

Gemeinwohlbilanz 2018



Inhalt

Allgemeine Informationen zum Unternehmen.....	5
Kurzpräsentation des Unternehmens.....	5
Produkte & Dienstleistungen	7
Das Unternehmen und das Gemeinwohl.....	10
Testat.....	14
A Lieferant*innen	15
A1 Menschenwürde in der Zulieferkette	17
A1.1 Arbeitsbedingungen und gesellschaftliche Auswirkungen in der Zulieferkette	17
A1.2 Negativ-Aspekt: Verletzung der Menschenwürde in der Zulieferkette	21
A2 Solidarität und Gerechtigkeit in der Zulieferkette.....	23
A2.1 Faire Geschäftsbeziehungen zu direkten Lieferant*innen.....	23
A2.2 Positive Einflussnahme auf Solidarität und Gerechtigkeit in der gesamten Zulieferkette.....	24
A2.3 Negativ-Aspekt: Ausnutzung der Marktmacht gegenüber Lieferant*innen	25
A3 Ökologische Nachhaltigkeit in der Zulieferkette	26
A3.1 Umweltauswirkungen in der Zulieferkette	26
A3.2 Negativ-Aspekt: Unverhältnismäßig hohe Umweltauswirkungen in der Zulieferkette.....	31
A4 Transparenz und Mitentscheidung in der Zulieferkette.....	32
A4.1 Transparenz und Mitentscheidungsrechte für Lieferant*innen	32
A4.2 Positive Einflussnahme auf Transparenz und Mitentscheidung in der gesamten Zulieferkette.....	33
B Eigentümer*innen & Finanzpartner*innen.....	36
B1 Ethische Haltung im Umgang mit Geldmitteln	36
B1.1 Finanzielle Unabhängigkeit durch Eigenfinanzierung	36
B1.2 Gemeinwohlorientierte Fremdfinanzierung	40
B1.3 Ethische Haltung externer Finanzpartner*innen	41
B2 Soziale Haltung im Umgang mit Geldmitteln	43
B2.1 Solidarische und Gemeinwohl-orientierte Mittelverwendung	43
B2.2 Negativ-Aspekt: Unfaire Verteilung von Geldmitteln	44
B3 Sozial-ökologische Investitionen und Mittelverwendung	45
B3.1 Ökologische Qualität der Investitionen	45
B3.2 Gemeinwohlorientierte Veranlagung	49
B3.3 Negativ-Aspekt: Abhängigkeit von ökologisch bedenklichen Ressourcen	50
B4 Eigentum und Mitentscheidung.....	51
B4.1 Gemeinwohlorientierte Eigentumsstruktur	51
Allgemeine Informationen zum Unternehmen.....	2

B4.2 Negativ-Aspekt: Feindliche Übernahme	53
C Mitarbeitende.....	54
C1 Menschenwürde am Arbeitsplatz	54
C1.1 Mitarbeiterorientierte Unternehmenskultur	54
C1.2 Gesundheitsförderung und Arbeitsschutz.....	56
C1.3 Diversität und Chancengleichheit.....	57
C1.4 Negativ-Aspekt: Menschenunwürdige Arbeitsbedingungen.....	58
C2 Ausgestaltung der Arbeitsverträge.....	59
C2.1 Ausgestaltung des Verdienstes.....	59
C2.2 Ausgestaltung der Arbeitszeit.....	60
C2.3 Ausgestaltung des Arbeitsverhältnisses und Work-Life-Balance	61
C2.4 Negativ-Aspekt: Ungerechte Ausgestaltung der Arbeitsverträge	61
C3 Förderung des ökologischen Verhaltens der Mitarbeitenden	62
C3.1 Ernährung während der Arbeitszeit	62
C3.2 Mobilität zum Arbeitsplatz	62
C3.3 Organisationskultur, Sensibilisierung für ökologische Prozessgestaltung.....	64
C3.4 Negativ-Aspekt: Anleitung zur Verschwendung / Duldung unökologischen Verhaltens	65
C4 Innerbetriebliche Mitentscheidung und Transparenz.....	66
C4.1 Innerbetriebliche Transparenz.....	66
C4.2 Legitimierung der Führungskräfte.....	66
C4.3 Mitentscheidung der Mitarbeitenden	67
C4.4 Negativ-Aspekt: Verhinderung des Betriebsrates	67
D Kund*innen & Mitunternehmer*innen.....	68
D1 Ethische Kund*innenbeziehungen	69
D1.1 Menschenwürdige Kommunikation mit Kund*innen.....	70
D1.2 Barrierefreiheit	74
D1.3 Negativ-Aspekt: Unethische Werbemaßnahmen.....	75
D2 Kooperation und Solidarität mit Mitunternehmen	76
D2.1 Kooperation mit Mitunternehmen	76
D2.2 Solidarität mit Mitunternehmen.....	80
D2.3 Negativ-Aspekt: Missbrauch der Marktmacht gegenüber Mitunternehmen.....	81
D3 Ökologische Auswirkung durch Nutzung und Entsorgung von Produkten und Dienstleistungen	82
D3.1 Ökologisches Kosten-Nutzen-Verhältnis von Produkten und Dienstleistungen (Effizienz und Konsistenz)	82

D3.2 Maßvolle Nutzung von Produkten und Dienstleistungen (Suffizienz)	86
D3.3 Negativ-Aspekt: Bewusste Inkaufnahme unverhältnismäßiger, ökologischer Auswirkungen	88
D4 Kund*innen-Mitwirkung und Produkttransparenz	89
D4.1 Kund*innen-Mitwirkung, gemeinsame Produktentwicklung und Marktforschung	89
D4.2 Produkttransparenz	91
D4.3 Negativ-Aspekt: Kein Ausweis von Gefahrenstoffen	93
E Gesellschaftliches Umfeld	94
E1 Sinn und gesellschaftliche Wirkung der Produkte und Dienstleistungen	94
E1.1 Produkte und Dienstleistungen decken den Grundbedarf und dienen dem guten Leben	95
E1.2 Gesellschaftliche Wirkung der Produkte und Dienstleistungen	104
E1.3 Negativ-Aspekt: Menschenunwürdige Produkte und Dienstleistungen	107
E2 Beitrag zum Gemeinwesen	108
E2.1 Steuern und Sozialabgaben	108
E2.2 Freiwillige Beiträge zur Stärkung des Gemeinwesens	110
E2.3 Negativ-Aspekt: Illegitime Steuervermeidung	115
E2.4 Negativ-Aspekt: Mangelnde Korruptionsprävention	115
E3 Reduktion ökologischer Auswirkungen	116
E3.1 Absolute Auswirkungen / Management & Strategie	116
E3.2 Relative Auswirkungen	121
E3.3 Negativ-Aspekt: Verstöße gegen Umweltauflagen sowie unangemessene Umweltbelastungen	121
E4 Transparenz und gesellschaftliche Mitentscheidung	122
E4.1 Transparenz	122
E4.2: Gesellschaftliche Mitentscheidung	125
E4.3 Negativ-Aspekt: Förderung von Intransparenz und bewusste Fehlinformation	126
Ausblick	127
Kurzfristige Ziele	127
Langfristige Ziele	131
EU Konformität: Offenlegung von nicht-finanziellen Informationen (Eu COM 2013/207)	132
Beschreibung des Prozesses der Erstellung der Gemeinwohl-Bilanz	135
Anhang	136
Kostengruppen	136
Anlage und Finanzierungsgrundsätze der GLS Bank	137

Allgemeine Informationen zum Unternehmen

Firmenname: n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG (nestbau AG)

Rechtsform: Aktiengesellschaft

Website: <https://www.nestbau-ag.de/>

Branche: Immobilienwirtschaft

Firmensitz: Tübingen

Gesamtanzahl der Mitarbeitenden: 3

Vollzeitäquivalente: 1,8

Saison- oder Zeitarbeitende: 0

Umsatz: € 219.553

Jahresüberschuss: - € 83.095

Berichtszeitraum: 2018

Kurzpräsentation des Unternehmens¹

Die „n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG“, ist eine Bürger-Aktiengesellschaft für nachhaltige Entwicklung von Wohnimmobilien mit Sitz in Tübingen. Gegründet im Jahr 2010, bietet nestbau ihren Anlegerinnen und Anlegern sozial und ethisch orientierte Beteiligungen an Wohnmärkten mit Perspektiven. Eine Teilhabe ist ab einem Nennwert von 1.000 Euro möglich.

Die Bürger-Aktiengesellschaft übernimmt gesellschaftspolitische Verantwortung. Durch den Bau von ressourcenschonenden und nachhaltigen Gebäuden betreiben wir regionale Wertschöpfung und Standortförderung und erhalten zudem Arbeitsplätze für Menschen in der Region. Ein wichtiges Anliegen ist dabei die Sicherung des sozialen Friedens, indem wir insbesondere den so genannten „mittleren Einkommensbezieher“, aber auch Menschen mit Handicap, für die ein Leben in der Stadt oft finanziell nicht mehr tragbar ist, einen Platz schaffen. In diesem Zusammenhang befindet sich in jedem nestbau-Haus grundsätzlich auch eine große Wohnung für eine ambulant betreute Wohngemeinschaft - ob für ältere Menschen oder eben für Menschen mit Handicap. Niemand soll gegen seinen Wunsch in ein anderes Quartier oder in ein Heim umziehen müssen. Denn wir möchten lebenswerte Städte FÜR ALLE – und wir tun etwas dafür! Wir sehen unsere Rolle nicht nur als Projektentwickler und Vermieter, sondern als Bindeglied zwischen den verschiedenen am Wohnungswesen beteiligten Gruppierungen. Unser Ziel ist es nicht nur, weitere Projekte zu realisieren, sondern auch das Wohnungswesen gesellschaftspolitisch aktiv mitzugestalten².

¹ Ein Portrait der nestbau AG auf youtube: <https://www.youtube.com/watch?v=Slp7SsUt7J0>

² Vgl. hierzu E2



Abbildung 1: nestbau Portrait

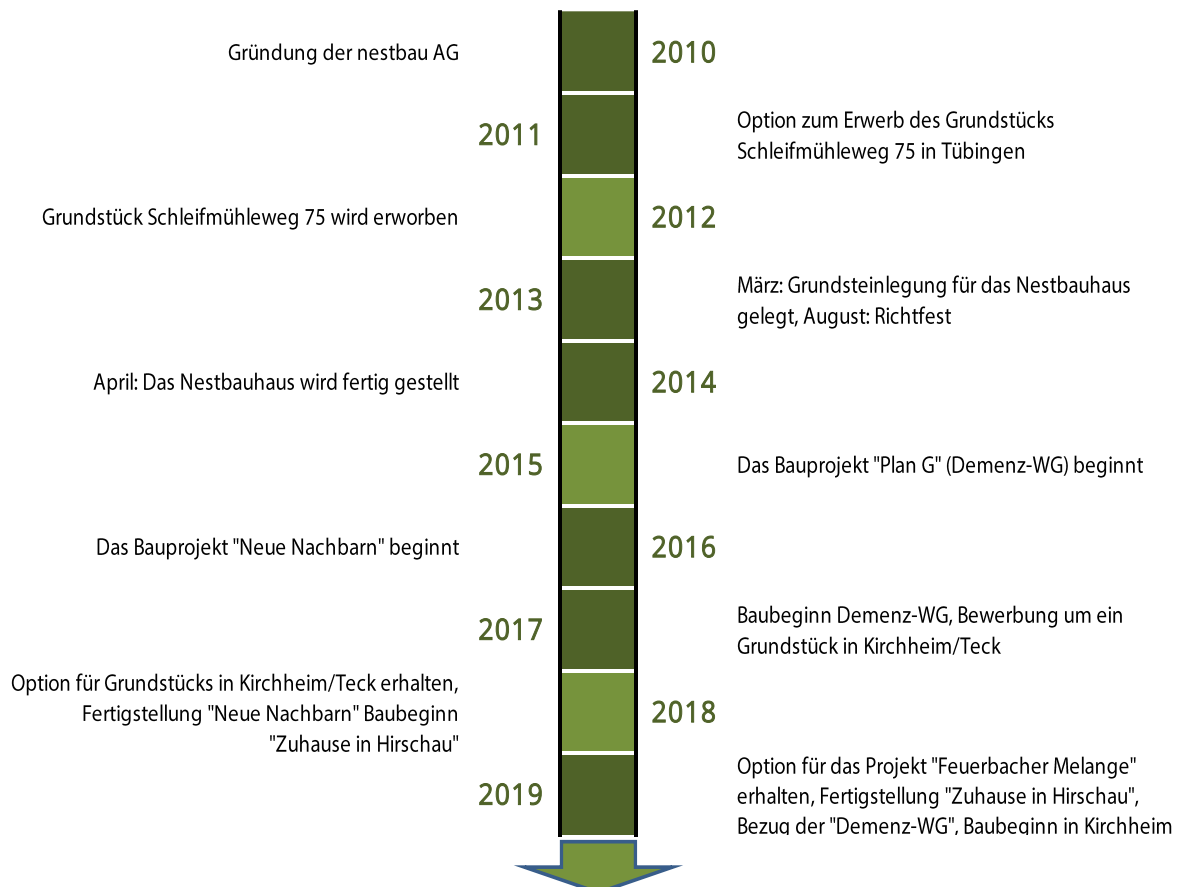


Abbildung 2: nestbau Chronik

Produkte & Dienstleistungen

Die **nestbau AG** projiziert, baut und vermietet gemeinwohlorientierte Wohnimmobilien, die langfristig im Eigentum der AG stehen. Durch den Kauf von Aktien kann sich jede/r entsprechend orientierte Anleger/in an dieser Gesellschaft (und damit an den Gebäuden) beteiligen. nestbau-Aktien ermöglichen somit eine nachhaltige und sozial verantwortliche Geldanlage. Daneben projektieren, steuern und koordinieren wir für andere gemeinwohlorientierte Gruppen und Organisationen den Bau von Gebäuden, in denen bezahlbarer Wohnraum entsteht. Kurz: wir sorgen dafür, dass aus Ideen Gebäude werden.

Die nestbau AG...

	• baut & vermietet bezahlbaren Wohnraum: Wir sind eine (noch kleine) Wohnungsgesellschaft mit einem eigenen Bestand, den wir langfristig pflegen und halten.
	• berät Gemeinschaften, Kommunen & Projekte: von der Rechtsformwahl über Finanzierungsmöglichkeiten bis zur Auswahl der Planer/innen.
	• übernimmt bei Bedarf die Bauherren-Funktion für Gemeinwohl-orientierte Projekte und soziale Träger.
	• übergibt auf Wunsch schlüsselfertige Gebäude.
	• bietet als gemeinwohlorientierte Gesellschaft in Bürgerhand die Möglichkeit einer nachhaltigen, ethisch verantwortlichen Geldanlage.

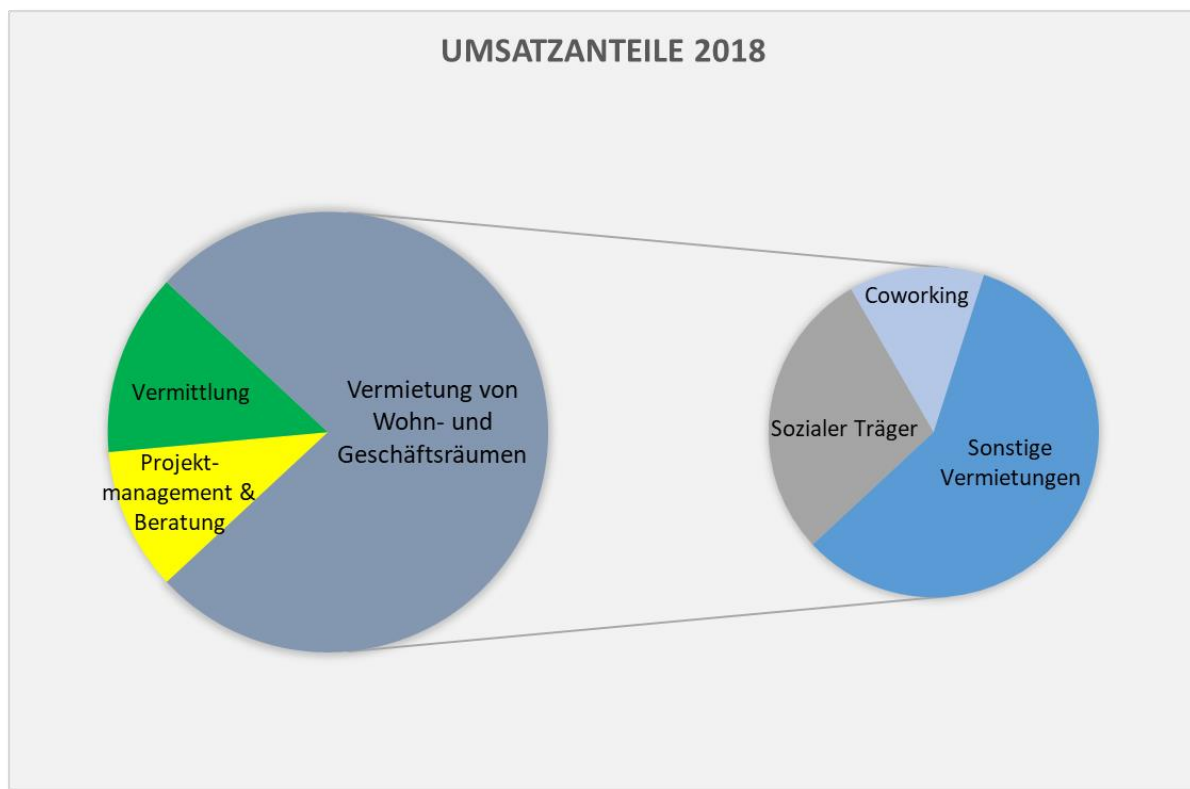


Abbildung 3: Anteile der Leistungen der nestbau AG am Gesamtumsatz 2018:

Den größten Teil unserer Umsätze erzielten wir 2018 mit Mieterlöhnen für die in unseren Gebäuden vermieteten Wohn- und Büroflächen (76%). Weitere Umsätze stammen aus Vermittlungsprovisionen (13%)³ und Projektmanagement-/Beratungen (10%).

Da im nachfolgenden Text immer wieder Bezug zu unseren Projekten genommen wird, soll eine kleine Übersicht die Orientierung über die aktuellen Projekte erleichtern.⁴

1. Schleifmühlweg⁵: Das erste nestbau-Haus entstand 2014 im Schleifmühlweg, Tübingen. Es beinhaltet neben kostengünstigen Mietwohnungen auch einen Co-Working-Space, eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für Menschen mit Handicap sowie mehrere Gästewohnungen. Das Gebäude hat eine große solarthermische Anlage, die insgesamt mehr als 50% der für Heizung und Warmwasser benötigten Energie liefert und entspricht dem Energiestandard KfW 55.

³ Wenn das eigene Haus, insbesondere für ältere Personen, irgendwann zu groß wird, kann es sinnvoll sein, dass diese sich nach kleineren Wohnungen umschaauen. Wenn sie dann den Wunsch haben, dass ihr Haus in gute Hände kommt und nicht primär Profitinteressen hinter der Vermittlung stehen, vermitteln wir entsprechende Kauf-Interessenten. Da die Vermittlung von Wohnungen aber nicht das eigentliche Kerngeschäft der nestbau AG ist, wurde das Vermittlungsgeschäft in die 100%-ige Tochter „nestvermittlung“ ausgelagert.

⁴ Die Projekte „Feuerbacher Melange“ in Stuttgart und das Projekt „Steingau-Quartier“ in Kirchheim / Teck befanden sich 2018 noch in der Ausschreibungsphase.

⁵ <https://www.nestbau-ag.de/projekte/schleifmühlweg-75-tübingen>

2. „Plan G“ (Demenz-WG), eine ambulant betreute Wohngemeinschaft in der Eisenbahnstraße:⁶ Die Pflege-Wohngemeinschaft der nestbau AG im Tübinger Neubaugebiet „Güterbahnhof“ erhielt einen Zuschuss aus dem *Innovationsprogramm-Pflege 2016* des Landes Baden-Württemberg. In der von den Angehörigen selbst verwalteten WG leben acht Menschen, überwiegend mit demenziellen Erkrankungen. Dieses Gebäude befand sich 2018 im Bau und wurde ebenfalls nach dem Energiestandard KfW 55 errichtet.
3. Neue Nachbarn Tübingen⁷: Ein durch eine Bürger-Wohnbau-Gesellschaft finanziertes und mit öffentlichen Geldern gefördertes Wohngebäude, indem zunächst für 10 Jahre etwa zu 75 % geflüchtete Familien leben werden (ca. 35 Personen) und das auch nach Ablauf der zehnjährigen Bindungsfrist bezahlbar bleiben soll – ob für Geflüchtete oder für „Alteingesessene“ mit geringem Einkommen, für Studierende, ältere Mitbürger/innen, Alleinerziehende oder Familien. Dieses Bauprojekt, bei dem die nestbau AG die Projektleitung innehatte und den Komplementär der hierfür gegründeten „Neue Nachbarn KG“ stellt, wurde 2018 fertiggestellt und nach Energiestandard KfW 55 errichtet.
4. Zuhause in Hirschau⁸: Die erste ambulant betreute Wohngemeinschaft für ältere Menschen in Tübingen-Hirschau. Auf rund 340 m² gibt es elf ambulant betreute Plätze. Jedes Zimmer ist mit einem eigenen Bad ausgestattet. Im ersten und zweiten Stockwerk befinden sich insgesamt sieben barrierefreie Wohnungen, in die zunächst geflüchtete Familien einziehen werden. Die Bauarbeiten wurden Ende 2018 begonnen⁹. Die nestbau AG ist Eigentümerin des Wohnraums für die Wohngemeinschaft, die anderen Wohnungen befinden sich im Besitz von gemeinwohlorientierten privaten Investoren, die die Wohnungen auch nach der Mietbindung von 10 Jahren unterhalb des Mietspiegels vermieten werden.¹⁰ Das Gebäude verfügt über eine solarthermische und eine Photovoltaik-Anlage und wurde ebenfalls nach dem Energie-Standard KfW 55 erstellt.

⁶ <https://www.mittenimleben-tuebingen.de/seite/366157/projekt-alter-güterbahnhof.html> <https://www.nestbau-ag.de/projekte/wohngemeinschaft-alter-güterbahnhof-tübingen>

⁷ <https://www.neue-nachbarn-tuebingen.de/>

⁸ <https://www.nestbau-ag.de/projekte/neues-projekt-hirschau>

⁹ Der Bezug erfolgte zum Januar 2020

¹⁰ <https://www.linkedin.com/pulse/pflege-wg-geflüchtete-familien-unter-einem-dach-ulrich-otto/?published=t>

Das Unternehmen und das Gemeinwohl

Die nestbau AG ist seit 2018 Mitglied der Gemeinwohlökonomie. Gemeinsam sind wir der Meinung, dass man sich als Teil des Wirtschaftssystems nicht aus der gesellschaftspolitischen und sozialen, sowie auch aus der ökonomischen Verantwortung entziehen kann. Gerade weil Wohnen ein soziales Gut ist, das jedem zugänglich sein soll, nehmen wir als gemeinwohlorientiertes Wohnbauunternehmen unsere Verantwortung sehr ernst. Daher ist unser Motto auch „Eine Stadt für alle“, denn jede und jeder - Alt und Jung, Geringverdiener oder „mittlerer Einkommensbezieher“, Geflüchtete oder Menschen mit Handicap, sollen einen Platz in der Stadt haben. Wir wünschen uns nicht nur lebenswerte Städte FÜR ALLE – wir tun etwas dafür! Der enge Bezug zwischen der „nestbau AG“ und der von ihr vertretenen Werte und der Gemeinwohlökonomie kommt auch durch die Bedeutung der den Firmennamen bildenden Buchstaben „n.e.s.t.“ zum Ausdruck.¹¹

Nachhaltig:

Relativ einfach zu fassen ist unser Verständnis von **ökologischer Nachhaltigkeit**: die **nestbau AG** baut Gebäude, die wenig Ressourcen verbrauchen. Schon in der Planung wird das Haus so konzipiert, dass es später wenig (Heiz-) Energie verbraucht und ein möglichst hoher Teil dieser Energie aus emissionsfreien und regenerativen Quellen stammt. Beim Bau wird soweit möglich auf recyclingfähiges Material geachtet.

Wirtschaftlich nachhaltig sind wir dann, wenn wir mit den Mieterträgen langfristig unsere Gebäude Instandhalten, den für die Verwaltung notwendigen Apparat betreiben und eine maßvolle Rendite von 2 bis 3 % erzielen können.

Bei der **sozialen Nachhaltigkeit** hält sich die nestbau AG an die Definition des Instituts für sozial-ökonomische Forschung (Empacher/Wehling). Danach sind wesentliche Leitorientierungen, auf deren Grundlage soziale Nachhaltigkeit begründet werden kann, unter anderem:

- Menschenwürdige Existenz (materielle und immaterielle Grundbedürfnisse)
- Existenzsicherung durch gerechte Arbeit
- Chancengleichheit
- Partizipation

Bei der Wohnungsvermietung lässt sich das auf einen einfachen Nenner bringen: Wir vermieten keine Wohnung über dem jeweiligen örtlichen Mietspiegel. Außerdem können unsere Mieter/innen schon mit einem Betrag, der üblicherweise der

¹¹ Unsere Werte und Überzeugungen - Video auf Youtube: <https://youtu.be/GhiL1jSGrMk>

Kaution entspricht, Teilhaber/in bei nestbau AG werden und damit auch formal mitentscheiden.

Ethisch:

Wir verstehen unter der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für möglichst viele Menschen ein ethisches Projekt, welches wir mit dem Geld unserer Investorinnen und Investoren verwirklichen. In der nestbau AG sehen wir das Gemeinwohl als mindestens genauso wichtig an, wie den privaten Nutzen einzelner. So ist der monetäre Gewinn für unsere Aktionärinnen und Aktionäre ein zwar wichtiger Faktor, aber eben nicht der allein bestimmende.¹²

Sicher:

Eine Anlage in Immobilienaktien ist ohnehin risikoärmer als in Aktien von produzierenden oder forschenden Unternehmen. Dazu kommt zum Beispiel, dass keine/r unsere Aktionärinnen und Aktionäre mehr als 5% der Stimmrechte ausüben darf, egal wie hoch sein oder ihr Kapitalanteil ist. So bleibt es möglichen Großinvestoren verwehrt, in wichtigen Entscheidungen allein ihre Interessen durchzusetzen oder gar die Satzung der Gesellschaft zu verändern!

Transparent:

Vom Beschluss, welche Projekte die nestbau AG verfolgt bis zum Einzug neuer Mieter/innen, kann stets nachvollzogen werden, wohin das investierte Geld geht. Über die konventionellen Formen (wie dem Bericht über Jahresabschluss, der auf der Website veröffentlicht ist) hinaus, haben unsere Anleger immer die Möglichkeit, detaillierte Informationen zu erhalten. So laden wir Interessierte auch ein, einfach mal in unserem nestbau-Haus im Schleifmühlweg 75 in Tübingen vorbeizuschauen. Unser Vorstand Gunnar Laufer-Stark nimmt sich gerne die Zeit für Fragen und Anmerkungen unserer (potenziellen) Investor*innen.

Die Verbundenheit mit den Zielsetzungen der Gemeinwohlökonomie kommt in unseren Prinzipien zum Ausdruck:

- Wir errichten **qualitätsbewusst und kostengünstig Mietwohnungen** unter nachhaltigen Gesichtspunkten.
- Wir verzichten zugunsten des **Gemeinwohls** bewusst auf Renditemaximierung.
- Dadurch sind unsere **Wohnungsmieten** grundsätzlich **nicht höher als der jeweilige örtliche Mietspiegel**.

¹² Stand 2018 gab es noch keine Dividendenzahlungen

- Konsequente **Instandhaltung** unseres Bestands **dient dem Werterhalt** der investierten Mittel **und nutzt den Mieter/innen**.
- Bei uns sind alle Prozesse in einer Hand: Von der Planung über den Bau, die Auswahl der Mieter/innen bis zur Verwaltung der Gebäude – **so ist die Verwendung der investierten Mittel stets transparent und nachvollziehbar**.
- **Keine Aufteilung in Wohnungseigentum:**¹³ Die Gebäude bleiben als Ganzes im Eigentum der nestbau AG; das ermöglicht Flexibilität und gemeinschaftliche Wohnformen.
- **Maximal 5% Stimmrecht** pro Anleger/in. Damit verwirklichen wir das Prinzip „Bürger-AG“ und verhindern eine mögliche Dominanz von Groß-Investoren.

Wofür wir stehen

Ökologie:

Die nestbau AG investiert in Immobilien mit geringem Ressourcen- und Energieverbrauch. Die Mieter/innen profitieren von hohem Nutzerkomfort und einem gesunden Wohnklima.

Soziales:

Wir fühlen uns den Teilhaber/innen, aber auch den Mieter/innen der nestbau AG verpflichtet. Dafür stehen eine faire Rendite und ein ethisch vertretbarer Mietpreis.

Ökonomie:

Wir setzen auf Wertstabilität und geringe gebäudebezogene Kosten – und dadurch auf einen langfristigen soliden Ertrag.

„Mit Ihren Mitteln baut die nestbau AG bezahlbare Mietwohnungen in Südwestdeutschland. Dabei haben wir die Belange aller Beteiligten im Blick: Das angelegte Geld wird erhalten und maßvoll verzinst. Die Mieterinnen und Mieter leben in guten Häusern, die das jeweilige Quartier bereichern. Unser Maßstab ist das Gemeinwohl!“

Gunnar Laufer-Stark: Vorstand der nestbau AG

¹³ Dies gilt nicht für Gebäude, in denen die nestbau AG von vornherein nur eine einzelne Einheit – in der Regel eine ambulant betreute Wohngemeinschaft - im Eigentum hat

Die Menschen hinter nestbau



von links nach rechts:

Wilfried Braig, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Margit Metzger, Aufsichtsratsvorsitzende

Sabine Eggers, Projektverantwortliche

Gunnar Laufer-Stark, Vorstand

Tamara Agler, Projektverantwortliche

Timon Haidlinger, Aufsichtsrat

Die Kontaktperson im Unternehmen für die GWÖ ist Gunnar Laufer-Stark

E-Mail: kontakt@nestbau-ag.de

Tel.: (07071) 973 84 10

Testat



**GEMEINWOHL
ÖKONOMIE**
Ein Wirtschaftsmodell
mit Zukunft!

Bilanzierendes
Unternehmen
mit externem Audit

Testat:	Externes Audit	Gemeinwohl- Bilanz	für: n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG
	M5.0 Vollbilanz	2018	Auditor*In: Gitta Walchner

Wert	MENSCHENWÜRDIGKEIT	SOLIDARITÄT UND GERECHTIGKEIT	ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT	TRANSPARENZ UND MITENTSCHEIDUNG
Berührungsgruppe				
A: LIEFERANT*INNEN	A1 Menschenwürde in der Zulieferkette:	A2 Solidarität und Gerechtigkeit in der Zulieferkette:	A3 Ökologische Nachhaltigkeit in der Zulieferkette:	A4 Transparenz und Mitentscheidung in der Zulieferkette:
	20 %	30 %	20 %	30 %
B: EIGENTÜMER*INNEN & FINANZ- PARTNER*INNEN	B1 Ethische Haltung im Umgang mit Geldmitteln:	B2 Soziale Haltung im Umgang mit Geldmitteln:	B3 Sozial-ökologische Investitionen und Mittelverwendung:	B4 Eigentum und Mitentscheidung:
	60 %	60 %	70 %	80 %
C: MITARBEITENDE	C1 Menschenwürde am Arbeitsplatz:	C2 Ausgestaltung der Arbeitsverträge:	C3 Förderung des ökologischen Verhaltens der Mitarbeitenden:	C4 Innerbetriebliche Mitentscheidung und Transparenz:
	20 %	40 %	10 %	40 %
D: KUND*INNEN & MITUNTERNEHMEN	D1 Ethische Kund*innen beziehungen:	D2 Kooperation und Solidarität mit Mitunternehmen:	D3 Ökologische Auswirkung durch Nutzung und Entsorgung von Produkten und Dienstleistungen:	D4 Kund*innen Mitwirkung und Produkttransparenz:
	80 %	40 %	60 %	60 %
E: GESELLSCHAFTLICHES UMFELD	E1 Sinn und gesellschaftliche Wirkung der Produkte und Dienstleistungen:	E2 Beitrag zum Gemeinwesen:	E3 Reduktion ökologischer Auswirkungen:	E4 Transparenz und gesellschaftliche Mitentscheidung:
	80 %	50 %	40 %	60 %

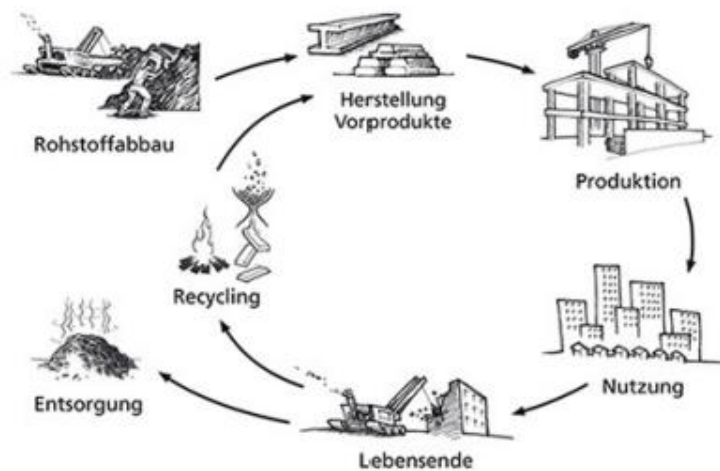
Testat gültig bis:
31. Mai 2022

**BILANZSUMME:
506**

Mit diesem Testat wird das Audit des Gemeinwohl-Berichtes bestätigt. Das Testat bezieht sich auf die Gemeinwohl-Bilanz 5.0. TestatID: lc249
Nähere Informationen zur Matrix und dem Auditsystem finden Sie auf www.ecogood.org

A Lieferant*innen

Ein Blick auf den Lebenszyklus von Immobilien verdeutlicht bereits, dass eine Vielzahl unterschiedlicher Unternehmen beim Bau, beim Betrieb und später bei der Entsorgung und beim Recycling von Immobilien involviert sind.



Dabei befinden sich die Lieferant*innen, mit denen wir direkt zu tun haben auf den Stufen **Produktion** und **Nutzung**. Da wir es nur mit Neubauten zu tun haben, gibt es entsprechend noch keine Unternehmen auf den Stufen **Recycling** oder **Entsorgung**.

Abbildung 4: Lebenszyklus als Prozesskette¹⁴

Entsprechend lassen sich unsere Lieferant*innen in zwei Gruppen aufteilen. Einerseits die Gruppe, von denen wir Produkte und Dienstleistungen für unseren laufenden Betrieb, also während der **Nutzung** unserer Immobilien beziehen. Zu diesen Unternehmen unterhalten wir meistens langfristige Beziehungen. Andererseits gibt es die Gruppe, mit denen wir im Rahmen von Immobilienbau-Projekten „nur“ für die Dauer der Bauprojekte kooperieren. Unsere „**Produktion**“ - der Bau von Immobilien - erfolgt ausschließlich durch „Lieferant*innen“.

Lieferant*innen, der für die Nutzung unseres Immobilien benötigten Materialien und Dienstleistungen, sowie der für die „Produktion“ benötigten Rohstoffe, Produkte und Dienstleistungen werden im Kapitel A betrachtet (Rohstoffabbau, Herstellung Vorprodukte, Produktion), während die ökologischen Aspekte des Bauens (Produktion) in E3 und des Betriebs (Nutzung) unserer Immobilien in D3 behandelt werden.

Unsere Rolle, die wir bei Bauprojekten einnehmen ist entweder die des Bauherrn, in dem wir Immobilien komplett in eigener Regie erstellen (lassen) oder wir bilden mit anderen Akteuren eine Baugemeinschaft. Hier übernimmt dann die Baugemeinschaft die Rolle des Bauherrn. Da wir die Gebäude nicht selbst errichten, kooperieren wir hierzu mit Architektur- und Planungsbüros, sowie Bauunternehmen und Handwerksbetrieben. Je nach Projektcharakter können

¹⁴ Quelle: Fraunhofer Institute for Building Physics, IBP, Jan Paul Lindner

dabei die am Bau von Immobilien beteiligten Unternehmen entweder unsere direkten Lieferant*innen sein – 1. Stufe der Lieferkette, wenn wir der alleinige Bauherr sind, oder sie werden zu Lieferant*innen der 2. Stufe der Lieferkette, wenn die Baugemeinschaft Auftraggeberin ist. Dies war z.B. bei allen Projekten, an denen wir 2018 beteiligt waren, der Fall.

1. **Stufe – Die direkten Lieferant*innen der nestbau AG (Nutzung & Produktion):** Hierzu gehören die Unternehmen, mit denen wir im direkten Geschäftskontakt, bzw. in einem direkten Vertragsverhältnis stehen, also Energieversorger, Wirtschaftsprüfer, Anbieter von Telekommunikationsdienstleistungen, Lieferanten von Büromaterial etc. Das sind praktisch alle Lieferant*innen, die wir für die Arbeit der nestbau AG und für Verwaltung und Betrieb der Immobilien benötigen (Nutzung). Wenn wir eigene Bauprojekte realisieren gehören hier auch die beim Bau tätigen Gewerke, Planungsbüros etc. dazu. Da alle 2018 realisierten Projekte jedoch im Rahmen von Baugemeinschaften stattfanden, befinden sich die am Bau von Immobilien beteiligten Unternehmen auf der 2. Stufe der Lieferkette.
2. **Stufe – Die Lieferant*innen von Baugemeinschaften (Produktion):** Bei den beiden sich 2018 aktuell im Bau befindlichen Projekten „Plan G“ und „Zuhause in Hirschau“ sind wir jeweils Teil privat organisierter Baugemeinschaften. Hier ist die Baugemeinschaft Vertragspartnerin der am Bau beteiligten Gewerke bzw. Lieferant*innen. Hier haben wir auf die Auswahl der Lieferant*innen weniger Einfluss, wie wenn wir der alleinige Bauherr sind. Zu den Lieferant*innen der 2. Stufe gehören Architektur- und Planungsbüros, die beim Bau tätigen Gewerke, Energieversorger der Baustellen etc.
3. **Stufe – Vorgelagerte Lieferkette (Herstellung der Vorprodukte & Rohstoffabbau) und Subunternehmen (Produktion):** Die Unternehmen bzw. Gewerke der 2. Stufe arbeiten ihrerseits wiederum mit einer Vielzahl an Lieferant*innen zusammen, z.B. mit den Lieferant*innen des Baumaterials (wie Beton, Stahl, Ziegel, Steine...), technischer Geräte (wie Heizung, Solaranlagen...), Einrichtungsgegenständen etc. und in Einzelfällen auch mit Subunternehmen. Während uns die Lieferant*innen der Baustoffe häufig noch bekannt sind, da es sich hierbei in der Regel ebenfalls um lokal ansässige Unternehmen handelt, ist uns die Herkunft der verwendeten Baustoffe (Steine, Stahl etc.) und technischer Geräte (Solaranlagen etc.) häufig nicht mehr bekannt. Die bei der relativ geringen Größe unserer Projekte selten beauftragten Sub-Unternehmen sind uns ebenfalls nicht bekannt.

A1 Menschenwürde in der Zulieferkette

A1.1 Arbeitsbedingungen und gesellschaftliche Auswirkungen in der Zulieferkette

Das gesamte Einkaufsvolumen der nestbau AG betrug 2018 TEUR 792. Der mit 81,4 % des Einkaufsvolumens mit Abstand größte Teil der beschafften Produkte und Dienstleistungen entfällt auf Investitionen, der allergrößte Teil hiervon wiederum auf den Bau von Gebäuden und den Grundstückserwerb (zusammen 80,3 %). Weitere 3,0 % sind unmittelbar im Zusammenhang mit dem Erwerb von Grundstücken anfallende Kosten – wie Provisionen und Notargebühren. Damit entfallen in Summe fast 83,3 % des Einkaufsvolumens auf den Erwerb bzw. die Herstellung von Immobilien.

Weitere 12,4 % des Einkaufsvolumens entfallen auf immaterielle Beschaffungen wie Dienstleistungen, Werbung und Information, Recht- und Beratung, Banken und Versicherung, Beiträge und Gebühren, sowie Telekommunikation.

Die restlichen 6,2 % entfallen auf Energie und Mobilität, sowie diverse kleinere Beschaffungen, wie Büromaterial, Getränke etc. die im täglichen Betrieb eines Unternehmens anfallen.

