

**Immobilien** – Die Tübinger Nestbau AG bietet Anlegern die Möglichkeit, in bezahlbare Unterkünfte zu investieren

# Wohnungsbau geht jeden was an

VON ULRICH HÄRING

**TÜBINGEN.** Eigentlich hatte sich die Bundesregierung das Ziel gesetzt, pro Jahr 400 000 neue Wohnungen zu bauen. Doch kräftig gestiegene Rohstoffkosten und die Zinswende der Europäischen Zentralbank lassen dieses Ziel in weite Ferne rücken. Zahlreiche Häuslebauer stornieren ihre Projekte, weil sie sich den Immobilienkredit nicht mehr leisten können. Die Bauwirtschaft erwartet, dass in diesem Jahr gerade einmal 250 000 neue Wohnungen entstehen werden. Dabei ist Wohnen ein Grundrecht.

»Alle Menschen haben das Recht auf lebenswerten Wohnraum – auf ein Zuhause«, sagt Gunnar Laufer-Stark, Vorstandsvorsitzender der Nestbau AG aus Tübingen. Die Nestbau AG ist eine gemeinwohlorientierte Aktiengesellschaft, die Anlegern ermöglicht, selbst in den sozialen Wohnungsbau zu investieren. Nest stehe dabei nicht nur sinnbildlich für ein Zuhause, sondern auch als Abkürzung für die Unternehmenswerte. »Ausgehend vom Prinzip der Menschlichkeit nach Hans Küngs Weltethos-Idee haben wir Nachhaltigkeit, Ethik, Sicherheit und Transparenz als Kernwerte festgelegt«, erklärt Laufer-Stark. »Um ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, müssen Politik, Wirtschaft und Zivilgesellschaft zusammenwirken«, sagt Aufsichtsrätin Annette Guthy.

## Wohin mit dem Erbe?

Auf die Idee für die Gründung der Nestbau AG brachten Laufer-Stark, der über 20 Jahre als Fachanwalt für Steuerrecht ein Steuerberatungsbüro betrieben hat, Anfragen seiner Mandanten. Häufig sei die Frage aufgetaucht: »Wohin mit dem Erbe?« Viele seien auf der Suche nach einer regionalen Anlage gewesen, ohne Ausbeuter sein zu wollen. »Etwa 85 Prozent der Menschen streben bei der Geldanlage strikt nach der Optimierung der Rendite, 10 Prozent suchen eine ethische Anlageform, der Rest investiert nach gemischten Kriterien«, sagt Laufer-Stark. Aber auch der einzelne Anleger diversifiziere sein Portfolio häufig nach dieser Gewichtung.

Bei der Gründung von Nestbau sei es darum gegangen, wie man Geld nicht nur zum Nutzen einiger weniger, sondern zum größtmöglichen Nutzen für möglichst viele anlegen kann. Die Gründung einer Genossenschaft kam nicht in Frage, da eine solche in erster Linie den Interessen ihrer Mitglieder verpflichtet sei. Die Rechtsform der Wahl war die Aktiengesellschaft. »Es ist nun nicht so, dass eine AG per se der Renditeoptimierung verschrieben ist, auch wenn das in der Regel



*Gunnar Laufer-Stark, Vorstandsvorsitzender der Nestbau AG und Annette Guthy aus dem Aufsichtsrat in der behindertengerechten WG im Gebäude im Schleifmühlweg in Tübingen.*

FOTO: PIETH

wohl der Fall sein dürfte.« Jede AG ist ihrer Satzung verpflichtet. »Die Satzung der Nestbau AG ist gemeinwohlorientiert.«

»Wir handeln im Sinne der wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit«, sagt Laufer-Stark. Die wirtschaftliche Nachhaltigkeit werde dadurch erreicht, dass die Mieterträge langfristig die Gebäude instand halten, den Verwaltungsapparat für die Häuser tragen und eine maßvolle Rendite von etwa 2 Prozent für die Aktionäre erwirtschaften. Die ökologische Nachhaltigkeit bestimme schon die Planung der Gebäude. »Wir versuchen durch geschickte Grundrisse die Wohnfläche pro Kopf zu reduzieren und bauen so in mehrfacher Hinsicht ressourcenschonend.« Im Bereich Baustoffe setzt die Nestbau AG auf recyclingfähiges Material. Das »Pfrondorfer Neschtle« wird das erste Projekt in Holzbauweise.

