

Corporate Carbon Footprint

Dokumentation zur Berechnung

Berichtsjahr 2024

corporate carbon footprint.



CO₂ – ein zentraler hebel für transformation.

Treibhausgasemissionen rücken mit dem **EU Green Deal** in den Fokus regulatorischer und strategischer Entscheidungen. Bis 2050 soll Europa klimaneutral sein. Die Immobilienbranche verursacht derzeit **rund 37 % der globalen CO₂e-Emissionen** – und trägt damit besondere Verantwortung. UBM versteht es als Teil ihrer **unternehmerischen Verantwortung**, gegenüber Umwelt und Gesellschaft eine aktive Rolle einzunehmen und einen messbaren Beitrag zur Dekarbonisierung zu leisten.

definition und relevanz.

- Der **Corporate Carbon Footprint** erfasst direkte und indirekte **Treibhausgas-Emissionen** entlang der gesamten **Wertschöpfungskette** eines Unternehmens (in t CO₂e).
- Grundlage ist das **Greenhouse Gas Protocol**, das mindestens die Erfassung von Scope 1 und 2, sowie relevanter Scope-3-Kategorien vorsieht.
- Für die Einreichung von **Science Based Targets** ist eine vollständige Scope-3-Betrachtung erforderlich.

nutzen des CCFs.



Erfüllung regulatorischer Anforderungen (z.B. CSRD)



Identifikation emissionsintensiver Hotspots und Zieldefinition



Glaubwürdiges Engagement gegen Greenwashing

CO₂e = CO₂-Äquivalente (d.h. CO₂ und weitere Treibhausgase wie Methan, Lachgas, Fluorkohlenwasserstoffe etc.)

treibhausgase. erwärmen die erde.



Kohlenstoffdioxid
CO₂

Verbrennung fossiler Brennstoffe, industrielle Prozesse



Methan
CH₄

Wiederkäuer, Mülldeponien, Erdgasförderung



Stickstofftrifluorid
NF₃

Herstellung von Halbleitern, Bildschirmen, Solarzellen



Distickstoffmonoxid
N₂O

Dünger, Lachgas



Fluorkohlenwasserstoffe
FKW

Kältemittel, Reiniger, Aluminiumproduktion



Schwefelhexafluorid
SF₆

Isoliergas in der Mittel- und Hochspannungstechnik

Treibhausgase unterscheiden sich in ihrem Erderwärmungspotential (z. B. ist **Methan rund 28-mal** klimawirksamer als CO₂).
→ einheitlicher Vergleich durch CO₂-Äquivalente (CO₂e)

unser corporate carbon footprint.

Zum dritten Mal in Folge haben wir für das Berichtsjahr 2024 den vollständigen Corporate Carbon Footprint (CCF) erhoben. Das vorliegende Dokument beschreibt Methodik, Systemgrenzen und Ergebnisse nachvollziehbar und transparent.

CCF als Steuerungsinstrument.

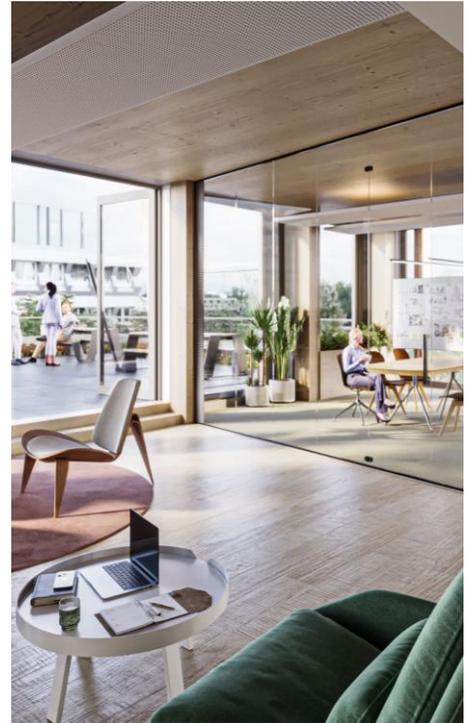
Der CCF hilft uns, **Verbesserungspotenziale** zu erkennen und den **Fortschritt** bei der Zielerreichung zu messen. Zielsetzungen, Maßnahmen und Kennzahlen sind im aktuellen **ESG-Bericht¹** dokumentiert.

validierung durch science based targets.

