

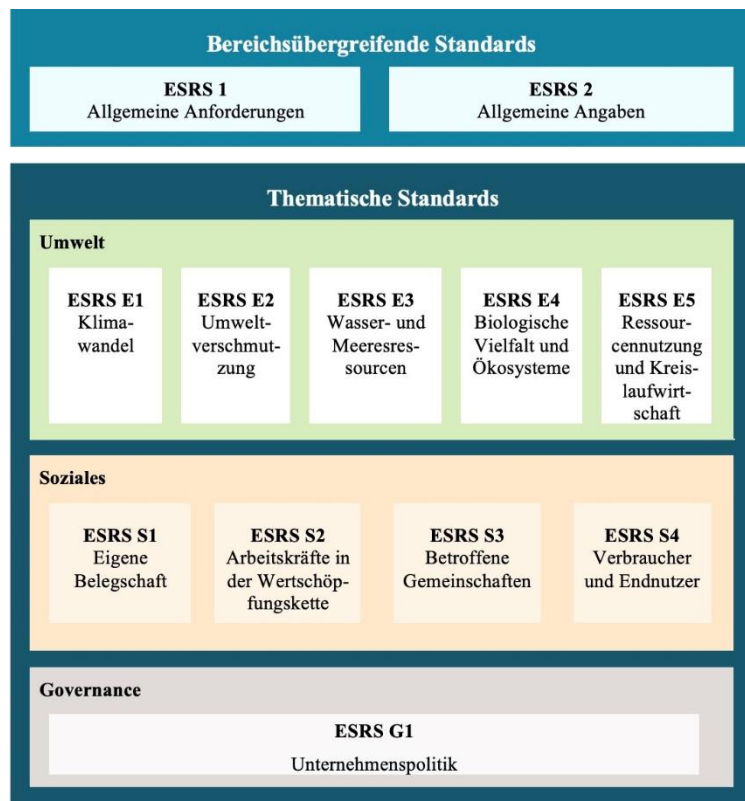
Breiteneder Immobilien Parking AG

Bericht über die konsolidierten
Treibhausgas-Bruttoemissionen 2025 der Kategorien Scope 1 und 2
auf Basis ESRS E1-6 (geprüft von EY)

Breiteneder Immobilien Parking AG
Schwarzenbergplatz 5/7.1, 1030 Wien
Firmenbuch-Nr: 284389w - HG Wien, Firmensitz: Wien, UID Nr: ATU 66095922

1. 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). Obwohl für Breiteneder Immobilien Parking derzeit keine gesetzliche Verpflichtung zur CSRD-Berichterstattung besteht, orientiert sich die Erstellung der Treibhausgasbilanz weiterhin an den Anforderungen des ESRS E1. Dadurch wird eine transparente, konsistente und vergleichbare Darstellung der Treibhausgasemissionen sichergestellt.

Der Klimawandel ist eines der zentralen Themen für Breiteneder Immobilien Parking, 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, wird bereits seit 2023 eine Treibhausgasbilanz erstellt. Dazu liegt ein separater Bericht mit Vergleichswerten vor. Die Best in Parking Gruppe verfolgt das Ziel, bis 2040 Net Zero (Scope 1 & 2, marktbasiert) zu erreichen. Im Einklang mit diesem Ziel fokussiert sich die Gruppe auf die kontinuierliche Reduktion der Emissionen in allen Bereichen seiner Geschäftstätigkeit.

Das Berichtsjahr der aktuellen Treibhausgasbilanz entspricht dem Kalenderjahr 2025 (01.01.2025 – 31.12.2025), auf dessen Basis auch die Finanzberichterstattung erfolgt. Durch die kontinuierliche Datenerhebung über zwei Berichtsjahre hinweg ist eine konsistente Vergleichbarkeit der Treibhausgasemissionen gemäß ESRS E1-6 Absatz 47 möglich. Im Berichtsjahr kam es durch die Akquisition des Technologieunternehmens RI-ING in Kroatien zu strukturellen Veränderungen gemäß ESRS E1 AR 42c. Der zusätzliche Bürostandort sowie der zugehörige Fuhrpark wurden in den Konsolidierungskreis einbezogen und im aktuellen Berichtsjahr entsprechend berücksichtigt. Ab dem Jahr 2026 ist die Fusion von RI-ING mit RAO vorgesehen, sodass beide Einheiten künftig gemeinsam, als ein

Unternehmen berichtet werden. Darüber hinaus wurde im April 2025 der Bürokomplex Sky Office in Zagreb mit einer Gesamtfläche von knapp 34.000 m² erworben und erstmals in die Treibhausgasbilanz einbezogen. Aufgrund der Größe des Standorts und des damit verbundenen Energiebedarfs trägt dieser wesentlich zum Anstieg der Emissionen der Unternehmensgruppe im Berichtsjahr bei. Eine Anpassung des Vorjahres 2024 (Rebaselining) wurde nicht vorgenommen.