Der sozialen Nachhaltigkeit werde dadurch Rechnung getragen, dass die Mietpreise deutlich unter dem Mietspiegel liegen und durch die Integration von Menschen mit Behinderung oder besonderen Bedürfnissen in normale Mehrfamilienhäuser. Im Gebäude im Tübinger Schleifmühlweg ist beispielsweise eine WG für Menschen mit Behinderung untergebracht, im Gebäude am alten Güterbahnhof eine Demenz-WG und das »Pfrondorfer Neschtle« entsteht am Rande einer Siedlung mit Einfamilienhäusern. Es soll Menschen die Möglichkeit bieten in eine kleinere Wohnung zu ziehen, wenn ihnen im Alter das Einfamilienhaus zu groß wird. »Niemand möchte

isoliert leben und Menschen sollten sich dort eine Wohnung leisten können, wo sie sich zu Hause fühlen«, mein Laufer-Stark.

Das E in N.E.S.T. steht für Ethik. Die Nestbau AG bietet Investoren eine ethische Geldanlage, die bewusst auf Gewinnmaximierung verzichtet. Zur Wahrheit gehört aber auch, das Nestbau bislang rote Zahlen schreibt. Auch in diesem Jahr sei ein Verlust auf Vorjahresniveau von etwa 250 000 Euro zu erwarten, gibt Laufer-Stark zu. »Ohne die Krise würden wir jetzt schon schwarze Zahlen schreiben, so allerdings ist damit nicht vor 2027 zu rechnen.« Laufer-Stark rechnet vor, dass bei einem Mietpreis von 12,50 Euro pro Quadratmeter bereits eine Rendite von 1,23 Prozent möglich sei. Der durchschnittliche Mietpreis in Tübingen liege bei 16 Euro je Quadratmeter. Das Problem seien jedoch die gestiegenen Kreditzinsen. »Bis 2021 hat ein Drittel der Projektsumme als Eigenkapital ausgereicht, um diese Rendite zu erwirtschaften, heute sind 75 Prozent Eigenkapital nötig.«

## Immobilien im Wert gestiegen

Die Sicherheit gewährleistet die Nestbau AG insbesondere dadurch, dass sie in die Instandhaltung ihrer Gebäude investiert. Neben dem Gebäude im Tübinger Schleifmühlweg, das als erstes Projekt der Nestbau AG 2014 fertiggestellt wurde, gibt es weitere Gebäude am alten Güterbahnhof, in Hirschau, in Metzingen, in Feuerbach, in Kirchheim unter Teck und demnächst in Pfrondorf. »Alleine durch Anstieg bei den Immobilienpreisen über-

steigt der Wert der Gebäude das Grundkapital deutlich«, sagt Laufer-Stark. Eigentlich läge der Wert einer Aktie mit einem Nennwert von 100 Euro dadurch bei etwa 115 Euro, rechnet der Vorstandsvorsitzende aus. »Solange aber immer noch weitere Aktien ausgeben werden, zahlt das aber niemand.« Um der Wertsteigerung dennoch etwas Rechnung zu tragen, werden derzeit Aktien mit einem Nennwert von 100 Euro für 106 Euro ausgegeben.

Ein weiterer Gesichtspunkt, der Sicherheit verspricht, ist, dass niemand – unabhängig von der Menge seiner Aktien – über einen Stimmrechtsanteil von über 5 Prozent verfügen kann. Dadurch soll verhindert werden, dass profitorientierte Fonds groß einsteigen und den gemeinwohlorientierten Ansatz der Nestbau AG aushöhlen können. »Alle Entscheidungen der Bürger-AG sind Mehrheitsentschlüsse der Aktionäre«, sagt Laufer-Stark. Derzeit hat die Nestbau AG etwa 500 Aktionäre mit einer durchschnittlichen Anlagesumme von 10 000 Euro und einem Grundkapital von 5 Millionen Euro.

Auch das Versprechen der Transparenz nimmt man bei der Nestbau AG ernst. So spricht Laufer-Stark völlig ungeschwäbisch ganz offen über sein Gehalt als Vorstandschef (4 000 Euro im Monat). Auch sämtlich Jahresabschlüsse und Gemeinwohlbilanzen sind auf der Homepage einseh- und herunterladbar. Die Nestbau AG beschäftigt 5 Mitarbeiter. Laufer-Stark ist sich sicher: »Ohne ethisches Handeln auch in der Wirtschaft wird die ganze Gesellschaft, letztlich die ganze Welt vor die Hunde gehen.« (GEA)