

# **Corporate Carbon Footprint**

Dokumentation zur Berechnung

Berichtsjahr 2023

# über den corporate carbon footprint.

## co<sub>2</sub>. die währung unserer zeit.

Nicht zuletzt mit dem **EU Green Deal** gewinnen Treibhausgase eine immer größere Bedeutung. Bis 2050 soll Europa der erste klimaneutrale Kontinent der Welt werden. Rund **37 %** der globalen CO<sub>2</sub>-Emissionen werden allein in der Immobilienbranche verursacht – sie spielt somit eine wesentliche Rolle. UBM sieht es daher als Teil ihrer **Verantwortung** gegenüber Umwelt und Gesellschaft eine aktive Rolle einzunehmen.

## die co<sub>2</sub>-bilanz eines unternehmens.

- Der Corporate Carbon Footprint gibt einen Überblick über direkte und indirekte **Treibhausgas-Emissionen** eines Unternehmens in t CO<sub>2</sub>e entlang der gesamten **Wertschöpfungskette**.
- Nach **Greenhouse Gas Protocol** werden mindestens Scope 1 und 2 betrachtet, zudem sollten relevante Scope-3-Kategorien einbezogen werden.
- Die Einreichung von **Science Based Targets** erfordert die Betrachtung aller Scope 3 Kategorien.

## nutzen des corporate carbon footprints.



Erfüllung der Berichtspflichten (CSR)



Identifikation von Hotspots, Zieldefinition



Glaubwürdiges Engagement gegen Greenwashing

# treibhausgase. erwärmen die erde.



Die THG haben ein unterschiedliches Erderwärmungspotential (z.B.: Methan wirkt etwa 28-mal stärker als CO<sub>2</sub>).  
→ Gemeinsame Einheit: CO<sub>2</sub>-Äquivalente (CO<sub>2</sub>e)

# corporate carbon footprint. ubm.

Für das Berichtsjahr 2023 haben wir zum zweiten Mal unseren vollständigen CCF erhoben. Das vorliegende Dokument erläutert die Methodologie, Systemgrenzen und Ergebnisse transparent.

Auf Basis des CCF können wir **Verbesserungspotenziale** identifizieren und den **Fortschritt** bei der Zielerreichung messen. Details zu unseren Zielen, Maßnahmen und Kennzahlen im Bereich ESG finden sich im ESG-Bericht<sup>1</sup>.

Weiters wurden unsere ambitionierten, wissenschaftsbasierten Klimaziele von der **Science Based Targets initiative** validiert, und wir entwickeln einen konkreten THG-Reduktionspfad.

Die Ergebnisdarstellung erfolgt gemäß den Vorgaben des wissenschaftlich fundierten **Greenhouse Gas Protocols** (GHG Protocol) sowie des Guide to Scope 3 Reporting in Commercial Real Estate.



<sup>1</sup> Abrufbar unter [www.ubm-development.com/de/esg-management](http://www.ubm-development.com/de/esg-management)

**details zur  
berechnung.**

# systemumfang.

Der vorliegende CCF umfasst die Emissionen von UBM Development inkl. ihrer Beteiligungen.



## projektentwicklung.

Vier fertiggestellte Projekte im Jahr 2023, davon eine Renovierung.



## konzernstandorte.

Sieben der zwölf Standorte in AT, DE, PL und CZ, an denen in Summe mehr als 95 % der MA beschäftigt sind.<sup>1</sup> Eine Beteiligung (UBM hotels).



## bestandsgebäude.

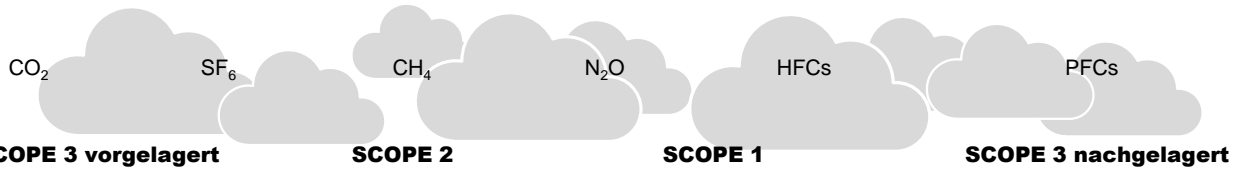
Sechs Standing Assets in AT, PL, CZ und NL. Unbebaute Grundstücke sind für die CCF-Berechnung nicht relevant.

