

# EPPLE



## Das menschliche Maß.

Nachhaltigkeitsbericht 2024



# Nachhaltigkeit bei EPPL

## Über diesen Bericht

Mit diesem Bericht präsentieren wir erstmals eine Darstellung unserer Nachhaltigkeitsaktivitäten. Der Inhalt des Berichts richtet sich nach den zukünftigen Vorgaben der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) und den European Sustainability Reporting Standards (ESRS), ohne dabei den Anspruch auf Konformität zu erheben. Für EPPL markiert dieser Bericht den ersten Schritt in der Vorbereitung auf die CSRD, deren Einhaltung für uns ab dem Geschäftsjahr 2025 verbindlich wird. Die quantitativen Daten in diesem Bericht basieren auf dem Stand vom 30. September 2025.

## Unsere wichtigsten Nachhaltigkeitskennzahlen 2024



metr. Tonnen CO<sub>2</sub> äq. 2024 pro Mitarbeiter (berechnet über FTE)



Metrische Tonnen CO<sub>2</sub> äq. 2024



haben an den regelmässigen Leistungs- und Karriereentwicklungsgesprächen teilgenommen



Selbst erzeugter Strom (in kWh)

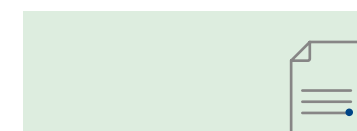


(gerundet) Wohneinheiten im Bau & in der Entwicklung

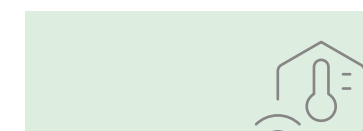


Reduzierung unserer CO<sub>2</sub>-Emissionen gegenüber 2022

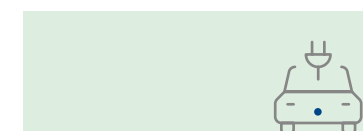
## Track record



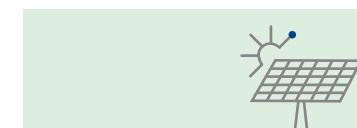
Senkung des Papierverbrauch (2024 im Vgl. zu 2022)



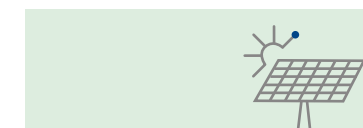
Reduzierung des Wärmeverbrauchs im Firmengebäude (2024 im Vgl. zu 2022)



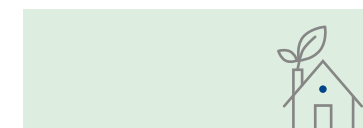
Elektrifizierung unseres Fuhrparks



Projekte mit Photovoltaik-Anlagen



Projekte mit Wärmeerzeugung aus erneuerbaren Energien/Fernwärme



Projekte mit Erreichung des Qualitätssiegels nachhaltiges Gebäude



Daniela Reich  
Geschäftsführung  
EPPLE Unternehmensgruppe

# Vorwort

## der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Leserinnen und Leser,

mit Freude präsentieren wir Ihnen den Nachhaltigkeitsbericht 2025 der EPPLE Unternehmensgruppe, in kompakter Form, aber mit klarer Aussage. Zwei Jahre nach unserem ersten Bericht möchten wir Ihnen erneut Einblick in unsere Entwicklungen und Ergebnisse geben, die unser nachhaltiges Handeln prägen.

Nachhaltigkeit ist für uns weiterhin ein zentraler Bestandteil unserer Unternehmensphilosophie. Auch wenn dieser Bericht kürzer ausfällt, bleibt unser Anspruch derselbe: Transparenz schaffen, Verantwortung übernehmen und kontinuierlich besser werden. Wir zeigen, was wir erreicht haben – und was wir noch vorhaben.

Die vergangenen Jahre waren geprägt von konkreten Maßnahmen, neuen Impulsen und einem stetigen Lernprozess. Dabei haben wir Nachhaltigkeit nicht nur als ökologisches Ziel verstanden, sondern als Haltung, die unser Miteinander, unsere Projekte und unsere Kommunikation bestimmt.

Mit dieser Berichtsform möchten wir Kontinuität und Offenheit fördern. Sie ist Ausdruck unseres Bestrebens, nachhaltiges Denken fest in unserer Unternehmenskultur zu verankern – und gemeinsam mit unseren Kunden, Partnern und Mitarbeitenden den Weg in eine verantwortungsvolle Zukunft zu gehen.

