



2024

NACHHALTIGKEITSBERICHT

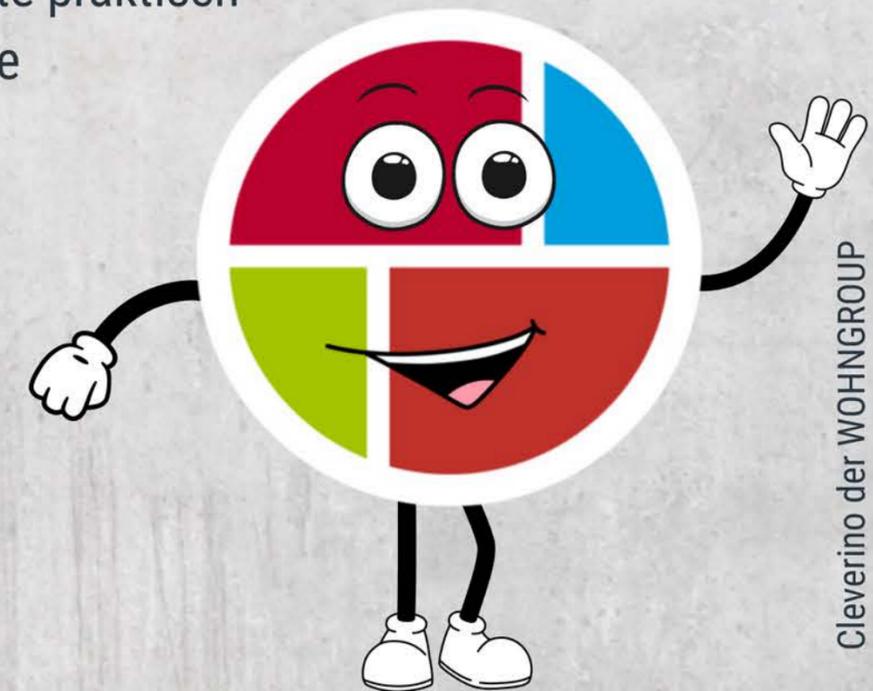
1. EINFÜHRUNG & MOTIVATION

„Nachhaltige Entwicklung ist jene Entwicklung, die die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt, ohne die Fähigkeit künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen.“

Um auch künftigen Generationen eine lebenswerte Heimat zu hinterlassen, ist es unser Bestreben Verantwortung für unser Handeln zu übernehmen und mit entsprechenden Maßnahmen aktiv zu werden. Im anschließenden Bericht für das Jahr 2024 möchten wir folglich aufzeigen, welchen Platz das Thema Nachhaltigkeit bei der WOHNGROUP einnimmt und welche Zielsetzungen für die kommenden Jahre formuliert wurden.

Der Bericht orientiert sich an der Struktur der Nachhaltigkeitsberichterstattung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK). Er gibt Orientierung, wie die CSR-Richtlinie sowie der Nationale Aktionsplan Wirtschaft und Menschenrechte praktisch umgesetzt werden können. In den nachfolgenden Kapiteln werden daher das Nachhaltigkeitskonzept sowie Nachhaltigkeitsaspekte der WOHNGROUP vorgestellt. In der Anlage dieses Berichtes werden zudem die Zielsetzungen in einer Roadmap noch einmal zusammenfassend veranschaulicht.

- > Gro Harlem Brundtland ([Lexikon der Nachhaltigkeit](#) | [Ziele und Wege](#) | [Brundtland Bericht, 1987](#))
- > DNK ([Home \(deutscher-nachhaltigkeitskodex.de\)](#))



1.1 ANLASS & HINTERGRÜNDE

Dem Bau- und Immobiliensektor kommt in der Klimafrage eine maßgebliche Bedeutung zu. Betrachtet man allein die Treibhausgasemissionen, so werden rund 40 Prozent davon in Deutschland durch die Herstellung, Errichtung, Modernisierung sowie die Nutzung und den Betrieb von Wohn- und Nichtwohngebäuden verursacht. Andere Hochrechnungen gehen von bis zu 50 Prozent aus. Auch im Bereich des Abfallaufkommens hat das Bauwesen eine bedeutende Schlüsselrolle. Insgesamt sind rund 55 Prozent des Aufkommens auf diesen Sektor zurückzuführen. Hinzu kommen hohe Ressourcen- und Energieverbräuche sowie Flächenversiegelungen, die zunehmend auch Auswirkungen auf den Verlust von Biodiversität haben.

Mit der Agenda 2030 wurden durch die Vereinten Nationen die 17 Ziele für eine nachhaltige Entwicklung, die sogenannten Social Development Goals (SDG), beschlossen. Bis zu 15 dieser Ziele können bei der Entwicklung und dem Bau eines Gebäudes angesprochen werden.

Es zeigt sich, dass das Bau- und Immobilienwesen vor einer großen Herausforderung steht, was die zukünftige Baufrage und die Erreichung eines klimafreundlichen Gebäudebestandes angeht. Neben Aspekten der Energieeffizienz und Klimaresilienz spielen vermehrt auch der Erhalt der Biodiversität, Ressourcenschonung, Reduzierung des Flächenverbrauchs sowie der Einsatz nachwachsender Rohstoffe eine entscheidende Rolle. Auch in Hinsicht der sozialen Nachhaltigkeit werden Aspekte rund um die nachhaltige Beschaffung von Produkten und Dienstleistungen einschließlich der Einhaltung von Menschenrechten in der Lieferkette sowie die Sicherung von Gesundheit und Komfort für die Nutzer immer wichtiger.

- › BBSR, 2020 (Umweltfußabdruck von Gebäuden in Deutschland (bund.de))
- › Umweltbundesamt, 2023 (Abfallaufkommen | Umweltbundesamt)
- › DGNB, 2020 (Bauen für eine bessere Welt: Neuer DGNB Report zu den Sustainable Development Goals | DGNB)
- › BMWSB (BMWSB - Nachhaltiges Bauen (bund.de))

1.2 VISION & MISSION

Smart wohnen • Clever leben

Mit Büros in Halle-Saale und Gera sowie dem Hauptsitz in Erfurt ist die WOHNGROUP als Unternehmen seit 1996 in der Entwicklung und Realisierung zukunftsweisender Immobilien tätig.

Als erfahrener Bauträger begleiten wir Kapitalanleger*innen in Zusammenarbeit mit kompetenten Finanzdienstleistern umfassend bei ihren Immobilieninvestments. Dabei realisieren wir innovative und nachhaltige Wohnprojekte, die zeitgemäßen und generationsübergreifenden Wohnraum schaffen und einen verantwortungsvollen Beitrag für die Gesellschaft leisten.

