 75%. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten (exklusive der zinslosen Förderdarlehen) betrugen im Jahr 2025 nach Hedging 3,7%.

Eigenkapitalquote soll zwischen 30% und 40% gehalten werden

Die Eigenkapitalquote des Konzerns lag 2019, also vor der Pandemie, bei knapp 25%. Unterstützt durch die Kapitalerhöhung infolge des Macquarie-Einstiegs erhöhte sie sich im Jahr 2023 auf 39%. Per 31.12.2025 betrug sie immer noch starke 35,0%. Das Management strebt eine Eigenkapitalquote in der Bandbreite von 30-40% an. Es zieht zusätzlich u.a. das Gearing (Nettoverschuldung/Eigenkapital) und den Anteil abgesicherter Zinsen zur Überwachung von Verschuldung und Kapitalkosten heran.

Covenants

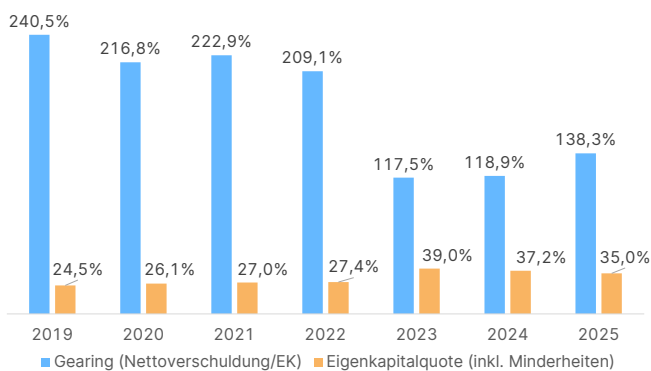
EUR 94,4 Mio. an Bankverbindlichkeiten sahen per 31.12.2025 branchenübliche Financial Covenants, also die Verpflichtung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen (z.B. Darlehenshöhe in Relation zum beizulegenden Zeitwert des finanzierten Objekts), vor. Alle wurden per 31.12.2025 eingehalten.

Wesentlicher Anleihen-Covenant wird per 31.12.2025 klar erfüllt

Ausstehende Anleihen und Schuldscheindarlehen enthielten einen Covenant betreffend des Verhältnisses von unbelasteten und frei verfügbaren Vermögen (zu Verkehrswerten) zu unbesicherten Verbindlichkeiten. Es sollte mindestens 150% betragen. Wird dieser Wert unterschritten, erhöht sich der Kupon bestimmter ausstehender Finanzinstrumente in Abhängigkeit des Ausmaßes des Unterschreitens. Dividenden dürfen bei Werten unter 150% nicht mehr ausgeschüttet werden. Per 31.12.2025 lag der Wert laut Unternehmen bei 207% und damit komfortabel über 150%.

### Gearing und EK-Quote auf starken Niveaus

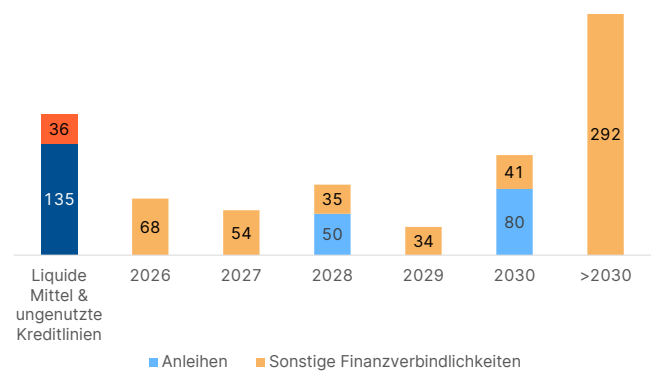
Eigenkapitalquote und Gearing, in %



Quelle: Breiteneder Immobilien Parking, Erste Group Research

### Komfortable Liquiditätsausstattung

Liquidität und Fälligkeitsprofil per 31.12.25, in EUR Mio.



Quelle: Breiteneder Immobilien Parking, Erste Group Research

Solide Liquiditätsausstattung,  
ausgewogenes Fälligkeitsprofil

## Liquidität

Die Liquiditätsausstattung des Konzerns ist komfortabel. Per 31.12.2025 verfügte der Konzern über liquide Mittel in Höhe von rund EUR 135 Mio. sowie über ungenutzte Kreditlinien in Höhe von EUR 35,8 Mio. auf Ebene der Holdings Breiteneder Immobilien Parking AG und Best in Parking AG.. Dem standen kurzfristige Finanzverbindlichkeiten von knapp EUR 81 Mio. gegenüber. Das Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten ist ausgewogen und weist keine großen Ballungen auf.

## ESG

Beitritt zum UN Global Compact 2024

Die Gruppe trat 2024 dem UN Global Compact bei und verpflichtete sich zur Förderung der zehn universellen Prinzipien (betreffend Menschenrechte, Arbeitsnormen, Umwelt und Korruptionsbekämpfung) und der 17 UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung.

GRESB-Benchmark

Die Global Real Estate Sustainability Benchmark misst die ESG-Performance von Immobilien- und Infrastrukturunternehmen. Die Tochter Best in Parking AG, erreichte 2024 70 von 100 Punkten. Das entspricht laut Management einer deutlichen Verbesserung gegenüber 2023 (48 Punkte). Für 2025 liegt noch keine Bewertung vor.

### E – Environmental (Umwelt)

Best in Parking: Net Zero-Ziel bis 2040

Die Tochter Best in Parking verfolgt hinsichtlich marktbasierter Scope 1 + 2-Emissionen ein Net Zero-Emissionsziel bis 2040. Die Net Zero-Strategie baut auf die Science Based Targets Initiative (SBTi) auf und setzt v.a. auf den Ausbau erneuerbarer Energie, die Elektrifizierung des Fuhrparks und weitere Energieeffizienzsteigerungsmaßnahmen.