Wir freuen uns auf den Dialog mit Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen  
Daniela Reich

”

Wir verfolgen einen klaren Plan, um unseren CO<sub>2</sub>-Ausstoss sukzessive in den kommenden Jahren zu halbieren.

Daniela Reich  
Vorsitzende der Geschäftsführung EPPLE GmbH

# Inhalt

|                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Vorwort                                                                          | 4         |
| <b>Ökologie</b>                                                                  | <b>6</b>  |
| So senken wir unseren CO <sub>2</sub> -Fußabdruck                                | 8         |
| Jahr für Jahr nachhaltiger – Unser ökologischer Fortschritt im Zeitverlauf       | 10        |
| Bauen mit Verantwortung: Unser Fahrplan für nachhaltige Immobilienprojekte       | 12        |
| Ressourcen wertschätzen und wiederverwenden                                      | 14        |
| <b>Soziales</b>                                                                  | <b>16</b> |
| Menschlichkeit und Gemeinschaft im Fokus                                         | 18        |
| Soziales Handeln beginnt im Dialog – Bürgerbeteiligung bei unseren Wohnprojekten | 19        |
| <b>Governance</b>                                                                | <b>20</b> |
| Ausbildung zur Verantwortung                                                     | 22        |
| Dokumentation aus Verantwortung                                                  | 23        |
| Ausblick                                                                         | 24        |
| Impressum                                                                        | 25        |



# Ökologie

## Wesentliche Themen

CO<sub>2</sub>-Fußabdruck

Dokumentation der Ergebnisse der  
bisherigen Maßnahmen

Stufenpläne auf Unternehmens-  
und Projektebene



Tannenhof  
Baden-Baden



Nachhaltigkeit in Zahlen:

# So senken wir unseren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck

Die EPPLE GmbH führte zuletzt für das Geschäftsjahr 2023 eine Treibhausgasbilanzierung durch. Das Unternehmen konnte in einigen Bereichen wie 1.2 Mobile Verbrennung und 3.6 Geschäftsreisen und Hotelübernachtungen den Fußabdruck senken. Allerdings sind in einigen Emissionskategorien wie 3.5 Abfallau ommen im Unternehmen und 2.1 Strom auch Erhöhungen zu verzeichnen. Insgesamt sind die rmenbezogenen Emissionen bei gesunkener Anzahl der Mitarbeiter\*innen um 14,34 t e gesunken.

| Emissionen nach Kategorien                                   | Vergleichsjahr<br>2022<br>[t CO <sub>2</sub> e] | Vergleichsjahr<br>2023<br>[t CO <sub>2</sub> e] | 2024<br>[t CO <sub>2</sub> e] | Änderung<br>zum Jahr<br>2023<br>[t CO <sub>2</sub> e] |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Scope 1                                                      |                                                 |                                                 |                               |                                                       |
| 1.1 Stationäre Anlagen                                       | 0,00                                            | 0,00                                            | 0,00                          |                                                       |
| 1.2 Mobile Verbrennung                                       | 122,58                                          | 113,23                                          | 110,13                        | -3 t / -3 %                                           |
| 1.3 Flüchtige Emissionen                                     | 0,00                                            | 0,00                                            | 0,00                          |                                                       |
| 1.4 Prozessemissionen                                        | 0,00                                            | 0,00                                            | 0,00                          |                                                       |
| Summe                                                        | 122,58                                          | 113,23                                          | 110,13                        | -3 t / -3 %                                           |
| Scope 2                                                      |                                                 |                                                 |                               |                                                       |
| 2.1 Strom                                                    | 9,65                                            | 11,28                                           | 12,15                         | 1 t / 8 %                                             |
| Market-Based                                                 | 9,65                                            | 11,28                                           | 12,15                         |                                                       |
| Location-Based                                               | 27,75                                           | 33,16                                           | 21,98                         |                                                       |
| 2.2 Fernwärme / Fernkälte / Dampf                            | 34,54                                           | 30,10                                           | 22,12                         | -8 t / -27 %                                          |
| Summe                                                        | 44,19                                           | 41,38                                           | 34,28                         | -7 t / -17 %                                          |
| Scope 3                                                      |                                                 |                                                 |                               |                                                       |
| Vorgelagerte Scope 3 Emissionen                              |                                                 |                                                 |                               |                                                       |
| 3.1 Eingekaufte Güter und Dienstleistungen                   | 1,91                                            | 1,35                                            | 1,47                          | 0 t / 9 %                                             |
| Verbrauchsmaterialien und Frischwasser                       | 0,34                                            | 0,21                                            | 0,22                          | 0 t / 4 %                                             |
| Papier- und Druckartikel                                     | 1,57                                            | 1,14                                            | 1,25                          | 0 t / 9 %                                             |
| 3.2 Kapitalgüter                                             | 3,46                                            | 4,67                                            | 2,04                          | -3 t / -56 %                                          |
| 3.3 Vorgelagerte energiebezogene Emissionen                  | 40,09                                           | 36,20                                           | 33,75                         | -2 t / -7 %                                           |
| 3.4 Transport und Verteilung (vorgelagert Austauschlogistik) | 0,00                                            | 0,00                                            | 0,00                          |                                                       |
| 3.5 Abfallau ommen im Unternehmen                            | 4,65                                            | 5,04                                            | 7,25                          | 2 t / 44 %                                            |
| 3.6 Geschäftsreisen und Hotelübernachtungen                  | 30,74                                           | 9,39                                            | 7,27                          | -2 t / -23 %                                          |
| 3.7 Pendeln und Homeo ce der Arbeitnehmenden                 | 33,51                                           | 52,02                                           | 52,77                         | 1 t / 1 %                                             |
| Summe                                                        | 114,36                                          | 108,67                                          | 104,54                        | -4 t / -4 %                                           |
| Gesamtsumme                                                  | 281,13                                          | 263,28                                          | 248,94                        | -14 t / -5 %                                          |