Im Interesse des ganzheitlichen Erfolgs arbeiten wir kooperativ und partnerschaftlich mit allen Beteiligten auf Augenhöhe zusammen. Unser Team leistungsstarker Fachleute organisiert und optimiert die Abläufe von der Projektidee über die Planung, Bau, Übergabe bis hin zum langfristigen Betrieb der Immobilie. Wir berücksichtigen vorrangig regionale Strukturen und Partner und agieren weltweit zugleich.

Mit der Entwicklung smarter Wohnquartiere möchten wir auch unserer ökologischen Verantwortung nachkommen und in Zukunft weiterhin gezielt auf Ressourcenschonung, effiziente Energiegewinnung und grüne Mobilitätskonzepte setzen. So wollen wir mit unseren Projekten die Belange von Menschen und Umwelt zukunftssicher zusammenbringen und Wohnraum schaffen, der den Ansprüchen der Zeit gerecht wird.





Wohnampus - Halle (Saale)

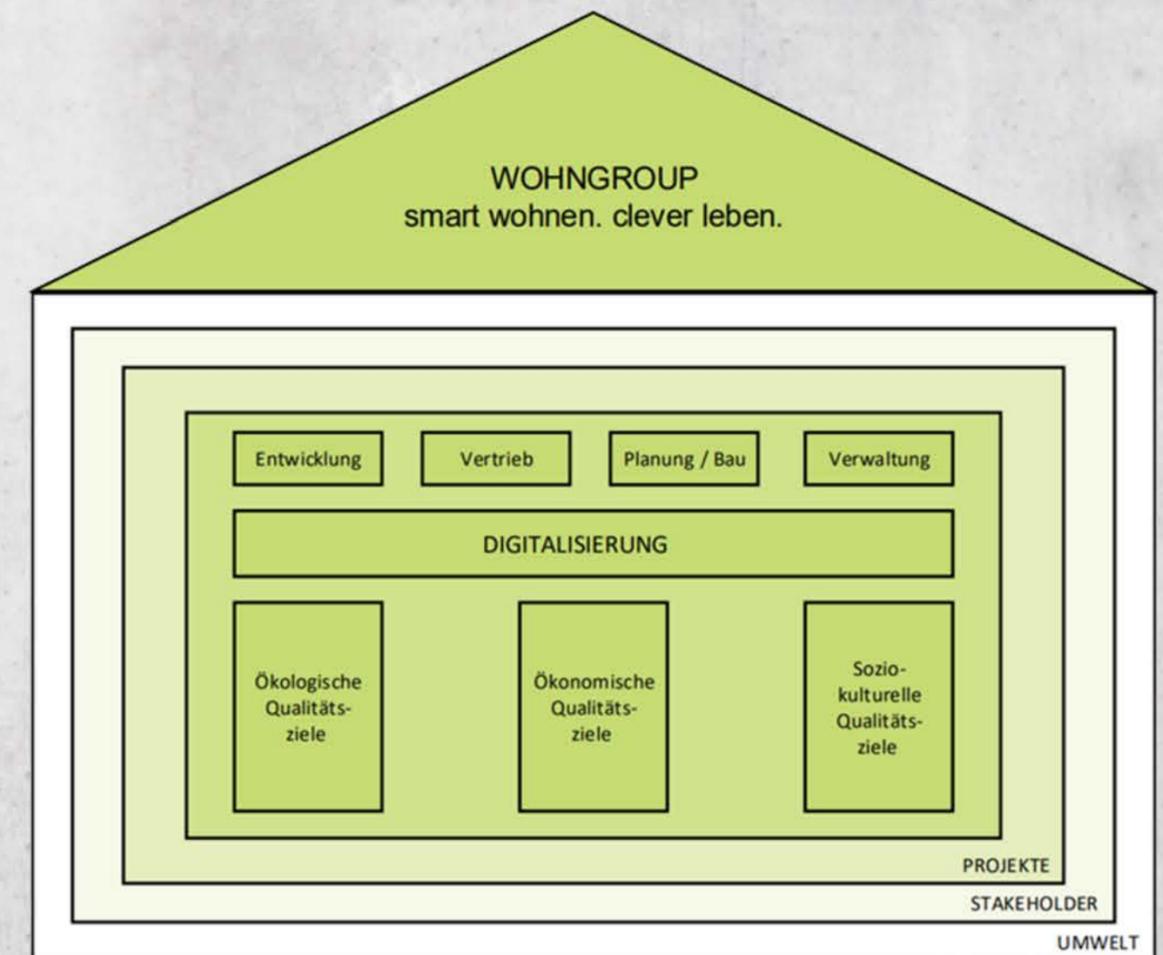
2. NACHHALTIGKEITSKONZEPT [DNK 1-10]

Nachdem zuvor die Hintergründe und unsere Motivation dargelegt wurden, soll innerhalb dieses Abschnittes besonders der strategische Rahmen skizziert werden. Anhand unterschiedlicher Unterpunkte soll dabei aufgezeigt werden, wie das gesamtheitliche Thema der Nachhaltigkeit im Unternehmen in den Bereichen Strategie und Prozessmanagement eingebunden wird.

2.1 STRATEGIE [DNK 1-4]

Als qualifizierter Bauträger liegt das Kerngeschäft der WOHNGROUP in der Entwicklung, dem Bau und der Verwaltung von Gebäuden. Um auch künftigen Generationen eine lebenswerte Welt zu hinterlassen, haben wir schon früh Maßnahmen ergriffen, Nachhaltigkeitsaspekte in den Geschäftsalltag und die Entwicklung unserer Projekte zu integrieren. Eine explizite Nachhaltigkeitsstrategie wurde bislang nicht verschriftlicht. Vielmehr versteht sich das Thema der Nachhaltigkeit als integrativer Bestandteil in den einzelnen Geschäftsbereichen.

Dies wird auch im nachfolgenden Strategiehaus deutlich. Während die bereits genannten Geschäftsfelder zusammen mit der Digitalisierung dieser Felder das Zentrum unserer Tätigkeiten bilden, umschließen unsere Projekte, das Stakeholdermanagement und die Berücksichtigung der Umwelt diesen Kern als strategische Rahmenbedingungen. Unter dem Dach unserer Vision streben wir an, alle diese Aspekte in unser tägliches Handeln zu integrieren und aktiv im Geschäftsalltag zu integrieren.



Wesentlichkeit (DNK2)

Unsere Wesentlichkeitsbetrachtung dient dazu, die bedeutendsten Nachhaltigkeitsthemen zu identifizieren und strategisch zu adressieren, um langfristigen Mehrwert für alle Stakeholder zu schaffen.