2. 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 Parkraum- 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 weitet ihr Angebot nicht nur in den Kernmärkten, Österreich, Italien und Kroatien, kontinuierlich aus, sondern verfügt auch über Standorte in der Schweiz, Slowakei, Slowenien und Serbien. 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.

In den letzten Jahren wurde das Standortnetz im Zuge der Wachstumsstrategie deutlich ausgebaut. Mit 31. Dezember 2025 betreibt die Gruppe über ihre Tochtergesellschaften rund 94.000 Stellplätze (2024: 92.000) an 215 Standorten (2024: 210) in 44 Städten (2024: 44). 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 Bezahlendienste (z.B. Bmove App) und integrierte IT-Lösungen (z.B. RAO, RI-ING), nachhaltige Bautechnologien (z.B. Flexiskin) sowie neue Geschäftsmodelle wie das Laden von Elektrofahrzeugen, um Parkhäuser zu Mobilitätsdrehscheiben der Zukunft zu machen. Mit Dezember 2025 verfügt der Konzern über 906 E-Ladepunkte (2024: 606), darunter auch 19 Fast Charger (2024: 1) mit einer Leistung von jeweils 50 kW. Angesichts der fortschreitenden Umstellung auf E-Mobilität plant der Konzern, das Netz an Ladestationen für elektrische Fahrzeuge weiter auszubauen und diese nach Möglichkeit mit selbst erzeugtem Photovoltaikstrom zu betreiben. 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.

3. 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 marktbasierend 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 2025 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 die Gruppe auf die Reduktion von Emissionen in allen Bereichen der Geschäftstätigkeit.

4. 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.

5. 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.

Scope 1 – Direkte Emissionen

Die direkten Emissionen aus dem Verbrauch fossiler Energieträger wurden für das Berichtsjahr 2025 auf Basis der Emissionsfaktoren des Österreichischen Umweltbundesamts mit Stand Dezember 2025 berechnet:

- Diesel: 2,49 kg CO₂eq/l
- Benzin: 2,15 kg CO₂eq/l
- Erdgas: 0,20 kg CO₂eq/kWh

Scope 2 – Indirekte Emissionen

Fernkälte wird in Österreich ausschließlich im Hotel „The Amauris“ genutzt. Da Wien Energie derzeit der einzige Anbieter von Fernkälte in Wien ist, steht kein landesspezifischer Vergleichswert zur Verfügung. Aus diesem Grund wurde derselbe Emissionsfaktor sowohl für die standortbasierte als auch für die marktbasierende Berechnung verwendet.

Fernwärme wird für den Standort Sky Office in Zagreb über das kommunale Fernwärmenetz („Municipal District Heating Plant Zagreb“) bezogen. Da kein spezifischer marktbasierter Emissionsfaktor des Versorgers verfügbar war, wurde derselbe Emissionsfaktor sowohl für die standortbasierte als auch für die marktbasierende Berechnung der

Emissionen verwendet. Der verwendete Emissionsfaktor basiert auf den länderspezifischen Emissionsfaktoren für Fernwärme in Kroatien gemäß Sphera/VDA.

- Fernkälte (AT): 0,03 kg CO₂eq/kWh
- Fernwärme (HR): 0,24 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.

Für die standortbasierte Berechnung der Emissionen aus Fernwärme, die ausschließlich im Wiener Headquarter sowie im Hotel „The Amauris“ genutzt wird, wurde der entsprechende Emissionsfaktor des Österreichischen Umweltbundesamts herangezogen.