Hinweis zur Vergleichbarkeit:  
In der vorliegenden Tabelle werden die absoluten Emissionsergebnisse zweier Bilanzjahre miteinander verglichen. Dies gibt keinen direkten Aufschluss über Veränderungen in den emissionsrelevanten Aktivitäten, kann jedoch als Anhaltspunkt dienen und mithilfe von Hintergrundinformationen richtig eingeordnet werden.

## Geplante Maßnahmen in den kommenden Jahren



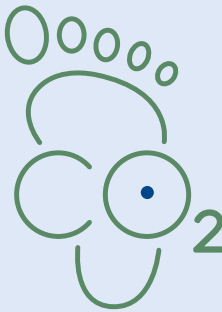
### Reduzierung unserer CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2030 um 50%

- Der größte Anteil unserer Emissionen liegt in unserem Fuhrpark. Daher möchten wir mindestens 90% des Fuhrparks elektrifizieren
- Fokus auf klimaneutrale Fernreisen mit der Bahn
- Nachhaltigere Wärmeversorgung
- Senkung Papierverbrauch

## Unser Weg zu einem grünen Betrieb

In unserer Klimastrategie (Vergleichsdatum 2023) haben wir uns im letzten Jahr zunächst drei Ziele für die Reduktion unseres CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks gesetzt:

1. Bis 2026 werden wir den CO<sub>2</sub>-Ausstoß unseres Unternehmens um **20 %** reduzieren.
2. Bis 2030 werden wir den CO<sub>2</sub>-Ausstoß unseres Unternehmens um **50 %** reduzieren.
3. Bis 2035 werden wir den CO<sub>2</sub>-Ausstoß unseres Unternehmens um **90 %** reduzieren.
4. Bis 2038 werden wir auf Unternehmensebene **klimaneutral** sein.



