

# **Corporate Carbon Footprint**

Dokumentation zur Berechnung

Berichtsjahr 2022

# 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 **38 %** 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 (CSRD)



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 2022 haben wir unseren ersten 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 haben wir ambitionierte, wissenschaftsbasierte Klimaziele bei der **Science Based Targets Initiative** eingereicht, und entwickeln einen 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. Der gesamte Prozess der Erstellung des CCF wurde von der Beratung denkstatt begleitet, inklusive einer Überprüfung der Vollständigkeit, Korrektheit und GHG-Protocol-Konformität in Anlehnung an die **ISO 14071**.



<sup>1</sup> Abrufbar unter <https://www.ubm-development.com/de/esg-management/>

**details zur  
berechnung.**

# systemumfang.

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



## projektentwicklung.

Neun fertiggestellte Projekte im Jahr 2022, davon drei Renovierungen.



## konzernstandorte.

Neun der 15 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.

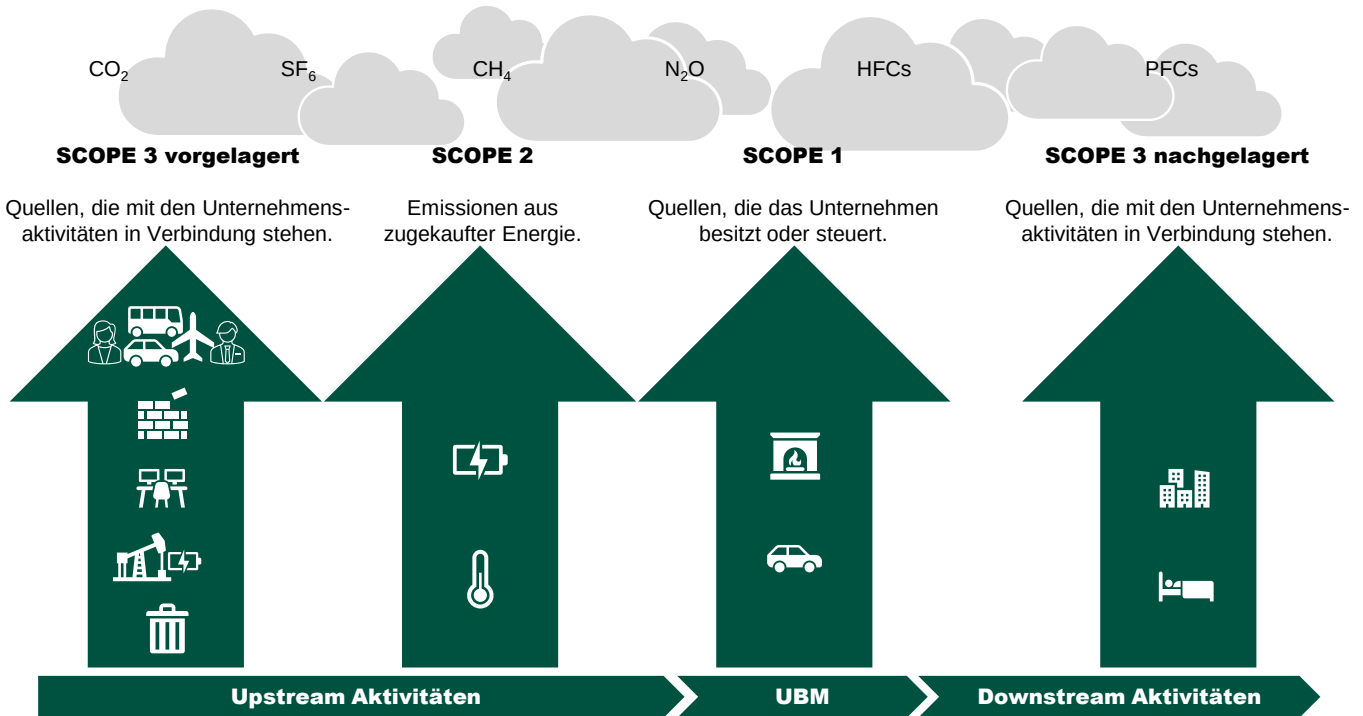
Vier Standing Assets in AT und PL. Unbebaute Grundstücke sind für die CCF-Berechnung nicht relevant.