Unsere ambitionierten, wissenschaftsbasierten Klimaziele wurden von der **Science Based Targets initiative** validiert. Auf dieser Basis entwickeln wir einen konkreten **THG-Reduktionspfad**.

grundlage der methodik.

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



¹ Mehr unter www.ubm-development.com/de/esg-management

**details zur
berechnung.**

systemumfang.

Der Corporate Carbon Footprint (CCF) von UBM Development erfasst die Emissionen des Unternehmens inklusive ihrer Beteiligungen.

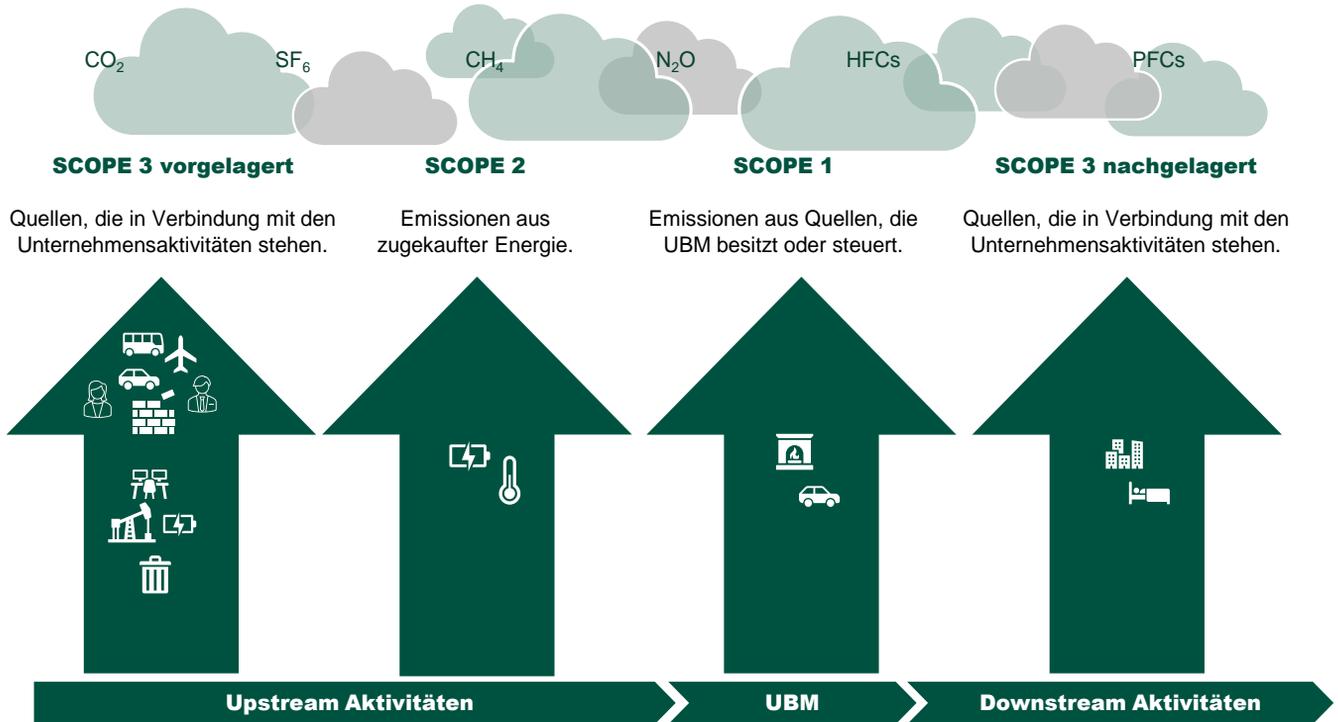


ansatz: operative kontrolle.