Stufenplan Unternehmensebene

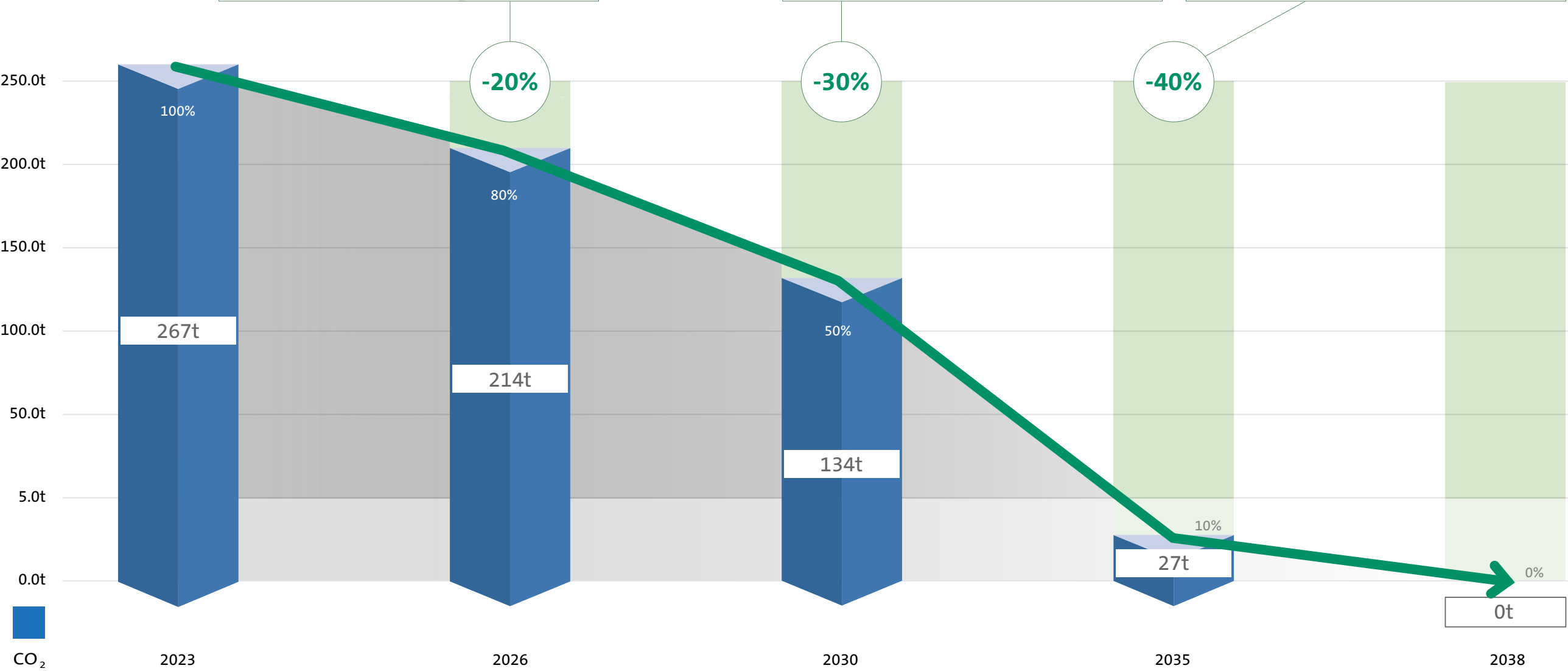
# Jahr für Jahr nachhaltiger – Unser ökologischer Fortschritt im Zeitverlauf



|                 |      |                                           |
|-----------------|------|-------------------------------------------|
| Fuhrpark        | -15% | -> Elektrifizierung Fuhrpark              |
| Fernwärme       | -1%  | -> Intelligente Heizthermostate           |
| Arbeitswege     | -1%  | -> Dienstrad, Deutschlandticket, Bahncard |
| Geschäftsreisen | -5%  | -> Reduzierung Geschäftsreisen            |
| Sonstiges       |      | -> Reduzierung Papierverbrauch            |

|                 |      |                                           |
|-----------------|------|-------------------------------------------|
| Fuhrpark        | -50% | -> Elektrifizierung Fuhrpark              |
| Fernwärme       | -5%  | -> Intelligente Heizthermostate           |
| Arbeitswege     | -3%  | -> Dienstrad, Deutschlandticket, Bahncard |
| Geschäftsreisen | -8%  | -> Reduzierung Geschäftsreisen            |
| Sonstiges       | -1%  | -> Reduzierung Papierverbrauch            |

|                 |      |                                           |
|-----------------|------|-------------------------------------------|
| Fuhrpark        | -60% | -> Elektrifizierung Fuhrpark              |
| Fernwärme       | -13% | -> Intelligente Heizthermostate           |
| Arbeitswege     | -8%  | -> Dienstrad, Deutschlandticket, Bahncard |
| Geschäftsreisen | -9%  | -> Reduzierung Geschäftsreisen            |
| Sonstiges       | -2%  | -> Reduzierung Papierverbrauch            |



Unser Stufenplan stellt die Grundlage für unsere Maßnahmen in den kommenden Jahren dar und geht mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie einher.

Die konsequente Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen ist ein langfristiger Prozess, der Planung, Verbindlichkeit und kontinuierliche Verbesserung erfordert. Ein Stufenplan schafft dafür den notwendige