## 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.



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 Eingekaufte 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.

SCOPE 1

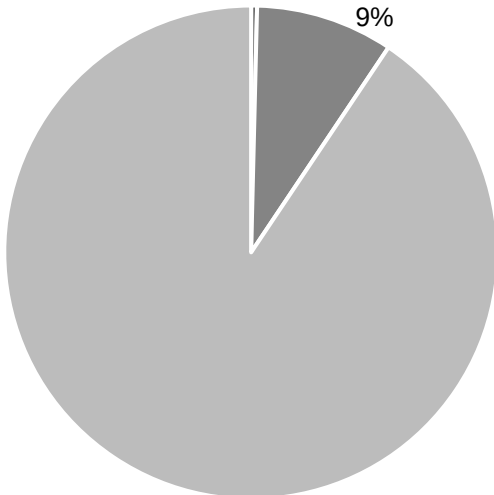
0%

SCOPE 2

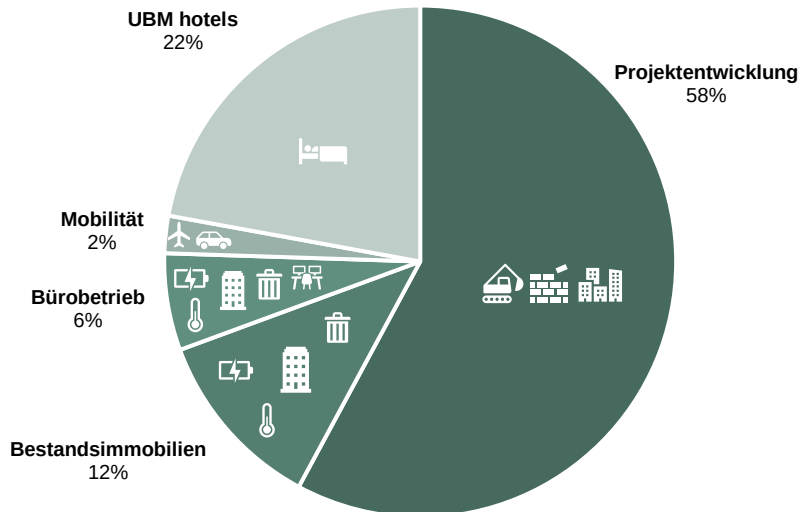
9%

SCOPE 3

91%



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



Summe: 26.135 t CO<sub>2</sub>e

<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, 3.3, 3.5, 3.8; Mobilität: 1, 3.6, 3.7; UBM hotels: 3.15