Angesichts der eingangs genannten Herausforderungen der Bau- und Immobilienbranche in Bezug auf ihre Umweltwirkungen ist es unser Anliegen, als verantwortungsbewusster Akteur unsere Produkte so zu entwickeln, dass sie bestmöglich zum Schutz von Umwelt und Klima beitragen. Neben dieser ökologischen Perspektive haben wir als Projektentwickler auch den Anspruch, auf der Ebene der sozialen Nachhaltigkeit altengerechten und generationsübergreifenden Wohnraum zu schaffen, der den unterschiedlichen Bedürfnissen unserer Gesellschaft gerecht wird. (Inside-Out-Perspektive)

Parallel dazu stellt der Klimawandel uns als Bauträger vor die wachsende Herausforderung, klimaresiliente Gebäude zu entwickeln, die nicht nur den aktuellen Umweltstandards entsprechen, sondern auch zukünftigen klimatischen Veränderungen standhalten. Hinzu kommen Einschränkungen und Preissteigerungen infolge der zunehmenden Verknappung von Rohstoffen und der Energiekrise, die Auswirkungen auf die Wahl und Beschaffung von Materialien haben. Auch der demografische Wandel erfordert eine verstärkte Anpassung unserer Gebäude an die Bedürfnisse einer älter werdenden Bevölkerung. Barrierefreiheit und Flexibilität nehmen dabei ebenfalls einen wichtigen Einfluss auf aktuelle und zukünftige Planungen. (Outside-In-Perspektive)



Ziele (DNK3)

Im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie streben wir danach, ökologische, soziale und ökonomische Aspekte in Einklang zu bringen. Unsere Maßnahmen sind daher darauf ausgerichtet, einen positiven Beitrag für die Gesellschaft zu leisten und gleichzeitig wirtschaftlichen Erfolg zu sichern.

Durch die konsequente Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsziele wollen wir langfristig Werte schaffen und zur Erreichung nationaler Nachhaltigkeitsziele beitragen.

Zusätzlich zu den bereits im Unternehmensbetrieb umgesetzten Maßnahmen (siehe Kapitel 3) umfasst dies auch die Festlegung von kurz-, mittel- und langfristigen Zielen. Dabei liegt der Schwerpunkt auf einem ganzheitlichen Ansatz. Die folgenden Zielsetzungen wurden daher nicht nur im Hinblick auf ESG-Kriterien, welche die Umwelt (Environmental), das Soziale und Gesellschaftliche (Social) sowie führungspolitische Aspekte (Governance) beleuchten, betrachtet, sondern auch in Bezug auf die interne und externe Ausrichtung analysiert.



Ausrichtung	Übergeordnetes Ziel	Untergeordnetes Ziel	Zeitliche Einordnung	Zielerreichungsgrad	Anmerkung
Intern- Unternehmen	Den Büroalltag umweltbewusster gestalten.	Kostenfreie Mitarbeiterversorgung mit Bio bzw. fair gehandelten Produkten (Kaffee, Milch)	Laufend	Auf Kurs	Wird fortgeführt
		Vollständige Mülltrennung in allen Bürostandorten	Laufend	Auf Kurs	Biomülltonne in Erfurt ab 2025 vorgesehen
		Einsatz von biologisch abbaubaren Putzmitteln, Recycling WC- und Küchenpapier sowie Recyclingmüllbeutel	Ab 2023	Auf Kurs	
		Jährliche Senkung des Papierverbrauchs um mindestens 10 %	Ab 2024	Auf Kurs	Zielsetzung angepasst, Monitoring etabliert
	Grüne Mobilität ausbauen.	No-Flight-Policy	Laufend	Auf Kurs	
		Steigerung von Geschäftsreisen mit der Bahn – Förderung durch Ausgabe von Bahncards	Laufend	Auf Kurs	
		Umstellung der kompletten Fahrzeugflotte auf E-Autos	Bis 2026	In Teilen bereits erfüllt	Permanente Überprüfung auf Grund sich ändernder Rahmenbedingungen

Extern-Produkte	Ressourcenschonendes und materialgesundes Bauen verstärkt forcieren.	Planung kleinerer Wohneinheiten zur Unterstützung des Suffizienzgedanken	Laufend	Auf Kurs	
		Zunehmender Einsatz materialgesunder und recycelter Materialien im Innenausbau	Laufend	Auf Kurs	
		Implementierung des Einsatzes von nachwachsenden Rohstoffen in Tragwerken	Ab 2025	Verschoben	Einsatz von Wänden in Holzrahmenbauweise im Projekt „Alfredu“ geplant
		Leuchtturmprojekt nachhaltige Ferienwohnung – Einsatz von innovativen und nachhaltigen Bauprodukten + Verwendung von Sekundärmaterialien	-	-	Projekt Ferienwohnung wurde aus Kapazitätsgründen eingestellt
	Gebäude zukunftsfähig und resilient gestalten.	Gewinnung regenerativer Energien -> Wohnungen mit Energiestandard A+ Wärmepumpen/ Photovoltaik	Laufend	Auf Kurs	Erstes Objekt mit Wärmepumpe und PV 2024 fertiggestellt
		Neue Projekte ausschließlich mit KfW40 NH Standard	Laufend	Auf Kurs	
		Ausbau der Mobilitätskonzepte durch Ergänzung von Lasträderstellplätzen	Laufend	Auf Kurs	
		Zertifizierung zukünftiger Gebäude inkl. Erstellung einer Ökobilanz	Ab 2024	Auf Kurs	Erste positive <u>Pre-Checks</u> liegen vor
		Ausbau biodiversitätsfördernder Maßnahmen	Ab 2026	Zieldatum wurde um ein Jahr verlängert	
	Baustellen nachhaltiger organisieren.	Einführung eines Abfalltrennsystems zur Bilanzierung der Abfallströme und Rückführung in den Kreislauf	Ab 2024	Erfüllt	Umsetzung im Europakarree BA H seit 2024
Einsatz von Ökostrom auf der Baustelle		Ab 2026	Zieldatum wurde um ein Jahr verlängert		

Ausrichtung	Übergeordnetes Ziel	Untergeordnetes Ziel	Zeitliche Einordnung	Zielerreichungsgrad	Anmerkung
Intern-Unternehmen	Faire Arbeitsbedingungen für alle.	Anpassung der Gehälter mit dem Ziel des Inflationsausgleiches.	Laufend	Auf Kurs	Auszahlung einer Prämienzahlung 2024
		Gewährung einer betrieblichen Altersvorsorge	Laufend	Auf Kurs	Beitragserhöhung ab 2025 vorgesehen
		Ausgewogenes Verhältnis in der Struktur der Mitarbeitenden hinsichtlich Alter und Geschlecht.	Laufend	Auf Kurs	
	Förderung der Attraktivität des Arbeitsplatzes und des Arbeitsklimas.	Ermöglichung mobilen Arbeitens durch Ausstattung mit digitalen Arbeitsmitteln.	Laufend	Auf Kurs	
		Beibehaltung einer 37h-Woche bei vollem Lohnausgleich und Möglichkeit eines freiwilligen Home-Office-Tages pro Woche	Laufend	Auf Kurs	
	Weiterbildung und Unterstützung von Bildungsaktivitäten.	Ermöglichung der Teilnahme an Fortbildungsangeboten für alle Mitarbeitende	Laufend	Auf Kurs	
		Jährliche Bildungsreisen, die zugleich als Teamevent fungieren.	Laufend	Auf Kurs	Nächste Bildungsreise für 2025 vorgesehen

