

The background of the entire page is a vibrant, high-angle photograph of a city square. In the foreground, a woman sits on a wooden bench next to a tall, ornate green lamppost. To the right, a young boy stands near a small fountain. The middle ground shows a paved plaza with other people walking and a silver car parked. In the background, there are several multi-story buildings with classical architectural details, including a prominent statue on a pedestal. The sky is clear and blue, and the overall atmosphere is bright and lively.

Wir schaffen urbane  
Lebensräume



# Best in Parking

## FÜHREND BEI PARK- UND MOBILITÄTSLÖSUNGEN

Best in Parking ist einer der führenden Entwickler, Eigentümer und Betreiber von Parkraum- und Mobilitätsinfrastruktur in Europa mit den Kernmärkten Österreich, Italien und Kroatien. Best in Parking weitet ihr Angebot nicht nur in ihren Kernmärkten kontinuierlich aus, sondern konzentriert sich zudem auf Wachstumsmärkte in Südosteuropa, wie Slowenien, Serbien oder Albanien. Darüber hinaus verfügt das Unternehmen auch über Standorte in der Schweiz und der Slowakei. Vor dem Hintergrund dieser Wachstumsstrategie konnte das Standortnetz in den vergangenen Jahren erheblich ausgebaut werden (Details siehe Seite 6) – im Branchenvergleich verzeichnete Best in Parking dabei eine überdurchschnittlich hohe Profitabilität.

Best in Parking betreibt aktuell ca. 87.000 Parkplätze an rund 200 Standorten in erstklassigen Lagen in 40 Städten. Der Schwerpunkt liegt auf langfristigen Verträgen – die durchschnittliche Portfolioestlaufzeit beträgt mehr als 50 Jahre. Best in Parking offeriert ein attraktives und breit diversifiziertes Portfolio, das vor allem Standorte in Innenstädten, aber auch Park & Ride/Rail-Standorte sowie Parkgaragen in Wohngebieten, bei Shoppingcentern und Krankenhäusern umfasst. Das Portfolio wird durch On-Street-Standorte d.h. unbeschränkte Parkflächen im öffentlichen Straßenraum, ergänzt, wobei hier die Parkraumbewirtschaftung ganzer Städte durchgeführt wird.

Zusätzlich zu seiner geografischen Expansion entwickelt sich das Unternehmen von einem reinen Parkraumbetreiber zu einem Wegbereiter für Smart & Climate Active Cities (Details siehe Seite 8). Best in Parking deckt die gesamte vertikale Dienstleistungskette von

Park- und Mobilitätslösungen ab, beginnend mit der Idee und Planung bis zu Betrieb und Instandhaltung. Die langjährige Erfahrung in der Projektentwicklung sieht das Unternehmen als klaren Wettbewerbsvorteil. In enger Zusammenarbeit unterstützt Best in Parking bereits seit vielen Jahren öffentliche Verwaltungen bei der Planung von ganzen Stadtvierteln. Die Mehrzahl der Standorte wird durch langfristige Konzessionen und Baurechte bzw. im Eigentum betrieben. Neben der Parkraumbewirtschaftung wird das Angebot durch digitale und nachhaltige Lösungen abgerundet, um Zukunftskonzepte für die Mobilität in europäischen Städten zu realisieren (Details siehe Seite 9). Das Angebot umfasst sowohl innovative Park- und Bezahldienste und integrierte IT-Lösungen als auch neue Geschäftsmodelle wie E-Charging, um Parkhäuser in Mobilitätsdrehscheiben der Zukunft zu transformieren. Auch beim Bau von Parkgaragen setzt das Unternehmen auf nachhaltige Lösungen – durch die Tochtergesellschaft Flexiskin werden innovative und ressourcenschonende Beläge in den Garagen realisiert.

## LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG

Die Muttergesellschaft, die Breiteneder Immobilien Parking AG, ist ein familiengeführtes Unternehmen und seit mehr als 45 Jahren in der Parkraumbewirtschaftung tätig. 2020 wurden die Geschäftsaktivitäten im Bereich Parkraumbewirtschaftung und Mobilitätslösungen in der Best in Parking AG gebündelt und von den übrigen Geschäftsaktivitäten im Immobilienbereich getrennt. Neben dem CEO Johann Breiteneder, der seit 27 Jahren im Unternehmen tätig ist, verfügen auch das Managementteam der Gruppe und die regionalen Geschäftsführer über langjährige Erfahrung im Bereich Park- und Mobilitätslösungen.

# STANDORTE

- Kernmärkte
- Wachstumsmärkte
- Sonstige Märkte



# Geschäftsmodell und Strategie

## MARKTTRENDS

Mobilität und Verkehr befinden sich im Umbruch. Insbesondere in Städten lautet die Devise, den Verkehr klimafreundlicher zu gestalten und alle Mobilitätsformen harmonisch in Einklang zu bringen. Parkraumentwickler und -bewirtschafter können hierbei einen wesentlichen Beitrag leisten. Um die Lebensqualität in Städten zu steigern, werden Parkflächen an der Oberfläche kontinuierlich reduziert bzw. auf kostenpflichtiges Parken umgestellt. Aufgrund der geringeren Verfügbarkeit von On-Street-Parking werden vermehrt Parkgaragen direkt angesteuert, wodurch sich der emissionsintensive Parkplatzsuchverkehr reduziert. Zudem werden verstärkt Park & Ride/Rail-Anlagen genutzt, um mit öffentlichen Verkehrsmitteln zum Zielpunkt zu gelangen. Es wird erwartet, dass sich dieser Trend auch zukünftig fortsetzen wird, wobei der Individualverkehr ein wesentlicher Teil des Mobilitäts-Mix bleibt. Die Anzahl der zugelassenen Autos hat sich europaweit in den letzten Jahren kontinuierlich erhöht. Autoverkehr wird dabei immer klimafreundlicher, da der Anteil von E-Fahrzeugen deutlich zunimmt – dies führt zu neuen Anforderungen an die Ladeinfrastruktur. Auch hier können Parkraumentwickler und -bewirtschafter einen wesentlichen Beitrag leisten (Details siehe Seite 9).

## WETTBEWERBSUMFELD UND MARKTPOTENZIAL

Best in Parking erwirtschaftete 2022 95 % des Umsatzes in den Kernmärkten Österreich, Italien und Kroatien. Für diese Märkte wird in den kommenden sechs Jahren weiteres Wachstum prognostiziert. In Österreich und Italien wird eine durchschnittliche jährliche Wachstums-

rate bis 2028 um die 5 % (Österreich 4,4 %, Italien 5,2 %), in Kroatien sogar über 9 % erwartet<sup>1</sup>. Aufgrund der guten Marktposition in allen Kernmärkten der Best in Parking sollte das Unternehmen von diesem Marktwachstum überproportional profitieren. In Österreich ist das Unternehmen Marktführer – Prime-Standorte wie die Garage am Neuen Markt oder Am Hof in Wien bzw. der Promenade in Linz zählen zum Portfolio. Auch in Italien ist Best in Parking einer der Marktführer mit einer starken Präsenz in den einkommensstarken Regionen Norditaliens, mit exklusiven Standorten wie Piazza Meda in Mailand. In beiden Märkten hat Best in Parking eine höhere Profitabilität und längere Restvertragslaufzeit als ihre Wettbewerber. Auch in Kroatien ist Best in Parking mit Standorten wie Cvjetni Centar in Zagreb Marktführer unter den privaten Anbietern. Diese starke Präsenz in diesem noch nicht so stark entwickelten Markt bildet eine gute Basis für weitere Expansionschritte in Südosteuropa.