## ansatz operative kontrolle.

In Scope 1 und 2 werden die Emissionen jener Gesellschaften berichtet, über die UBM die operative Kontrolle hat (d.h. operative Entscheidungen treffen kann). In Scope 3.15 werden externe Beteiligungen, über die UBM keine operative Kontrolle hat, berichtet (mit dem Prozentsatz der Beteiligung).

<sup>1</sup> Cut-Off-Grenze je Standort: mind. 5 % der Gesamtmitarbeitenden müssen in dem Standort beschäftigt sein

# corporate carbon footprint. ubm.

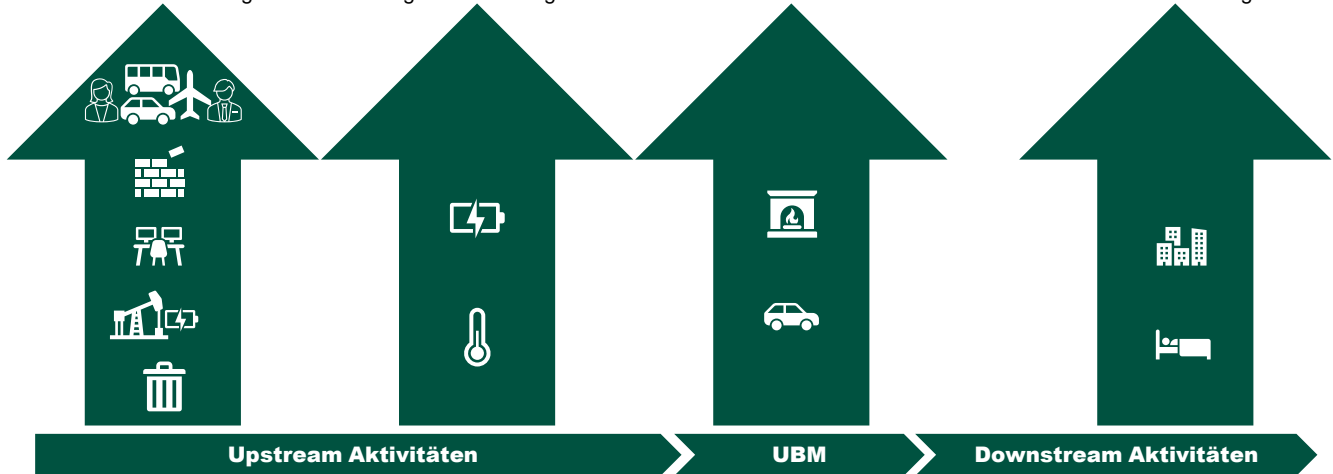


Quellen, die mit den Unternehmensaktivitäten in Verbindung stehen.

Emissionen aus zugekaufter Energie.

Quellen, die das Unternehmen besitzt oder steuert.

Quellen, die mit den Unternehmensaktivitäten in Verbindung stehen.



Das Greenhouse Gas Protocol ist der verbreitetste globale Standard zur Emissionsberechnung und -berichterstattung.

# scope 3. relevanzbewertung.

Scope 3-Kategorie	Relevanzbewertung gem. Scope 3-Guide <sup>1</sup>		Bewertung bei UBM
	Entwickler	Vermieter	
3.1 Einge kaufte Waren & Services	Niedrig	Mittel	✓
3.2 Kapitalgüter	<b>Hoch</b>	Mittel	✓
3.3 Energiebezogene Emissionen	Mittel	Mittel	✓
3.4 Vorgelagerter Transport & Vertrieb	Mittel	Niedrig	nicht relevant <sup>2</sup>
3.5 Abfall	Niedrig	Niedrig	✓
3.6 Geschäftsreisen	Niedrig	Niedrig	✓
3.7 Mitarbeiterpendeln	Niedrig	Niedrig	✓
3.8 Gemietete Sachanlagen	Niedrig	Niedrig	✓
3.9 Nachgelagerter Transport & Vertrieb	n/a	n/a	nicht relevant <sup>3</sup>
3.10 Weiterverarbeitung verkaufter Produkte	n/a	n/a	nicht relevant <sup>3</sup>
3.11 Produktverwendung	<b>Hoch</b>	Niedrig	✓
3.12 End of Life verkaufter Produkte	<b>Hoch</b>	Niedrig	✓
3.13 Vermietete Sachanlagen	Niedrig	<b>Hoch</b>	✓
3.14 Franchises	n/a	n/a	nicht relevant <sup>3</sup>
3.15 Investments	Niedrig	Niedrig	✓