Extern-Produkte	Integration und Inklusion auf geschäftlicher Ebene pflegen.	Inklusionsprojekt mit der Lebenshilfe in Form der Beauftragung von Reinigung und Grünpflege für Bestandsobjekte	Laufend	Auf Kurs	
		Kooperationsvertrag mit der Lebenshilfe für das Europakarree 2 in Erfurt inkl. der Errichtung eines Gemeinschaftszentrums und Serviceangeboten wie Paketannahme	2024	Erfüllt	Absichtserklärung für Inklusionsprojekt Europakarree wurde geschlossen, Eröffnung Gemeinschaftszentrum für Q1 2026 geplant
		Verkauf eines Grundstückes an die Lebenshilfe Erfurt zu einem reduzierten Preis zur Betonung des solidarischen Ansatzes	2024	Erfüllt	
	Integration und Inklusion stärker in städtischen Quartieren implementieren.	Planung und Bau von altersgerechten Wohneinheiten unter Berücksichtigung der Anforderungen an Barrierefreiheit	Laufend	Auf Kurs	
		Fertigstellung von 54 mietpreisgebundenen Wohneinheiten im Europakarree 2	2024	Erfüllt	Fertigstellung in Q3 2024 erfolgt
	Gesellschaftliche Verantwortung tragen und einen aktiven Beitrag leisten.	Jährliche Spende an gemeinnützige regionale Organisationen.	Laufend	Auf Kurs	
		Spende an die Lebenshilfe für deren Projekt „Inklusionsgarten“	2024	Erfüllt	

Ausrichtung	Übergeordnetes Ziel	Untergeordnetes Ziel	Zeitliche Einordnung	Zielerreichungsgrad	
Intern- Unternehmen	Anpassung der strategischen Ausrichtung an aktuelle Gegebenheiten des Marktes	Veranstaltung jährlicher Zukunftsworkshops mit Einbeziehung interessierter Mitarbeiter:innen	Laufend	Auf Kurs	Nächster Workshop in 2025 eingeplant
		Regelmäßige Risikoanalysen zur Abfederung von Schwankungen am Markt	Laufend	Auf Kurs	
	Ausbau des Prozessmanagements zur Steigerung der Effizienz	Erarbeitung eines Prozesshandbuches für alle Mitarbeiter:innen	Bis 2026	Auf Kurs	Aktuell in Arbeit durch neue Kollegin
		Implementierung geeigneter Softwareprogramme zur Unterstützung der digitalen Arbeit	2024	Erfüllt	Einführung von „Planradar“ als Mängeltool und DATEV für die Buchhaltung
	Unterstützung von Vereinen, Verbänden und Unternehmen zur Integration von Nachhaltigkeitsaspekten im Geschäftsgeschehen	CO2-Fußabdruck-Messung und CO2-Kompensation durch ClimatePartner	Laufend	Auf Kurs	
		Fortführung der Mitgliedschaft bei der DGNB zur Erweiterung des Wissensschatzes im Bereich des nachhaltigen Bauens	Laufend	Auf Kurs	Permanente Überprüfung auf Grund sich ändernder Rahmenbedingungen

Extern-Produkte	Pflege von partnerschaftlichen Geschäftsbeziehungen	Bevorzugte Zusammenarbeit mit regionalen Unternehmen.	Laufend	Auf Kurs	
		Forcierung einer transparenten Kommunikation durch laufende Berichterstattung bspw. anhand regelmäßig aktualisierter Video-Bautagebücher	Ab 2023	Auf Kurs	Einführung des Erweberberichtes und regelmäßiger Aktualisierung des Bautagebuches auf der Website

Tabelle 1 - Tabellarische Auflistung der Zielsetzungen der WOHNGROUP

Konkrete Leitziele für das Jahr 2025

Aus der vorangegangenen Aufstellung der angestrebten Zielsetzungen sollen für das anstehende Jahr 2025 die folgenden Ziele besonders hervorgegeben werden:

- > Konkrete Umsetzung der Anforderungen an KfW40 NH (mit QNG Siegel) in anstehenden Projekten
- > Baustart des Projektes „Alfredu“ unter Einsatz konstruktiver Elemente in Holzbauweise
- > Durchführung der Bildungsreise „ArchiTour“ in Kombination mit einem Zukunftsworkshop
- > Erhebung einer Mitarbeitendenumfrage zur Ermittlung der Zufriedenheit und Ableitung konkreter Verbesserungsmaßnahmen
- > Einführung eines Mobilitätzuschusses einschließlich der Möglichkeit zur Nutzung eines JobRads
- > Initiierung eines internen Projektes zur Förderung nachhaltigen Handelns im Arbeitsalltag der Mitarbeitenden
- > Fortführung der Unterstützung gemeinnütziger Initiativen und Projekte im regionalen Umfeld

2.2 PROZESSMANAGEMENT [DNK 5-10]

Verantwortung (DNK5)

Die Festlegung von Zielen, Maßnahmen und deren Umsetzung liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung der WOHNGROUP. Gleichzeitig ist es ein zentrales Anliegen alle Mitarbeitenden aktiv einzubeziehen und ihre Ideen sowie Perspektiven in der Weiterentwicklung des Unternehmens zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund ist auch für das Jahr 2025 ein erneuter Zukunftsworkshop geplant, in dem die Mitarbeitenden gemeinsam mit der Geschäftsführung Impulse erarbeiten und sich über zentrale Themen rund um Mitarbeiterzufriedenheit und Optimierung von Abläufen austauschen sollen.

Regeln und Prozesse (DNK6)

Zur Steigerung der Effizienz wurde bereits im Jahr 2022 mit der Initiierung eines Prozesshandbuches begonnen. In den vergangenen Jahren konnten diese Überlegungen bereits vertieft und mit Inhalten gefüllt werden. Eine neue Mitarbeiterin wurde speziell mit diesem Thema betraut und ist seit 2024 im engen Austausch mit den einzelnen Abteilungen. Neben den bisher abgebildeten Prozessen, soll ebenfalls ein Prozess für die Nachhaltigkeitszertifizierung zukünftiger Projekte erstellt werden.