## STRATEGIE

- ▶ Ausbau der Marktführerschaft in den Kernmärkten
- ▶ Fortsetzung der regionalen Expansion in Südosteuropa
- ▶ Beschleunigung der Digitalisierung zur Verbesserung der Customer Experience durch App-Lösungen
- ▶ Ausbau von E-Ladestationen und Positionierung von Garagen als E-Tankstellen der Zukunft
- ▶ Partner von öffentlichen Verwaltungen für Smart-City-Lösungen

<sup>1</sup> Quelle: Parkopedia und EPA 2022, Markttrends auf der Grundlage der Verbraucherausgaben = gesamte Markteinnahmen für das Parken (On- und Off-Street)





„Best in Parking ist ein Entwickler, Eigentümer und Betreiber von Parkraum- und Mobilitätsinfrastruktur in Europa. Seit der Unternehmensgründung im Jahr 1976 sind wir kontinuierlich und stark gewachsen. Unser Know-how und unsere Expertise gepaart mit einem hochqualitativen Portfolio bilden eine solide Basis für weiteres Wachstum.“

Johann Breiteneder, CEO

## WERTSCHÖPFUNGSKETTE

In ihrem Kerngeschäft deckt Best in Parking die Wertschöpfungskette des Parkens ab – von der Entwicklung über den Betrieb bis zur Instandhaltung. Das Unternehmen positioniert sich damit als etablierter Partner von öffentlichen Verwaltungen für Parkraum- und Mobilitätslösungen. Best in Parking setzt auf langfristige Verträge mit hoher Rentabilität an erstklassigen Standorten.



## BEST IN PARKING UNTERNEHMENS- GESCHICHTE

- **1976**  
Gründung durch Johann Breiteneder sen.
- **1983**  
Markteintritt Italien
- **2005**  
Markteintritt Schweiz
- **2005**  
Markteintritt im Bereich On-Street-Parking
- **2016**  
Markteintritt Slowakei
- **2017**  
Markteintritt Kroatien
- **2018**  
Markteintritt Slowenien
- **2020**  
Markteintritt Serbien
- **2021**  
Markteintritt Albanien
- **2021**  
Akquisition von Bmove d.o.o. (digitale Zahlungsplattform)
- **2021**  
Akquisition von RAO d.o.o. (führender IT Supplier bei Parklösungen)
- **2022**  
Erwerb einer 51%igen Beteiligung an Flexiskin (Anbieter von innovativen Bodenbelägen)
- **2022**  
Erwerb einer 50%igen Beteiligung an Verso Altima d.o.o. (Spezialist für Smart-Connected-Space-Lösungen)

# Nachhaltig erfolgreich

Die jahrzehntelange Erfahrung und das hochqualitative Standortnetz bilden das Fundament für Werterhalt und nachhaltige Erträge. Langfristige Verträge schaffen dabei eine ausgezeichnete Visibilität auf zukünftige Cashflows. Die durchschnittliche Portfoliorestlaufzeit beträgt mehr als 50 Jahre. Darüber hinaus zeigt Best in Parking im Branchenvergleich überdurchschnittliches Wachstum und Profitabilität. Dieser Wachstumskurs soll auch in Zukunft fortgesetzt werden, unterstützt durch innovative Lösungen für nachhaltiges Parkraum- und Mobilitätsmanagement.