Anteil der zugekauften Produkte / Dienstleistungen am gesamten Einkaufsvolumen	Prozentualer Anteil an den gesamten Beschaffungskosten
Investitionen / Gebäude	81,4%
Recht- und Beratung, Jahresabschluss	3,9%
Werbung	3,8%
Energie / Treibstoffe	1,9%
Dienstleistungen	1,7%
Bank & Versicherung	1,1%
Beiträge und Gebühren	1,1%
Telekommunikation	0,8%
Instandhaltung, Wartung, Reinigung	0,3%
Mobilität	0,1%
Alle sonstigen Beschaffungen	3,9%
Summe	100,0%

Abbildung 5: Anteil der zugekauften Produkte am Einkaufsvolumen

Da es sich beim Bau von Immobilien um relativ komplexe Projekte handelt ¹⁵, an denen sehr viele unterschiedliche Akteure und Gewerke beteiligt sind, spielen für die Auswahl der Lieferant*innen Eigenschaften wie Kooperationsfähigkeit und Zuverlässigkeit, die Qualität der Arbeit, aber auch die gegenseitige Verständigungsmöglichkeit der beim Bau einer Immobilie beteiligten Akteure eine große Rolle. Generelle Kriterien für die Auswahl von Lieferant*innen sind daher

¹⁵ Einen guten strukturierten Überblick, welche Arbeiten zum Bau eines Gebäudes gehören, liefert die DIN 276 – vgl. Anhang

Qualität, Zuverlässigkeit, die jeweiligen Erfahrungen innerhalb der Gewerke, Vertrauenswürdigkeit... Vieles davon lässt sich nur beurteilen, wenn man den jeweiligen Akteur persönlich kennt, bzw. wenn die an einem Bauprojekt beteiligten Unternehmen miteinander schon Erfahrungen haben. Auf Grund der persönlichen Kontakte, des sich gegenseitigen Kennens - wie es bei regional tätigen Unternehmen der Fall ist - ist auch ein hohes Maß an sozialer Kontrolle gegeben, zum Beispiel bzgl. des Umgangs mit den Mitarbeiter*innen, dass geltende Arbeitsvorschriften eingehalten werden etc. Die Vergabe von Bauaufträgen erfolgt auf der Basis von klar strukturierten Ausschreibungen und den hierfür abgegebenen Angeboten. Dabei spielt letztlich nicht nur der Preis eine Rolle, sondern auch Kriterien wie Kooperationsfähigkeit und Zuverlässigkeit. Bekanntermaßen unseriöse oder unzuverlässige Unternehmen werden daher von vorne herein nicht um die Abgabe eines Angebots gebeten. Die Entscheidung, welche Firmen angefragt werden und auch die spätere Entscheidung, wer den Auftrag erhält, wird im Zusammenspiel mit Architektur- und Planungsbüros getroffen. Der jeweilige Einfluss, den wir auf die Auswahl haben, ist dabei abhängig davon, auf welcher Stufe der Lieferkette sich die jeweiligen Lieferant*innen befinden, bzw. davon, welche Rolle wir im Bauprojekt spielen. Unsere Bauprojekte werden ausschließlich mit lokalen, bzw. regionalen Bau- und Handwerksunternehmen ausgeführt, so dass uns die direkten Geschäftspartner*innen in der Regel persönlich bekannt sind. Durch diese Vorauswahl wird auch ein Stück weit gewährleistet, dass keine Lieferanten ausgewählt werden die zu unseren eigenen Wertvorstellungen komplett inkompatibel sind und die die geltenden gesetzlichen Bestimmungen bzgl. Entlohnung, Sozialversicherungspflicht, Arbeitssicherheit und Umweltschutz einhalten. Die im Rahmen unserer Verwaltungstätigkeit erforderlichen sonstigen materiellen und immateriellen Beschaffungen erfolgt meist bei lokalen Unternehmen. Hierfür gibt bisher aber noch keine formalen Kriterien, nach denen die jeweiligen Lieferant*innen ausgewählt werden. Es gibt bisher lediglich die mündlich formulierte Vorgabe, nicht bei Amazon einzukaufen.

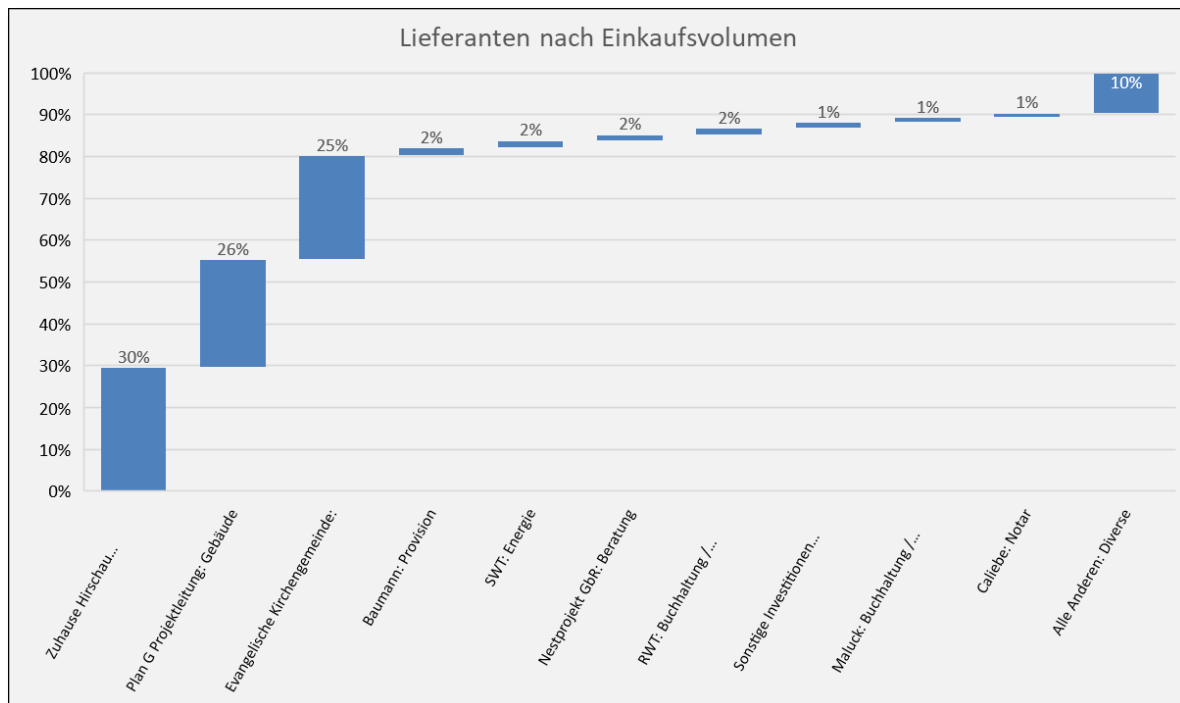


Abbildung 6: Lieferant*innen Stufe 1 mit Einkaufsvolumen

Bisher findet noch keine systematische Evaluation **sozialer Risiken in der Zulieferkette** statt. Da Risiken vor allem auf den vorgelagerten Stufen der Lieferkette auftreten können, ist die Einbindung der direkten Lieferant*innen in entsprechende Maßnahmen auch unumgänglich, zumal auf Grund des anhaltenden Baubooms unsere Einflussmöglichkeiten auf Lieferant*innen in Form von Vorgaben und Forderungen eher gering sind.

Da auf Baustellen regelmäßig Kontrollen durch die Zollbehörden stattfinden, kann bis zur dritten Stufe der Lieferkette für die bezogenen Bauleistungen relativ sicher davon ausgegangen werden, dass geltende gesetzliche Bestimmungen bzgl. Mindestlohn, Sozialversicherungspflicht und Arbeitssicherheit eingehalten werden. Ferner ist auf jeder unserer Baustellen ein externes (auch vom Architekturbüro unabhängiges) Büro beauftragt, welches mit der Koordination von Sicherheits- und Gesundheitsschutz beauftragt ist (sog. SiGeKo-Beauftragte). Auf Grund der Größe unserer Bauprojekte ist der Einsatz von Subunternehmen (3. Stufe) durch die Gewerke eher die Ausnahme. Bisher ist uns nur ein einziger Fall bekannt, bei dem von einem Gewerk ein Subunternehmen eingesetzt wurde. Daher gab es diesbezüglich auch keine weiteren, expliziten Prüfungen, ob Verstöße gegen die Menschenwürde vorliegen.

Es gab bisher auch noch keinen konkreten Anlass das Thema „**Menschenwürde gegenüber Berührungsgruppen**“ mit den direkten Lieferant*innen zu thematisieren. Im Hinblick auf vorgelagerte Stufen der Lieferkette bestehen aber durchaus Risiken, dass es dort auch zu Menschenrechtsverletzungen kommen könnte. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass bestimmte Materialien wie Steine

aus China, Indien oder Vietnam Verwendung finden würden. Hier könnten wir jedoch ggf. in einigen Bereichen über die entsprechende Auswahl von (zertifizierten) Materialien Einfluss nehmen (vgl. Verbesserungspotenziale).

Im Verwaltungsbereich werden bei der nestbau AG einzeln Produkte mit Zertifikaten beschafft z.B. FSC (für Prospekte), Blauer Engel etc. Dies erfolgt jedoch bisher noch eher unsystematisch und mit Ausnahme einzelner Fairtrade-Produkte ohne explizite Berücksichtigung der Menschenwürde in der Lieferkette. Zu den bezogenen Fairtrade-Produkten gehört Biokaffee, der vom „Café Libertad Kollektiv“ in Hamburg stammt und von der Frauenkooperative „Aprolma“ in Honduras stammt.

Verpflichtende Indikatoren

- Anteil der zugekauften Produkte/Dienstleistungen am gesamten Einkaufsvolumen in Tabellenform s.o.
- Anteil der eingekauften Produkte/Dienstleistungen, die unter fairen Arbeitsbedingungen hergestellt wurden:

Wie hoch der Anteil, der zu 100% unter fairen Arbeitsbedingungen hergestellten Produkte und Dienstleistungen ist, lässt sich nicht mit Sicherheit beantworten, da wir nicht die komplette Lieferketten kennen. Für die direkten Lieferant*innen der 1. Stufe und bei unseren Bauprojekten auch noch für die Lieferant*innen der 2. Stufe können wir davon ausgehen, dass Produkte und Dienstleistungen unter fairen Bedingungen hergestellt wurden, auf den nachfolgenden Stufen der Lieferkette können wir dies jedoch nicht mehr mit Sicherheit sagen. Auch was die, von unseren direkten und indirekten Lieferant*innen verwendeten Materialien angeht, ist uns nur teilweise bekannt, woher die verwendeten „Materialien“ stammen.

Bekannt ist in der Regel die Herkunft von Beton oder Ziegeln als Baustoff. Nicht bekannt hingegen ist woher die verwendeten Stahlmatten oder Steine und Fliesen stammen.

Die Grundstücke der beiden 2018 im Bau befindlichen Gebäude stammen aus städtischem Besitz (Plan G), bzw. waren im Besitz der evangelischen Kirche (Zuhause in Hirschau). Das Gebäude von Plan G wurde auf dem Areal des ehemaligen Güterbahnhofs errichtet und konnte damit auch ohne zusätzlichen Flächenverbrauch realisiert werden, das Projekt „Zuhause in Hirschau“ wurde auf einem vorher unbebauten Grundstück errichtet.

Verbesserungspotenziale/Ziele:

- Konkret gibt es auf Grund der Erkenntnisse beim Erstellen dieser Gemeinwohl-Bilanz den Plan, für unser nächstes Bauprojekt gemeinsam mit dem Architekturbüro und den Fachplanungsbüros die in der Gemeinwohl-Bilanz betrachteten Aspekte der Lieferkette zu thematisieren

und gemeinsam unsere Aufmerksamkeit auf Fragen der Gemeinwohl-orientierten Beschaffung zu richten.

- Übersicht über die verwendeten Materialien und Alternativen erstellen, als Einstieg in eine systematische Problemanalyse und in konkrete Verbesserungsmaßnahmen
- Herkunft der verwendeten Materialien prüfen, z.B.: werden Steine aus China, Indien oder Vietnam verwendet? Beschaffung über „Fair Stone“-zertifizierte Unternehmen¹⁶ prüfen. Hier können wir als Kunde auf die Materialwahl Einfluss nehmen.
- Thematisierung potenzieller Probleme in der Lieferkette mit den direkten Lieferant*innen und ggf. innerhalb der Baugemeinschaft. Gewinnung direkter Lieferant*innen als Mitstreiter*innen zur Schaffung von Transparenz.
- Formulierung von Beschaffungsrichtlinien für die verwendeten Materialien
- Recherchieren, ob es bereits einen Zusammenschluss von Bauunternehmen gibt, die sich für faire Bedingungen entlang der Lieferkette einsetzen.
- Kriterien für die Auswahl von Lieferant*innen bei den Nicht-Bauprojekten definieren, z.B. bevorzugte Beschaffung bei GWÖ-Unternehmen
- Im Büro- / Verwaltungsbereich verstärkt auf zertifizierte Produkte achten, Übersicht verschaffen, wo es höherwertige Alternativen gibt

A1.2 Negativ-Aspekt: Verletzung der Menschenwürde in der Zulieferkette

Das Baugewerbe gehört zu den Wirtschaftsbereichen / Branchen, in denen es immer wieder zu Menschenrechtsverletzungen durch schwere Ausbeutung kommt. Diese Gefahr besteht insbesondere bei Subunternehmen, die mit Arbeitsmigranten arbeiten. Die Gefahr ist allerdings auf Großbaustellen deutlich höher als bei den von uns durchgeführten Projekten. Dass es zu keinen Verletzungen der Menschenwürde kommt, kann für die Lieferant*innen der 1. (direkte Lieferant*innen der nestbau AG) und 2. Stufe (indirekte Lieferant*innen, Lieferant*innen, die für die Baugemeinschaften tätig sind) mit relativer Sicherheit ausgeschlossen werden. Auf der 3. Stufe (Subunternehmen der indirekten Lieferant*innen) kann wegen der stattfindenden staatlichen Kontrollen auch davon ausgegangen werden, dass gesetzliche Vorschriften eingehalten werden, allerdings haben wir hier keinen direkten Einblick mehr. Wie bereits ausgeführt ist

¹⁶ www.fairstone.org: Fair Stone ist der internationale Sozial- und Umweltstandard für Natursteinimporte aus Entwicklungs- und Schwellenländern.

uns bisher aber überhaupt nur ein Fall bekannt, bei dem ein Subunternehmen eingesetzt wurde.

Ein zweiter Bereich, in dem es potenziell zu Verletzungen der Menschenwürde kommen kann, liegt im Bereich der für den Bau verwendeten Materialien und Rohstoffe. Von der nestbau AG selbst werden keine ethisch riskanten bzw. ethisch bedenklichen Produkte eingekauft. Für das von unseren Lieferant*innen beschaffte bzw. verwendete Material kann dies nicht zu 100% ausgeschlossen werden (vgl. A1.1) Es kann jedoch mit hoher Sicherheit davon ausgegangen werden, dass keine unerlaubten Stoffe zum Einsatz kommen.

Bisher gibt es nur die interne Vorgabe nicht bei Amazon einzukaufen.

Verbesserungspotenziale:

- Übersicht über die potenziellen Problemstoffe schaffen, z.B. Herkunft von Steinen, Marmor, technischen Anlagen
- Risikoabschätzung, auf Zertifizierungen achten
- mit Gewerken und Planern gemeinsam über Maßnahmen nachdenken
- Beschaffungsrichtlinien formulieren, die problematische Materialien ausschließen
- Bereits bei der Ausschreibung darauf hinweisen, dass keine problematischen Materialien verwendet werden dürfen – Herkunftsnachweise

A2 Solidarität und Gerechtigkeit in der Zulieferkette

A2.1 Faire Geschäftsbeziehungen zu direkten Lieferant*innen

Faire und nachhaltige Geschäftsbeziehungen sind für uns ein wichtiges Anliegen, „Fairness und Nachhaltigkeit“ sind zentraler Bestandteil unserer Unternehmens-Philosophie. Bei Bauprojekten, die über einen längeren Zeitraum laufen, ist eine gute Kooperation, basierend auf guten Beziehungen zwischen den jeweiligen Akteur*innen ein wichtiger Erfolgsfaktor. Die Vergabe von Bauaufträgen erfolgt auf der Basis von klar strukturierten Ausschreibungen und Angeboten. Damit ist für Auftraggeber und Auftragnehmer*in größtmögliche Transparenz bezüglich der jeweiligen Erwartungen gewährleistet. Für die Auswahl von Lieferant*innen spielt nicht nur der Preis eine Rolle – wenngleich er natürlich bei den hohen Kosten, die beim Bau einer Immobilie anfallen und unseren Rahmenbedingungen nicht unwichtig ist - sondern auch Kriterien wie Seriosität, Kooperationsfähigkeit, Zuverlässigkeit und natürlich die Einhaltung sozialer Standards. Bekanntermaßen unseriöse oder unzuverlässige Unternehmen werden von vornherein nicht um die Abgabe eines Angebots gebeten. Es wird kein Druck auf die jeweiligen Unternehmen hinsichtlich der Preisgestaltung ausgeübt. Das wäre angesichts der sehr guten Auftragslage in der Baubranche und unserer doch eher bescheidenen Marktmacht auch kaum ein Erfolg versprechendes Vorgehen. Die Lieferant*innen wissen ihrerseits genau, zu welchen Konditionen sie einen Auftrag ausführen können und wollen. Entscheidend ist auch hier, dass wir unseren Lieferant*innen auf Augenhöhe begegnen wollen und gute und dauerhafte Beziehungen für uns ein wichtiges Gut sind. Da die Auftragsvergabe in enger Abstimmung mit den Lieferant*innen erfolgt, besteht für die Lieferant*innen jederzeit die Möglichkeit auf faire Vertragsbedingungen Einfluss zu nehmen, bzw. nehmen sie Aufträge nur an, wenn sie mit den Konditionen zufrieden sind.

Verpflichtende Indikatoren

- Die durchschnittliche Dauer der Geschäftsbeziehung zu Lieferant*innen betrug 2018 ca. 6 Jahre (ohne einmalige Geschäftsbeziehungen). 2018 hatten wir Geschäftsbeziehungen zu insgesamt 74 Lieferant*innen (hierbei handelt es sich nur um die direkten Lieferant*innen der nestbau AG). Bei schätzungsweise mindestens 30 % davon handelt es sich um einmalige Geschäftsbeziehungen. Auf Grund des Projektcharakters unserer Dienstleistungen und der häufigen Einmaligkeit vieler Beschaffungen, sind unter unseren TOP 10 Lieferant*innen nur drei

Lieferant*innen, mit denen dauerhafte Geschäftsbeziehungen bestehen (Energieversorger, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer). Allerdings bestehen zum größten Teil der „kleineren“ Lieferant*innen langjährige Beziehungen, häufig seit dem Beginn unserer Geschäftstätigkeit im Jahr 2010. Zu den am Bau von Immobilien beteiligten Unternehmen besteht in der Regel nur während des Projektverlaufs eine Beziehung.

- Geschätztes Verhältnis des Anteils an der Wertschöpfung zwischen Unternehmen und Lieferant*innen:

Die Netto-Wertschöpfung pro Mitarbeiter*in der nestbau AG beträgt 2018 ca. 1/3 der durchschnittlichen Netto-Wertschöpfung in der Baubranche¹⁷

Netto-Wertschöpfung nestbau AG	€ 17.379
Netto-Wertschöpfung Baugewerbe 2017	€ 57.069

A2.2 Positive Einflussnahme auf Solidarität und Gerechtigkeit in der gesamten Zulieferkette

Gegenwärtig verfolgt wir noch keine expliziten und formalisierten Strategien, um einen fairen und solidarischen Umgang aller Beteiligten in der Zulieferkette zu gewährleisten. Dieser Aspekt kommt allerdings indirekt über die Auswahl unserer direkten Lieferant*innen trotzdem zum Tragen. Unternehmen, die mit ihrem Verhalten bekanntermaßen gegen soziale Standards verstoßen, z.B. was die angemessene Bezahlung von Mitarbeiter*innen betrifft, die bekannt sind für Steuervermeidungs-Strategien, oder die ihre Marktmacht missbrauchen, sind (bzw. wären) als Lieferant*innen ausgeschlossen. Es gab hierzu bisher jedoch noch keine systematische Untersuchung der Lieferkette, wir schätzen die Gefahr hierfür, bei unseren, größtenteils regionalen und mittelständischen, Lieferant*innen auch eher als sehr gering ein und die Wahrscheinlichkeit, dass entsprechend negatives Verhalten in diesem relativ übersichtlichen Rahmen nicht verborgen bleibt als relativ hoch ein. Lediglich ein Unternehmen (Amazon) wurde bisher explizit als Lieferant ausgeschlossen.

Unsere Unternehmensphilosophie ist ein Bekenntnis zu ethischen Werten, die wir auch im Umgang mit unseren Lieferanten kommunizieren und leben. Über die Ausschreibung der Bau-Aufträge und die Auswahl von in der Regel bekannten, regionalen Lieferanten und Gewerken nicht nur nach dem Angebotspreis, sehen

¹⁷ <https://www.bauprofessor.de/Nettowertsch%c3%b6pfung%20im%20Baugewerbe/2f28aea6-f517-45a0-b327-2924936c4160>

wir es als gewährleistet an, dass zumindest unsere unmittelbaren Lieferant*innen einen angemessenen Teil an der Wertschöpfung erhalten und damit ihrerseits in der Lage sind mit ihren Lieferant*innen einen fairen und solidarischen Umgang zu pflegen.

Wegen der in der Baubranche regelmäßig durchgeführten strengen Kontrollen können wir auch davon ausgehen, dass auf unseren Baustellen überall der Mindestlohn bezahlt wird. Dieser betrug 2018 mindestens € 11,85 und ermöglicht damit die Bezahlung eines ansatzweise existenzsichernden Lohnes.

Verpflichtende Indikatoren

- Anteil der eingekauften Produkte und Rohwaren, die ein Label tragen, welches Solidarität und Gerechtigkeit berücksichtigt:
Der Anteil der eingekauften Produkte und Rohwaren, die ein Label tragen, welches Solidarität und Gerechtigkeit berücksichtigt, ist uns nicht bekannt.
- Anteil der Lieferant*innen, mit denen ein fairer und solidarischer Umgang mit Anspruchsgruppen thematisiert wurde bzw. die auf dieser Basis ausgewählt wurden:
Ein fairer und solidarischer Umgang mit Anspruchsgruppen wurde bisher nicht systematisch mit unseren Lieferant*innen thematisiert. Bei der Auswahl von Lieferant*innen spielt allerdings deren Verhältnis bzw. deren Umgang mit Anspruchsgruppen insofern eine Rolle, als dass hier negativ in Erscheinung tretende Unternehmen nicht angefragt werden würden.

Verbesserungspotenziale/Ziele:

- „Vollständige“ Übersicht über die Lieferkette und Risiken erstellen
- Andere am Bau beteiligte wie Architektur- und Planungsbüros für das Thema gewinnen
- Ggf. regionale Gruppe, die sich für Nachhaltiges Bauen einsetzt, ins Leben rufen
- Auf Label für Natursteine und Baumaterialien achten (z.B. Fairstone.org)

A2.3 Negativ-Aspekt: Ausnutzung der Marktmacht gegenüber Lieferant*innen

Wir können bestätigen, dass wir keine Marktmacht gegenüber unseren Lieferant*innen ausüben.

Auf Grund unseres Investitionsvolumens gehören wir im Bausektor nicht zu den großen „Playern“. Entsprechend gering ist daher auch unserer Marktmacht. Allerdings würde es auch nicht unserem Selbstverständnis von Beziehungen auf Augenhöhe entsprechen gegenüber Lieferanten Marktmacht auszuüben.

A3 Ökologische Nachhaltigkeit in der Zulieferkette¹⁸

A3.1 Umweltauswirkungen in der Zulieferkette

Beim Bau von Immobilien kommt eine Vielzahl unterschiedlicher Materialien zum Einsatz.

- Mineralische Baustoffe
- Dämmstoffe
- Holzprodukte
- Metalle
- Anstriche und Dichtmassen
- Bauprodukte aus Kunststoffen
- Komponenten von Fenstern, Türen und Vorhangfassaden
- Gebäudetechnik
- Sonstiges

Diese werden, da wir die Gebäude nicht selbst errichten, ausnahmslos durch die jeweiligen am Bau beteiligten Gewerke beschafft. Wir haben von den Gewerken bzw. Planungsbüros bisher keine Informationen bzgl. der aufgewendeten Mengen angefordert bzw. erhalten.

Für den Bau von Immobilien wird neben Materialien auch Wasser und elektrische Energie benötigt. Elektrische Energie wird in der Regel von den lokalen Energieversorgungsunternehmen bezogen. Im Falle der beiden Projekte „Plan G“ und „Zuhause in Hirschau“ handelt es sich dabei um den „TüStrom Basis“ der Stadtwerke Tübingen, der sich gegenüber dem durchschnittlichen Strommix in Deutschland zwar durch einen wesentlich höheren Anteil an regenerativ erzeugtem Strom auszeichnet (73,9 % im Vergleich zu 38,2 %)¹⁹ jedoch nicht frei von fossiler und nuklearer Energie ist.

Je nach Rolle, die wir bei einem Bauprojekt innehaben, können wir auf die Materialauswahl mehr oder weniger direkten Einfluss nehmen. In der Rolle als Bauherr haben wir einen größeren Einfluss, wie als Mitglied einer Baugemeinschaft. Teilweise hängen Entscheidungen auch davon ab, mit welchen Materialien die beteiligten Planungsbüros bzw. ausführenden Betriebe die

¹⁸ Auf Grund der Besonderheit, dass unserer „Produktion“, also der Bau von Immobilien ebenfalls durch Lieferant*innen erfolgt, beinhaltet die Betrachtung der ökologischen Nachhaltigkeit in der Zulieferkette auch teilweise Aspekte die teilweise auch Gegenstand von E3 sind

¹⁹ <https://www.swtue.de/energie/strom/fragen-zur-stromversorgung/unser-strommix.html>

meisten Erfahrungen haben. Allerdings haben wir bisher vermutlich bei Weitem noch nicht alle Einflussmöglichkeiten bzgl. der Berücksichtigung ökologischer (und sozialer) Kriterien bei der Materialauswahl ausgeschöpft.

Wesentliche Kriterien für die Auswahl von Baumaterialien sind neben baurechtlichen Vorgaben, Preis und Qualität die Erreichbarkeit der für die Gebäude angestrebten Energieeffizienz, die Schalldämmungsfähigkeit, sowie auch die Recyclingfähigkeit der Materialien am Ende der Lebensdauer der Gebäude. Natürlich werden in unseren Bauprojekten keine bekanntermaßen problematischen Baustoffe verwendet. Allerdings gab es bisher auch noch kein systematisches Auswahlverfahren für ökologisch höherwertige Materialien²⁰.

Auf Grund unterschiedlicher Zielvorgaben bzw. Rahmenbedingungen spielen zunächst ökonomische Kriterien eine wichtige Rolle. Erlösseitig gibt es Limitierungen dadurch, dass der vermietete Wohnraum einerseits bezahlbar sein soll (also ca. 15% unter dem jeweiligen Mietspiegel), andererseits gibt es bei dem an Sozialträger vermieteten Wohnraum konkrete Richtwerte, welche Kosten von den Sozialversicherungen getragen werden. Auf der Kostenseite gibt es ebenfalls klare Rahmenbedingungen durch die Kosten der Finanzierung und der Administration. Innerhalb dieser Rahmenbedingungen bewegen wir uns. Durch suffiziente Bauweise – z.B. gemeinschaftlich genutzte Räume, konsistentes²¹ und effizientes Projektmanagement – können wir uns trotzdem einen gewissen finanziellen Spielraum schaffen, um auch ökologische Kriterien beim Bau zu berücksichtigen.

In Einzelfällen wurden Materialien bereits durch ökologisch höherwertige Materialien ersetzt, wie z.B. beim Ersatz von auf Basis von Erdöl erzeugten Dämmstoffen. Hier kommen – sofern noch mit Beton gebaut wird – nur noch mineralische Dämmstoffe (Steinwolle) zum Einsatz. Beton wurde beim Projekt „Neue Nachbarn“ im gesamten Wandbereich durch ökologisch und im Hinblick auf Schallschutz höherwertige, mit mineralischem Dämmstoff gefüllte Mauerziegel (Porotherm-Ziegel) ersetzt. Auch im Innenbereich, insbesondere bei der Verwendung von Farben und beim Innenputz, gibt es eine gewisse Sensibilität für die Verwendung ökologisch höherwertiger Alternativen. Bodenbeläge in Wohnräumen bestehen in allen Gebäuden grundsätzlich aus einem ökologisch hochwertigen Linoleum.

Was die verwendeten Materialien in der Verwaltung betrifft, wird Büromaterial teilweise in ökologisch höherwertiger Ausführung beschafft, aber (noch) nicht ausschließlich und nicht systematisch.

Bei der Auswahl von Dienstleistungen spielen ökologischen Kriterien bisher praktisch noch keine (große) Rolle.

²⁰ Seit 2019 wird auf Erdölbasierte Dämmstoffe verzichtet

²¹ Z.B. die Fokussierung auf Projekte, bei denen die Erfahrungen mit dem nestbau Modellhaus genutzt werden können und somit geringere „Entwicklungskosten“ entstehen.

Für die „direkten“ Beschaffungen 2018 wurde im Rahmen dieses Gemeinwohl-Berichtes jedoch erstmals eine systematische Übersicht bezüglich der ökologischen und sozialen Relevanz der materiellen und immateriellen Beschaffungen erstellt, sowie eines möglichen Handlungsbedarfs und auch unserer Einflussmöglichkeit. Dies betrifft bisher allerdings lediglich die vergleichsweise wenigen und ökologisch auch weniger problematischen Beschaffungen, die für unsere Verwaltungsarbeit anfallen. Der mit Abstand größte Teil der ökologisch relevanten Beschaffungen erfolgt jedoch im Zusammenhang mit der Errichtung von Immobilien. Diese konnten bisher noch nicht systematisch ausgewertet werden, da die nestbau AG hier nicht der direkte Bezieher der Leistungen war und die entsprechenden Daten zum Berichtszeitpunkt (noch) nicht vorlagen, bzw. (noch) nicht beschafft werden konnten. Es handelt sich hierbei offensichtlich (noch) nicht um standardmäßig aufbereitete Daten.

Beim Bau von Gebäuden gibt es eine Vielzahl potenzieller schädlicher Umweltauswirkungen. Beginnend mit der Versiegelung von Boden, über das verwendete Material für den Bau (wie Beton, Dämmstoffe, Ziegel, Metalle etc.) bis hin zu den Materialien des Innenausbaus (wie Farben, Putze, Bodenbeläge etc.) sowie der Inneneinrichtung und den verwendeten technischen Geräten. Auch die Bautätigkeit selbst bedarf großer Mengen an Energie und Wasser und erzeugt Abfälle und Abwasser. Diese mit der Bautätigkeit einhergehenden Umweltauswirkungen sind uns qualitativ auch mehr oder weniger bekannt, quantitativ verfügen wir diesbezüglich bisher jedoch kaum über Informationen.

Im Hinblick auf die Auswahl von Produkten und Lieferanten werden mindestens alle gesetzlichen Vorschriften eingehalten. Darüber hinaus werden für den Innenbereich nach Möglichkeit schadstoffarme (aber nicht zwangsweise baubiologische) Materialien verwendet, z.B. Linoleumböden.

Im Außenbereich versuchen wir soweit möglich auf Materialien zu verzichten, die auf Basis fossiler Rohstoffe erzeugt wurden. So wurde z.B. Styropor als Dämmmaterial durch mineralische Dämmstoffe ersetzt, bzw. durch mit Steinwolle gefüllte Poroton-Ziegel.

Wir können unseren Einfluss auf die Reduktion von Umweltauswirkungen bei unseren direkten Lieferanten oder auch in der gesamten Lieferkette am ehesten über eine gezielte Nachfrage nach entsprechenden Produkten geltend machen. Auf Grund unserer Größe und der Lage am Immobilienbaumarkt verfügen wir jedoch kaum über Möglichkeiten, direkt auf Lieferanten Einfluss zu nehmen. Es gab bisher auch keine entsprechenden Maßnahmen.

Wir gehen davon aus, dass für unsere direkten Mitunternehmen wie die GWG-Tübingen und das Mietshäuser-Syndikat ökologische Themen, insbesondere die Frage der Energie-Effizienz, eine ähnlich große Rolle wie für die nestbau AG spielen. Die Stadt Tübingen ist in Punkto Klimaschutz sehr engagiert und das Engagement findet u.a. in den Bautätigkeiten der städtischen Wohnungsbau-gesellschaft GWG seinen Ausdruck.

Für die eher gewinnorientierten Wohnungsbaugesellschaften liegen uns dies-bezüglich keine Erkenntnisse vor.

Verpflichtende Indikatoren

- Anteil der eingekauften Produkte/Dienstleistungen, die ökologisch höherwertige Alternativen sind:
Bisher wurde von uns noch keine systematische Untersuchung durchgeführt, inwiefern für die beim Bau von Immobilien verwendeten Materialien ökologisch höherwertige Alternativen zur Verfügung stehen und durch diese auch ersetzt werden könnten. Einzelne Maßnahmen wurden jedoch ergriffen.
- Anteil der Lieferant*innen, die zur Reduktion ökologischer Auswirkungen beitragen:
Der Anteil der Lieferant*innen die zur Reduktion ökologischer Auswirkungen beitragen wurde ebenfalls (noch) nicht systematisch erhoben.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

Erstmalige Verwendung von Poroton-Ziegeln bzw. Wärmedämmung auf mineralischer Basis (Steinwolle) anstelle von Beton und Wärme-Dämm-Verbund-System. Damit konnte auf klassische Wärmedämmverbundsysteme auf Mineralölbasis (Styropor) verzichtet werden.

Verbesserungspotenziale/Ziele:

Der mit Abstand größte Hebel, um ökologische Aspekte positiv zu beeinflussen besteht im Rahmen unserer Bauprojekte - sowohl was die Materialauswahl betrifft, als auch den Bau der Immobilien. Darüber hinaus spielt auch die Konzeption der Immobilien eine wichtige Rolle.

Unser bisheriger Fokus lag eindeutig auf Fragen der Energieeffizienz. Wichtige Aspekte, denen zukünftig - zusätzlich zum Thema Energieeffizienz - noch mehr Aufmerksamkeit geschenkt werden soll, sind einerseits ökologische Verbesserungen, die die Bautätigkeit der Immobilien selbst betreffen, (z.B. durch Verwendung von Ökostrom auf den Baustellen), andererseits die verstärkte

Berücksichtigung zertifizierten Materials und der Recyclingfähigkeit des Materials (z.B. die Verwendung von „Fairstone-oder Xertifix-zertifizierten“ Steinen). Hierzu sollen vor dem nächsten Projekt, das wir als Bauherr ausführen, entsprechende Untersuchungen / Analysen durchgeführt werden.

Konkrete Ziele und Verbesserungspotenziale:

Bau- / Immobilienprojekte:

- Generell das Thema ökologisches Bauen noch mehr in den Fokus nehmen und systematisch mit unseren Geschäftspartnern wie Architekturbüros, Planungsbüros, Gewerken etc. im Vorfeld thematisieren. Bei den Projekten, bei denen wir Bauherr sind, liegt der größte Hebel für Verbesserungen, wenn bereits vor Baubeginn die Weichen entsprechend gestellt werden. Bei vielen Architekturbüros ist eine große Bereitschaft zu erkennen, sich mit dem Thema ökologisches Bauen auseinanderzusetzen. Bei Projekten die als Baugemeinschaft durchgeführt werden, müssen natürlich alle Beteiligten mitziehen, hierfür könnten die Erfahrungen mit den eigenen Projekten für evtl. erforderliche Überzeugungsarbeit hilfreich sein.
- Material und Energie-Maßnahmen
 - Weiterhin Verzicht auf Verwendung erdölbasierter Dämmstoffe
 - Grundsätzlich Porotonziegel statt Beton für den Wandbau
 - Möglichkeiten des Bauens mit Holz untersuchen
 - Möglichkeit der Verwendung von zertifizierten Farben und Baumaterialien mit Lieferanten prüfen, Verwendung von Mineralfarben
 - Öko-Innenputz
 - Prüfen, inwiefern Strom aus regenerativen Energieträgern für die Bauprojekte Verwendung finden kann
- Umwelt-Management
 - Übersicht über die auf dem Bau verwendete Materialien erstellen, klären welche Alternativen es gibt, was machbar ist, was für die Art der Gebäude zulässig ist, was die Preisunterschiede sind etc.
 - Klären für welche Materialien es welche Zertifikate gibt

nestbau AG / Schleifmühlweg:

- nestbau AG klimaneutral machen
 - Umstellung der Stromversorgung der nestbau AG auf 100% regenerative Energien
 - Umstellung auf 100 % Biogas
- Systematisch auf zertifiziertes Büromaterial zurückgreifen

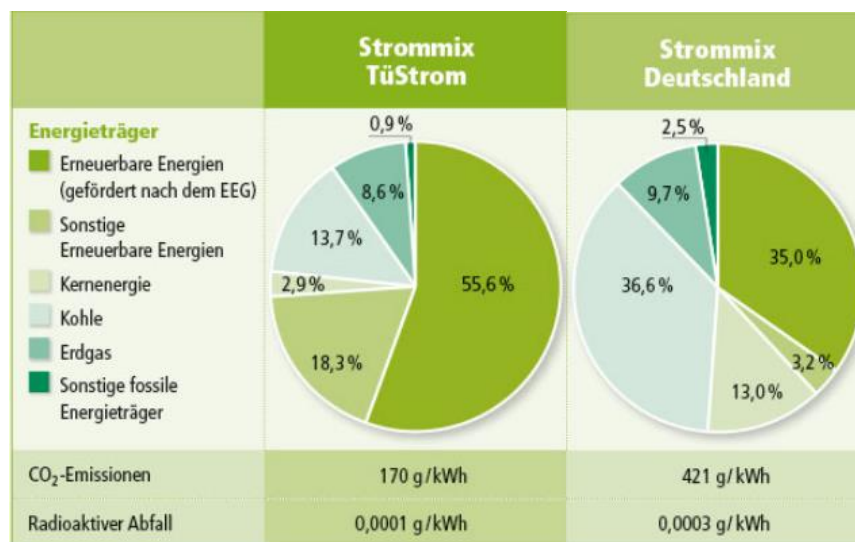
A3.2 Negativ-Aspekt: Unverhältnismäßig hohe Umweltauswirkungen in der Zulieferkette

Durch den von uns bezogenen Strom setzen wir auch Produkte ein, die – wenn auch in geringem Umfang - besonders hohe schädliche Umweltauswirkungen haben. Der Strommix enthält sowohl Strom aus Kohlekraftwerken als auch aus Kernenergie.

Das Problem lässt sich allerdings durch einen Umstieg auf Strom aus regenerativen Quellen relativ leicht lösen. Hierzu wurde bereits eine entsprechende Suche nach Alternativen durchgeführt.

Verpflichtende Indikatoren

- Anteil der eingekauften Produkte/Dienstleistungen, die mit unverhältnismäßig hohen Umweltauswirkungen einhergehen:
0,5 % des gesamten Einkaufsvolumens entfällt auf Strom, der zu 55 % aus regenerativen Quellen stammt, zu 45% fossiler oder nuklearer Herkunft ist. Das entspricht somit ca. 0,24 % des gesamten Einkaufsvolumens.



Verbesserungspotenziale:

- Wechsel des Stromtarifs

A4 Transparenz und Mitentscheidung in der Zulieferkette

Für den Erfolg unserer Bauprojekte in ökonomischer, ökologischer und sozialer Hinsicht ist die Partizipation aller Betroffenen entlang der gesamten Wertschöpfungskette maßgeblich. Deshalb ist auch der Informationsaustausch zwischen den verschiedenen Akteuren, die Beteiligung und Möglichkeit der Mitbestimmung wichtig und liegt in unserem ureigenen Interesse. Auf Grund der komplexen Lieferketten und der Vielzahl der von unseren Lieferanten und Vorlieferanten am Bau eingesetzten Materialien haben wir selbst bisher nur einen unvollständigen Blick auf die gesamte Lieferkette (in Abb. 3 auf Seite **Fehler! Textmarke nicht definiert.** ist unsere Lieferkette beispielhaft dargestellt, in der Erläuterung wird ausgeführt, wie weit unsere Sicht auf die Lieferkette reicht). Eine umfassende Sicht der Lieferkette wird in unserem Fall durch die Tatsache erschwert, dass wir es auf Grund des Projektcharakters unserer Arbeit häufig mit unterschiedlichen Akteuren zu tun haben.

A4.1 Transparenz und Mitentscheidungsrechte für Lieferant*innen

Die nestbau AG wirbt in ihrem Namen mit Transparenz, das gilt natürlich auch im Hinblick auf unsere Lieferanten. Lieferanten der nestbau AG erhalten neben den ohnehin umfangreichen Informationen auf unsere Website zu Unternehmen, Werten und Zielen, laufenden und geplanten Aktivitäten, Jahresabschlüsse etc.

- alle relevanten Informationen, die für die Durchführung des Auftrags erforderlich sind
- die in den Ausschreibungen / Anfragen formulierten Kriterien für die Auftragsvergabe und die genaue Beschreibung der erwarteten Leistungen
- alle Informationen, die wirtschaftlich interessant sein könnten (soweit sie nicht Mitunternehmen betreffen)

Darüber hinaus besteht jederzeit die Möglichkeit bei Bedarf weitere Informationen einzuholen.