Kontrolle (DNK7)

Im Sinne der kontinuierlichen Verbesserung sind u.a. Veranstaltungen, wie der zuvor erwähnte Zukunftsworkshop wichtig, um den erreichten Zielen Anerkennung zu schenken und gleichzeitig laufende Ziele auf deren Erreichbarkeit und Ausrichtung zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Zur Unterstützung des Monitorings arbeiten wir seit 2021 mit dem Unternehmen ClimatePartner zusammen. Dies soll neben der Kompensation unserer CO₂-Emissionen auch eine Vergleichbarkeit zwischen den Jahren gewährleisten. Hierbei werden u.a. Umweltindikatoren zum Strom- und Wärmeverbrauch sowie Kraftstoffverbräuche der Fahrzeugflotte dokumentiert und bewertet (vgl. Kapitel 3).

In einem gesonderten „Teams“-Kanal werden alle Mitarbeitenden regelmäßig über den aktuellen Stand der Nachhaltigkeitsaspekte informiert. Regelmäßige Jour Fixe und Abteilungsbesprechungen dienen ebenfalls der Diskussion einzelner Nachhaltigkeitsaspekte. Zusätzlich finden nach Bedarf separate Besprechungen zu spezifischen Zielsetzungen und der Ausrichtung der Nachhaltigkeitsstrategie statt.

Beteiligung von Anspruchsgruppen (DNK9)

Da die Errichtung von Gebäuden ein langfristiger und teilweise komplexer Prozess ist, sind über die gesamte Projektlaufzeit hinweg verschiedene Interessensgruppen beteiligt. Deshalb legen wir großen Wert auf eine respektvolle und zielorientierte Kommunikation. So schaffen wir die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Zusammenarbeit und den Aufbau sowie die Pflege guter Geschäftsbeziehungen.

Obwohl wir nicht zur gesetzlichen Berichterstattung verpflichtet sind, beabsichtigen wir mit dem vorliegenden Bericht, unsere beschlossenen Maßnahmen und Bemühungen offenzulegen, um unseren Kund*innen und Partner*innen eine transparente Berichterstattung zu ermöglichen. Im Sinne der Transparenz versuchen wir zudem unsere Kund*innen aus der Ferne mit weitreichenden Informationen zu versorgen. Auf unseren projektbezogenen Webseiten informieren wir regelmäßig über die Entwicklungs- und Baustände unserer Vorhaben. Kund*innen und Interessierte können sich zusätzlich über das Bautagebuch online über den Projektfortschritt informieren. Mit der Einführung eines umfangreichen Erwerberberichtes als Erweiterung der klassischen Bautenstandsmeldung konnten wir den Informationsaustausch und die Berichterstattung zum Baufortschritt gegenüber unseren Kund*innen deutlich verbessern.

Innovations- und Produktmanagement (DNK10)

Unsere Motivation für Innovations- und Produktmanagement zeigt sich deutlich in unserem Slogan „smart wohnen · clever leben“. SmartHome-Systeme spielen dabei eine zentrale Rolle. Unsere Büros sind so eingerichtet, dass modernes Arbeiten möglich ist. Durch die Digitalisierung streben wir ein papierloses Büro an, um ressourcenschonendes und effizientes Arbeiten zu fördern. Auch in unseren Projekten sind SmartHome-Komponenten integriert. Ein digitales Schließsystem sowie die einfache Steuerung von Licht, Heizung und Rollläden per App oder Funkschalter erhöhen den Komfort. Mit der Möglichkeit, Regeln oder Szenen einzustellen, können Verbräuche reduziert und Ressourcen geschont werden. Eigentümer*innen und Mieter*innen finden auf unserer eigenen Supportseite hilfreiche Anleitungen und aktuelle Meldungen zur Smart-Home-Ausstattung.

Auch auf ökologischer Ebene möchten wir künftig verstärkt innovative und zukunftsweisende Materialien und Bauweisen schrittweise in unsere Projekte integrieren. Ein Fokus liegt dabei auf dem Einsatz ressourcenschonender und materialgesunder Materialien. Dies hat nicht nur einen positiven Einfluss auf die anstehenden Zertifizierungen, sondern bietet vor allem auch den Bewohner*innen einen Mehrwert.



Europakarree II - Erfurt

3. NACHHALTIGKEITSASPEKTE [DNK 5-10]

Im Folgenden werden der aktuelle Stand und die bereits umgesetzten Maßnahmen erläutert. Entsprechend den Zielsetzungen aus dem zweiten Kapitel erfolgt die Betrachtung gemäß den ESG-Kriterien und unterteilt in interne und externe Aspekte. Zur Übersichtlichkeit werden die Unterpunkte der DNK-Kriterien zusammengefasst.

3.1 UMWELTBELANGE [DNK 11-13]

Intern:

Die Schonung von Ressourcen spielt auch im Geschäftsalltag bei uns eine entscheidende Rolle. Hierzu zählen neben dem Verbrauch von Strom, Wasser und Wärme auch Verbräuche von Firmenfahrzeugen sowie das Papier- und Abfallaufkommen an unseren Bürostandorten.

Die Daten für das Jahr 2024 wurden wie in den Jahren zuvor an ClimatePartner zur Ermittlung unseres CO₂-Fußabdrucks übermittelt. Für 2024 wurden 58.720 kg CO₂e berechnet, was einer leichten Erhöhung um rund 1,16 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

Zur Kompensation der entstandenen Emissionen wurde ein finanzieller Klimabeitrag geleistet, welcher neben einem zertifizierten, internationalen Klimaschutzprojekt auch den regionalen Naturschutz in Thüringen unterstützt.

Weitere Informationen können unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://fpm.climatepartner.com/tracking/16559-2508-1001/de>



Veränderung Jahresverbräuche der WOHNGROUP aller Niederlassungen (Auszug)

	Verbräuche	2023	2024
Mitarbeitende		24	29
SCOPE 1	Wärme- / Kälteverbrauch	52.864 kWh (Erfurt); 6.225 kWh (Gera); 13.828 kWh (Halle)	68.834 kWh (Erfurt); 6.116 kWh (Gera); 10.492 kWh (Halle)
	Verbräuche Firmenwagen	Benzin – 2.480 Liter Diesel – 1.511 Liter	Benzin – 3.822 Liter Diesel – 492 Liter Strom – 4.532 kWh
SCOPE 2	Stromverbrauch	23.688 kWh (Erfurt); 1.614 kWh (Gera); 1.287 kWh (Halle)	24.335 kWh (Erfurt); 1.531 kWh (Gera); 1.474 kWh (Halle)
SCOPE 3	Wasserverbrauch	222 m ³ (Erfurt); 14 m ³ (Gera); 8 m ³ (Halle)	351 m ³ (Erfurt); 12 m ³ (Gera); 7 m ³ (Halle)
	Geschäftsreisen per Bahn	ca. 10.415 km	ca. 13.286 km
	Geschäftsreisen per Auto	ca. 2.658 km	ca. 2.690 km
	Mitarbeiteranfahrt lt. Umfrage	Benzin / Diesel – ca. 70.263 km E- oder Plug-In Antrieb – ca. 2.221 km Bahn – ca. 13.602 km ÖPNV – ca. 9.650 km E-Roller /Rad/ zu Fuß – ca. 2.957 km	Benzin / Diesel – ca. 53.130 km E- oder Plug-In Antrieb – ca. 3.101 km Bahn – 0 km ÖPNV – ca. 8.258 km E-Roller /Rad/ zu Fuß – ca. 4.541 km