In Scope 1 und 2 werden die Emissionen jener Gesellschaften berichtet, über die UBM operative Kontrolle hat (d.h. operative Entscheidungen treffen kann). Scope 3.15 umfasst Beteiligungen, über die UBM keine operative Kontrolle hat, wobei eine anteilige Erfassung nach Beteiligungsquote erfolgt.

¹ Cut-Off-Grenze: mind. 5 % der Gesamtmitarbeitenden müssen an dem Standort beschäftigt sein.

unser corporate carbon footprint.



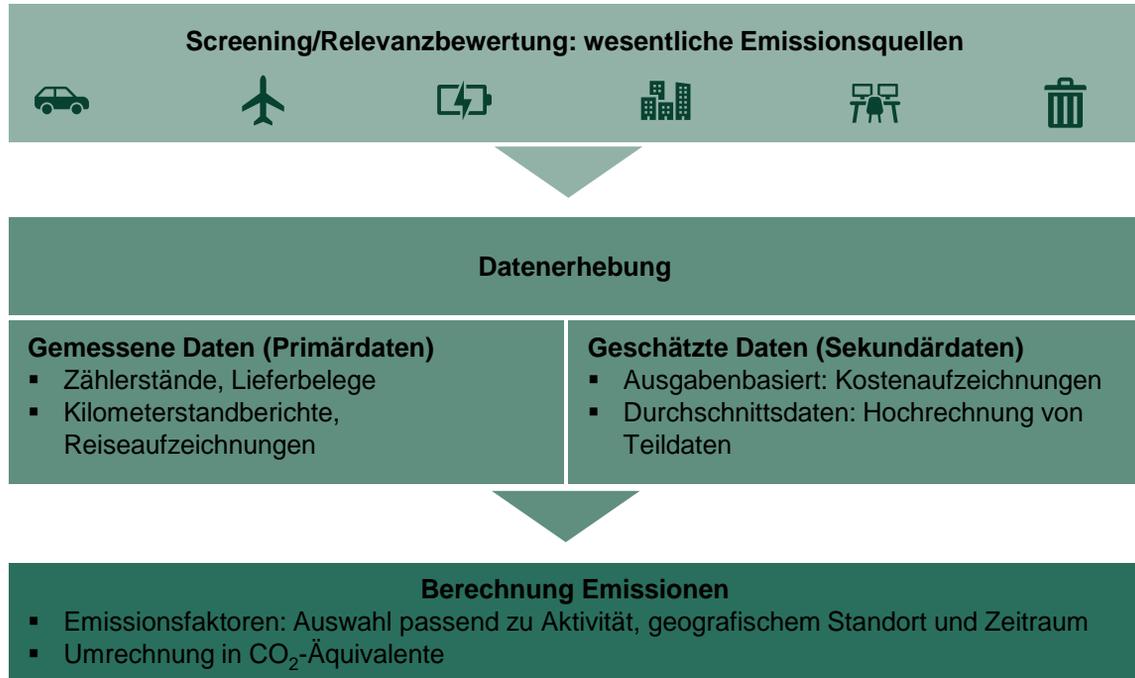
Das GHG Protocol ist der weltweit am weitesten verbreitete Standard zur Emissionsberechnung und -berichterstattung.

scope 3. relevanzbewertung.