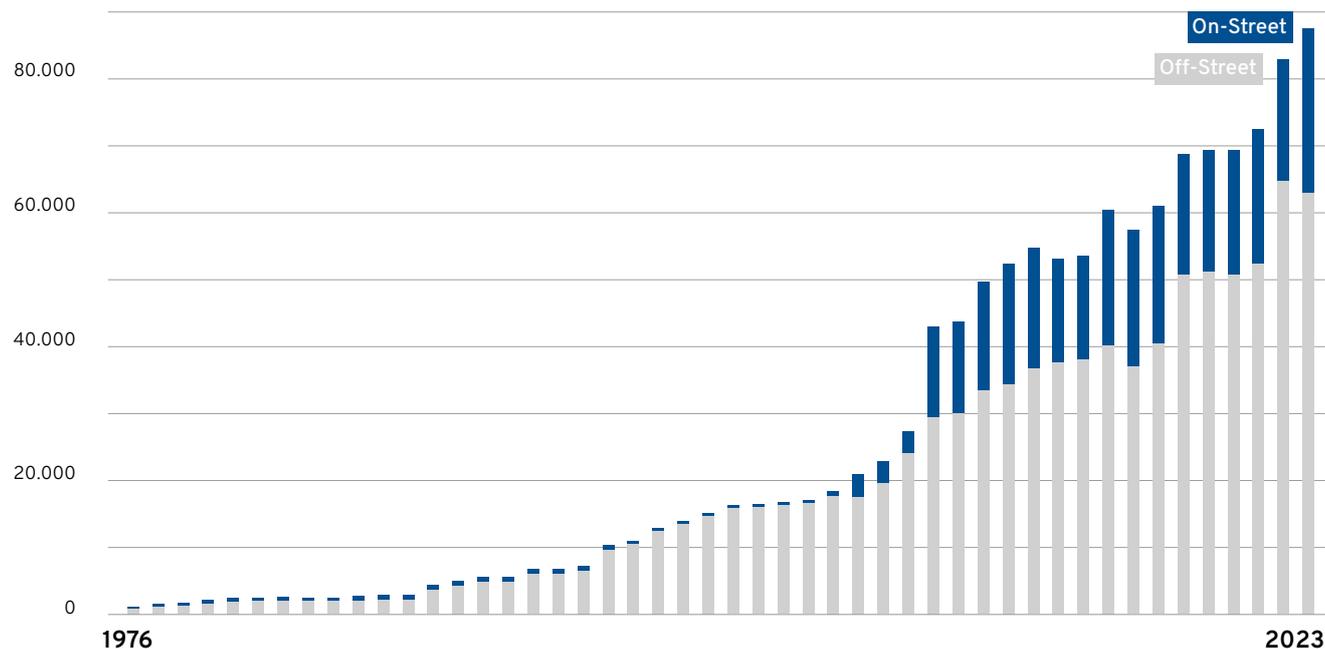
## BUSINESS HIGHLIGHTS

- ▶ Fokus auf Prime-Standorte und langfristige Verträge, welche die Ertragskraft stärken und sich positiv auf den Cashflow auswirken
- ▶ Infrastrukturportfolio bietet hohe Visibilität zukünftiger Cashflows
- ▶ Geringe Zinssensibilität und Möglichkeiten, inflationäre Tendenzen umsatzseitig weiterzugeben
- ▶ Gut gefüllte Pipeline an profitablen Neuprojekten im Kerngeschäft sowie neue digitale Lösungen führen zur Stärkung von Kundenbindung und Cross Selling

## WACHSTUM SEIT 1976

Parkplätze

100.000



Off-Street: beschränkte Parkflächen (z.B. Parkgaragen, Parkhäuser)

On-Street: unbeschränkte, gebührenpflichtige Parkflächen im öffentlichen Straßenraum

# Best in ESG

---

## ENVIRONMENT

- ▶ Unterstützung der öffentlichen Verwaltungen bei der Entwicklung klimafreundlicher Mobilitätskonzepte (z. B. geringere CO<sub>2</sub>-Emissionen durch weniger Parkplatzsuchverkehr)
- ▶ Unterstützung bei der Schaffung von zusätzlichen innerstädtischen Grünflächen
- ▶ Klimasensible Planung von neuen Parkflächen durch optimale Flächennutzung sowie Baumaterialien
- ▶ Ausbau des E-Charging-Netzwerks von aktuell 480 Ladepunkten auf über 1.000
- ▶ Ausbau der eigenen Stromproduktion – 5 weitere Photovoltaik-Anlagen geplant

## GOVERNANCE

- ▶ Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex
- ▶ 50 % Frauenquote im Aufsichtsrat
- ▶ Implementierung von nicht-finanziellen Indikatoren ins Vergütungssystem

## SOCIAL

- ▶ Erhöhung der Lebensqualität in den Städten durch zusätzliche Freiflächen
- ▶ Reduktion des ruhenden Verkehrs zugunsten von Flächen für Gastronomie und Erholung
- ▶ Erhaltung des Kulturerbes durch Restaurierung von Denkmälern
- ▶ Optimierung der Barrierefreiheit in den Garagen