Seit 2022 werden die Niederlassungen in Halle und Erfurt mit Ökostrom beliefert. Zudem konnte im Jahr 2023 eine kleine Photovoltaik-Anlage auf dem Garagendach der Firmenzentrale installiert werden, um einen Teil der Stromverbräuche im Gebäude und der E-Ladesäulen direkt mit dem eigens erzeugten Strom zu versorgen. In der Betrachtung zum Vorjahr wird sichtbar, dass der Wärmebedarf am Standort Erfurt deutlich anstieg. Die Ursachen hierfür werden noch erörtert. Der Stromverbrauch in Erfurt stieg hingegen nur leicht an. In Gera und Halle blieben die Werte relativ konstant und konnten teilweise sogar verringert werden.

Im Jahr 2024 wurde der Fuhrpark um zwei Elektrofahrzeuge und ein Hybridfahrzeug erweitert, während gleichzeitig zwei benzin- und dieselbetriebene Fahrzeuge abgegeben wurden. Zum Jahresende setzte sich der Fuhrpark somit aus zwei Elektrofahrzeugen, zwei Benzinern und einem Hybridfahrzeug zusammen. Der im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Kraftstoffverbrauch ist im Wesentlichen auf eine erhöhte Zahl deutschlandweiter Messeauftritte des Vertriebsteams sowie auf die Abnahmephase des fertiggestellten Projektes „Seniorenwohnen“ in Gera zurückzuführen, die mit einem höheren Fahraufkommen verbunden war.

Grundsätzlich wurde für Geschäftsreisen zu Projektstandorten oder Notarterminen häufig die Bahn als emissionsreduziertes Fortbewegungsmittel gewählt. So konnte im Jahr 2024 eine Strecke von überschlägig 13.300 km auf der Schiene absolviert werden. Im Vergleich zum Jahr entspricht dies einer Erhöhung der mit Bahn zurückgelegten Strecke um rund 28%.

Eine deutliche Reduzierung der Emissionen konnte in der Mitarbeitermobilität verzeichnet werden. Hierbei verminderte sich die gefahrene Strecke mit benzin- oder dieselbetriebenen Fahrzeugen um rund 32 % . Gleichzeitig erhöhte sich die Strecke, die zu Fuß, mit Fahrrad oder mit E-Roller zurückgelegt wurde. Dies kann u.a. aus der Änderung der Mitarbeiterstruktur (Ausscheiden und Neuzugang von Mitarbeiter*innen) sowie der Erhöhung von Home-Office-Tagen zurückgeführt werden.



Extern:

Einen noch größeren Hebel als die klimafreundliche Ausrichtung des Geschäftsalltags hat die Entwicklung unserer Projekte. Demnach ist es das Anliegen der WOHNGROUP besonders hier wirksame und klimaschützende Maßnahmen zu ergreifen. Da wir diese Relevanz schon frühzeitig erkannt haben und das Wissen zum lebenszyklusorientierten und ganzheitlich nachhaltigen Bauen vertiefen wollen, sind wir seit 2020 Mitglied der DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen).

Energieeffizienz bildet einen zentralen Schwerpunkt unserer Projekte. Ein Großteil der bisher realisierten Objekte wurde im KfW-55- bzw. KfW-55-EE-Standard errichtet. In den aktuell geplanten Vorhaben verfolgen wir konsequent den KfW-40-NH-Standard mit Nachhaltigkeitszertifizierung. Durch die Kombination von Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen steht dabei die Nutzung regenerativer Energien im Fokus, um einen Energiestandard von A+ zu erreichen.

Künftige Objekte sollen im Rahmen der Nachhaltigkeitszertifizierung nach dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) über die Zertifizierungsstelle BiRN (Bau-Institut für Ressourceneffizientes und Nachhaltiges Bauen GmbH) sowie das BNG-Gütesiegel ausgezeichnet werden. Dieses System bewertet umfassend ökologische, ökonomische und soziale Qualitäten sowie die Prozessqualität. Dazu zählen insbesondere die Ökobilanzierung von Treibhausgasemissionen während Bau und Betrieb,

Anforderungen an die Innenraumluftqualität, die Barrierefreiheit sowie die nachhaltige Herkunft von Hölzern und weitere Anforderungen.

Neben der Energieeffizienz hat auch die Gestaltung eines grünen Mobilitätskonzeptes große Bedeutung. Ziel ist es, den individualisierten Motorverkehr und die entstehenden Emissionen zu reduzieren. Maßnahmen, die unsererseits ergriffen bzw. bereits in die Projektentwicklung integriert werden, sind neben einer guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr auch Car- und Bikesharing sowie die Übergabe eines Bollerwagens für wohnungsnaher Einkäufe.

Parallel zur ökologischen Optimierung unserer Projektentwicklungen soll auch die Baustelle sukzessive umweltgerechter gestaltet werden. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Einführung eines Abfalltrennsystems für Baustellenabfälle. Ziel ist es, die Abfallströme zu dokumentieren und eine Zuführung zum Recycling durch ein erfahrenes Entsorgungsunternehmen sicherzustellen. 2024 haben wir dieses Konzept erstmals gemeinsam mit dem regionalen Partner BAC Entsorgung GmbH aus Erfurt im Bauabschnitt H des Europakarrees 2 umgesetzt. Nach Projektabschluss erfolgt eine Auswertung der Mengen. Die Einführung vergleichbarer Abfallkonzepte ist auch für künftige Projekte vorgesehen.

