



Niersberger
Group

**INNOVATIV.
EFFIZIENT.
NACHHALTIG.**

Nachhaltigkeitsbericht

INHALT

Geschäfts- und Tätigkeitsbereiche	4 - 9
Vision und Mission	10
Ausgangslage der Nachhaltigkeitsbemühungen	12
Handlungsfelder	14
01 Emissionen und Energieeffizienz	18
02 Ressourcennutzung Und Kreislaufwirtschaft	42
03 Mitarbeiter und Digitalisierung	56
Allgemeines	66
Impressum	67

Die Themen Nachhaltigkeit und serielles Bauen sind für die Niersberger Group mehr als nur ein Bestandteil des Leistungsportfolios – es ist ein zentraler Baustein unserer Unternehmensstrategie. Denn aus großen Zielen entsteht ein noch größeres Potenzial.

Dieser Nachhaltigkeitsbericht ist ein Leitfaden für die konsequente Verankerung nachhaltigen Handelns in all unseren Projekten – als Orientierung für heutige Entscheidungen und als Wegweiser für die Zukunft.

„Wir überzeugen die Menschen mit klaren, innovativen und zukunftsfähigen Visionen, Zielen und Werten.“

René Fabian, Geschäftsführer

WER WIR SIND

Geschäfts- und Tätigkeitsbereiche der Niersberger Group

INNOVATIV. EFFIZIENT. NACHHALTIG.

Als mittelständisches Unternehmen beschäftigt sich die Niersberger Group mit der Schaffung von **nachhaltigem und bezahlbarem Wohn- und Arbeitsraum**, der wirtschaftlich, ressourcenschonend und zukunftsfähig ist. Als umsetzungsstarkes Unternehmen arbeiten wir partnerschaftlich und zukunftsgerichtet an intelligenten Lösungen für unsere Kunden.

Durch **digitale und integrierte Planung** sowie serielle Vorfertigung optimieren wir unsere Projekte und setzen neue Maßstäbe im Bau. Unser Ziel ist es, nachhaltiges Bauen mit wirtschaftlicher Effizienz zu vereinen und die Zukunft des Wohnens und Arbeitens aktiv zu gestalten.

Unsere strategische Ausrichtung und unser tägliches Handeln basieren auf drei zentralen Säulen, die untrennbar miteinander verbunden sind:

1. SCHAFFUNG VON NACHHALTIGEM UND BEZAHLBAREM WOHN- UND ARBEITSRAUM

Wir sehen uns der Herausforderung verpflichtet, Nachhaltigkeit und Bezahlbarkeit zu vereinen, da ökologische Bauweisen oft mit höheren Investitionskosten verbunden sind. Unsere Antwort darauf sind intelligente Planung, die Nutzung staatlicher Förderungen und der Einsatz innovativer Baukonzepte. Für uns bedeutet nachhaltiger Wohnraum, ressourcenschonend, energieeffizient und langlebig zu bauen. Dies erreichen wir durch die Verwendung nachhaltiger Materialien wie Holz und Recycling-Baustoffe, eine hohe Flächeneffizienz durch verdichtetes Bauen und die Umnutzung von Bestandsgebäuden sowie durch soziale Aspekte wie barrierefreies Bauen. Bezahlbarkeit sichern wir durch kosteneffiziente Bauweisen wie die serielle Fertigung und modulare Konzepte, die es ermöglichen, Wohnkosten für breite Einkommensgruppen tragbar zu gestalten.

2. INTELLIGENTE ENERGIEKONZEPTE

Moderne Energiekonzepte sind ein Kernstück unserer Arbeit und gehen weit über das einzelne Gebäude hinaus.

Wir setzen auf vernetzte Quartierslösungen, die Energieeffizienz, erneuerbare Energien und smarte Steuerung kombinieren. Im Neubau realisieren wir höchste Energiestandards wie Passiv- oder Plusenergiehäuser, die durch Photovoltaik, Geothermie und Wärmepumpen versorgt werden. Die größte Herausforderung und zugleich unser wichtigstes Betätigungsfeld ist jedoch die Sanierung des Bestands. Hier modernisieren wir Heizungssysteme, erdichten die Gebäudehülle energetisch und integrieren erneuerbare Energien und Mieterstrommodelle, um nachhaltige und bezahlbare Lösungen für die Zukunft zu schaffen.

3. DIGITALE, INTEGRIERTE PLANUNG

Die digitale und integrierte Planung ist für uns der Schlüssel, um nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum effizient zu realisieren. Dieser technologiegestützte Ansatz vernetzt alle Planungsphasen und Fachdisziplinen und ermöglicht eine datengetriebene, kollaborative Zusammenarbeit. Das zentrale Werkzeug ist dabei das Building Information Modeling (BIM), mit dem wir Bauvorhaben modellbasiert erfassen, analysieren und optimieren. Durch BIM können wir Zielkonflikte bereits in einer frühen Planungsphase erkennen und lösen, wodurch wir Ressourcenverschwendung vermeiden. So werden unsere Projekte nicht nur präziser und kosteneffizienter, sondern auch signifikant umweltfreundlicher.

„Das Vereinen von wirtschaftlicher Effizienz und nachhaltigem Bauen steht bei uns im Fokus. Wir gestalten aktiv die Zukunft des Wohnens und Arbeitens!“



René Fabian, Geschäftsführer

GESCHÄFTSBEREICHE

PLANUNG

Der Geschäftsbereich Planung verantwortet die ganzheitliche Entwicklung von Bau- und Infrastrukturprojekten von Analyse über Genehmigung und Ausführung bis zu Ausschreibung, Bauüberwachung und Inbetriebnahme. Schwerpunkte sind General- und TGA-Planung großer Sanierungs-, Aufstockungs- und Neubauprojekte sowie die Konzeptentwicklung für verfahrenstechnische Systeme. Basierend auf fundierten Analysen werden nachhaltige Lösungen mittels Szenariovergleichen optimiert und durch integrale Planung (BIM) qualitätsgesichert umgesetzt.

BAU

Der Geschäftsbereich Bau realisiert Sanierungs- und Neubauprojekte (Wohnen, Gewerbe, öffentl. Bauten) von der Wirtschaftlichkeitsprüfung bis zur schlüsselfertigen Übergabe. Neben Kleinsanierungen und Fassadenwartung entstehen basierend auf Bedarfsanalysen konventionelle und serielle Lösungen für energetische Sanierungen, Aufstockungen und Neubauten in Holz- und Holzhybridbauweise. Eigene Zimmereikapazitäten sichern die serielle Produktion von Holzfertigelementen und nachhaltigen Holzsystemen sowie eine hohe Qualität, Effizienz und Nachhaltigkeit.

IT

Der Geschäftsbereich IT begleitet die Unternehmensgruppe strategisch mit Fokus auf digitale Transformation und Prozessoptimierung. Er betreibt und überwacht die IT-Infrastruktur (Cloud, Netzwerke, Industrieanlagen) und gewährleistet durch Managed Cyber Security Sicherheit und Stabilität. Digitale Lösungen werden zur Effizienzsteigerung der Geschäftsprozesse kontinuierlich weiterentwickelt.

IMMOBILIEN

Der Geschäftsbereich Immobilien steuert den gesamten Lebenszyklus von Immobilienprojekten: von Grundstückssakquise und Projektentwicklung über Planung und Bau bis zur Vermarktung. Marktfähige Produkte werden effizient mit innovativen technischen Lösungen und optimierten Finanzierungsmodellen umgesetzt. Strategische Vermietung, Bewirtschaftung und gezielter Verkauf an institutionelle Investoren sichern eine nachhaltige Wertschöpfung.

TECHNIK

Der Geschäftsbereich Technik plant, realisiert und betreibt gebäudetechnische Infrastruktur (Elektro-, Netzwerk-, Sanitär-, Wärme-, Lüftungssysteme, Energie- und Ladeinfrastruktur). Schwerpunkte sind energetische Sanierungen, Strangsanierungen sowie die Vorfertigung und Montage technischer Anlagen. Service, Wartung und Betrieb sichern die Kundenzufriedenheit; digitale Gebäudetechnik und Sektorenkopplung optimieren Energieverbrauch und Betrieb. Für den Industriekundenanteil von ca. 30 % setzen die hochqualifizierten Spezialisten auch technisch hoch komplexe Anlagen um.



Ab 90er

Von Strangsanieierung bis zur Vollmodernisierung inklusive Aufstockung, Nachverdichtung und serieller Sanierung

Unsere Netzwerkstandorte



bis zu 50 Mio.

Einzelprojektgröße (Öffentliche sowie private Auftraggeber, Industrie)

1921

Gründung der „Michael Niersberger Zentralheizung“

90er

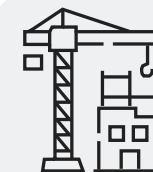
Expansion in weitere Länder wie Tschechien und die Slowakei

Bündelung der Kompetenzen in fünf Geschäftsbereichen der Niersberger Group mit Sitz in Erlangen

2024

Die Niersberger Group selbst vereint ca. 251 Mitarbeiter

Zum Netzwerk der Niersberger Group gehören 25 Gesellschaften, in vier Ländern mit ca. 450 Mitarbeitern



ca 40.000

Wohnungen saniert und neu gebaut

Legende

- Standorte der Niersberger Group
- Netzwerkstandorte

VISION UND MISSION

Klare Werte schaffen Orientierung in der Niersberger Group

MOVED BY PASSION INSPIRED BY PEOPLE

Unsere Vision als Niersberger Group ist es, durch nachhaltige, innovative und menschenzentrierte Lösungen die Zukunft des Bauens und Wohnens aktiv zu gestalten und damit einen spürbaren Beitrag für Gesellschaft und Umwelt zu leisten!

UNSERE MISSION:

Wir sind ganzheitlicher Lösungsanbieter für Eigentümer und Investoren. Wir machen Immobilien nachhaltig und zukunftsfähig!

Dabei realisieren wir Projekte entlang der Wertschöpfungskette effizient. Für uns als umsetzungsstarkes Unternehmen sind dabei klare Ziele, agile Prozesse, hohe Innovationskraft und eine partnerschaftliche Unternehmenskultur das Fundament.

Unsere Arbeit basiert auf festen Wer-

ten, die unser tägliches Handeln prägen. **Kunden- und Lösungsorientierung** steht für uns an erster Stelle – wir erfüllen individuelle Wünsche maßgeschneidert und präzise. Dabei zählen **Zuverlässigkeit** und **Qualität** zu unseren Grundprinzipien: Wir stehen zu unserem Wort, setzen auf beste Materialien und engagierte Köpfe, um die besten Wege zu erschließen.

Ebenso wichtig sind **Budget- und Termintreue** – Vereinbarungen verstehen wir als verbindliches Versprechen. Als familiäres Unternehmen übernehmen wir **soziales Engagement** und Verantwortung für unsere Mitarbeiter, die Gesellschaft und eine nachhaltige Zukunft. **Partnerschaft** bedeutet für uns Vertrauen und Verständnis – die Grundlage für langfristige Beziehungen zu Kunden und Partnern. Durch **Nachhaltigkeit** gestalten wir Zukunft bewusst: Wir handeln umweltbewusst, klimafreundlich und fördern ein respektvolles Miteinander.



**BUDGET- UND
TERMINTREUE**



**SOZIALES
ENGAGEMENT**



QUALITÄT



NACHHALTIGKEIT



PARTNERSCHAFT

Unser Niersberger Spirit und unsere Werte helfen uns, konstant Qualität zu bringen – und an jedem Standort und mit jedem Projekt zu begeistern.

AUSGANGSLAGE

Der Startpunkt unserer Nachhaltigkeitsambitionen und Grundlage für unsere Strategieentwicklung

WESENTLICHKEITSANALYSE

Um die für unser Unternehmen und unsere Stakeholder relevantesten Nachhaltigkeitsthemen zu ermitteln, haben wir eine umfassende doppelte Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Dieser strukturierte Prozess, der von August 2024 bis April 2025 stattfand, orientierte sich an den **European Sustainability Reporting Standards (ESRS)**.

In einem mehrstufigen Vorgehen wurde zunächst eine breite Liste potenzieller Themen erstellt. Diese Themen wurden anschließend in qualitativen Workshops mit unserer Geschäftsleitung und Fachexperten sowie durch eine quantitative Online-Befragung unserer wichtigsten Stakeholder bewertet und priorisiert. Dabei haben wir sowohl die Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit auf **Mensch und Umwelt** (Inside-Out-Perspektive) als auch die finanziellen **Chancen und Risiken**, die sich aus Nachhaltigkeitsaspekten für Niersberger ergeben (Outside-In-Perspektive), detailliert beleuchtet.