- Österreich: 0,123 kg CO₂eq/kWh
- Kroatien: 0,243 kg CO₂eq/kWh
- Slowenien: 0,165 kg CO₂eq/kWh
- Slowakei: 0,091 kg CO₂eq/kWh
- Italien: 0,324 kg CO₂eq/kWh
- Schweiz: 0,042 kg CO₂eq/kWh
- Fernwärme (AT): 0,12 kg CO₂eq/kWh

Scope 2 – Indirekte Emissionen (MB)

Für die marktbasierte Berechnung wurde, sofern vorhanden, der spezifische Emissionsfaktor des Stromlieferungsvertrags verwendet. Wenn keine Herkunftsnachweise oder vertraglichen 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, da aktuelle Werte zum Zeitpunkt der Berechnung noch nicht vorlagen. In Österreich und der Schweiz existiert aufgrund der Herkunftsnachweispflicht kein Residual Mix, daher wurde in diesen Fällen auch bei der marktbasierten Berechnung auf den durchschnittlichen Strommix zurückgegriffen.

Für die marktbasierte Berechnung des Fernwärmeverbrauchs in Wien wurde der spezifische Emissionsfaktor von Wien Energie verwendet.

- Kroatien: 0,573 kg CO₂eq/kWh
- Slowenien: 0,429 kg CO₂eq/kWh
- Slowakei: 0,334 kg CO₂eq/kWh
- Italien: 0,324 kg CO₂eq/kWh
- Fernwärme (AT): 0,02 kg CO₂eq/kWh

6. Scope 1

Scope 1 umfasst alle direkten 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 2025 beliefen sich die Scope 1 Emissionen auf 340 tCO₂eq, was einem Anstieg von 0,4% gegenüber dem Vorjahr (2024: 339 tCO₂eq) entspricht.

	2024	2025	Veränderung
Scope 1 THG-Emissionen (tCO ₂ eq)	339	340	+0,4%
Prozentsatz der Scope 1 THG-Emissionen aus regulierten Emissionshandelssystemen (%)	0,0%	0,0%	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 Emissionen berücksichtigt wurden.

in tCO ₂ eq	2024	2025	Veränderung
Diesel	252	252	/
Benzin	53	49	-7,9%
Erdgas	34	39	+15,3%
Total Scope 1	339	340	+0,4%

Fuhrpark

Die Emissionen des unternehmenseigenen Fuhrparks stellen mit rund 87% den größten Anteil der Scope 1 Emissionen dar. Der Fuhrpark besteht überwiegend aus Fahrzeugen mit Diesel- oder Benzinantrieb. Die Emissionsberechnung erfolgt differenziert nach den Kraftstoffarten Diesel und Benzin. Im Berichtsjahr beliefen sich die Emissionen aus dem Fuhrpark auf 297,1 tCO₂eq und lagen damit leicht unter dem Vorjahreswert (2024: 298,7 tCO₂eq). Der Stromverbrauch der verbleibenden Elektrofahrzeuge wird in Scope 2 berücksichtigt. Hybridfahrzeuge werden aufgrund der derzeitigen Datenverfügbarkeit ausschließlich über ihren Kraftstoffverbrauch in Scope 1 berücksichtigt. Insgesamt zeigt sich eine stabile bis leicht rückläufige Entwicklung, die sowohl auf methodische Weiterentwicklungen in den einzelnen Ländern und Einheiten zurückzuführen ist. Insbesondere die erstmalige Einbeziehung der Tochtergesellschaft RI-ING sowie des Standorts Sky Office in Zagreb führte zu zusätzlichen Emissionen aus deren Fuhrparks, die im aktuellen Berichtsjahr berücksichtigt wurden.

Für den österreichischen Fuhrpark erfolgt die Verbrauchserfassung auf Basis von Tankkartenabrechnungen mit detaillierten Angaben zu Fahrleistung und Kraftstoffverbrauch. Im Berichtsjahr wurde die Berechnungslogik zur Zuordnung der Treibstoffarten präzisiert. Die vom Leasinggeber zur Verfügung gestellten Abrechnungen beinhalten detaillierte Angaben zu den gefahrenen Kilometern sowie verbrauchten Litern an Diesel bzw. Benzin. In diesem Zusammenhang wurden zuvor vereinzelt fehlerhafte Zuordnungen korrigiert. Nachträgliche Anpassungen der Vorjahreswerte wurden nicht vorgenommen. Der Gesamtverbrauch in Litern blieb im Jahresvergleich stabil. In Italien wurde die Datengrundlage im Berichtsjahr wesentlich verbessert. Während im Vorjahr Schätzungen auf Basis der im Leasingvertrag vereinbarten, jährlichen Fahrleistung vorgenommen wurde, erfolgt die Ermittlung nun auf Grundlage regelmäßig dokumentierter Kilometerstände. Der Rückgang der Emissionen ist daher primär auf diese methodische Verbesserung zurückzuführen. Auch in Kroatien wurde die Methodik weiterentwickelt. Während im Vorjahr Schätzungen pro Mitarbeitenden auf Basis von Fahrleistungen und Durchschnittsverbrauch des jeweiligen Fahrzeugmodells verwendet wurden, basiert die Emissionsberechnung im Berichtsjahr auf den tatsächlich erfassten Kraftstoffverbräuchen.