<sup>1</sup> UK Green Building Council (2019): Guide to Scope 3 Reporting in Commercial Real Estate. <sup>2</sup> Transporte werden indirekt über Subunternehmen beauftragt und sind in 3.1 und 3.2 enthalten. <sup>3</sup> kein nachgelagerter Transport und keine Weiterverarbeitung der verkauften Produkte (Immobilienprojekte), keine Franchises



# thg emissionen. berechnung.

## Screening/Relevanzbewertung: wesentliche Emissionsquellen



## Datenerhebung

### Gemessene Daten (Primärdaten)

- Zählerstände, Lieferbelege
- Kilometerstandberichte, Reiseaufzeichnungen

### Geschätzte Daten (Sekundärdaten)

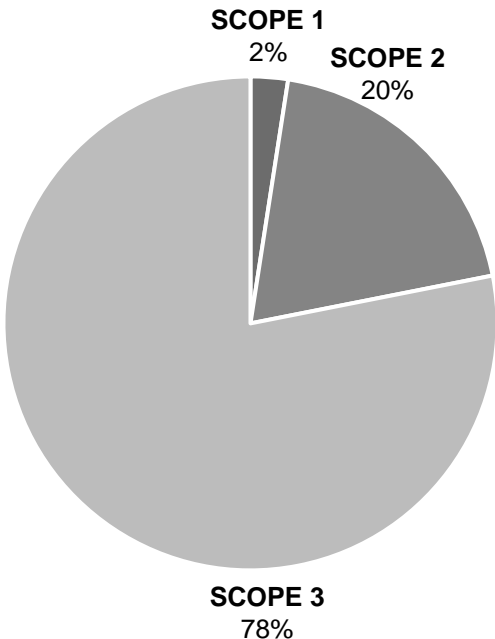
- Ausgabenbasiert: Kostenaufzeichnungen
- Durchschnittsdaten: Hochrechnung von Teildaten

## Berechnung Emissionen

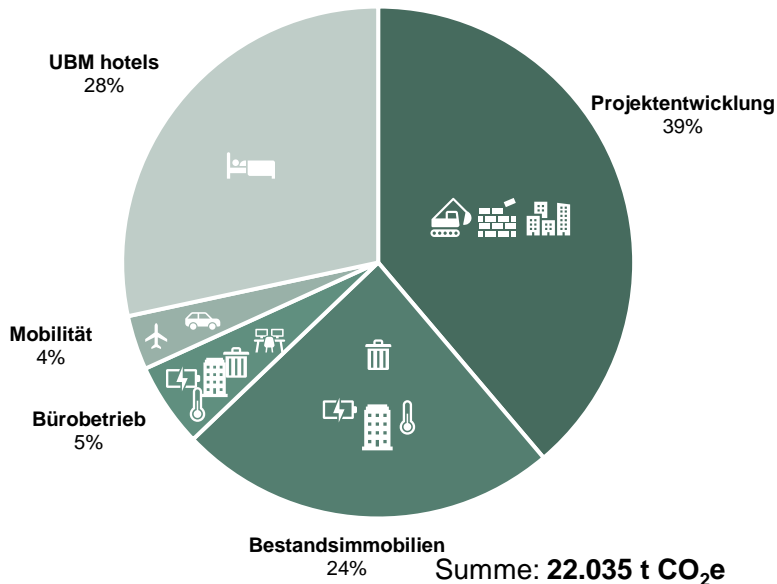
- Emissionsfaktoren: Auswahl passend zu Aktivität, geografischem Standort und Zeitraum
- Umrechnung in CO<sub>2</sub>-Äquivalente

# emissionen auf einen blick.

emissionen nach scopes.



emissionen nach aktivitäten von ubm<sup>1</sup>.