---

## Ziele 2023

- ▶ Implementierung gruppenweiter ESG-Kennzahlen (KPIs)
- ▶ Nachhaltigkeitsberichterstattung nach dem Regelwerk der Global Reporting Initiative (GRI)





# Smart & Climate Active Cities

© ZOOM VP.AT

## DIE STÄDTE DER ZUKUNFT

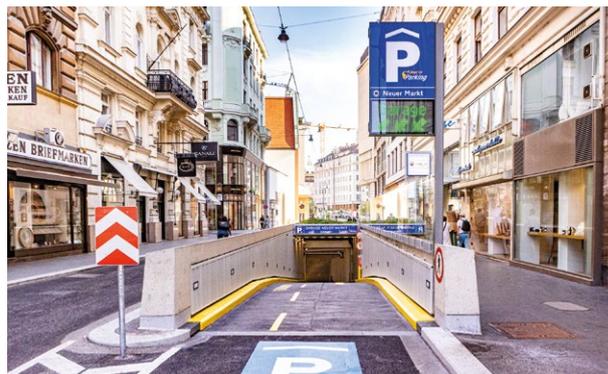
Eine vorausschauende Stadtplanung ist heute wichtiger denn je – die Anforderungen an modernen Lebensraum befinden sich im Wandel und die Klimakrise bringt eine Reihe von neuen Herausforderungen mit sich. Einer der wichtigsten Eckpfeiler einer „smarten“ und klimafreundlichen Stadt ist der Bereich Mobilität. Wichtig ist dabei, Lebensraum wieder den Menschen und der Natur zurückzugeben. Dabei spielt die smarte Planung von Parkflächen eine zentrale Rolle. Gleichzeitig soll durch den Einsatz intelligenter Technologien die Lebensqualität der Bevölkerung verbessert werden. Park- und Mobilitätslösungen werden eine Schlüsselposition in der intelligenten Stadt der Zukunft einnehmen. Parkhäuser fungieren dabei als Drehscheibe für Mobilitätsdienste und werden sich als E-Tankstellen der Zukunft etablieren.

## MERKMALE VON SMART CITIES

- ▶ Verringerung von Umweltverschmutzung und Verbesserung der Klimabilanz
- ▶ Verlagerung von Parkplätzen von der Straße in Garagen und Verbesserung des Stadtbildes durch Verbreiterung von Geh- und Radwegen sowie größere Fußgängerzonen mit Platz für Gastronomie
- ▶ Förderung von Erholungsgebieten durch Ausweitung der öffentlichen Grünflächen und damit Senkung der innerstädtischen Temperaturen im Sommer
- ▶ Geringere Emissionen durch intelligente Verkehrsführung und Verkehrsvermeidung bei der Parkplatzsuche
- ▶ Verbessertes Mobilitätsangebot bei kontinuierlichem Ausbau der elektrischen Ladeinfrastruktur

## GARAGE NEUER MARKT

Die Neugestaltung des Neuen Markts ist mit 10.000 m<sup>2</sup> urbaner Fläche das größte Transformationsprojekt im historischen Zentrum Wiens und eines der jüngsten Beispiele für erfolgreiche Parkraumentwicklung. Durch den Bau einer Tiefgarage hat sich der ehemals unübersichtliche Platz, der von parkenden Autos dominiert war, in eine charmante Piazza mit Außengastronomie und Bäumen mitten im Stadtzentrum von Wien verwandelt. Intelligente und umweltfreundliche Bauentscheidungen sowie modernste Technologien und Beleuchtungs- und Leitsysteme haben dazu beigetragen, dass der neu errichtete unterirdische Parkraum auch zu den Hauptverkehrszeiten komfortabel zu erreichen ist. Die Garage wurde im September 2022 eröffnet und bietet mehr als 400 Stellplätze und zahlreiche elektrische Ladestationen für E-Fahrzeuge. In allen Phasen der Planung und Errichtung der Tiefgarage wurde besonderes Augenmerk auf eine nachhaltige und langlebige Bauweise gelegt.