Im Bereich der sonstigen Geschäftsbereiche („Other Business“), zu denen unter anderem das Tochterunternehmen Flexiskin zählt, unterliegen die Verbräuche des Fuhrparks projektbedingten Schwankungen, da der Fahrzeugeinsatz stark von der jeweiligen Auftragslage abhängt. Zusätzlich führte die Akquisition von RI-ING im Berichtsjahr zu einer Ausweitung des Fuhrparks, da das Unternehmen über einen eigenen Fuhrpark mit sechs benzinbetriebenen Fahrzeugen verfügt, die entsprechend in die Emissionsbilanz einbezogen wurden.

Für den Standort Sky Office in Zagreb lagen für das Berichtsjahr keine direkt erfassten Kraftstoffverbrauchsdaten vor. Zur Ermittlung der Emissionen wurden daher die vom internen Fuhrparkmanagement bereitgestellten Verbrauchsschätzungen für die beiden am Standort eingesetzten Dieselfahrzeuge herangezogen.

Notstromaggregate

Neben den Emissionen aus dem Fuhrpark sind in Scope 1 auch die Treibstoffeinsätze für Notstromaggregate enthalten. Diese werden im Rahmen gesetzlich vorgeschriebener Testläufe an verschiedenen Büro- und Garagenstandorten eingesetzt. Im Jahr 2025 lagen die Betankungen auf einem vergleichbaren Niveau wie im Vorjahr. Die Verbräuche unterliegen jedoch Schwankungen, da sie davon abhängen, in welchen Jahren einzelne Aggregate nachgefüllt werden müssen und welche Tankvolumina im Zuge der gesetzlichen Anforderungen notwendig sind. Die Datenqualität wurde im Berichtsjahr weiter verbessert. In Österreich erfolgt die Erfassung auf Basis zentraler Abrechnungen eines Anbieters in Wien sowie durch ergänzende Meldungen der erfassten Verbrauchsmengen aus den Bundesländern. In den anderen Ländern erfolgt eine laufende Dokumentation der Nachfüllmengen.

Gasheizungen

An mehreren Standorten erfolgt die Beheizung der Gebäude durch Erdgas, wodurch entsprechende direkte Treibhausgasemissionen im Scope 1 entstehen. Im Berichtsjahr wurde der Umfang der Datenerhebung in Italien erweitert. Erstmals konnten die Verbrauchsdaten von drei zusätzlichen Standorten vollständig erfasst und in die Emissionsbilanzierung einbezogen werden. In den Vorjahren standen für diese Standorte keine ausreichenden oder verlässlichen Daten zur Verfügung, weshalb sie nicht Teil der Berichterstattung waren. Die Einbeziehung dieser Standorte ist auf eine verbesserte Datenverfügbarkeit sowie auf die Weiterentwicklung der internen Datenerfassungs- und Berichtsprozesse zurückzuführen.

7. Scope 2

Scope 2 umfasst indirekte Emissionen aus dem Verbrauch von eingekaufter Elektrizität, Fernwärme und Fernkälte. Diese Emissionen entstehen vor allem durch den Betrieb von Parkgaragen, Büroflächen, Immobilien einschließlich des Hotels und des neuerworbenen Sky Offices sowie durch den elektrischen Fuhrpark.