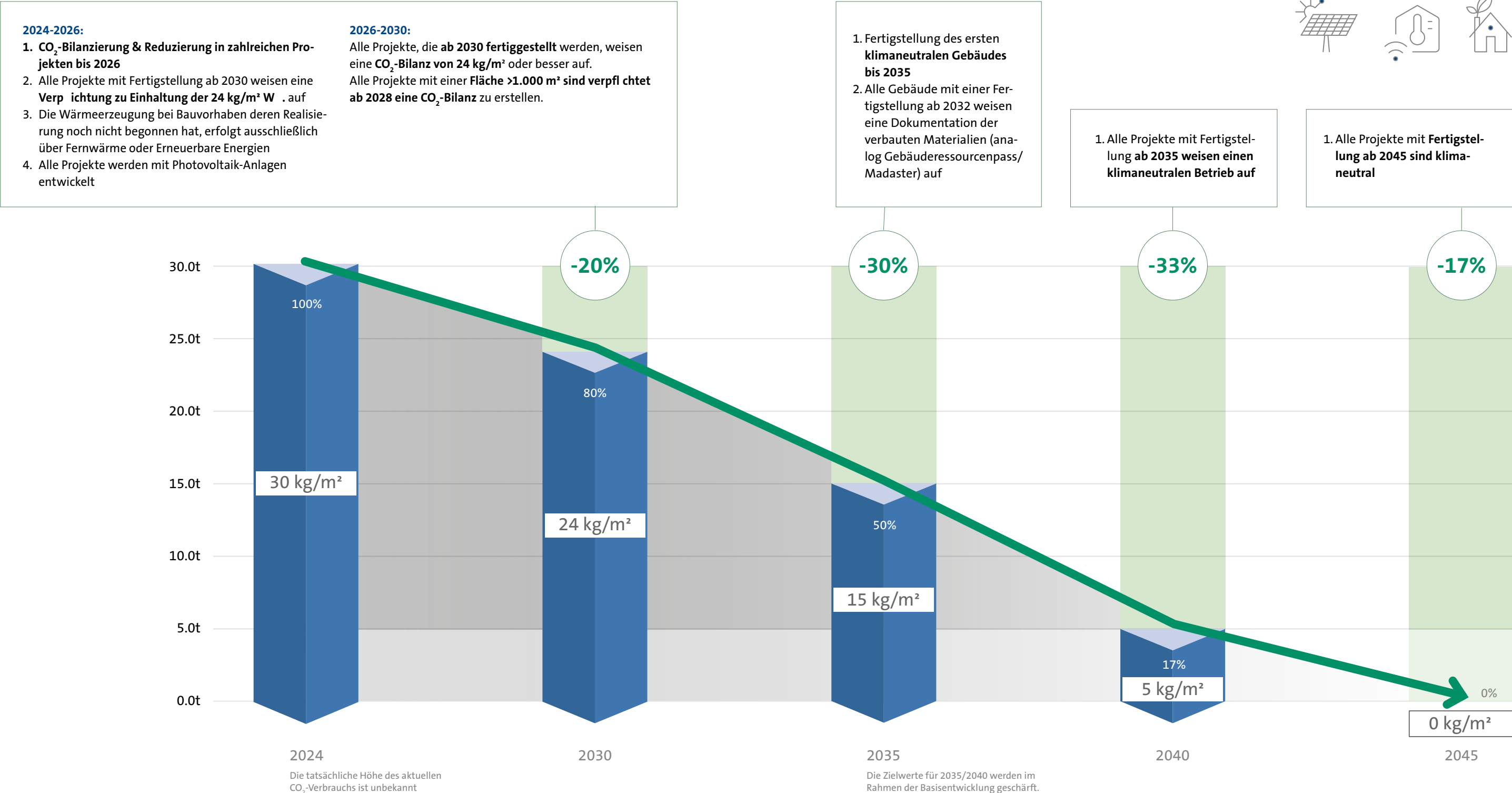
gen Rahmen: Er macht unsere Ziele transparent, legt messbare Etappen fest und ermöglicht es, Fortschritte regelmäßig zu überprüfen. So können wir nicht nur frühzeitig auf neue technologische Entwicklungen oder veränderte gesetzliche Vorgaben reagieren, sondern auch sicherstellen, dass Maßnahmen tatsächlich wirken.

Stufenplan Projektebene

# Bauen mit Verantwortung: Unser Fahrplan für nachhaltige Immobilienprojekte

Unser Stufenplan stellt die Grundlage für unsere Maßnahmen in den kommenden Jahren dar und geht mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie einher.

Die konsequente Reduzierung von CO<sup>2</sup>-Emissionen ist ein langfristiger Prozess, der Planung, Verbindlichkeit und kontinuierliche Verbesserung erfordert. Ein Stufenplan schafft dafür den notwendigen Rahmen: Er macht unsere Ziele transparent, legt messbare Etappen fest und ermöglicht es, Fortschritte regelmäßig zu überprüfen. So können wir nicht nur frühzeitig auf neue technologische Entwicklungen oder veränderte gesetzliche Vorgaben reagieren, sondern auch sicherstellen, dass Maßnahmen tatsächlich wirken.