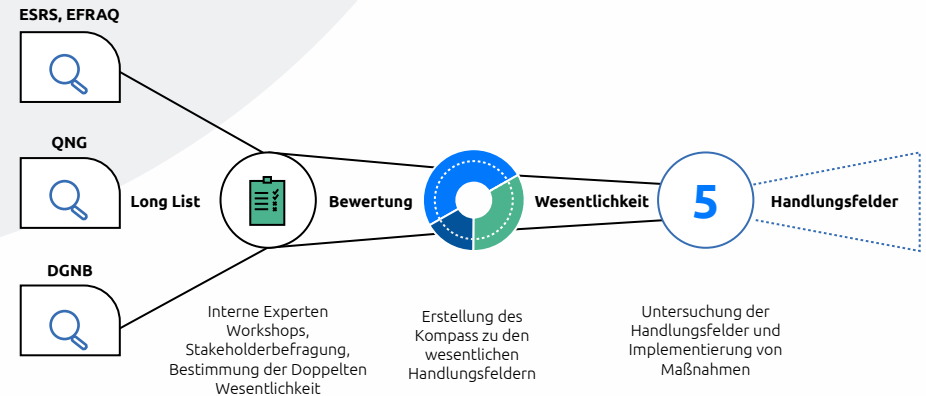
Das Ergebnis dieses Prozesses ist eine Übersicht der für uns wesentlichen Themen, die wir in vier zentrale Handlungsfelder gebündelt haben. Diese bilden die strategische Grundlage für unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten und diesen Bericht.

QUICK WINS

Die Wesentlichkeitsanalyse war für uns mehr als nur eine formale Anforderung, sie diente als aktiver **Impulsgeber** für unmittelbare organisatorische und inhaltliche Fortschritte. Auf organisatorischer Ebene haben wir **klare Verantwortlichkeiten** und eine feste Nachhaltigkeitsstruktur im Unternehmen verankert. Dies umfasst sowohl einen zentralen Nachhaltigkeitsbeauftragten als auch benannte Ansprechpartner in den Geschäftsbereichen. Die durchgeführten Workshops haben den internen **Wissensaustausch** gefördert, Kompetenzen aufgebaut und bestehende Initiativen aus allen Unternehmensbereichen gebündelt, um den Grundstein für eine ganzheitliche, strategische Zusammenarbeit zu legen. Inhaltlich konnten wir bereits eine Vielzahl unserer bestehenden Nachhaltigkeitsaktivitäten systematisch erfassen und intern sichtbar machen. Zudem wurden erste kommunikative Maßnahmen umgesetzt, wie die Unterzeichnung des **Stadtvertrags für ein klimaneutrales Erlangen** und der geplante Ausbau einer ESG-Unterseite auf unserer Website, um unsere Ambitionen und Erfolge transparent zu kommunizieren.

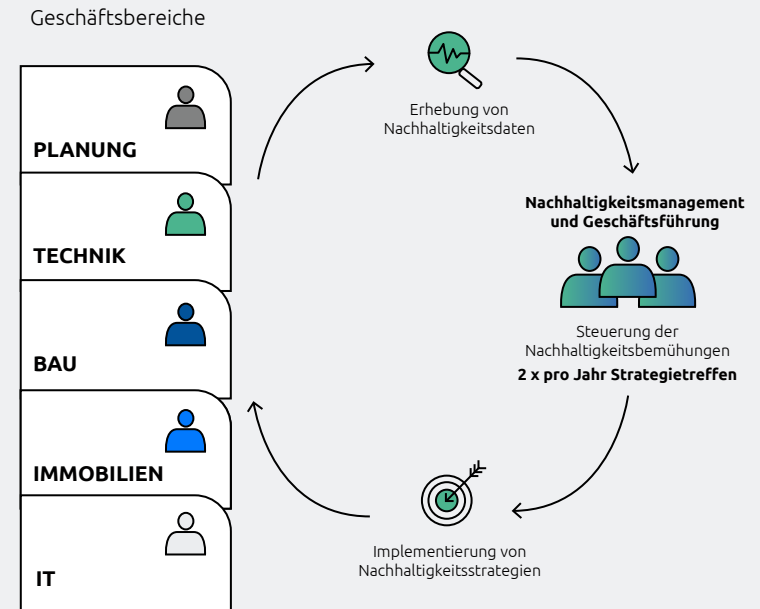
Vorgehen bei der Wesentlichkeitsanalyse

August 2024 - Februar 2025



Organisatorische Verankerung in der Niersberger Group

Seit 2025

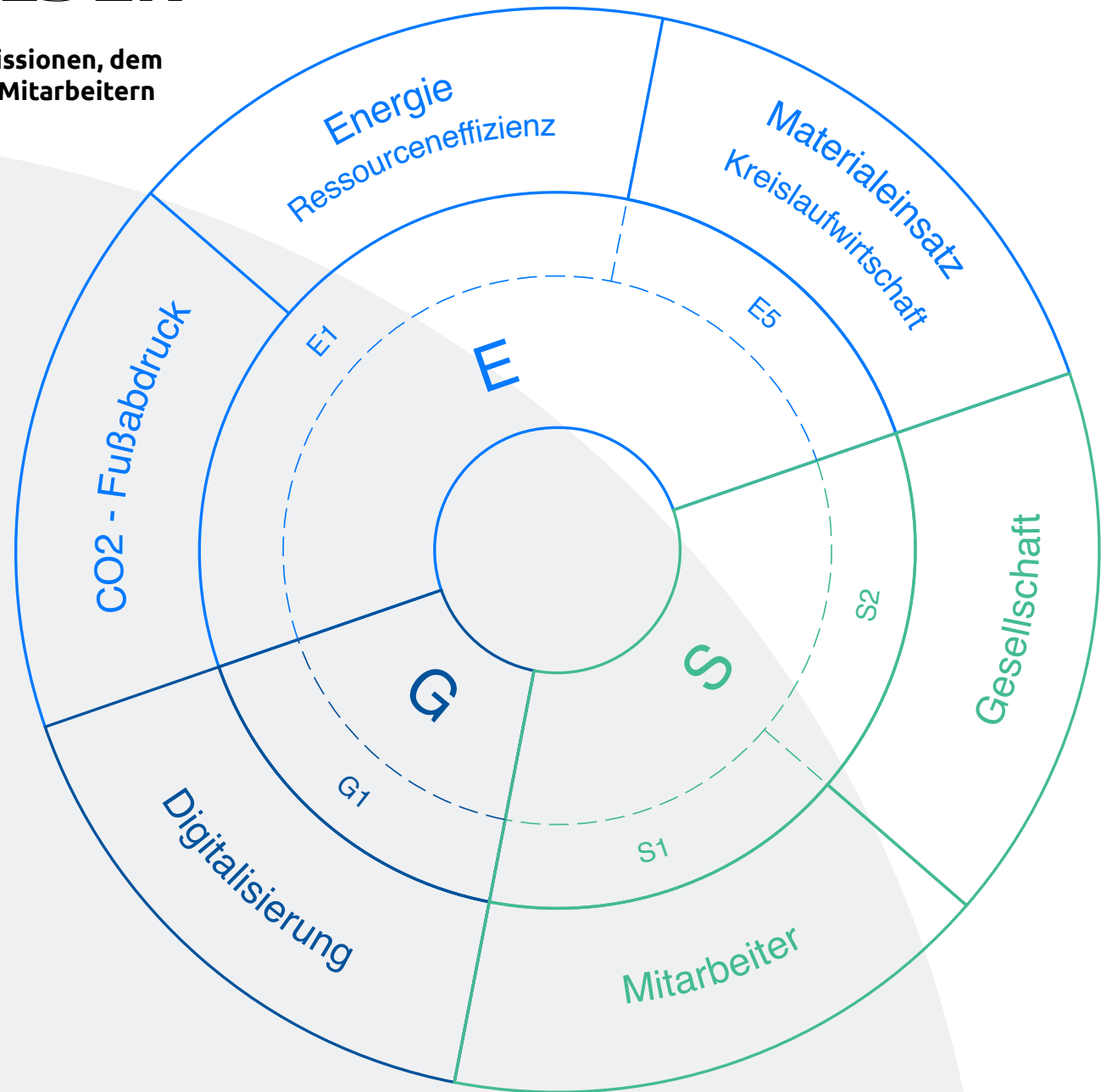


HANDLUNGSFELDER

Der Fokus liegt auf der Reduktion von Emissionen, dem Umgang mit Ressourcen und auf unseren Mitarbeitern

ALLES AUS EINER HAND

Auf Basis unserer Wesentlichkeitsanalyse haben wir die zentralen Handlungsfelder identifiziert, die unsere Nachhaltigkeitsstrategie strukturieren und diese eng mit unserem Kerngeschäft als **ganzheitlicher Lösungsanbieter** für nachhaltigen und bezahlbaren Wohn- und Arbeitsraum verknüpfen. Für jedes Handlungsfeld wurden im Kreis der Nachhaltigkeitsbeauftragten der Geschäftsbereiche gemeinsam mit der Geschäftsführung und externer Unterstützung potenzielle Hebel untersucht, um unsere positiven Auswirkungen zu maximieren und Risiken zu minimieren. Dieser Bericht legt den Fokus auf drei Bereiche, die bereits heute in der Niersberger Group umfänglich bearbeitet werden und in denen klare Schritte für die weitere Entwicklung gesetzt wurden. Die Digitalisierung fungiert dabei als entscheidender Querschnittshebel, der die **Zukunftsfähigkeit und Effizienz** in allen anderen Handlungsfeldern steigert.



UNSERE FOKUSBEREICHE

01 EMISSIONEN UND ENERGIEEFFIZIENZ:

Als Unternehmen im Gebäudesektor, einem der größten Energieverbraucher, liegt unser wesentlichster Hebel in der Entwicklung und Umsetzung intelligenter Energiekonzepte. Diesen setzen wir insbesondere durch die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden, den Einsatz erneuerbarer Energien wie Photovoltaik und die Installation effizienter Gebäudetechnik um. Zukünftige Schlüsselmaßnahmen umfassen die Skalierung der seriellen Sanierung mit vorgefertigten Holzfassaden, emissionsbezogene Planung mithilfe von Ökobilanzierungen sowie die Etablierung einer umfassenden Dekarbonisierungsstrategie für unsere Liegenschaften und Projekte.

02 RESSOURCENNUTZUNG UND KREISLAUFWIRTSCHAFT:

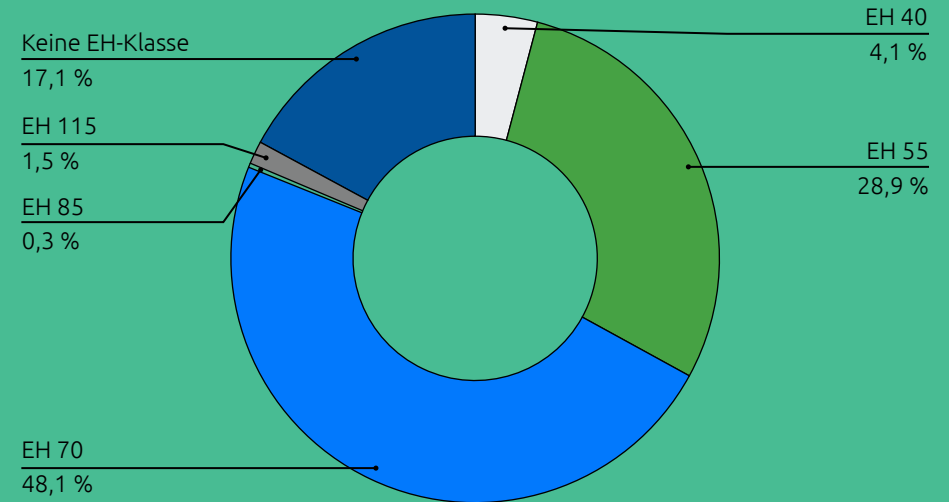
Die Bauindustrie ist ressourcenintensiv und für ein hohes Abfallaufkommen verantwortlich. Unsere zentralen Hebel sind daher der Fokus auf nachhaltige Bauweisen wie den Holzhybridbau, die Priorisierung von Sanierung gegenüber Abriss zur Schonung von Ressourcen sowie die Steigerung der Materialeffizienz durch Vorfertigung in unserer eigenen Produktion. Geplante Maßnahmen sind die strategische Skalierung der Holzvorfertigung, die Berücksichtigung der Prinzipien der Demontierbarkeit in der Planung und die Entwicklung von Gebäuderessourcenpässen.

03 MITARBEITER UND DIGITALISIERUNG:

Unsere Mitarbeiter bilden das Fundament unseres Erfolgs. Deshalb legen wir großen Wert auf attraktive, sichere und zukunftsfähige Arbeitsbedingungen – gestützt durch den Ausbau der Vorfertigung und die konsequente Digitalisierung unserer Arbeitsprozesse. Zur langfristigen Sicherung unserer Leistungsfähigkeit investieren wir in eine strategische Entwicklung hin zu einer modernen Arbeitswelt die den Fokus auf Gesundheit, Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie Fortbildung und Qualifizierung legt.