# Sustainable Mobility



480 E-Ladepunkte

Stand April 2023

## NACHHALTIGE MOBILITÄTSKONZEPTE

Rund 70 % der weltweiten Bevölkerung werden 2050 in Städten leben<sup>1</sup>. Dies führt insbesondere im Hinblick auf die Mobilität und die Raumplanung zu großen Herausforderungen. Denn Autos werden weiterhin wichtiger Teil des Mobilitäts-Mix bleiben. Von 2014 bis 2020 hat sich die Anzahl an Fahrzeugen in Europa von 224,2 Mio. auf 250,4 Mio. erhöht<sup>2</sup> – und der Trend setzt sich fort, wie die steigende Anzahl an Zulassungen zeigt<sup>3</sup>. Mit innovativen Konzepten, dem Fokus auf Nachhaltigkeit und dem Engagement in der Digitalisierung liefert Best in Parking effiziente und nachhaltige Lösungen, die sowohl der Flächenversiegelung als auch dem CO<sub>2</sub>-Ausstoß entgegenwirken. Angesichts der raschen Umstellung auf vollelektrifizierte Antriebe – in Europa werden bis 2030 78 % der Fahrzeugverkäufe<sup>4</sup> voraussichtlich Elektro- bzw. Hybridautos sein – hat Best in Parking die Anzahl der verfügbaren E-Ladestationen sukzessive erweitert.

Best in Parking bietet in ihren Parkhäusern bereits jetzt 480 E-Ladepunkte. Angesichts der fortschreitenden Umstellung auf E-Mobilität plant die Gruppe, ihr Netz an Ladestationen für elektrische Fahrzeuge erheblich auszubauen und diese nach Möglichkeit mit selbst erzeugter Solarenergie zu betreiben. Auch Shared-Mobility-Services werden weiter an Bedeutung gewinnen und könnten eine weitere Chance für Parkraumbetreiber sein.

[www.bestinmobility.com](http://www.bestinmobility.com)



Photovoltaikanlage mit 295 kWp

## E-CHARGING

- ▶ Aktuell 480 E-Ladepunkte in Betrieb, bis 2025 Erweiterung auf 1.000 geplant
- ▶ Kosten werden in einem Bezahlvorgang gemeinsam mit dem Parkticket oder über die Bmove App abgerechnet

## PHOTOVOLTAIK-ANLAGEN

- ▶ Erzeugung erneuerbarer Energie für Versorgung der Standorte und der E-Ladestationen
- ▶ 1 Standort in Betrieb, weitere 5 Standorte geplant

## SUSTAINABLE MOBILITY – BEISPIEL PRATER GARAGE

Seit Sommer 2022 setzt das Parkhaus im Prater im Bereich der Nachhaltigkeit neue Maßstäbe. Das Parkhaus verfügt über 16 Ladepunkte für E-Fahrzeuge und kann darüber hinaus mit der ersten Photovoltaik-Dachanlage der Gruppe auf dem Gelände des Parkhauses seinen eigenen Strom produzieren. Die Anlage hat eine Leistung von 295 kWp und ist damit nicht nur energieautark, sondern produziert sogar mehr Strom als das Parkhaus selbst benötigt, der durch einen Wasserstoff-Energiespeicher auch nachts zur Verfügung steht. Zudem setzt die Prater Garage ein Zeichen in Sachen Barrierefreiheit. Sie bietet behindertengerechte Stellplätze mit barrierefreiem Zugang auf allen Etagen.