## Ganzheitliche Immobilienentwicklung

# Ressourcen wertschätzen und wiederverwenden

## Klimaschutz konkret: Unsere Maßnahmen in unseren Projekten

- Alle Projekte mit Fertigstellung ab 2030 weisen das Ziel zur Einhaltung von 24 kg/m<sup>2</sup> CO<sub>2</sub>-äq.
- Unsere Großprojekte HDM/Schwetzingen Höfe erhalten bis 2026 eine CO<sub>2</sub>-Bilanzierung. Wir haben auch weitere Projekte identifiziert, die in den kommenden Jahren bilanziert werden.
- Bis 2035 wollen wir unser erstes klimaneutrales Gebäude fertigstellen.
- Ab 2035 werden alle Projekte ausschließlich durch erneuerbare Energien versorgt
- Bis 2045 sind alle Projekte klimaneutral.



## Projektbeispiele

### Schwetzingen Höfe

Der zweite Bauabschnitt bei unserem Neubauvorhaben „Schwetzingen Höfe“ wird mit dem Qualitätssiegel nachhaltiges Gebäude (QNG) zertifiziert. Dieses Zertifikat erhalten Neubauvorhaben, die ganzheitlich nachhaltig entwickelt werden und zahlreiche Kriterien (Bsp. CO<sub>2</sub>-Bilanz) erfüllen. Im Gegenzug ermöglicht dieses Zertifikat unseren Kunden eine erhöhte Abschreibung sowie den Zugang zu zinsgünstigen Darlehen über die KfW.



### TIEGEL Quartier Heidelberg

Gemeinsam mit den Stadtwerken Heidelberg wird bei unserem zukunftsweisenden Tiegel-Quartier im Zentrum Heidelberg ein kaltes Nahwärmenetz entwickelt, welches durch Geothermie gespeist wird. Dabei handelt es sich um eine klimaneutrale Wärmegewinnung und Nutzung direkt am Standort. Mithilfe von Bohrungen werden Erdwärmesonden in den Untergrund eingelassen. Eine zirkulierende Flüssigkeit nimmt die konstante Temperatur des Erdreiches auf und transportiert sie direkt zu den Nutzern. Das System kann im Sommer auch zur Kühlung verwendet werden.





# Soziales

Wesentliche Themen

Leitbild und Führungsstruktur

Miteinander:  
Kommunikation mit  
den Kunden





Soziales Miteinander: Mitarbeiter

# Menschlichkeit und Gemeinschaft im Fokus

## Das Wichtigste sind WIR!

**Wir** haben es in der Hand, die Zukunft zu gestalten - jede und jeder Einzelne.  
**Wir** sind eine Mannschaft und schaffen es gemeinsam, immer wieder neue Antworten auf die Herausforderungen der Zukunft zu geben.  
**Wir** wollen miteinander arbeiten und füreinander da sein.  
Jede:r Einzelne ist wichtig, noch wichtiger ist das Team.  
**Das WIR zählt.**



### Kennzahlen Mitarbeiterbefragung 2025:

Ich bin stolz, anderen erzählen zu können, dass ich hier arbeite: **97,60 %**  
Ich möchte hier noch lange arbeiten: **97,50 %**  
Ich kann mich auf meine Kolleg\*innen verlassen: **97,00 %**

Im Jahr 2024 fanden zahlreiche strategische Weiterentwicklungen bei EPPLÉ statt. Abgeleitet aus den Ergebnissen einer Mitarbeitendenbefragung, den anschließenden Diskussionen und Beiträgen in Workshops und der stetigen intensiven Beschäftigung der Geschäftsleitung mit der Unternehmensstrategie, wurden Veränderungen und Anpassungen im Laufe des Jahres 2024 bei EPPLÉ durchgeführt. Ziel war es, die Mitarbeitenden stärker einzubinden und ihnen mehr Verantwortung zu übertragen.  
Da die Führungsspanne für einzelne Führungskräfte zu hoch war, lag der erste Schritt auf der Hand:

die Einführung einer zweiten Führungsebene. Um führungsunerfahrene Kolleginnen und Kollegen an Führungsaufgaben heranzuführen, bieten wir ein Coaching für ausgewählte Mitarbeitende an. In einem eigens entwickelten Talentprogramm bekommen die Coachees die Möglichkeit mit einem externen Coach im Unternehmen an sich und ihren Fähigkeiten zu arbeiten und ihre Potenziale weiterzuentwickeln.  
Die Einbindung unserer Mitarbeitenden ist durch die Einführung eines Innovationsworkshops gelungen, aus dem Input aus dem Mitarbeitendenkreis heraus unmittelbar ins Unternehmen fließt.