01 EMISSIONEN ENERGIEEFFIZIENZ CO₂- FUSSABDRUCK



Überblick über die umgesetzten Projekt der letzten 10 Jahre (soweit ausgewertet, 2013-2024) und die entsprechende Umsatzverteilung der Niersberger Wohn- und Anlagenbau GmbH nach Energieeffizienzhaus-Klassen.

BEDEUTUNG

Das Handlungsfeld **Emissionen und CO₂-Fußabdruck** ist für die Niersberger Group von zentraler strategischer Bedeutung. Als Gestalter der Bau- und Immobilienwirtschaft tragen wir Verantwortung für die Reduktion von Treibhausgasemissionen, da die Bau- und Betriebsphase von Gebäuden zu den größten Quellen globaler CO₂-Emissionen zählt. Entsprechend sehen wir es als unsere Aufgabe, Emissionen kontinuierlich zu senken.

Unser Ziel ist es, **nachhaltigen, energieeffizienten und bezahlbaren**

Wohn- und Arbeitsraum zu schaffen, der ökologische Verantwortung mit wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit verbindet. Die konsequente Reduktion des Energieverbrauchs, der Einsatz regenerativer Energiequellen und ressourcenschonender Baustoffe sowie innovative, serielle Bauweisen sind dabei wesentliche Hebel.

Mit dieser Haltung leistet die Niersberger Group einen aktiven Beitrag zur Erreichung der nationalen und europäischen Klimaziele und reagiert zugleich auf die wachsenden Erwartungen von **Kunden, Investoren und Partnern**, die zunehmend Transparenz und nachweisbare Klimawirkung fordern.

LEITSÄTZE

I. DEKARBONISIERUNG

Im Sinne Net Zero 2045 reduzieren wir unsere direkten und indirekten Emissionen systematisch für unser Unternehmen und unsere Projekte gleichermaßen. Dabei setzen wir auf die enormen Potenziale von Bestandserhalt, Sanierung vor Neubau und Nachverdichtung, um Emissionen durch Substitution und Suffizienz einzusparen.

II. ENERGIEEFFIZIENZ ALS PRINZIP

Wir betrachten Energieeffizienz als wirtschaftlichen und ökologischen Schlüsselhebel. Durch intelligente Planung, serielle Sanierung, effiziente Wärmeversorgung und Gebäudeautomation senken wir den Energieverbrauch von Gebäuden, die wir bearbeiten, dauerhaft. So entstehen klimafreundliche, wirtschaftliche und nutzerorientierte Immobilien mit niedrigen Betriebskosten.

III. REGENERATIVE ENERGIELÖSUNGEN

Wir fördern die Energieautarkie unserer Gebäude und Standorte durch Photovoltaik, Wärmepumpen, Solarthermie und Quartierslösungen. Mit Mieterstrommodellen und dezentralen Speicherlösungen verbinden wir ökologische Wirkung mit sozialem Nutzen. So leisten wir einen aktiven Beitrag zur Energiewende im Gebäudesektor.

IV. NACHHALTIGE BAUWEISEN UND MATERIALIEN

Wir setzen auf ressourcenschonende, rückbaufähige und kreislauffähige Bauweisen. Durch den Einsatz von Holz, demontierbare Bauteile und digitalen Planungsmethoden wie BIM und Ökobilanzierung machen wir die Klimawirkung unserer Projekte transparent und messbar. Unser Ziel: graue Emissionen minimieren und Materialkreisläufe schließen.

Emissionen und Energieeffizienz

Entsprechend dem VSME Standard Basic erhob die Niersberger Group für das Jahr 2024 nur Scope 1 und 2 Emissionen. Diese setzen sich aus den Emissionen des Fuhrparks sowie aus der Gebäudenutzung und eingekaufter Wärme und Stroms zusammen.

Die jährlichen Kraftstoffemissionen wurden auf Basis der Tankkartenabrechnungen (Januar–Dezember 2024) ermittelt und nach Kraftstoffarten (Diesel, Benzin) getrennt ausgewertet. Die Berechnung erfolgte durch Summierung der getankten Liter pro Monat, Multiplikation der Jahresmengen mit den jeweiligen Emissionsfaktoren und anschließende Aggregation der Ergebnisse auf Jahresbasis.

Zur Ermittlung der Emissionen aus der Gebäudenutzung (Scope 1 + 2) sowie aus Contracting Modellen (Scope 1), die die Niersberger Group anbietet, wurden je Liegenschaft die Energieverbräuche für Strom und Heizung (in kWh) erhoben. Die jeweiligen Verbrauchsmengen wurden entsprechend ihrer Versorgungsart (z. B. Erdgas, Fernwärme, Heizöl oder Strommix) mit den zugehörigen Emissionsfaktoren multipliziert. Die Ergebnisse wurden anschließend pro Standort und Energieträger aggregiert und zur Gesamtemission des Unternehmens zusammengeführt. Stromverbräuche von Baustellen wurden nicht berücksichtigt, da die Menge im Vergleich zu den ande-

ren Aspekten vernachlässigbar gering ist. Die zugrunde gelegten Emissionsfaktoren basieren auf den jeweils aktuellen Angaben des Umweltbundesamts (UBA, 2024) bzw. der European Environment Agency (EEA).

STRATEGIEN FÜR DIE ZUKUNFT:

Die transparente Erfassung und Steuerung unserer Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) gemäß dem GHG Protocol Standard ist ein zentraler Bestandteil unserer Nachhaltigkeitsstrategie und soll in den kommenden Jahren auch Scope 3 umfassen.

Aktuell stellt die Ermittlung der indirekten Emissionen entlang der gesamten Wertschöpfungskette (Scope 3) die größte Herausforderung dar, insbesondere in den Kategorien eingekaufte Materialien und Dienstleistungen (Scope 3.1) sowie Abfallaufkommen (Scope 3.5). Da diese Emissionen außerhalb unserer direkten Kontrolle liegen, evaluieren wir unterschiedliche Optionen für eine zukünftige präzise Erfassung:

LCA- UND AKTIVITÄTSBASIERTE ANSÄTZE:

Projektbezogene Ökobilanzierungen (LCA) ordnen THG-Emissionen aus Materialeinsatz, Bauausführung und Transport (A1–A5) der Dienstleistungs- und Projektentwicklungstätigkeit von Niersberger zu.

KOSTENBASIERTER ANSATZ:

Alternativ kann die überschlägige Erarbeitung von CO₂-Faktoren je DIN 276-Kostengruppe (KG) eine systematische Hochrechnung und das Projektcontrolling vereinfachen.

LANGFRISTIGE INTEGRATION:

Zukünftig streben wir die integrierte Erfassung der Emissionsdaten über BIM (Building Information Modeling) oder ERP-Systeme an, inklusive der Berücksichtigung von Angaben unserer Subunternehmer sowie von EPDs (Umwelt-Produktdeklarationen) oder DPPs (digitaler Produkt Pass). Die Datenlage ist für diesen Ansatz sowohl auf Seiten unserer Geschäftspartner als auch unternehmensintern noch nicht ausreichend umfänglich.

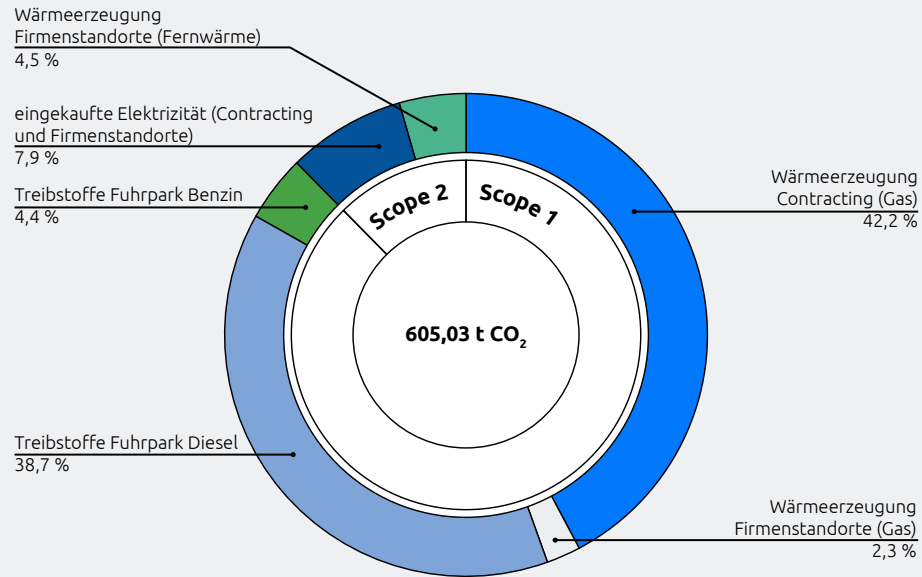
Bis eine vollständige Scope 3-Erfassung möglich ist, nutzen wir spezifische Wirkungsanalysen. Diese dienen dazu, konkrete Einsparungen und Reduktionspotenziale, transparent darzulegen und werden im folgenden abgebildet. Darüber hinaus unterstützen sie die Entwicklung einer Dekarbonisierungsstrategie mit dem Ziel Net Zero.

Graue Emissionen entstehen bei der Herstellung, dem Transport und der Entsorgung von Baumaterialien – also noch vor der Nutzung eines Gebäudes. Operative Emissionen fallen während des Betriebs an, etwa durch Heizung, Kühlung oder Stromverbrauch.

Für ein klimaverträgliches Bauen ist die Betrachtung beider Emissionsarten entscheidend: Nur durch die Kombination aus nachhaltiger Materialwahl, Energieeffizienz und Kreislauffähigkeit lässt sich der ökologische Fußabdruck eines Gebäudes über seinen gesamten Lebenszyklus wirksam reduzieren.

SCOPES

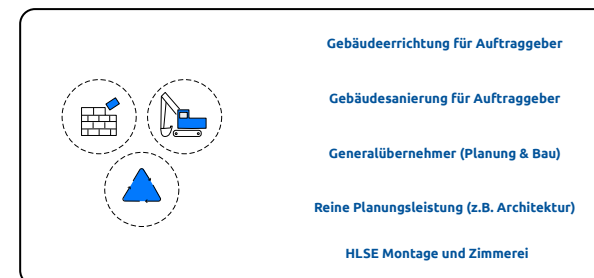
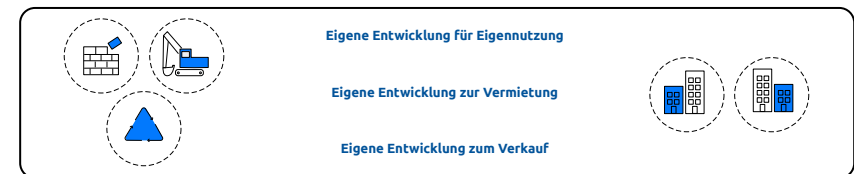
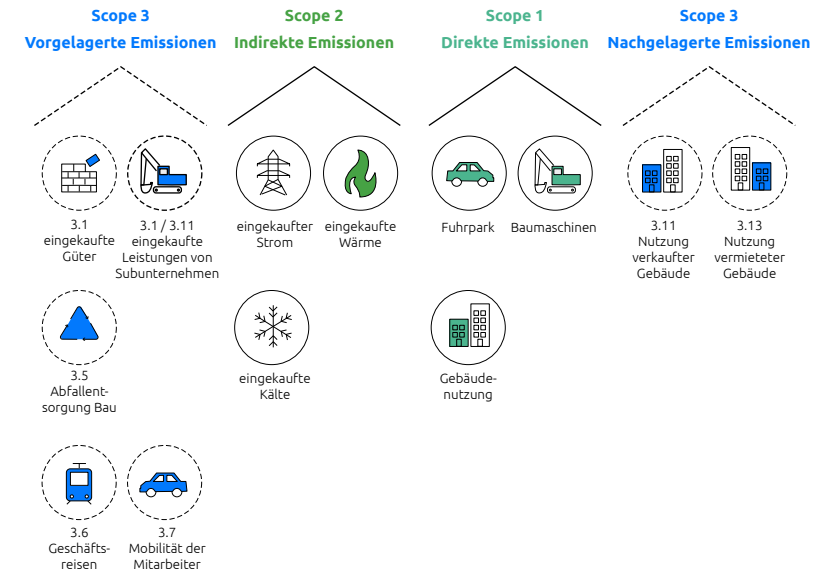
Erhebung des CO₂ Fußabdrucks



Für die Erhebung des Scope 3 sind in Zukunft die unterschiedlichen Anwendungsfälle zu beachten: Nur bei Bauten, die für die eigene Nutzung oder Bestandshaltung entwickelt werden, sind auch die Emissionen der nachgelagerten Nutzung zu berücksichtigen. Bei Projekten, die für Kunden umgesetzt werden, als Neubau, Sanierung oder nur in der Planung, sind ausschließlich die Emissionen während der Herstellung zu berücksichtigen.