Im Berichtsjahr 2025 beliefen sich die standortbasierten Scope 2-Emissionen auf 3.345 tCO₂eq, was einem Anstieg von 9,7% gegenüber dem Vorjahr entspricht (2024: 3.050 tCO₂eq). Die marktbasierten Scope 2 Emissionen betrugen 1.130 tCO₂eq und lagen damit um 9,4% über dem Vorjahreswert (2024: 1.033 tCO₂eq). Der Anstieg ist überwiegend auf die erstmalige Einbeziehung des im April 2025 erworbenen Bürokomplexes Sky Office in Zagreb zurückzuführen.

in tCO ₂ eq	2024	2025	Veränderung
Scope 2 THG-Emissionen (SB)	3.050	3.345	+9,7%
Scope 2 THG-Emissionen (MB)	1.033	1.130	+9,4%

in kWh	2024	2025	Veränderung
Elektrizität	13.435.033	14.498.058	+7,9%
davon Verbrauch aus erneuerbaren Energien	10.221.497	11.288.281	+10,4%
Fernwärme	709.220	999.541	+40,9%
Fernkälte	607.276	520.196	-14,3%
Total Energieverbrauch	14.751.529	16.017.795	+8,6%

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 2025 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. Der Stromverbrauch erhöhte sich im Berichtsjahr um 7,9% gegenüber dem Vorjahr. Diese Entwicklung ist insbesondere auf die Erweiterung des Portfolios zurückzuführen. So wurde ein Standort in Serbien erstmals ganzjährig in die Treibhausgasbilanz einbezogen, während ein weiterer Standort im dritten Quartal 2025 den Betrieb aufnahm und erstmals berücksichtigt wurde. Darüber hinaus führte die Einbeziehung des Bürokomplexes Sky Office in Zagreb zu einem zusätzlichen Energiebedarf und damit zu höheren Scope 2 Emissionen.

Für das Sky Office in Zagreb wurden ausschließlich die Energieverbräuche der Allgemeinflächen in die Treibhausgasbilanz einbezogen, da die Energiebeschaffung für die vermieteten Flächen in der Verantwortung der jeweiligen Mieter liegt. Die Allgemeinflächen entsprechen einem vertraglich dokumentierten Flächenanteil von 7,5% der Gesamtnutzfläche des Gebäudes. Dieser Anteil wurde als Allokationsfaktor auf die vorliegenden Energierechnungen des Standorts angewendet. Der Verbrauch der Tiefgarage ist im Gesamtverbrauch der vorliegenden Rechnungen enthalten und wurde entsprechend über denselben Allokationsfaktor berücksichtigt.

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. Fernwärme wird zudem für den Standort Sky Office in Zagreb über das kommunale Fernwärmenetz („Municipal District Heating Plant Zagreb“) bezogen. Die erstmalige Einbeziehung dieses Standorts führte zu einem Anstieg der Fernwärmeemissionen um knapp 41% gegenüber dem Vorjahr. Demgegenüber verringerte sich der Fernkälteverbrauch im Hotel „The Amauris“ im Berichtsjahr um rund 14% gegenüber dem Vorjahr.

Für die im Einsatz befindlichen Elektrofahrzeuge in Österreich 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.

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.

8. Gesamtemissionen

Die folgende Tabelle zeigt die gesamten Treibhausgasemissionen in Scope 1 und 2 für das Jahr 2025. Die standortbasierten Emissionen belaufen sich auf insgesamt 3.685 tCO₂eq, die marktbasierten auf 1.470 tCO₂eq.

in tCO ₂ e	2024	2025	Veränderung
Total THG-Emissionen (SB)	3.389	3.685	+8,7%
Total THG-Emissionen (MB)	1.372	1.470	+7,2%

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, RAO und RI-ING, tätig in den Bereichen Building Technologies und Digital Solutions, sind organisatorisch der Best in Parking AG zugeordnet und wurden entsprechend in die konsolidierte Treibhausgasbilanz aufgenommen. Aufgrund der Vielzahl an Standorten und der breiten Marktabdeckung ist dieser Geschäftsbereich mit Abstand der größte Emissionstreiber. Den zweitgrößten Emissionsanteil verursacht das Hotel The Amauris in der Wiener Innenstadt. Dies ist insbesondere auf den vergleichsweise hohen Energiebedarf für Heizung, Kühlung sowie den laufenden Hotelbetrieb zurückzuführen. Die Emissionen der Breiteneder Immobilien Parking AG resultieren vorwiegend aus dem Energieverbrauch der Büroflächen und dem Fuhrpark der dort beschäftigten Mitarbeitenden. Zusätzlich werden Verbräuche aus Garagenstandorten in Italien und Serbien berücksichtigt, die der Breiteneder Immobilien Parking AG zugeordnet sind. Darüber hinaus besitzt die Gruppe eine gemischt genutzte Immobilie in Wien, deren Allgemeinflächen in den folgenden Tabellen ebenfalls der Kategorie Breiteneder Immobilien Parking AG zugerechnet werden.