Bei Bauprojekten spielen die beteiligten Gewerke und Lieferant*innen eine wichtige Rolle. Sie sind die Experten auf ihrem jeweiligen Gebiet, verfügen über das erforderliche Knowhow und sie haben die notwendigen Erfahrungen in der Realisierung von Bauprojekten. Zwar führen die Gewerke ihre Aufträge in der

Regel nach den Vorgaben der Architektur- und Planungsbüros aus, jedoch ist schon in unserem eigenen Interesse der ständigen Dialog zwischen Lieferant*innen und Bauherren, Planungsbüros und den anderen Gewerken erstrebenswert, da es im Verlauf der Bau-Realisierung immer wieder zu Änderungen und neuen Sachverhalten kommt und das Feedback der Lieferanten wichtig und erwünscht ist. Letztlich ist niemand damit geholfen, wenn der ursprünglich an einer geeigneten Stelle geplante Lichtschalter am Ende nicht mehr zugänglich ist, weil beispielsweise eine Tür anders als geplant eingebaut werden musste. Teilweise erstreckt sich der „Einfluss“ der Lieferant*innen bis hin zur Auswahl des Baumaterials, wenn ein Lieferant mit einer bestimmten Art von Material spezifische Erfahrungen hat. Eine gute Abstimmung zwischen allen Projektbeteiligten leistet auch einen wichtigen Beitrag zur effizienten und dadurch kostengünstigen und weniger ressourcenverbrauchenden Projektrealisierung. In der Regel wird das Bau-Projekt bereits im Rahmen der Auftragsvergabe mit den potenziellen Lieferanten relativ detailliert besprochen. Hier können und sollen die Lieferant*innen eigene Ideen und Problemlösungen einbringen, die häufig später so auch realisiert werden. Schließlich können die Lieferant*innen durch die Auftragsvergabe über Ausschreibungen auch Einfluss auf Bezahlung und Zahlungsbedingungen nehmen.

Wir gehen davon aus, dass unsere Lieferant*innen mit der Informationspolitik und den Mitentscheidungsrechten zufrieden sind. Eine Befragung wurde diesbezüglich nicht durchgeführt, die offene Gesprächskultur bei Bauprojekten würde Fälle von Unzufriedenheit jedoch ziemlich sicher zu Tage bringen.

A4.2 Positive Einflussnahme auf Transparenz und Mitentscheidung in der gesamten Zulieferkette

Bisher gibt es noch keine explizite Strategie, um den transparenten und partizipativen Umgang aller Beteiligten entlang der Zulieferkette zu gewährleisten. Wir versuchen hier einen ersten Schritt zu tun, indem wir selbst größtmögliche Transparenz zeigen, unsere Werte und Ziele, Jahresabschlüsse, geplante Projekte etc. kommunizieren und alle Berührungsgruppen, incl. der Lieferanten, möglichst frühzeitig und umfassend in die Projekte einbeziehen.

Durch die Veröffentlichung dieses Gemeinwohl-Berichts soll ein weiterer Schritt in Richtung Förderung von Transparenz in der Lieferkette hinzukommen. Wir sehen im Gemeinwohl-Bericht einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von Transparenz und eine gute Grundlage, um in einen strukturierten Austausch mit unseren direkten Lieferanten zu kommen.

Da sich die an unseren Bauprojekten beteiligten Gewerke in der Regel kennen und die Auswahl der Gewerke auch berücksichtigt, wer mit wem gut kooperieren kann, ist innerhalb der Gewerke der Austausch von Informationen und auch eine gewisse Transparenz gegeben. Neben dieser Form der „Selbstregulierung“ gibt es von unserer Seite bisher aber keine Maßnahmen zur Prüfung oder Sanktionierung von Intransparenz.

Verpflichtende Indikatoren

- Anteil der eingekauften Produkte und Rohwaren, die ein Label tragen, welches Transparenz und Mitentscheidung berücksichtigt:
Es sind uns derzeit noch keine Produkte und Rohwaren im Immobilienbereich bekannt die ein Label tragen, welches Transparenz und Mitbestimmung berücksichtigen würde.
- Anteil der Lieferant*innen, mit denen ein transparenter und partizipativer Umgang mit Anspruchsgruppen thematisiert wurde bzw. die auf dieser Basis ausgewählt wurden:
Bisher wurde weder ein transparenter und partizipativer Umgang mit Anspruchsgruppen mit unseren Lieferanten formell thematisiert noch erfolgt die Auswahl von Lieferanten auf dieser Basis.

Verbesserungspotenziale/Ziele:

Bedarf an Transparenz bei den Bauprojekten besteht insbesondere hinsichtlich

- der ökologischen Beschaffenheit und Herkunft der verwendeten Materialien
- der Konditionen zu denen Baumaterialien erzeugt werden, das gilt für Materialien wie Natursteine, die in Deutschland häufig aus Vietnam, Indien oder China stammen, aber auch eine Vielzahl anderer Materialien und Gegenstände, die nicht lokal hergestellt werden.
- Ggf. bzgl. der Konditionen zu denen Subunternehmen und deren Mitarbeiter beschäftigt werden.

Mögliche Maßnahmen:

- Austausch mit Architektur- und Planungsbüros, sowie interessierten Unternehmen, wie die Transparenz in der Lieferkette erhöht werden kann. Es ist beispielsweise zu prüfen, ob das Thema Transparenz und Mitentscheidung anhand eines spezifischen Themas innerhalb der Baugemeinschaften erörtert werden kann und gemeinsame Vorgehensweisen festgelegt werden können.

- Überblick über Lieferkette über 2. und 3. Stufe hinaus verschaffen, insbesondere auch welche Materialien wie Steine, Fliesen, Putz, Farben, Leistungen etc. in welchen Mengen verbraucht werden
- Prioritäten festlegen
- Prüfung von (Material-) Beschaffungen von Unternehmen, die über Zertifikate verfügen z.B. Mitgliedsunternehmen von Fairstone oder Xertifix²²
- Bei den Lieferanten der Nicht-Bauprojekte auf verstärkte Auswahl von Unternehmen achten, die entsprechende Informationen zur Verfügung stellen können, z.B. durch Veröffentlichung einer Gemeinwohl-Bilanz oder eines seriösen Nachhaltigkeitsberichts.

²² <https://www.fairstone.org/>, <https://www.xertifix.de/>

B Eigentümer*innen & Finanzpartner*innen

B1 Ethische Haltung im Umgang mit Geldmitteln

B1.1 Finanzielle Unabhängigkeit durch Eigenfinanzierung

Die **nestbau AG** ist eine Bürger-Aktiengesellschaft, die ihren Anlegerinnen und Anlegern sozial und ethisch orientierte Beteiligung an Immobilien in Form von Aktien bietet. Was unsere Aktionäre verbindet, ist, dass sie nicht primär an einer möglichst hohen Rendite ihrer Geldanlage interessiert sind, sondern dass ihnen der Sinn und der gesellschaftliche Nutzen ihrer Investition am Herzen liegt.

Unser Eigenkapital stammt von Menschen:

- die ihr Gemeinwesen aktiv mitgestalten wollen
- die ihr Geld in der Region anlegen wollen
- die ihr Geld sicher anlegen wollen, und die beobachten wollen, was damit geschieht

Unser Ziel ist eine kontinuierliche Erhöhung des Eigenkapitals. Dies ist schon für die Finanzierung weiterer Bauprojekte erforderlich. Diese, von außen zugeführte, Eigenkapitalerhöhung führt aber nicht zwangsweise zu einer Verbesserung der Eigenkapitalquote, da für die Finanzierung der Immobilienprojekte i.d.R. auch Fremdmittel erforderlich sind.²³ Allerdings wird über die, durch neue Immobilien möglichen Mieteinnahmen, die Ertragssituation insgesamt verbessert, die Möglichkeit der Bildung von Gewinnrücklagen geschaffen und damit finanzielle Unabhängigkeit gewährleistet und ein wesentlicher Beitrag zur Risikovorsorge getroffen. Die Frage, wie eine ausreichende Risikodeckung durch Eigenmittel gesichert werden kann und auch in welcher Höhe, erfordert die Betrachtung potenzieller Risiken. Diese könnten für die nestbau AG in folgenden Bereichen entstehen:

- Unerwünschte externe Einflüsse
- Geldgeberrisiken
- Konjunkturelle Risiken
- Wertverlust der Immobilien
- Kundenrisiken
- Ökologische Risiken
- Demografische Risiken
- Ökonomische Risiken
- Personalrisiken

²³ Das Projekt „Zuhause in Hirschau“ wurde jedoch in größerem Umfang über eine Kapitalerhöhung finanziert, die dazu beitragen wird, dass unsere Eigenkapitalquote 2019 höher werden wird.

Ein wichtiger Aspekt, uns vor unerwünschten externen Einflüssen zu schützen ist die Limitierung der Stimmrechte auf 5%, unabhängig davon, wie viele Aktien jemand tatsächlich besitzt. Das ist auch im Hinblick auf die Gewinnung neuer Aktionäre / Eigenkapitalgeber*innen und damit im Hinblick auf die Erhöhung der Eigenkapitals wichtig, da unsere Aktionäre auch bei nur geringen Einlagen darüber mitbestimmen wollen und sollen, was mit ihrem Geld passiert.²⁴ Auch bestehen keine Geldgeberrisiken, da Aktien nicht zurückgegeben werden können. Wenn jemand Aktien verkaufen will, muss jemand gefunden werden, der die Aktien kauft.

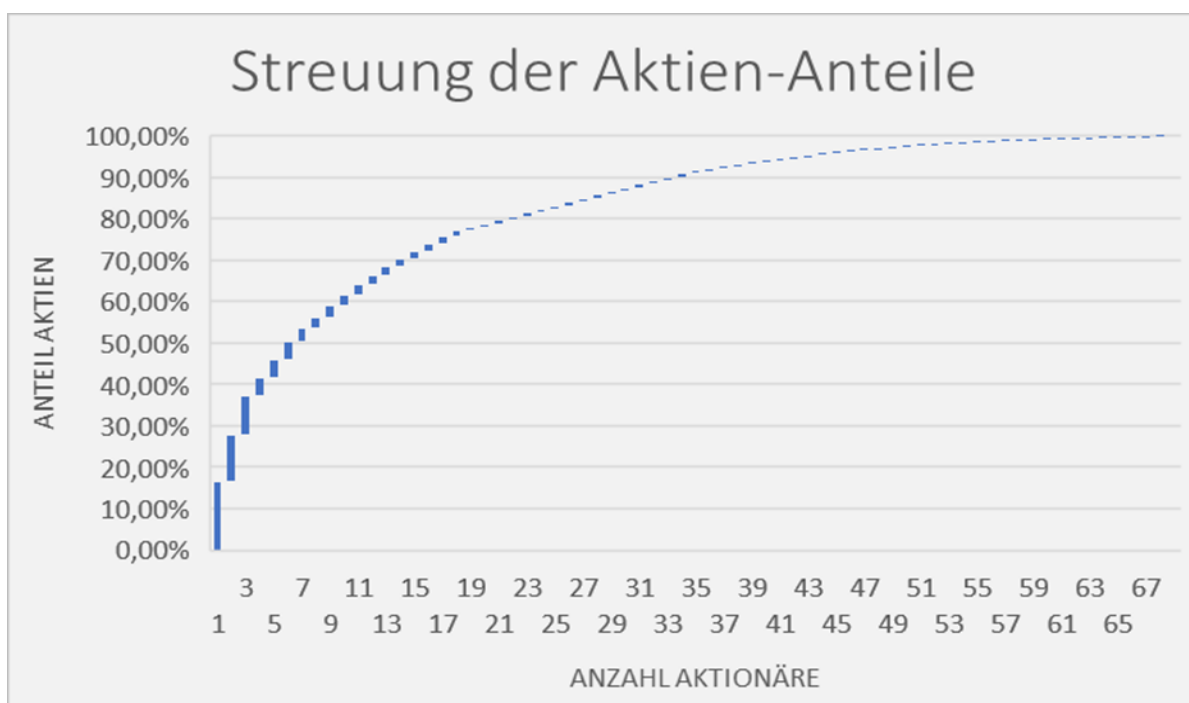


Abbildung 7: Streuung der Aktien-Anteile

Unser Geschäftsmodell ist auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Langfristigkeit und Sicherheit sind wichtige Prinzipien, sowohl im Hinblick auf den Bau und Werterhalt unserer Immobilien als auch im Hinblick auf die Beziehung zu unseren Mietern. Konjunkturelle Einflüsse haben auf Grund langfristiger Mietverträge und der relativ geringen laufenden Kosten (wenn ein Gebäude erst einmal steht) praktisch keinen Einfluss auf unsere laufenden Geschäfte.

Auch was den Werterhalt unserer Immobilien betrifft, versuchen wir einem potenziellen Wertverlust durch die nachhaltige, energieeffiziente und gegenüber späteren Anpassungsbedarf flexible Bauweise Rechnung zu tragen.

Dadurch, dass wir praktisch ausschließlich in Städten mit sehr großem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum bauen, ist auch die Gefahr eines potenziellen Leerstandes äußerst gering. Da bezahlbarer Wohnraum im Großraum Stuttgart,

²⁴ Ein weiterer wichtiger Aspekt uns vor unerwünschten externen Einflüssen zu schützen, liegt in der Auswahl der externen Finanzpartner. Hier sind ausschließlich Personen und Kreditinstitute involviert, die unsere Werte und Zielsetzungen zu 100% mittragen (vgl. B1.2).

in Tübingen und vergleichbaren Städten auch langfristig knapp sein wird, sind deshalb auch keine Kundenrisiken zu erwarten.

Da die Gebäude der nestbau AG nach den Energiestandards KfW 55 gebaut werden bzw. wurden, sind hier in absehbarer Zeit auch keine unmittelbaren ökologischen Risiken zu erkennen. Jedoch sind die Gebäude, trotz der hohen Energieeffizienz und Versorgung mit Solarenergie, nach wie vor auch noch auf Erdgas als zusätzlichem Energieträger angewiesen. Hier werden irgendwann geeignete Maßnahmen zur weiteren Reduktion fossiler Energieträger erforderlich werden. Das könnte aus heutiger Sicht ein Umstieg auf Pelletheizungen sein oder die Verwendung von Bio-Gas (vgl. Verbesserungspotenziale). Wir sehen hierin zwar kein grundsätzliches Risiko für unser Geschäftsmodell, jedoch eine Notwendigkeit, entsprechende Rücklagen zu bilden, die uns ggf. eine entsprechende Handlungsfähigkeit ermöglichen.

Da ein guter Teil unserer Wohnungen speziell für die Betreuung älterer Menschen bestimmt ist, sehen wir für unser Unternehmen in einer alternden Gesellschaft auch keine demografischen Risiken.

Auf Grund der mittlerweile realisierten Projekte und den damit verbundenen Mieteinnahmen, lässt sich mit hoher Wahrscheinlichkeit sagen, dass wir spätestens 2022 den Break Even erreichen werden. Ab 2022 rechnen wir mit einer ausreichend hohen Wertschöpfung, die eine angemessene Bezahlung der Mitarbeiter*innen, sowie die Bildung notwendiger Risikovorrücklagen und die Ausschüttung bescheidender Dividenden erlauben wird. Hierzu werden die Vermietungen der bereits laufenden Projekte „Demenz WG“ und „Zuhause in Hirschau“ wesentlich beitragen. Daneben sollen Beratungs- und Vermittlungstätigkeiten weiter intensiviert werden. Somit ist absehbar, dass die momentan noch vorhandenen ökonomische Risiken zeitnah überwunden sein werden. Dies gilt auch für die mit den wirtschaftlichen Risiken eng verbunden Personalrisiken. Durch die sicher zu erwartende Wertschöpfung dürfte auch das Nachfolgerisiko im Falle des altersbedingten Ausscheidens des Vorstandes entfallen.

Grundsätzlich bestehen bei der Finanzierung von Immobilienprojekten auch Liquiditätsrisiken. Diese können durch einen hohen Eigenkapitalanteil positiv beeinflusst werden. Selbst im Falle einer Insolvenz würden die Aktionäre bei sehr vorsichtiger Schätzung auf Grund von Wertsteigerungen der Immobilien ca. 25 % mehr Geld zurückerhalten, als sie einbezahlt haben. Nichtsdestotrotz werden die potenziellen Geldgeber über die generellen Risiken von Kapitalanlagen in Aktien ausführlich informiert.²⁵

Konkret bedeutet dies, dass im Wesentlichen Rücklagen für Maßnahmen zur weiteren Reduzierung des CO₂-Ausstoßes der Heizungen und ggf. zur Sicherung von Liquiditätsengpässen erforderlich sind, in kleinerem Umfang evtl. zur Überbrückung kurzfristiger Leerstände und zur Überbrückung zeitlicher

²⁵ <https://www.nestbau-ag.de/news/wertpapier-informationsblatt-von-der-bafin-gestattet>

Verzögerungen beim Bezug einer neuen Immobilie. Darüber hinaus ist vor der Bildung von Gewinnrücklagen eine Anpassung der Vorstandsbezüge zur Reduzierung eines potenziellen Nachfolgerisikos erforderlich.

Verpflichtende Indikatoren

- Eigenkapitalanteil:
Unser Eigenkapitalanteil beträgt 16,7%. Werden zusätzlich noch die, im Hinblick auf eine beschlossene Kapitalerhöhung, bereits eingezahlten Beträge in Höhe von € 416.000 berücksichtigt, beträgt das wirtschaftliche Eigenkapital 27,6%.
Wie bei Immobilienbesitz häufig der Fall, tragen neben dem nominellen Eigenkapital zusätzlich stille Reserven in Höhe von (geschätzt) € 1.500.000 zur finanziellen Sicherheit bei.
- Der durchschnittliche Eigenkapitalanteil der Branche ‚Bau‘ beträgt 21,3%²⁶ (im Jahr 2017)
- Schuldentilgungsdauer (fiktiv) (Jahre) ∞ ²⁷
- Abschreibungsdauer der Finanzierungsobjekte: 80 Jahre
- Laufzeit der Darlehen
 - Schleifmühlweg 65 Jahre
 - Eisenbahnstraße 30 Jahre
 - Zuhause in Hirschau 2 Jahre (weitgehend mit Eigenkapital finanziert)

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

Mit der Fertigstellung zweier neuer Wohneinheiten (Plan G – Demenz-WG, Zuhause in Hirschau) ist die Basis gelegt, dass die nestbau AG in absehbarer Zeit den Break Even erreicht.

Verbesserungspotenziale/Ziele:

- Kontinuierliche Verbesserung der Ertragssituation zur Reduzierung der Personalrisiken und die Bildung von Rücklagen für eine Umstellung auf nicht fossile Energieträger und für einen vollständigen CO2-Ausstieg.

²⁶ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/261429/umfrage/eigenkapitalquoten-im-deutschen-mittelstand-nach-branchen/>

²⁷ Die Schuldentilgungsdauer lässt sich wegen des negativen Mittelüberschusses nicht berechnen

B1.2 Gemeinwohlorientierte Fremdfinanzierung

Die Fremdfinanzierung der nestbau AG erfolgt ausschließlich über Ethikbanken 78,3 % (Umweltbank und GLS), Anleihen 14,4 % und Darlehen von Gesellschaftern 7,3 %. Daher verfügen wir über keinerlei konventionelle Kredite. Die Anleihen und Darlehen stammen von Personen und Berührungsgruppen, die ihr Geld gerne sinnvoll und nutzbringend anlegen wollen, denen jedoch eine sichere bzw. feste Verzinsung wichtig sind.

Verpflichtende Indikatoren:

- Fremdkapitalanteil (%-Anteil Fremdkapital)
Der Fremdkapitalanteil beträgt 83,3% (bzw. 72,4 %, wenn die bereits geleisteten Einlagen zur Eigenkapitalerhöhung dem wirtschaftlichen Eigenkapital zugerechnet werden).
- Finanzierung, aufgeschlüsselt nach Finanzierungsart (in Tsd. EUR)

Finanzierung / Fremdkapital, aufgeschlüsselt nach Finanzierungsart (in Tsd. EUR)	3.200
Zur Durchführung einer beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	416
Sonderposten für Zuschüsse	0
Sonderposten mit Rücklageanteil (50%)	0
Rückstellungen	5
Verbindlichkeiten / Darlehen	2.752
Anleihen	395
Nachrangdarlehen von Berührungsgruppen	0
Sonstige Darlehen von Berührungsgruppen	202
Crowdfunding	0
Ethikbanken	2.154
Konventionelle Bank	1
Geschäftsführer / Gesellschafter	0
Verbundene Unternehmen	0
Verbindlichkeiten aus L&L	2
Sonstige Verbindlichkeiten	25

Abbildung 8:Fremd-Finanzierung

Betrachtet man die Finanzierung im engeren Sinne, also Kredite, Darlehen und Anleihen entfallen 78,3 % der Fremdfinanzierung auf Ethikbanken, 14,4 % auf Anleihen und 7,8 % auf private Darlehen.

Die Anleihen und Darlehen stammen vom selben Personenkreis, der auch im Besitz der Aktien ist, also den Eigentümern der nestbau AG und zum Teil aus dem persönlichen Umfeld des Vorstandes der nestbau AG.

Es handelt sich bei den Inhaber*Innen der Anleihen, sowie den Kreditgeber*Innen durchwegs um Personen, die den Geschäftszweck der nestbau AG mit ihrem Geld fördern wollen. Deshalb kann hier auch von einer umfänglich solidarischen Finanzierung gesprochen werden.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

Die solidarische Finanzierung konnte 2018 mittels weiterer privater Darlehen um 13 % gesteigert werden.

B1.3 Ethische Haltung externer Finanzpartner*innen

Die Fremdfinanzierung der nestbau AG erfolgt über zwei Schienen. Der mit 78,3 % größte Teil unseres externen Finanzierungsbedarfs wird ausschließlich über Ethikbanken abgedeckt. Der größte Anteil hiervon entfällt mit 64,7 % auf die Umweltbank AG in Nürnberg, 13,6% entfallen auf die GLS Bank.

21,7 % unseres Fremdfinanzierungsbedarfs stammt im Wesentlichen aus derselben Berührungsgruppe, aus der auch die Eigenkapitalgeber stammen. 14,4 % der externen Finanzierung erfolgen über Anleihen und 7,3 % über ein privates Darlehen. Hier wird für Anleger eine Möglichkeit geschaffen, Geld festverzinslich und mit vereinbarter Tilgung für einen guten Zweck anzulegen.

Ein weiterer Finanzpartner ist die VR-Bank Tübingen eG, bei der wir ein Geschäftskonto zur Abwicklung des operativen Zahlungsverkehrs unterhalten. Die VR-Bank dient jedoch weder der Fremdfinanzierung noch für Finanzanlagen. Sowohl die Umweltbank AG als auch die GLS Bank gehören zu den fünf, von UTOPIA empfohlenen Banken²⁸, die ihre Geschäfte fair, ethisch und ökologisch abwickeln.

Die Umweltbank AG verbindet Banking mit ökologischer und sozialer Verantwortung. Deshalb hat sie sich dem Umweltschutz in ihrer Satzung verpflichtet und finanziert ausschließlich Umweltprojekte. Die Schwerpunkte des Bankgeschäfts liegen in den Bereichen Sonnenenergie, Wind- und Wasserkraft,

²⁸ <https://utopia.de/bestenlisten/die-besten-gruenen-banken/>

Die von UTOPIA empfohlenen Banken müssen mindestens 5 von 6 Kriterien erfüllen:

1. Eine Ökobank muss sich deutlich als nachhaltige Bank positionieren.
2. Grüne Banken müssen klare Positiv- und/oder Negativ-Kriterien für Investitionen haben und diese auch öffentlich kommunizieren. Diese Standards müssen über allgemeine ESG-Standards (= Environment Social Governance) hinausgehen.
3. Ökobanken müssen klare grüne Produkte im Portfolio haben (Ökokredite, EE-Finanzierung, Finanzierung nachhaltiger und sozialer Projekte etc.) und diese auch öffentlich kommunizieren.
4. Ökobanken müssen hinreichende Wirkungsbelege erbringen, also beispielsweise konkrete Projekt aufzeigen, wo und wie das Geld der Kunden positiv wirkt.
5. Ethische Banken müssen auch intern auf Nachhaltigkeit achten (Ökostrom, umweltbewusste Büroführung, grüne Mobilität etc.).
6. Eine Ökobank muss beim letzten Fair Finance Guide mit mindestens 80 Prozent bewertet worden sein.

Blockheizkraftwerke, Niedrigenergiebauweise, umweltfreundliche Produktion, Kreislaufwirtschaft, ökologische Landwirtschaft sowie Recycling. Die Umweltbank AG ist nach EMAS und DNK zertifiziert und veröffentlicht einen Nachhaltigkeitsbericht²⁹.

Die Genossenschaftsbank GLS war die erste Bank mit sozial-ökologischen Grundsätzen und finanziert mit dem Geld ihrer Kunden, so die Bank, „nur solche Unternehmen und Projekte [...], die Entwicklungschancen für unsere und für zukünftige Generationen erhalten oder schaffen.“ Die Schwerpunkte liegen dabei heute in den Bereichen Energie, Wohnen, Bildung, Ernährung, Soziales, nachhaltige Wirtschaft. Die sozialen und ökologischen Grundsätze für die Bankgeschäfte der GLS sind in den Anlage- und Finanzierungsgrundsätzen formuliert³⁰. Die hierin formulierten Ausschlusskriterien entsprechen weitgehend den von der GWÖ in E1.3 formulierten Negativkriterien für menschenunwürdige Produkte und Dienstleistungen.

Umgekehrt gilt folglich auch, dass die nestbau AG die strengen Positiv-Kriterien der GLS für Finanzanlagen erfüllt, die in den Anlage- und Finanzierungsgrundsätzen unter 5.1.3 Wohnen formuliert sind (vgl. Anhang). Die GLS erstellt jährlich einen Nachhaltigkeitsbericht nach GRI Standard (Global Reporting Initiative)³¹

Die nestbau AG ist darüber hinaus Mitglied folgender Organisationen, deren Ziel die Förderung nachhaltiger und ethischer Geldanlagenformen ist.

- CRIC, Verein zur Förderung von Ethik und Nachhaltigkeit bei der Geldanlage
- FNG, Forum nachhaltige Geldanlage
- Eurosif, European Sustainable Investment Forum (<http://www.eurosif.org/>)

Verpflichtende Indikatoren

Bis zu drei wesentliche Finanzpartner*innen; jeweils Partner*inneninstitut, Finanzprodukt und Geschäftsumfang (Jahresvolumen) in Tsd. EUR.

GLS	375
Umweltbank	1.779

²⁹

https://www.umweltbank.de/_Resources/Persistent/e5466265f20de18f4a5f95e6ca5be24f330f8785/UmweltBank-Nachhaltigkeitsbericht-2017.compressed.pdf

³⁰ https://www.gls.de/media/PDF/Broschueren/GLS_Bank/gls_anlage-und_finanzierungsgrundsaeetze.pdf

³¹ <https://www.gls.de/privatkunden/gls-bank/gls-nachhaltigkeit/>

B2 Soziale Haltung im Umgang mit Geldmitteln

B2.1 Solidarische und Gemeinwohl-orientierte Mittelverwendung

Der mit Abstand größte Posten unserer Zukunftsausgaben resultiert aus der Schaffung von neuem Wohnraum, entfällt also auf Investitionen. Aktuelle Projekte, für die in den nächsten Jahren (Stand 2018) noch Ausgaben erforderlich sein werden, sind das Projekt „Zuhause in Hirschau“, das Projekt „Steingauquartier“ in Kirchheim/Teck und das Projekt „Feuerbacher Melange“ in Stuttgart-Feuerbach.

Mit den Mieterlösen aus den 2018 und 2019 abgeschlossenen Bauprojekten kommt die nestbau AG voraussichtlich ab 2022 erstmals in die Gewinnzone. Da die Vorstandstätigkeit bisher nahezu ehrenamtlich erfolgt und sich auch die sonstigen Personalvergütungen noch auf einem eher niedrigeren Niveau bewegen, werden zusätzlich verfügbare Mittel schwerpunktmäßig zunächst hier eingesetzt.

Wie bereits in B1 ausführlich erläutert, gibt es momentan keine Risiken, für die in größerem Umfang Rücklagen gebildet werden müssten. Teilweise werden jedoch bereits Rücklagen für zukünftige Instandhaltungen gebildet. Dies ist mittlerweile auch ein Vertragsbestandteil bei der Finanzierung über die Umweltbank AG („Rücklagenkonto“)

Sobald die erforderlichen Mittel aus unserer Geschäftstätigkeit zur Verfügung stehen, sollen sukzessive zusätzliche Rücklagen für spätere Instandhaltungen gebildet werden und bestehende Verlustvorträge abgebaut werden, bevor es zu Dividendenzahlungen kommt.

Was die Erwartungshaltung unserer Aktionäre im Hinblick auf Kapitalerträge betrifft, kann man sagen, dass bei der nestbau AG nicht die Höhe der Rendite, sondern der Werterhalt einer Geldanlage im Vordergrund steht. Unsere Gebäude werden weder erstellt, um mit maximalem Gewinn als Wohneigentum verkauft zu werden, noch um den Eigentümer*Innen möglichst hohe Renditen zu ermöglichen. Die Mietpreise orientieren sich bei der nestbau AG nicht an der oberen Grenze des jeweiligen Mietspiegels. Das ist unseren Aktionären bewusst und Teil ihrer Motivation ihr Geld in unsere Aktien zu investieren.

Verpflichtende Indikatoren

Mittelüberschuss aus Laufender Geschäftstätigkeit (in Tsd. EUR)	-28,1
---	-------

Gesamtbedarf					
Zukunftsausgaben	2018	2019	2020	2021	Σ 2018-2021
+ Anlagenzugänge	552	1.188	4.286	3.102	9.128
Instandhaltung					
Erneuerungsinvestitionen					
Erweiterungsinvestitionen					
(Grundstücke und Gebäude)	538	1.188	4.286	3.102	9.114
Plan G	104	110			214
Zuhause in Hirschau	431	553	216		1.200
Rosa Heinzelmann		496	4.000	2.204	6.700
Feuerbacher Melange	3	30	70	898	1.000
Sonstige (z.B. Digitalisierung)	14	0	0	0	14
+ Strategischer Aufwand	24	90	65	50	229
Gewinnung neuer Kund*innen /					
Aktionär*innen	23	70	50	50	193
Personalaus- und Weiterbildung	0	5	5	5	15
Sonstige		15	10	10	35
Ökologische Optimierungen			1	1	2
+ Zuführung zu Rücklagen					0
Gesamtbedarf					
= Zukunftsausgaben	576	1.278	4.351	3.714	9.919

Der Großteil der Zukunftsausgaben betrifft den Bau von Immobilien. Diese sollen zu ca. 20 - 25 % über Eigenkapitalerhöhungen und zu 75 – 80 % mit Fremdkapital (Darlehen von Ethikbanken) finanziert werden.

B2.2 Negativ-Aspekt: Unfaire Verteilung von Geldmittel

Die nestbau AG kann ausschließen, dass es zu unfairen Verteilungen von Geldmitteln gekommen ist. Es wurden weder Standorte geschlossen noch Arbeitsplätze abgebaut. Bisher wurden auch noch keinerlei Renditen ausbezahlt.

B3 Sozial-ökologische Investitionen und Mittelverwendung

B3.1 Ökologische Qualität der Investitionen

Die **nestbau AG** investiert ausschließlich in sozial-ökologische Projekte. Ca. 95% aller bis Ende 2018 getätigten Investitionen (€ 3,74 Mio.) entfallen auf drei Bauprojekte:

1. Das **nestbauhaus** im Schleifmühlweg in Tübingen.³² Das Gebäude wurde 2013-2014 errichtet und entspricht dem Energieeffizient-Standard KfW 55³³. Mehr als 90 Quadratmeter Solarthermie-Kollektoren auf dem Dach und 12.500 l Speicherkapazität im Keller bringen auf das Jahr gesehen rund 60 % der gesamten für Heizung und Warmwasser des Gebäudes benötigten Energie. Das Gebäude wurde barrierefrei gebaut. Die Wohnungen im ersten Obergeschoss wurden über den barrierefreien Standard hinaus nach den Vorgaben der DIN 18040-2 rollstuhlgeeignet erstellt. Das ganze Geschoss wurde schon im Projektstadium für zehn Jahre fest an die LWV Eingliederungshilfe GmbH (jetzt Habila GmbH) vermietet. Diese betreibt dort zwei Wohngruppen. Im zweiten Obergeschoss und im Dachgeschoss sind Wohnungen für Familien und Studierende mit Kindern. Für diese Menschen ist die Situation in Tübingen prekär, denn auf dem privaten Wohnungsmarkt bekommen sie nur sehr schwer Wohnungen. Im Erdgeschoss befinden sich Büroräume, u.a. auch der erste Tübinger Co-Working-Space, sowie mehrere Gästewohnungen.
2. Die **Wohngemeinschaft** in der Eisenbahnstraße, eine 260 qm große Wohnung in Tübingen, in der Menschen mit Demenz-Erkrankung³⁴ wohnen werden. Die Wohnung besteht aus 8 Einzelzimmern, einem großen Wohn-/ Essbereich mit Küche als Treffpunkt, Sanitärräumen, einem Hauswirtschaftsraum sowie verschiedenen Sitzecken. Die Wohnung wurde im Rahmen des Bauprojekts ‚Wohngemeinschaft alter Güterbahnhof‘ in

³² <https://www.nestbau-ag.de/projekte/schleifmuehleweg-75-tuebingen>

³³ Der Begriff KfW 55 steht für einen bestimmten Wert / Standard der Energieeffizienz bei Gebäuden. Einer dieser Standards ist der KfW 55 Standard. Er beschreibt ein Gebäude, das nur 55 % so viel Energie benötigt wie ein vergleichbarer Neubau, der den maximal zulässigen Wert nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) erreicht. Ein Neubau, der 100 % der gemäß EnEV zulässigen Energiemenge verbraucht, wird Effizienzhaus 100 genannt. Um die KfW 55 Anforderungen zu erfüllen, müssen also 45 % weniger Energie verbraucht werden als beim Effizienzhaus 100. Mittlerweile ist KfW55 in Tübingen Standard geworden.

³⁴ https://www.mittenimleben-tuebingen.de/mil_broschuere_quadratisch_14_8x14_8.pdf

Tübingen im Zeitraum 2015-2018 gebaut und entspricht dem KfW55 Energie-Standard³⁵ und wird von der GLS Bank finanziert.³⁶

3. **„Zuhause in Hirschau“:** auf einem 2018 erworbenen Grundstück entsteht gerade ein Energieeffizienz-Haus nach dem Standard KfW55 mit 7 barrierefreien Wohnungen, in denen zunächst für 10 Jahre geflüchtete Familien wohnen werden und die eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für 11 Personen im Erdgeschoss beherbergen wird.³⁷ Der geplante Bezugstermin ist Ende 2019.

Bei allen Gebäuden spielen ökologische Kriterien, insbesondere die Energieeffizienz, eine wichtige Rolle. Alle drei Gebäude wurden nach dem Standard KfW55 errichtet. Da es sich bei allen Gebäuden um Neubauten, bzw. Gebäude handelt, die sich 2018 teilweise noch im Bau befanden, gibt es gegenwärtig noch keinen ökologischen Sanierungsbedarf.

Auch das Projekt „Neue Nachbarn KG“ bei dem wir als Bauplaner und Komplementär beteiligt sind, erfolgte unter Berücksichtigung ökologischer Kriterien. Unsere Beteiligung beschränkt sich hier jedoch auf den Eigenkapitalanteil von € 25.000, den ein von uns zu diesem Zweck gegründetes Tochterunternehmen (n.e.s.t. Beteiligungsgesellschaft mbH) als Komplementär einbringt.

Für die Realisierung der Projekte werden neben der Eigenfinanzierung durch unsere Aktionär*innen und Genuss-Scheininhaber*innen Förderprogramme der KfW in Anspruch genommen und Darlehen der Umweltbank AG und der GLS Bank. Da die Gebäude nach dem Energiestandard KfW 55 errichtet werden, gibt es hierfür entsprechend vergünstigte Darlehen.

Für die Errichtung der ambulant betreuten Wohngemeinschaft in der Tübinger Eisenbahnstraße erhielt die nestbau AG 2018 im Rahmen des „Innovationsprogramm Pflege 2016“ des KVJS³⁸ eine Förderung über € 100.000. Der Bau energieeffizienter Gebäude ist Teil unseres Geschäftsmodells. Hierdurch wird neben dem ökologischen Nutzen auch ein Beitrag für bezahlbaren Wohnraum geleistet, da die Miet-Nebenkosten bei geringem Energiebedarf auch entsprechend niedriger ausfallen. Da wir uns auch zu 100 % nach ethischen Kriterien finanzieren und hierzu Förderprogramme der KfW in Anspruch nehmen, müssen auch die hierfür geltenden ökologischen Kriterien verpflichtend eingehalten werden.

³⁵ <https://www.nestbau-ag.de/projekte/wohngemeinschaft-alter-güterbahnhof-tübingen>

³⁶ <https://www.umweltbank.de/finanzieren/beteiligungen/gueterbahnhof-tuebingen>

³⁷ <https://www.nestbau-ag.de/projekte/neues-projekt-hirschau>

³⁸ Kommunalverband Jugend und Soziales Baden-Württemberg

Der Bau von Häusern mit höherem Energiestandard wie KfW 40 bzw. Passivhäusern wurde bisher bewusst nicht realisiert, da die zusätzlichen Kosten, für die relativ geringen zusätzlichen Energieeinsparungen³⁹ mit der Zielsetzung des bezahlbaren Wohnraums nicht mehr kompatibel wären. Allerdings wird das Thema „Energieeinsparung“ weiterverfolgt und die Verwendung alternativer Baustoffe geprüft.

Da unsere Gebäude allesamt Neubauten sind, sind bisher keine Sanierungen erforderlich.

Verpflichtende Indikatoren

- Investitionsplan inkl. ökologischer Sanierungsbedarf (in Tsd. EUR)

Investitionsplan 2018-2021 in TEUR	2018	2019	2020	2021
Erweiterungsinvestitionen (Grundstücke und Gebäude)	538	1.188	4.286	3.102
Plan G Tübingen	104	110		
Zuhause in Hirschau	431	553	216	
Rosa Heinzelmann, Kirchheim / Teck		496	4.000	2.204
Feuerbacher Melange Stuttgart	3	30	70	898

Abbildung 9: Investitionsplan

- Realisierung der ökologischen Sanierung (in Tsd. EUR und %-Angaben): n.a.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Abschluss des Projektes „Neue Nachbarn“ - Beteiligung
- Bauphase „Plan G“ – Demenz-WG
- Baubeginn „Wohnen in Hirschau“ – ambulant betreute Pflege-WG
- Planung neuer Projekte & Investitionen:
 - „Feuerbacher Melange“: ambulant betreute Wohngemeinschaft (Betreiber: Stiftung Innovation und Pflege) & Café in der Hand eines sozialen Trägers
 - Kirchheim/Teck: typisches nestbau-Haus, ambulant-betreute Pflege-WG, Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher und drei Wohnungen für Menschen mit Wohnberechtigungsschein, Co-Working und CO-Living-Bereich (der Bau wurde Ende 2019 begonnen)

³⁹ Praktisch liegt der Energieverbrauch im Gebäude Schleifmühlweg nur unwesentlich über dem Energiestandard KfW 40, vgl. Abbildung 28 S. 117

Verbesserungspotenziale/Ziele:

- Ökologische Kriterien neben der Energieeffizienz bei den Objekten im eigenen Bestand verstärkt berücksichtigen – Erstellung eines Kriterienkatalogs
- Verstärkt auf ökologische Aspekte bei Gemeinschaftsprojekten und im Rahmen der Projektentwicklung Einfluss nehmen
- Prüfung weiterer Möglichkeiten zur Energieeinsparung durch die Verwendung alternativer Bau-Materialien wie Holz-, Lehm- oder Stroh etc. (vgl. auch Verbesserungspotenziale in D3.2)

B3.2 Gemeinwohlorientierte Veranlagung

Neben unseren eigenen Immobilienprojekten beteiligen wir uns im Projekt „Neue Nachbarn“⁴⁰ auch an solidarischen Finanzierungsformen sozial-ökologischer Projekte. Die nestbau AG ist über eine Tochtergesellschaft mit EUR 25.000 an der Bürger-Wohnbau-Gesellschaft „Neue Nachbarn GmbH & Co. KG“ als Komplementär, also als Vollhafterin beteiligt.⁴¹ Das Projekt „Neue Nachbarn“ ist ein Zusammenschluss engagierter Bürger*Innen zu einer Bürger-Wohnbau-Gesellschaft, die mit diesem Projekt soziale Verantwortung übernehmen. Ziel des Projektes ist, mit der Schaffung von Wohnraum für Geflüchtete einen wichtigen Beitrag zu gelingender Integration zu leisten. Das Gebäude wird für mindestens 10 Jahre zu 75 % an geflüchtete Familien (ca. 35 Personen) vermietet und zu 25 % an Wohngemeinschaften von Studierenden bzw. jungen Erwachsenen. Darüber hinaus soll auch sichergestellt werden, dass der gesamte Wohnraum auch nach Ablauf der zehnjährigen (Miet-) Bindungsfrist bezahlbar bleibt.⁴² Ein weiteres besonderes Merkmal des Projektes ist, dass das Gebäude, das auf städtischem Grund in Erbbaurecht errichtet wurde, nach 60 Jahren an die Stadt zurückgegeben wird. Damit wird auch gewährleistet, dass öffentlicher Grund und Boden in öffentlichem Eigentum verbleibt und zukünftigen Generationen Gestaltungsspielräume verbleiben. Das Gebäude entspricht dem Energiestandard KfW 55 und ist an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen.