## Wissenschaftsbasierte Klimaziele **eingereicht**

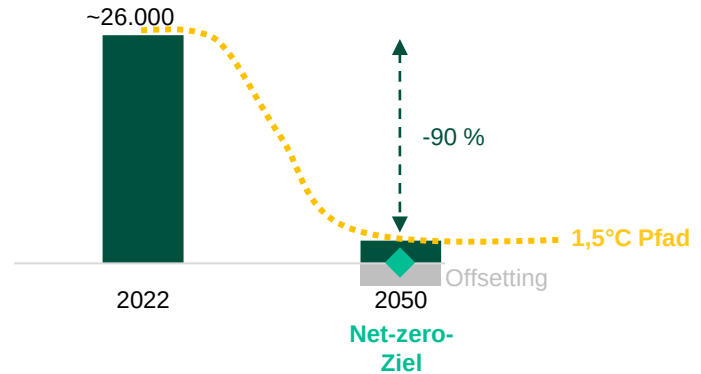
**Near-term  
2030**

**42% Reduktion von  
Scope 1+2 Emissionen**  
(Basis: 2022)

**Long-term  
2050**

**90% Reduktion von  
Scope 1+2+3 Emissionen**  
(Basis: 2022)  
Offsetting nicht vermeidbarer  
Emissionen ab 2050

### Scope 1+2+3 Emissionen (t CO<sub>2</sub>e)



## 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.

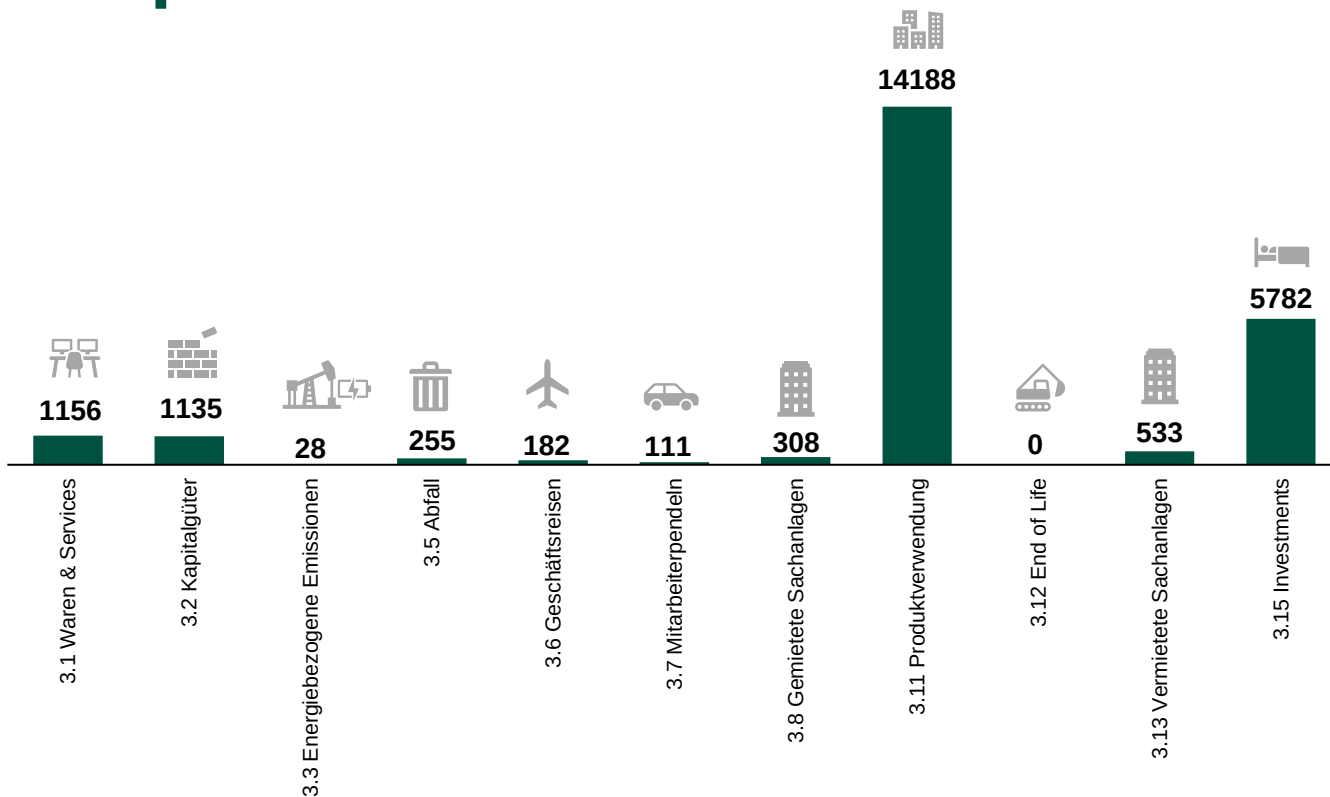
Emissionen aus Quellen, die das Unternehmen besitzt oder steuert, sowie Emissionen aus zugekaufter Energie.