Ausbau des E-Ladenetzes

- Weiterer Ausbau des E-Ladenetzes (per 31.12.2025: 906 Ladepunkte; 2024: 606). Einige dieser Ladestationen werden mit selbst erzeugtem Photovoltaikstrom betrieben.
- Einsatz und Entwicklung von umweltfreundlichen und langlebigen (Bau-) Materialien

Treibhausgasbilanz: Best in Parking konnte Emissionen (Scope 1+2) gegenüber 2023 um 70% senken

- Auf Gruppenebene stiegen die marktbasierten Treibhausgasemissionen laut geprüfter Treibhausgasbilanz 2025 zwar auf 1.470 t CO<sub>2</sub>-Äquivalent (2024: 1.372 t CO<sub>2</sub>-Äquivalent). Das war aber auf die Expansion in Südosteuropa zurückzuführen (u.a. auf den Erwerb der Büroimmobilie „Sky Office“ in Zagreb). Grünstrom bzw. emissionsärmere Heizsysteme sind dort laut Unternehmen noch weniger verbreitet bzw. verfügbar. Auf Ebene der Best in Parking AG, die für 80% der marktbasierten Emissionen der Gruppe steht, konnten sie 2025 gegenüber dem Basisjahr 2023 um 70% auf 1.232 t CO<sub>2</sub>-Äquivalent reduziert werden. Hauptgrund war die Umstellung auf Grünstrom in Italien.
- Im Immobilienbereich wird bei den Projekten großer Wert auf ESG-Aspekte gelegt. Beim Hotelprojekt in Wien wurde bei der Inneneinrichtung ein Schwerpunkt auf regionale Lieferanten gelegt. Auch im laufenden Betrieb werden regionale Produkte (Lebensmittel etc.) bevorzugt und es wird auf umweltfreundliche Abfallkonzepte geachtet.
- Generell soll bei der Immobilienentwicklung in Zukunft verstärkt auf Umweltzertifizierungen (etwa DGNB) gesetzt werden.

### S – Social (Soziales)

Neues integriertes Managementsystem (Fokus auf Qualität, Umwelt, Arbeitssicherheit) gemäß ISO-Standards implementiert

Die Best in Parking hat ein Managementsystem gemäß den Standards ISO 45001 (Fokus auf Arbeitssicherheit, Schutz der Mitarbeiter), ISO 14001 (Fokus auf Umweltschutz) und ISO 9001 (Fokus auf Qualität und Kundenzufriedenheit) implementiert. Die externe Prüfung durch den TÜV wurde erfolgreich abgeschlossen.

Übergeordnete Ziele sind laut Unternehmen die kontinuierliche Steigerung der Mitarbeitergesundheit und -sicherheit, die Minimierung der Umweltbelastung, die Sicherstellung der Informationssicherheit und die Gesamtpformance des Unternehmens. Die Chancengleichheit für alle Mitarbeiter soll sichergestellt sein.

Weitere relevante Punkte:

- Spezielle Parkplatzangebote für Familien und Behinderte
- Unterstützung von Kommunen bei der Denkmalrestaurierung

## G – Governance (Unternehmensführung)

Gruppenweite Compliance-Strukturen

Die Best in Parking AG verfügt über gruppenweite Governance- und Compliance-Strukturen. Hierzu zählen insbesondere interne Richtlinien zur Bekämpfung von Korruption, Bestechung und Betrug mit einem konzernweiten Null-Toleranz-Ansatz, Vorgaben zu Geschenken und Einladungen sowie eine Whistleblower-Richtlinie. Sämtliche Richtlinien sind laut Unternehmen konzernweit verbindlich, Bestandteil des Onboardings neuer Mitarbeiter sowie laufender Schulungen.

ISO-zertifiziertes Informationssicherheitssystem

Die Best in Parking AG verfügt über ein 2025 erfolgreich gemäß ISO 27001 zertifiziertes Informationssicherheitssystem. Es beinhaltet gruppenweite Richtlinien und Prozesse zur Stärkung der Informationssicherheit und zum Schutz sensibler Daten.

Freiwilliger Nachhaltigkeitsbericht für KMU geplant

Die Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichts gemäß „Voluntary Sustainability Reporting Standard for SMEs“ (VSME) ist geplant. VSME ist ein von der EFRAG (European Financial Reporting Advisory Group) entwickelter, freiwilliger Nachhaltigkeits-Reporting-Standard für kleine und mittlere Unternehmen, die nicht unter die direkte Berichtspflicht der CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) fallen.

2024 erfolgte Einrichtung eines ESG-Ausschusses im Aufsichtsrat der Best in Parking

Seit 2024 besteht auf Ebene der Best in Parking AG ein ESG-Ausschuss. Er überwacht und berät zu ESG-Strategien und -Zielen der Organisation.

## Sektorüberblick

Parkraumbewirtschaftung ist im Fokus der Politik; Regulierung spielt große Rolle

In Zeiten zunehmender Urbanisierung und hoher Mobilitätsbedürfnisse spielt die Branche in Großstädten eine wichtige Rolle. Da steigender Verkehr zu erhöhter Lärm- und Umweltbelastung führt, stehen Fragen der Parkraumbewirtschaftung hoch auf der Agenda der Politik. Die Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Personennahverkehrs gegenüber dem Auto hat Priorität. Dies hat Auswirkungen auf die Branche (wie z.B. die zunehmende Rolle von Park & Ride-Anlagen). Um die Spannung zwischen Parkplatz-Angebot und -Nachfrage in Großstädten zu mindern, werden Parkplätze häufig nur für relativ kurze Benutzungsdauern (Kurzparken) und gegen Entgelt angeboten. Das erhöht die Attraktivität langfristiger Parkangebote der Parkraumbewirtschaftler. Generell werden Parkraumbewirtschaftler als Partner der Kommunen bei der Suche nach zukunftsfähigen Mobilitätskonzepten gesehen. Das minimiert die möglichen negativen Auswirkungen zunehmender Regulierung auf die Branche.