Soziales Miteinander: Kunden

# Soziales Handeln beginnt im Dialog – Bürgerbeteiligung bei unseren Wohnprojekten



In einer Gesellschaft, die immer älter wird, ist es wichtig, die richtigen Rahmenbedingungen für ein gutes Altern zu schaffen. In Baden-Württemberg ist bereits jeder Fünfte 65 Jahre oder älter. Die Forschung zeigt, dass eine barrierearme Wohnsituation und soziale Kontakte entscheidend für ein selbstbestimmtes und aktives Leben sind. Elyse Servicewohnen bietet genau das: eine Wohnsituation, die es ermöglicht, lange selbstständig zu bleiben und nicht zu vereinsamen

In den Schwetzingen Höfen realisieren wir zum ersten Mal dieses Konzept. Um die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner bestmöglich zu berücksichtigen – sowohl in Bezug auf Lebenssituation und Alter als auch auf die speziellen Anforderungen der Lage und Umgebung – haben wir gemeinsam mit der Stadt eine Bürgerbeteiligung durchgeführt. In einem groß angelegten Workshop mit über 100 Teilnehmenden konnte das elyse-Konzept für den Standort Schwetzingen weiter geschärft werden.





# Governance

## Wesentliche Themen

Verantwortung  
Duales Studium, Praxis,  
Talentförderung

Prozeßdokumentation und  
Online-Prozeßhandbuch



SCHWETZINGER HÖFE  
SCHWETZINGER HÖFE  
SCHWETZINGER HÖFE  
SCHWETZINGER HÖFE  
SCHWETZINGER HÖFE



Verantwortungsvolle Führung

# Ausbildung zur Verantwortung



Einen ganz neuen Schritt sind wir mit dem Projekt Görresstraße in der Heidelberger Weststadt gegangen. Um unsere jungen Mitarbeitenden frühzeitig an Verantwortung heranzuführen und Potenziale zu entdecken, wurde die Entwicklung des Projekts Görresstraße in die Hände unserer Studierenden gelegt. Unsere Studierenden aus den dualen Studiengängen BWL – Immobilienwirtschaft sowie Bauingenieurwesen – Projektmanagement Hochbau entwickeln, unterstützt durch eine Projektleiterin in der Rolle als Tutorin, das Projekt von Beginn an. Eine spannende und herausfordernde Aufgabe, die viel Koordination innerhalb des Teams erfordert.

### Einführung einer Profi -Center-Struktur

Um besser nachvollziehen zu können, aus welchem Produkt wir welchen Ertrag erzielen, haben wir zudem eine organisatorische Umstrukturierung vorgenommen und eine Pro t-Center-Struktur eingeführt. Ziel der dafür verantwortlichen Mitarbeitenden ist die Fokussierung auf diesen Bereich und die Stärkung im Unternehmensportfolio.

# Dokumentation aus Verantwortung

Mit Q.wiki haben wir ein Prozessmanagement-Tool eingeführt, mit dem wir folgende Ziele verfolgen:

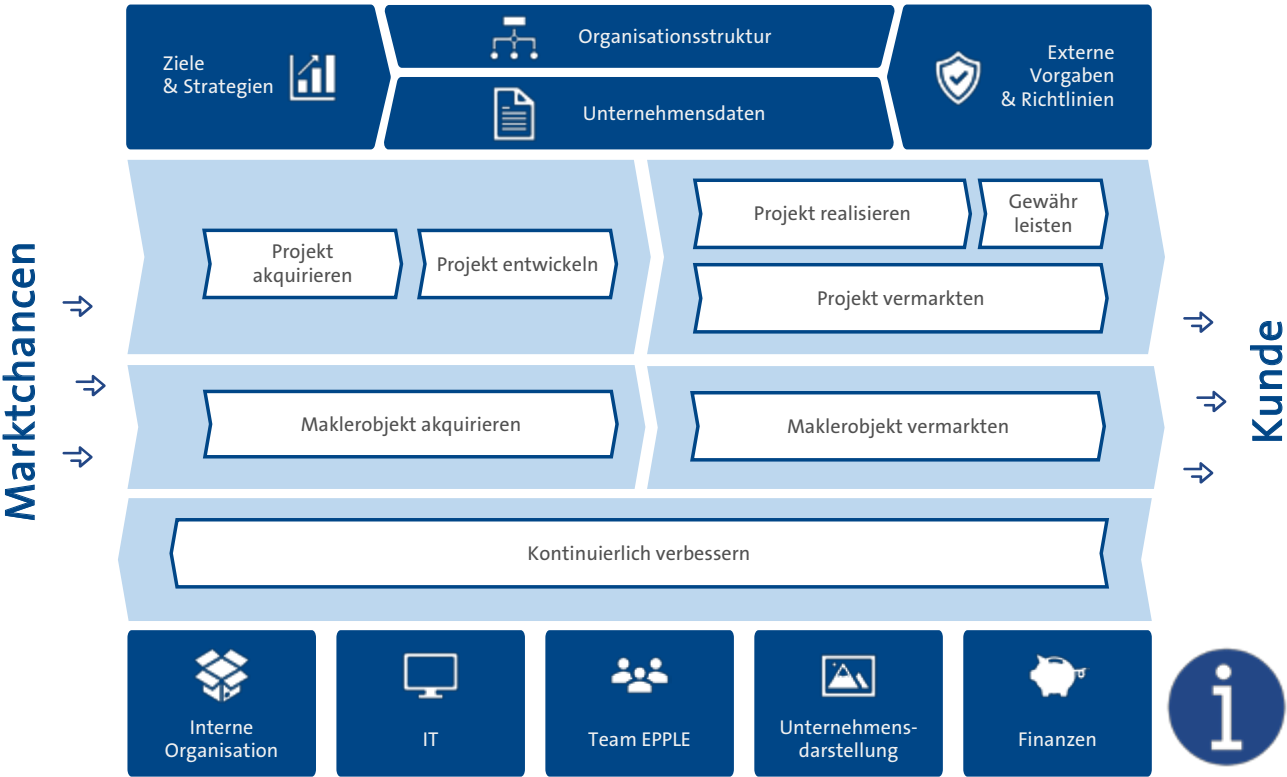
- **Sicherung der Qualität unserer Prozesse.**
- **Dokumentation von Best Practice-Vorgehensweisen.**
- **Kontinuierliche Verbesserung unserer Prozesse durch stetige Aktualisierung.**

Die Prozesslandkarte ist fertiggestellt, die Detailprozesse werden fortlaufend erarbeitet. Dazu nden sich die internen Experten für die jeweiligen Abläufe in einem Workshop zusammen, de nieren die Teilschritte und Zuständigkeiten des Detailprozesses und lassen ihr Erfahrungswissen ein ießen.

Damit leistet Q.wiki einen wesentlichen Beitrag zum Wissensmanagement bei EPPL.

Das Tool ist für jeden Mitarbeiter zugänglich und beinhaltet neben der Darstellung von Detailabläufen auch die Bereitstellung von Musterdokumenten, Formularen und Vorlagen, sodass hier auch ein zentraler Ablageort gescha en wurde, bei dem die Mitarbeiter die Sicherheit haben, auf aktuelle und gültige Dokumente zuzugreifen.

### Prozesslandkarte





”

Omnium rerum homo mensura est

Protagoras, 450 v. Chr.

## Impressum

### Herausgeber

EPPLE GmbH  
Vangerowstraße 2  
69115 Heidelberg  
Telefon 06221 9710 25  
info@eppleimmobilien.de  
www.eppleimmobilien.de



### Kontakt

Arbeitsgruppe Nachhaltigkeit  
Telefon 06221 9710 65  
nachhaltig@eppleimmobilien.de

### Pressekontakt

Timm Denzler  
Telefon 06221 9710 18  
timm.denzler@eppleimmobilien.de

### Druck

Druckerei Lokay e. K.  
Königsberger Str. 3  
64354 Reinheim  
www.lokay.de

Das für diesen Bericht verwendete Papier wurde 100 Prozent recycelt und trägt das Blaue Engel- und das FSC®-Zertifikat.



Redaktionsschluss: 30. September 2025

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch kann keine Gewähr für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden. Die grafischen Darstellungen sind unverbindliche Illustrationen. Sie entsprechen dem aktuellen Planungsstand. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.



# EPPLE

**EPPLE GmbH**  
Vangerowstraße 2  
69115 Heidelberg  
Telefon 06221 9710 25  
[info@eppleimmobilien.de](mailto:info@eppleimmobilien.de)  
[www.eppleimmobilien.de](http://www.eppleimmobilien.de)