ANWENDUNGSFÄLLE

Scope 3 in den Bauprojekten der Niersberger Group



SERIELLE SANIERUNG UND AUFSTOCKUNG

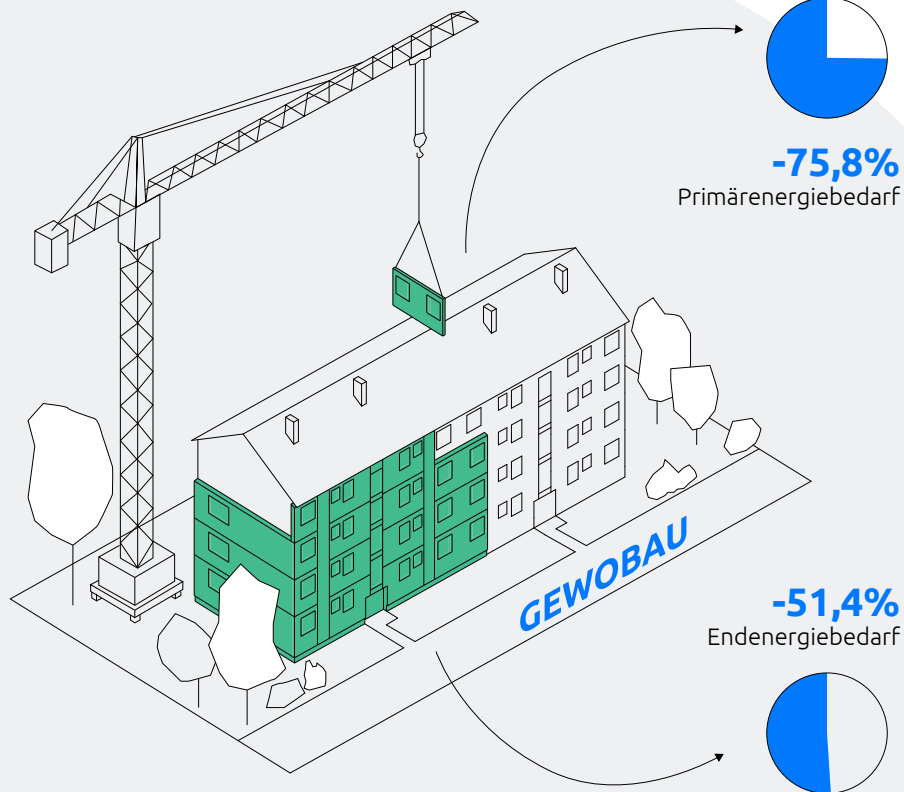
PROJEKTDATEN

- Umfang im Bestand: **23 Bestandsgebäude gesamt (BA 1-3), 463 Wohneinheiten gesamt (BA 1-3)**
- Umfang: Sanierung und Aufstockung
- Sanierung: Tausch Wärmeversorgung, Badsanierungen, Fassadendämmung mit neuen Fenstern und Steigsträngen, Fassadenfläche ca. **28.000 m²**
- Umfang der Aufstockung: **176 neue Wohneinheiten durch Aufstockung, 13.092 m²** zusätzliche Mietfläche
- Standard: **EH Klasse 55EE**
- Status: in bewohntem Zustand
- Bauzeit: BA 2-3 **2023-2027**
- Bauherr: **GEWOBAU Erlangen**



WIRKUNGSANALYSE

Bestandserhalt und Sanierung



Durch die serielle Sanierung mit der Ertüchtigung der Gebäudehülle und der Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energie werden sowohl Primär- als auch Endenergiebedarf deutlich reduziert. In den nächsten Jahrzehnten werden so täglich große Mengen der Emissionen aus dem Gebäudebetrieb eingespart.

Projektbeschreibung GEWOBAU

Die Niersberger Group realisiert gemeinsam mit der GEWOBAU Erlangen das bisher größte serielle Sanierungs- und Aufstockungsprojekt von 15 Gebäuden mit einer Fläche von rund 31.600 m². Das Projekt dient als Leuchtturmvorhaben für klimafreundliche Quartierssanierung und zeigt, wie Bestandsgebäude zukunftsfähig gemacht werden können, ohne sie abzureißen. Die Sanierung folgt dem Energiesprung-Prinzip, bei dem Gebäude durch industrielle Vorfertigung und standardisierte Prozesse in kürzester Zeit energetisch transformiert werden. Vorgefertigte Fassadenelemente, hocheffiziente Wärmedämmung, neue Fenster sowie moderne Steigstränge werden passgenau montiert. Ergänzt wird das Konzept durch eine innovative Geothermieanlage und moderne, modulare Fertigbäder, die die alten Bäder ersetzen. Alle Gebäude wurden so auf den KfW-Effizienzhausstandard 55EE (Erneuerbare-Energien-Klas-

se) angehoben. Ein zentraler Bestandteil des Projekts ist zudem die Aufstockung der Bestandsgebäude, durch die 13.092 m² neue Mietfläche und 176 (u.a. EOF-geförderte) Wohneinheiten entstehen – eine Flächenerweiterung um rund 42 %. So wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen, ohne neue Flächen zu versiegeln. Durch den Erhalt der bestehenden Bausubstanz und die Aufstockung werden erhebliche Mengen an grauen Emissionen substituiert und Ressourcen geschont, während die Sanierung sowohl den Primär- als auch Endenergiebedarf deutlich verbessert und über den Lebenszyklus hohe Mengen operativer Energie einspart.

Das Projekt zeigt exemplarisch, wie seriell Sanieren und nachhaltige Energiekonzepte zusammenspielen können, um bezahlbaren und ressourcenschonenden Wohnraum von morgen zu sichern.

Der Primärenergiebedarf

beschreibt die gesamte Energiemenge, die notwendig ist, um den Verbrauch eines Gebäudes zu decken – einschließlich der Verluste bei Förderung, Umwandlung und Transport. Er zeigt also auch den Aufwand zur Bereitstellung der Energiequelle und somit die ökologische Gesamtwirkung des Energieeinsatzes.

Der **Endenergiebedarf** umfasst die Energie, die ein Gebäude tatsächlich nutzt, um Heizung, Warmwasser, Lüftung oder Beleuchtung zu betreiben. Er misst die Effizienz im Betrieb und beeinflusst unmittelbar die Energiekosten.

Beide Kennwerte sind zentrale Indikatoren für die Nachhaltigkeit und Energieeffizienz von Gebäuden.



ENERGETISCHE SANIERUNG

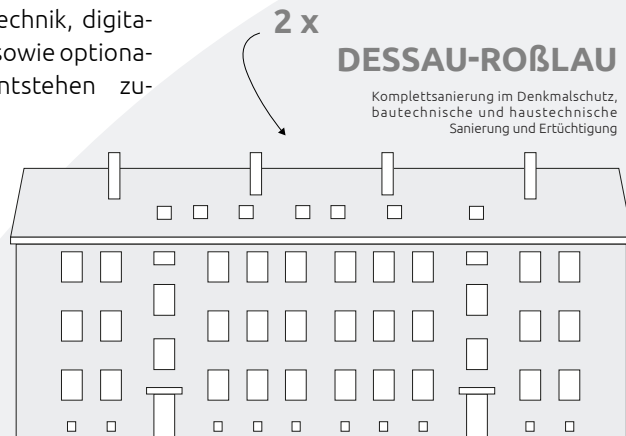
Die Sanierung bestehender Gebäude ist ein zentraler Hebel für eine klimafreundliche und wirtschaftliche Transformation des Gebäudebestands. Ziel ist es, nicht nur die bestehende Bausubstanz zu modernisieren, sondern insbesondere Energieverbrauch, Betriebskosten und Emissionen nachhaltig zu reduzieren. Niersberger entwickelt hierfür ganzheitliche Sanierungslösungen, die technische, wirtschaftliche und soziale Aspekte gleichermaßen berücksichtigen.

Je nach Gebäudetyp kommen unterschiedliche Ansätze zum Einsatz – von individuellen Modernisierungsmaßnahmen bis hin zu vorgefertigten Elementlösungen, die Bauzeiten verkürzen und Eingriffe im bewohnten Zustand minimieren. In Kombination mit moderner Heizungs- und Lüftungstechnik, digitalen Steuerungssystemen sowie optionaler Nachverdichtung entstehen zu-

kunftsfähige Lösungen für einzelne Gebäude ebenso wie für Quartiere.

LEISTUNGSUMFANG:

- I. Gebäudeanalyse, Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsprüfung
- II. Vorfertigung und Montage von Fassaden- und Dachelementen inklusive Fenster- und Lüftungssysteme
- III. Energetische Ertüchtigung und Heizungsmodernisierung (z. B. Wärmepumpen, Fernwärme, Solarthermie)
- IV. Nachverdichtung und Aufstockung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums
- V. Integration in Quartiers- und Wärmenetzkonzepte
- VI. Digitale Gebäudeausstattung und Energie-Monitoring
- VII. Projektkoordination als Gesamtlösungsanbieter für einen reibungslosen Ablauf

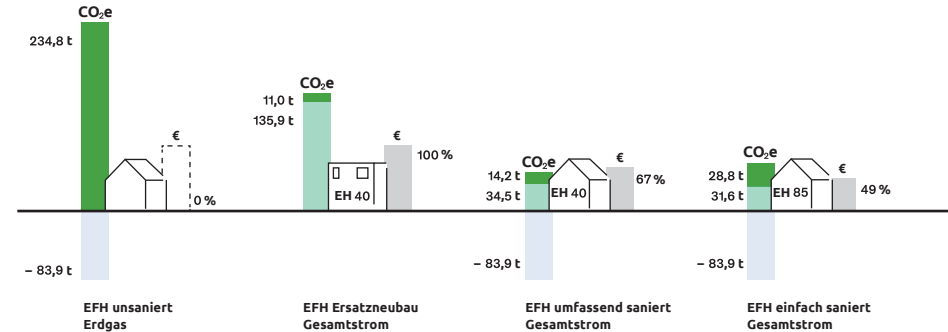


Bauherr: **TAG Wohnen & Service AG**
Auftragssumme: **3,2 Mio € brutto**
Bauzeit: **02/22 - 07/24**

Sanierung schlägt Neubau!

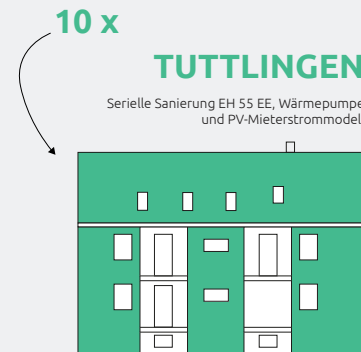
Vergleich des CO₂e-Fußabdrucks eines Einfamilienhauses bis 2050

Quellen: ARGE 2022; Wuppertal Institut 2022



Grafik: © Bundesstiftung Baukultur; Design: Heimann + Schwantes

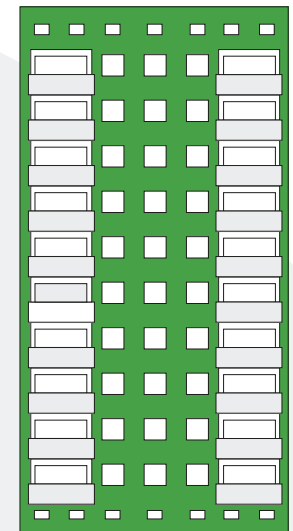
Weitere Sanierungsprojekte der Niersberger Group



Bauherr: **Tuttlinger Wohnbau GmbH**
Auftragssumme: **6,1 Mio € brutto**
Bauzeit: **07/23 - 02/24**

HALLSTADT

Energetische Sanierung EH55, Dämmung, Fenster & Türen, innenliegende Register, Erneuerung der Bäder

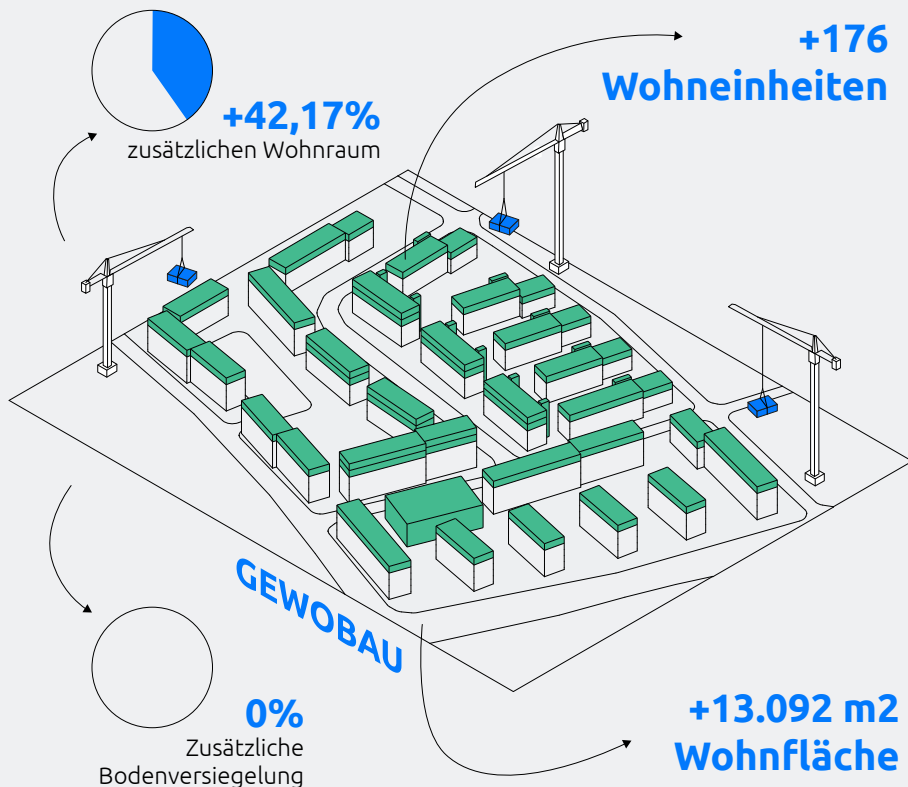


Bauherr: **Joseph-Stiftung, Kirchliches Wohnungsunternehmen**
Auftragssumme: **3,9 Mio € brutto**
Bauzeit: **04/23 - 02/24**

WIRKUNGSANALYSE

Nachverdichtung durch Aufstockung in Holzbauweise

Mit der Aufstockung durch seriell vorgefertigte Bauteilelemente wird die Wohnfläche im Quartier nahezu verdoppelt, ohne zusätzliche Flächen versiegeln oder neue Infrastruktur bereitstellen zu müssen.