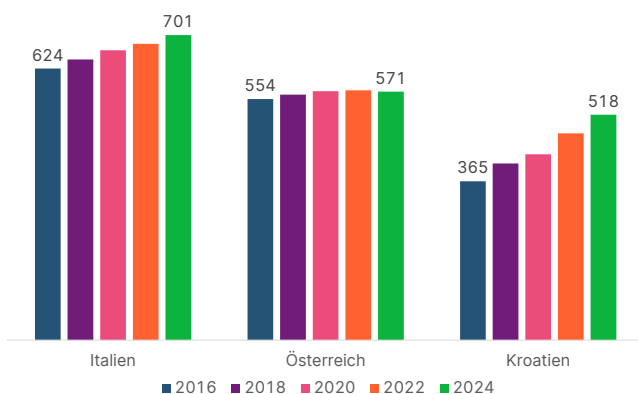
Parkraumbewirtschaftungsbranche ist fragmentiert

Global gesehen ist die Parkraumbewirtschaftungsbranche sehr fragmentiert. Es gibt nur wenige internationale Spieler. Zwar gibt es in manchen Ländern Unternehmen mit einem sehr hohen Marktanteil. Doch auch in diesen Ländern erfolgt die Parkraumbewirtschaftung vor allem in kleineren Orten ( $\leq 20.000$  Einwohnern) durch kleinere Privatunternehmer (was umfangreiche Branchenanalysen erschwert).

Entwickelte Märkte geben die technologische Entwicklung vor

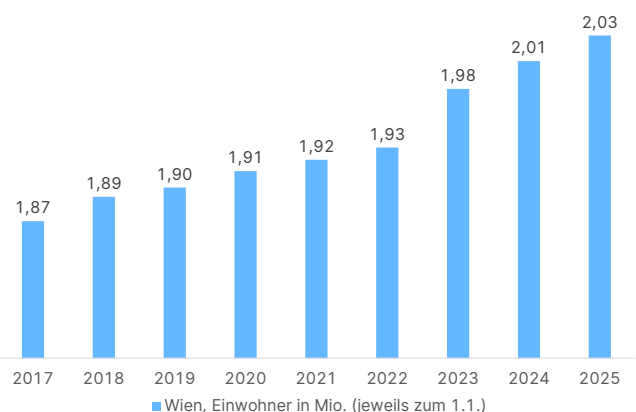
Die generelle makroökonomische Lage prägt die Parkraumbewirtschaftung in den einzelnen Ländern. Hoch industrialisierte westeuropäische Staaten bieten mit ihren relativ reifen Märkten weniger Wachstumspotential. Die PKW-Zahlen wachsen dort im niedrigen einstelligen Prozentbereich, die Parkraumbewirtschaftungs-Branche ist entwickelt und die Marktkonzentration in den Großstädten ist hoch. Bessere Wachstumsperspektiven bieten sich in den jüngeren EU-Mitgliedsstaaten. Andererseits können in den entwickelten Märkten aufgrund der höheren Kaufkraft oft auch höhere Parkgebühren verrechnet werden. Diese Märkte geben auch vor, in welche Richtung sich die Branche in Zukunft entwickeln wird (wie z.B. die Nutzung moderner Parkplatzsuch- und Bezahl-Technologien).

**Die Motorisierungsrate steigt kontinuierlich**  
Motorisierungsrate: Zahl der PKW / 1000 Einwohner



Quelle ACEA "Vehicles on European Roads" 2026, Erste Group Research

**Urbanisierungstrend: Städte wachsen**  
Wien: Einwohnerzahl (in Mio.)



Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien, Erste Group Research

Die wichtigsten Trends der Branche:

**1) Die Zahl an PKW wächst.** Laut den letztverfügbaren Angaben der ACEA (European Automobile Manufacturers Association) stieg die Anzahl der PKW in der EU zwischen 2020 und 2024 kontinuierlich. Gab es 2020 243 Mio. PKW, waren es 2024 bereits ca. 256 Mio. Der Zuwachs sollte sich in steigender Nachfrage nach Parkplätzen widerspiegeln (bei einem knappen Angebot). Dieser Trend nützt Parkraumbewirtschaftern.

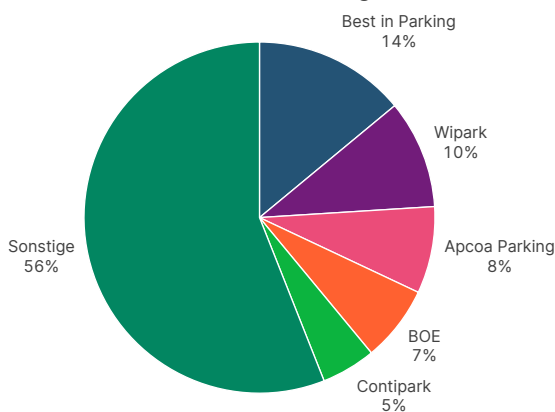
**2) Immer stärkere, jedoch gut abschätzbare Regulierung.** Ziel von Regulierungen ist es, Parkplatz-Nachfrage und -Angebot in Balance zu bringen. Dabei werden ökologische Aspekte berücksichtigt. In diesem Zusammenhang gewinnen Straßennutzungsentgelte (wie zum Beispiel die „Congestion Charge“ in London) oder Park & Ride Anlagen an Bedeutung.

**3) Outsourcing.** Früher gebührenfreie Parkzonen werden immer häufiger - auch aufgrund der finanziellen Situation der öffentlichen Hand - in gebührenpflichtige Parkplätze umgewandelt. Da lokale Behörden wie z.B. die Polizei nur über limitierte Kapazitäten verfügen, wird die Bewirtschaftung der „On street“-Stellplätze häufig privaten Unternehmen überantwortet.