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

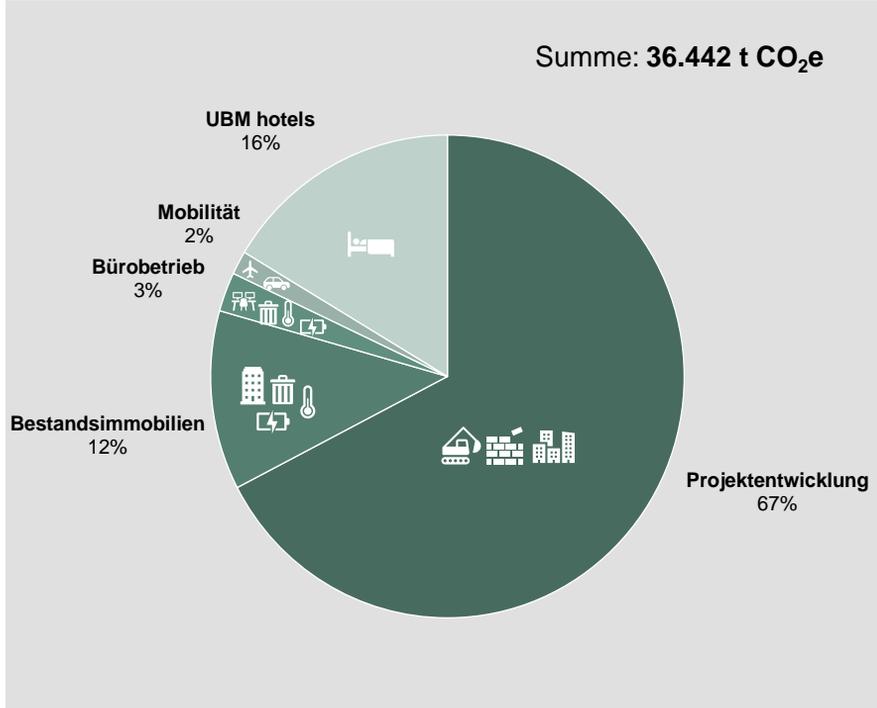
¹ UK Green Building Council (2019): Guide to Scope 3 Reporting in Commercial Real Estate. ² Transporte werden indirekt über Subunternehmen beauftragt und sind in 3.1 und 3.2 enthalten. ³ kein nachgelagerter Transport und keine Weiterverarbeitung der verkauften Produkte (Immobilienprojekte), keine Franchises

THG emissionen. berechnung.

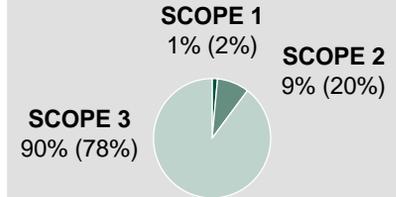


emissionen auf einen blick.

emissionen nach aktivitäten von ubm¹.



emissionen nach scopes.



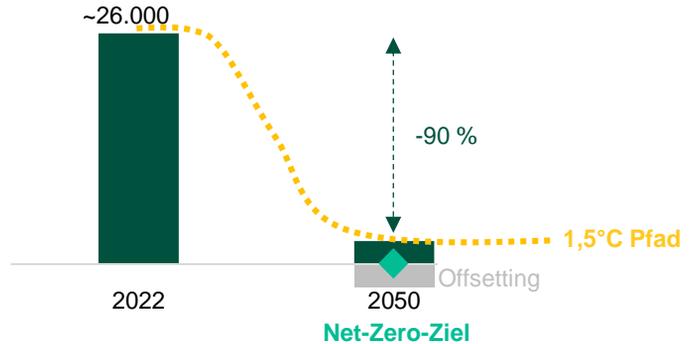
¹ Projektentwicklung: 3.2 Embodied Carbon, 3.11, 3.12; Bestandsimmobilien: 1, 2, 3.5, 3.13; Bürobetrieb: 1, 2, 3.1, 3.2 Rest, 3.3, 3.5, 3.8; Mobilität: 1, 3.6, 3.7; UBM hotels: 3.15

way forward.