3.2 GESELLSCHAFT [DNK 14-20]

Intern:

Die Mitarbeiter*innen an den drei Standorten Erfurt, Halle und Gera sind das unverzichtbare Rückgrat der WOHNGROUP. In der Mitarbeiterstruktur wird daher großen Wert auf Chancengleichheit gelegt. Dabei strebt das Unternehmen eine ausgewogene Geschlechterverteilung und eine gute Altersmischung an, um ein breites Spektrum an Erfahrungen und Perspektiven im Team zu gewährleisten. Mit Stand Ende Dezember 2024 ergeben sich in dieser Hinsicht folgende Mitarbeiterzahlen:



29

**Anzahl
Mitarbeiter*innen**



40

**Durchschnittliches
Alter**



8 Jahre

**Durchschnittliche
Betriebszugehörigkeit**

Zur Steigerung der Attraktivität des Arbeitsplatzes wird allen Kolleg*innen eine subventionierte Mittagskantine eines umweltbewussten Menüanbieters sowie eine vollständig digitalisierte, mobile Arbeitsplatzausstattung zur Verfügung gestellt. Mit der Einführung der 37-Stunden-Woche und der Möglichkeit, einen freiwilligen Home-Office-Tag pro Woche zu nutzen, wird zudem seit Anfang 2022 ein dezentrales Arbeiten ermöglicht. Dies konnte grundsätzlich zur Steigerung der Zufriedenheit und Produktivität der Mitarbeiter*innen beitragen.

Als zukunftsorientierter Arbeitgeber setzt sich die WOHNGROUP weiterhin für die kontinuierliche Weiterentwicklung und Fortbildung ihrer Mitarbeiter*innen ein, um deren Fähigkeiten zu stärken und die nachhaltige Unternehmensentwicklung zu unterstützen. Jeder Mitarbeiter*in hat die Möglichkeit, an selbst ausgewählten Schulungs- und Weiterbildungsprogrammen teilzunehmen, die sowohl fachliche als auch persönliche Kompetenzen fördern. Unter dem Namen „ArchiTour“ soll es auch im Jahr 2025 eine Reise nach Oslo und Kopenhagen geben, die es den Mitarbeitenden ermöglicht, neben teambildenden Aktivitäten auch die Baukultur europäischer Städte kennenzulernen.

Zusätzlich zu einem ansprechend gestalteten Arbeitsumfeld, umfangreichen Fortbildungsmöglichkeiten und einer offenen Kommunikationskultur wird innerhalb des Unternehmens großer Wert auf eine faire Vergütung als zentrales Element der Wertschätzung gelegt. Auch im Jahr 2024 erhielten alle Mitarbeiter*innen neben ihrem Grundgehalt

eine zusätzliche Zahlung zur Abfederung der Inflation sowie eine Prämie für das Jahr 2023. Unbefristet beschäftigte Vollzeitkräfte erhalten neben einem 13. Monatseinkommen die Möglichkeit einer betrieblichen Altersvorsorge. Diese wurde bereits 2018 eingeführt, stellt einen festen Bestandteil der Gehaltsstruktur dar und wird auch künftig fortgeführt.. Für 2025 ist zudem eine Erhöhung des Beitrags auf 300 € fest vorgesehen.

Im Zuge des Sommerfestes 2024 wurde in Zusammenarbeit von Mitarbeitenden ein Insektenhotel errichtet und in der Außenanlage des Hauptsitzes in Erfurt aufgestellt. Es trägt seither in kleiner Form zur Förderung der Biodiversität bei.



Extern:

Zusätzlich zu unserer internen Ambition, sozial nachhaltige Praktiken in unsere Unternehmensstruktur zu integrieren, ist es uns ebenfalls ein großes Anliegen, diese Werte als festen Bestandteil unserer Unternehmensphilosophie auch in unserer gesellschaftlichen Interaktion und in der Zusammenarbeit mit Partnerunternehmen, Trägern öffentlicher Belange und Kund*innen zu verankern.

Soziale und gemeinschaftliche Aspekte sind ein fester Bestandteil unserer Projektentwicklungen. Neben altengerechten und barrierefreien Wohneinheiten berücksichtigen unsere Quartierskonzepte auch wohnungsnaher Dienstleistungen wie Nachbarschaftstreffs oder Ärztehäuser. Gleichzeitig achten wir auf suffiziente Grundrisslösungen, die bei gleicher Raumanzahl weniger Fläche beanspruchen und damit sowohl Ressourcen schonen als auch zur Reduzierung der Nebenkosten beitragen können.

Aufgrund der Vielzahl an beteiligten Akteuren bei der Verfolgung gemeinsamer Projektziele ist uns die Pflege partnerschaftlicher Beziehungen von besonderer Bedeutung. Dabei bevorzugen wir die Zusammenarbeit mit regionalen Unternehmen, denen wir eine faire Kommunikation auf Augenhöhe und die Gestaltung gerechter Verträge zusichern. Ein zentraler Grundsatz unseres täglichen Handelns ist in diesem Zusammenhang zudem die Wahrung der Menschenrechte.

Auch im Rahmen unserer gesellschaftlichen Verantwortung möchten wir unseren Beitrag leisten. Hierzu werden jährlich Spenden an sozial engagierte Einrichtungen aus der Umgebung getätigt, um somit aktiv zur regionalen Förderung beizutragen. In diesem Rahmen wurde 2024 der bisher im Wohncampus Halle stehende Präsentations-Pavillon als Sachspende an den Förderverein Rotary Club Eisleben-Mansfelder Land e.V. übergeben.

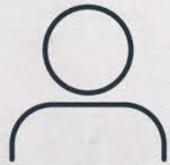


4. FAZIT

Die WOHNGROUP hat im Berichtsjahr wichtige Maßnahmen zur Stärkung der ökologischen, sozialen und ökonomischen Nachhaltigkeit umgesetzt. Durch die konsequente Anwendung von Effizienzstandards wie KfW-40 NH und die Anbindung an das staatliche Gütesiegel QNG über anerkannte Zertifizierungssysteme wird der Stellenwert der Nachhaltigkeit in den kommenden Jahren weiter gestärkt. Innerhalb kontinuierlicher Verbesserungsprozesse werden Zielsetzungen überprüft, angepasst und systematisch weiterentwickelt. Damit wird die Grundlage geschaffen, die Unternehmensentwicklung auch künftig verantwortungsvoll und zukunftsfähig auszurichten.



DIE WOHNNGROUP IN ZAHLEN



29

Mitarbeiter:innen



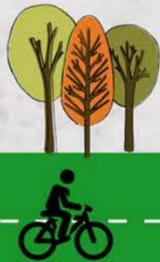
40

Durchschnittliches
Alter



8

Jahre durchschnittliche
Betriebszugehörigkeit



28

Jahre Erfahrung
seit 1996



100+

abgeschlossene
Projekte



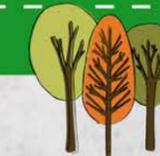
11

laufende
Projekte



3

Büro-
standorte



ERFOLGSBOARD DER WOHNGROUP

Soziale Quartiere schaffen

- Übergabe von 96 mietpreisgebundenen Wohnungen im Europakarree Erfurt
- Planung von Begegnungsbereichen für Bewohner*innen wie Gemeinschaftsgarten, Nachbarschaftstreff, etc.
- Versorgung nah am Wohnort durch Ärztehaus, Pflegeservice, usw.