AUF-STOCKUNG

Die Aufstockung bestehender Gebäude ist ein zentrales Instrument für eine nachhaltige Verdichtung und flächenschonende Stadtentwicklung. Durch die Nutzung vorhandener Strukturen entsteht zusätzlicher Wohn- oder Nutzraum, ohne neue Flächen zu versiegeln – ein wichtiger Beitrag zur Reduktion grauer Emissionen und zur effizienten Nutzung bestehender Infrastruktur. Niersberger realisiert Aufstockungen in Holz- und Holzhybridbauweise, um Gewicht, Bauzeit und CO₂-Bilanz zu optimieren. Dank des hohen Vorfertigungsgrads können die neuen Geschosse im bewohnten Zustand und mit minimaler Beeinträchtigung errichtet werden. Die Kombination aus modularem Holzbau und energetischer Ertüchtigung des Bestands schafft modernen, energieeffizienten und bezahlbaren Wohnraum.

LEISTUNGSUMFANG:

- I. Analyse statischer, technischer und bauordnungsrechtlicher Voraussetzungen.
- II. Planung und Realisierung in Holz- oder Holzhybridbauweise.
- III. Integration energetischer Sanierungsmaßnahmen und Gebäudetechnik
- IV. Koordination aller Gewerke bis zur schlüsselfertigen Übergabe.
- V. Durchführung im bewohnten Zustand mit verkürzter Bauzeit durch Vorfertigung.

„Die Vorteile [...] sind, dass wir in geringen Zeiträumen, mit einer geringen Mieterbelastung ein hohes Pensum an baulicher Leistung umsetzen können, weil die Vorfertigung seriell in der Fabrik erfolgt und wir auf der Baustelle kurze Bauzeiten und kurze Arbeitszeiten haben.“

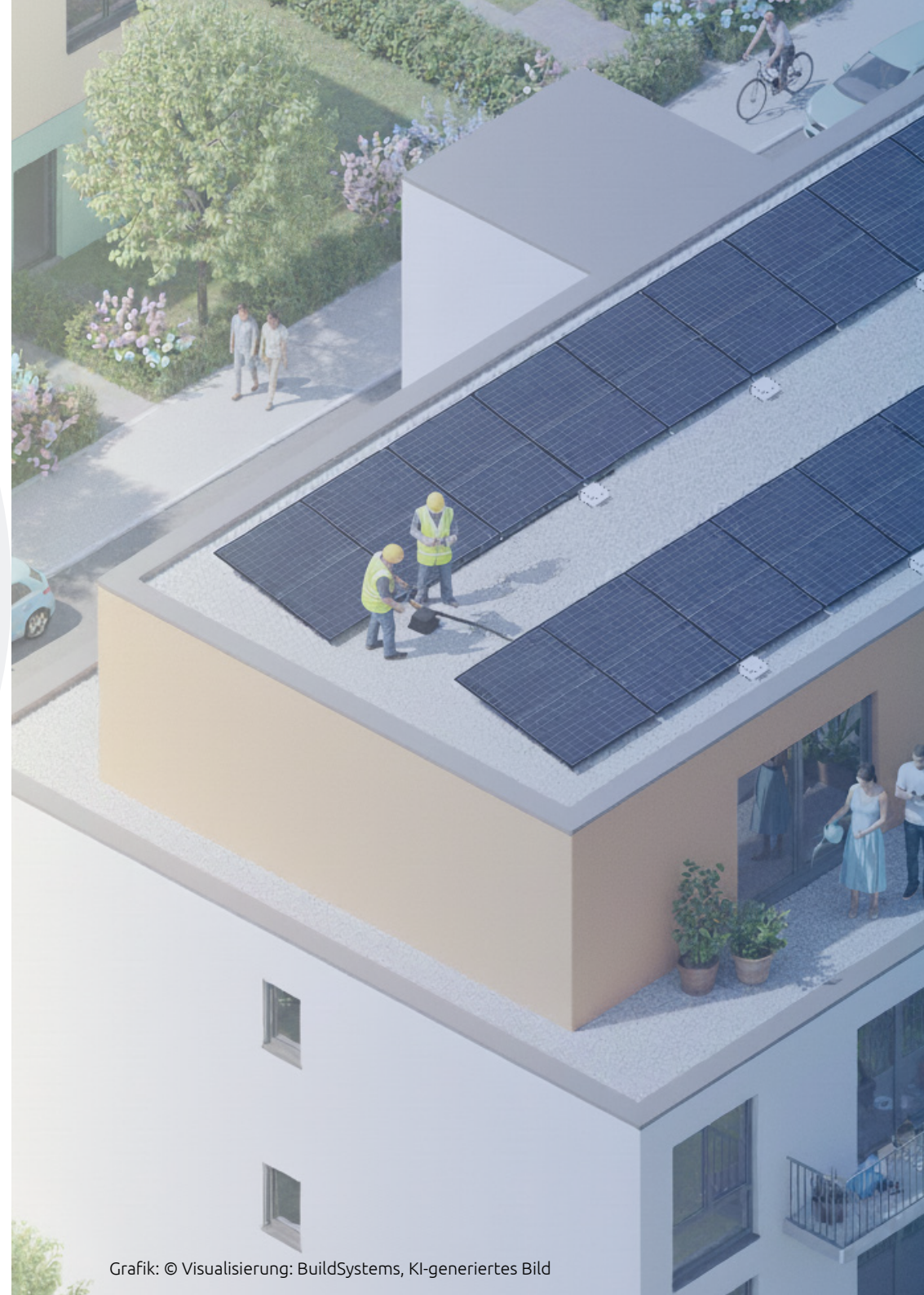


Torsten Wybrantz
Geschäftsbereichsleiter Bau & Prokurist Niersberger Group

MIETERSTROMMODELL

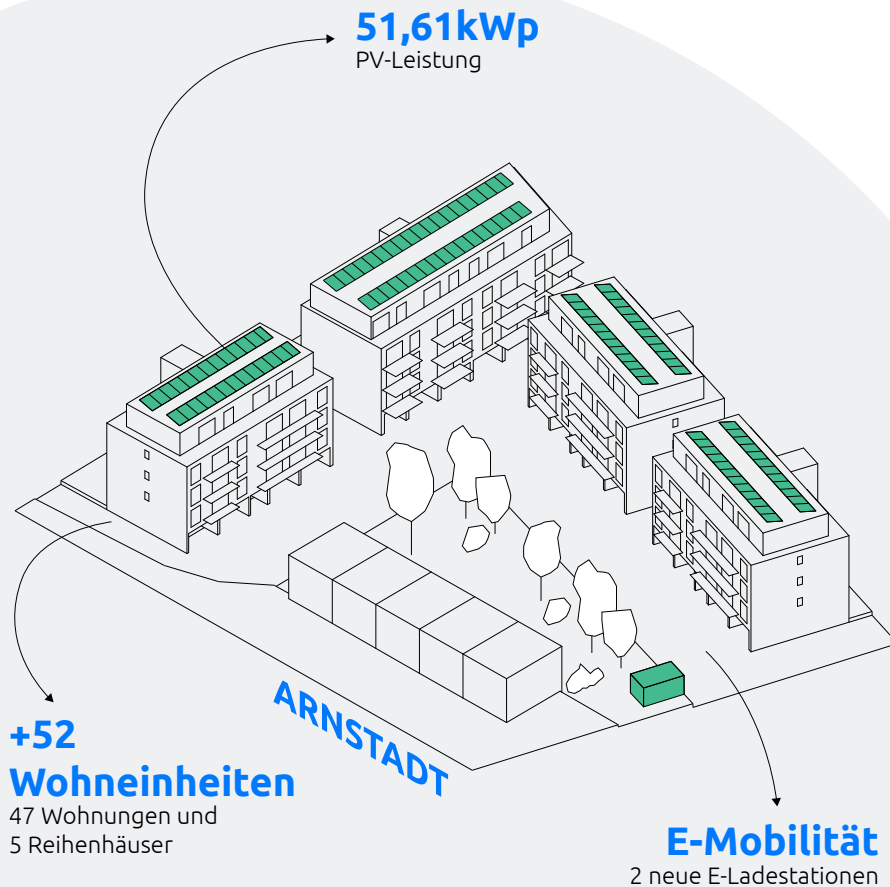
PROJEKTDATEN

- Umfang: **Neubau** 4 Mehrfamilienhäuser, 47 Wohnungen, 5 Reihenhäuser,
- **4420 m² Wohnfläche**
- **Energiekonzept und Contracting:** Nahwärmenetz mit Kraftwärmekopplungsanlage, Photovoltaik, E-Ladeinfrastruktur
- Auftragssumme: **10,8 Mio € brutto**
- Bauzeit: **10/20 - 07/22**
- Bauherr: **Niersberger 365 Arnstadt | GmbH**



WIRKUNGSANALYSE

Eigene Projektentwicklung mit Contractingmodell



In Arnstadt entstand ein energieautarkes Quartier, das durch die intelligente Vernetzung von Photovoltaik, Blockheizkraftwerken und Speichersystemen eine klimaneutrale, bezahlbare und resiliente Energieversorgung auf Quartiersebene ermöglicht.

Projektbeschreibung Arnstadt

Die Niersberger Group entwickelt am Standort Arnstadt (Thüringen) ein neues Wohnquartier auf einem innerstädtischen Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Das Projekt umfasst vier Wohnblöcke und fünf reihenhausähnliche Einheiten mit einer Wohnfläche von rund 4.420 m² und einem Investitionsvolumen von etwa 11 Mio. €. Im Zentrum steht ein integriertes Energiekonzept: Photovoltaikanlagen auf den Dächern, E-Ladestationen für Elektrofahrzeuge sowie eine BHKW-Zentrale mit Nahwärmenetz sollen die Energieversorgung weitgehend dezentral und erneuerbar gestalten. Smart Metering sorgt für bedarfsgerechte Steuerung und Monitoring. Das nachnehmende Mieterstrom-

modell basiert auf lokal erzeugtem Solarstrom, der direkt den Bewohnern zur Verfügung gestellt wird – eine Win-Win-Situation: geringere Energiekosten für Mieter, geringerer CO₂-Fußabdruck für das Gebäude. Parallel dazu wird das Quartier als intelligentes System gedacht, bei dem Verbrauch, Erzeugung und Speicherung flexibel vernetzt werden.

Durch die Nachnutzung eines bislang brachliegenden Areals wird Flächenverbrauch vermieden, gleichzeitig entsteht neuer Wohnraum in zentrumsnaher Lage. Insgesamt entsteht so ein Leuchtturmprojekt für die Kombination von Nachhaltigkeit, Wohnqualität und energetischer Innovation.



CONTRACTING UND ENERGIE

Mit integrierten Energiekonzepten auf Quartiersebene entwickelt Niersberger zukunftsfähige Lösungen für eine klimaneutrale, bezahlbare und resiliente Energieversorgung. Der Fokus liegt auf der intelligenten Vernetzung von Gebäuden, Energieerzeugern und Verbrauchern, um Synergien im Betrieb und bei der Versorgung optimal zu nutzen. Ziel ist die Schaffung energieautarker Quartiere, die Strom und Wärme dezentral erzeugen, speichern und effizient verteilen. Dafür kombiniert Niersberger Technologien wie Photovoltaik, Wärmepumpen, Geothermie, Blockheizkraftwerke (BHKW) und innovative Speicherlösungen zu einem integrierten Gesamtsystem. Digitale Steuerung und Smart-Grid-Technologien ermöglichen eine bedarfsgerechte Verteilung und Nutzung der Energie innerhalb des Quartiers. Ein zentraler Bestandteil dieser Strategie ist das Mieterstrommodell, bei dem lokal erzeugter Solarstrom direkt an die Bewohner geliefert wird. Damit profitieren Mieter von günstiger, erneuerbarer Energie, während der Anteil regenerativer Versorgung im Gebäudebetrieb steigt. Überschüssige Energie kann gespeichert oder in das öffentliche Netz eingespeist werden.