<sup>1</sup> Quelle: The United Nations (2018)

<sup>2</sup> Quelle: Eurostat (Passenger cars, by type of motor energy and size of engine 2020)

<sup>3</sup> Quelle: ESG Association (European Vehicle Powertrain Forecast 2021-2035)

<sup>4</sup> Quelle: Internationale Energieagentur (Global EV Outlook 2021)



# Best in Innovation

---



„Wir verfolgen einen ambitionierten Wachstumskurs und entwickeln uns vom reinen Parkraumbetreiber zum innovativen Wegbereiter für Smart & Climate Active Cities. Damit leisten wir einen Beitrag, um die Lebensqualität in urbanen Räumen zu erhöhen und gleichzeitig ressourcenschonend zu agieren. Unser Ziel ist es, nachhaltige, intelligente, vernetzte und sichere Städte zu schaffen.“

Johann Breiteneder, CEO

Die Digitalisierung von Parkprozessen zur Verbesserung der Customer Experience hat für Best in Parking höchste Priorität. Durch die Erweiterung des Leistungsangebots entlang der Wertschöpfungskette wird die Marktposition der Best in Parking als Komplettanbieter für Park- und Mobilitätslösungen gestärkt. Die Innovationen beschränken sich nicht nur auf den Bereich Digital Solutions, auch im Bereich Building Technologies setzt Best in Parking neue Marktstandards.

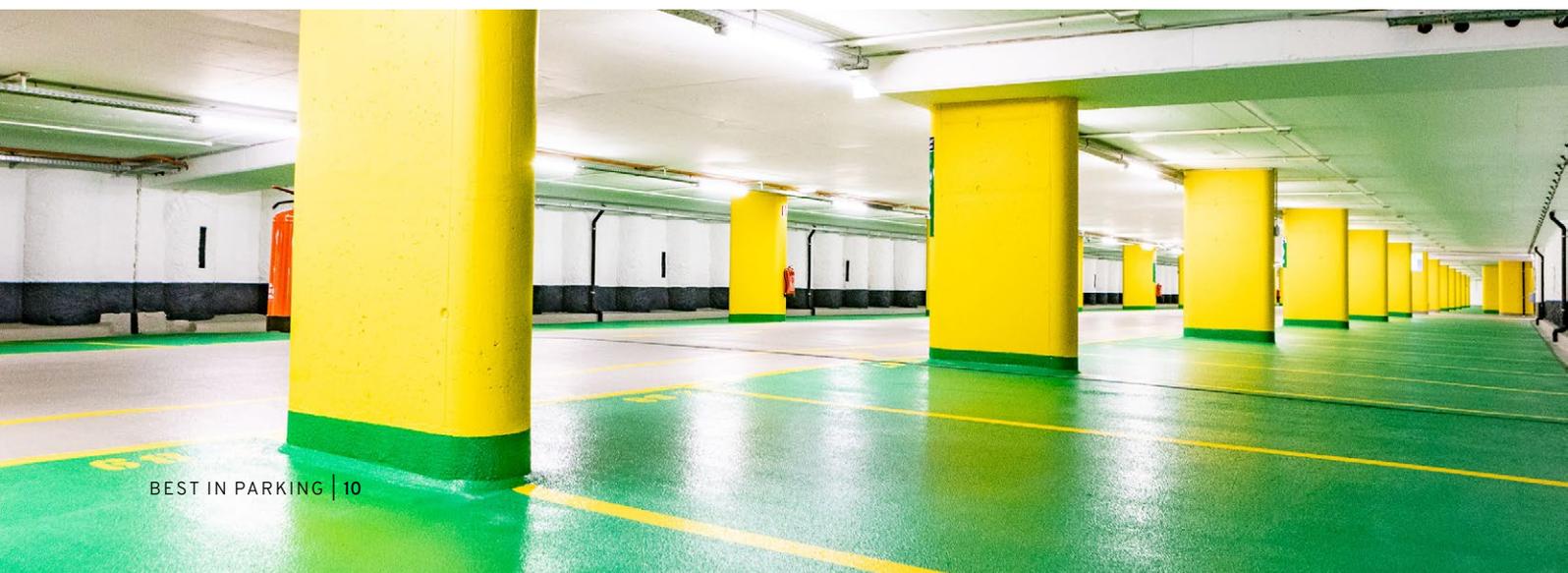
## BUILDING TECHNOLOGIES



Die 2022 erworbene Flexiskin GmbH hat eine neue, nachhaltigere Belagstechnologie entwickelt, die sogar durch europaweite Patente geschützt ist und sowohl bei Eigenstandorten als auch bei externen Kunden Verwendung findet. Eine nachhaltige und hochwertige Errichtung und Sanierung sind essentiell für einen langfristigen und ressourcenschonenden Erhalt von Bauwerken.