## **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) 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 Bestandsimmobilien                     | 1.320                            |
| Wärme & Kälte Bestandsimmobilien                      | 966                              |
| Diesel & Benzin für firmeneigene Fahrzeuge            | 101                              |
| Stromverbrauch Konzernstandorte                       | 50                               |
| Wärme & Kälte Konzernstandorte                        | 19                               |
| Erdgasverbrauch Konzernstandorte & Bestandsimmobilien | 0                                |

# 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                 | 613                              |
| Werbung und Marktforschung                                                 | 317                              |
| Sonstige freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen | 159                              |
| Immobilien-Dienstleistungen                                                | 25                               |
| Bildungsdienstleistungen                                                   | 11                               |
| Reparaturen                                                                | 10                               |
| Sammlung, Behandlung und Entsorgung von Abfällen                           | 10                               |
| Speisen- und Getränkeausgabe                                               | 9                                |
| 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 | 935                              |
| IT und verwandte Bereiche         | 157                              |
| Möblierung                        | 42                               |



## 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.

Für Konzernstandorte und Bestandsimmobilien, bei denen UBM die Entscheidungsmacht über den Energielieferanten hat, erfolgt die Berechnung der vorgelagerten energiebezogenen Emissionen im ESG-Cockpit unter Verwendung von ecoinvent-Faktoren auf Basis der im Tool eingegebenen Energieverbräuche.

| Kategorie                  | Emissionen (t CO <sub>2</sub> e) |
|----------------------------|----------------------------------|
| Energiebezogene Emissionen | 28                               |

## 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 | 191                              |
| Abfall in Konzernstandorten  | 64                               |

## 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 ist die Auswertung der gebuchten Flüge durch das Reisebüro, über das die Geschäftsreisen gebucht werden. Die Berechnung der mit den Flügen verbundenen Emissionen erfolgt mit Unterstützung von myclimate.

| Kategorie      | Emissionen (t CO <sub>2</sub> e) |
|----------------|----------------------------------|
| Flugemissionen | 182                              |

An der Berichterstattung zu Zugemissionen wird intensiv gearbeitet, ein rückwirkendes Reporting ab dem Berichtsjahr 2022 wird angestrebt.

## 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          | 66                               |
| Öffentlicher Verkehr | 45                               |

<sup>1</sup> Umfrage unter allen Mitarbeitenden, 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                         | 222                              |
| Heizung & Kühlung gemietete Konzernstandorte | 51                               |
| Strom gemietete Konzernstandorte             | 35                               |

## 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) |
|------------------------|----------------------------------|
| FAZ-Tower              | 10.636                           |
| Kaufmannshof           | 1.314                            |
| Nordbahnhof Wohnen     | 953                              |
| Salunerstraße Pendling | 604                              |
| Satteins               | 511                              |
| Nordbahnhof Büro       | 170                              |

## 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 sachenanlagen.

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 | 533                              |



## 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) 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 | 5.782                            |

**review statement.**

# Review statement of the calculation of the Corporate Carbon Footprint (CCF)

The calculation of the CCF was performed by UBM Development AG using the "ESG-Cockpit" tool and covers 9 out of 15 locations where more than 95% of the employees are employed. The review is based on the following documents provided by UBM Development AG:

- Access to the ESG Cockpit
- ESG report 2022 of UBM Development AG
- Supplementary information on the selected Scope 3 categories
- Excel files of the data used in the ESG Cockpit included
- Manual and information on the function and methodology of the ESG Cockpit

A detailed review of the primary and input data did not take place as part of this review process. In several detailed meetings with the responsible persons, numerous methodological and calculatory adaptations were proposed, which were subsequently implemented by UBM on its own responsibility. The critical review was carried out in accordance with ISO 14071. The reviewer had the task of checking whether the:

- accounting methods used are in accordance with the requirements of the GHG Protocol
- accounting methods used are scientifically and technically valid
- assumptions made and data used (primary data and secondary data) are appropriate in relation to the objective of the study
- documentation is described transparently and consistently

The reviewer confirms on the basis of the audits performed that the results of the CCF of UBM Development AG for the balance year 2022 were calculated in compliance with the provisions and specifications of the GHG Protocol in a standard-compliant manner. The reporting on the analyses performed and their results is described transparently. The data and methods applied appear appropriate and the presentation of the results is in line with the defined objective of the CCF project.

# referenzen.

## Emissionsfaktoren

DEFRA (2020). SIC Multipliers 2020.

ecoinvent Datenbank

myclimate Flugrechner

Umweltbundesamt Deutschland (2023). Emissionen im Personenverkehr.