LEISTUNGSUMFANG:

- I. Entwicklung und Planung von integrierten Energiekonzepten für Gebäude und Quartiere
- II. Kombination von PV, Wärmepumpen, Geothermie, BHKW und Speichersystemen (inkl. Montage)
- III. Umsetzung von Mieterstrommodellen mit lokaler Energieverteilung und Abrechnungssystem
- IV. Integration digitaler Energiemanagement- und Smart-Grid-Lösungen
- V. Kooperation mit Energieversorgern und Kommunen zur Netzeinspeisung und Optimierung
- VI. Monitoring und laufende Effizienzbewertung zur Sicherung des nachhaltigen Betriebs.

Beim **Mieterstrommodell** wird lokal erzeugter PV-Strom direkt an Bewohner geliefert – das spart Netzentgelte, reduziert Verluste und senkt CO₂ sowie Kosten.

Beim **Contracting** plant, finanziert und betreibt ein Dienstleister Energieanlagen und liefert Wärme oder Strom, wodurch Effizienz steigt und Investitionsrisiken sinken.

Beide Modelle unterstützen eine dezentrale und klimafreundliche Energieversorgung.

WEITERE MASSNAHMEN

PHOTOVOLTAIK AUSBAU

Aktuell werden alle eigenen Immobilien schrittweise mit **Photovoltaikanlagen** ausgestattet, um den Eigenstrombedarf nachhaltig zu decken und die betriebsbedingten Emissionen zu senken. In vermieteten Liegenschaften werden Mieterstrommodelle entwickelt, welche die Nutzung von Solarstrom durch Mieter in Bestandsgebäuden ermöglichen. Zukünftig soll ein einheitliches PV-Rahmenkonzept für sämtliche Neubauprojekte umgesetzt werden. Dieses Konzept umfasst auch Batteriespeicher und intelligente Steuerungssysteme, um Energieeffizienz und Eigenverbrauch zu maximieren. Darüber hinaus wird die Kooperation mit regionalen Energieversorgern ausgebaut, um überschüssige Energie aus eigenen Anlagen in das öffentliche Netz einzuspeisen.

Zur Reduktion der **verkehrsbedingten Emissionen** setzen wir konsequent auf den Ausbau der E-Mobilität. Am Hauptstandort Erlangen sind derzeit acht Ladepunkte in Betrieb, die kurzfristig auf zwölf erweitert werden sollen. Bereits 20 % der Firmenflotte sind vollelektrisch unterwegs. In den kommenden Jahren wird die Ladeinfrastruktur auf alle Unternehmensstandorte und ausgewählte Baustellen, je nach Bauherr, ausgeweitet. Ein digitales Reservierungs- und Zugangssystem wird entwickelt, um eine flexible Nutzung durch Mitarbeiter, Nachbarschaften und Carsharing-Anbieter zu ermöglichen. Die Elektrifizierung der Fahrzeugflotte wird sukzessive fortgeführt, der Anteil der Elektro-Fahrzeuge erhöht sich.

E-MOBILITÄT & INFRA-STRUKTUR

02

RESSOURCEN

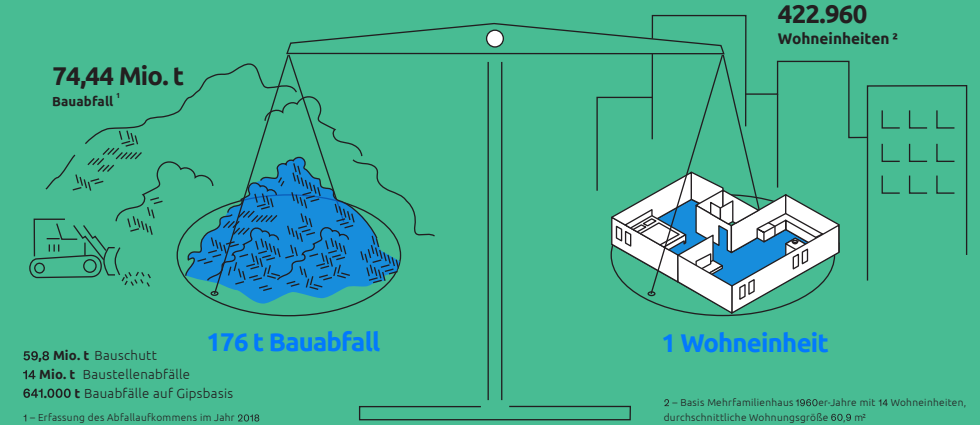
NACHWACHSENDE

ROHSTOFFE

ZIRKULARITÄT

Der jährliche Bauabfall
Deutschlands entspricht
rechnerisch dem Materialbedarf
für ca. 422.000 Wohneinheiten

Quellen: Kreislaufwirtschaft: Bau 2021; Wuppertal Institut 2022



Grafik: © Bundesstiftung Baukultur; Design: Heimann + Schwantes

BEDEUTUNG

Die Bau- und Immobilienwirtschaft zählt zu den **ressourcenintensivsten** Branchen weltweit und ist zugleich ein bedeutender Verursacher von Abfall und grauen Emissionen. Für uns bedeutet nachhaltiges Wirtschaften daher, Materialkreisläufe zu schließen, Primärrohstoffe zu schonen und Abfälle zu vermeiden – von der Planung über die Bauausführung bis hin zum Rückbau.

Die Niersberger Group bekennt sich klar zu den **Prinzipien der Kreislaufwirtschaft**: Materialien sollen möglichst lange im Nutzungskreislauf bleiben, wes-

halb wir vor allem auf Bestandserhalt setzen. Durch serielle Vorfertigung, digitale Planungsprozesse und die Integration zirkulärer Designprinzipien steigern wir die **Materialeffizienz** in Planung und Bau. Mit der Erfüllung von Anforderungen aus der **EU-Taxonomie** oder dem **QNG** schaffen wir Transparenz und gehen auf Kunden- und Investorenbedürfnisse ein. Damit tragen wir nicht nur zur Reduktion von Umweltbelastungen, sondern auch aktiv zu einem der wichtigsten Felder der Bauwende bei.

LEITSÄTZE

I. BESTANDSERHALT UND ZIRKULÄRES DESIGN

Wir betrachten Bestandserhalt, Sanierung und Aufstockung als wirkungsvollste Maßnahmen zur Einsparung von Ressourcen und Emissionen. Dabei integrieren wir bei unseren Fassadenelementen zirkuläre Designprinzipien, wie Demontierbarkeit und mechanische Verbindungen, um Bauteile am Ende ihres Lebenszyklus sortenrein trennen und wiederverwenden zu können. So setzen wir bereits in der Planung auf Langlebigkeit, Rückbau und Wiederverwertung.

II. NACHHALTIGE MATERIALWAHL UND LCA-TRANSPARENZ

In unseren Holzhybrid Neubauprojekten setzen wir gezielt auf nachwachsende und CO₂-arme Rohstoffe, insbesondere Holz, um den Material-Fußabdruck unserer Bauprojekte zu senken. Durch den Einsatz von Ökobilanzen (LCA) werden die grauen Emissionen unserer Gebäude bereits in der Entwurfsphase sichtbar und beeinflussen Materialentscheidungen. Unser Ziel ist es, ökologisch und ökonomisch optimale Bauweisen zu realisieren, die messbar zur Klimaneutralität beitragen.

III. ABFALLMANAGEMENT UND WERTSTOFFRÜCKGEWINNUNG

Wir reduzieren Materialverluste und Abfälle durch modulare und serielle Vorfertigung in unserer neuen Fertigungshalle. Die neuen Kapazitäten verkürzen Lieferwege und schaffen regionale Wertschöpfungsketten. Darüber hinaus fördern wir innovative Verfahren wie die Pyrolyse, um Sekundärrohstoffe und Energie aus Abfällen zurückzugewinnen. So schaffen wir geschlossene Stoffkreisläufe und tragen zur Entwicklung einer ressourceneffizienten Bauwirtschaft bei. Im Bereich Umwelt & Engineering treiben wir zudem Biogasprojekte voran, bei denen aus Abfallstoffen wie Gülle nachhaltiges Biogas sowie hochwertiger, nährstoffreicher Dünger gewonnen wird.

IV. DIGITALE ERFASSUNG UND MATERIALPÄSSE

Die Digitalisierung ist der Schlüssel zu Transparenz und Effizienz. Wir streben mit einer durchgängigen BIM-Planung in Zukunft an, Mengen, Materialien und Bauteile präzise über den gesamten Projektverlauf zu erheben. Parallel setzen wir uns mit dem standardisierten digitalen Materialpass für Neubauprojekte auseinander, um Herkunft, Zusammensetzung und Wiederverwendbarkeit von Baustoffen zu dokumentieren.

Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Die Erhebung der Abfallmengen innerhalb der Niersberger Group umfasst drei wesentliche Abfallströme:

I. Haus- und Büroabfälle an den Verwaltungs- und Betriebsstandorten

II. Abbruch- und Bauabfälle aus Baustellenaktivitäten – einschließlich solcher aus eigenen Projektentwicklungen und Kundenaufträgen

III. Produktionsabfälle aus der Holzverarbeitung, insbesondere am Standort Lichtenau

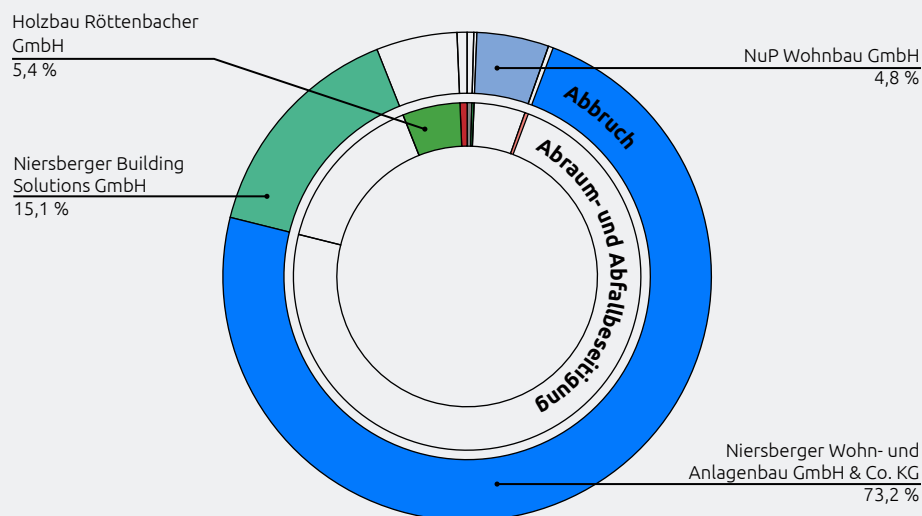
Aktuell stehen für die Group keine flächendeckenden Systeme zur systematischen Erfassung und Nachverfolgung

von Abfallmengen und -arten zur Verfügung. Daher wurde für das Berichtsjahr 2024 eine Näherungsmethode angewendet: Die Ermittlung der Abfallmengen erfolgte auf Basis der Entsorgungskosten, die den einzelnen Unternehmensbereichen zugeordnet werden konnten.

Eine differenzierte Zuordnung nach Abfallarten – insbesondere bei Abbruchabfällen (z. B. Ziegelschutt, Beton, Mischabfälle) – war aufgrund fehlender Daten nicht möglich.

Im Berichtszeitraum fielen keine gefährlichen Abfälle („hazardous waste“) an.