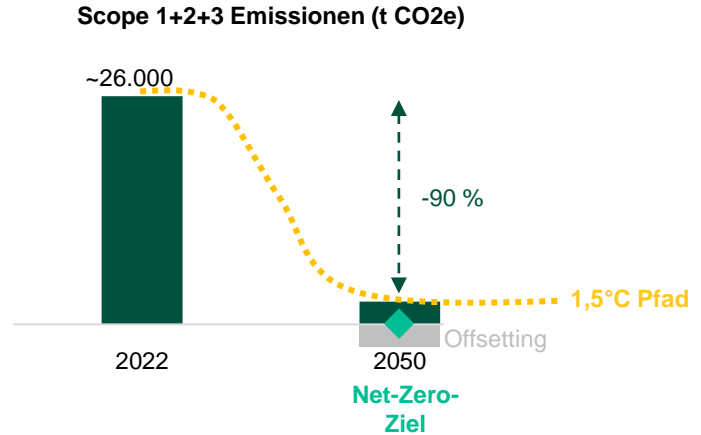


<sup>1</sup> Projektentwicklung: 3.2 Embodied Carbon, 3.11, 3.12; Bestandsimmobilien: 1, 2, 3.5, 3.13; Bürobetrieb: 1, 2, 3.1, 3.2 Rest, 3.5, 3.8; Mobilität: 1, 3.3, 3.6, 3.7, 3.8 Rest; UBM hotels: 3.15

## Wissenschaftsbasierte Klimaziele

<b>Near-term 2030</b>	<p><b>42%</b> Reduktion von Scope 1+2 Emissionen (Basis: 2022)</p>
---------------------------	--

<b>Long-term 2050</b>	<p><b>Net-Zero:</b> <b>90%</b> Reduktion von Scope 1+2+3 Emissionen (Basis: 2022) Offsetting nicht vermeidbarer Emissionen ab 2050</p>
---------------------------	--



## Umsetzung

 Steigerung Holzanteil	 Steigerung erneuerbare Energie	 Steigerung Energieeffizienz (BMS)
--	---	--

Der detaillierte Ziele- und Maßnahmenkatalog ist im aktuellen ESG-Bericht umfassend beschrieben und zum Download verfügbar: [www.ubm-development.com/de/esg-management/](http://www.ubm-development.com/de/esg-management/)

**ergebnisse im  
detail.**

# scope 1 und 2. ergebnisse.

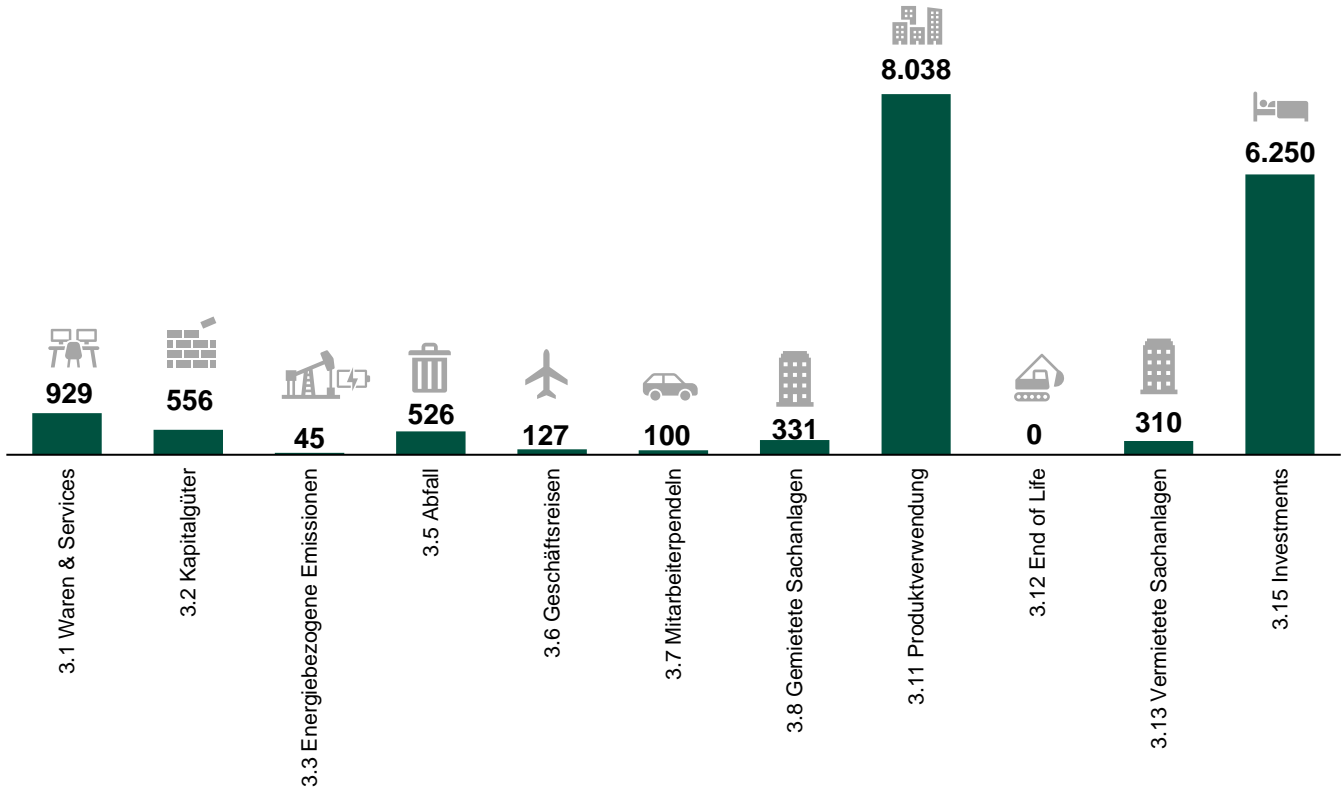
Emissionen aus Quellen, die das Unternehmen besitzt oder steuert, sowie Emissionen aus zugekaufter Energie.