Neben diesen, in der Finanzbilanz als Anteile an verbundenen Unternehmen ausgewiesen EUR 25.000, gehören noch Genossenschaftsanteile an der GLS-Bank in Höhe von EUR 500 zu den Finanzanlagen.

Beide Finanzanlagen dienen der Förderung sozialer Belange und wurden nicht aus Renditeinteresse heraus getätigt.

Da es sich bei der Anlagen im Projekt „Neue Nachbarn“ um keine typische Geldanlage handelt, sondern eine Beteiligung, bei der die nestbau AG als Akteur auftritt, haben wir von Beginn an auch vollständige Transparenz bezüglich der (zu erwartenden) sozial-ökologischen Wirkungen dieses Projektes und die Verwendung der eingesetzten Finanzmittel.

⁴⁰ <https://www.neue-nachbarn-tuebingen.de/>

⁴¹ Bürgerinnen und Bürger, die sich an dem Projekt beteiligen, sind Kommanditist*Innen. Sie werden mit einem Betrag von mindestens € 2.500 Gesellschafter*In einer Kommanditgesellschaft. Sie haben keine Mitwirkungspflicht, jedoch gemäß ihrem Anteil ein Mitspracherecht. Das persönliche Vermögen haftet jedoch nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft. Komplementär und damit vollhafter Teil der KG ist die nestbau AG.

⁴² Ein sehenswerter Film über das Projekt „Neue Nachbarn KG“: „Wir zünden keine Häuser an, wir bauen welche!“ <https://vimeo.com/338530582>

Verpflichtende Indikatoren

Finanziertes Projekt	Betrag in EUR	% des Anlagevermögens	% der Finanzanlagen
Neue Nachbarn KG	25.000	0,67 %	98 %
Genossenschaftsanteil GLS	500	0,01 %	2%
Fonds-Veranlagungen	keine		

B3.3 Negativ-Aspekt: Abhängigkeit von ökologisch bedenklichen Ressourcen

Trotz der hohen Energiestandards unserer Wohngebäude (KfW55) und der in allen Gebäuden mit nestbau-Beteiligung vorhandenen Photovoltaik- bzw. Solarthermieranlagen kommen gegenwärtig noch fossile Brennstoffe in Form von Erdgas zum Einsatz.

Hier wäre bei ökologisch und sozial adäquater Erzeugung grundsätzlich ein Umstieg auf Biogas möglich. Im Fall der Gebäude, bei denen auf Grund kommunaler Vorgaben Anschlusszwang an das Fernwärmenetz der Stadtwerke besteht, kann diese Aufgabe jedoch nur gemeinsam mit den zuständigen Energielieferanten gelöst werden. Im Falle unserer Immobilie im Schleifmühlweg stehen einem Umstieg auf Biogas allenfalls ökonomische Gründe im Weg (vgl. E3). Allerdings wäre hierzu ein Lieferantenwechsel erforderlich, da die lokalen Stadtwerke, als bisheriger Versorger, lediglich eine Beimischung von 15 % Biogas anbieten. Unser Geschäftsmodell ist jedoch grundsätzlich nicht abhängig von bedenklichen Ressourcen.

Verbesserungspotenziale:

- Durch einen Umstieg auf Biogas könnte bei den Gebäuden, die keinem Anschlusszwang unterliegen komplett auf fossile Ressourcen verzichtet werden. Eine erste Prüfung, inwiefern für das Projekt Schleifmühlweg Biogas eingesetzt werden kann findet momentan⁴³ statt.

⁴³ Stand Januar 2020

B4 Eigentum und Mitentscheidung

B4.1 Gemeinwohlorientierte Eigentumsstruktur

Die nestbau AG ist eine Bürger AG deren Aktionär*innen ihr Gemeinwesen aktiv mitgestalten wollen. Das Ziel unserer Aktionär*innen ist nicht primär eine hohe Rendite ihrer Geldanlage, vielmehr setzt sich ihr Gewinn zusammen aus einer künftig möglichen monetären Rendite (der Dividende), aus einer möglichen Wertsteigerung der nestbau-eigenen Immobilien, vor allem aber aus Ihrem sozial-ökologischen Beitrag, wie:

- Erhaltung lebenswerter Städte
- Sicherung des sozialen Friedens
- Bau ressourcenschonender Gebäude
- Regionale Wertschöpfung und Standortförderung
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Integration von sozial benachteiligten Menschen

So bringt das angelegte Geld neben der wirtschaftlichen auch eine soziale und ökologische Wertschöpfung!

Die Anteilseigner*innen / Aktionär*innen können auf der Hauptversammlung über wichtige Unternehmensentscheidungen mit abstimmen. Hierzu gehört die Wahl des Aufsichtsrats, Änderungen der Satzung, Kapitalerhöhungen, die Entlastung des Vorstandes etc. Bei der nestbau AG finden in der Regel jährlich drei Hauptversammlungen statt, eine ordentliche Hauptversammlung und zwei außerordentliche, auf denen u.a. Kapitalerhöhungen beschlossen werden und die den Aktionären die Möglichkeit bieten, an der aktuellen Unternehmensentwicklung teilzuhaben und sie mitzugestalten.

Grundsätzlich richtet sich bei einer Aktiengesellschaft das Stimmrecht auf der Hauptversammlung nach dem jeweiligen Anteil am gesamten Aktienbestand. Bei der nestbau AG ist allerdings in der Satzung ein Passus verankert, wonach kein/e Aktionär*in mehr als 5% des Stimmrechts ausüben darf, egal wie viele Aktien er oder sie besitzt. Dies entspricht unserem Charakter als Bürger-AG und soll eventuelle Übernahmen der nestbau AG durch größere oder spekulative Anleger*innen verhindern.

Voraussetzung für gelingende Mitentscheidung sind transparente Entscheidungs-Grundlagen. Daher ist das Rechnungswesen der nestbau AG – von der Höhe der Bezüge des Vorstands bis zum Stand der Mietzahlungen, von den Ausgaben für

die Hausverwaltung bis zu den laufenden Kosten für den Hausstrom – jeder Aktionärin und jedem Aktionär stets online zugänglich. Unsere Jahresabschlüsse sind öffentlich auf unserer Website einsehbar.⁴⁴

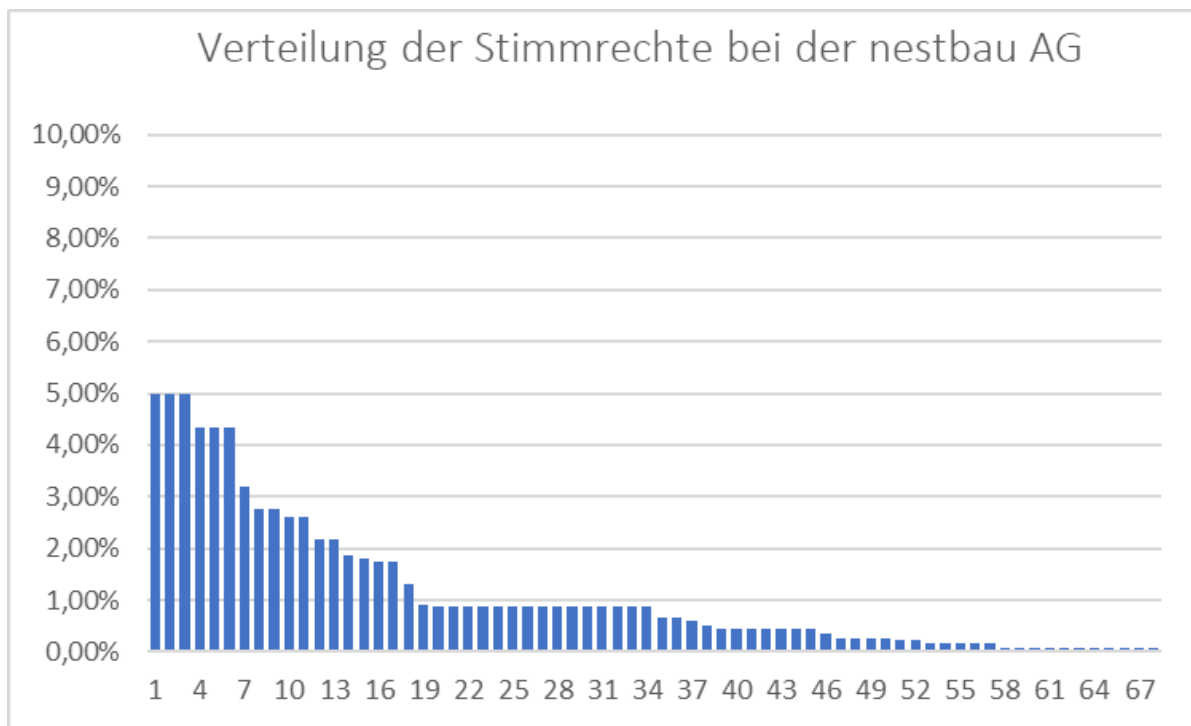


Abbildung 10: Verteilung der Stimmrechte

Ende 2018 waren 68 Aktionär*innen (35 Aktionärinnen, 33 Aktionäre) mit einem Kapital von EUR 1.168.535 an der Bürger-AG beteiligt. Der mit ca. 73 % größte Anteil der Aktionär*innen stammt dabei aus dem unmittelbaren räumlichen Umfeld (Landkreis Tübingen), weitere 12 % aus Baden-Württemberg und 15 % aus dem restlichen Deutschland.

Ca. 11 % der Aktien entfallen auf die Berührungsgruppen Mitarbeiter*Innen / Führungskräfte, Kund*Innen / Mieter*Innen und Geschäftspartner*Innen.

Ein weiterer Beitrag zur Schaffung von Transparenz ist auch der 2018 eingeführte Livestream der Hauptversammlung, der die Hauptversammlung live auf unserer Website zeigt. Hierdurch ist es Aktionär*Innen die nicht vor Ort an der Hauptversammlung teilnehmen können möglich, dem Geschehen zu folgen. An den Hauptversammlungen nehmen durchschnittlich ca. 15 % der Aktionär*innen teil, wodurch bei Abstimmungen ca. 70 % des Kapitals repräsentiert sind.

Daneben gibt es noch den mehrmals jährlich erscheinenden „nest-Blick“⁴⁵, ein Newsletter, der Einblicke in unsere laufenden Projekte und Aktivitäten gibt.

⁴⁴ <https://www.nestbau-ag.de/das-unternehmen>

⁴⁵ <https://www.nestbau-ag.de/sites/default/files/dateien/nest-Blick%2021.pdf>

Verpflichtende Indikatoren

Verteilung des Eigenkapitals: (Eigenkapitalstruktur in %, jeweils von 0 bis 100 %)

Berührungsgruppe	Aktien	Eigenkapital in %
Führungskräfte	1.115	9,6%
Geschäftspartner*In	160	1,4%
Kund*in	20	0,2%
Umfeld	60	0,5%
Sonstige	10.200	88,3%
Gesamtergebnis	11.555	100%

Abbildung 11: Eigenkapital nach Berührungsgruppen

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

Im Berichtszeitraum konnten die Voraussetzungen für eine Erweiterung und Verbreiterung der Eigentümerschaft durch mehr Menschen aktiv gefördert werden. Von der Hauptversammlung wurde eine Kapitalerhöhung um € 1.344.000 auf € 2.500.000 beschlossen und ein von der Bafin genehmigtes Wertpapierprospekt erstellt.⁴⁶

B4.2 Negativ-Aspekt: Feindliche Übernahme

Feindliche Übernahmen sind nicht kompatibel mit unseren Werten und Überzeugungen, abgesehen davon, dass sie auch nicht kompatibel zu unserer finanziellen Ausstattung sind. Es gab weder in der Vergangenheit feindliche Übernahmen noch plant die nestbau AG feindliche Übernahmen in der Zukunft. Durch die Beschränkung der Stimmrechte auf 5% und auf Grund der Tatsache, dass die Aktien der nestbau AG nicht frei handelbar sind, besteht auch für uns keine Gefahr einer feindlichen Übernahme.

⁴⁶ Stand 09/2019: € 2.566.815, seit 2019 sind alle Mitarbeiter*innen der nestbau AG auch Aktionär*innen

C Mitarbeitende

Die nestbau AG beschäftigt aktuell nur wenige Mitarbeiter*innen. Neben dem Vorstand ist seit April 2018 eine Projektmanagerin mit einem Hochschulabschluss als „Fachfrau für Immobilienwirtschaft“ als zweite Vollzeitkraft beschäftigt. Ansonsten war 2018 lediglich noch eine Mitarbeiterin als Reinigungskraft auf € 450 Basis für uns tätig.⁴⁷

Auf Grund der geringen Anzahl an Mitarbeiter*innen ist unsere Kommunikation direkt (alle Mitarbeiter*innen teilen sich ein Büro) und es gibt nur relativ wenig formalisierte Prozesse der Zusammenarbeit. Aufgaben werden weitgehend eigenverantwortlich erledigt.

C1 Menschenwürde am Arbeitsplatz

C1.1 Mitarbeiterorientierte Unternehmenskultur

Wir versuchen unsere Werte und Überzeugungen (vgl. S. 10) natürlich auch am Arbeitsplatz zu leben. Unsere Beziehungen sind durch ein respektvolles Miteinander und hohes Maß an Offenheit und Transparenz geprägt. Da wir im operativen Geschäft praktisch nur zu zweit tätig sind, müssen wir auch beide bei allen anfallenden Aufgaben mit anpacken, was neben umfangreichen Gestaltungsspielräumen aber auch ein hohes Maß an Eigeninitiative und Übernahme von Verantwortung erfordert. Und es bedeutet auch, dass man die Bereitschaft mitbringen muss, Aufgaben zu übernehmen, für die man eigentlich überqualifiziert ist. Egal ob Vorstand oder Mitarbeiterin, gehört das Leeren der Spülmaschine genauso dazu, wie die Gespräche und Verhandlungen mit Geschäftspartnern oder das Management von Bauprojekten oder Vermietungen. Es gibt nur wenige formalisierten Prozesse, vieles, was an Aufgaben zu erledigen ist, wird im direkten Dialog besprochen oder ergibt sich auf Grund der jeweiligen spezifischen Kompetenzen. Schwerpunktmäßig liegt die Verantwortung für die typischen Verwaltungs- und Sekretariatsarbeiten und Aufgaben im Zusammenhang mit unserer Internetpräsenz bei unserer Mitarbeiterin. Wobei aber auch hier der Vorstand ggf. bei Bedarf mit „anpackt“. Alle anderen Aufgaben – mit Ausnahme derjenigen, die auf Grund rechtlicher Vorgaben oder sachlicher Notwendigkeit vom Vorstand selbst ausgeführt werden müssen – werden gleichberechtigt wahrgenommen.

⁴⁷ Seit 2019 gibt es noch eine Buchhalterin, die ca. 4h pro Woche für uns tätig ist

Natürlich kommen auch bei uns auch Fehler vor und wenn man im operativen Geschäft nur zu zweit tätig ist, bleiben sie auch nur selten verborgen. Fehler werden offen und auf möglichst respektvolle Weise angesprochen und wir versuchen aus Fehlern so gut wie möglich zu lernen.

Ebenso kommt es ab und an, aus unterschiedlichen Rollenerwartungen heraus, zu Konflikten. Hinter einem Projekt, wie der „nestbau AG“, steht ein stark ausgeprägter Wille des Gründers und Vorstands, Dinge zu gestalten. Das bringt naturgemäß manchmal auch eine „eigene“ Sicht auf die Dinge und entsprechende Erwartungen mit sich, die in diesem Umfang von Mitarbeiter*innen nicht unbedingt geteilt werden. Daher wäre „selbstkritisch“ anzumerken, dass auf Grund der Tatsache, dass es sich beim Projekt „nestbau AG“ um eine Herzensangelegenheit des Gründers und Vorstandes handelt, manchmal auch „patriarchale“ Tendenzen nicht ganz ausgeschlossen werden können (die sich aber dennoch in einem hoffentlich tolerierbaren Rahmen bewegen).

Selbstorganisation und Eigenverantwortung sind wesentliche Voraussetzungen dafür, dass unser Geschäft überhaupt funktioniert und sie entsprechen unseren Werten und auch den Erwartungen an Mitarbeiter*innen. Daher ist es auch unumgänglich, die Voraussetzungen hierfür zu schaffen. Hierzu gehört Fehler und Konflikte anzusprechen, damit gegenseitige Erwartungen transparent sind. Und hierzu gehört auch Möglichkeiten zu schaffen, sich ggf. erforderliche Kompetenzen zu erwerben, die für Selbstorganisation und die Übernahme von Verantwortung notwendig sind. Grundsätzlich werden für Fortbildungen alle Möglichkeiten eingeräumt, bzw. werden Fortbildungen soweit möglich unterstützt, allerdings liegt es bisher in der Verantwortung der Mitarbeiter*innen, sich um Fortbildungen zu kümmern. Als eine konkrete Maßnahme zur Förderung einer mitarbeiterorientierten Unternehmenskultur und Eigenverantwortung, sowie als Ausdruck von Vertrauen kann auch die Ernennung unserer Mitarbeiterin zur Geschäftsführerin der 2019 neu gegründeten „nest-Vermittlung“ verstanden werden.

Verpflichtende Indikatoren

- Fluktuationsrate: 0 %, (lediglich eine geringfügig Beschäftigte Mitarbeiterin hat das Unternehmen 2018 auf eigenen Wunsch verlassen, da sie eine Tätigkeit gefunden hat, die ihren Qualifikationen mehr entsprochen hat)
- durchschnittliche Betriebszugehörigkeit: 4,4 Jahre, Vorstand seit 12/2010, eine feste Mitarbeiterin seit 04/2018
- Anzahl an (Initiativ-) Bewerbungen: ca. 6 pro Jahr
- Anzahl und Regelmäßigkeit an Erhebungen zur Zufriedenheit am Arbeitsplatz bzw. zum Erleben der Unternehmenskultur: 0

- Angebot und in Anspruch genommene Entwicklungsmöglichkeiten (fachlich und persönlich) in Stunden pro Mitarbeitendem bzw. nach Führungsebene: Eine Woche selbst ausgewählter Bildungsurlaub mit der Rosa-Luxemburg-Stiftung in Wien (Wien hat im Hinblick auf städtische Wohnungspolitik vorbildliche Lösungen etabliert)

Verbesserungspotenziale/Ziele:

- Einführung eines formalen Mitarbeitergesprächs zur Mitarbeiterzufriedenheit und zu fachlichem und persönlichem Schulungsbedarf
- Konkrete Ziele im Hinblick auf Verantwortungsübernahme vereinbaren
- Verbesserungen beim Besprechen unterschiedlicher Erwartungen, Klären, ob das was bisher getan wird ausreichend ist

C1.2 Gesundheitsförderung und Arbeitsschutz

Auf Grund unserer Unternehmensgröße und der Art unserer Tätigkeit gibt es keine umfangreichen, formalisierten Angebote und Maßnahmen zur Gesundheitsförderung und zum Arbeitsschutz.

Der Arbeitsschutz beim Besuch von Baustellen ist u.a. durch die Berufsgenossenschaft (BG) geregelt. Hier werden die geltenden Vorschriften eingehalten. Das bedeutet für uns aber lediglich das Tragen von Helm und Warnweste, darüber hinaus gibt es keine weiteren speziellen Arbeitsschutzmaßnahmen, besondere Arbeitsschutz-Schulungen sind nicht erforderlich.

Für die persönliche Gesundheitsförderung können die Mitarbeiter*innen jederzeit das Firmen-Pedelec benutzen.

Die größten gesundheitlichen Herausforderungen resultieren aus den typischen Problemen, die Büroarbeit mit sich bringt. Hier gibt es in der Tat auch noch Verbesserungsbedarf, so ist z.B. das Licht nicht optimal auf die Arbeitsplätze abgestimmt, die auch tendenziell eher zu beengt sind. Die vorhandenen Schreibtische sind nicht höhenverstellbar.

Verpflichtende Indikatoren

- Gesundheits-/Krankenquote (in Abhängigkeit der demographischen Verteilung): es gibt keine berufsbedingten Krankheiten, krankheitsbedingte Fehlzeiten wurden nicht explizit erfasst
- Anzahl der Tage, an denen Mitarbeitende trotz Krankheit in den Betrieb kommen: keine
- Anzahl und Ausmaß der Betriebsunfälle: keine
- In Anspruch genommene Angebote durch die Mitarbeitenden: Inhalte + Anzahl der Stunden pro Mitarbeitenden: keine

Verbesserungspotenziale/Ziele:

- Arbeitsplätze im Hinblick auf Ergonomie optimieren, insbesondere Licht- und Platzverhältnisse, höhenverstellbare Schreibtische

C1.3 Diversität und Chancengleichheit

Das Thema Diversität hat für uns schon auf Grund unserer Unternehmensgröße keine große Bedeutung. Grundsätzlich spielen Kriterien wie Alter, Geschlecht, Ethnie etc. bei Personalfragen keine Rolle. In den wenigen bisherigen Fällen von Personaleinstellungen spielte in erster Linie die fachliche und soziale Qualifikation eine Rolle.

Eine Benachteiligung auf Grund von Alter, Geschlecht etc. kann ausgeschlossen werden.

Auch hierarchische Unterschiede spielen praktisch keine große Rolle. Wie in C1 erläutert, handelt es sich bei Selbstorganisation und Eigenverantwortung um wichtige Anforderungen an unsere Mitarbeiter*innen. Sie entsprechen unseren Werten und sind darüber hinaus für die Entlastung des Vorstands von grundlegender Bedeutung. Eigenverantwortung und Selbstorganisation und damit Abbau von Hierarchie sind ausdrücklich gewünscht. Natürlich müssen gewisse Entscheidungen durch den Vorstand getroffen werden, weil er rechtlich diese Funktion ausübt. Und natürlich spielt hier der ausgeprägte Gestaltungswille eine Rolle, sich in Grundsatzfragen die letzte Entscheidung vorzubehalten. Andererseits stößt die Abgabe von Verantwortung möglicherweise dort an Grenzen, wo aus persönlichen, fachlichen oder rechtlichen Gründen die Verantwortungsübernahme nicht gewährleistet werden kann. Maßnahmen zur

Chancengleichheit und Förderung von Mitarbeiter*innen kommen auch hier darin zum Ausdruck, dass unsere einzige Vollzeit-Mitarbeiterin zur Geschäftsführerin unserer (2019 erfolgten) Ausgründung „nestvermittlung“ ernannt wurde.

Verpflichtende Indikatoren

- Demografische Verteilung der Mitarbeitenden im Unternehmen in Hinblick auf Dimensionen der Diversität (z. B. Alter, Geschlecht, Ethnie, körperliche/psychische Einschränkungen, sexuelle Orientierung, Religion – sofern erhebbar und relevant) sowie getrennt nach Führungsebenen

C1: Mitarbeiter & demografische Daten					
		Anzahl Mitarbeiter			
		Summe	Frauen	Männer	Divers
Führungskraft		1	0	1	0
Mitarbeiter		1	1	0	0
Azubi / Trainee		0	0	0	0
Summe		2	1	1	0
Geringfügig		2	2	0	0
Summe incl. Geringfügig		4	3	1	0

Abbildung 12: Demografische Daten

- In Anspruch genommene Angebote im Bereich Gesundheit/Diversität: Inhalte und Anzahl der Stunden pro Mitarbeitenden n.a.
- Gesellschaftliche Diversität des Umfelds: Der Aufsichtsrat besteht insgesamt aus drei Personen, eine Aufsichtsratsvorsitzende (w) und zwei Aufsichtsräte (m).
- Anzahl von Väter-/Mütter-Karenz in Monaten 0
- Nach den Dimensionen aufgeschlüsselte Anzahl von Neueinstellungen /Fluktuationen:
 - Neueinstellung einer Mitarbeiterin als Fachkraft für Immobilienwirtschaft
 - eine geringfügig Beschäftigte Mitarbeiterin hat das Unternehmen verlassen.

C1.4 Negativ-Aspekt: Menschenunwürdige Arbeitsbedingungen

Es kann bestätigt werden, dass keine (potenziellen) menschenunwürdigen Arbeitsbedingungen vorliegen.

C2 Ausgestaltung der Arbeitsverträge

Alle Mitarbeiter*innen der nestbau AG incl. der geringfügig Beschäftigten haben unbefristete Arbeitsverträge.

C2.1 Ausgestaltung des Verdienstes

Alle Aspekte der Entlohnung sind transparent, jeder weiß, wer wieviel verdient. In unsere Satzung ist eine Gehaltsspreizung von maximal 3:1 festgeschrieben! Das heißt: das höchste Gehalt darf nur dreimal so hoch sein wie das niedrigste Gehalt. Bei der nestbau AG gibt es aktuell den eher etwas ungewöhnlichen Sachverhalt, dass der Verdienst der fest angestellten Mitarbeiterin deutlich höher liegt als der Verdienst des Vorstandes. Der Vorstand bezieht bisher nur „Sachleistungen“ in Form eines Firmenwagens und der Übernahme der Sozialabgaben (die aktuelle Gehaltsspreizung beträgt damit 0,48:1, bzw. 1 /2,1). Der Aufsichtsrat erhält bisher noch keine Vergütung.

Da sich die nestbau AG gegenwärtig noch in der Aufbauphase befindet sind wir (noch) nicht in der Lage, den vorhandenen Qualifikationen und den erbrachten Leistungen entsprechende, „angemessene“ Gehälter zu bezahlen. Das Gehalt unserer Mitarbeiterin bewegt sich 2018 tendenziell auf einem Niveau für Berufseinsteiger, stellt aber einen „lebenswürdigen“ Verdienst sicher. Eine deutliche Anpassung ist für 2019 vorgesehen.⁴⁸

Beim Gehalt des Vorstandes ist das im Moment (noch) nicht der Fall, kann von ihm aber in der Form noch mitgetragen und anderweitig kompensiert werden. Diese Situation wird sich aber voraussichtlich spätestens ab 2020 auch verbessern, und ab 2020, wenn die nestbau AG den „Break Even“ erreicht, sollten angemessene Bezüge aus eigenen Mittel bestritten werden können.

Mitarbeiter*innen können ihren Verdienst nicht selbst bestimmen. Die jeweilige Höhe der Entlohnung ergibt sich bisher aus den finanziellen Möglichkeiten. Darüber hinaus spielt (zu einem späteren Zeitpunkt) auch die festgeschriebene maximale Gehaltsspreizung eine Rolle. Die Bezüge des Vorstandes werden durch den Aufsichtsrat bestimmt.

⁴⁸ Hierzu konnten 2019 bereits erste Maßnahmen umgesetzt werden, die zu einer Erhöhung des Gehalts um 20% führten. Damit bewegt sich das Gehalt nunmehr in einer berufstypischen Spanne, vgl. <https://www.stepstone.de/gehalt/Immobilienkaufmann-frau.html>

Verpflichtende Indikatoren

C2.1 Ausgestaltung des Verdiensts	
min Gehalt (€) (VZÄ)	14.400
max. Gehalt (€) (VZÄ)	29.909
Gehalts-Spreizung	1 / 2,1
Medianverdienst (€)	22.154
Durchschnittsgehalt (€) (VZÄ)	22.154
Medianverdienst Frauen (€) (VZÄ)	29.909
Medianverdienst Männer (€) (VZÄ)	14.400
Living Wages (€) (Tübingen)	28.088
60 % vom Median (€)	26.436
Zuschlag für lokale Lebenshaltung (€) (Mieten)	1.321

Abbildung 13: Ausgestaltung des Verdienstes

Verbesserungspotenziale/Ziele:

- Die Gehälter der beiden festangestellten Personen bedürfen beide einer Anpassung. Im Fall der angestellten Mitarbeiterin wurden diese bereits in die Wege geleitet.

C2.2 Ausgestaltung der Arbeitszeit

Die Arbeitszeiten werden von den Mitarbeiter*innen individuell erfasst, es findet keine Kontrolle statt. Grundsätzlich ist es erforderlich, dass wir während der Kernarbeitszeiten für Mieter, Geschäftspartner etc. erreichbar sind. Dies wird ggf. auch durch individuelle Vereinbarungen sichergestellt. Es besteht eine große Bereitschaft und Flexibilität bei allen Beteiligten sich auf besondere Belange einzustellen, also bei Bedarf früher zu kommen oder länger zu bleiben, oder bei einem Tag der offenen Tür auch an einem Samstag zu kommen. Geleistete Überstunden werden grundsätzlich mit Freizeitausgleich abgegolten und nicht ausbezahlt.

Überstunden spielen auch keinerlei Rolle für den Erfolg der nestbau AG, sind aber manchmal aus Gründen der Flexibilität bzw. Kundenorientierung erforderlich. In aller Regel gibt es auch keinerlei Einschränkungen, wenn persönliche Wünsche eine individuelle Zeitplanung erforderlich machen. Das kann alles auf dem „kleinen Dienstweg“ abgestimmt werden. Es gilt als Regel die Anwesenheit in den Kernarbeitszeiten von 9-12 Uhr und von 13-16 Uhr, aber anderweitige Absprachen sind jederzeit möglich. Die Verteilung der Arbeitszeit, insbesondere Regelungen zum Abbau von Überstunden und die Festlegung, dass Überstunden nicht verfallen können, soll zukünftig formal geregelt werden.

Verpflichtende Indikatoren

- Unternehmensweit definierte Wochenarbeitszeit (38 Stunden): 38 h
- Tatsächlich geleistete Überstunden: 0 h

C2.3 Ausgestaltung des Arbeitsverhältnisses und Work-Life-Balance

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit an die individuelle Lebenssituation angepasste Arbeitszeit-Modelle wahrzunehmen. Dies wurde bisher aber noch nicht in Anspruch genommen.

C2.4 Negativ-Aspekt: Ungerechte Ausgestaltung der Arbeitsverträge

Eine ungerechte Ausgestaltung von Arbeitsverträgen kann ausgeschlossen werden. Die nestbau AG befindet sich gegenwärtig noch in einer Phase des Aufbaus. Durch den Abschluss von zwei Projekten 2019 und den hieraus resultierenden Mieteinnahmen wird spätestens 2020 eine deutliche Verbesserung der finanziellen Situation erreicht. Bis dahin kann für unsere Mitarbeiterin ein lebenswürdiger Verdienst sichergestellt werden, jedoch noch nicht für den Vorstand. Dies ist jedoch selbst gewählt, bzw. wurde so in Kauf genommen und ist auf Grund der persönlichen finanziellen Situation des Vorstands so lange auch noch tragbar.

Die "investierte" Arbeitszeit spielt bei der Erreichung von Karriereschritten oder der Bewertung des Engagements der Mitarbeitenden keine Rolle. Was zählt sind Eigenverantwortung und das Ergebnis der Arbeit.

Verpflichtende Indikatoren

• Standortabhängiger "Lebenswürdiger Verdienst"	€ 22.849
• Gewinn	€ -83.095
• Mitarbeiter*innenanzahl	1,8
• Innerbetriebliche Spreizung	1 / 2,1
• Anzahl der Pauschalverträge	0
• Anzahl der Null-Stunden-Verträge	0
• Mindestvertragslaufzeit der Zeitarbeitenden	n.a.
• Maximalvertragslaufzeit der Zeitarbeitenden	n.a.
• Anzahl aller Beschäftigten (inkl. Zeitarbeitenden)	4
• Anzahl der Zeitarbeitenden	0
• Laufzeit von befristeten Arbeitsverträgen	n.a.
• Anteil von befristeten Arbeitsverträgen	0

C3 Förderung des ökologischen Verhaltens der Mitarbeitenden

C3.1 Ernährung während der Arbeitszeit

Auf Grund der geringen Mitarbeiteranzahl (2018: 1,8 VZÄ) gibt es weder eine eigene Kantine noch eine Versorgung mit Lebensmitteln während der Arbeitszeit. Es besteht jedoch die Möglichkeit, eine Küche zu benutzen.

C3.2 Mobilität zum Arbeitsplatz

Die von uns benutzten Verkehrsmittel, um zur Arbeitsstelle zu kommen sind Bahn⁴⁹, PKW und Fahrrad. Obwohl das KFZ „nur“ für 38 % der Anfahrts-Wege genutzt wird, entfallen 90 % der dabei entstehenden CO₂-Emissionen auf das Auto.

Mittlerweile steht für Fahrten in Tübingen ein Pedelec zur Verfügung. Unser Firmenwagen ist ein Smart. Daneben gibt es noch einen FIAT Ducato, der für gelegentliche Transporte genutzt wird und ansonsten dem Vorstand auch zur privaten Nutzung dient. Dienstreisen werden mit der Bahn oder in der näheren Umgebung mit dem Firmenwagen getätigt. Innerhalb Tübingens weitgehend mit dem Pedelec.

Hier sind durch das vorhandene Pedelec oder den ÖPNV noch Verbesserungspotenziale vorhanden. Die eine oder andere Fahrt zur Arbeitsstelle wird nach wie vor aus Bequemlichkeit (Kälte) noch mit dem KFZ zurückgelegt, bei Temperaturen über 10°C kommt allerdings meistens das Pedelec zum Einsatz. Unsere Mitarbeiterin kommt meistens mit dem Fahrrad zur Arbeit.

Besondere Anreize für umweltbewussteres Mobilitätsverhalten bei Dienstreisen gibt es nicht. Das verwendete Transportmittel wird eher auf Grund pragmatischen Erwägungen und auf Basis des jeweiligen Bedarfs und Sachverhalts gewählt. Dienstreisen werden je nach Entfernung, Zeit- und Platzbedarf mit dem Pedelec, dem Smart, mit dem Ducato oder der Bahn zurückgelegt. Baustellen oder Einsatzorte in Tübingen können oft gut - und meistens schneller - mit dem Pedelec erreicht werden, außerhalb oder etwas weiter entfernt liegende Einsatzorte, werden in der Regel mit dem Smart angefahren und noch weitere Entfernungen, - dies insbesondere zum Besuch von Veranstaltungen etc. - werden in der Regel mit der Bahn erreicht. Ca. ein Drittel aller geschäftlich bedingten Fahrten werden mit dem Pedelec zurückgelegt.

Verpflichtende Indikatoren

⁴⁹ Eine geringfügig Beschäftigte Mitarbeiterin benutzt regelmäßig die Bahn.

- Anteil der Anreise mit PKW bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. Rad bzw. zu Fuß

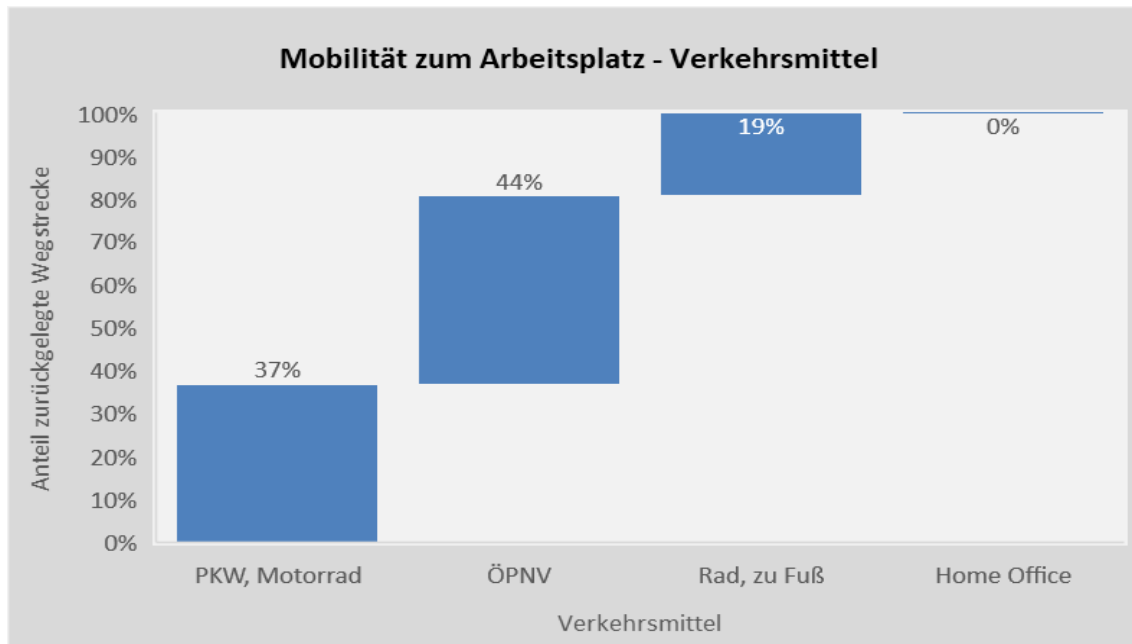


Abbildung 14: Mobilität zum Arbeitsplatz – Verkehrsmittel

- Anteil der CO2 Emissionen

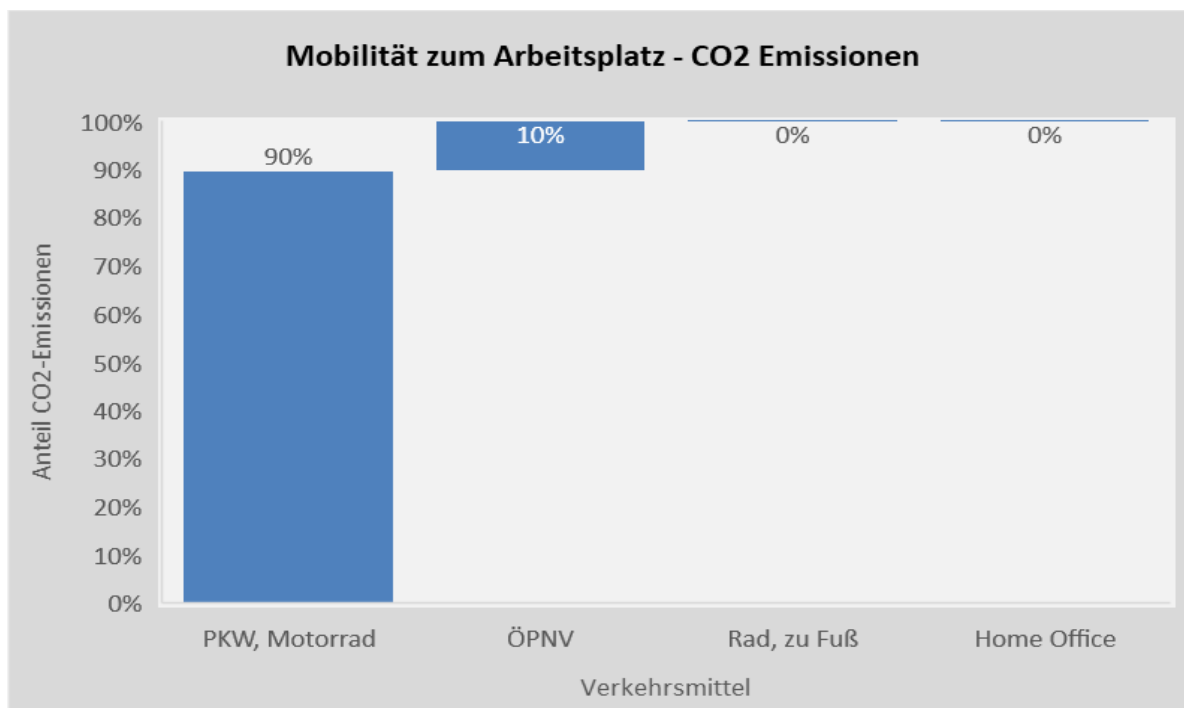


Abbildung 15: Mobilität zum Arbeitsplatz - CO2 Emissionen

Verbesserungspotenziale/Ziele:

- Anteil der Fahrten zur Arbeitsstelle mit PKW reduzieren

C3.3 Organisationskultur, Sensibilisierung für ökologische Prozessgestaltung

Nachhaltigkeit, und damit auch ökologische Nachhaltigkeit gehört zu unseren Werten und Überzeugungen, die wir nicht nur nach Außen kommunizieren, sondern die wir auch im Innen leben wollen. Unser Fokus im Hinblick auf ökologische Sachverhalte liegt bisher jedoch eindeutig auf Fragen der Energieeffizienz unserer Immobilien und der auf dem Bau verwendeten (Dämm-) Materialien, sowie deren Recyclingfähigkeit. Hier haben wir hohe Ziele und Anforderungen, die von uns errichteten Immobilien entsprechen alle dem KfW 55 Standard (bzw. übererfüllen diesen) und tragen so zu einem geringen Ressourcen- und Energieverbrauch bei. Hier sehen wir im Vergleich zu den eher bescheidenen Möglichkeiten, die wir intern haben, auch einen größeren Hebel, um positive ökologische Wirkungen zu erzielen. Intern – also im laufenden Geschäftsbetrieb – gibt es bisher nur erste, noch wenig systematische Ansätze zur Berücksichtigung von ökologischen Aspekten.