Flexiskin ist spezialisiert auf Beschichtungstechniken und Abdichtungen, insbesondere Spritzfolien und Sprühbeschichtungen bei Boden und Garagenbelägen, Gebäudehüllen und Dachabdichtungen. Flexiskin verfügt über Patente im Bereich von Garagenbelägen sowie Brückenabdichtungen und hat sich in den letzten Jahren zu einem Vorreiter der Branche entwickelt.

[www.flexiskin.at](http://www.flexiskin.at)



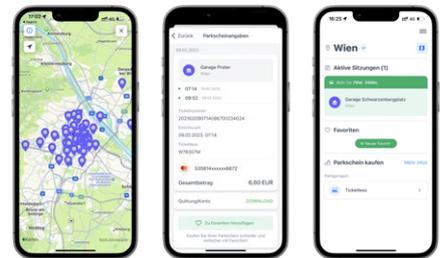
## DIGITAL SOLUTIONS

Im Bereich Digital Solutions hat Best in Parking das Leistungsportfolio in den letzten Jahren laufend erweitert. Wichtige Meilensteine waren im Jahr 2021 die Übernahmen von Bmove d.o.o., dem Betreiber einer „Pay by Use“-App, und RAO d.o.o., einem führender IT-Anbieter für Parklösungen. Im Jahr 2022 wurde zudem eine Beteiligung am IT-Unternehmen Verso Altima d.o.o erworben, welches auf Smart-Connected-Space-Lösungen spezialisiert ist.



Die Park-App Bmove ermöglicht die kontaktlose Ein- und Ausfahrt sowie mobile Zahlungen durch die „Pay by Use“ Funktion. Dadurch wird der Parkvorgang einfacher, schneller und bequemer. Die App ist in Österreich, Italien, Kroatien und der Slowakei in rund 160 Städten verfügbar. Eine Expansion für weitere Off- und On-Street-Standorte ist geplant. Bmove wird bereits von 700.000 Usern genutzt. Im Jahr 2022 wurden rund 30 Mio. Transaktionen über die App abgewickelt.

[www.bmove.com](http://www.bmove.com)



Mit über 25 Jahre Erfahrung bietet RAO bewährte Software-Lösungen für die effiziente Bewirtschaftung und Kontrolle des öffentlichen Parkraums. Das Angebot von RAO umfasst unter anderem ganzheitliche und individuelle Parkmanagement-Lösungen, Verkehrsüberwachung und Ticketing (inkl. Abschleppservices), ein Informationssystem für das Verkehrsmanagement, Elektronische Bezahlung, Ticketkontrolle und Besucherverwaltung, Abrechnungssysteme für Marinas, Zutritts- und Ticketlösungen für National- und Naturparks, Museen, Kulturdenkmäler etc.

[www.rao.hr](http://www.rao.hr)



Als international anerkannter Business-Integrator in den Bereichen Software, Netzwerke und IoT, hat sich Verso Altima auf die digitale und grüne Transformation mit einem Schwerpunkt auf Smart-Connected-Space-Lösungen in der CEE-Region spezialisiert. Die individuell entwickelten Lösungen umfassen u.a. Parken und E-Charging, Beleuchtung, Energie- und Wasserverbrauch, Luftqualität, Verkehrsmanagement, smarte digitale Zahlungslösungen, effizientes Gebäudemanagement sowie Cyber-Security-Lösungen. Alles mit dem Ziel nachhaltige, intelligente, vernetzte und sichere Städte zu schaffen.

[www.versoaltima.com](http://www.versoaltima.com)