Wissenschaftsbasierte Klimaziele

Near-term Target 2030	42 % Reduktion der Scope 1+2 Emissionen (Basisjahr: 2022)
Long-term Target 2050	Net-Zero: 90 % Reduktion der Scope 1+2+3 Emissionen (Basisjahr: 2022) Offsetting unvermeidbarer Emissionen ab 2050

Scope 1+2+3 Emissionen (t CO2e)



Kernmaßnahmen zur Zielerreichung

Steigerung Holzanteil

Steigerung erneuerbare Energie

Steigerung Energieeffizienz (BMS)



**ergebnisse im
detail.**

scope 1 und 2. ergebnisse.

Diese Kategorie umfasst alle Treibhausgasemissionen aus Quellen, die UBM besitzt oder steuert – sowie Emissionen aus zugekaufter Energie.



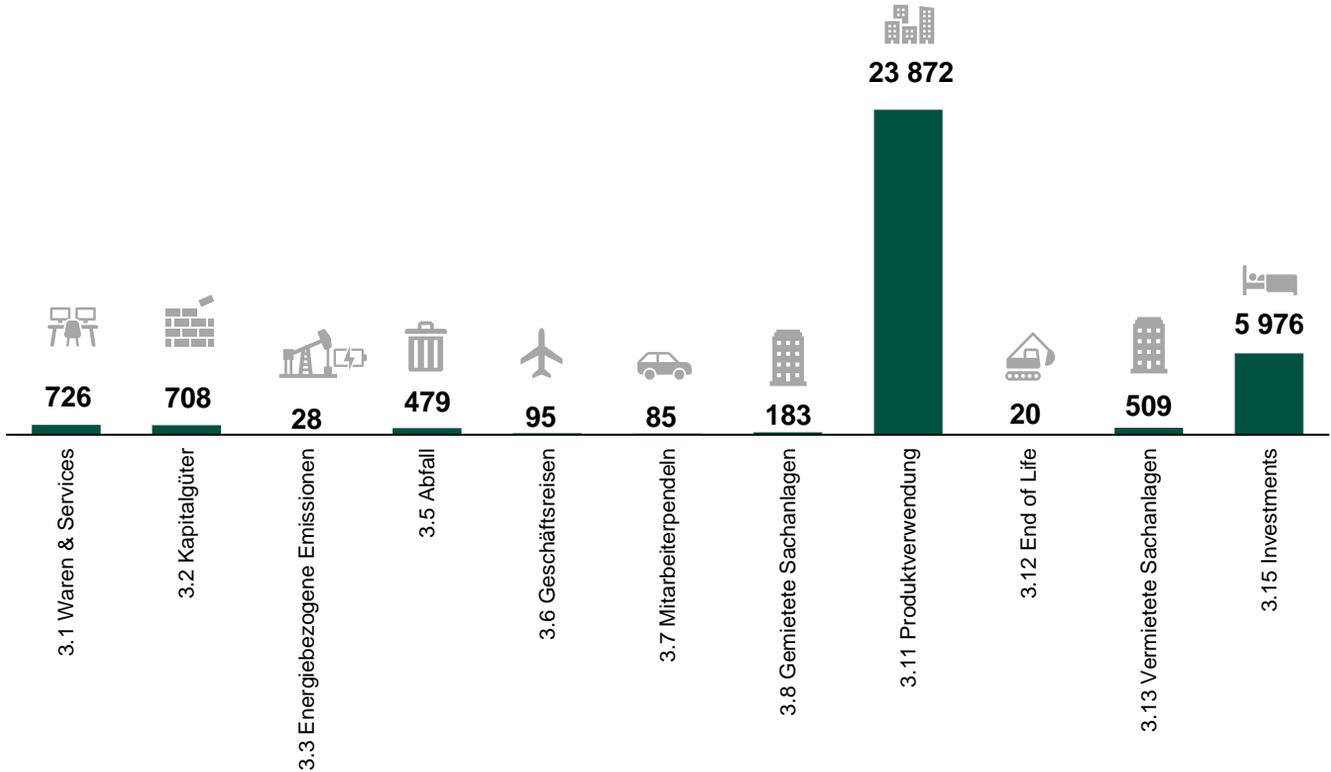
vorgehensweise zur datenerhebung.