Abbildung 16: mobiler nestbau

Ein sichtbarer Ausdruck findet sich in der Anschaffung eines (konventionellen) Smart als Firmenwagen, sowie eines 2017 erworbenen Pedelecs für innerstädtische Fahrten. Beim Firmenwagen kommt jedoch auch ein klassischer Konflikt zwischen ökologischer Orientierung und ökonomischer Realisierbarkeit

zum Ausdruck. Hier sind wir letztlich auch nicht um ökonomische Zwänge herumgekommen, eine aus ökologischer Sicht bessere Möglichkeit den Vorzug zu geben. Auch die Elektrovariante des Smart wurde in Betracht gezogen, allerdings wegen der zu geringen Reichweite, insbesondere im Winter, verworfen. Trotzdem verstehen wir die bewusste Entscheidung für einen Kleinwagen als Firmenwagen als Zeichen und Signal nach außen und innen.

Verpflichtende Indikatoren

- Bekanntheitsgrad der Unternehmenspolitik zu ökologischem Verhalten in %: 100 %
- Akzeptanzgrad des ökologischen Betriebsangebots bei Mitarbeitenden in %: abgesehen vom Pedelec, das vom Vorstand auch für den Weg zur Arbeit genutzt wird, besteht kein ökologisches Angebot für die Mitarbeitenden.

Verbesserungspotenziale/Ziele:

- Ausweitung der ökologischen Bewusstheit auf andere Aspekte wie Energieeffizienz beim Bauen

C3.4 Negativ-Aspekt: Anleitung zur Verschwendung / Duldung unökologischen Verhaltens

Es kann bestätigt werden, dass es keine Anleitung oder Duldung unökologischen Verhaltens gibt. Keiner der aufgeführten Negativaspekte trifft zu.

- Es gibt Geschäftsfahrzeuge der sogenannten Oberklasse (> 180g/km CO₂).
- Es gibt Geschäftsregeln, die ökologisch Schlechter-wertiges anregen, obwohl Besserwertiges verfügbar ist, z.B. Fliegen statt Bahnfahren, weil billiger.
- Es gibt Konsumangebote mit zu hohem Verpackungsanteil (Kaffeekapseln, Essensverpackungen aus PET, Getränkeangebot in Einmalverpackung etc.) trotz möglicher Alternativen.
- Es gibt Verbote für die Anwendung ökologisch nachhaltiger Produkte, z.B. für Recyclingpapier.
- Im Betrieb ist ein nachlässiger Umgang mit Abfällen sichtbar, z.B. keine Abfalltrennung (Hausmüll, Betriebsabfälle, Schrott ohne Trennung in Materialien etc.).

C4 Innerbetriebliche Mitentscheidung und Transparenz

C4.1 Innerbetriebliche Transparenz

Das „t“ in „n.e.s.t-Bau steht für Transparenz. Und „Transparenz“ leben wir auch innerbetrieblich. Daher sind ausnahmslos alle Daten für die Mitarbeiter*innen zugänglich. Es bestehen auch keine Hürden, die den Zugriff auf diese Daten erschweren würden.

Alle Finanzdaten, auch Gehaltsdaten, einschließlich der Bezüge des Vorstandes, oder Kontostände, sind für alle Mitarbeiter*innen transparent und einsehbar. Auf Grund der spezifischen Qualifikation unserer Mitarbeiter*innen bestehen auch keine Probleme die vorhandenen Informationen zu verstehen. Dies gilt auch für die finanzielle Daten. Auch strategische Überlegungen und Pläne werden mit den Mitarbeiter*innen geteilt, bzw. gemeinsam entwickelt, dies beinhaltet auch ggf. notwendige Neueinstellungen von Personal.

Verpflichtende Indikatoren

- Grad der Transparenz der kritischen und wesentlichen Daten (Einschätzung in %). 100%

C4.2 Legitimierung der Führungskräfte

Die einzige Führungskraft der nestbau AG ist der Vorstand, er wird vom Aufsichtsrat gewählt. Das ist im Aktiengesetz (§84) so festgelegt und somit eine bindende Vorgabe. Allerdings besteht der Aufsichtsrat aus Mitgliedern mit durchweg ausgeprägter sozialer Ausrichtung, womit im weitesten Sinn auch eine gesellschaftliche Mitsprache bei der Besetzung der Vorstandsposition gegeben ist. Da der Vorstand ausschließlich durch den Aufsichtsrat bestimmt wird bedeutet dies, dass aktuell, bei nur einer Führungskraft, Mitarbeiter*innen keine Möglichkeit zur Mitwirkung bei der Benennung von Führungskräften haben. Jedoch kann auf Grund der Tatsache, dass sich alle Mitarbeiter*innen ein Büro teilen, jederzeit zu allen Sachverhalten direkt Feedback gegeben werden. Feedback wird von Vorstand und Mitarbeiter*innen auf Augenhöhe gegeben und aufgenommen.

Verpflichtende Indikatoren

- Anteil der Führungskräfte, die über Anhörung / Gespräch / Mitgestaltung / Mitentscheidung der eigenen Mitarbeitenden legitimiert werden. 0%

C4.3 Mitentscheidung der Mitarbeitenden

Die Mitarbeiter*innen der nestbau AG haben umfangreiche Partizipationsmöglichkeiten und können grundsätzlich bei allen Entscheidungen mitwirken, die nicht auf Grund rechtlicher Vorgaben oder auf Grund spezifischer (juristischer) Kompetenzen nur vom Vorstand getroffen werden können. Auf Grund der engen Zusammenarbeit gibt es naturgemäß viel Austausch zu den anstehenden Entscheidungen.

Eine umfangreiche Partizipation der Mitarbeiter*innen an Entscheidungen und den Belangen der nestbau AG ist ausdrücklich erwünscht, setzt natürlich aber die Bereitschaft zur Verantwortungsübernahme voraus. Grundsätzlich werden Mitarbeiter*innen zur Übernahme von mehr Verantwortung ermutigt.⁵⁰

Verpflichtende Indikatoren

- Der Anteil der Entscheidungen, die über Anhörung / Mitwirkung / Mitentscheidung getroffen werden (in %): ist nicht bekannt

C4.4 Negativ-Aspekt: Verhinderung des Betriebsrates

Auf Grund der Unternehmensgröße der nestbau AG gibt es keinen Bedarf für einen Betriebsrat. Gegebenenfalls anstehende Themen können wir direkt zwischen Vorstand und Mitarbeiter*innen besprechen.

Verpflichtende Indikatoren

- Betriebsrat: vorhanden/nicht vorhanden; seit wann? nein

⁵⁰ Unsere Mitarbeiterin wurde 2019 z.B. zur Geschäftsführerin der ausgegründeten „nestvermittlung GmbH“ bestellt.

D Kund*innen & Mitunternehmer*innen

Die **nestbau AG** baut und verwaltet bezahlbaren Wohnraum, berät Wohnungsbau-Gemeinschaften und Kommunen beim Bau von Immobilien, übernimmt die Bauherren-Funktion für gemeinwohlorientierte Projekte und soziale Träger, übergibt auf Wunsch schlüsselfertige Gebäude und bietet als gemeinwohl-orientierte Gesellschaft in Bürgerhand die Möglichkeit einer nachhaltigen, ethisch verantwortlichen Geldanlage. Mit diesen Angeboten werden unterschiedliche Kunden-/ Zielgruppen angesprochen:

- Mieter*innen, hierzu gehören:
 - Private Mieter*innen
 - Gewerbliche Mieter*innen, z.B. Denk-Stube ein Coworking Space oder Firmen, die für externe Mitarbeiter temporär eine ‚Ferienwohnung‘ bzw. Gästezimmer mieten
 - Sozialverbände wie die Habila GmbH, die in den Gebäuden der nestbau AG Wohngemeinschaften für benachteiligte Menschen betreibt
- Gemeinwohlorientierte Baugemeinschaften und Projekte, Kommunen
 - die von der **nestbau AG** professionelle Beratung beim Bau ihrer Immobilie wünschen
 - oder für die die **nestbau AG** die komplette Bauherren-Funktion übernimmt
 - an denen die **nestbau AG** eine Beteiligung übernimmt, wie im Projekt ‚Neue Nachbarn KG‘⁵¹.
- Personen, die durch die nestbau AG Häuser zum Kauf vermittelt bekommen⁵²

Zu unseren Mitunternehmer*innen im engeren Sinn gehören insbesondere Unternehmen und Organisationen, die mit ihren Aktivitäten einen sozialen Beitrag in der Immobilienwirtschaft leisten wollen. Hierzu gehört beispielsweise das Mietshäuser Syndikat Freiburg, das auch an Wohnungsprojekten in Tübingen beteiligt ist, insbesondere aber auch die städtische Wohnungsbau-Gesellschaft GWG, daneben die Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH und die Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG. Im weiteren Sinn gehören zu unseren Mitunternehmer*innen auch klassische, profit-orientierte Wohnungsbaugesellschaften.

⁵¹ <https://www.neue-nachbarn-tuebingen.de/>

⁵² Die Wohnungsvermittlungs-Tätigkeit wurde 2019 in eine eigene Wohnungsvermittlungs-Gesellschaft - die nest-Vermittlung - ausgelagert, da die Vermittlung von Häusern nicht das Kerngeschäft der nestbau AG darstellt, deshalb gehören Immobilienmakler auch nicht zu unseren direkten Mitunternehmen.

D1 Ethische Kund*innenbeziehungen

Ethische Kundenbeziehung sind ein wesentliches Merkmal unserer Geschäftspolitik, die eine entsprechende Beziehungen zwischen allen Akteur*innen anstrebt⁵³. Unsere Wohnungen werden häufig an Menschen vermietet, die auf dem freien Wohnungsmarkt Probleme haben bezahlbaren Wohnraum zu finden (z.B. Alleinerziehende mit Kindern, geflüchtete Familien) oder an Menschen, die einer besonderen Fürsorge bedürfen (Wiedereingliederungshilfe, „Demenz-WG“, ambulant betreutes Wohnen). Dabei achten wir darauf, die spezifischen Interessen unserer Kunden zu wahren (z.B. sind alle Gebäude barrierefrei, teilweise rollstuhlgerecht errichtet), bzw. in den Mittelpunkt unserer Aktivitäten zu stellen und mit unseren Kunden auf Augenhöhe zu kommunizieren.



Abbildung 17: nestbau-Mieter

⁵³ Ethikrichtlinien für den Umgang mit unseren Kunden (Mieter*innen) ergeben sich aus den auf unserer Website formulierten Werten & Überzeugungen:
<https://www.nestbau-ag.de/unsere-grundsätze>

D1.1 Menschenwürdige Kommunikation mit Kund*innen

Die Kunden bzw. zukünftigen Mieter der nestbau AG stehen oft schon beim Baubeginn fest. Entweder wir übernehmen die Projektleitung für eine bereits existierende oder sich in Gründung befindende Baugemeinschaft oder wir erarbeiten im Falle unserer eigenen Immobilien gemeinsam mit einem Sozialträger ein Nutzungskonzept. In der Regel werden die Grundstücke, die wir bebauen, von einer Kommune ausgeschrieben und vergeben, die hierfür einen Vorschlag für ein Nutzungskonzept erwartet. Unser Nutzungskonzept beinhaltet dabei regelmäßig soziale und ökologische Kriterien nach denen Mieter ausgewählt werden.

Die Betreuung unserer Mieter*innen erfolgt direkt durch die Mitarbeiter*innen der nestbau AG, wir sind für unsere Mieter*innen jederzeit ansprechbar.

Aus unserem Selbstverständnis als Gemeinwohl-orientierte Wohnungsbau-gesellschaft ergibt sich, dass das Streben nach Umsatzmaximierung und Gewinnmaximierung bei der nestbau AG nicht im Vordergrund steht. Unsere Mieten liegen dauerhaft unter dem jeweiligen Mietspiegel, z.B. wird die Miete beim Projekt „Neue Nachbarn“ dauerhaft 15 % unter dem Tübinger Mietspiegel liegen. Auch in unserem Stammgebäude im Schleifmühlweg in Tübingen liegt die Miete mit durchschnittlich € 9,20 pro m² ebenfalls ca. 15 % unter dem örtlichen Mietspiegel. Durch die hohe Energieeffizienz unserer Häuser (KfW 55) profitieren die Mieter zusätzlich von vergleichsweise geringen Nebenkosten. Dies wird dadurch möglich gemacht, dass die Finanzierung durch Menschen erfolgt, die bei der Anlage ihres Geldes nicht primär auf eine möglichst hohe Rendite achten. Und es wird dadurch möglich, dass viel Arbeitszeit – insbesondere von Seiten des Vorstands - noch immer quasi ehrenamtlich eingebracht wird. Ein weiterer wichtiger Aspekt zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums liegt in der suffizienten Realisierung der Gebäude, mit viel gemeinsam genutztem Wohnraum.

Neben den finanziellen Aspekten ist auch die Achtung der Bedürfnisse der pflegebedürftigen Mieter*innen ein wichtiges Kriterium und steht vor Umsatzstreben. Die von der nestbau AG erstellte Wohnung für eine Demenz-Wohngemeinschaft wird z.B. von den Angehörigen der zukünftigen Bewohner*innen selbst verwaltet. Damit bleiben die Angehörigen in engem Kontakt mit den pflegebedürftigen Bewohner*innen, aber die nestbau AG verzichtet auch auf Umsätze, die sie durch die Vermietung an einen Betreiber erzielen könnte.

„Klassische“ Formen der Werbung, über Prospekte, Social Media und auch Zeitungen, richten sich hauptsächlich an potenziellen Investor*innen bzw. an Aktionär*innen, da die Gewinnung von Kunden / Mietern nicht über diesen Weg

erfolgt. Dabei steht der informative Charakter der Werbung - in diesem Fall die Möglichkeit einer ethischen, sozial und ökologisch orientierten Geldanlage - im Vordergrund. Ziel dieser Art von Werbung, ist die an sozialen und ökologischen Kriterien orientierte Finanzierung bezahlbaren Wohnraums. Interessent*innen erhalten außerdem auf unserer Website detaillierte, umfassende und ehrliche Informationen zu unseren geplanten Projekten, zu Aktien und zu den Risiken dieser Anlageform. Werbung für unsere privat vermieteten Wohnungen gibt es praktisch nicht. In aller Regel stehen, wenn jemand z.B. aus beruflichen Gründen doch einmal auszieht, schon mehrere Interessent*innen bereit.

Neben den oben beschriebenen Formen der Werbung, gibt es eine Reihe von Filmen auf YouTube oder Vimeo, die über unsere Werte, Überzeugungen und Aktivitäten informieren und in denen auch unsere Kund*innen bzw. Mieter*innen und Investor*innen zu Wort kommen.⁵⁴ „Werbung“, die sich an die Bewohner*innen, der an soziale Leistungsträger⁵⁵ vermieteten Wohnungen richtet, erfolgt in der Regel in Kooperation mit diesen Trägern und durch zielgruppenorientierte Informationsveranstaltungen. Daneben wird hierüber auch auf unserer Website oder in Zeitungsanzeigen informiert (hierzu ein Ausschnitt aus einem praktischen Beispiel auf unserer Website⁵⁶).

Betreute Wohngemeinschaft im Güterbahnhof-Quartier: Der Countdown läuft!

Im März 2019 wird die von der nestbau AG erstellte Wohnung für eine Demenz-Wohngemeinschaft im Tübinger Süden bezugsfertig. Die Wohngemeinschaft wird von den Angehörigen der zukünftigen Bewohner/innen selbst verwaltet. Die Auftakt-Veranstaltung, auf der wir gemeinsam mit dem Verein „Mitten im Leben Tübingen e.V.“ das Konzept vorstellen, fand am 9. Oktober 2018 statt. Michael Lucke für den Kreis Seniorenrat, Ulrike Dimmler-Trumpp für den Verein "Mitten im Leben - Tübingen e.V. und Gunnar Laufer-Stark für die nestbau AG stellten den gut 70 Besucher/innen das Konzept vor.

⁵⁴ <https://www.nestbau-ag.de/videos> (diese Videos wurden zum Teil auch in den vorliegenden Bericht verlinkt)

⁵⁵ <https://www.mittenimleben-tuebingen.de/seite/366157/projekt-alter-güterbahnhof.html>

⁵⁶ <https://www.nestbau-ag.de/news/demenz-wohngemeinschaft-im-tübinger-süden>

Gemeinschaft und Leben

Licht, Materialsprache und Farbe beeinflussen das Wohlbefinden aller Menschen. Aber auch die Gemeinschaft in einem sozialen Umfeld und alltägliches Miteinander. Um so wichtiger werden diese äußeren positiven Einflüsse und Stimulationen für Menschen mit einer Demenzerkrankung. In Würde, weitestgehend selbstbestimmt, gemeinsam mit anderen in einem vertrauten, freundlichen Umfeld zu leben wirkt sich positiv auf das jeweilige Lebensgefühl eines jeden einzelnen Mitbewohners aus.

In der Wohngemeinschaft ist gemeinsames Erleben in offener und heller Atmosphäre ebenso möglich wie ein Rückzug in den eigenen privaten Raum.

Der lichtdurchflutete Bereich als Zentrum der Wohngemeinschaft bietet Raum für gemeinsames Kochen, Essen, Singen und Spielen. Große Terrassenflächen laden zum Verweilen und Beobachten des Lebens im großen Innenhof des Quartiers ein.

Eigenständigkeit und familiäres Miteinander werden gefördert. Ein Leben in Würde, vor allem ohne klinisch kühle Heimatmosphäre, wird trotz einer Erkrankung ermöglicht und gefördert.



Abbildung 18: Auszug aus einem nestbau-Informations- / Werbeprospekt

Da uns unsere Mieter*innen / Kund*innen oft schon in einem frühen Projektstadium bekannt sind, werden sie auch häufig von Beginn an in die Planung einbezogen. Dadurch erhalten wir häufig auch wichtige Inputs und können ggf. auf individuelle Wünsche eingehen. Unsere Mieter*innen können sich jederzeit mit Wünschen und Reklamationen an uns wenden. Reklamationen

waren bisher kaum ein Thema, wenn mal etwas nicht funktioniert wird angerufen und wir bestellen den Handwerker.

Verpflichtende Indikatoren

- Übersicht Budgets für Marketing, Verkauf, Werbung: Ausgaben für Maßnahmen bzw. Kampagnen
Nach dem Werbe-Schwerpunkt 2018 auf Internet-Präsenz und Werbung in sozialen Medien sind 2019 neben der Ausweitung der Werbung in sozialen Medien auch einige klassische Anzeigen in den regionalen Tageszeitungen geplant.

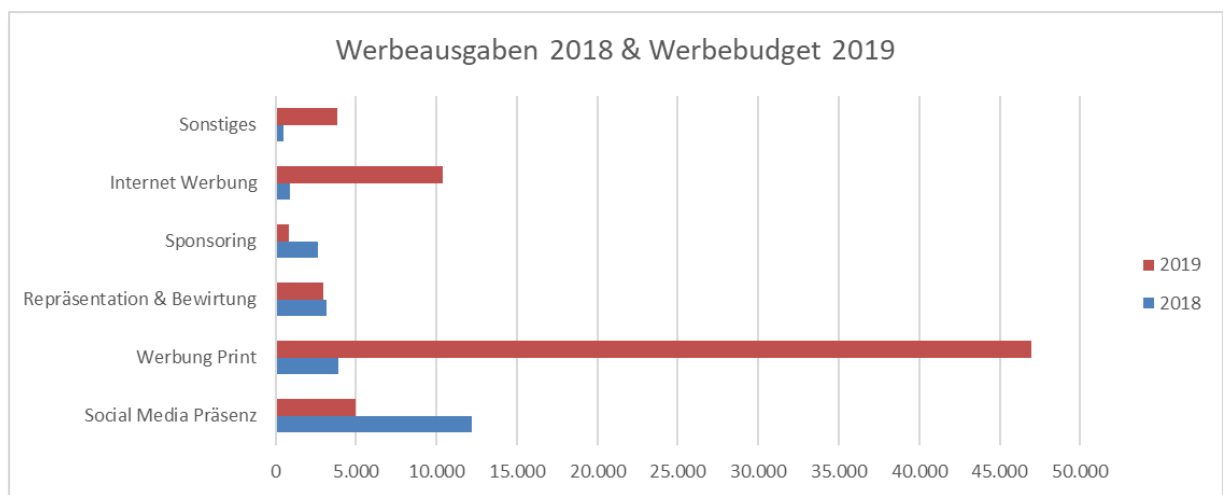


Abbildung 19: Werbebudget 2018

- Art der Bezahlung der Verkaufsmitarbeitenden: fixe und umsatzabhängige Bestandteile in %: Bei der nestbau AG gibt es keine umsatzabhängige Bezahlung von Mitarbeitern
- Interne Umsatzvorgaben von Seiten des Unternehmens: es gibt keine interne Umsatzvorgaben
- Leerstandsquote: 0%
- Mieterhöhung in den letzten 10 Jahren: 0
- Anzahl gemeldeter schwerwiegender Mängel: 0
- Anzahl gerichtlicher Auseinandersetzungen: 0
- Zwangsräumungen: 0

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

Zusätzlich zu den bereits bestehenden Informationskanälen wie unsere Website, Prospekte und Informationsveranstaltungen wurde unsere Präsenz in so

genannten „Social Media Kanälen verstärkt, um unsere Idee der Bürger-AG bekannter zu machen und um auf unsere Informationsveranstaltungen hinzuweisen und dabei gleichzeitig zusätzliche Personenkreise erreichen zu können.

D1.2 Barrierefreiheit

Es gibt keinerlei Hürden bzgl. der Nutzung unserer Dienstleistungen, sieht man davon ab, dass wir bei Weitem nicht so viel bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen können wie nachgefragt wird. Durch unsere Aktivitäten zum Gewinnen neuer Investor*innen versuchen wir diese „Hürden, bezahlbaren Wohnraum zu finden“ abzubauen.

Unser Wohnungsangebot richtet sich – nicht ausschließlich⁵⁷, aber zu einem großen Teil - an Personen, die auf dem freien Wohnungsmarkt Schwierigkeiten haben bezahlbaren Wohnraum zu finden und es richtet sich gezielt an Personen die einen besonderen Betreuungsbedarf haben. Im Einzelfall sind dies:

- 2 Wohngruppen im Schleifmühlenweg in Tübingen für Personen mit Behinderung oder Pflegebedarf, (Wiedereingliederungshilfe) betrieben von der Habila GmbH.⁵⁸
- Geflüchtete Familien im Projekt „Neue Nachbarn“
- Alleinerziehende mit Kindern
- Studentische Wohngemeinschaften mit Kindern
- (ab 2019) Demenziell erkrankte Personen in einer Wohngemeinschaft in der Eisenbahnstraße in Tübingen („Plan G“)
- (ab 2020) Ambulant betreute Pflege-WG und geflüchtete Familien in Hirschau („Zuhause in Hirschau“)

Unsere Gebäude werden von vorneherein auf die Bedürfnisse der zukünftigen Mieter ausgerichtet. Das gesamte „nestbau-Modellhaus“ in Tübingen wurde barrierefrei errichtet. Die Wohnungen im ersten Obergeschoss und drei der vier Gästewohnungen wurden über den barrierefreien Standard hinaus nach den Vorgaben der DIN 18040-2 rollstuhl-geeignet erstellt.

Die sich noch im Bau befindliche Wohnung für eine „Demenz-WG“ befindet sich im 1. Obergeschoss und ist mit Aufzug barrierefrei erreichbar. Außerdem ist hier

⁵⁷ Im Gebäude im Schleifmühlenweg gibt es ein paar Ferienwohnungen, die gewerblich an Firmen vermietet werden, die für ein paar Monate eine Wohnung für „externe“ Mitarbeiter benötigen. Diese Vermietung wirkt sich positiv auf das Mietniveau für die anderen Mieter aus. Zum Teil dienen diese barrierefreien Ferienwohnungen aber auch Personen zur Überbrückung, die mit körperlicher Behinderung aus der berufsgenossenschaftlichen Unfallklinik entlassen werden, deren eigene Wohnung aber noch nicht barrierefrei, bzw. Rollstuhlgerecht umgebaut werden konnte.

⁵⁸ <https://www.habila.de/>

das gesamte Raumkonzept auf die Bedürfnisse der späteren Bewohner ausgerichtet. Ebenfalls wird das in Tübingen-Hirschau gerade errichtete Gebäude komplett barrierefrei errichtet.

Verpflichtende Indikatoren

- Umsatzanteil in % des Produktportfolios, das von benachteiligten Kund*innen-Gruppen gekauft wird.
Der Umsatzanteil der auf benachteiligte Kund*innen-Gruppen entfällt betrug 2018 ca. 33,2 %⁵⁹.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

Im Berichtszeitraum befanden sich zwei barrierefrei zugängliche, bzw. rollstuhlgeeignete Immobilien für benachteiligte Personengruppen im Bau. Für zwei weitere Projekte (Steingauquartier Kirchheim/Teck und Feuerbacher Melange), die ebenfalls Wohn-, bzw. Arbeitsräume für benachteiligte Menschen enthalten, wurden die Vorbereitungen zum Bau getroffen.

Verbesserungspotenziale/Ziele:

- Zur Steigerung des Umsatzanteils, der auf benachteiligte Kund*innen-Gruppen entfällt, wurden durch die im Bau befindlichen Projekte und die beiden erwähnten, zukünftig geplanten Bauprojekte bereits Maßnahmen ergriffen. Diese Maßnahmen kommen auch mit der Fertigstellung der Projekte „Plan G / Demenz-WG“ (ab 2019) und „Zuhause in Hirschau“ (ab 2020) zum Tragen.

D1.3 Negativ-Aspekt: Unethische Werbemaßnahmen

Es kann bestätigt werden, dass wir keinerlei unethischen Werbemaßnahmen betreiben.

Verpflichtende Indikatoren

Anteil der Werbeausgaben, die auf ethische und unethische Kampagnen entfallen: 0 %

⁵⁹ Da sich die Demenz WG (Projekt Plan G) und die ambulant betreute Wohngemeinschaft (Zuhause in Hirschau) 2018 noch im Bau befinden wird dieser Anteil nach der Fertigstellung deutlich höher ausfallen. Als Umsätze mit benachteiligten Kund*innen-Gruppen wurden nur die Mieterlöse mit Sozialträgern und die Erlöse für das Projekt „Neue Nachbarn“ berücksichtigt

D2 Kooperation und Solidarität mit Mitunternehmen

Zu unseren direkten Mitunternehmen zählen wir insbesondere Wohnungsbau-gesellschaften mit sozialem Anspruch bzw. sozialem Auftrag und mit zumindest teilweise gleicher oder ähnlicher Zielgruppe. Hierzu gehören gegenwärtig primär die in Tübingen ansässigen Wohnungsbaugesellschaften „Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH“ und die städtische Wohnbaugesellschaft „GWG“, sowie Projekte des „Mietshäuser Syndikats“.⁶⁰ Des Weiteren kann zu diesem Kreis auch noch die Postbau-Genossenschaft Baden-Württemberg eG gerechnet werden, denen wir auf dem Wohnungsbaumarkt bisher praktisch noch nicht begegnet sind. Andere auf dem Wohnungsbaumarkt agierende Unternehmen, gehören wegen der unterschiedlichen wirtschaftlichen Ausrichtung und Zielgruppe nicht zu unseren direkten Mitunternehmen.

Daneben gibt es Unternehmen, mit denen wir zur Erreichung gemeinsamer Ziele kooperieren. Hierzu gehören in erster Linie die an unseren Bauprojekten beteiligten Unternehmen. Zu dieser Gruppe würden wir auch die Sozialträger zählen, die zwar einerseits unsere späteren Mieter sind, mit denen wir aber auch vor und während der Bauphase eng kooperieren um für die späteren Betreiber und Bewohner der betreuten Wohnungen eine möglichst optimale Versorgung zu gewährleisten.

Schließlich gibt es auch noch Kooperationen mit Unternehmen wie der Cowork-Group GmbH - bei der der Vorstand der nestbau AG auch Mit-Gesellschafter ist und die auch der Mieter des „Coworking Spaces“ im Schleifmühlweg ist - mit dem Ziel der gemeinsamen Entwicklung von Lösungen für gesellschaftliche Bedürfnisse im Rahmen neuer Wohn-Projekte und Wohnformen, wie z.B. „Co-Living“⁶¹, eine Mischform aus Arbeits- und Wohngemeinschaft, die auch im Hinblick auf nachhaltiges Wohnen und effiziente Ressourcennutzung interessant ist.

D2.1 Kooperation mit Mitunternehmen

Unsere Kooperationen mit den direkten Mitunternehmen sind nicht wirtschaftlicher, sondern informeller Natur. Insbesondere zur städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWG und zum Mietshäusersyndikat bestehen gute und enge Kontakte.

Unsere Beziehung ist vom Bewusstsein geprägt, dass wir auf unterschiedliche Art alle an der Lösung derselben gesellschaftlichen Probleme arbeiten. Gegenstand

⁶⁰ Für die regionale Vertretung der „Mietshäuser Syndikat GmbH“ in Freiburg.

⁶¹ Ein Co-Living-Konzept wird aktuell im Rahmen des Projektes „Steingau-Quartier“ in Kirchheim/Teck realisiert.

und Ziel dieser Kontakte ist daher der Erfahrungs- und Wissensaustausch in Fragen des Wohnungsbaus mit sozialer Ausrichtung, bzgl. neuer Wohnformen, spezifischen Anforderung beim Bau für benachteiligte Personengruppen etc.

Neben den bereits bestehenden „Kooperationen“ ist uns für die Zukunft der Aufbau einer Kooperation mit einem Holzbau-Unternehmen ein wichtiges Anliegen. Holz ist ein ökologisch hervorragender Baustoff und unser Wunsch ist, möglichst auch Projekte mit Immobilien aus Holz zu realisieren. Hierzu gibt es aber bisher noch keinen konkreten Kooperationspartner.

Darüber hinaus sind auch noch weitere Kooperationen mit Pfliegewohn-gemeinschaften geplant. Ziel ist es, bereits bei der Konzipierung, spätestens aber bei der Planung von Gebäuden, auf die besonderen Belange von ambulant betreuten Wohnformen einzugehen.

Die Entwicklung von Wohnraum für benachteiligte Personen und Wohnformen, die gesellschaftliche Bedürfnisse befriedigen, erfordert einen intensiven Austausch aller Beteiligten. Es liegt daher in der Natur der Sache, dass wir sowohl mit Mitunternehmen als auch mit gesellschaftlichen Gruppen Wissen, Erfahrungen und Information teilen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf unsere Erfahrungen rund um Themen und konkrete Herausforderungen im sozialen Wohnungsbau. Hierzu tauschen wir uns z.B. mit der städtischen Wohnungs-Baugesellschaft und dem Mietshäuser-Syndikat aus. Zum Mietshäuser-Syndikat bestehen darüber hinaus noch weitere Verbindungen, der Vorstand der nestbau AG unterstützt Projekte des Mietshäuser-Syndikats mit rechtlicher und betriebswirtschaftlicher Beratung. Daneben pflegen wir auch enge Kontakte zum städtischen Bauamt zum Austausch über kommunale Wohnungsbauthemen (vgl. E2).

Unsere Kontakte zu anderen, im weiteren Sinne Gemeinwohl-orientierten Akteuren im Wohnungswesen dienen neben dem reinen Wissens- und Informationsaustausch auch dem Austausch zu gesellschaftlichen Trends und Entwicklungen und deren Auswirkungen auf den „Wohnungsmarkt“, sowie der Weiterentwicklung Gemeinwohl-orientierter Wohnungsbauthemen. So konnte beispielsweise unsere Idee der Vergabe kommunaler Grundstücke in Erbpacht in Tübingen beim Projekt „Neue Nachbarn“ realisiert werden. Bei dieser Form der Grundstücksvergabe wird das Grundstück der Spekulation entzogen, zukünftigen Generationen bleiben noch Optionen bzgl. städtebaulichen Gestaltungen erhalten und die aktuellen Gesamtkosten für das Projekt werden deutlich reduziert, wodurch ein wesentlicher Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums geleistet wird.

In Planung sind weitere Kooperation mit Kommunen und kirchlichen Trägern.

Verpflichtende Indikatoren

- Wie hoch ist der investierte Zeit- und/oder Ressourcenaufwand für Produkte oder Dienstleistungen, die in Kooperation erstellt werden, im Verhältnis zum gesamten Zeitaufwand für die Erstellung der Produkte und Dienstleistungen des Unternehmens? (in Stunden/Jahr bzw. %-Anteil):
Bei den „Kooperationen“ mit Mitunternehmen handelt es sich in erster Linie um Knowhow-Transfer, es werden keine Produkte oder Dienstleistung in Kooperation mit Mitunternehmen erstellt.
- Wie viel Prozent von Zeit/Umsatz werden durch Kooperationen mit folgenden Unternehmen aufgewendet/erzielt:
 - Unternehmen, die die gleiche Zielgruppe ansprechen (auch regional): geschätzt 2,5 % der Zeit, ca. 1 Stunde pro Woche
 - Unternehmen der gleichen Branche, die regional eine andere Zielgruppe ansprechen: 0 h
 - Unternehmen der gleichen Branche in der gleichen Region, mit anderer Zielgruppe: 0 h
- In welchen der folgenden Bereiche engagiert sich das Unternehmen? (Anzahl: x/3)
- Kooperation mit zivilgesellschaftlichen Initiativen zur Erhöhung der ökologischen / sozialen / qualitativen Branchenstandards:
 - Die nestbau AG hat sich konkret im Projekt „Neue Nachbarn GmbH & Co. KG“ engagiert und hat die Funktion des Komplementärs in der gegründeten Kommanditgesellschaft übernommen. Das Projekt errichtete auf einem städtischen Grundstück (in Erbpacht) eine Immobilie, die für die nächsten zehn Jahre primär der Anschlussunterbringung geflüchteter Familien dient. In zehn von zwölf Wohnungen leben geflüchtete Familien, in zwei Wohnungen sind Wohngemeinschaften untergebracht, die einen Beitrag zur besseren Integration leisten. Gleichzeitig bietet das Gebäude auch Raum für soziale und gewerbliche Nutzung (so betreibt z.B. die Stadt Tübingen Beratungsräume im Rahmen des städtischen Integrationsmanagements).⁶²
 - Beim Projekt „Neustart Tübingen“ unterstützt der Vorstand der nestbau AG das Projekt bei rechtlichen Fragen. „Neustart Tübingen“ ist eine 2017 gegründete Initiative mit dem Ziel für ca. 500 Personen, ein genossenschaftlich orientiertes und demokratisch strukturiertes Quartier in Tübingen zu errichten. Grundstück und Wohnraum sollen dabei in Gemeineigentum überführt werden⁶³

⁶² <https://www.neue-nachbarn-tuebingen.de/neue-nachbarn-flyer-2019-10.pdf>

⁶³ <https://neustart-tuebingen.mtmedia.org/>

Beide Projekte haben einen in sozialer Hinsicht einen innovativen Charakter, wurden durch zivilgesellschaftliche Initiativen ins Leben gerufen und leisten einen wichtigen Beitrag zur Erhöhung des Branchenstandards, insbesondere im Hinblick auf die Lösung gesellschaftlicher / sozialer Probleme (bezahlbare Wohnungen, Integration) und neuer Wohnformen.

- Des Weiteren, kann hierzu auch noch die Unterstützung und Kooperation mit dem „**Mietshäuser-Syndikat**“ gerechnet werden, welches im Kern ebenfalls eine zivilgesellschaftliche Initiative darstellt. Die durch den Vorstand der nestbau AG erbrachte rechtliche Beratung für einzelne Projekte erlaubt es, dass solche Initiativen auf rechtlich sicherem Boden agieren und dadurch die Lebensfähigkeit dieser „alternativen“ Wohnformen gesichert wird.
- Aktiver Beitrag zur Erhöhung gesetzlicher Standards innerhalb der Branche (Responsible Lobbying). Keine Beiträge
- Mitarbeit bei Initiativen zur Erhöhung der ökologischen / sozialen / qualitativen Branchenstandards:

Einen weiteren Beitrag zur Erhöhung der ökologischen / sozialen / qualitativen Branchenstandards leisten wir durch unsere Mitgliedschaft im „Netzwerk Immovieliën“. Das „Netzwerk Immovieliën“ ist ein Bündnis von Akteur*innen aus Zivilgesellschaft, Öffentlicher Hand, Wirtschaft, Wohlfahrt und Wissenschaft, die sich für eine Gemeinwohlorientierung in der Immobilien- und Quartiersentwicklung einsetzen.⁶⁴

Im weiteren Sinn trägt auch die Art der Finanzierung gemeinwohlorientierter Immobilien zur Erhöhung des Branchenstandards bei. Hierunter fällt auch unsere Unterstützung und Mitgliedschaft beim „Forum nachhaltige Geldanlagen“ und bei „CRIC, Verein zur Förderung von Ethik und Nachhaltigkeit bei der Geldanlage“. ⁶⁵

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Projekt „Neue Nachbarn“ abgeschlossen
- Mitgliedschaft im:
 - Netzwerk Immovieliën e.V.
 - Forum nachhaltige Geldanlagen⁶⁶
 - CRIC⁶⁷ Verein zur Förderung von Ethik und Nachhaltigkeit bei der Geldanlage

⁶⁴ <https://www.netzwerk-immovieliën.de/>

⁶⁵ <https://www.cric-online.org/>

⁶⁶ <https://www.forum-ng.org/de>

⁶⁷ <https://www.cric-online.org/>

D2.2 Solidarität mit Mitunternehmen

Auf Grund der Größe unseres Unternehmens mit lediglich zwei Vollzeitbeschäftigten und der jeweiligen Besonderheiten der Geschäftsmodelle sind finanzielle oder personelle Unterstützungen oder das Weitergeben von Aufträgen zwischen uns und unseren Mitunternehmen praktisch nicht möglich. Allerdings findet im Hinblick auf Erfahrungsaustausch und die Weitergabe von Informationen und Knowhow ein reger Austausch statt. Insbesondere die, für einen relativ geringen finanziellen Beitrag, geleistete wirtschaftliche und rechtliche Beratung von Projekten des Miethäusersyndikats durch den Vorstand der nestbau AG sei hier erwähnt.

Verpflichtende Indikatoren

Weitergabe von Mitarbeiterstunden		
Wie viele Arbeitskräfte bzw. Mitarbeiter*innenstunden wurden an Unternehmen ...	Anzahl	% der Gesamtstunden
anderer Branchen weitergegeben	0	0
der gleichen Branche weitergegeben	0	0
Weitergabe von Aufträgen		
Wie viele Aufträge wurden an Mitunternehmen ...	Anzahl	% aller Aufträge
anderer Branchen weitergegeben	0	0
der gleichen Branche weitergegeben	0	0
Weitergabe von Finanzmitteln		
Wie hoch beläuft sich die Summe an Finanzmittel, die an Unternehmen ...	Summe in TEUR	% vom Umsatz
anderer Branche	0	0
der gleichen Branche	0	0

D2.3 Negativ-Aspekt: Missbrauch der Marktmacht gegenüber Mitunternehmen

Die nestbau AG verfügt weder über eine nennenswerte Marktmacht, noch würde es zu unserem Selbstverständnis als gemeinwohl-orientierter Wohnungsbau-gesellschaft passen, Marktmacht zu missbrauchen. Da die Grundstücke auf denen wir Immobilien errichten in der Regel von den Kommunen vergeben werden und die demokratisch legitimierte Vergabe sich daran orientiert, welchen Nutzen das Bauprojekt für die Kommune, bzw. das jeweilige Quartier bringt, besteht hier praktisch auch keine Möglichkeit in irgendeiner Form Marktmacht zu missbrauchen. Mittlerweile erhält die nestbau AG mehr Angebote, Wohnraum zu errichten, als wir in der Lage sind zu finanzieren. Das Erreichen hoher Marktanteile bzw. von Marktführerschaft spielt für uns keine Rolle.

Es kann somit bestätigt werden, dass kein Missbrauch von Marktmacht erfolgt.