Abfall- und Abbruchaufkommen innerhalb der Niersberger Group

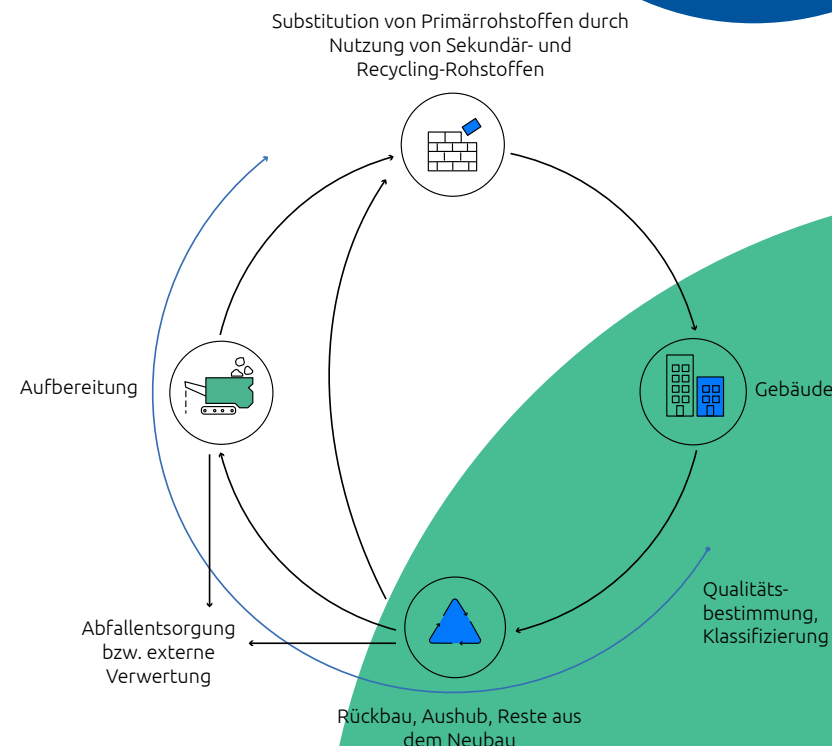


Der Baustoffkreislauf

beschreibt die wiederholte Nutzung von Materialien im Bauwesen – von der Herstellung über Nutzung und Rückbau bis zur Wiederverwendung oder zum Recycling. Ziel ist es, Baustoffe möglichst lange im Umlauf zu halten, Ressourcen zu schonen und Emissionen zu reduzieren. Ein funktionierender Kreislauf entsteht durch vorausschauende Planung, sortenreinen Rückbau und gezielte Wiederverwertung von Materialien.

STRATEGIEN FÜR DIE ZUKUNFT:

Für die kommenden Berichtsjahre ist der Aufbau eines standardisierten Erfassungssystems vorgesehen, um künftig eine exakte Mengenermittlung und Abfalltrennung nach Art und Herkunft sicherzustellen.



HOLZHYBRIDBAUWEISE

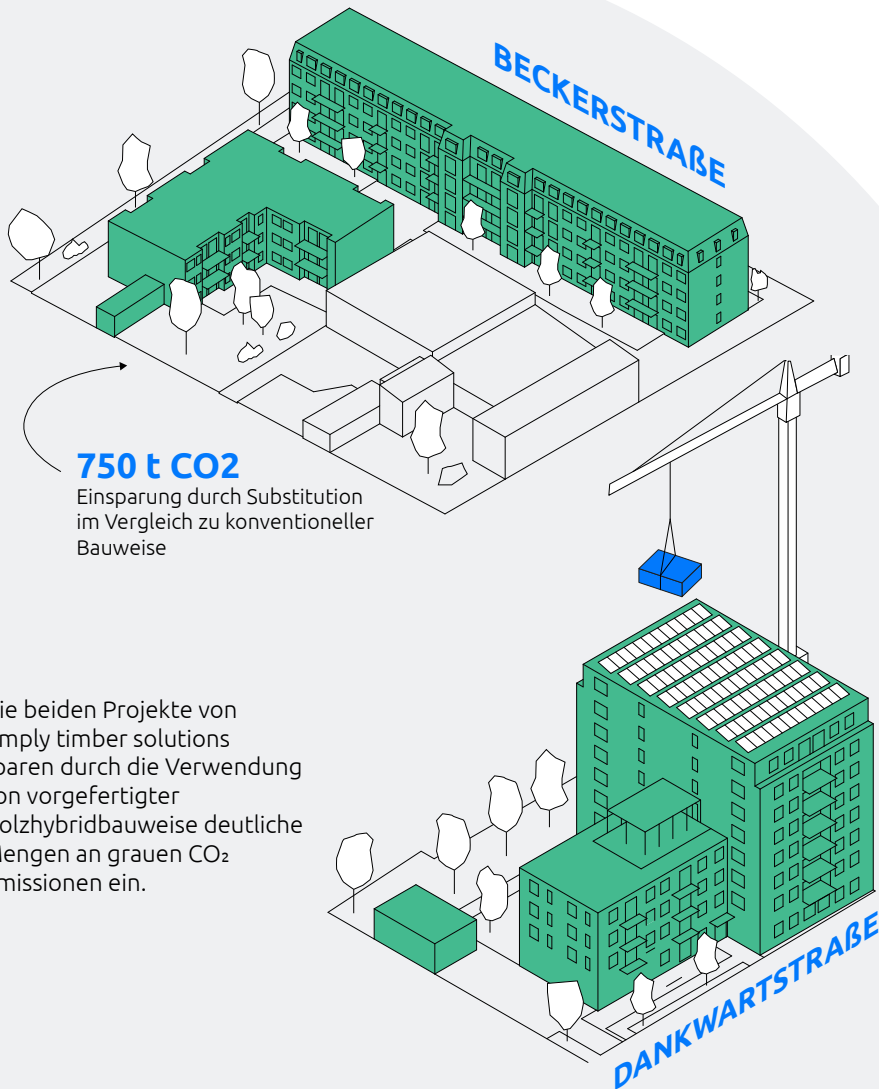
PROJEKTDATEN

- Umfang: **Neubau in Holzmassiv-Hybrid-Systembauweise**
- Beckerstraße: betreutes Wohnen **111 Wohneinheiten**, Wohnfläche **7185 m²**, Gemeinschaftsräume, Tagespflege, KfW 55 Standard, Holzmassiv-Hybrid-Systembauweise mit vorgefertigten Vollmontagedecken
- Bauzeit: **06/22 - 09/23**
- Dankwartstraße: barrierefreies Wohnen, **58 Wohneinheiten**, Wohnfläche **3180 m²**, KfW 40 Standard, Holzmassiv-Hybrid-Systembauweise mit vorgefertigten Holz-Beton-Verbund-Decken
- Bauzeit: **10/22 – 11/24**
- Bauherr: **WINCON Immobilienholding GmbH & Co. KG**



WIRKUNGSANALYSE

Neubau mit vorgefertigter Holzhybridbauweise



Die beiden Projekte von simply timber solutions sparen durch die Verwendung von vorgefertigter Holzhybridbauweise deutliche Mengen an grauen CO₂ Emissionen ein.

Projektbeschreibung Beckerstraße und Dankwartstraße

An den beiden Bauvorhaben Beckerstraße und Dankwartstraße in Leipzig wird das Potenzial der Holzhybridbauweise beispielhaft deutlich. simply timber solutions, ein Unternehmen der Niersberger Group, ließ in Leipzig zwei Neubauten entstehen, die ökologische Verantwortung, Energieeffizienz und architektonische Qualität verbinden. Bei beiden Projekten wurde eine Holzmassiv-Hybrid-Systembauweise mit industriell vorgefertigten Elementen umgesetzt. Alle tragenden Innen- und Außenwände, mit Ausnahme der Treppenhaus- und zur Gebäudeaussteifung erforderlichen Wände, wurden in Holzbauweise (Holzständerwände oder Brettsperrholzwände) errichtet, während die Decken als Holz-Beton-Verbundelemente vorgefertigt wurden. Dieses Bauprinzip vereint die ökologische Stärke des Holzes mit der statischen Leistungsfähigkeit mineralischer Baustoffe.

In der Beckerstraße konnten durch die Substitution konventioneller Massivbauelemente rund 750 Tonnen CO₂ im Vergleich zu einer klassischen Betonbauweise eingespart werden. Neben dieser signifikanten Emissionsminderung sorgt Holz durch seine hygroskopischen Eigenschaften für ein besonders angenehmes und gesundes Raumklima. Darüber hinaus überzeugen die Projekte durch eine hochgedämmte Gebäudehülle, dreifach verglaste Fenster und kontrollierte Lüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung, die den Energieverbrauch deutlich reduzieren. Die beiden Projekte zeigen, dass Holzhybridbauweise und Vorfertigung neben einer sehr kurzen Bauzeit auch Gebäude ermöglichen, die sowohl im Betrieb als auch in der Herstellung deutlich weniger Emissionen verursachen und langfristig zur Klimaneutralität im Bausektor beitragen.

Die Holzhybridbauweise

kombiniert Holzelemente mit Beton- oder Stahlkomponenten, um Materialvorteile ideal zu nutzen. Holz speichert CO₂ und reduziert graue Emissionen, während Beton und Stahl Stabilität, Schallschutz und Brandsicherheit gewährleisten. Durch den gezielten Materialeinsatz und die präzise Vorfertigung ermöglicht diese Bauweise eine ressourcenschonende, effiziente und klimafreundliche Alternative sowohl zum konventionellen Massivbau, aber auch zum reinen Holzbau, der häufig nicht ressourceneffizient auf die Anforderungen höherer Gebäudeklassen eingehen kann.

HOLZ- UND HYBRIDBAU.

Der Holz- und Holzhybridbau verbindet ökologisches Bauen mit hoher technischer Leistungsfähigkeit. Holz als nachwachsender, CO₂-speichernder Baustoff ermöglicht Bauwerke mit deutlich geringeren grauen Emissionen als bei konventionellen Bauweisen. In Kombination mit Beton oder Stahl entstehen Holzhybride, die die Vorteile beider Materialien vereinen: Holz sorgt für Nachhaltigkeit, angenehmes Raumklima und Ressourceneffizienz, während mineralische Baustoffe Tragfähigkeit, Brandschutz und akustische Stabilität gewährleisten. Unter dem Unternehmen simply timber solutions entwickelt Niersberger maßgeschneiderte Lösungen für schlüsselfertige Wohn- und Gewerbegebäude. Durch systematisierte und modulare Bauweisen mit hohem Vorfertigungsgrad werden Qualität, Effizienz und Terminalsicherheit gewährleistet.

LEISTUNGSUMFANG:

- I. Entwicklung projektbezogener Konstruktions- und Energiekonzepte
- II. Auswahl geeigneter Bauarten: Holzmassiv-, Holzleicht- oder Holzhybridbau als systematisierte Bauweisen mit industrieller Vorfertigung
- III. Integration energieeffizienter Standards (z. B. KfW 55/40, Passivhaus)
- IV. Nutzung erneuerbarer Energien (PV, Wärmepumpen, Speichertechnologien)
- V. Sicherstellung von Kosten-, Qualitäts- und Terminalsicherheit



03

MITARBEITER

BILDUNG

DIGITALISIERUNG

BIM

ÖKOBIANZ

DIGITALES BÜRO



BEDEUTUNG

Die Mitarbeiter sind das Fundament der Niersberger Group und der entscheidende Faktor für nachhaltigen **Unternehmenserfolg**. Mit einer ganzheitlichen Personalstrategie, die ökologische, soziale und ökonomische Ziele verbindet, schaffen wir ein Arbeitsumfeld, das Sicherheit, Weiterentwicklung und Lebensqualität gleichermaßen fördert. Im Zentrum steht der Anspruch, **attraktive und zukunftsfähige Arbeitsplätze** zu gestalten – mit Fokus auf Gesundheit, Digitalisierung, Qualifizierung und Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Gleichzeitig verstehen wir die Transformation der Bauwirtschaft als Chance, neue

Kompetenzen, Technologien und Arbeitsmodelle zu entwickeln. Der Wandel von der klassischen Baustellenarbeit zur **industriellen Vorfertigung** verändert Arbeitsprozesse, Rollenbilder und Qualifikationsanforderungen grundlegend. Diese Entwicklung eröffnet uns die Möglichkeit, Produktivität, Effizienz und Arbeitsqualität zu steigern, während körperliche Belastungen reduziert und Ressourcen geschont werden. So entsteht eine **moderne Arbeitswelt**, in der Menschen, Technologie und Nachhaltigkeit gemeinsam den Fortschritt gestalten.

LEITSÄTZE

I. VEREINBARKEIT VON BERUF UND FAMILIE

Durch flexible Arbeitsmodelle inkl. der Möglichkeit zu Homeoffice und den Ausbau der Vorfertigungskapazitäten schaffen wir neue Freiräume für die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben. Gerade bei überregionalen Projekten ermöglichen verkürzte Montagezeiten und digitale Arbeitsprozesse eine bessere Planbarkeit von Einsätzen. So fördern wir Zufriedenheit, Motivation und Bindung unserer Mitarbeiter – und schaffen die Basis für eine gesunde, langfristig erfolgreiche Zusammenarbeit.

II. BESSERE ARBEITSBEDINGUNGEN DURCH VORFERTIGUNG

Die neue Produktionsstätte für Holzelemente ist ein zentraler Schritt zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen und zur Modernisierung der Bauprozesse. Durch die Verlagerung von Baustellenarbeit in geschützte Fertigungsumgebungen werden Tätigkeiten ergonomischer, sicherer und wetterunabhängiger. Automatisierte Prozesse entlasten körperlich, steigern die Effizienz und schaffen attraktive Arbeitsplätze im Handwerk. So verbinden wir handwerkliche Qualität mit industrieller Präzision – und sichern zugleich Fachkräfte in der Region.