Fahrzeuge: Emissionen aus Diesel- und Benzinverbrauch firmeneigener Fahrzeuge werden basierend auf Herstellerangaben zu CO₂-Faktoren und gefahrenen Kilometern gemäß dem internen Mobilitätsreporting berechnet.

Energie (Konzernstandorte/Büros & Bestandsimmobilien): Für den Energieverbrauch von Strom, Wärme, Kälte und Erdgas, bei dem UBM die Energielieferanten auswählt, erfolgt die Emissionsberechnung über das ESG-Cockpit unter Heranziehung der ecoinvent-Faktoren. In Fällen in denen UBM nicht die Wahl des Energielieferanten trifft, erfolgt die Berichterstattung unter Scope 3.8 bzw. 3.13.

Kategorie	Emissionen (t CO ₂ e)
Stromverbrauch Bestandsimmobilien	2.434
Wärme & Kälte Bestandsimmobilien	759
Erdgasverbrauch Bestandsimmobilien	348
Diesel & Benzin für firmeneigene Fahrzeuge	197
Wärme & Kälte Konzernstandorte	15
Stromverbrauch Konzernstandorte	9

scope 3. details.



scope 3.1. gekaufte waren & services.

Diese Kategorie umfasst Emissionen aus Herstellung bzw. Gewinnung, Verarbeitung und Transport von bezogenen Waren und Dienstleistungen, deren Zukauf im Berichtsjahr getätigt wurde.

i

vorgehensweise zur datenerhebung.

Ausgabenbasierte Bewertung des Einkaufs von Waren und Dienstleistungen, unter Anwendung der Emissionsfaktoren von DEFRA, angepasst um die Inflationsentwicklung.

Kategorie	Emissionen (t CO ₂ e)
Rechtsdienstleistungen, Consulting, Finanzdienstleistungen	371
Werbung und Marktforschung	197
Sonstige freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen	120
Immobilien-Dienstleistungen	1
Bildungsdienstleistungen	7
Sammlung, Behandlung und Entsorgung von Abfällen	0
Speisen- und Getränkeausgabe	3
Reparaturen	4
Dienstleistungen an Gebäuden und Landschaft	21
Sicherheits- und Ermittlungsdienste	0

scope 3.2. gekaufte kapitalgüter.

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



vorgehensweise zur datenerhebung.

Verbaute Materialien in Projekten: Berechnung basierend auf Ökobilanzen (soweit vorhanden) bzw. externe Experten-Schätzungen auf Basis von Ökobilanzen für verbaute Materialien in Projekten (Embodied Carbon).

Sonstige Kapitalgüter: Ausgabenbasierte Bewertung des sonstigen Einkaufs von Kapitalgütern, unter Anwendung der Emissionsfaktoren von DEFRA, angepasst um die Inflationsentwicklung.

Kategorie	Emissionen (t CO ₂ e)
Verbaute Materialien in Projekten	666
IT und verwandte Bereiche	42
Möbliering	0

scope 3.3. energiebezogene emissionen.

Diese Kategorie umfasst Emissionen im Zusammenhang mit der Herstellung von Brennstoffen und Energie, die im Berichtsjahr gekauft und verbraucht wurden aber nicht unter Scope 1 oder 2 fallen (Extraktion, Produktion und Transport von Kraft- und Brennstoffen).



vorgehensweise zur datenerhebung.

Die Berechnung der vorgelagerten energiebezogenen Emissionen erfolgt über das ESG-Cockpit unter Verwendung von ecoinvent-Faktoren. Grundlage sind die im Tool erfassten Energieverbräuche (Treibstoffe für unternehmenseigene Dienstfahrzeuge).

Kategorie	Emissionen (t CO ₂ e)
Energiebezogene Emissionen	28

scope 3.5. abfall.

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



vorgehensweise zur datenerhebung.