Verpflichtende Indikatoren

- Findet ein wertender Vergleich (besser/schlechter bzw. im USP) mit der Leistung und den Angeboten von Mitunternehmen in der Kommunikation statt? nein
- Wird zumindest bei einem Produkt bzw. einer Dienstleistung eine Dumpingpreisstrategie verfolgt? nein
- Werden geheime/verdeckte Preisabsprachen mit anderen Unternehmen getroffen? nein
- Ist die Maximierung der Marktanteile auf Kosten von Mitunternehmen, Kund*innen oder Produzent*innen in der Unternehmensstrategie verankert? nein
- Werden für eigene Produktideen zahlreiche Patente erwirkt, die selbst nicht weiterverfolgt oder genutzt werden und die andere Unternehmen bei der Weiterentwicklung/Forschung/Innovation blockieren könnten bzw. sollen? nein

D3 Ökologische Auswirkung durch Nutzung und Entsorgung von Produkten und Dienstleistungen

„Ein Blick auf die Daten zum Abfallaufkommen, zum Energie- und Ressourcenverbrauch sowie zu den durch den Bausektor hervorgerufenen Emissionen macht schnell deutlich: Die Auswirkungen des Bauwesens auf unsere Umwelt, auf das Klima und somit auf unseren gesamten Planeten sind immens. In Anbetracht der Tatsache, dass die global verfügbaren Ressourcen endlich sind, wird es zunehmend wichtiger, die der Erde einmal entnommenen Rohstoffe in einem hochwertigen Zustand zu behalten und sie möglichst lange zu verwenden.“⁶⁸

D3.1 Ökologisches Kosten-Nutzen-Verhältnis von Produkten und Dienstleistungen (Effizienz und Konsistenz)

Unser primärer Ansatz zur Realisierung ökologischer Nachhaltigkeit ist der Bau von Gebäuden, die möglichst wenig Ressourcen verbrauchen. Schon in der Planung wird das Haus so konzipiert, dass es später wenig (Heiz-)Energie verbraucht und dass ein Teil dieser Energie aus emissionsfreien Quellen stammt (z.B. Solarenergie). Die von der nestbau AG errichteten Gebäude entsprechen alle dem KfW 55 Standard⁶⁹ bzw. übertreffen diesen. Faktisch erreichen die Gebäude einen Energiestandard, der nur geringfügig oberhalb des KfW 40 Standards liegt (diesen besseren Standard zu erreichen, wäre aber nur mit unverhältnismäßig höheren Kosten zu erreichen und würde nur ganz unwesentliche Einsparungen an Heizenergie bedeuten).

Bei unserem Gebäude im Schleifmühlweg beträgt die jährliche Einsparung an der gesamten für Heizung und Warmwasser benötigten Energie ca. 60 % - im Vergleich zum Referenzgebäude KfW 100, das beim Bau des Gebäudes den gesetzlichen Mindestwert markierte.^{70 71} Konkret sind das ca. 7.500 m³ weniger Erdgasverbrauch bzw. eine Einsparung von rund 87.000 kWh Primärenergie pro Jahr, oder eine Einsparung von ca. 15 Tonnen CO₂ pro Jahr. Ein Teil dieser

⁶⁸ „Die Circular Economy im Bauwesen“, in DGNB Report Januar 2019

⁶⁹ In die Berechnung des Standards KfW55 werden der Transmissionswärmeverlust und der jährliche Primärenergiebedarf einbezogen, deren Höchstwerte durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) für vergleichbare Neubauten definiert werden. Den Vorgaben der EnEV entspricht ein KfW-Effizienzhaus 100 (seit 2016 wurde die Vorgabe um 25 % reduziert). Ein KfW 55-Haus z.B. hat einen jährlichen Bedarf an Primärenergie, der nur 55 Prozent eines vergleichbaren Neubaus (KfW 100) beträgt.

⁷⁰ 2016 wurde der Mindeststandard bei Neubauten um 25 % reduziert. Auch im Vergleich zu diesem neuen Mindeststandard ist der Energieverbrauch des Gebäudes im Schleifmühlweg noch um knapp 50% geringer (46,7%)

⁷¹ <https://www.nestbau-ag.de/sites/default/files/download/energieausweis.pdf>

Einsparung resultiert auch aus dem, dem Gebäude zugrunde liegenden (suffizienten) Hauskonzept (vgl. D3.2).

Des Weiteren wird beim Bau soweit möglich auch auf recyclingfähiges Material geachtet (z.B. Beton nur noch mit mineralischer Dämmung oder Ziegel mit mineralischer Dämmung), allerdings wurde das Thema „Recyclingfähigkeit“ noch nicht systematisch und vollständig mittels Ökobilanzen für alle Baustoffe analysiert.

Bei den ökologischen Auswirkungen der Nutzung unseres Gebäudes im Schleifmühlweg handelt sich insbesondere um Wasser- und Energieverbräuche, in Form von Elektrizität und Erdgas (vgl. E3).⁷² Die energieeffiziente Bauweise (KfW55) und der, durch die Nutzung von Gemeinschaftsräumen, reduzierte Platzbedarf trägt zu niedrigen Energieverbräuchen bei (vgl. D3.2).

Elektrischen Strom beziehen unsere Mieter selbst, beim Gebäudestrom handelt es sich (noch) um einen Strommix, bezogen von den Stadtwerken Tübingen, der zwar im Hinblick auf CO₂-Emissionen und Kernenergieanteil besser ist als der durchschnittliche deutsche Mix, aber noch nicht klimaneutral und nicht frei von Kernkraft (vgl. Verbesserungspotenziale und E3).⁷³ Das verwendete Erdgas stammt ebenfalls von den Stadtwerken, bisher ohne Biogas-Anteile.

Eine Entsorgung der Produkte, in diesem Fall der Immobilien wird voraussichtlich frühestens in ca. 80 Jahren erforderlich sein. Wir versuchen hier zunehmend auch die Recyclingfähigkeit der verwendeten Baumaterialien systematisch zu berücksichtigen (vgl. Verbesserungspotenziale).

Zum Zeitpunkt des Baus des ersten Nestbauhauses im Schleifmühlweg mit KfW 55 Energiestandard lag der gesetzliche Energieeffizienz-Standard für Neubauten noch bei KfW 100. Im Vergleich zu bestehenden Immobilien und zum jetzigen gesetzlichen Standard (KfW 70) ist die ökologische Auswirkung positiv zu bewerten, zumal der KfW 55 Standard deutlich unterschritten wird. In Anbetracht der Dringlichkeit, der zum Klimaschutz erforderlichen Reduktionen von Treibhausgasen, werden jedoch weiter Verbesserungen erforderlich werden. In Tübingen, das ambitionierte Klimaschutzziele verfolgt, wurde die Vorgabe zur Genehmigung für Neubauten mittlerweile auf KfW 55 reduziert. Diese Vorgabe (über) erfüllen wir mit unseren Gebäuden bereits. Allerdings ist nach unserer Meinung die Betrachtung der Energieeffizienz eines Gebäudes nicht ausreichend, um die ökologischen Auswirkungen beurteilen zu können. Eine Rolle spielt hier auch wieviel Wohnraum von einer Person in Anspruch genommen wird, bzw. wie viele Personen das Gebäude bewohnen. Wird z.B. ein energieeffizientes Gebäude nur von wenigen Personen bewohnt, liegt der Energieverbrauch pro Bewohner*in

⁷² Für die anderen Gebäude, die sich 2018 noch im Bau befanden, liegen uns bisher keine Informationen vor.

⁷³ In der Ende 2019 bezugsfertigen Pflege-WG wird von Beginn an Bluegreen, der Strom aus regenerativen Quellen, der Stadtwerke Tübingen verwendet. Für das Gebäude im Schleifmühlweg wird ein Umstieg auch beim verwendeten Erdgas gerade untersucht

möglicherweise deutlich höher als dies bei einem zwar weniger energieeffizienten, aber von mehr Personen bewohnten Gebäude der Fall ist. Dasselbe gilt für den CO₂ Ausstoß, auch hier kann ein weniger effizientes Gebäude durch geeignete Maßnahmen, wie die Verwendung von Biogas zu einem deutlich besseren Ergebnis bzgl. klimatischen Auswirkungen führen. Deshalb sollten unsere Meinung nach der Primärenergiebedarf pro Bewohner*in, sowie der CO₂-Ausstoß pro Bewohner*in ebenfalls in einer Beurteilung der ökologischen Wirkung berücksichtigt werden.

Aus der suffizienten Bauweise (vgl. D3.2) unserer Gebäude resultieren jedenfalls zusätzliche Energieeinsparungen, da – im Vergleich zum Bundesdurchschnitt – insgesamt weniger Fläche pro Bewohner*in zu beheizen ist. Der durchschnittliche Primärenergieverbrauch (Erdgas) für unsere Gebäude beträgt ca. 40 kWh/m²a. Für die Wohnflächen dürfte der Verbrauch bei ungefähr 48 kWh/m²a bzw. ca. 1.360 kWh/a pro Bewohner*in liegen⁷⁴.

Zum Vergleich: Der durchschnittliche Primärbedarf für Heizungsenergie liegt in Deutschland bei ca. 160 kWh/m²a⁷⁵, der Energiebedarf im Schleifmühlweg beträgt also lediglich ca. 30 % des Bundesdurchschnitts und würde damit einem (theoretischen) KfW 48 Standard entsprechen (das gesamte Gebäude einem KfW 40 Standard). Der maximale Jahresprimär-Energiebedarf eines KfW 100 Referenzhauses beträgt 100 kWh/m²a, der Energiebedarf eines Passivhauses liegt bei ca. 15 kWh/m²a.⁷⁶

Für den durchschnittlichen pro-Kopf-Primärenergiebedarf in Deutschland konnten wir zwar keine Vergleichszahlen finden, jedoch rechnerisch ermittelt dürfte er bei ca. 7.500 kWh liegen.⁷⁷ In dieser berechneten Größe kommt zum Ausdruck, dass der Verbrauch pro Bewohner*in im Schleifmühlweg nur ca. 18 % des Durchschnittsverbrauchs in Deutschland beträgt (1.360/7.500).

Im Vergleich zum (rechnerischen) Durchschnittsverbrauch pro Person in einem KfW 100 Haus (bei der im Durchschnitt in Deutschland genutzten Wohnfläche von 47,1 qm pro Person) beträgt der pro Kopf Verbrauch an Primärenergie unsere Mieter*innen lediglich 29 %. Das bedeutet, dass durch die suffiziente, platzsparende Bauweise zusätzlich Primärheizenergie eingespart werden konnte.

Dieser relativ niedrige Energieverbrauch wird durch eine Vielzahl unterschiedlicher Maßnahmen, wie die Verwendung von Solarthermie (bzw. im Falle eines Anschlusszwangs an die städtische Wärmeversorgung mittels Kraft-Wärmekoppelung), durch umfangreiche Dämmmaßnahmen und spezielle

⁷⁴ Diese Zahl ist zugegebenermaßen etwas ungenau, da sie auch den Energiebedarf der Büroflächen im Erdgeschoss beinhaltet. Daher ist der effektive Verbrauch pro Bewohner*in niedriger.

⁷⁵ <https://www.energieheld.de/blog/energieverbrauch-eines-wohnhauses/#Gasverbrauch>

⁷⁶ <http://www.energiesparen-im-haushalt.de/energie/bauen-und-modernisieren/hausbau-regenerative-energie/energieverbrauch/kfw-effizienzhaus-100.html>

⁷⁷ Durchschnittlicher Primärenergiebedarf von 160 kWh/m²a multipliziert mit der durchschnittlich bewohnten Fläche von 47,1 m² = 7.536 kWh pro Kopf (vgl. D3.2)

Verglasungen erreicht. Ein zweiter wesentlicher Baustein zur Reduzierung des Energiebedarfs liegt in der suffizienten Raumnutzung, da hierdurch die zu beheizende Fläche pro Bewohner reduziert wird.

Als weitere Maßnahmen zur Reduzierung von Umweltauswirkungen bei der Nutzung unserer Gebäude kann die Bereitstellung einer für alle Mieter*innen ausreichenden Anzahl an Fahrradstellplätzen⁷⁸ und alle erforderlichen Vorkehrungen zur Mülltrennung gezählt werden. Des Weiteren wird die Abrechnung der Energieverbräuche mit den Mieter*innen besprochen und ggf. auch mit den Verbräuchen der anderen Mieteinheiten verglichen, um Einsparpotenziale aufzuzeigen.

Die Reduzierung des Energieverbrauchs - und nach Möglichkeit auch anderer ökologischer Auswirkungen - ist ein wesentliches Ziel unseres Geschäftsmodells. Der Schwerpunkt bisheriger Maßnahmen lag dabei wie beschrieben eindeutig auf der Reduktion des Energieverbrauchs, da hier unseres Erachtens auch der größte Hebel für ökologische Verbesserungen liegt. Zudem trägt ein niedriger Energieverbrauch auch dazu bei, durch niedrige Nebenkosten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Leider stehen ökologische und ökonomische Ziele oft auch in einem Zielkonflikt, so dass eine gute Abwägung zwischen Kosten und Nutzen notwendig ist. Konkret bedeutet dies, dass wir bisher zwar nach KfW 55 gebaut haben, unser Energieverbrauch aber besser ist als KfW 55, also nahe bei KfW 40 liegt. Die notwendigen Maßnahmen zum vollständigen Erreichen des KfW 40 Standards (der berühmten „letzten 5 %“) würden aber mit unverhältnismäßig hohen Kosten zu Buche schlagen - und dadurch unserem Ziel bezahlbaren Wohnraum zu schaffen deutlich entgegnen.

Durch die anpassungsfähige Bauweise an unterschiedliche Bedürfnisse, versuchen wir zukünftige Umbaumaßnahmen weitgehend überflüssig zu machen, was natürlich einen geringeren Materialbedarf und eine geringere Notwendigkeit für Entsorgungen nach sich zieht. Allerdings lässt sich das nicht quantifizieren.

Indikatoren: (für das Gebäude Schleifmühlweg)

- Gesamte CO₂ Emission der Immobilien: 12,9 Tonnen (2,8 t durch Strom, 10,1 t durch Erdgas)
- Flächenverbrauch pro Bewohner*in: 28,5 m² (Wohnfläche), ca. 18 m² Grundstücksfläche
- Verfügbarmachung von Infrastruktur für ökologisch nachhaltige Mobilität:
 - Fahrradstellplatz für 40 Fahrräder, Fläche ca. 80 m²
 - Ladestation für Elektrofahrzeuge

⁷⁸ Im Gebäude im Schleifmühlweg kommen auf 33 Mieter*innen ca. 40 Fahrradstellplätze

- Nicht versiegelte Außenflächen
 - 1 Kinderspielplatz

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Beim Bau der Gebäude in der Eisenbahnstraße und in Hirschau wurde Dämmmaterial auf mineralischer Basis, statt auf Erdölbasis verwendet.
- Das Gebäude im Projekt „Neue Nachbarn“ wurde mit Poroton-Ziegeln mit mineralischer Dämmung realisiert. Poroton-Ziegel bietet darüber hinaus einen besseren Lärmschutz wie Beton.
- Alle im Bau befindlichen, bzw. fertiggestellten Gebäude (über)erfüllen die Anforderungen des Energiestandards KfW 55.

Verbesserungspotenziale/Ziele:

- Systematische Analyse der beim Bau verwendeten Materialien im Hinblick auf ökologische Eigenschaften, wie z.B. Recyclingfähigkeit
- Möglichkeiten des Bauens mit Holz (ggf. mit anderen Baumaterialien) prüfen

D3.2 Maßvolle Nutzung von Produkten und Dienstleistungen (Suffizienz)

„Suffizienz“ ist angesichts eines stetig anwachsenden Flächen- und Rohstoffverbrauchs ein wichtiges Thema im Wohnungsbau und der Wohnungsvermietung und stellt einen wichtigen Bestandteil unseres Geschäftsmodells dar. Dies kommt bereits in unserem Modellhaus beispielhaft durch die auf gemeinschaftliche Verwendung von Wohn- und Arbeitsraum ausgerichtete Bauweise zum Ausdruck. Gästewohnungen, gemeinsam genutzter Wohnraum in Wohngemeinschaften und die gemeinsame Büronutzung im integrierten Coworking Space machen es überflüssig, dass jede Wohnung über ein eigenes Gästezimmer oder Büro verfügt. Gemeinschaftlich genutzte Räume schaffen auch für eine größere Anzahl an Gästen ausreichend Raum. Natürlich gehört hierzu ein Gemeinschaftsraum und auch die gemeinsam genutzte Waschküche, in der vor allem im Sommer überschüssige Solarwärme weitgehend das Erhitzen des Wassers in den Waschmaschinen übernimmt. Durch die gemeinsame Nutzung von Wohnraum, der ansonsten häufig - wie z.B. ein Gästezimmer - nicht ständig benötigt wird, gelingt es uns in unserem Gebäude im Schleifmühlweg, den

bundesweit durchschnittlich genutzten Wohnraum von 47,1 qm pro Person, um 40 %, auf 28,5 qm pro Person zu reduzieren - und das ohne die Wohnqualität zu beeinträchtigen.

Durch die Verringerung der Wohnfläche lassen sich - neben den positiven ökologischen Auswirkungen beim Betrieb der Immobilie - auch Bau- und Betriebskosten pro Bewohner*in einsparen und dadurch sowohl kostengünstiger wie auch bedarfsgerechter Wohnraum schaffen. Darüber hinaus wird durch die suffiziente Bauweise auch der Ressourcenverbrauch (Baumaterial) reduziert.

Für unsere Mieter*innen bedeutet diese suffiziente Bauweise, dass ihr persönlicher CO₂-Fußabdruck deutlich reduziert ist und sie durch diese Wohnform einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Gebäude werden in der Regel für einen sehr langen Nutzungszeitraum gebaut. Daher sind eine leicht zu realisierende Anpassungsfähigkeit an veränderte Nutzungsbedürfnisse, neben der Möglichkeit eines möglichst einfachen Recyclings der Baumaterialien, weitere Bausteine zur Steigerung von „Suffizienz“. Ein kleiner Beitrag zu mehr Suffizienz resultiert auch aus unserer Wohnungs-Vermittlungstätigkeit. Wenn ältere Personen, die ein, für sie mittlerweile, zu groß gewordenen Haus bewohnen in eine kleinere Wohnung umziehen und uns das bisher bewohnte Haus zur Vermittlung an Familien mit Kindern zur Verfügung stellen, ist dies auch ein kleiner Beitrag zu flächensparendem Wohnen⁷⁹.

Zum Thema „Suffizient leben“ veranstaltete die nestbau AG am 8. Oktober 2018 auch eine öffentliche Informationsveranstaltung mit dem Architekten Prof. Hans Drexler, der auf diesem Gebiet ein anerkannter Experte ist.

Ausgangspunkt der Überlegungen zum „suffizienten Wohnen“ war die Tatsache, dass in Deutschland die Wohnfläche pro Person auf mittlerweile durchschnittlich 47,1 m² pro Person angestiegen ist. Prof. Drexler zeigte dabei auf, dass sich diese Fläche auf rund 28 m² pro Person senken lässt, ohne massive Einschnitte in der Wohnqualität zu haben. Und dass gerade im Alter eine Reduzierung der Wohnfläche auch enorm Ballast abnehmen kann....

Durch die Verringerung der Wohnfläche lassen sich Bau- und Betriebskosten pro Kopf sparen und relativ kostengünstiger und bedarfsgerechter Wohnraum schaffen.

Nicht nur konkrete Projekte wurden an diesem Abend angesprochen, sondern auch Grundsätzliches z.B. zu Themen wie kostengünstiges und umweltfreundliches Bauen. Seine These lautet „Baukonstruktion ist das Zukunftsthema des energieeffizienten und nachhaltigen Bauens“: In Zeiten von Ressourcenknappheit und Müllbergen müssen wir die herkömmliche Baukonstruktion mehr und mehr in Frage stellen. Prof. Drexler sieht dabei im Holzbau die optimale

⁷⁹ Vgl. <https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/flaechensparend-wohnen>

Lösung. Ein nachwachsender Rohstoff, der es ermöglicht, gegenüber einem herkömmlichen Massivhaus deutlich nachhaltiger zu bauen.

Viele dieser Überlegungen (z.B. die Verringerung der Wohnfläche) haben wir in unseren Projekten bereits realisiert oder sie sind Gegenstand von Perspektiven für die Zukunft (z.B. Bauen mit Holz).

Konkret wird das Thema „Suffizienz“ durch die Verwendung von Gästewohnungen, gemeinsam genutzten Wohnraum, durch das Wohnungsangebot für Wohngemeinschaften und Büronutzung in den Coworking-Spaces bereits umgesetzt. Langfristig leistet auch die flexible Bauweise der Wohnungen ebenfalls einen Beitrag, da die Wohnungen relativ leicht an sich verändernde Anforderungen angepasst werden können und hierfür keine zusätzlichen größeren Umbaumaßnahmen erforderlich werden.

Durch unsere nestbau-Hauskonzept sind praktisch alle unsere Immobilien von vorne herein auf Suffizienz ausgerichtet.

Eine weitere Maßnahme zur Förderung von Suffizienz ist das Besprechen der Nebenkosten-Abrechnung mit den Mietern. Hier bekommen die Mieter Einblick über ihren Energieverbrauch – Strom und Heizung – auch im Vergleich zu den anderen Mietern und können sich ggf. Gedanken über Optimierungen machen.

Verbesserungspotenziale/Ziele:

- Ein wichtiges Thema, mit dem wir uns 2020 beschäftigen wollen, ist der Holzbau. Holzbau ist im Hinblick auf Ressourcenschonung und Wohnqualität ein optimaler Baustoff. Auch im Hinblick auf die spätere Recyclingfähigkeit ist Holz ein unschlagbarer Baustoff.

D3.3 Negativ-Aspekt: Bewusste Inkaufnahme unverhältnismäßiger, ökologischer Auswirkungen

Es kann bestätigt werden, dass bei keinem unserer Produkte und unserer Leistungen eine übermäßige Nutzung durch Preisgestaltung, Anreizsysteme, geplante Obsoleszenz etc. gefördert wird, noch bewusst in Kauf genommen wird. Es wird im Gegenteil eine möglichst lange Nutzungsdauer der Immobilien durch solide, auf langlebige Nutzung ausgerichtete Bauweise, gepaart mit möglichst flexibel gestaltbarer Raumaufteilung und Suffizienz-orientierter, gemeinsamer Raumnutzung (z.B. für Gästezimmern und Büroraum) angestrebt. Es kann auch ausgeschlossen werden, dass durch die Nutzung unserer Produkte und Leistungen globale Belastungsgrenzen überschritten werden.

D4 Kund*innen-Mitwirkung und Produkttransparenz

Die Wohnungsbauprojekte der nestbau AG sind immer das Ergebnis der Mitwirkung unterschiedlicher Interessensgruppen. Aus dieser Kooperation heraus entsteht auch ein großer Teil des innovativen Charakters unserer Projekte. Von der nestbau AG stammt das Hauskonzept, bei dem es immer um energieeffizienten und bezahlbaren Wohnraum, bzw. um Wohnraum für benachteiligte Personengruppen geht. Finanziert werden die Projekte durch Aktionär*innen mit sozialer Haltung und Ethikbanken, deren Anliegen und Interessen ebenfalls Berücksichtigung finden. Schließlich spielen im Falle von Wohnraum für benachteiligte Personen die Kund*innen bzw. zukünftigen Mieter*innen in Form der Sozialträger oder in Form der jeweiligen Stadtverwaltung eine wichtige Rolle bei der konkreten Gestaltung und Umsetzung der Projekte. Über die Stadtverwaltungen werden idealerweise auch öffentliche Interessen berücksichtigt.

D4.1 Kund*innen-Mitwirkung, gemeinsame Produktentwicklung und Marktforschung

Das Geschäftsmodell der nestbau AG baut sich praktisch um den Nutzen für unsere Kund*innen herum auf, sowohl was die Bezahlbarkeit des Wohnraums betrifft als auch die Wohnqualität und die soziale Einbindung. Daher ist es für uns auch selbstverständlich, dass die Kund*innen weitgehende Mitsprachemöglichkeiten haben. Häufig sind bereits bei Projektbeginn die zukünftigen Mieter*innen bzw. deren Vertreter*innen in die Planung integriert und können ihre spezifischen Bedürfnisse und Wünsche von Beginn an einbringen. Insbesondere beim Wohnraum, der für benachteiligte Personen gebaut wird, ist die Mitarbeit der späteren Mieter*innen (Sozialträger) sehr wertvoll und wichtig, da sie die besonderen Bedürfnisse, Möglichkeiten und Einschränkungen der späteren Bewohner*innen besser kennen. So können die Mieter*innen über die Einrichtung, Ausstattung und ggf. auch die Größe der Zimmer mitentscheiden bzw. vollständig selbst entscheiden. Wobei wir dort eine Grenze ziehen, wo eine Wohnung so speziell auf die unmittelbaren Belange des Erst-Mieters ausgelegt wäre, dass eine eventuelle Nach-Vermietung nur mit größeren Umbaumaßnahmen möglich wäre. Unsere Mieter*innen haben darüber hinaus die Möglichkeit durch den Erwerb von 10 Aktien (ab € 1.000) Miteigentümer*in zu werden und in den regelmäßig stattfindenden Hauptversammlungen mit zu entscheiden. Aber auch informell besteht jederzeit die Möglichkeit sich an den Vorstand und die Mitarbeiter*innen mit Wünschen, Vorschlägen etc. zu wenden.

Hierzu gehören, natürlich auch Anregungen und Vorschläge, die die Nachhaltigkeit unserer Produkte (Bau von Immobilien und Vermietungen) betreffen. Allerdings ist es (außer im Fall der Kooperation mit städtischen Bauämtern) kaum möglich, gemeinsam mit unseren Mietern systematisch Immobilien mit höherer ökologischer Nachhaltigkeitswirkung zu entwickeln, da hierfür in der Regel sehr spezifische Fachkenntnisse erforderlich sind. Im Hinblick auf soziale Nachhaltigkeit sind unsere Kunden jedoch von Anfang an systematisch in die Gestaltung unserer „Produkte“ einbezogen. Ein Beispiel hierfür ist z.B. die durch Angehörige selbstverwaltete Wohngemeinschaft für an Demenz erkrankten Personen. Durch die Selbstverwaltung wird eine enge Bindung der WG-Bewohner zu ihren Angehörigen gewährleistet und gleichzeitig ein enger Kontakt aller Beteiligten zur Pflegeeinrichtung ermöglicht und damit letztlich eine gute und persönliche Betreuung der WG-Bewohner sichergestellt.

Neben der Einbeziehung unserer bestehenden Kunden in die Weiterentwicklung und Realisierung unserer Immobilienprojekte, beschäftigen wir uns aktiv mit zukünftigen gesellschaftlichen Entwicklungen und Anforderungen. Ein wichtiges „Marktforschungsfeld“ sind soziale und ökologische Innovationen, die sich innerhalb der Baubranche und innerhalb der Gesellschaft abzeichnen. Schlagworte sind hier beispielsweise die Themen solidarisches, nachhaltiges Wohnen, gut Leben im Alter, die Verbindung von Leben, Wohnen und Arbeiten (Co-Living), Wohnformen wie die Initiative „Neustart“, die sich explizit an Kriterien wie Demokratie, Solidarität und Ökologie orientieren und eine positive gesellschaftliche Transformation anstreben.⁸⁰

Ein weiteres, für uns wichtiges Feld der „Marktforschung“ sind potenzielle Geldgeber, die uns bei unseren Bemühungen, mehr bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, unterstützen.

Verpflichtende Indikatoren

- Anteil der Produkt- und Dienstleistungsinnovationen, die mit der Beteiligung von Kund*innen entstanden sind: 100 %
Grundsätzlich entstehen alle unsere Immobilien und Dienstleistungen mit umfassender Kundenbeteiligung bzw. in Kooperation mit gesellschaftlichen Gruppierungen. Innovationen – wie z.B. das Projekt „Neue Nachbarn“ oder die Errichtung einer Demenz-WG - sind daher auch immer das Ergebnis einer gemeinsamen Auseinandersetzung mit den spezifischen Kundenbedürfnissen und den Anregungen, die über gesellschaftliche Gruppierungen kommen.
- Anzahl der Produkt- und Dienstleistungsinnovationen mit sozial-ökologischer Verbesserung, die durch die Mitwirkung von Kund*innen

⁸⁰ Beispiel hierfür ist die „Initiative Neustart Tübingen“

entstanden sind: 100 %, unsere Innovationen betreffen praktisch ausschließlich sozial-ökologische Sachverhalte.

D4.2 Produkttransparenz

Transparenz ist ein wichtiger Pfeiler in unserer Unternehmensphilosophie. Wir stellen unseren Kunden (und allen anderen interessierten Personen) aktiv sämtliche relevanten Informationen, über die wir selbst verfügen, auf unserer Website oder mittels anderer Medien zur Verfügung. Sollte es darüber hinaus Informationsbedarf geben stehen wir hierfür persönlich zur Verfügung. Da unsere Produkte - wie z.B. Wohnraum für benachteiligte Personen - umfassender Information bedürfen, gibt es hierzu regelmäßig auch öffentliche Veranstaltungen, bei denen das Konzept und die technisch, ökologisch, soziale und ökonomische Realisierung erläutert werden. Da diese Projekte in der Regel auch mit Kooperationspartnern realisiert werden, stellen diese ebenfalls weiterführende Informationen zur Verfügung⁸¹

Steckbrief: Wohngemeinschaft Güterbahnhof

Zielgruppe	
Adresse	Eisenbahnstraße 47, 72072 Tübingen
Vermietung	n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG, Tel.: 07071/9738410 Mail: kontakt@nestbau-ag.de
Betreuungsträger	wird von Bewohnern/Angehörigen festgelegt!
AnsprechpartnerIn	Ulrich Ahlert, Tel. 07071/5494194 Verein Mitten im Leben – Tübingen
Inbetriebnahme	März 2019
Zimmer-/Appartementanzahl	8 Zimmer im 1. Stock
Größe	Zimmer: 14 qm, gesamte WG: 260 qm
Barrierefreiheit	ja
Ausstattung	Zimmer unföbliert
Haustiere	
Kosten	Kaltniete/Monat: 410,- € Nebenkosten: 100,- € Grundpauschale: noch nicht bekannt
Aufnahmebedingungen	Demenzielle Erkrankung
Betreuungsleistungen	Alltagsbegleiter in der WG, Pflegetienst wird von Bewohnern/Bewohnergremium selbst organisiert
Gemeinschaftsräume	Pflegebad, Duschbad und WC Ess-/Wohnbereich mit offener Küche Gemeinsame Terrasse (90qm) Aufzug
Besonderheiten	insbesondere demente Bewohner
Grundservice	Hausmeister vorhanden Ja x Nein ☐ Betreuungskraft vorhanden Ja ☒ Nein ☐ 24-Stunden-Anwesenheit Ja ☒ Nein ☐
Infrastruktur	Arzt gut erreichbar Ja x Nein ☐ Apotheke gut erreichbar Ja x Nein ☐ Einkaufsmöglichkeit gut erreichbar Ja x Nein ☐ Post und Bank gut erreichbar Ja ☐ Nein ☐ Bushaltestelle in der Nähe Ja x Nein ☐ Café oder ähnliches in der Nähe Ja x Nein ☐ Pfleheim in direkter Nachbarschaft Ja ☐ Nein ☒

Auch ökologisch relevante Informationen werden soweit sie uns vorliegen ausgewiesen. Dies gilt insbesondere für das Thema Energieeffizienz⁸² und Energieversorgung.

Die Bearbeitung des Themas ökologische Nachhaltigkeit in der Zulieferkette zeigte jedoch, dass wir bezüglich der ökologischen Qualität der am Bau verwendeten Materialien noch über keine vollständige Kenntnis verfügen.

⁸¹ Beispiele für Informationen zum Projekt „Demenz-WG“:

<https://www.nestbau-ag.de/projekte/wohngemeinschaft-alter-güterbahnhof-tübingen>

https://www.mittenimleben-tuebingen.de/mil_broschuere_quadratisch_14_8x14_8.pdf <https://www.lucia-landenberger.de/projekte/haugemeinschaft-plan-g/>

⁸² <https://www.nestbau-ag.de/sites/default/files/download/energieausweis.pdf>

Abbildung 20: Auszug aus den Informationen zum Projekt "Demenz-WG"

Auch im Hinblick auf finanzielle Sachverhalte sind wir um größtmögliche Transparenz bemüht. Informationen zu Investitionsvolumen und öffentlichen Zuschüsse für unsere Projekte finden sich in den Mitteilungen auf unserer Website.⁸³ Die Mietpreise unserer Wohnungen liegen ca. 15 % unter dem vergleichbaren Mietspiegel. Der Mietpreis für den Wohnraum benachteiligter Personen wird durch die Sätze der entsprechenden Sozialträger bestimmt. Hier liegt es an uns über entsprechend niedrige Bau- und Unterhaltskosten die erforderliche ökonomische Nachhaltigkeit zu erzielen.

Durch die Veröffentlichung unserer Jahresabschlüsse können alle relevanten Informationen eingesehen werden. Im Hinblick auf unsere Produkte und Dienstleistungen sind uns keine wesentlichen sozioökologischen Belastungen im Sinne von externalisierten, nicht in den veröffentlichten Zahlen enthaltenen Kosten bekannt.

Verpflichtende Indikatoren

- Anteil der Produkte mit ausgewiesenen Inhaltsstoffen (in % des Umsatzes): n.a.
- Anteil der Produkte und Dienstleistungen mit veröffentlichten Preisbestandteilen (in % des Umsatzes): n.a.
- Ausmaß der externalisierten Kosten von Produkten und Dienstleistungen: es gibt keine uns bekannten externalisierten Kosten

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

Informationsveranstaltungen zur Demenz-WG am 09.10.2019⁸⁴

Diverse Veröffentlichungen zu allen aktiven, geplanten und abgeschlossenen Projekten auf unserer Website⁸⁵

Verbesserungspotenziale/Ziele:

- Baubiologische Sachverhalte klären, also eine komplette Übersicht über die im Innenbereich verwendeten Materialien verschaffen und die Ergebnisse kommunizieren.

⁸³ <https://www.nestbau-ag.de/news/bürger-ag-baut-mit-auf-dem-tübinger-güterbahnhof>

⁸⁴ <https://www.nestbau-ag.de/news/demenz-wohngemeinschaft-im-tübinger-süden>

⁸⁵ <https://www.nestbau-ag.de/news?page=2>

D4.3 Negativ-Aspekt: Kein Ausweis von Gefahrenstoffen

Es kann nach aktuellem Kenntnisstand bestätigt werden, dass keine schädlichen, nicht zugelassenen oder für Innenräume ungeeigneten Materialien zum Einsatz kommen. Es gibt auch keine schädlichen Nebenwirkungen bei der zweckgemäßen Verwendung der Produkte, bzw. Nutzung der gemieteten Wohnungen und Räume. Die von uns vermieteten Wohnungen weisen auch keinerlei gesundheitsbedenklichen Beeinträchtigungen auf (z.B. Schimmel).

Verpflichtende Indikatoren

- Anteil der Produkte mit Gefahrenstoffen oder Gebrauchs-Risiken, die nicht transparent öffentlich deklariert werden (in % des Umsatzes):
Es sind keine Verbrauchsrisiken bekannt

E Gesellschaftliches Umfeld

Als Wohnungsbauunternehmen berühren wir eine Reihe unterschiedlicher Interessengruppen. Hierzu gehören unsere Mieter*innen und die direkten Nachbar*innen unserer Wohnungen, die Bewohner*innen der Quartiere, in denen wir unsere Immobilien errichten, Kommunen, die spezifische Stadt- bzw. Quartiersentwicklungsziele verfolgen, bis hin zu Gruppierungen, die sich für die Interessen der Ökosysteme engagieren. Daneben gehören auch noch weitere, an Wohnungsbau- und Stadtentwicklungsthemen interessierte Personen und Gemeinschaften zu unserem direkten gesellschaftlichen Umfeld.

E1 Sinn und gesellschaftliche Wirkung der Produkte und Dienstleistungen

Produkte und Leistungen der nestbau AG stellen einen aktiven Beitrag zum Gemeinwohl dar, indem sie das Grundbedürfnis nach Wohnraum unter Beachtung sozialer Gesichtspunkte und ökologisch möglichst verträglich befriedigen.

Den größten Teil unserer Umsätze (76 %) erzielten wir 2018 mit Mieterlöhnen. Daneben gab es Umsatzerlöse für die Vermittlung von Immobilien (13 %) und für Projektmanagement- und Beratungsleistungen (11 %).

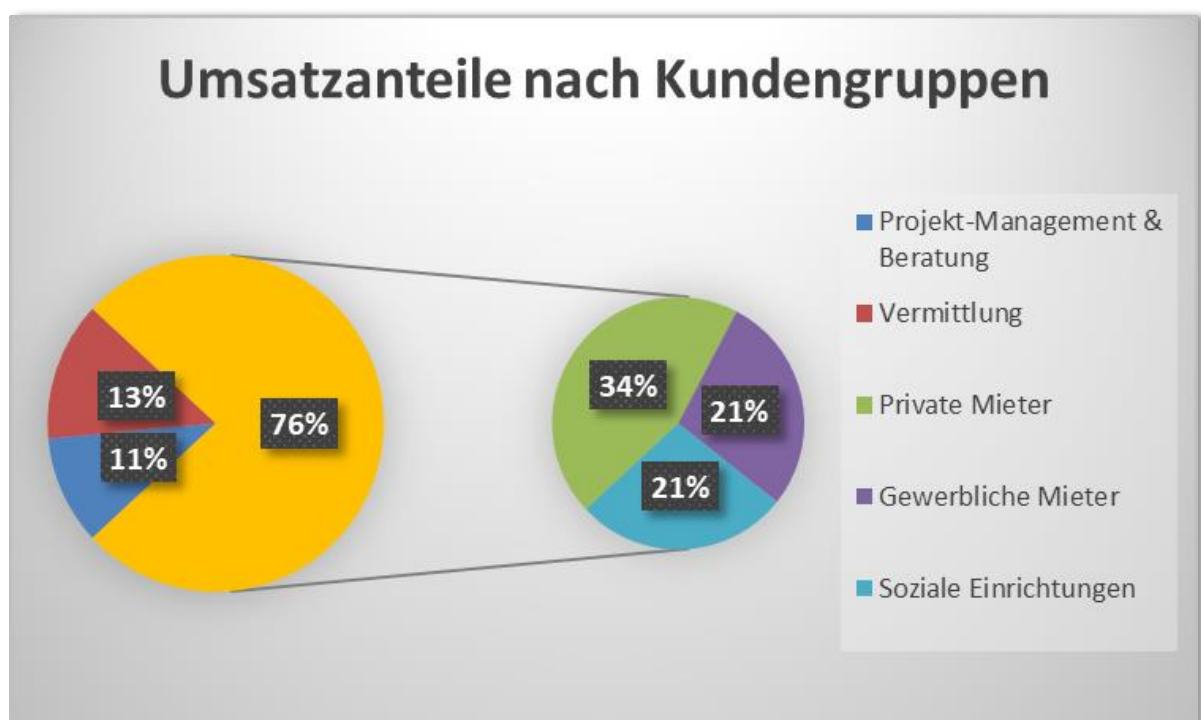


Abbildung 21: Umsatzanteile 2018

E1.1 Produkte und Dienstleistungen decken den Grundbedarf und dienen dem guten Leben

Wohnen gehört zu den elementaren Grundbedürfnissen. Bezahlbarer Wohnraum ist aber - wie vielerorts - in Baden-Württembergischen Ballungsgebieten und in den Universitätsstädten knapp und deshalb nur sehr schwer zu finden. Der Großraum Stuttgart gehörte 2018 laut einer Auswertung des Forschungsunternehmens F+B mit zu den teuersten Regionen in Deutschland, Tübingen liegt in dieser Auswertung auf Platz 6 der teuersten Städte in Deutschland. Auch so genannte „mittlere Einkommensbezieher“ haben hier mittlerweile Mühe bezahlbaren Wohnraum zu finden.⁸⁶ Die Wohnungsbaupolitik und der „freie Wohnungsmarkt“, scheinen ganz offensichtlich überfordert zu sein, für diese Entwicklungen Lösungen anbieten zu können. Wir sind der Meinung, dass man sich als Teil des Wirtschaftssystems nicht der gesellschaftlichen und sozialen Verantwortung entziehen kann. Als gemeinwohl-orientiertes Wohnbauunternehmen nehmen wir unsere Verantwortung sehr ernst, da Wohnen ein soziales Gut ist, das jedem zugänglich sein sollte. Menschen müssen sich ein Zuhause leisten können! Unsere Leistungen sind daher von Anfang an konsequent an Sinn und gesellschaftlicher Wirkung orientiert. Sowohl die Nutzung unserer Immobilien als auch die Gestaltung des typischen „nestbau-Modellhauses“ orientieren sich an sozialen und ökologischen Kriterien. Dabei werden sowohl die Interessen unserer Mieter als auch die Interessen von Nachbarn und des Quartiers, sowie unserer Geldgeber möglichst umfassend berücksichtigt. Die Finanzierung der Projekte erfolgt konsequent gemeinwohl-orientiert über eine Bürger-AG und über Ethikbanken.

Unsere Wohnungs-Angebote richten sich insbesondere an Personenkreise, die in der Regel Schwierigkeiten haben bezahlbare Wohnungen zu finden. Hierzu gehören Studierende bzw. Familien mit Kindern, Personen, die einer besonderen Betreuung bedürfen (Bewohner sozialer Einrichtungen, wie Eingliederungshilfen, pflegebedürftige Personen, denen ein möglichst selbständiges und würdevolles Leben ermöglicht werden soll), sowie Geflüchtete, deren Integration durch unsere sozial durchmischte Wohnprojekte gefördert wird.