Smartes Wohnen und Digitalisierung vorantreiben

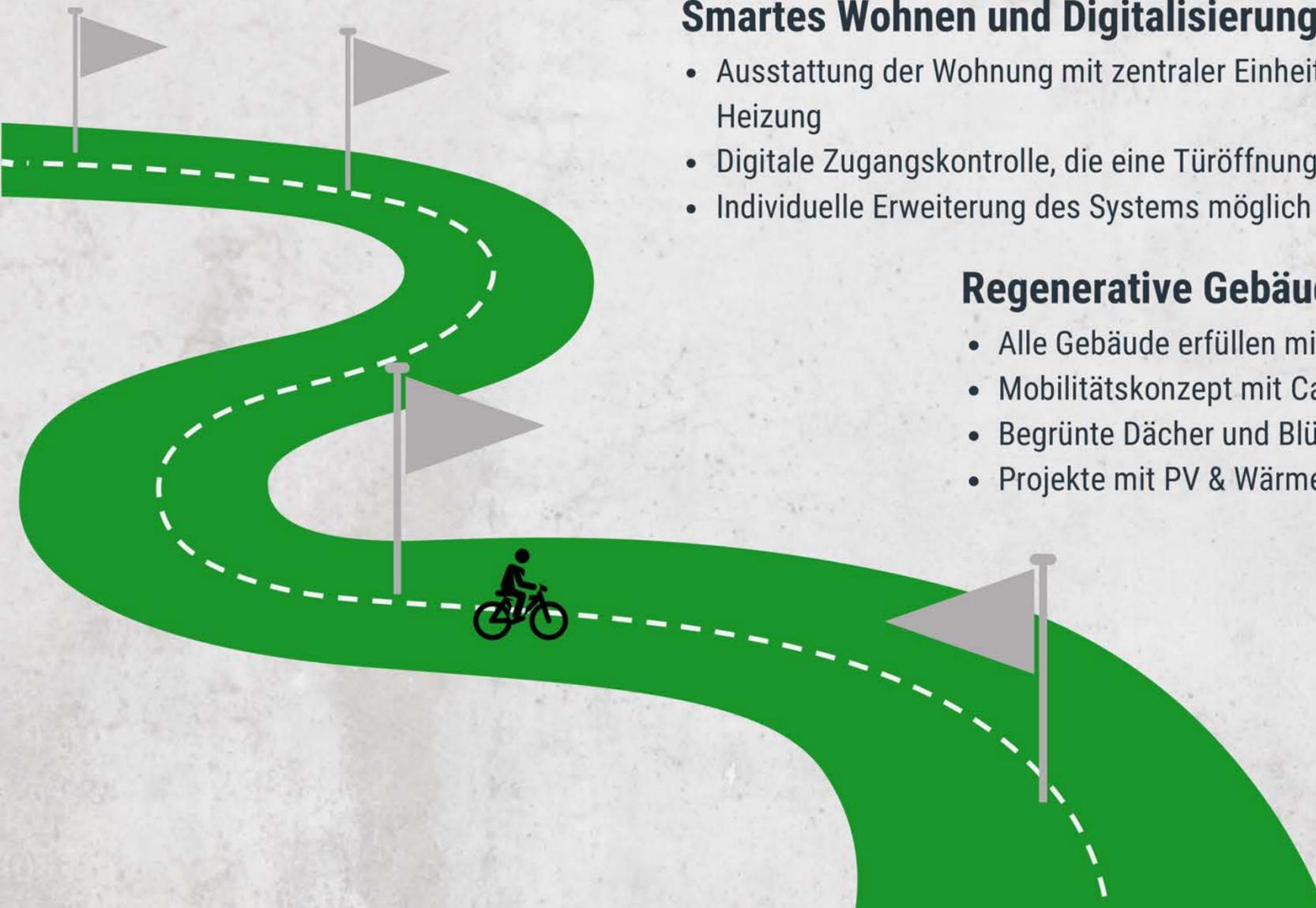
- Ausstattung der Wohnung mit zentraler Einheit zur Steuerung von Licht, Rollläden und Heizung
- Digitale Zugangskontrolle, die eine Türöffnung via Smartphone ermöglicht
- Individuelle Erweiterung des Systems möglich

Regenerative Gebäude entwickeln

- Alle Gebäude erfüllen mind. KfW 55 und z.T. KfW 55 NH, KfW55 EE - *zukünftig KfW 40 NH mit QNG Siegel*
- Mobilitätskonzept mit Carsharing und Bollerwagen für den Einkauf „nebenan“ in unseren fertiggestellten Projekten
- Begrünte Dächer und Blühwiesen
- Projekte mit PV & Wärmepumpe

Nachhaltige Unternehmensstruktur stärken

- Regelmäßige CO₂-Fußabdruck-Messung durch Climate-Partner und finanzieller Beitrag für Klimaschutzprojekte
- Kooperationen mit gemeinnützigen Unternehmen, z.B. Lebenshilfe
- Installation von E-Ladesäulen auf dem Parkplatz der Hauptniederlassung für neue elektrische Firmenwagen
- Mitarbeiteraktion - Bau eines Insektenhotels für den Hauptfirmensitz



Soziale Quartiere schaffen

Begegnungsorte und Räume für gesellschaftlichen Austausch schaffen. Integration und Sharing Economy sind Teil des Konzeptes und werden weiter ausgebaut.

Smartes Wohnen und Digitalisierung weiter vorantreiben

Vom papierlosen Office bis hin zu einem digitalisierten Wohnquartier. Dank Smart-Home-Komponenten wird der Komfort kontinuierlich erhöht.

Regenerative Gebäude entwickeln

Zukünftige Projekte berücksichtigen intensiver Themen der Kreislauffähigkeit, Materialgesundheit und Biodiversität.

Nachhaltige Unternehmensstruktur stärken

Die Ganzheitlichkeit im Fokus. Nachhaltigkeit im Unternehmen hört nicht an der Bürotür auf. Daher wird unsere nachhaltige Firmenphilosophie verstärkt auch auf unsere Projekte übertragen.



5. KONTAKT | VERANTWORTLICHKEIT



Sophie Pallaske

(Junior) Projektleiterin & Nachhaltigkeitsmanagerin

Wohngroup Bauträger GmbH & Co. KG

Hochheimer Straße 59

99094 Erfurt

0361 22 150 27

pallaske@wohngroup.de



Tobias Schallert

Geschäftsführer

Wohngroup Management GmbH

Hochheimer Straße 59

99094 Erfurt

0361 22 150 25

schallert@wohngroup.de