Basis sind die Abfall-Auswertungen, die UBM von den jeweiligen Providern erhält. Für Standorte (noch) ohne Primärdaten erfolgt eine Hochrechnung – basierend auf Anzahl der Mitarbeitenden (für Konzernstandorte) und m²-Flächenangabe (für Bestandsimmobilien). Dies betrifft Standorte in Deutschland (exkl. Berlin), für die (noch) keine vollständigen Daten verfügbar sind. Die Emissionsberechnung erfolgt über das ESG-Cockpit unter Verwendung von ecoinvent-Faktoren.

Kategorie	Emissionen (t CO ₂ e)
Abfall in Bestandsimmobilien	324
Abfall in Konzernstandorten	155

scope 3.6. geschäftsreisen.

Diese Kategorie umfasst Emissionen aus Geschäftsreisen der Beschäftigten in Verkehrsmitteln, die nicht durch UBM besessen oder betrieben werden – insbesondere Flug- und Bahnreisen.



vorgehensweise zur datenerhebung.

Flugverkehr: Auswertung der über das Reisebüro gebuchten Flüge, über das die Geschäftsreisen gebucht werden

Bahnverkehr: Auswertung der gebuchten Züge (Reisespesenabrechnung für selbst gebuchte Zugfahrten durch Mitarbeitende, sowie Auswertungen von ÖBB und DB*)

Dienstreisen mit Mitarbeiterfahrzeugen: Auswertung der Dienstreisen mit Mitarbeiterfahrzeugen auf Basis von Kilometergeldabrechnung.

Die Berechnung der Emissionen erfolgt über das ESG-Cockpit unter Verwendung von ecoinvent-Faktoren.

Kategorie	Emissionen (t CO ₂ e)
Flugverkehr	88
Personengeschäftsverkehr	3
Bahnverkehr	3

* DB-Daten lagen für 2024 noch nicht vor, an der Auswertung wird intensiv gearbeitet.

scope 3.7. mitarbeiterpendeln.

Diese Kategorie umfasst Emissionen, die durch den Transport von Mitarbeitenden zwischen Wohnort und Arbeitsplatz entstehen – insbesondere bei der Nutzung von Privatfahrzeugen und öffentlichen Verkehrsmitteln.



vorgehensweise zur datenerhebung.

Die Berechnung basiert auf einer UBM-weiten Mitarbeitendenbefragung zum Pendelverhalten¹ und erfolgt unter Verwendung von Faktoren des Umweltbundesamtes DE. Berücksichtigt werden dabei die Anzahl der Mitarbeitenden, die Pendeltage, die durchschnittliche Pendeldistanz sowie das gewählte Transportmittel (Privatfahrzeug, öffentlicher Verkehr, Fahrrad/zu Fuß).

Kategorie	Emissionen (t CO ₂ e)
Privatautos	51
Öffentlicher Verkehr	34

¹ Umfrage unter allen Mitarbeitenden im Jahr 2023, 156 Rückmeldungen

scope 3.8. gemietete sachenlagen.

Diese Kategorie umfasst Emissionen, die aus dem Betrieb von Gebäuden, Maschinen und Fahrzeugen resultieren, die nicht im Eigentum der UBM stehen, jedoch im Bezugsjahr durch das Unternehmen gemietet oder geleast wurden.



vorgehensweise zur datenerhebung.

Geleaste Firmenfahrzeuge (Diesel & Benzin): Berechnung über CO₂-Faktoren laut Herstellerangaben und gefahrene Kilometer gemäß dem internen Mobilitätsreporting.

Energieverbrauch gemieteter Konzernstandorte (Büros): Wo der Vermieter über den Energielieferanten entscheidet, erfolgt die Emissionsberechnung für den Verbrauch von Strom, Wärme und Kälte über das ESG-Cockpit unter Verwendung von ecoinvent-Faktoren. Für Standorte, bei denen UBM selbst den Energielieferanten auswählt, werden die Emissionen unter Scope 1 bzw. 2 berichtet.