## **i** vorgehensweise datenerhebung.

Die Emissionen, die mit dem Betrieb der firmeneigenen Fahrzeuge (Diesel & Benzin) verbunden sind, werden mittels der CO<sub>2</sub>-Faktoren aus den Herstellerangaben sowie den gefahrenen Kilometern gemäß UBM-internem Mobilitätsreporting errechnet. Für den Energieverbrauch (Strom, Wärme & Kälte, Erdgas) in Konzernstandorten (Büros) und Bestandsimmobilien, wo UBM über die Energielieferanten entscheidet, erfolgt die Emissionsberechnung im ESG-Cockpit unter Heranziehung der ecoinvent-Faktoren (die Emissionen der Büros und Bestandsimmobilien, für die UBM nicht die Wahl des Energielieferanten trifft, werden in Scope 3.8 bzw. 3.13 berichtet).

Kategorie	Emissionen (t CO <sub>2</sub> e)
Stromverbrauch & -produktion Bestandsimmobilien	3.067
Wärme & Kälte Bestandsimmobilien	1.184
Erdgasverbrauch Bestandsimmobilien	362
Diesel & Benzin für firmeneigene Fahrzeuge	169
Wärme & Kälte Konzernstandorte	25
Stromverbrauch Konzernstandorte	17

# scope 3. details.



# scope 3.1. gekaufte waren & services.

Emissionen aus der Herstellung bzw. Gewinnung, Verarbeitung und dem Transport von bezogenen Waren und Dienstleistungen, deren Zukauf im Bezugsjahr getätigt wurde.

## **i** vorgehensweise datenerhebung.

Ausgabenbasierte Bewertung des Einkaufs von Waren und Dienstleistungen, Verwendung von Emissionsfaktoren von DEFRA (unter Berücksichtigung der Inflationsentwicklung).

Kategorie	Emissionen (t CO <sub>2</sub> e)
Rechtsdienstleistungen, Consulting, Finanzdienstleistungen	484
Werbung und Marktforschung	309
Sonstige freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen	78
Immobilien-Dienstleistungen	20
Bildungsdienstleistungen	16
Sammlung, Behandlung und Entsorgung von Abfällen	8
Speisen- und Getränkeausgabe	7
Reparaturen	5
Dienstleistungen an Gebäuden und Landschaft	1
Sicherheits- und Ermittlungsdienste	1

## scope 3.2. gekaufte kapitalgüter.

Emissionen aus der Herstellung bzw. Gewinnung, Verarbeitung und dem Transport von bezogenen Kapitalgütern (langlebigen Gebrauchsgütern bzw. Dienstleistungen), deren Zukauf im Bezugsjahr getätigt wurde.

### **i** vorgehensweise datenerhebung.

Ökobilanzen (soweit vorhanden) bzw. externe Experten-Schätzungen auf Basis von Ökobilanzen für verbaute Materialien in Projekten (Embodied Carbon). Ausgabenbasierte Bewertung des sonstigen Einkaufs von Kapitalgütern, Verwendung von Emissionsfaktoren von DEFRA (unter Berücksichtigung der Inflationsentwicklung).