Neben der Berücksichtigung sozialer Kriterien achten wir auch auf ökologische Kriterien bei unseren Gebäuden, bzw. den Wohnungen die wir als Teil einer Baugesellschaft errichten. Unsere Gebäude und Wohnungen verfügen z.B. über eine hohe Energieeffizienz. Alle unsere Gebäude sind barrierefrei, zum Teil auch rollstuhlgerecht gebaut. Für den Bau werden soweit möglich lokale bzw. regional ansässige Unternehmen beauftragt.

Das nestbau-Hauskonzept beruht darauf, dass die nestbau-Gebäude nicht in Wohneigentum aufgeteilt sind, sondern der AG (d. h. den Mitmachenden

⁸⁶ <https://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/mieten-in-deutschland-so-teuer-ist-wohnen-laut-mietspiegel-a-1253832.html>

gemeinsam) gehören. Dadurch sind wir, was eventuelle spätere Veränderungen am Haus anbelangt, ungleich flexibler als Wohnungseigentümergeinschaften. Unser Modellhaus verfügt über drei flexibel anpassbare Teile mit verschiedener Ausrichtung:

1. Kontakt zur Umgebung

Im Erdgeschoss befinden sich zum Viertel hin ausgerichtete Räume, z. B. ein Café oder wie im Fall des ersten nestbau-Hauses ein Gemeinschaftsbüro mit flexibel mietbaren Arbeitsplätzen.

Im straßenabgewandten Bereich befinden sich Gästewohnungen, die es u.a. ermöglichen, dass in den Wohnungen weniger Platz für Besucher/innen vorgehalten werden muss. Den Hausbewohnern ermöglicht das Gemeinschaftsbüro, auf ein Arbeitszimmer in der Wohnung zu verzichten.

2. Soziale Gemeinschaft

Der 1. Stock wird von einem sozialen Träger genutzt, z. B. für eine Wohngruppe und kann entsprechend an deren Bedürfnisse angepasst werden.

3. Flexible Wohnungen

Vom zweiten OG an aufwärts sind die Wohnungen flexibel und tendenziell auf größere Gemeinschaften ausgerichtet. D.h. sie taugen für Familien (auch für solche mit drei Kindern oder mehr), aber auch für Wohngemeinschaften. Teilweise sind zwei Zimmer mit einer Durchgangstür verbunden. So können z.B. mehrere Alleinerziehende eine Wohnung anmieten, Berufstätige können in der WG zwei zusammenhängende Zimmer anmieten, oder ein Paar mietet in der WG zwei Zimmer, welche untereinander verbunden sind. Selbstverständlich können die Verbindungstüren relativ schalldicht geschlossen werden. Wir legen generell Wert auf größtmögliche Flexibilität – große Wohnungen können geteilt, kleinere zusammengelegt werden. Denn ein Wohnhaus wird heute für mindestens 80 Jahre gebaut – und wer weiß, wie die Menschen in Zukunft wohnen wollen?!

Die Leistungen der nestbau AG orientieren sich zu 100% an der Erfüllung von Grundbedürfnissen wie Wohnen, Zugehörigkeit, Autonomie etc. und richten sich primär an Personengruppen, die auf dem freien Wohnungsmarkt ohne regulierte Wohnungsgemeinnützigkeit in der Regel erhebliche Probleme haben, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Mit unserem Angebot, das bezahlbaren Wohnraum mit sozialer und ökologischer Ausrichtung verbindet, bieten wir unseren Mietern / Kunden (und teilweise auch den gesellschaftlichen Berührungsgruppen) einen Mehrfachnutzen im Hinblick auf die Befriedigung

physischer Grundbedürfnisse, sowie im Hinblick auf die Befriedigung der elementaren Bedürfnisse nach Zugehörigkeit und Autonomie. Gemeinwohl-orientierte Wohnungsbauprojekte tragen praktisch zur Befriedigung einer Vielzahl der von Manfred Max-Neef formulierten Grundbedürfnisse bei (vgl. folgende Übersicht).

Matrix der Bedürfnisse und Bedürfniserfüller (Wege zur Erfüllung der Bedürfnisse) von Manfred Max-Neef 1986 (Übersetzung des spanischen Originals ins Deutsche von Gerhard Lorenz, 2010) ergänzt mit den Bezeichnungen der Grundbedürfnisse nach Marshall B. Rosenberg				
Bedürfnisse nach existenziellen Kategorien Bedürfnisse nach axiologischen Kategorien	Sein (eigene oder gemeinsame Merkmale)	Haben (Institutionen, Normen, Methoden, Hilfsmittel, Gesetze etc.)	Tun (eigene oder gemeinsame Handlungen)	Sich-Befinden (Orte und Umgebungen)
Lebenserhaltung / körperliches Wohlbefinden		Obdach	sich ausruhen, Arbeit	Lebensumfeld, gesellschaftliches Umfeld
Schutz / Sicherheit		soziale Sicherheit		Lebensraum, soziale Umgebung, Zuhause
Zuneigung / Liebe	Selbstachtung, Solidarität	Gärten, Pflanzen, Freundschaften	teilen, betreuen, umsorgen, wertschätzen	Privatsphäre, Intimsphäre, Zuhause, Orte der Begegnung
Verstehen / Empathie				Gemeinschaften, Familie
Teilnehmen/ Geborgenheit	Solidarität	Arbeit, Verantwortungen	sich anschließen, zusammenarbeiten, teilen...	Mitwirkung Gemeinschaften, Familie, Nachbarschaft
Muße / Spiel, Erholung		Feste, Ruhe		Privatsphäre, Intimsphäre, Orte der Begegnung
Kreatives Schaffen / Kreativität	Autonomie	Arbeit	arbeiten, erfinden, herstellen	Orte für Selbstaussdruck, zeitlicher Freiraum
Identität / Sinn, Aufgabe, dem Leben dienen	Zugehörigkeit, Zusammenhalt, Selbstachtung	Bezugsgruppen, Rollen, Arbeit	sich engagieren, sich integrieren, sich kennen, wachsen	Umgebung im Alltag, Bereiche der Zugehörigkeit
Freiheit / Autonomie, Willensfreiheit	Autonomie, Selbstachtung, Toleranz			

Abbildung 22: Matrix der Grundbedürfnisse nach Manfred Max-Neef

Durch die auf die Nachbarschaft ausgerichteten Einrichtungen bzw. Gebäudeteile, wie Coworking-Space oder Café und durch Grünflächen entsteht neben dem Kundennutzen immer auch ein Nutzen für die Nachbarschaft und das Quartier.

Unsere Immobilien werden unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten entwickelt und realisiert. Dabei spielt Suffizienz eine wichtige Rolle, indem die pro Person benötigte Wohnfläche durch gemeinschaftliche Nutzung von Räumen stark reduziert wird (vgl. D3). Beim Bau der Immobilien wird sehr stark auf Funktionalität geachtet, um Baukosten und Ressourcenverbrauch möglichst gering zu halten. Die Wohnungen sind in Hinblick auf Einrichtung und Ausstattung behaglich⁸⁷, jedoch handelt es sich dabei um keine Luxusausstattungen. Unsere Zielsetzung, durch unsere Wohnungen soziale Gemeinschaften zu fördern, verträgt sich natürlich auch nicht besonders gut mit Bestrebungen, die der Förderung des eigenen Status dienen.



Abbildung 23: Gemeinschaftlich genutzter Raum in der Demenz-WG

Eine bezahlbare Wohnung zu haben, einen Ort, an dem man sich wohlfühlt, Sicherheit und Geborgenheit verspürt, in guter Beziehung zu den Nachbarn und dem sozialen Umfeld steht, ist ein wichtiger Baustein für physisches und psychisches Wohlergehen. Sicherheit zu verspüren ist wiederum eine gute oder gar notwendige Voraussetzung für Kreativität und persönliche Entwicklungen.

⁸⁷ Ein behagliches Wohnklima wird beispielsweise durch die Verwendung eines hochwertigen Linoleumbodens, durch Schallschutzmaßnahmen nach Außen und im Innenbereich (Verwendung von Schall-Absorptionselementen, teilweise in Leuchten integriert), sowie im Falle der Demenz-WG durch ein ausgeklügeltes Lichtkonzept, das auch im Innenbereich für im Tagesverlauf typische Lichtverhältnisse sorgt und sich positiv auf die Befindlichkeit demenzerkrankter Menschen auswirkt

Für die in unseren Wohnungen lebenden, benachteiligten Personen ist die, an ihren besonderen Bedürfnissen orientierte Gestaltung der Wohn- und Lebensräume von besonderer Bedeutung und ermöglicht ihnen ein würdevolles Leben. Im Fall der Demenz-WG wurde beispielsweise ein ausgeklügeltes Lichtkonzept realisiert. Dieses sorgt auch im Innenbereich für im Tagesverlauf typische Lichtverhältnisse und wirkt sich positiv auf die Befindlichkeit demenzerkrankter Menschen aus. Zum Zeitpunkt der Realisierung war dieses Lichtkonzept in Deutschland noch nirgends erhältlich und wurde als Sonderanfertigung realisiert. Die Verwendung hochwertiger Linoleumböden, der bewusste Einsatz von Licht und Farbe, sowie die Verwendung von Schallabsorptionselementen sorgen für ein behagliches Wohnklima.

Neben dem individuellen Nutzen für unsere Mieter*innen leisten die von uns errichteten Immobilien auch Beiträge zur Lösung gesellschaftlicher Probleme. Wohnungsnot und steigende Mieten, die Anschlussunterbringung von Geflüchteten, veränderte Anforderungen durch eine alternde Gesellschaft⁸⁸, die soziale Entwicklung und Durchmischung von Quartieren, zunehmender Flächenverbrauch und Bodenversiegelung, Klimaveränderung bzw. Maßnahmen zur Reduktion von (fossilem) Energieverbrauch verlangen nach kreativen Lösungen, mit denen Politik und das bestehende Wirtschaftssystem ganz offensichtlich überfordert sind. Hier leisten wir durch unsere Gebäude, aber auch durch die Vernetzung und Kooperation mit anderen Akteuren vielfältige Beiträge.



Konkret leisten wir mit unseren Produkten und Dienstleistungen mehr oder weniger direkte Beiträge zur Lösung einer ganzen Reihe gesellschaftlicher Probleme, die in den Zielen für Nachhaltige Entwicklung zum Ausdruck kommen.

Die nachfolgende Übersicht zeigt zu jedem (von uns berührten) Nachhaltigkeitsziel, jeweils ein oder zwei Handlungsfelder⁸⁹ auf, in denen wir einen Beitrag leisten, sowie eine kurze Beschreibung dessen, worin wir unseren Beitrag sehen:

⁸⁸ Laut Statistischem Bundesamt soll sich der Anteil der über 80-jährigen von jetzt ca. 6% bis 2050 auf 14% der Gesamtbevölkerung mehr als verdoppeln. Gleichzeitig ist bis zum Jahr 2050 auch mit einer Verdoppelung der Anzahl demenziell Erkrankter von derzeit ca. 1,5 Mio. auf über 3 Mio. Menschen zu rechnen. Dies wären dann mehr als 4% der Gesamtbevölkerung.

⁸⁹ Die Handlungsfelder wurde der Broschüre „Punkten für das Gemeinwohl und die SDGs“ des GWÖ-Mitgliedsunternehmens „Humanistic Management Practices“ entnommen.



Produkte und Dienstleistungen die darauf abzielen, verbesserte Lebensbedingungen für gefährdete bzw. benachteiligte Bevölkerungsgruppen zu erzeugen: Hier leistet bezahlbarer Wohnraum per se einen wichtigen Beitrag, insbesondere aber für die benachteiligten Personenkreise zu denen unseren Mietern gehören, wie z.B. die Bewohner der Wohngemeinschaften der Eingliederungshilfe, der „Demenz-WG“ oder der ambulant betreuten Pflege-WG für Ältere. Aber auch die Wohngemeinschaft für Personen mit Kindern, leistet durch diese Wohnform einen Beitrag, um die vielfältigen Anforderungen durch die Vereinbarung von Kinderbetreuung und Beruf unter einen Hut zu bringen zu können und ist somit auch ein wirksamer Beitrag, um Kinderarmut vorzubeugen, von der insbesondere Kinder von Alleinerziehenden betroffen sind.



Bereitstellung von Produkten und Dienstleistungen für eine verbesserte Gesundheitsvorsorge: Hierunter fällt z.B. der Bau von (bezahlbarem) Wohnraum für die Betreuung pflegebedürftiger Personen in der Wohngemeinschaft der Wiedereingliederungshilfe, der „Demenz-WG“ in der Tübinger Eisenbahnstraße oder der Pflege WG in Hirschau.



Steigerung der Energieeffizienz: Durch eine energiesparende Bauweise unserer Gebäude und der Verwendung von Solarkollektoren wird der Energiebedarf deutlich reduziert. Die Gebäude entsprechen alle dem Energiestandard KfW 55.



Unterstützung von Jungunternehmer*innen:⁹⁰ Die Bereitstellung von Coworking-Space ermöglicht Gründer*innen kostengünstig Büroflächen nach ihrem individuellen Bedarf zu mieten. Start-Ups, die sich häufig durch eine soziale und kooperative Haltung auszeichnen und bereit sind gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen, leisten einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von menschenwürdigen Arbeitsplätzen und Innovationen.



Entwicklung und Bereitstellung von sozial und ökologisch nachhaltigen Produkten, Dienstleistungen und Geschäftsmodellen, um belastbare Infrastruktur zu bilden und zu stärken: Unser Beitrag liegt hier in der Förderung des sozialen Unternehmertums durch nicht rendite-orientierte Finanzierungsformen.

⁹⁰ Hierzu gehört auch ein Co-Living-Konzept, das von uns im Projekt „Steingauquartier“ in Kirchheim unter Teck realisiert werden wird. In dem gemischt genutzten Quartier ergibt sich die Chance von hybriden Nutzungskonzepten, in dem in einem Wohnprojekt neue Arbeits- und Kommunikations-organisationen Raum finden, die auch mit neuen Formen des Zusammenwohnens experimentieren. <https://www.nestbau-ag.de/news/konzept-coworking-und-coliving>

Förderung von Innovationen auf dem Wohnungsmarkt: Wir bieten kreative Lösungen für gesellschaftliche Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt.

Einbeziehung eines breiten Spektrums an Stakeholder-Gruppen, um sicher zu stellen, dass die Entwicklung der Infrastrukturen Vorteile bzw. Chancen für alle Beteiligten schafft: Es gibt frühzeitige und vielfältige Aktivitäten, um Stakeholder zu informieren und ihnen die Möglichkeit zu geben ihre Interessen und Anregungen einzubringen.



Zusammenarbeit in Netzwerken mit zivilgesellschaftlichen Organisationen zur Förderung von (...) unternehmerischen Kompetenzen: Hierzu gehört z.B. die kostenlose Unterstützung und Beratung von Projekten des Miethäusersyndikates in rechtlichen und betriebswirtschaftlichen Fragestellungen durch den Vorstand der nestbau AG (vgl. D2), sowie die Mitgliedschaft in diversen, an Nachhaltigkeitsthemen arbeitenden Vereinen und Organisationen.⁹¹



Gemeinsame Entwicklung und / oder Beteiligung an einer nachhaltigen Gemeinschaft, die relevante Interessengruppen zusammenbringt, um gemeinsam die städtische Funktionalität, Widerstandsfähigkeit und nachhaltige Entwicklung (...) voranzutreiben: Wir sind in regem Austausch mit unterschiedlichen, an sozialen und gesellschaftlichen Zielsetzungen orientierten Akteuren auf dem lokalen Wohnungsbaumarkt, um uns über innovative Ansätze für nachhaltige Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt auszutauschen. Hierzu gehört z.B. das städtische Bauamt, die städtische Wohnungsbaugesellschaft, das Miethäusersyndikat sowie diverse private Baugemeinschaften.

Investitionen zur Unterstützung einer inklusiven und nachhaltigen Stadtentwicklung: Wohnraum für benachteiligte Personengruppen zu schaffen ist ein wesentlicher Bestandteil unseres Geschäftsmodells, Beispiele hierfür sind die „Demenz-WG“, die WG der Wiedereingliederungshilfe oder die ambulant betreute Pflege-WG. Generell wird durch die Bereitstellung von Wohnraum, dessen Mieten unter dem jeweiligen Mietspiegel liegen, auch eine soziale Durchmischung von Quartieren gefördert und Verdrängung bestimmter Personengruppen zumindest gemindert. Soziale Durchmischung findet auch durch das unseren Immobilienprojekten grundzusätzlich zugrunde liegende nestbau-Hauskonzept statt, das den Kontakt zur Umgebung, die soziale Gemeinschaft und flexible Wohnungen miteinander verbindet.⁹²

⁹¹ Einstellung, Beschäftigung (...) von lokalen Arbeitskräften, vor allem solche, die (...) zu einer benachteiligten Gruppe gehören: Ein indirekter Beitrag hierfür wird durch das Projekt „Feuerbacher Melange“ geleistet werden. Hier wird von uns ein Café gebaut, das von einem sozialen Träger mit benachteiligten Personen betrieben wird.

⁹² <https://www.nestbau-ag.de/das-nestbau-modellhaus>



Analyse (...) des Produktportfolios hinsichtlich des Grads der sozialen und ökologischen Nachhaltigkeit. Darauf aufbauend die konsequente Bildung und Förderung von sozial und ökologisch nachhaltigen (...) Produktportfolios: Soziale und ökologische Nachhaltigkeit sind

wesentliche Aspekte unseres Geschäftsmodells. Insbesondere die durch gemeinschaftlich genutzte Räume und Flächen suffiziente Realisierung unserer Immobilienprojekte, die einen deutlich unter dem Durchschnitt liegenden Raumbedarf pro Mieter haben und damit auch einen reduzierten Bedarf an Baumaterialien und Flächenverbrauch, sowie die energieeffiziente Bauweise unserer Immobilien leisten wir einen Beitrag zu nachhaltigem Konsum. Einen Beitrag zu sozialer Nachhaltigkeit leisten wir über Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums und der Integration benachteiligter Personengruppen.



Konsequente Reduzierung der Treibhausgasmissionen und des CO2-Fußabdrucks und Investitionen in Technologien, die die Ressourceneffizienz des Produktportfolios erhöhen und somit auch den Verbraucher*innen einen nachhaltigeren Konsum ermöglichen:

Hier leisten unsere energieeffizienten Gebäude mit moderner Energieerzeugung einen Beitrag.

Entwicklung und Umsetzung von Suffizienz-Strategien: Durch den reduzierten Bedarf an Wohnraum durch gemeinschaftliche Raumnutzung ergibt sich automatisch auch ein reduzierter Bedarf an zu beheizendem Wohnraum.



Unterstützung einer friedlichen, pluralistischen und inklusiven Gesellschaft: Hier leisten wir einen Beitrag durch den Bau von Wohnungen für benachteiligte Personen und geflüchtete Familien und durch unsere aktive Beteiligung an Dialogen zwischen Politik und Gesellschaft sowie durch selbst organisierte Vorträge oder die Teilnahme an entsprechenden Veranstaltungen.



Mobilisierung von Finanzmitteln des Privatsektors, um nachhaltige Entwicklungen zu fördern: Hier besteht unser Beitrag in der Schaffung gemeinwohlorientierter, regionaler Geldanlagemöglichkeiten.

Verpflichtende Indikatoren

Anteil der Nutzenart in % des Gesamtumsatzes:

- Erfüllte Bedürfnisse:
 - Grundbedürfnisse (100 %)
 - Statussymbole bzw. Luxus (0 %)

- Dient der Entwicklung ...
 - der Menschen (100 %)
 - der Erde/Biosphäre (100 %)
- Löst gesellschaftliche oder ökologische Probleme lt. UN-Entwicklungszielen (100 %)
- Nutzen der Produkte/Dienstleistungen:
 - Mehrfachnutzen bzw. einfacher Nutzen (100 %)
 - Hemmender bzw. Pseudo-Nutzen (0 %)
 - Negativ-Nutzen (0 %)
- Raumbezogene Kennzahlen
 - 11 Wohnungen, davon 1 größere Wohngemeinschaft für benachteiligte Menschen, 2 Gewerbeeinheiten (ein Teil der Wohnungen sind als Ferienwohnungen auch gewerblich vermietet)
 - Wohnfläche zu Gewerbefläche: 897 m² zu 556 m²
 - Neubau der letzten 10 Jahre in m²: 1.746 (Hirschau und Plan G war im Jahr 2018 noch nicht fertig bzw. gerade erst begonnen)
 - Abriss der letzten 10 Jahre: 0
 - Anzahl der Wohnungen mit Sozialbindung: 0
 - Investition in Bestandsgebäude der letzten 10 Jahre: 0
 - Nutzung m² Fläche pro Person im Wohnungsbestand: 27,1

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Fortführung des Neubaus einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft für demenziell Erkrankte in der Eisenbahnstraße in Tübingen
- Baubeginn „Zuhause in Hirschau“, Objekt für eine ambulant betreute Pflege-WG
- Option für das „Steingau-Areal“ in Kirchheim / Teck erhalten⁹³, hier entsteht ein weiteres Objekt für ambulant betreutes Wohnen, drei Wohnungen für Menschen mit Wohnberechtigungsschein und ein CO-Living Projekt⁹⁴
- Fertigstellung des Gebäudes „Neue Nachbarn“ (10/2018) in Tübingen

⁹³ <https://www.nestbau-ag.de/projekte/steingauquartier-kirchheimteck>

⁹⁴ <https://www.nestbau-ag.de/news/konzept-coworking-und-coliving>

E1.2 Gesellschaftliche Wirkung der Produkte und Dienstleistungen

Die nestbau AG leistet mit ihren Produkten und Dienstleistungen auch einen Beitrag zum sozio-kulturellen Wandel und Weiterentwicklung des Gemeinwesens. Fast alle der unter E.4.1 aufgezählten Beiträge zur Erreichung der UN-Entwicklungsziele (SDG's) entfalten eine gesellschaftliche Wirkung neben dem unmittelbaren Nutzen der mit den Produkten und Leistungen angesprochenen Zielgruppe. Wir übernehmen über unser Kerngeschäft hinaus gesellschaftliche Verantwortung, indem wir einen Beitrag leisten zur:

- Linderung von Wohnungsnot, insbesondere für Personenkreise, die sonst nur schwer bezahlbaren Wohnraum finden würden
- Integration benachteiligter Personenkreise
- Bewältigung von Herausforderungen, die der demographische Wandel mit sich bringt
- Integration von geflüchteten Personen
- Private Finanzierung gesellschaftlich relevanter Problemlösungen durch Aktionäre

Indem wir zusammen mit anderen Akteuren an der Entwicklung von Lösungen für gesellschaftliche Probleme im Wohnungsbau arbeiten und auf vielfältige Weise auch zur Verbreitung dieser Lösungen und Ansätze beitragen bewirken wir mit unseren Produkten und Dienstleistungen bzw. mit den in diesem Zusammenhang angeregten Diskussionen nach und nach auch eine Bewusstseinsveränderung bei Themen wie:

- Dauer der Miet-Bindungsfrist bei gefördertem Wohnraum
- Erbpacht statt Kauf
- Konzeptvergabe öffentlicher Grundstücke
- gemeinsames Wohn-Eigentum statt Eigentumswohnungen

In Tübingen wird z.B. dringend **Wohnraum für Geflüchtete** benötigt. Weder die Stadt Tübingen noch die öffentlichen Baugesellschaften oder die bestehenden Genossenschaften haben die Kapazitäten, alle diese Gebäude in kurzer Zeit zu bauen. Die Vergabe an gewinnorientierte Bauträger wäre zwar eine schnelle Lösung, führt aber leicht zu Bau-Spekulation und Profitmaximierung und ist daher oft nicht nachhaltig. Große Bauträger und Investoren haben zudem kein besonderes Interesse an Fragen des Gemeinwohls und an gelingender Integration.

Wir haben daher beschlossen, eines der zu vergebenden Gebäude als Musterprojekt mit einer dafür gegründeten Bürger-Wohnbau-Gesellschaft zu

errichten. Hier haben wir uns im Rahmen des Projekts „Neue Nachbarn KG“⁹⁵ als Projektleitung und voll haftender Komplementär einer Bürger-Wohnbau-Gesellschaft engagiert.



Abbildung 24: Projekt "Neue Nachbarn"

Wir finden, dass mit öffentlichen Geldern geförderter Wohnraum auch nach Ablauf der zehnjährigen Bindungsfrist bezahlbar bleiben muss – ob für Geflohene oder für „Alteingesessene“ mit geringem Einkommen, für Studierende, ältere Mitbürger/innen, Alleinerziehende oder Familien. Dies wird dadurch erreicht, dass diese Wohnungen einem breit gestreuten Kreis engagierter Bürgerinnen und Bürger gehören, die ein anderes Interesse an dem Gebäude, seinen Bewohner*innen und seiner Umgebung haben als ein anonymer Bauträger.

Ein weiterer Beitrag, mit durchaus zukunftsweisendem Potenzial ist, dass auf unseren Vorschlag hin das Grundstück auf Basis von Erbpacht von der Stadt vergeben wurde. Das hat den Vorteil, dass einerseits die Kosten des Gebäudes deutlich reduziert werden konnten, zum anderen aber den gesellschaftlichen Nutzen, dass letztlich die Gemeinde im Besitz des Grundstückes bleibt und damit auch zukünftige Generationen noch Optionen für städtebauliche Entwicklungen haben und das Grundstück langfristig Spekulationen entzogen wird.

⁹⁵ <https://www.neue-nachbarn-tuebingen.de/>

Mit unserem Konzept, Gebäude zu errichten, in denen bezahlbare Mietwohnungen angeboten werden, von denen ein Teil an ambulant betreute Wohngemeinschaften vermietet wird, haben wir uns mittlerweile bei vielen Kommunen im Südwesten einen guten Ruf erarbeitet und leisten einen Beitrag zur Bewältigung gesellschaftlicher Herausforderungen, wie sie z.B. eine alternde Gesellschaft mit sich bringt. Das Modell findet Anklang und viele Kommunen gehen bei der Entwicklung neuer Baugebiete immer mehr zu der von uns mit propagierten Konzept-Vergabe von Grundstücken über, bei der explizit sozio-kulturelle Kriterien eine Rolle spielen. D.h. es geht nicht mehr um den höchsten Preis, sondern den Zuschlag für Bauplätze bekommen diejenigen, die das nachhaltigste Konzept vorlegen.

Gerade kleinere Städte kannten im Wohnungsbau jahrelang nicht viel anderes als die Bauträger. Dass man auch gemeinwohl-orientiert bauen und vermieten kann, ist manchen eine Reise nach Tübingen wert. So waren 2018 rund 30 Vertreter*innen von Gemeinden aus dem Landkreis Göppingen bei uns, die sich unter anderem über Möglichkeiten für Altenwohn-Projekte in kleinen Orten informieren wollten. Hierfür haben wir ein eigenes Konzept mit unterschiedlichen Rechtsformen speziell für kleine Orte und Teilgemeinden entwickelt!

Eine weitere, hiermit in direktem Zusammenhang stehende Wirkung ist die Konzept-immanente bessere Versorgung der Bevölkerung mit Gesundheitsvorsorgemaßnahmen und Betreuungsmöglichkeiten.

Die Vermietung von Räumen an Startups trägt dazu bei, wirtschaftliche Entwicklungen zu unterstützen und Arbeitsplätze zu schaffen.

Schließlich ist die Art der Finanzierung solcher Gemeinwohl-orientierter Projekte über eine Bürger-Aktiengesellschaft bzw. über private Investoren, die nicht primär an Rendite interessiert sind, ein Modell für eine solidarische Bewältigung gesellschaftlicher Herausforderungen.

Verpflichtende Indikatoren

- Art und Anzahl der Aktivitäten/Maßnahmen pro Jahr: das lässt sich nicht quantifizieren, da diese Aktivitäten häufig auch im informellen Rahmen in persönlichen Gesprächen stattfinden.
- Anzahl der erreichten Menschen, z. B. Leser*innen, Besucher*innen: das lässt sich ebenfalls nicht quantifizieren (mind. 30 Besucher, aber es gab eine Vielzahl an Kontakten, bei denen die o.g. Themen erörtert wurden)

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Information von Gemeindevertreter*innen des Landkreises Göppingen
- Wir wurden 2018 Mitglied bei verschiedenen Organisationen, die sich mit der Förderung von Nachhaltigkeit und Gemeinwohl beschäftigen:

- CRIC, Verein zur Förderung von Ethik und Nachhaltigkeit bei der Geldanlage
- FNG, Forum Nachhaltige Geldanlagen e.V.
- Gemeinwohl-Ökonomie Deutschland e.V.
- **Netzwerk Immovielen e.V.** Das Netzwerk Immovielen ist ein Bündnis von Akteur*innen aus Zivilgesellschaft, Öffentlicher Hand, Wirtschaft, Wohlfahrt und Wissenschaft, die sich für eine Gemeinwohlorientierung in der Immobilien- und Quartiersentwicklung einsetzen. Das Netzwerk Immovielen will die Rahmenbedingungen für die Entstehung und den Betrieb von Immovielen in allen relevanten Handlungs- und Politikfeldern verbessern.
- Fertigstellung des Gebäudes „Neue Nachbarn“



Abbildung 25: „Neue Nachbarn“ <https://vimeo.com/338530582> (Wir zünden keine Häuser an...)

E1.3 Negativ-Aspekt: Menschenunwürdige Produkte und Dienstleistungen

Es kann bestätigt werden, dass unsere Produkte und Dienstleistungen weder negative Auswirkungen auf das Leben und die Gesundheit von Lebewesen noch auf die Freiheit von Menschen und auf die Biosphäre unseres Planeten haben.

Verpflichtende Indikatoren

- Umsatzanteil der hier aufgelisteten unethischen Produkte und Dienstleistungen n.a.
- Kund*innenanteil, die ihrerseits derartige Produkte herstellen bzw. vertreiben n.a.

E2 Beitrag zum Gemeinwesen

E2.1 Steuern und Sozialabgaben

Unsere direkten materiellen Leistungen für das Gemeinwesen sind auf Grund der Tatsache, dass die nestbau AG erst ab 2022 ein positives Ergebnis erwartet und das Geschäftsmodell auch nicht personalintensiv ist, in absoluten Zahlen bisher noch gering und beschränken sich daher gegenwärtig weitgehend auf die lohnsummenabhängigen Abgaben und Sozialabgaben der Mitarbeiter*innen. Allerdings können die bisherigen Verluste, der Verzicht der Aktionäre auf Dividenden, sowie der weitgehende Lohnverzicht des Vorstandes als direkter materieller Beitrag zur Sicherung des Gemeinwesens verstanden werden, indem diese Mittel zur Lösung gesellschaftlicher Probleme eingesetzt werden.

Als Investor einer Etage, die im Rahmen der Baugemeinschaft „Plan G -Güterbahnhof Tübingen“⁹⁶, als Pflege-Wohngemeinschaft für demenziell erkrankte Menschen 2017-2018 gebaut wurde, erhielt die nestbau AG 2018 im Rahmen des „Innovationsprogramm Pflege 2016“ des KVJS⁹⁷ eine Förderung über € 100.000. Demenziell erkrankte Menschen, bzw. ihre Angehörigen organisieren sich als selbstverantwortete Wohngemeinschaft. Das Ziel ist, dass die Bewohner der WG ihren Alltag weitmöglichst selbst gestalten und durch die Teilhabe die individuelle Entfaltung der erkrankten Bewohner in der Gemeinschaft ermöglicht wird. Alltagsbetreuer, Angehörige und Pflegekräfte unterstützen die WG wo nötig. Der Förderverein "Mitten im Leben - Tübingen e.V."⁹⁸ unterstützt die WG und deren Angehörigen nach Bedarf in Fragen der Organisation. Diese Wohnform wurde ermöglicht durch das noch neue und wenig erprobte WTPG (Gesetz für Teilhabe, Pflege und Wohnen). Der Zuschuss ist letztlich ein Beitrag, um die Baukosten und damit auch die Mieten gering zu halten.

Im Hinblick auf die Mitarbeiterzahl ist die nestbau AG ein kleines Unternehmen. Da wir auf Grund des Projektcharakters unseres Geschäftsmodells primär mit externen Partnern arbeiten, tragen wir jedoch indirekt durch unsere Aktivitäten zur Schaffung von Arbeitsplätzen bei diesen Partnern bei. Der hierdurch bewirkte, indirekte materielle Beitrag kann nur grob geschätzt werden. Das bisherige Investitionsvolumen der nestbau AG in Gebäude (ohne Grundstücke) beträgt seit 2013 ca. € 3.000.000. Bei durchschnittlich 27,4 % Lohnkosten im Baugewerbe⁹⁹ entfallen also ca. € 820.000 auf Personalkosten bei unseren Projektpartnern. Die

⁹⁶ <https://www.lucia-landenberger.de/projekte/baugemeinschaft-plan-g/>

⁹⁷ Kommunalverband Jugend und Soziales Baden-Württemberg

⁹⁸ <https://www.mittenimleben-tuebingen.de/>

⁹⁹ <https://www.bauprofessor.de/Kostenstruktur%20im%20Baugewerbe/9ead1436-ecaa-4009-ab44-3f8137713983>

durchschnittlichen Abgaben je Arbeitnehmer*in lagen 2018 bei 34 %¹⁰⁰ was also einem indirekten materiellen Beitrag von ca. € 280.000 entsprechen würde, bzw. einem jährlichen Beitrag von ca. € 46.500. Dazu kommen 2018 noch die Beiträge der nestbau AG von ca. € 15.300.

Verpflichtende Indikatoren

Umsatz	219.552,56
Netto-Abgabenquote	18,0 %
Gewinn vor Steuern	-83.095,03
./. Zuschüsse ¹⁰¹	0,00
./. Nicht betrieblich bedingte Einkünfte	0,00
./. Zinserträge	0,00
+ Löhne und Gehälter	47.388,69
+ Fremdkapitalzinsen	66.130,64
+ (ggf.) Dividenden / Ausschüttungen	
= Nettowertschöpfung	54.836,91
+ Abschreibungen	30.424,30
= Bruttowertschöpfung	85.261,21

Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	6.104,73
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1,13
Spenden	180,00
Geldwerte freiwillige Leistungen abzgl. Eigennutzen	0,00
Unentgeltliche Leistungen	0,00
Unentgeltliche Warenabgaben	0,00
Rabatte	0,00
Sozialversicherung AN Anteil	6.274,77
Lohnsteuer AN	2.775,01
= Nettoabgaben	15.335,64

Verbesserungspotenziale/Ziele:

- Die Verbesserung der Ertragssituation durch die Mieterlöse aus den Projekten „Plan G“ und „Zuhause in Hirschau“ wird ab 2020 automatisch dazu führen, dass Gehälter erhöht werden können (und somit höher Lohnsteuer und Sozialabgaben abgeführt werden) und Gewinne versteuert werden.

¹⁰⁰ http://www.sozialpolitik-aktuell.de/tl_files/sozialpolitik-aktuell/_Politikfelder/Finanzierung/Datensammlung/PDF-Dateien/abbII9.pdf

¹⁰¹ Die Nestbau AG erhielt 2018 einen (Investitions-) Zuschuss in Höhe von € 100.000 für den im Rahmen des Projektes Plan G errichteten Wohnraum für eine „Demenz-WG“, der jedoch nicht ergebniswirksam verbucht wurde, sondern der die Anzahlung auf Wohnbauten reduziert hat.

E2.2 Freiwillige Beiträge zur Stärkung des Gemeinwesens

Unser freiwilliges Engagement umfasst die drei Bereiche (Informations-) Veranstaltungen, Sponsoring und die Förderung Gemeinwohl-/ Nachhaltigkeits-orientierter Organisationen durch Mitgliedschaft:

1. Veranstaltung und Teilnahme an Vorträgen und Podiumsdiskussionen zum Wohnungspolitischen Themen

Die nestbau AG veranstaltet regelmäßig kostenlose Vorträge und Podiumsdiskussionen zum Thema soziales Wohnen, zu gesellschaftlichen Aspekte im Wohnungsbau, Entwicklung neuer Wohnformen etc. und informiert Interessierte auch über unsere eigenen Projekte und die damit gemachten Erfahrungen. Es handelt sich hierbei um eine ehrenamtliche Tätigkeit des Vorstandes der nestbau AG. Nachfolgend eine Übersicht der Beiträge, die wir 2018 geleistet haben. Die hierfür aufgewendete Zeit beträgt 2018 geschätzt ca. 60 Stunden.

23. Juli 2018

Vortrag zur municipalistischen Bewegungen

mit Lisa Vollmer, Stadt- und Bewegungsforscherin

Zusammen mit dem Club Voltaire hat die nestbau AG eine Vortragsveranstaltung zu municipalistischen Bewegungen und zur Mieter*innen-bewegung in Berlin veranstaltet.

"Municipalistische Bewegungen streben an, kommunale Regierungen zu übernehmen oder zu beeinflussen, um lokale Institutionen (wieder) gemeinwohlorientiert auszurichten, ein neues Verhältnis zwischen kommunalen Regierungen und sozialen Bewegungen zu schaffen und so die Art wie Politik gestaltet wird von unten her zu demokratisieren und institutionelle Rahmenbedingungen zu verändern. Sie entstehen in Reaktion auf die aktuelle ökonomische und politische Krise – ebenso wie neue rechte und rechtspopulistische Bewegungen, als deren Gegenpart sie sich verstehen. Mit Mut und konkreten Utopien will man der multiplen städtischen Krise begegnen, statt mit Angst und Angstmacherei wie rechte Bewegungen."

20. September 2018

Tübinger Wirtschaft zu Gast

Die nestbau AG hatte im fast fertigen Haus der "Neuen Nachbarn" den Verein „Tübinger Wirtschaft e.V.“ zu Gast. Dort konnten wir unsere Leistungen als Projektentwickler und -steuerer zeigen. Vor allem die funktionierende Kostenkontrolle überzeugte die Gäste. Zum Beispiel, dass wir dort einen Preis von weniger als 2.300€ brutto für ein hochwertiges Gebäude (u.a. KfW55-Standard) erreichen konnten.

28. September 2018

nestbau-Veranstaltung „suffizient leben“

Der Vortrag vom Architekten Prof. Hans Drexler und die anschließende Diskussion hat viele Anregungen gegeben.

Ausgangspunkt der Überlegungen zum „suffizienten Wohnen“ war die Tatsache, dass in Deutschland die Wohnfläche pro Person auf mittlerweile durchschnittlich 47,1 m² pro Person angestiegen ist. Prof. Drexler zeigte auf, dass sich diese Fläche auf rund 28 m² pro Person senken lässt, ohne massive Einschnitte in der Wohnqualität zu haben. Und dass gerade im Alter eine Reduzierung der Wohnfläche auch enorm Ballast abnehmen kann.

Prof. Drexler stellte dann verschiedene zukunftsweisende Projekte vor. So verfolgt das Projekt „Residential Community“ das Ziel, die Wohnfläche pro Person zu verringern, ohne dabei die Wohnqualität einzuschränken. Dieses Projekt steht in Frankfurt am Main, wo wie in vielen anderen Großstädten der Baugrund rar und teuer ist. Durch die Verringerung der Wohnfläche ließen sich Bau- und Betriebskosten pro Kopf sparen und relativ kostengünstiger und bedarfsgerechter Wohnraum schaffen. Zum Beispiel indem gemeinschaftliche Räume konzipiert werden, die jedem Hausbewohner zugänglich sind. Die gemeinschaftlich genutzte Waschküche ist bereits in vielen Häusern etabliert, aber man kann noch viele andere Räume gemeinsam nutzen. So muss doch nicht jede Wohnung einen Raum für ein Gästezimmer vorbehalten, sondern es gibt ein Gästezimmer für das ganze Haus. Mehr zu diesem Projekt unter: [DGJ Architektur](#)

Nicht nur konkrete Projekte wurden an diesem Abend angesprochen, sondern auch Grundsätzliches z.B. zu Themen wie kostengünstiges und umweltfreundliches Bauen. Seine These lautet „Baukonstruktion ist das Zukunftsthema des energieeffizienten und nachhaltigen Bauens“: In Zeiten der Ressourcenknappheit und den Müllbergen müssen wir die herkömmliche Baukonstruktion mehr und mehr in Frage stellen. Prof. Drexler sieht dabei im Holzbau die optimale Lösung. Ein nachwachsender Rohstoff, der es ermöglicht, gegenüber einem herkömmlichen Massivhaus deutlich nachhaltiger zu bauen.

6. Dezember 2018

Wie sozial ist das soziale Tübingen? Diskussion beim Tübinger Arbeitslosen Treff - TAT e.V.

Wie sozial ist das »soziale Tübingen«?



