

Kurzbericht über ausgewählte Nachhaltigkeitsinformationen der nessler Gruppe für das Geschäftsjahr 2024

1. Vorwort der Unternehmensleitung & Unternehmensprofil

Die nessler Gruppe steht für vielseitige Fachkompetenz und reiche Erfahrung auf dem Bau- und Immobiliensektor. Seit über 100 Jahren ist unsere Unternehmensgruppe ein zuverlässiger und geschätzter Partner für Bauherren, Investoren, Erwerber und Bauausführende, mit Stammsitz in Aachen und Eschweiler und Niederlassungen in Frankfurt und in Essen. Die Geschäftsfelder unserer Unternehmen sind in der Lage, den kompletten Lebenszyklus einer Immobilie abzubilden: Projektentwicklung und Bauträgerschaft mit Vermarktung, Bauplanung, Rohbauarbeiten, Produktion von Betonfertigteilen, schlüsselfertige Ausführung von Bauwerken, bis hin zum Revitalisieren von Bestandsgebäuden und Betreiben von Immobilien – alles aus einer Hand.

In Ergänzung und im Voraus zu unserer umfangreichen DNK-Nachhaltigkeitserklärung 2024 veröffentlichen wir für das Geschäftsjahr 2024 einen Kurzbericht über ausgewählte Nachhaltigkeitsinformationen. Die in diesem Kurzbericht enthaltenen quantitativen Leistungsindikatoren, welche in Übereinstimmung mit den Voraussetzungen des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) publiziert werden, wurden erstmals einer externen Prüfung nach ISAE 3000 (revised) unterzogen.

Die im hiesigen Kurzbericht getätigten Aussagen und Kennzahlen beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2024 und den gesamten Konsolidierungsbereich der joachim nessler geschäftsführungsgesellschaft mbH, mithin folgende Unternehmen der nessler Gruppe:

- nessler bau gmbh
- nessler plan gmbh
- nessler betrieb gmbh & co kg
- nessler projektidee gmbh
- n.core build gmbh
- robert grünzig immobilien gmbh & co kg
- nessler komplementär gmbh

Wir wünschen viel Spaß beim Lesen.

Aachen, 15.12.2025

Ihre Geschäftsführung

2. Strategie

2.1. Energie / Produktion erneuerbarer Energien

Durch die schrittweise Erweiterung unserer PV-Kapazitäten wollen wir unsere eigene Stromproduktion weiter erhöhen. In Kombination mit dem konsequenten Ausbau unserer Ladeinfrastruktur für Elektromobilität, können wir einen entsprechenden Eigenverbrauch realisieren und die Verteilnetze entlasten. Die momentan betriebene PV-Leistung beträgt 0,72 MWp in den Ideenwerken und 100 kWp an unserem Stammsitz in Aachen.

2.2. Wassernutzung

Wir verpflichten uns zu einem verantwortungsvollen Umgang mit Wasser. Dies bedeutet für uns eine effiziente Nutzung von Frischwasser und eine Minimierung und optimale Vorbehandlung von Abwasser. Bei der Herstellung unseres Betons in den Ideenwerken nutzen wir ab Oktober 2025 weitestmöglich Regenwasser und rezykliertes Wasser aus unserer Betonrecyclinganlage.

2.3. Abfall

Durch vorausschauende Planung und effiziente Bauprozesse versuchen wir unser Abfallaufkommen möglichst gering zu halten. Um diesem Anspruch in den Ideenwerken zu genügen, betreiben wir zur Vermeidung von Betonabfällen eine Recyclingbetonanlage.

2.4. CO₂e-Emissionen

Wir setzen auf erneuerbare Energien und Energieeffizienz und unterstützen das von der europäischen Union geforderte 1,5 Grad Ziel, eine zentrale Leitlinie ihres politischen und wirtschaftlichen Handelns.