Kategorie	Emissionen (t CO ₂ e)
Geleaste Firmenautos	172
Heizung & Kühlung gemietete Konzernstandorte	10
Strom gemietete Konzernstandorte	2

scope 3.11. nutzung verkaufter produkte.

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



vorgehensweise zur datenerhebung.

Die Emissionen aus dem Betrieb der verkauften Projekte bzw. Gebäude (ohne Renovierungen) über ihren gesamten Lebenszyklus werden auf Basis der jeweiligen Energieausweise berechnet. Dabei wird eine lineare Reduktion der jährlichen Emissionen bis zur angestrebten Klimaneutralität im Jahr 2050 angenommen. Die Werte aus den Energieausweisen werden im ESG-Cockpit erfasst, die Berechnung erfolgt mithilfe von ecoinvent-Faktoren.

Kategorie	Emissionen (t CO ₂ e)
Gmundner Höfe BT B	488
Gmundner Höfe BT C	292
CAMG Zollhafen Hafensinsel IV - Flösserhof	555
Timber Pioneer	6.305
Adler Lodge	211
Astrid Garden Residences	6.621
Arcus City Phase 3	2.202
Arcus City Phase 2	7.198

scope 3.12. end of life.

Diese Kategorie erfasst Emissionen, die am Ende des Produktlebenszyklus durch Entsorgung und Weiterverarbeitung entstehen. Berücksichtigt werden alle im Berichtsjahr veräußerten Projekte.



vorgehensweise zur datenerhebung.

In Ökobilanzen werden die Emissionen aus der Entsorgung üblicherweise in den Modulen C1–C4 abgebildet. In einigen der UBM vorliegenden Ökobilanzen sind in diesen Modulen negative Emissionen ausgewiesen, die gemäß GHG Protocol jedoch nicht im Corporate Carbon Footprint (CCF) berücksichtigt (gutgeschrieben) werden dürfen. Daher erfolgt für diese Projekte derzeit eine Null-Meldung durch UBM. Die Verfügbarkeit entsprechender Daten soll künftig weiter verbessert werden.

Kategorie	Emissionen (t CO ₂ e)
Timber Pioneer	20

scope 3.13. vermietete sachenlagen.

Diese Kategorie umfasst Emissionen aus dem Betrieb von Gebäuden, Maschinen und Fahrzeugen, die im Eigentum des Unternehmens stehen, jedoch an Fremdfirmen verleast oder vermietet wurden.



vorgehensweise zur datenerhebung.

Für vermietete Bestandsimmobilien, bei denen die Mieter die Energielieferanten auswählen (Strom, Wärme, Kälte), erfolgt die Emissionsberechnung im ESG-Cockpit unter Verwendung von ecoinvent-Faktoren. Emissionen aus Bestandsimmobilien, bei denen UBM selbst die Energielieferanten bestimmt, werden unter Scope 1 bzw. Scope 2 berichtet.

Kategorie	Emissionen (t CO ₂ e)
Energieverbrauch vermietete Bestandsimmobilien	509

scope 3.15. investments.

Diese Kategorie umfasst anteilige Emissionen aus den Geschäftstätigkeiten von Investitionen, die durch das eigene Unternehmen getätigt wurden.



vorgehensweise zur datenerhebung.

UBM hält eine 50 % Beteiligung an UBM hotels. Die Berechnung der Emissionen erfolgt auf Basis des Energieverbrauchs (Strom, Wärme, Kälte, Abfall) in den Hotels. Die Emissionsberechnung erfolgt unter Heranziehung der ecoinvent-Faktoren. Die von UBM berichteten Emissionen entsprechen anteilig der prozentuellen Beteiligung.

Kategorie	Emissionen (t CO ₂ e)
Energieverbrauch UBM hotels	5.976

referenzen.

Emissionsfaktoren

DEFRA (2020). SIC Multipliers 2020.

ecoinvent Datenbank

Umweltbundesamt Deutschland (2023). Emissionen im Personenverkehr.