Aufgrund seiner erstmaligen Einbeziehung in die Treibhausgasbilanz wird der Standort Sky Office in den nachfolgenden Auswertungen als eigenständige Kategorie dargestellt, um die Auswirkungen auf die Emissionsstruktur der Unternehmensgruppe transparent darzustellen.

Die standortbasierten Gesamtemissionen belaufen sich im Berichtsjahr auf 3.685 tCO₂eq. Davon entfallen rund 88% auf die Best in Parking AG (BIP), die damit den größten Anteil an den Treibhausgasemissionen der Unternehmensgruppe verursacht. Auf die Breiteneder Immobilien Parking AG (exkl. BIP, The Amauris und Sky Office) entfallen rund 3% der Gesamtemissionen, während der im Berichtsjahr erstmals berücksichtigte Standort Sky Office

rund 4% beiträgt. Das Hotel The Amauris verursacht mit rund 5% der standortbasierten Gesamtemissionen ebenfalls einen vergleichsweise geringen Anteil an den Gesamtemissionen der Unternehmensgruppe.

in tCO ₂ eq	2024	2025	Veränderung
Best in Parking AG	3.103	3.249	+4,7%
The Amauris	218	192	-11,8%
Sky Office	/	134	/
Breiteneder Immobilien Parking AG (exkl. BIP, The Amauris und Sky Office)	68	110	+61,9%
Total THG-Emissionen (SB)	3.389	3.685	+8,7%

Die marktbasierten Gesamtemissionen belaufen sich im Berichtsjahr auf 1.470 tCO₂eq. Davon entfallen rund 84% auf die Best in Parking AG (BIP), die damit weiterhin den größten Anteil an den Treibhausgasemissionen der Unternehmensgruppe verursacht. Auf die Breiteneder Immobilien Parking AG (exkl. BIP, The Amauris und Sky Office) entfallen rund 7% der Gesamtemissionen, während der im Berichtsjahr erstmals berücksichtigte Standort Sky Office ebenfalls rund 7% beiträgt. Das Hotel The Amauris verursacht mit rund 2% den geringsten Anteil an den marktbasierten Gesamtemissionen der Unternehmensgruppe.

in tCO ₂ eq	2024	2025	Veränderung
Best in Parking AG	1.256	1.232	-1,9%
The Amauris	103	34	-67,0%
Sky Office	/	102	/
Breiteneder Immobilien Parking AG (exkl. BIP, The Amauris und Sky Office)	13	102	+684,5%
Total THG-Emissionen (MB)	1.372	1.470	+7,2%

9. 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 standortbasierter und marktbasierter Berechnung. Die Nettoumsatzerlöse beliefen sich im Jahr 2025 auf 153,8 Mio. (2024: EUR 144,4 Mio.).

in tCO ₂ eq / MEUR	2024	2025	Veränderung
Total THG-Emissionen (SB) pro Nettoumsatzerlöse	23,5	24,0	+2,1%
Total THG-Emissionen (MB) pro Nettoumsatzerlöse	9,5	9,6	+0,6%

Gegenüber dem Vorjahr stieg die standortbasierte Emissionsintensität um 2,1% und die marktbasierte Emissionsintensität um 0,6%. Die Entwicklung der Treibhausgasintensität ist vor dem Hintergrund des kontinuierlichen Wachstums der Gruppe zu betrachten. Insbesondere die Erweiterung des Immobilien- und Garagenportfolios führten zu zusätzlichen Treibhausgasemissionen. Da dieses Wachstum teilweise in Märkten mit emissionsintensiveren Strommischen und begrenzter Verfügbarkeit von Grünstromprodukten erfolgte, stiegen die absoluten Emissionen trotz laufender Dekarbonisierungsmaßnahmen an. Gleichzeitig wirkte sich die positive Umsatzentwicklung dämpfend auf die Emissionsintensität aus.