2.5. Arbeitsschutz

Die Vermeidung von Verletzungen und Unfällen ist unser erklärtes Ziel. Durch unser Arbeitsschutzmanagementsystem (AMS Bau) versuchen wir Unfälle zu vermeiden und, falls notwendig, Korrekturmaßnahmen aufgrund von Vorfällen zu ergreifen.

3. Quantitative Leistungsindikatoren (KPI)

3.1. GRI-Leistungsindikatoren zu DNK-Kriterium 12

3.1.1. Leistungsindikator GRI SRS-302-1 (Energieverbrauch)

3.1.1.a.

Der gesamte Brennstoffverbrauch aus nicht erneuerbaren Quellen betrug im Geschäftsjahr 2024:

23.974.040 Megajoule (MJ)

Dieser Gesamtwert schlüsselt sich auf die verschiedenen Brennstoffarten wie folgt auf:

Energieträger	2024				Anteil
		kWh		MJ	
Heizöl	1.080.693	kWh	3.890.495	MJ	16%
Erdgas	347.653	kWh	1.251.551	MJ	5%
Flüssiggas	865.362	kWh	3.115.305	MJ	13%
Benzin	2.131.374	kWh	7.672.947	MJ	32%
Diesel	2.234.373	kWh	8.043.742	MJ	34%
Summe:	6.659.456	kWh	23.974.040	MJ	100%

3.1.1.b.

Im Geschäftsjahr wurden keine Brennstoffe aus erneuerbaren Quellen verwendet.

3.1.1.c.

Der Gesamtwert für Stromverbrauch und Fernwärme betrug im Geschäftsjahr 2024:

2.962.839 Kilowattstunden (kWh)

Dieser schlüsselt sich wie folgt auf:

Energieträger	2024				Anteil
		kWh		MJ	
Strom aus Netzbezug	2.881.890	kWh	10.374.804	MJ	97%
Strom aus Eigenproduktion PV	59.549	kWh	214.376	MJ	2%
Fernwärme	21.400	kWh	77.040	MJ	1%
Summe:	2.962.839	kWh	10.666.220	MJ	100%

3.1.1.d.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden **8.804 kWh** Strom verkauft.

3.1.1.e.

Der gesamte Energieverbrauch für das Geschäftsjahr 2024 betrug:

34.640.260 MJ

3.1.1.f.

Als Rechenprogramm wurde die Software EcoSpeed in der Version vom 05.12.2025 mit Daten aus dem Release [4.00.00.0000](#) und [4.01.00.0000](#) und Microsoft Excel (Office 365) vom 11.12.2025 verwendet.

3.1.1.g.

Die Umrechnungsfaktoren stammen aus den folgenden Quellen: AG Energiebilanzen (Deutschland).

3.1.2. Leistungsindikator GRI SRS-303-3 (Wasserentnahme)

3.1.2.a.

Die gesamte Wasserentnahme aus allen Bereichen betrug im Geschäftsjahr 2024:

16.744 Megaliter (ML)

Die angegebene Gesamtmenge wurde ausschließlich von Dritten bezogen. Ab dem Geschäftsjahr 2025 werden wir für den Betrieb unserer Ideenwerke zusätzlich Oberflächenwasser (Regenwasser) nutzen.

3.1.2.b.

Im Geschäftsjahr 2024 hat keine Wasserentnahme in Gebieten mit Wasserstress stattgefunden.

3.1.2.c.

Die gesamte Wasserentnahme beschränkt sich in Gänze auf den Bezug von Süßwasser.

3.1.2.d.

Für die Beurteilung der Wasserentnahme an Standorten mit Wasserstress wurde ein Analyse-Prozess durchgeführt, welcher die Wasserstressrisiken an den entsprechenden Standorten berücksichtigt. Grundlage dieses Prozesses war die Nutzung des „Aqueduct Water Risk Atlas“ des World Resources Institute, einem international anerkannten Hilfsmittel zur Bewertung von Wasserstress. Für jeden Standort wurde das Wasserstressrisiko ermittelt und dokumentiert. Im Rahmen einer Ermessensentscheidung wurde festgelegt, dass ein Gebiet als „Gebiet mit Wasserstress“ gilt, wenn dort ein extrem hohes Risiko für Wasserstress herrscht. Die Analyse ergab, dass im Berichtsjahr keine Wasserentnahmen an Standorten stattfanden, die als „extrem hohes Risiko“ eingestuft sind.