**4) Steigende Bedeutung moderner Technologien.** Moderne Parkraumtechnologien ermöglichen die Produktdifferenzierung und steigern die Konkurrenzfähigkeit der Parkraumbewirtschaftler. Der Trend geht zur Nutzung von Smartphones für Parkplatzsuch-, Buchungs- und Bezahlvorgänge (mit gewünschten Funktionen in Form von Apps). Reservierungsplattformen im Internet, Systeme für die berührungslose Zufahrt zu bewirtschaftetem Parkraum und integrierte „License Plate Recognition“-Systeme werden zum Standard der Parkraumbewirtschaftung. Der Umstieg auf Elektromobilität erfordert die Ausstattung von Garagen mit E-Tankstellen. Zahlreiche Garagen der Best in Parking verfügen derzeit bereits über E-Ladepunkte. Die Zahl wird weiter steigen. Investitionen in Photovoltaikanlagen sorgen zudem für energieautarke Standorte.

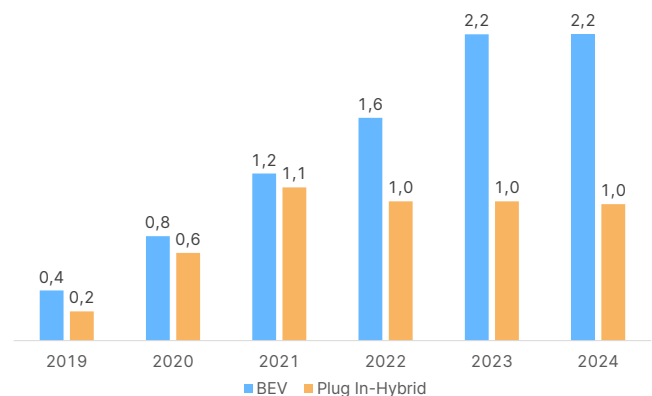
**5) Konsolidierung.** Die Branche ist fragmentiert. Konsolidierung ist daher ein wichtiges Thema.

Der Markt ist nicht nur in Österreich fragmentiert  
Marktanteile Parkraumbewirtschaftung Österreich, 2020\*



Quelle: Breiteneder Immobilien Parking, Erste Group Research  
\*neuere Daten liegen nicht vor

E-Lade- bzw. -„Tankstellen“ gewinnen an Bedeutung  
Jährliche E-Fahrzeug-Verkäufe in der EU, in Mio.



Quelle: IEA Global EV Outlook 2025, Erste Group Research

## Appendix

### Konsolidierte Bilanz

IFRS, in TEUR	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Aktiva</b>					
Sachanlagen	735.334	802.255	817.569	817.339	807.970
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0	0	0	109.268
Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- und Firmenwerte	107.966	107.599	119.054	112.055	111.570
Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen	40.108	46.799	41.434	54.640	61.315
Sonstige Finanzanlagen	56.900	23.661	10.214	8.940	32.862
Aktive latente Steuern	1.108	1.016	4.114	3.766	3.289
Sonstige Forderungen	67	110	44.624	3.296	2.308
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>941.482</b>	<b>981.439</b>	<b>1.037.009</b>	<b>1.000.036</b>	<b>1.128.582</b>
Vorräte	90	605	715	1.904	1.477
Forderungen aus L&L und Sonstige Forderungen	19.888	27.674	65.266	63.892	28.350
Forderungen aus Ertragsteuern	1.326	655	607	447	788
Wertpapiere	1.161	1.155	1.007	969	986
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	71.447	79.645	111.920	164.120	134.336
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>93.912</b>	<b>109.735</b>	<b>179.515</b>	<b>231.332</b>	<b>165.937</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>1.035.394</b>	<b>1.091.174</b>	<b>1.216.524</b>	<b>1.231.368</b>	<b>1.294.519</b>
<b>Passiva</b>					
Grundkapital	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Kapitalrücklagen	151.207	150.733	150.733	150.733	150.733
Hybridkapital	10.500	10.500	10.500	10.500	10.500
Gewinnrücklagen	33.863	47.471	29.180	23.563	22.321
Sonstige Rücklagen	1.600	11.183	5.316	4.464	7.121
<b>Eigenkapital der Eigentümer des Mutterunternehmens</b>	<b>198.170</b>	<b>220.887</b>	<b>196.729</b>	<b>190.260</b>	<b>191.675</b>
Nicht beherrschende Anteile	74.024	77.880	277.722	268.140	260.973
<b>Eigenkapital</b>	<b>272.194</b>	<b>298.767</b>	<b>474.451</b>	<b>458.400</b>	<b>452.648</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	650.778	613.799	622.967	644.925	687.465
Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer	918	892	1.127	1.092	869
Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.759	664	677	294	727
Passive latente Steuern	24.609	28.316	28.492	26.076	32.682
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>681.065</b>	<b>643.671</b>	<b>653.263</b>	<b>672.387</b>	<b>721.743</b>
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	48.792	101.435	51.880	68.950	80.742
Laufende Ertragssteuerschulden	1.009	1.288	833	587	1.391
Kurzfristige Rückstellungen	3.050	5.784	4.745	4.498	5.082
Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	29.285	40.228	31.352	26.546	32.967
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>82.135</b>	<b>148.736</b>	<b>88.810</b>	<b>100.581</b>	<b>120.128</b>
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>763.200</b>	<b>792.407</b>	<b>742.073</b>	<b>772.968</b>	<b>841.871</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>1.035.394</b>	<b>1.091.174</b>	<b>1.216.524</b>	<b>1.231.368</b>	<b>1.294.519</b>