Kategorie	Emissionen (t CO <sub>2</sub> e)
Verbaute Materialien in Projekten	513
IT und verwandte Bereiche	38
Möblierung	5



# scope 3.3. energiebezogene emissionen.

Emissionen im Zusammenhang mit der Herstellung von Brennstoffen und Energie, die im Berichtsjahr gekauft und verbraucht wurden und nicht in den Geltungsbereich Scope 1 oder 2 fallen (Extraktion, Produktion und Transport von Kraft- und Brennstoffen).

## **i** vorgehensweise datenerhebung.

Die Berechnung der vorgelagerten energiebezogenen Emissionen erfolgt im ESG-Cockpit unter Verwendung von ecoinvent-Faktoren auf Basis der im Tool eingegebenen Energieverbräuche (Treibstoffe für unternehmenseigene Dienstfahrzeuge).

Kategorie	Emissionen (t CO <sub>2</sub> e)
Energiebezogene Emissionen	45

## scope 3.5. abfall.

Emissionen im Zusammenhang mit der Behandlung und Entsorgung von Abfall, der aus der eigenen Geschäftstätigkeit resultiert.



### vorgehensweise datenerhebung.

Basis sind die Abfall-Auswertungen, die UBM von den jeweiligen Providern erhält, bzw. Hochrechnungen dieser Daten (nach MA-Anzahl für Konzernstandorte und m<sup>2</sup> für Bestandsimmobilien) für jene Standorte und Bestandsimmobilien, für die (noch) keine Primärdaten verfügbar sind (das betrifft die Konzernstandorte in Deutschland exklusive Berlin). Die Berechnung der Emissionen erfolgt im ESG-Cockpit unter Verwendung von ecoinvent-Faktoren.

Kategorie	Emissionen (t CO <sub>2</sub> e)
Abfall in Bestandsimmobilien	378
Abfall in Konzernstandorten	148

## scope 3.6. geschäftsreisen.

Emissionen aus Geschäftsreisen der Beschäftigten in Fahrzeugen, die nicht durch UBM besessen oder betrieben werden (insbesondere Flüge, Bahn).

### **i** vorgehensweise datenerhebung.

Basis sind die Auswertung der gebuchten Flüge durch das Reisebüro, über das die Geschäftsreisen gebucht werden, die Auswertung der gebuchten Züge (Reisespesenabrechnung für selbstgebuchte Zugfahrten durch die Mitarbeitenden, Auswertungen von ÖBB und DB\*) sowie die Auswertung der Dienstreisen mit Mitarbeiterfahrzeugen (Kilometergeldabrechnung). Die Berechnung der Emissionen erfolgt im ESG-Cockpit unter Verwendung von ecoinvent-Faktoren.

Kategorie	Emissionen (t CO <sub>2</sub> e)
Flugverkehr	117
Personengeschäftsverkehr	9
Bahnverkehr	1

\* DB-Daten lagen für 2023 noch nicht vor, an der Auswertung wird intensiv gearbeitet.

## scope 3.7. mitarbeiterpendeln.

Emissionen durch den Transport von Mitarbeitenden zwischen ihren Wohnorten und ihrem Arbeitsplatz (insbesondere Privatautos, öffentliche Verkehrsmittel).

### **i** vorgehensweise datenerhebung.

UBM-weite Mitarbeiterumfrage zu Pendelverhalten<sup>1</sup>, die Errechnung der Emissionen erfolgt unter Verwendung von Faktoren des Umweltbundesamtes DE auf Basis der Anzahl an Mitarbeitenden, Anzahl der Pendeltage, durchschnittlichen Pendeldistanz sowie Wahl des Transportmittels (Privatauto, Öffentlicher Verkehr, Fahrrad/zu Fuß).

Kategorie	Emissionen (t CO <sub>2</sub> e)
Privatautos	60
Öffentlicher Verkehr	40

<sup>1</sup> Umfrage unter allen Mitarbeitenden im Jahr 2023, 156 Rückmeldungen

## scope 3.8. gemietete sachenanlagen.

Betrieb von Gebäuden, Maschinen und Fahrzeugen, die nicht dem eigenen Unternehmen gehören, aber im Bezugsjahr durch das Unternehmen gemietet oder geleast wurden.