3.1.3. Leistungsindikator GRI SRS-306-3 (Angefallener Abfall)

3.1.3.a.

Das Gesamtgewicht des anfallenden Abfalls betrug im Geschäftsjahr 2024:

7.433 Tonnen

Dieses Gesamtgewicht schlüsselt sich wie folgt auf:

Abfälle	2024		Anteil
Gefährlicher Abfall	250	t	3%
Nichtgefährlicher Abfall	7.183	t	97%
Summe:	7.433	t	100%

3.1.3.b.

Ein Anteil von >99 % des angefallenen Abfalls stammt von unseren Baustellen.

3.2. GRI-Leistungsindikatoren zu DNK-Kriterium 13

3.2.1. Leistungsindikator GRI SRS-305-1 [Direkte THG-Emissionen (Scope 1)]

3.2.1.a.

Das Bruttovolumen der direkten THG-Emissionen (Scope 1) betrug im Geschäftsjahr 2024:

1.732 tCO₂eq

3.2.1.b.

In die Berechnung einbezogene Gase sind CO₂, CH₄, N₂O, FKW, PFKW, SF₆, NF₃.

3.2.1.c.

Die biogenen CO₂ Emissionen betragen 0 tCO₂eq.

3.2.1.d.

Als Basisjahr für die Berechnung wird das Geschäftsjahr 2024 verwendet, da die hiesigen Nachhaltigkeitsinformationen in diesem Geschäftsjahr erstmalig extern überprüft werden und somit als stabile Basis für unsere folgenden Nachhaltigkeitsbemühungen dienen.

3.2.1.e.

Die Emissionsfaktoren stammen aus den folgenden Quellen: ecoinvent 3.10, International Energy Agency (iea), Nationale Treibhausgasinventare, IPCC 2006 Guidelines, AG Energiebilanzen (Deutschland).

3.2.2.f.

Die Konsolidierungsansatz basiert auf dem Grundsatz der operativen Kontrolle.

3.2.1.g.

Die Bilanzierung wurde unter Anwendung des GHG Protocol (A Corporate Accounting and Reporting Standard) durchgeführt. Als Rechenprogramm wurde die Software EcoSpeed in der Version vom 05.12.2025 mit Daten aus dem Release [4.00.00.0000](#) und [4.01.00.0000](#) sowie Microsoft Excel (Office 365) vom 11.12.2025 verwendet.

3.2.2. Leistungsindikator GRI SRS-305-2 (Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2))

3.2.2.a.

Das Bruttovolumen der indirekten energiebedingten THG-Emissionen (Scope 2) betrug im Geschäftsjahr 2024:

1.077 tCO₂eq

3.2.2.b.

Das Bruttovolumen der marktbasierten indirekten energiebedingten THG-Emissionen (Scope 2) betrug im Geschäftsjahr 2024:

43 tCO₂eq

3.2.2.c.

In die Berechnung einbezogene Gase sind CO₂, CH₄, N₂O, FKW, PFKW, SF₆, NF₃.

3.2.2.d.

Als Basisjahr für die Berechnung wird das Geschäftsjahr 2024 verwendet, da die hiesigen Nachhaltigkeitsinformationen in diesem Geschäftsjahr erstmalig extern überprüft werden und somit als stabile Basis für unsere folgenden Nachhaltigkeitsbemühungen dienen.

3.2.2.e.

Die Emissionsfaktoren stammen aus den folgenden Quellen: ecoinvent 3.10, International Energy Agency (iea), Nationale Treibhausgasinventare, IPCC 2006 Guidelines, AG Energiebilanzen (Deutschland), Umweltbundesamt (UBA) 2024.