Quelle: Breiteneder Immobilien Parking, Erste Group Research

## Konsolidierte Gewinn- und Verlust-Rechnung

IFRS, in TEUR	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>77.817</b>	<b>101.960</b>	<b>124.419</b>	<b>144.409</b>	<b>153.786</b>
Sonstige betriebliche Erträge	1.536	2.821	4.047	2.885	4.774
<b>Erlöse Gesamt</b>	<b>79.353</b>	<b>104.781</b>	<b>128.466</b>	<b>147.294</b>	<b>158.560</b>
Betriebliche Aufwendungen	-23.056	-32.108	-38.748	-44.989	-48.377
Personalaufwand	-15.016	-21.248	-28.350	-33.598	-35.311
<b>EBITDA</b>	<b>41.281</b>	<b>51.425</b>	<b>61.368</b>	<b>68.707</b>	<b>74.872</b>
Abschreibungen und Wertminderungen	-26.692	-27.305	-28.135	-38.848	-38.399
Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0	4.262
Ergebnis von equitykonsolidierten Unternehmen	1.124	2.675	-2.728	4.142	5.222
<b>EBIT</b>	<b>15.713</b>	<b>26.795</b>	<b>30.505</b>	<b>34.001</b>	<b>45.957</b>
Finanzerträge	5.012	3.571	4.775	6.177	3.774
Finanzaufwendungen	-22.279	-20.009	-35.843	-27.399	-29.954
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-1.553</b>	<b>10.358</b>	<b>-563</b>	<b>12.779</b>	<b>19.777</b>
Ertragsteuern	-1.281	-1.049	-3.960	-2.983	-10.595
<b>Ergebnis nach Ertragsteuern</b>	<b>-2.834</b>	<b>9.309</b>	<b>-4.523</b>	<b>9.796</b>	<b>9.182</b>
<b>Davon entfallend auf:</b>					
Eigentümer des Mutterunternehmens	-5.721	4.673	-6.683	-1.743	-1.222
Nicht beherrschende Anteile	2.887	4.636	2.160	11.539	10.404
<b>Ergebnis nach Ertragsteuern</b>	<b>-2.834</b>	<b>9.309</b>	<b>-4.523</b>	<b>9.796</b>	<b>9.182</b>

Quelle: Breiteneder Immobilien Parking, Erste Group Research

## Cashflows und wesentliche Kennzahlen

<b>Konzern-Kapitalflussrechnung</b>					
<b>IFRS, in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	44.859	52.748	54.374	61.589	66.450
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-53.401	-30.904	-21.846	-29.512	-114.954
Dividenden (an nicht beherrschende Gesellschafter)	-4.090	-4.140	-9.647	-15.340	-21.764
<b>Free Cashflow (nach Dividenden an nicht beherrschende Gesellschafter)</b>	<b>-12.632</b>	<b>17.704</b>	<b>22.881</b>	<b>16.737</b>	<b>-70.268</b>
Cashflow aus dem Ergebnis	40.916	49.587	60.179	67.760	73.943
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-30.982	-13.645	-252	20.123	18.720

<b>Rentabilitätskennzahlen</b>					
	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Umsatzwachstum	23,8%	31,0%	22,0%	16,1%	6,5%
EBITDA-Marge	53,0%	50,4%	49,3%	47,6%	48,7%
EBIT-Marge	20,2%	26,3%	24,5%	23,5%	29,9%
Nettomarge	-3,6%	9,1%	-3,6%	6,8%	6,0%
EBIT / durchschnittliches Gesamtvermögen	1,5%	2,5%	2,6%	2,8%	3,6%

<b>Verschuldung und Schuldendienstfähigkeit</b>					
<b>IFRS, in TEUR</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
<b>Berechnung der Nettoverschuldung (per 31.12.)</b>					
Cash & Cash Equivalence, Einlagen und Wertpapiere	72.608	80.800	112.927	165.089	135.322
Derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps)	0	11.498	6.649	5.664	7.813
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>					
Anleihen und Schuldscheindarlehen	338.254	338.045	268.935	304.485	298.005
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	192.305	213.737	225.825	229.309	297.302
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	77.748	82.576	85.854	85.730	77.815
Sonstige Darlehen	0	459	460	460	449
Förderdarlehen	15.466	15.481	19.590	19.638	21.867
Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen	20.821	21.277	18.344	18.189	18.140
Verbindlichkeiten aus Konzessionsverträgen	44.943	43.658	55.838	56.064	54.629
Derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps)	5.613	936	926	709	216
Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer	918	892	1.127	1.092	869
<b>Gesamte Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>696.068</b>	<b>717.061</b>	<b>676.899</b>	<b>715.675</b>	<b>769.293</b>
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>623.461</b>	<b>624.763</b>	<b>557.323</b>	<b>544.923</b>	<b>626.158</b>

<b>Kreditkennzahlen basierend auf gesamten Finanzverbindlichkeiten</b>					
	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Gearing (Nettoverschuldung/EK)	222,9%	209,1%	117,5%	118,9%	138,3%
Eigenkapitalquote (inkl. Minderheiten)	27,0%	27,4%	39,0%	37,2%	35,0%
Nettoverschuldung/EBITDA	15,1x	12,1x	9,1x	7,9x	8,4x
Gesamte Finanzverbindlichkeiten/EBITDA	16,9x	13,9x	11,0x	10,4x	10,3x
EBIT/Zinsaufwand	0,6x	1,3x	0,9x	1,1x	1,5x
EBITDA/Zinsaufwand	1,7x	2,5x	1,7x	2,3x	2,5x

Quelle: Breiteneder Immobilien Parking, Erste Group Research  
Kreditkennzahlen für 2021 berechnet auf Basis des angepassten Jahresabschluss für 2021