### **i** vorgehensweise datenerhebung.

Die Emissionen, die mit dem Betrieb der geleasten Firmenautos (Diesel & Benzin) verbunden sind, werden mittels der CO<sub>2</sub>-Faktoren aus den Herstellerangaben sowie den gefahrenen Kilometern gemäß UBM-internem Mobilitätsreporting errechnet. Für den Energieverbrauch (Strom, Wärme & Kälte) in gemieteten Konzernstandorten (Büros), wo die Vermieter über die Energielieferanten entscheiden, erfolgt die Emissionsberechnung im ESG-Cockpit unter Heranziehung der ecoinvent-Faktoren (die Emissionen der Büros, für die UBM die Wahl des Energielieferanten trifft, werden in Scope 1 und 2 berichtet).

Kategorie	Emissionen (t CO <sub>2</sub> e)
Geleaste Firmenautos	319
Heizung & Kühlung gemietete Konzernstandorte	8
Strom gemietete Konzernstandorte	4

# scope 3.11. nutzung verkaufter produkte.

Emissionen, die durch die Energiezufuhr für den sachgemäßen Gebrauch des Produkts in der Nutzungsphase verursacht werden.

## **i** vorgehensweise datenerhebung.

Die Berechnung der Emissionen aus dem Betrieb der verkauften Projekte/Gebäude (keine Renovierungen) über den Lebenszyklus erfolgt gem. Energieausweisen (Annahme: lineare Abnahme der jährlichen Emissionen aufgrund Erreichens der Klimaneutralität bis 2050). Die Werte aus den Energieausweisen werden im ESG-Cockpit eingetragen und die Emissionen mittels ecoinvent-Faktoren errechnet.

Kategorie	Emissionen (t CO <sub>2</sub> e)
Arcus City	3.550
Gmunder Höfe	2.341
Rankencity	2.147

## scope 3.12. end of life.

Emissionen aus der Entsorgung und Weiterverarbeitung von Produkten am Ende ihrer Lebensdauer aller im Berichtsjahr verkauften Produkte.

### **i** vorgehensweise datenerhebung.

Grundsätzlich wird in Ökobilanzen in den Modulen C1-C4 die Entsorgung behandelt.

Bei den der UBM vorliegenden Ökobilanzen werden in den Modulen C1-C4 negative Emissionen ausgewiesen, welche jedoch gemäß GHG Protocol nicht in den CCF einberechnet (gutgeschrieben) werden dürfen. Somit erfolgt aktuell eine Null-Meldung durch UBM; die Datenverfügbarkeit soll künftig verbessert werden.

# scope 3.13. vermietete sachenlagen.

Betrieb von Gebäuden, Maschinen und Fahrzeugen, die dem eigenen Unternehmen gehören, aber an Fremdfirmen verleast oder vermietet wurden.

## **i** vorgehensweise datenerhebung.

Energieverbrauch (Strom, Wärme & Kälte) in vermieteten Bestandsimmobilien, wo die Mieter über die Energielieferanten entscheiden (die Emissionen der Bestandsimmobilien, für die UBM die Wahl des Energielieferanten trifft, werden in Scope 1 und 2 berichtet). Die Emissionsberechnung erfolgt im ESG-Cockpit unter Heranziehung der ecoinvent-Faktoren.

Kategorie	Emissionen (t CO <sub>2</sub> e)
Energieverbrauch vermietete Bestandsimmobilien	310



# scope 3.15. investments.

Anteilige Emissionen aus den Geschäftstätigkeiten von Investitionen, die durch das eigene Unternehmen getätigt wurden.

**i vorgehensweise datenerhebung.**

UBM hat eine 50%-ige Beteiligung an UBM hotels. Die Emissionsberechnung erfolgt anhand des Energieverbrauchs (Strom, Wärme & Kälte, Abfall) in den Hotels unter Heranziehung der ecoinvent-Faktoren. Die Emissionen, die von UBM berichtet werden, reflektieren die prozentuelle Beteiligung.

Kategorie	Emissionen (t CO <sub>2</sub> e)
Energieverbrauch UBM hotels	6.250

# referenzen.

## Emissionsfaktoren

DEFRA (2020). SIC Multipliers 2020.

ecoinvent Datenbank

Umweltbundesamt Deutschland (2023). Emissionen im Personenverkehr.