3.2.2.f.

Die Konsolidierungsansatz basiert auf dem Grundsatz der operativen Kontrolle.

3.2.2.g.

Die Bilanzierung wurde unter Anwendung des GHG Protocol (A Corporate Accounting and Reporting Standard) durchgeführt. Als Rechenprogramm wurde die Software EcoSpeed in der Version vom 11.12.2025 mit Daten aus dem Release [4.00.00.0000](#) und [4.01.00.0000](#) und Microsoft Excel (Office 365) vom 11.12.2025 verwendet.

3.3. GRI-Leistungsindikatoren zu DNK-Kriterium 16

3.3.1. Leistungsindikator GRI SRS-403-9 (Arbeitsbedingte Verletzungen)

3.3.1.a.

Für alle Angestellten sind die Informationen bzgl. arbeitsbedingen Verletzungen folgende:

Arbeitsunfälle	2024	Rate
Arbeitsbedingte Verletzungen	33	8,88
Todesfälle	0	/
Schwere Verletzungen	0	/
Gearbeitete Stunden	743.619	

Anmerkungen:

Die Rate wurde auf 200.000 gearbeitete Stunden bezogen.

3.3.1.b.

Für alle Mitarbeiter, die keine Angestellten sind, deren Arbeit und/oder Arbeitsplatz jedoch von der Organisation kontrolliert werden, ist die Datenerhebung derzeit nicht möglich.

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS ÜBER EINE BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE PRÜFUNG ZUR ERLANGUNG BEGRENZTER SICHERHEIT ÜBER AUSGEWÄHLTE NACHHALTIGKEITSINFORMATIONEN

An die joachim nessler geschäftsführungsgesellschaft mbh

Wir haben ausgewählte Angaben des Kurzberichts über ausgewählte Nachhaltigkeitsinformationen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 der joachim nessler geschäftsführungsgesellschaft mbh (im Folgenden: Gesellschaft), einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen.

Folgende ausgewählte Angaben (im Folgenden: nichtfinanzielle Leistungsindikatoren) wurden der Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen:

- **Energieverbrauch** (Leistungsindikator GRI SRS-302-1 zu DNK-Kriterium 12)
- **Wasserentnahme** (Leistungsindikator GRI SRS-303-3 zu DNK-Kriterium 12)
- **Angefallener Abfall** (Leistungsindikator GRI SRS-306-3 zu DNK-Kriterium 12)
- **Direkte THG-Emissionen** (Leistungsindikator GRI SRS-305-1 zu DNK-Kriterium 13)
- **Indirekte THG-Emissionen** (Leistungsindikator GRI SRS-305-2 zu DNK-Kriterium 13)
- **Arbeitsbedingte Verletzungen** (Leistungsindikator GRI SRS-403-9 zu DNK-Kriterium 16)

Prüfungsurteil

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die nichtfinanziellen Leistungsindikatoren des Kurzberichts über ausgewählte Nachhaltigkeitsinformationen 2024 der Gesellschaft, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024, nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Deutsche Nachhaltigkeitskodex (im Folgenden: DNK) durch die gesetzlichen Vertreter aufgestellt worden sind.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere betriebswirtschaftliche Prüfung unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Wirtschaftsprüfers“ weitergehend beschrieben.

Bei der Durchführung des Auftrags haben wir die Regelungen zur Unabhängigkeit und Qualitätssicherung aus den nationalen gesetzlichen Regelungen und berufsständischen Verlautbarungen, insbesondere der Berufssatzung für WirtschaftsprüferInnen und vereidigte BuchprüferInnen sowie des IDW Qualitätsmanagementstandard: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1), beachtet.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Ermittlung und Darstellung der nichtfinanziellen Leistungsindikatoren nach den Vorgaben des Deutschen Nachhaltigkeitskodex und die Aufstellung des Kurzberichts über ausgewählte Nachhaltigkeitsinformationen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die Ermittlung der nichtfinanziellen Leistungsindikatoren sowie die Aufstellung des Kurzberichts über ausgewählte Nachhaltigkeitsinformationen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 zu ermöglichen, welche frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der nichtfinanziellen Leistungsindikatoren) oder Irrtümern sind.

Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft umfasst zudem die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zur Ermittlung der nichtfinanziellen Leistungsindikatoren, der Aufstellung des Kurzberichts über ausgewählte Nachhaltigkeitsinformationen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen zu einzelnen Angaben, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Zielsetzung ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit über die nichtfinanziellen Leistungsindikatoren im Kurzbericht über ausgewählte Nachhaltigkeitsinformationen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 abzugeben.

Wir haben unsere betriebswirtschaftliche Prüfung unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): "Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information", herausgegeben vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB), als „Limited Assurance Engagement“ durchgeführt. Danach haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir mit einer begrenzten

Sicherheit aussagen können, ob uns Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die nichtfinanziellen Leistungsindikatoren im Kurzbericht über ausgewählte Nachhaltigkeitsinformationen für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den einschlägigen Vorgaben des DNK aufgestellt wurden.

Bei einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, sodass dementsprechend eine erheblich geringere Prüfungssicherheit erlangt wird.

Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Wirtschaftsprüfers. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir u. a. folgende Prüfungshandlungen und sonstige Tätigkeiten durchgeführt:

- Erlangung eines Verständnisses über die Struktur der Nachhaltigkeitsorganisation;
- Erlangung eines Verständnisses von den Prozessen und Kontrollen, die den nichtfinanziellen Informationen zugrunde liegen;
- Befragung der relevanten Mitarbeitenden, die in die Aufstellung einbezogen wurden, über den Aufstellungsprozess, über die auf diesen Prozess bezogenen internen Kontrollen sowie über Angaben;
- Einsichtnahme in die relevante Dokumentation der Systeme und Prozesse zur Erhebung, Aggregation und Validierung relevanter Daten im Berichtszeitraum;
- Identifikation und Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben;
- Analytische Prüfungshandlungen zu ausgewählten Angaben;
- Befragungen, Durchführung von selektiven Stichproben und Einholung von Nachweisen hinsichtlich der Erhebung und Berichterstattung von ausgewählten nichtfinanziellen Angaben;
- Weitere Prüfungshandlungen, um die Bereiche zu identifizieren, bei denen die Entstehung einer wesentlichen falschen Darstellung von Nachhaltigkeitsinformationen wahrscheinlich ist.

Auftragsbedingungen und Weitergabebeschränkung

Diesen Vermerk erteilen wir auf der Grundlage des mit der Gesellschaft geschlossenen Auftrags. Dieser begrenzt unsere Haftung nach Maßgabe der vereinbarten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2024 sowie unserer Sonderbedingungen für die Erhöhung der Haftung im Rahmen der Allgemeinen Auftragsbedingungen vom 1. Januar 2024.

Wir weisen darauf hin, dass der Prüfungsauftrag für die Zwecke der Gesellschaft durchgeführt wurde und dass der Bericht ausschließlich dazu dient, die Gesellschaft über das Ergebnis des Prüfungsauftrags zu informieren. Folglich ist der Vermerk für einen anderen als den vorgenannten Zweck nicht geeignet. Somit ist der Vermerk nicht dazu bestimmt, von Dritten als Grundlage für (finanzielle) Entscheidungen verwendet zu werden. Unsere Verantwortung gilt allein gegenüber der Gesellschaft. Wir übernehmen keine Verantwortung gegenüber Dritten. Unser Prüfungsurteil wird in dieser Hinsicht nicht modifiziert.

Aachen, den 15. Dezember 2025



VBR GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft


(Dipl.-Finanzwirt Ralf Hündgen)
Wirtschaftsprüfer • Steuerberater
Fachberater für Internationales Steuerrecht


(Moritz Jacobs, M.Sc.)
Wirtschaftsprüfer • Steuerberater