## Peer Group-Vergleich

	Indigo Group	EMPARK S.A.	Peer-Group Median	Breiteneder Immobilien Parking
Rating Moody's	k.R.	k.R.		k.R.
Rating S&P	BBB	BB*		k.R.
Ausblick Moody's	k.R.	k.R.		k.R.
Ausblick S&P	stabil	stabil		k.R.
<b>Alle Beträge in EUR Mio.</b>				
	2025	2025		2025
Rechnungslegung	IFRS	IFRS		IFRS
Land	Frankreich	Spanien		Österreich
Umsatz	994	235		154
EBITDA	474	114		75
Gesamte Finanzverbindl.	3.071	1.011		769
Nettoverschuldung	2.918	981		626
Eigenkapital	480	51		453
Bilanzsumme	4.529	1.335		1.295
<b>Profitabilität</b>				
Umsatzwachstum	12,1%	8,4%	10,2%	6,5%
EBITDA Marge	47,7%	48,6%	48,1%	48,7%
EBIT Marge	17,3%	19,4%	18,4%	29,9%
Nettomarge	1,2%	-3,7%	-1,3%	6,0%
EBIT / durchschnittliches Gesamtvermögen	3,8%	3,4%	3,6%	3,6%
<b>Verschuldung und Zinsdeckung</b>				
Nettoverschuldung	2.918	981		626
Eigenkapitalquote	11%	4%	7%	35%
Gearing (Nettoverschuldung/EK)	609%	1911%	1260%	138%
Nettoverschuldung / EBITDA	6,2x	8,6x	7,4x	8,4x
Finanzverbindlichkeiten / EBITDA	6,5x	8,9x	7,7x	10,3x
EBIT / Zinsaufwand	1,4x	1,3x	1,3x	1,5x
EBITDA / Zinsaufwand	3,8x	3,2x	3,5x	2,5x

Quelle: Geschäftsberichte der Unternehmen, Breiteneder Immobilien Parking, Erste Group Research

\*Rating bezieht sich auf die Emittentin MEIF 5 Arena Holdings SA

## Kontakte

### Group Research

Head of Group Research  
Friedrich Mostböck, CFA®, CESGA® +43 (0)5 0100 11902

CEE Macro/Fixed Income Research  
Head: Juraj Kotian (Macro/FI) +43 (0)5 0100 17357  
Katarzyna Rzentarzewska (Fixed Income) +43 (0)5 0100 17356  
Jakub Cery (Fixed Income) +43 (0)5 0100 17384

Croatia/Serbia  
Alen Kovac (Head) +385 72 37 1383  
Mate Jelic +385 72 37 1443  
Ivana Rogic +385 72 37 2419

Czech Republic  
David Navratil (Head) +420 956 765 439  
Jiri Polansky +420 956 765 192  
Michal Skorepa +420 956 765 172

Hungary  
Orsolya Nyeste +361 268 4428  
Janos Nagy +361 272 5115

Romania  
Ciprian Dascalu (Head) +40 3735 10108  
Vlad Nicolae Ionita +40 7867 15618  
Rares-Teodor Racovita +40 7305 19835

Slovakia  
Maria Valachyova (Head) +421 2 4862 4185  
Matej Hornak +421 902 213 591  
Marian Kocis +421 904 677 274

Major Markets & Credit Research  
Head: Rainer Singer +43 (0)5 0100 17331  
Ralf Burchert, CFA®, CESGA® (Sub-Sovereigns & Agencies) +43 (0)5 0100 16314  
Hans Engel (Global Equities) +43 (0)5 0100 19835  
Maurice Jiszda, CFA®, CFDS® (USA, CHF) +43 (0)5 0100 19630  
Peter Kaufmann, CFA® (Corporate Bonds) +43 (0)5 0100 11183  
Heiko Langer (Financials & Covered Bonds) +43 (0)5 0100 85509  
Stephan Lingnau (Global Equities) +43 (0)5 0100 16574  
Maximilian Möstl (Credit Analyst Austria) +43 (0)5 0100 17211  
Carmen Riefler-Kowarsch (Financials & Covered Bonds) +43 (0)5 0100 19632  
Bernadett Povazsai-Römhild, CFA®, CESGA® (Corporate Bonds) +43 (0)5 0100 17203  
Elena Statelov, CIAA® (Corporate Bonds) +43 (0)5 0100 19641  
Gerard Walek, CFA® (Eurozone) +43 (0)5 0100 16360

CEE Equity Research  
Head: Henning EBkuchen, CESGA® +43 (0)5 0100 19634  
Daniel Lion, CIAA® (Technology, Ind. Goods&Services) +43 (0)5 0100 17420  
Michael Marschallinger, CFA® +43 (0)5 0100 17906  
Nora Varga-Nagy, CFA® (Telecom) +43 (0)5 0100 17416  
Christoph Schultes, MBA, CIAA® (Real Estate) +43 (0)5 0100 11523  
Thomas Unger, CFA® (Banks, Insurance) +43 (0)5 0100 17344  
Vladimira Urbankova, MBA (Pharma) +43 (0)5 0100 17343  
Martina Valenta, MBA +43 (0)5 0100 11913

Croatia/Serbia  
Mladen Dodig (Head) +381 11 22 09178  
Magdalena Basic +385 99 237 1407  
Ivan Lisec +385 99 237 2012  
Boris Pevalek, CFA® +385 99 237 2201  
Marko Plastic +385 99 237 5191  
Davor Spoljar, CFA® +385 72 37 2825

Czech Republic  
Petr Bartek (Head, Utilities) +420 956 765 227  
Jan Bystřický +420 956 765 218

Hungary  
József Miró (Head) +361 235 5131  
András Nagy +361 235 5132  
Tamás Pletser, CFA® (Oil & Gas) +361 235 5135

Poland  
Cezary Bernatek (Head) +48 22 257 5751  
Piotr Bogusz +48 22 257 5755  
Łukasz Janczak +48 22 257 5754  
Jakub Szkopek +48 22 257 5753  
Krzysztof Tkocz +48 22 257 5752