III. DIGITALISIERUNG UND MODERNE ARBEITSPLÄTZE

Wir begreifen Digitalisierung als Treiber für Effizienz, Transparenz und Wissensmanagement. Neben der Einführung digitaler Systeme für Zeiterfassung, Rechnungswesen, Projektabwicklung und Kommunikation wird BIM genutzt, um früher Zielkonflikte in der Planung zu lösen und Ressourcenverschwendung zu vermeiden. Interne Tools wie Chatbots unterstützen Mitarbeiter bei rechtlichen Fragen, Textarbeit und Zugriff auf abgeschlossene Projekte. Ziel ist es, alle Unternehmensbereiche digital zu vernetzen um Prozesse zu verbessern.

IV. NACHHALTIGE MOBILITÄT UND GESUNDHEIT

Wir fördern eine umweltfreundliche und gesundheitsbewusste Mobilität unserer Mitarbeiter. Mit dem Jobrad-Programm schaffen wir Anreize für eine nachhaltige Anreise zum Arbeitsplatz.

V. FORTBILDUNG UND QUALIFIZIERUNG

Wir investieren gezielt in die Kompetenzentwicklung unserer Mitarbeiter, um Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit zu sichern. Dazu zählen Digitalisierungstrainings, duale Studiengänge, Kooperationen mit Hochschulen und Bildungsträgern sowie Zertifizierungen in Bereichen wie nachhaltiges Bauen, Gebäudetechnik und BIM. Unsere Fortbildungsstrategie fördert Mitarbeiter in allen Karrierephasen und stärkt die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens durch eine lernende, agile Organisation.

03

Mitarbeiter und Digitalisierung

Die Datenerhebung im Handlungsfeld Workforce basiert auf den vorhandenen Informationen aus der Personalsteuerung der Niersberger Group. Die Daten stammen aus den internen HR-Systemen und wurden für das Berichtsjahr konsolidiert.

Da keine Schätzungen oder Hochrechnungen erforderlich waren, beruhen alle Angaben auf tatsächlichen Personalstammdaten und unternehmensinternen Auswertungen für das Jahr 2024.

Übersicht Mitarbeiter der Niersberger Group in Deutschland 2024

251 Mitarbeiter

1 befristeter Vertrag
250 unbefristete Verträge
davon 22 Tarifverträge



24 % Frauen

Geschlechterverteilung auf der Managementebene



10,75 % Fluktuation



„Als Arbeitgeber fördern wir die Gesundheit und Sicherheit unserer Mitarbeiter durch regelmäßige Arbeitsschutzschulungen, ergonomische Arbeitsplätze und das Angebot einer privaten Krankenzusatzversicherung. Gleichzeitig investieren wir gezielt in Weiterbildungen. In Zukunft streben wir eine noch transparentere Personalentwicklung an, um langfristige Perspektiven und sichere, faire Arbeitsbedingungen zu gewährleisten.“ Jana Voigt, Head of HR



HOLZFERTIGUNG

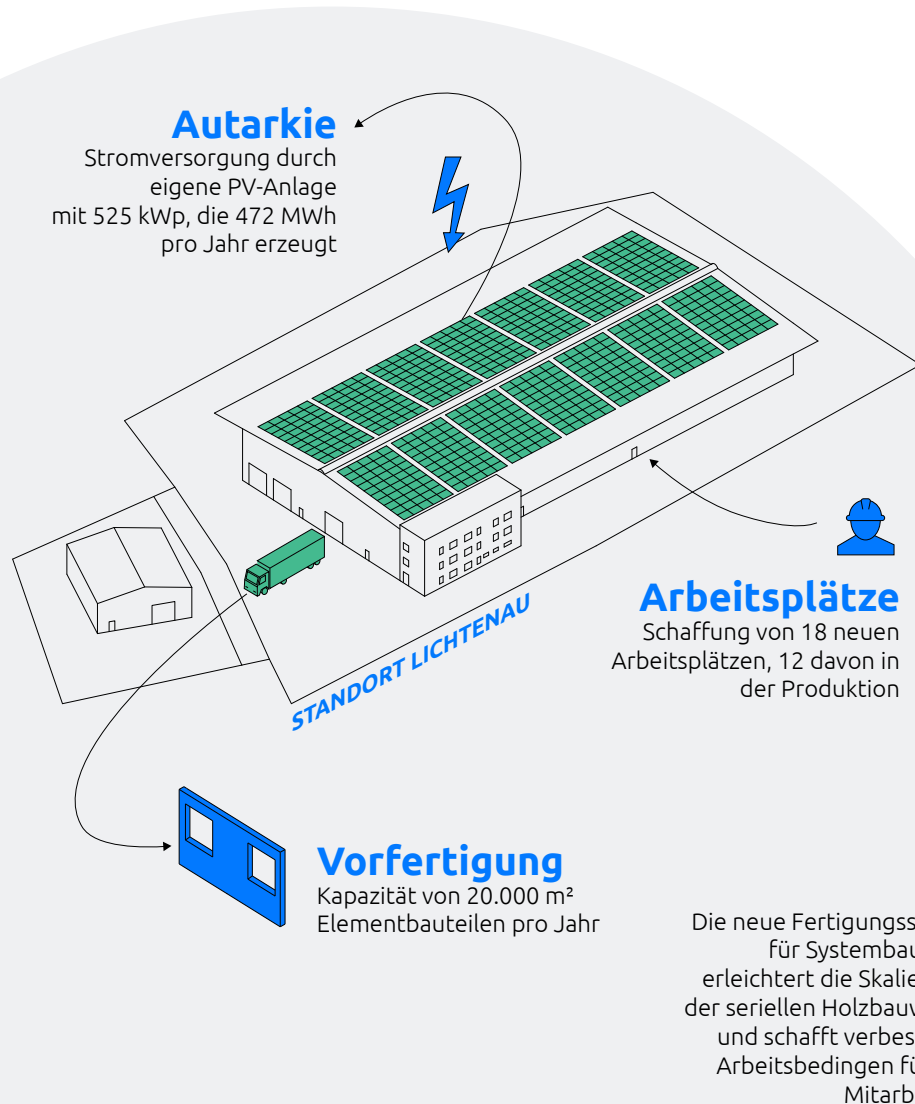
PROJEKTDATEN

- Umfang: **Neubau** einer eigenen Holzvorfertigungshalle und eines Bürogebäudes
- BGF: **4500 m²**
- Kapazität der Produktion: **20.000 m² pro Jahr**
- Bauzeit: **11/24 - 12/25**
- Bauherr: **Holzbau Röttenbacher GmbH**



WIRKUNGSANALYSE

Eigene Vorfertigungshalle für Holzbauteile



Projektbeschreibung Produktionshalle Holzvorfertigung

Am 14. November 2024 erfolgte der Spatenstich für den Neubau der Produktions- und Bürogebäude der Holzbau Röttenbacher GmbH in Unterrottmanndorf bei Lichtenau. Das traditionsreiche Familienunternehmen, gegründet im Jahr 1930 und seit 2023 Teil der Niersberger Group, blickt auf über 90 Jahre Handwerkserfahrung im Holzbau zurück. Mit der neuen Produktionsfirma HR Holzelement GmbH wird die Zukunft des Standortes gesichert und der Wandel hin zu einer modernen, ressourcenschonenden Fertigung eingeleitet.

Durch die Verlagerung handwerklicher Tätigkeiten von der Baustelle in eine geschützte, klimatisierte Produktionsumgebung entstehen ergonomische, sichere und wetterunabhängige Arbeitsplätze. Insgesamt werden 18 neue Stellen geschaffen – davon 12 im handwerklichen Bereich.

Die Fertigung erfolgt künftig mit modernster Anlagentechnik, darunter eine Fertigungsline mit Multifunktionsbrücke, zwei Hallenkrane und eine Abbundmaschine. Der hohe Vorfertigungsgrad reduziert Materialverluste, erhöht die Präzision und senkt Energie- und Transportaufwand.

Durch die Produktion direkt am Unternehmenssitz können Lieferwege deutlich verkürzt und CO₂-Emissionen redu-

ziert werden. Gleichzeitig stärkt das Projekt das regionale Handwerk und schafft zusätzliche Ausbildungs- und Arbeitsplätze in der Region Lichtenau. Mit der neuen Produktionsstätte wird der Holzbau als nachhaltige Bauweise weiter gestärkt. Die Kombination aus digital gesteuerter Fertigung, regionaler Wertschöpfung und energieeffizienten Prozessen bildet die Grundlage für zukünftige Wachstumsfelder wie serielle Sanierung, Aufstockung und nachhaltigen Neubau. Das Projekt steht damit beispielhaft für die Verbindung von Tradition und Innovation im Handwerk – mit dem klaren Ziel, ökologische, soziale und wirtschaftliche Nachhaltigkeit gleichermaßen zu fördern.

Bei der **seriellen Holzvorfertigung** werden Bauteile wie Wände, Decken oder Module industriell vorproduziert und anschließend auf der Baustelle montiert. Diese Bauweise steigert Effizienz und Präzision, reduziert Materialverluste und verkürzt Bauzeiten deutlich. Für die Mitarbeiter bedeutet die Arbeit in der Vorfertigung bessere Arbeitsbedingungen: geschützte, witterungsunabhängige Arbeitsplätze, ergonomische Prozesse und ein höheres Maß an Sicherheit. Wiederkehrende Abläufe fördern die Qualitätskontrolle.



ALLGEMEINES

Maßnahmen und Aspekte

KLIMA AUFBRUCH

KLIMAAUFBRUCH ERLANGEN:

Abseits der Bemühungen im täglichen Geschäftsalltag engagiert sich die Niersberger Group auch auf regionaler Ebene für den Klimaschutz. Als Mitglied von Klimaaufbruch Erlangen bringt sich das Unternehmen aktiv in die kommunale Nachhaltigkeitsstrategie ein. Gemeinsam mit Stadt, Wissenschaft, Wirtschaft und Zivilgesellschaft arbeitet Niersberger daran, den Weg zur **Klimaneutralität in Erlangen** zu gestalten, die Energiewende im Quartier voranzutreiben und innovative Ansätze für eine nachhaltige Stadtentwicklung umzusetzen. Dieses Engagement unterstreicht den Anspruch des Unternehmens, über die eigene Wertschöpfung hinaus gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen und aktiv an der Transformation der Bau- und Immobilienwirtschaft mitzuwirken.

SPENDEN UND SPONSORING:

Über das eigene Kerngeschäft hinaus übernimmt die Niersberger Group Ver-

antwortung für das gesellschaftliche Miteinander in der Region. Durch gezielte Spenden- und Sponsoringmaßnahmen werden lokale Sportvereine, soziale Einrichtungen und Hilfsorganisationen unterstützt. Gefördert werden unter anderem der Schwimmsport Erlangen-Förderverein e. V., der Handballverein TV 1861 Erlangen Bruck BROOKLYN, der Eishockeyverein Erfurt, der Toy Run – Träume für kranke Kinder Erlangen e. V. sowie die Tigerauge Initiative Kinderhospiz Nordbayern e. V. Mit diesem Engagement setzt Niersberger ein Zeichen für Zusammenhalt, Gesundheit und soziale Verantwortung – Werte, die das Unternehmen auch über den Arbeitsalltag hinaus prägen.

GEMEINSAM STARK

IMPRESSUM

Alle Unternehmen der Niersberger Group:

Giese Heizungsbau GmbH
Holzbau Röttenbacher GmbH
HR Holzelement GmbH
NGM Invest GmbH
Niersberger 365 Arnstadt | GmbH
Niersberger 365 Erfurt | GmbH
Niersberger 365 GmbH
Niersberger 365 München | GmbH
Niersberger 365 Oberhof GmbH
Niersberger Building Solutions GmbH
Niersberger Elektrotechnik GmbH
Niersberger Gebäude- und Kältetechnik GmbH
Niersberger Immobiliengesellschaft mbH
Niersberger Resources Recovery GmbH
Niersberger Smart Concept GmbH
Niersberger Umwelttechnik und Engineering GmbH
Niersberger Wohn- und Anlagenbau GmbH & Co. KG
NWE Planificación S.L.

NWE Planungsgesellschaft mbH Plesian GmbH
S+N Planungs- Entwicklungsgesellschaft mbH
simply timber solutions GmbH
WITTL Informationstechnologie GmbH & Co. KG
Wittl Verwaltungs GmbH
Wohn- und Gewerbepark Baiersdorf GmbH

Nachhaltigkeitsmanagement:

Lukas Dippold
Referent der Geschäftsleitung
Niersberger Wohn- und Anlagenbau GmbH & Co. KG
Karl-Zucker-Straße 1a, 91052 Erlangen

Begleitung der Nachhaltigkeit und Booklet:

BuildSystems GmbH
www.buildsystems.de
mail@buildsystems.de
Furtanger 4, 82205 Gilching

Redaktionelle und fachliche Prüfung:

Lukas Dippold



INNOVATIV.
EFFIZIENT.
NACHHALTIG.



Niersberger
Group