Romania  
Caius Rapanu +40 3735 10441  
Liviu-Mihal Bogdan +40 799 841 371

### Group Markets

Head of Group Markets  
Oswald Huber +43 (0)5 0100 84901

Group Markets Retail and Agency Business  
Head: Martin Langer +43 (0)5 0100 11313

Markets Retail Sales AT  
Head: Markus Kaller +43 (0)5 0100 84239

Group Markets Execution  
Head: Kurt Gerhold +43 (0)5 0100 84232

Retail & Sparkassen Sales  
Head: Uwe Kolar +43 (0)5 0100 83214

Markets Retail Sales & PM SK  
Monika Pálová +421 911 891 098

Markets Retail Sales HUN  
Head: Peter Kishazi +36 1 23 55 853

Markets Retail Sales CZ  
Head: Martin Vitek +420 956 765 374

Markets Retail Sales & PM CRO  
Head: Neven Radaković +385 (0)72 37 1385  
Head: Tamas Nagy +385 (0)72 37 2461

Markets Retail Sales & PM RO  
Head: Laura Hexan +40 7852 47110

GM Retail Products & Business Development  
Head: Michael Tröthann +43 (0)50100 11303

Group Treasury Markets  
Head: Valentin Popovici +43 (0)5 0100 85882

MM Trading  
Head: Arsen Milasinovic +43 (0)5 0100 84340

Collateral Trading, Management and Optimization  
Head: Danijela Lukic +43 (0)5 0100 84983

Interest Rates and FX Options Trading  
Head: Martin Sramko +43 (0)5 0100 84924

FX Trading & Corporate Treasury Sales  
Head: Valentin Popovici +43 (0)5 0100 85882

E-FX Trading  
Head: Helmut Kroboth +43 (0)5 0100 84652

CEE FX Trading  
Head: Juraj Zabadal +420 224 995 553

Markets Corporate Sales AT  
Head: Martina Kranzl-Carvell +43 (0)5 0100 84147

Markets Corporate Sales HUN  
Head: Adam Farago +361 237 8202

Markets Corporate Sales CRO  
Head: Neven Radaković +385 (0)72 37 1385

Markets Corporate Sales CZ  
Head: Tomas Picek +420 224 995 511

Markets Corporate Sales RO  
Head: Bogdan Ionut Cozma +40 731 680 257

Markets Corporate Sales SK  
Head: Lubomir Hladik +421 2 4862 5622

Group Securities Markets  
Head: Thomas Einramhof +43 (0)50100 84432

Institutional Distribution Core  
Head: Jürgen Niemeier +49 (0)30 8105800 5503

Institutional Distribution CEE & Insti AM CZ  
Head: Antun Buric +385 72 37 2439

Institutional Distribution DACH+  
Head: Marc Frieberthshäuser +49 (0)711 810400 5540

Institutional Asset Management CZ  
Head: Petr Holeček +420 956 765 453

Group Institutional Equity Sales  
Head: Michal Řízek +420 224 995 537  
Werner Fürst +43 (0)50100 83121  
Viktoria Kubalcova +43 (0)5 0100 83124  
Thomas Schneidhofer +43 (0)5 0100 83120  
Oliver Schuster +43 (0)5 0100 83119

Czech Republic  
Head: Michal Řízek +420 224 995 537  
Jakub Brukner +420 731 423 294  
Martin Havlan +420 224 995 551  
Pavel Krabička +420 224 995 411

Poland  
Head: Jacek Jakub Langer +48 22 257 5711  
Tomasz Galanciak +48 22 257 5715  
Maciej Senderek +48 22 257 5713  
Wojciech Wysocki +48 22 257 5714  
Przemyslaw Nowosad +48 22 257 5712

Croatia  
Matija Tkaličanac +385 72 37 21 14

Hungary  
Nandori Levente +36 1 23 55 141  
Krisztian Kandik +36 1 23 55 162  
Balasz Zankay +36 1 23 55 156

Romania  
Adrian Barbu +40 7305 18635

Group Fixed Income Securities Markets  
Head: Goran Hobljaj +43 (0)50100 84403

Fixed Income Flow Sales  
Head: Goran Hobljaj +43 (0)5 0100 84403  
Bernd Thaler +43 (0)5 0100 84119

Group Fixed Income Securities Trading  
Head: Goran Hobljaj +43 (0)50100 84403

Credit Trading  
Head: Christoph Fischer-Antze +43 (0)50100 84332

CEE Rates Trading  
Head: Peter Provotiak +420 224 995 512

Euro Government Bonds Trading  
Head: Gottfried Ziniel +43 (0)50100 84333

Group Equity Trading & Structuring  
Head: Ronald Nemeč +43 (0)50100 83011

Group Markets Financial Institutions  
Manfred Neuwirth +43 (0)50100 84250

Group Financial Institutions  
Head: Christina Linzer +43 (0)50100 13049

Group Non-Bank Financial Institutions  
Head: Michael Aschauer +43 (0)50100 14090

## Disclaimer

Diese Publikation wurde von der Erste Group Bank AG oder einem mit ihr verbundenen Unternehmen (zusammen mit verbundenen Unternehmen, „Erste Group“) unabhängig und objektiv als sonstige Information erstellt. Diese Publikation dient interessierten Anlegern als zusätzliche Informationsquelle und stellt ausschließlich generelle Informationen, Informationen über Produktausgestaltungen oder makroökonomische Informationen dar, ohne dass absatzfördernde Werbeaussagen getroffen werden. Sie stellt keine Marketingmitteilung gem. Art. 36 (2) der delegierten Verordnung (EU) 2017/565 dar, weil keine Vertriebsanreize aufgenommen werden, sondern diese Publikation Informationscharakter hat.

Diese Publikation gibt nur sonstige Informationen ohne Kommentierung, Bewertung oder Vorschlag hinsichtlich einer Anlageentscheidung und ist daher auch keine Empfehlung. Es handelt sich bei dieser Publikation daher nicht um Finanzanalysen gem. Art. 36 (1) der delegierten Verordnung (EU) 2017/565. Diese Publikation wurde nicht unter Einhaltung der Rechtsvorschriften zur Förderung der Unabhängigkeit von Finanzanalysen erstellt und unterliegt nicht dem Verbot des Handels im Anschluss an die Verbreitung von Finanzanalysen. Diese Publikation dient ausschließlich als unverbindliche und zusätzliche Information und basiert jeweils auf dem Wissensstand der mit der Erstellung betrauten Personen bei Redaktionsschluss. Der Inhalt dieser Publikation kann jederzeit ohne Bekanntgabe geändert werden.

Diese Publikation stellt weder eine Anlageberatung noch eine Anlageempfehlung, ein Angebot bzw. eine Empfehlung oder Einladung zur Angebotsstellung zum Kauf bzw. Verkauf eines Finanzinstruments oder eines zusammenhängenden Finanzinstruments bzw. dessen Einbeziehung in eine Trading-Strategie dar. Die in dieser Publikation enthaltenen Angaben stammen aus öffentlich zugänglichen Quellen, die von Erste Group als zuverlässig erachtet werden, ohne allerdings zwingend von unabhängigen Dritten verifiziert worden zu sein. Obwohl die Erste Group die von ihr beanspruchten Quellen als verlässlich einstuft, übernimmt die Erste Group (einschließlich ihrer Vertreter und Arbeitnehmer) weder ausdrücklich noch stillschweigend eine Garantie oder Haftung für die Aktualität, Vollständigkeit und inhaltliche Richtigkeit des Inhalts dieser Publikation.

Erste Group verwendet unter Umständen Hyperlinks zu anderen Webseiten in dieser Publikation. Die Verlinkung auf eine andere Internetpräsenz bedeutet jedoch nicht, dass die Erste Group sich deren Inhalt zu Eigen macht.

Weder ein Unternehmen der Erste Group, noch ein Vorstandsmitglied, Aufsichtsratsmitglied, Verwaltungsratsmitglied, Geschäftsführer, leitender Angestellter oder sonstiger Angestellter eines Unternehmens der Erste Group haften für etwaige Kosten, Verluste oder Schäden gleich welcher Art (einschließlich Folge- oder indirekter Schäden oder entgangenem Gewinn), die im Vertrauen auf den Inhalt dieser Publikation entstehen.

Alle Meinungsäußerungen, Schätzungen oder Prognosen geben die aktuelle Einschätzung des Verfassers/der Verfasser zum Zeitpunkt der Veröffentlichung wieder und stellen nicht notwendigerweise die Meinung der Erste Group dar. Sie können sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern. Erste Group ist nicht dazu verpflichtet, diese Publikation zu aktualisieren, abzuändern oder zu ergänzen oder deren Empfänger auf andere Weise zu informieren, wenn sich ein in dieser Publikation genannter Umstand oder eine darin enthaltene Stellungnahme, Schätzung oder Prognose ändert oder unzutreffend wird.

Die Wertentwicklung von Finanzinstrumenten in der Vergangenheit erlaubt keine verlässliche Aussage über deren zukünftigen Verlauf. Eine Gewähr für den zukünftigen Kurs, Wert oder Ertrag eines in dieser Publikation genannten Finanzinstruments oder eines zusammenhängenden Finanzinstruments oder dessen Emittent(in) kann daher nicht übernommen werden. Die in dieser Publikation angeführten Prognosen beruhen auf durch objektive Daten gestützten Annahmen, sind jedoch kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung eines Finanzinstruments oder zusammenhängender Finanzinstrumente.

Erste Group, Mitglieder ihrer Geschäftsleitung(en), ihre leitenden Angestellten und/oder ihre Mitarbeiter dürfen Kauf- oder Verkaufspositionen in dem/n in dieser Publikation genannten Finanzinstrument(en) einschließlich zusammenhängender Finanzinstrumente halten bzw. mit diesen handeln. Erste Group kann auf eigene Rechnung mit Kunden Geschäfte in diesen Finanzinstrumenten tätigen oder als Market Maker für diese agieren, Wertpapier-Dienstleistungen für diese Emittenten erbringen oder solche anbieten. Sie kann auch durch Vertreter im Vorstand, sonstigen Organen oder Ausschüssen in diesen Unternehmen vertreten sein. Erste Group kann auch auf der Basis von den in dieser Publikation enthaltenen Informationen oder Schlussfolgerungen handeln oder diese in sonstiger Weise verwenden, bevor diese den Empfängern zugehen.

Diese Publikation unterliegt dem Urheberrecht der Erste Group und darf nicht ohne die schriftliche Zustimmung der Erste Group reproduziert, verteilt oder teilweise bzw. als Ganzes an unberechtigte Personen weitergegeben oder übermittelt werden. Mit Annahme dieser Veröffentlichung stimmt der Empfänger der Verbindlichkeit der vorstehenden Bestimmungen zu.

Die Erste Group ist gemäß der Verordnung (EG) Nr. 1060/2009 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. September 2009 über Ratingagenturen nicht als Ratingagentur registriert oder zertifiziert. Eine Beurteilung der Bonität des Emittenten durch die Erste Group stellt kein Rating gem. der Verordnung dar. Interpretationen der aktuellen oder zukünftigen Entwicklung von Ratings basieren nur auf bestehenden Rating-Dokumenten und sind nicht eigens als Kreditrating zu betrachten.

© Erste Group Bank AG 2026. Alle Rechte vorbehalten.

### Veröffentlicht durch:

Erste Group Bank AG  
Group Research  
1100 Wien, Österreich, Am Belvedere 1  
Hauptsitz: Wien  
Firmenbuchnummer: FN 33209m  
Handelsgericht Wien

Erste Group Homepage: [www.erstegroup.com](http://www.erstegroup.com)