Donnerstag, 06. Dezember 2018, 18:30 Uhr
Konzepte für den Wohnungsbau in Tübingen

"Neustart Tübingen" nennt sich eine Gruppe von Aktiven, die ein neues Konzept jenseits von Wohnprojekten und Bauherrngemeinschaften erproben wollen.

Gunnar Laufer-Stark hat mit seiner **nestbau AG** bereits ein Konzept für soziales Bauen in Tübingen etabliert, das zugleich eine Anlagemöglichkeit für alle bietet, die sich nicht nur für die Dividende interessieren.

Cord Soehlke kennt als Tübinger Baubürgermeister den lokalen Wohnungsmarkt wie kein zweiter und wird mit uns und den Akteuren der beiden Projekte über das zukünftige Wohnen und Bauen in Tübingen diskutieren.

Eine Veranstaltung des TAT in Kooperation mit der Begegnungsstätte Hirsch und der Stiftskirche Tübingen.

Ort: Begegnungsstätte Hirsch, Hirschgasse 9, Tübingen

V.i.S.d.P.: Fabian Everding, Tübinger Arbeitslosen-Treff e.V., Neckarhalde 40, 72070 Tübingen - fabian.everding@arbeitslosentreff.de

Baubürgermeister Cord Soehlke, Fabian Everding vom TAT, Marc Amann von der Initiative Neustart Tübingen und Gunnar Laufer-Stark von der nestbau AG diskutieren über Wohnkonzepte für Tübingen.

Wichtiger Punkt aus unserer Sicht: Wir können die Baupreise nicht beeinflussen. Aber die Stadt kann den Bodenpreis beeinflussen: Das macht Tübingen mit dem Programm „fairer Wohnen“ schon gut. Aber wir von nestbau würden uns wünschen, dass die Stadt überhaupt keine Grundstücke mehr verkauft. Sondern diese nur über Erbbaurechte vergibt. Das Erbbaurecht macht den Bau neuer Häuser für gemeinwohlorientierte Initiativen deutlich günstiger. Denn man spart sich den Kaufpreis fürs Grundstück,

und die Stadt kann den Zins so staffeln, dass in den ersten 20 Jahren die Schulden bei den Banken abgebaut werden können... Erbbaurecht ist also auf der einen Seite ein Instrument, Wohnen bezahlbarer zu machen. Dazu kommt, dass eine Kommune über den Erbbauvertrag langfristig viel besser steuern kann, was auf dem Grundstück passiert.

2. Sponsoring

Im Jahr 2018 haben wir gemeinsam mit anderen Unternehmen den Erwerb von Fahrzeugen für das Landestheater Tübingen und den Freundeskreis Mensch in Höhe von € 2.615 unterstützt. Da die Fahrzeuge die Firmenlogos der unterstützenden Firmen zeigen, handelt es sich dabei aber auch (vermutlich in eher geringerem Umfang) um eine PR-Maßnahme.

Der Freundeskreis Mensch setzt sich für Menschen mit Behinderung oder psychisch Erkrankte ein und unterstützt diese in verschiedenen Lebensbereichen. Der Verein unterstützt die betreffenden Menschen sehr unterschiedlich, so berät und hilft er bei der Wohnungssuche. Auch nach der Vermittlung von Wohnraum können betroffene Assistenzleistungen in Anspruch

nehmen. Aber auch im Thema Arbeit und Bildung setzt sich der Verein ein, indem er selbst Bildungsangebote und Arbeitsplätze in Werkstätten anbietet.

3. Förderung gesellschaftlich relevanter Gruppen, Organisationen durch Mitgliedschaft

Die nestbau AG unterstützt mehrere Gemeinwohl-/ Nachhaltigkeits-orientierte Organisationen durch ihre Mitgliedschaft:

- Gemeinwohl-Ökonomie
- CRIC Verein zur Förderung von Ethik und Nachhaltigkeit bei der Geldanlage
- FNG Forum Nachhaltige Geldanlagen
- Netzwerk Immobilien
- Eurosif

Der Eigennutzen der von uns organisierten Veranstaltungen ist eher gering. Wir verfügen mittlerweile mit unseren Kernkompetenzen über einen Bekanntheitsgrad, der uns deutlich mehr Projekt-Angebote (bzw. potenzielle Baugrundstücke) einbringt, als wir finanziell in der Lage sind zu realisieren. Allerdings unterstreichen die Veranstaltungen unser wohnungsbaupolitisches Engagement und wir tragen dazu bei, Ansätze für neue Ideen und Konzepte im Wohnungsbau bekannt zu machen.

Auch den Eigennutzen durch Sponsoring oder durch die Mitgliedschaft in verschiedenen, Nachhaltigkeitsthemen verpflichteten Organisationen ist eher marginal und ist primär als Bekenntnis zu bestimmten, von uns geteilten Werten, zu verstehen, was natürlich auch dazu beiträgt uns mit unserem Engagement sichtbar zu machen.

Dieses Engagement leistet einen Beitrag, dass immer mehr Kommunen bei der Entwicklung neuer Baugebiete auf eine so genannte Konzept-Vergabe umsteigen. D.h. es geht nicht mehr um den höchsten Preis, sondern den Zuschlag für Bauplätze bekommen diejenigen, die das nachhaltigste Konzept vorlegen. Das bedeutet konkret, dass bezahlbarer Wohnraum entsteht, gleichzeitig hohe Anforderungen an Energieeffizienz erfüllt werden und sozio-kulturelle bzw. gemeinwohl-orientierte Kriterien beim Bau und der Vermietung berücksichtigt werden. Natürlich lebt letztlich auch unsere Form der Finanzierung über sozial orientierte Aktionäre von unserem Bekanntheitsgrad.

Unser gesellschaftliches Engagement reicht zurück bis ins Jahr 2011. Also praktisch seit Beginn unserer Geschäftstätigkeit haben wir eigene Informationsveranstaltungen angeboten, an Podiumsdiskussionen teilgenommen oder waren

als Referent bei Veranstaltungen eingeladen¹⁰². Auch Besuche von Gemeinderäten und von einem Mitglied des Bundestages, die sich für unsere Ansätze und Erfahrungen interessieren, gehören hier dazu.

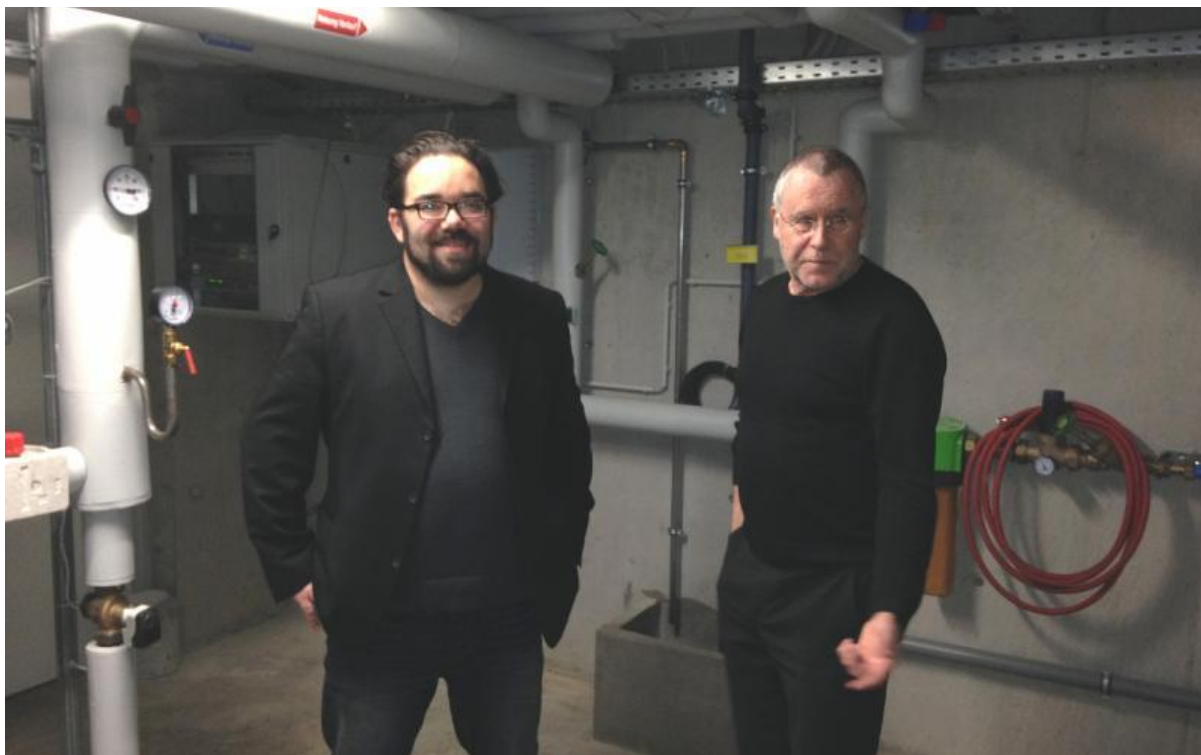


Abbildung 26: Chris Kühn MdB 2015 zu Besuch bei der nestbau AG

Die von uns organisierten Informationsveranstaltungen, die Teilnahme an Podiumsdiskussionen und anderen Veranstaltungen sind Ausdruck einer gesellschaftlich-politischen Werthaltung und Verantwortung, die wir in einem Bereich einbringen können, der in besonderem Maße deutlich macht, dass unser gegenwärtiges Wirtschaftsmodell nicht in der Lage ist, elementare Grundbedürfnisse für alle Teile unserer Gesellschaft angemessen zu befriedigen. Unsere Haltung ist teils gespeist aus dem christlichen Glauben, teils aus einer marxistischen Grund-Überzeugung, immer aber aus dem Prinzip der Menschlichkeit (Hans Künigs Weltethos-Idee). Unsere Vision ist zusammen mit anderen Akteuren für die drängenden Probleme des Wohnungsmarktes und für zukünftige gesellschaftliche Anforderungen Gemeinwohl-orientierte Lösungen zu entwickeln und umzusetzen.

Da die Tätigkeit der nestbau AG insgesamt die Stärkung des Gemeinwesens zum Ziel hat, kann auch der bisherige weitgehende Gehaltsverzicht des Vorstandes als freiwilliger und indirekter geldwerter Beitrag zur Stärkung des Gemeinwesens

¹⁰² Z.B. beim sozialpolitischen Fachforum des Paritätischen Wohlfahrtsverbands in Esslingen oder in Ladenburg für das Projekt „Neue Nordstadt“

verstanden werden, der sukzessive durch direkte Beiträge in Form von Steuern abgelöst werden wird.

Verpflichtende Indikatoren

- Geldwerte, freiwillige Leistungen für das Gemeinwesen abzüglich des Anteils an Eigennutzen dieser Leistungen (in Prozent des Umsatzes bzw. der Gesamtjahresarbeitszeit):

Der Vorstand der nestbau AG nimmt an ca. 10 Veranstaltungen im Jahr, rund um das Thema Gemeinwohl-orientiertes Bauen teil. Der Aufwand hierfür beträgt mindestens 50 Stunden.

Ob aus unserem gesellschaftlichen Engagement ein Eigennutzen entsteht, und wenn ja, in welcher Höhe, lässt sich nicht beziffern. Sicher ist, dass die Teilnahme an den Veranstaltungen unseren Bekanntheitsgrad steigert, aber auch dem von uns vertretenen Wohnbaukonzept und der gesellschaftspolitischen Bedeutung neuer Wohn- und Finanzierungsformen zu mehr Bekanntheit verhilft.

E2.3 Negativ-Aspekt: Illegitime Steuervermeidung

Es kann versichert werden, dass die nestbau AG keinerlei Praktiken zur illegitimen Vermeidung von Steuern betreibt. Es finden weder finanzielle Transaktionen in andere Länder statt, noch gibt es irgendwelche im Ausland ansässigen Geschäftspartner.

E2.4 Negativ-Aspekt: Mangelnde Korruptionsprävention

Es kann bestätigt werden, dass die nestbau AG keinerlei korruptionsfördernden Praktiken betreibt.

Die Grundstücke der von uns errichteten Immobilien werden auf transparente Art und Weise – in der Regel von der Kommune im Rahmen einer Konzept-Vergabe – erworben, bei der Vergabe von Aufträgen sind immer mehrere Parteien in die Lieferantenauswahl involviert.

Es gibt unsererseits auch keine Lobbying-Aktivitäten und / oder finanzielle Unterstützungen für politische Parteien.

E3 Reduktion ökologischer Auswirkungen

Unser Fokus im Hinblick auf die Reduktion ökologischer Auswirkungen liegt bisher auf dem Bau von Immobilien, die im Betrieb nur wenig Energie bedürfen. Hier liegt – neben einer suffizienten Bauweise - aus unserer Sicht momentan der größte Hebel für ökologische Verbesserungen. Die von uns errichteten Gebäude entsprechen dem Energiestandard KfW 55. Suffiziente Bauweise bedeutet, dass auf Grund gemeinschaftlich genutzter Räume der pro Person genutzte Wohnraum deutlich unter dem durchschnittlich genutzten Wohnraum liegt und somit natürlich auch der ökologische Fußabdruck deutlich geringer ausfällt. Im Gegensatz zu den Umweltauswirkungen beim Betrieb der von uns gebauten oder mitgebauten Immobilien, haben wir über die Umweltauswirkungen, die beim Bau selbst entstehen, insbesondere in quantitativer Hinsicht bisher noch vergleichsweise wenig Kenntnisse.

E3.1 Absolute Auswirkungen / Management & Strategie

Herstellung - Bau von Immobilien

Beim Bau von Immobilien findet an erster Stelle ein Flächenverbrauch statt. Bei den Bauprojekten, an denen wir 2018 beteiligt waren, gilt dies insbesondere für die Pflege-WG in Hirschau, die auf einem vormals unbebauten Grundstück errichtet wurde. Es handelt sich hierbei um eine Nachverdichtung innerhalb eines bereits bebauten Gebiets. Der Flächenverbrauch betrug hier 315 m².

Die Demenz-Wohngemeinschaft im Rahmen des Projekts Plan G wurde auf dem Areal des ehemaligen Güterbahnhofs errichtet. Es handelt sich hierbei um ein Flächenrecycling, für das kein zusätzlicher Flächenverbrauch erforderlich wurde. Bei keinem der beiden Projekte kam es zu einem Eingriff in den Lebensraum von bedrohten Pflanzen oder Tieren.

Für die Arbeiten am Bau werden des Weiteren elektrische Energie und Wasser benötigt. Beim verwendeten Strom handelt es sich bei beiden Bauprojekten um von den Stadtwerken Tübingen bezogenen TÜ-Strom. Die Menge ist uns nicht bekannt.

Daneben entstehen durch die Bautätigkeit auch Emissionen wie Lärm, Staub und Abgase, ebenso unterschiedliche Arten von Abfällen und Abwasser. Hierzu sind uns keine Mengen bekannt.

Schließlich spielen auch noch die Anfahrtswege der am Bau arbeitenden Unternehmen eine Rolle. Auf Grund der Auswahl fast ausschließlich lokal bzw. regional ansässiger Gewerke sind die Anfahrtswege relativ kurz. Natürlich leistet hier auch ein gutes Baumanagement einen Beitrag unnötige Fahrten zu vermeiden.

Ein wesentlicher, aber nur schwer quantifizierbarer Einfluss auf die absoluten Auswirkungen auf die Umwelt resultiert aus dem Konzept und der Planung des gesamten Bauprojektes. Hier spielen einerseits die in D3 erörterten baulichen Maßnahmen zur Förderung von Suffizienz eine große Rolle, bei denen durch gemeinschaftliche Nutzung von Wohnraum der Verbrauch von Flächen und Baumaterial erheblich reduziert wird. Durch die flexible Bauweise werden bauliche Anpassungsmaßnahmen bei einem später eventuell veränderten Nutzungsbedarf nicht erforderlich oder reduziert.¹⁰³

Eine gute Planung und ein gutes Baumanagement tragen darüber hinaus wesentlich zu einer effektiven und effizienten Nutzung von Ressourcen bei und haben dadurch ebenfalls ökologische (aber auch ökonomische) Vorteile.

Laufender Betrieb – Verwaltung und Vermietung

Hierzu gehören die von uns selbst verursachten Umweltauswirkungen, sowie die durch den Betrieb unserer Immobilien bzw. Wohnungen verursachten Umweltauswirkungen

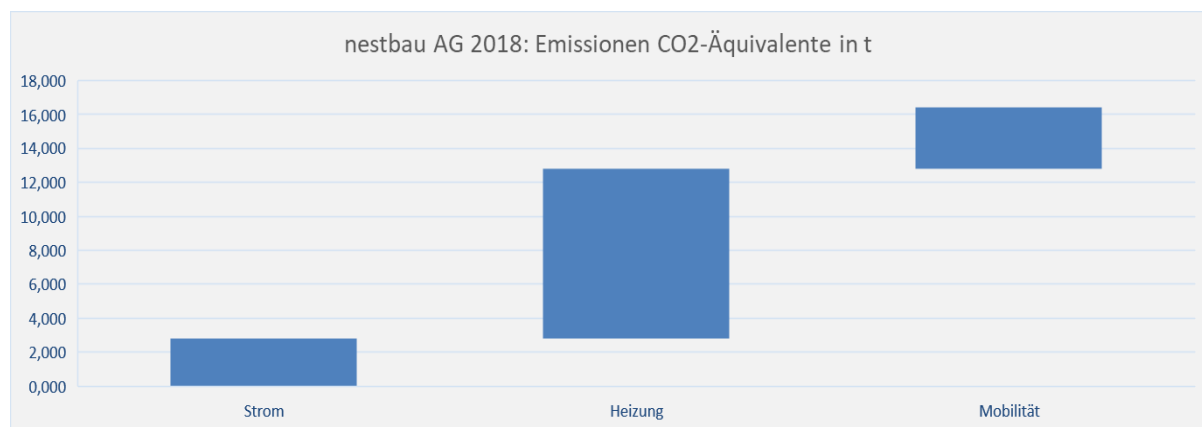


Abbildung 27: Emissionen CO2-Äquivalente

Primärenergieverbrauch pro Jahr für Heizung für unser Gebäude im Schleifmühlweg im Vergleich zu einem KfW 100 Gebäude und zum Bundesdurchschnitt:

	Schleifmühlweg	KfW 100	Durchschnitt D
Primär-Heizenergiebedarf pro QM: (in kWh/m²a)	47	100	160
Primär-Heizenergiebedarf pro Bewohner*in (in kWh/a)	1.530	4.710	7.500

Abbildung 28: Primär-Heizenergiebedarf

¹⁰³ Vgl. hierzu <https://www.nestbau-ag.de/das-nestbau-modellhaus> - Flexible Wohnungen

Verpflichtende Indikatoren (Umweltkonten)

	Umweltkonten	ME	Menge	CO2 (kg) /ME	CO2 Emission (t)
Strom	Standardmix	kWh	0	0,527	0,000
	TüStrom	kWh	15.000	0,186	2,790
	Regenerativ (% oder absolut)	kWh	0	0	0,000
	Atom (% oder absolut)	kWh	0	0	0,000
	Summe Elektrizität		15.000		2,790
Heizung	Holz	kWh	0	0,39	0,000
	Steinkohle	kg	0	2,83	0,000
	Braunkohle-Briketts	kg	0	2,65	0,000
	Fernwärme	kWh	0	0,12	0,000
	Heizöl (l)	l	0	3,17	0,000
	Erdgas	m ³	5.010	2,02	10,120
	Biogas	m ³	0	0	0,000
	Wind-/Solar Gas	m ³	0	0	0,000
	Summe Heizung	kWh			10,120
Mobilität	Diesel	l	1.370	2,65	3,631
	Benzin	l	0	2,37	0,000
	Gas	m ³	0	2,00	0,000
	Bus & Bahn Nahverkehr	km	0	0,08	0,000
	Bahn Fernverkehr	km	0	0,05	0,000
	Reisebus	km	0	0,03	0,000
	Flugreisen	km	0	0,27	0,000
	Summe Mobilität				3,631
Summe	CO2 Emissionen gesamt	t			16,541

Die 16,5 t CO2-Emissionen beinhalten den gesamten Erdgasverbrauch des Gebäudes „Schleifmühlweg“, sowie die durch den gemeinschaftlichen Stromverbrauch (Aufzug, Waschküche, Flure...) verursachten CO2-Emissionen.

Auf die nestbau AG selbst entfallen nur die mobilitätsbedingten CO₂-Emissionen (3,6 t) und Anteile an Heizung und Allgemeinstrom (geschätzt ca. 0,6 t).¹⁰⁴

	Umweltkonten	ME	Menge	CO ₂ (kg) /ME	CO ₂ Emission (t)
Sonstige bezogene Waren	Wasser (m ³)	m ³	1.398	0	0,000
	Papier / Pappe (kg)	kg		0,676	0,000
	Wellpappe	kg		0,887	0,000
	Einsatz von sonstigen Verbrauchsmaterialien	kg			0,000
	Stahl	kg		1,095	0,000
	Kunststoff	kg			0,000
	Alu	kg		5,57	0,000
	-				0,000
Summe	CO ₂ Äquivalente				0,000

	CO ₂ Äquivalente total	16,541
--	-----------------------------------	--------

Abbildung 29: CO₂-Emissionen / - Äquivalente

	ME	Menge	Radioakt. Abfälle / ME	Abfälle in g
Radioaktive Abfälle aus Stromerzeugung	kWh	15.000	0,0001	1,5

Abbildung 30: Radioaktive Abfälle der Stromerzeugung

Abfälle / Wertstoffe	ME	Menge
Restmüll (kg/t)	kg	?
Organische Abfälle	kg	?
Wertstoffe	kg	?
Sondermüll (kg/t)	kg	0
Schrott	kg	0
Eisen / Stahl	kg	0
Buntmetalle: Alu, Kupfer	kg	0
Abwasser (m ³)	m ³	1.398

Abbildung 31: Sonstige Abfälle

Flächenverbrauch	m ²	315
------------------	----------------	-----

Abbildung 32: Flächenverbrauch für Immobilien

¹⁰⁴ Für Heizung und Allgemeinstrom fallen 12,9 t an. Im Gebäude Schleifmühleweg wohnen durchschnittlich 37 Bewohner, dazu kommen noch ca. fünf Personen im Coworking Space und zwei Personen bei nestbau

Verbesserungspotenziale/Ziele:

- Die Verwendung von Strom aus regenerativen Quellen wäre eine vergleichsweise einfach umzusetzende Maßnahme beim **Bau von Immobilien**. Hierfür müssen die am Bau Beteiligten Parteien von der Sinnhaftigkeit überzeugt werden und die ökonomischen Voraussetzungen und Restriktionen geklärt werden.
- Dasselbe gilt für den Betrieb unserer Immobilien. Auch hier wäre ein Umstieg auf erneuerbare Energien einfach möglich.

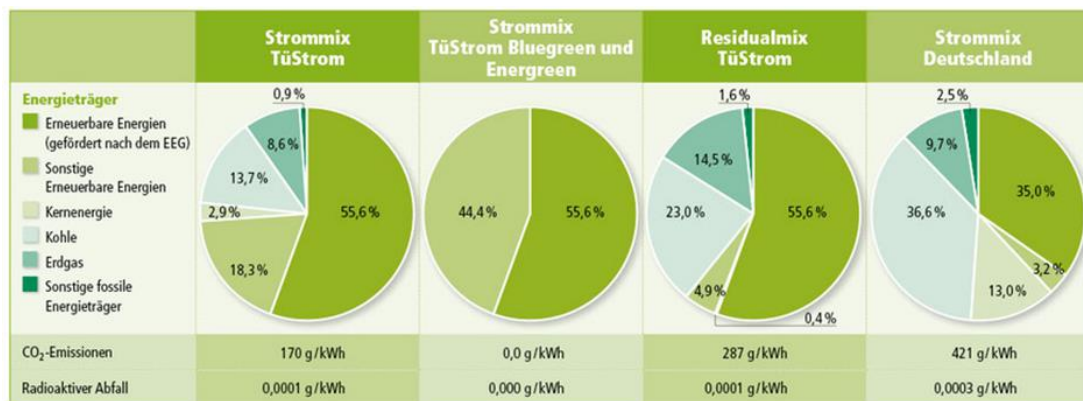


Abbildung 33: Strommix 2018 der Stadtwerke Tübingen

- In unserem Gebäude im Schleifmühlweg stammen 23,2 % der von uns verwendeten elektrischen Energie von fossilen Energieträgern, 2,9% aus Kernenergie. Dieser Mix ist zwar bereits deutlich besser als der Mix im Bundesdurchschnitt aber immer noch nicht klimaneutral. Ein Umstieg auf Ökostrom (Bluegreen und Energreen der Stadtwerke Tübingen) würde unseren CO₂ Ausstoß um 2,8 Tonnen reduzieren und darüber hinaus auch keinen radioaktiven Abfall erzeugen.
- Ein weiterer positiver Effekt auf die CO₂ Bilanz könnte aus einer Erhöhung des Biogasanteils gewonnen werden. Ein Umstieg auf 100% Biogas würde eine weitere jährliche Reduktion des CO₂ Ausstoßes um ca. 10 Tonnen mit sich bringen. Die Mehrkosten, die hieraus entstehen würden, betragen ca. € 1.000 pro Jahr, der größte Teil hiervon für den Umstieg auf Biogas. Leider liefern die kommunalen Stadtwerke nur Erdgas mit max. 15% Biogasanteil, weshalb hier eine Lieferantenwechsel erforderlich würde.
- Schließlich könnte die Verwendung von Holz als **Baumaterial** einen großen Beitrag zu ökologischerem Bauen leisten. Hierfür sind jedoch geeignete Partner erforderlich, die wir momentan noch nicht haben. In einem ersten Schritt ist zu prüfen welche grundsätzlichen Möglichkeiten hier bestehen.

E3.2 Relative Auswirkungen

Eine Analyse der speziell beim Bau unserer Immobilien auftretenden ökologischen Auswirkungen liegt uns bisher nicht vor. Die anfallenden ökologischen Auswirkungen entsprechen dem Stand der Technik und dürften grundsätzlich vergleichbar sein mit den ökologischen Auswirkungen, die bei anderen Bauprojekten auftreten. Da wir, soweit möglich mit lokalen Unternehmen zusammenarbeiten, sind die Anfahrtswege der beteiligten Gewerke relativ kurz. Auf Grund der suffizienten Bauweise (vgl. D3), die in einem wesentlich geringeren Platzbedarf pro Bewohner resultiert, dürfte aber auch die relative ökologische Auswirkung pro Bewohner betrachtet, deutlich geringer ausfallen als bei konventionellen Gebäuden.

Verpflichtende Indikatoren

- Relevante Vergleichswerte bezüglich Umweltkonten oder Wirkungskenngrößen (siehe E3.1) in der Branche bzw. Region sind uns noch nicht bekannt.

Verbesserungspotenziale/Ziele:

- Ermittlung von Arten und Mengen potenzieller ökologischer Auswirkungen
- Verwendung von Ökostrom prüfen und umsetzen.

E3.3 Negativ-Aspekt: Verstöße gegen Umweltauflagen sowie unangemessene Umweltbelastungen

Es kann bestätigt werden, dass keine Verstöße gegen Umweltauflagen erfolgt sind, und dass es durch die Aktivitäten der „nestbau AG“ zu keinen unangemessenen Umweltbelastungen gekommen ist.

E4 Transparenz und gesellschaftliche Mitentscheidung

E4.1 Transparenz

Transparenz ist ein zentraler Wert unserer Unternehmensphilosophie und kommt durch das „t“ in unserem Namen n.e.s.t. bau zum Ausdruck. Die **nestbau AG** agiert vollständig transparent. Wir informieren über alle wesentlichen Aspekte unserer Arbeit auf unserer Website.

Hierzu gehören unter anderem die Jahresabschlüsse der letzten 6 Jahre¹⁰⁵, eine Übersicht über die aktuellen und vergangenen Projekte der **nestbau AG**¹⁰⁶, sowie Informationen über alle geplanten Bauvorhaben. Auch Informationen über anstehende Hauptversammlungen, geplanten Kapitalerhöhungen, Beschlüsse der Hauptversammlung finden sich hier¹⁰⁷.

In dem ebenfalls auf der Website veröffentlichten Newsletter „Nest-Blick“ finden Interessierte eine Vielzahl an vertiefenden Informationen zu einzelnen Projekten, aktuelle Meldungen zum Stand der Projekte, Informationen zu Finanzierungsbedingungen, Förderungen und unserem gesellschaftlichen Engagement.¹⁰⁸ Der Newsletter erscheint etwa jeden zweiten Monat und zu besonderen Anlässen.

Zu den veröffentlichten Informationen gehört auch ein leicht verständlich aufbereitetes Grundlagenwissen über Aktien für potenzielle Anleger¹⁰⁹. Hier wird z.B. auf potenzielle Risiken von Aktien hingewiesen und u.a. davon abgeraten bei einer Geldanlage alles auf eine Karte zu setzen.

Natürlich gehört zur Transparenz bei geplanten Kapitalerhöhungen auch das Wertpapier-Informationsblatt bzw. der Wertpapierprospekt der BaFin, das ebenfalls jeweils auf der Website einsehbar ist und dort auch zum Download bereitsteht¹¹⁰. In diesen Dokumenten wird auch auf allgemeine und spezifische Risiken des Aktienerwerbs hingewiesen.

Ein „anschauliches“ Beispiel für Transparenz bei der Durchführung von Projekten und für das Einbeziehen von Anwohner*innen und Bevölkerung in Aspekte der Planung und gesellschaftlichen Mitentscheidung bei konkreten Projekten, aber auch für Umgang mit Interessenkonflikten und Widerständen bietet das Projekt „Zuhause in Hirschau“, bei dem wir Teil der Baugemeinschaft waren.

¹⁰⁵ <https://www.nestbau-ag.de/das-unternehmen>

¹⁰⁶ <https://www.nestbau-ag.de/projekte>

¹⁰⁷ Seit 2019 können Hauptversammlungen von allen Interessierten auch per „Livestream“ verfolgt werden.

¹⁰⁸ <https://www.nestbau-ag.de/news>

¹⁰⁹ <https://www.nestbau-ag.de/ein-paar-grundlagen-des-aktienrechts>

¹¹⁰ https://www.nestbau-ag.de/sites/default/files/download/Nestbau_AG_WIB_14062019.pdf

Lieber mal das Volk befragen?

Wohnprojekt In Hirschau wurde lebhaft über Flüchtlinge diskutiert. Kirchengemeinde will Grundstück jetzt verkaufen.

Tübingen. Die evangelische Kirchengemeinde in Hirschau lud am Dienstagabend zur Diskussion über das Projekt auf dem Grundstück der Christuskirche ein. Es gab zwei Neuigkeiten. Die Baugemeinschaft wird nach Anwohnerprotesten kleiner bauen, und die Kirche wird das Grundstück wohl verkaufen und nicht in Erbpacht zur Verfügung stellen.

Pfarrerin Karoline Rittberger-Klas erklärte den Schwenk mit jüngsten Einschätzungen des Stuttgarter Oberkirchenrates. „Wir kommen mit dem Erbbaupachtvertrag nicht weiter.“ Den im aktuellen Umfeld hohen Pachtzins von vier Prozent hätte die Baugemeinschaft zwar geschluckt. Das Gebäude irgendwann umsonst an die Kirchengemeinde zurückzugeben, das aber konnte zumindest die Tübinger Nestbau AG – sie baut den Teil mit der Pflege-Wohngemeinschaft – als Kapitalgesellschaft nicht akzeptieren.

Vom Verkauf war die Pfarrerin nicht begeistert. Statt stetiger Erbbaupacht flössen bei Verkauf einmalig etwa 300 000 Euro in die Gemeindekasse. Die Hälfte gehe gleich weg in den Ausgleichstock der Landeskirche. Den Rest müsse die Gemeinde klug investieren oder anlegen, was gerade nicht ganz einfach sei. Andererseits: „Es wäre auch schön, Rücklagen zu haben, wie andere Kirchengemeinden.“ Wütend über die Entwicklung war Markus Beschorner. Der Nachbar, der aus dem Kirchengemeinderat austrat, nannte die Kirchenleitung „blind und naiv“. Sie sei ohne Plan in das Projekt eingestiegen und präsentiere jetzt kurz vor knapp eine alternativlose Entscheidung. Rittberger-Klas erklärte die knappe Zeit – im Januar soll der agierende Kirchengemeinderat endgültig entscheiden – mit

dem sehr langsamen Arbeiten des Oberkirchenrates. Der habe seine endgültige Position erst seit dem Sommer entwickelt. Albrecht Haizmann fand die Zeit zur Beratung ausreichend. Eigentlich verschiebe die Gemeinde mit der Erbpacht nur etwas in die Zukunft. Der Unterschied zu einem Verkauf jetzt sei, dass jetzt auch entschieden werden müsse.

Lutz Adam fand die Entscheidung von solcher Tragweite, dass eine zufällige Versammlung von gerade 25 Gemeindemitgliedern am Dienstag nicht entscheidungsberechtigt sei. „Das hier ist doch nicht die Gemeinde.“ Man solle ähnlich wie vor dem Brexit das ganze Volk befragen.

Beschorner glaubte, dass es „viele gibt, die es nicht gerne sehen, dass Flüchtlingsfamilien herziehen“. Dass die Kirche gleich zwei soziale Experimente auf ihr Grundstück packen wollte – Pflege-WG und Flüchtlingswohnen –, fand er fragwürdig. „Viele Anwohner sagen: ‚Scheiß Kirche‘. Viele werden austreten.“

Uta Ludwig formulierte die Gegenposition. Sie bezog sich auf den Leserbrief von Adam, der befürchtete, dass ein Gebäude nahe der Kirche den Blick zum Himmel verstelle. „Wenn ich nur den Himmel sehe, geht es mir deshalb nicht besser.“ Für sie hat die Kirchengemeinde eine Verantwortung: „Sie hat kein Recht, das ganze Grundstück zu besitzen.“

Die Baugemeinschaft, so war am Rande zu erfahren, baut nach Anwohnerprotesten das Gebäude etwas kleiner. Statt hohen und geräumigen Satteldächern soll ein Haus mit zwei Pultdächern entstehen. Die Zahl der Flüchtlingswohnungen bleibt gleich, sie haben aber weniger Quadratmeter.

Mario Beisswenger

Hier wurde ein in Leserbriefen und der Presse durchaus sehr kontrovers diskutiertes Projekt zur Schaffung von Wohnraum für elf Personen in einer Pflege-WG, sowie von sieben Wohnungen, die zunächst für zehn Jahre von geflüchteten Familien bewohnt werden realisiert. Soweit möglich wurden Kritik und Vorbehalte der Bevölkerung und der Anwohner in der Realisierung berücksichtigt, was z.B. dazu führte, dass das Bauvorhaben kleiner als zunächst geplant realisiert wurde.¹¹¹

¹¹¹ <https://www.linkedin.com/pulse/pflege-wg-gef%C3%BCchtete-familien-unter-einem-dach-ulrich-otto/?published=t>

1. Unsere Projekte in der Region

1.1 Tübingen- Hirschau - Ambulant betreute Wohngemeinschaft

2

Nach langem Ringen mit dem evangelischen Oberkirchenrat hat es jetzt doch noch geklappt und wir bzw. die Baugemeinschaft konnten das Grundstück neben der evangelischen Kirche erwerben. Angelehnt an unsere ambulant betreute Wohngemeinschaft in der Tübinger Eisenbahnstraße werden wir in Hirschau eine betreute Wohngemeinschaft für Ältere errichten. Mit dem Wohlfahrtswerk für Baden-Württemberg (WfW) konnten wir einen sehr guten Partner gewinnen. Das WfW mietet die Fläche an betreut die älteren Menschen. Auf rund 340 qm werden wir elf ambulante betreute Plätze anbieten können. Im ersten und zweiten Stockwerk werden insgesamt sieben barrierefreie Wohnungen entstehen, in die zunächst geflüchtete Familien einziehen werden. Der Baubeginn hat bereits stattgefunden - wir gehen davon aus, dass die Bewohner/innen Ende 2019 einziehen können.



1.2 Wohngemeinschaft Tübingen Alter Güterbahnhof

Die Wohngemeinschaft in der Eisenbahnstraße, die für acht demenziell erkrankte Bewohner/innen gebaut wird, geht ihrem Bezug entgegen. Aus diesem Grund haben wir gemeinsam mit dem Verein „Mitten im Leben – Tübingen e. V.“ eine erste Info- Veranstaltung organisiert. Im Nonnenmacher-Haus wurde das Konzept der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt. Es sieht vor, dass die Angehörigen aktiv mitarbeiten und somit zum Gelingen des gemeinschaftlichen Zusammenlebens der Wohngemeinschaft beitragen können. Die rund 270 qm große Wohnung hat neben den einzelnen privaten Zimmern einen großen Wohn- und Essbereich. Das Ganze wird durch eine 90 qm große Terrasse zum Innenhof abgerundet. Weitere Details finden sich auf unserer Internetseite, konkrete Fragen beantworten wir gerne persönlich. Hier geht's zum [Projekt](#).

In diesem Zusammenhang wollen wir auch den Film über die bereits bestehenden Tübinger betreuten Wohngemeinschaften empfehlen – er stellt wunderbar da, wie das Leben in einer Wohngemeinschaft mit älteren Menschen funktionieren kann. [Film ab](#)



Grundriss der WG
Alter Güterbahnhof



Veranstaltung im
Nonnenmacher Haus



Südansicht vom Haus

Nest-Blick 14

Abbildung 34: Auszug aus Nest-Blick Nr. 14, Beispiel für Transparenz bzgl. geplanter Projekte

Darüber hinaus informieren wir entweder im Rahmen eigener Vortragsveranstaltungen oder durch Teilnahme an entsprechenden Veranstaltungen wie Podiumsdiskussionen über relevante Aspekte und Entwicklungen zum Thema „Bezahlbarer Wohnraum“ und „Neue Wohnkonzepte“ (vgl. E2).

Verpflichtende Indikatoren

- Veröffentlichung eines Gemeinwohlberichts oder eine gleichwertige gesellschaftliche Berichterstattung
Mit der Erstellung dieses Gemeinwohl-Berichts wird ein weiterer wichtiger Schritt zur Steigerung unserer Transparenz umgesetzt. Abweichend von der Vorgabe der Gemeinwohl-Ökonomie alle zwei Jahre eine Gemeinwohl-Bilanz zu erstellen, planen wir die Gemeinwohl-Bilanz jährlich zusammen mit der Finanzbilanz zu veröffentlichen.

E4.2: Gesellschaftliche Mitentscheidung

Eine gesellschaftliche Mitentscheidung ist bei unseren Projekten in mehrfacher Hinsicht gewährleistet. Dies beginnt bereits vor der Vergabe der Grundstücke, auf denen wir unsere Immobilien errichten. Die Grundstücke werden in der Regel von Kommunen zur Verfügung gestellt und die Vergabe ist davon abhängig, inwiefern die Zielsetzung der Kommune realisiert wird (Konzeptwettbewerb im Optionsabgabeverfahren)¹¹². Über die Vertreter der Kommune ist bereits eine Ausrichtung auf gesellschaftliche Interessen gewährleistet und über die gewählten Gemeinderäte auch die Einflussnahme auf die Zielsetzung der Kommune. In der Regel finden bei den Bauprojekten öffentliche Veranstaltungen statt bei denen die Öffentlichkeit über das geplante Projekt informiert wird und bei denen die Möglichkeit besteht zum geplanten Vorhaben Stellung zu beziehen.

Der Fall des (Ende 2019 fertig gestellten) Projekts „Zuhause in Hirschau“ (bei dem wir Teil einer Baugemeinschaft sind) ist ein gutes Beispiel für ein in der Öffentlichkeit bis in die Leserbrief-Kolumne des Schwäbischen Tagblatts breit und kontrovers diskutiertes Projekt, bei dem verschiedene Berührungsgruppen (Anwohner, Kirchenmitglieder...) ihre Interessen und Haltungen vertreten konnten.¹¹³ Hier wurde auf einem von der evangelischen Kirche erworbenen Grundstück eine Gebäude errichtet, in dem neben einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft sieben Wohnungen errichtet wurden, die zunächst für 10 Jahre an geflüchtete Familien vergeben werden. Mit dieser Tatsache und auch mit der ursprünglich geplanten Architektur konnten und wollten sich manche Nachbarn nicht anfreunden. Hier wurde den (legitimen) Interessen der Anwohner durch bauliche Veränderungen Rechnung getragen, indem das Gebäude etwas

¹¹² <https://www.tuebingen.de/17810.html#/16762>

¹¹³ <https://www.linkedin.com/pulse/pflege-wg-gef%C3%BCchtete-familien-unter-einem-dach-ulrich-otto/?published=t>

kleiner und mit deutlich niedrigeren Dächern realisiert wurde¹¹⁴. Die Zahl der geplanten Wohnungen für geflüchtete Menschen blieb jedoch unverändert.

Anregung und Kritik werden von uns ernst genommen, natürlich insbesondere, wenn es sich hierbei um legitime Interessen handelt. Da unsere Bauprojekte aber immer auch eine wohnungsbaupolitische und eine gesellschaftspolitische Dimension haben - indem sie immer auch benachteiligten Menschen zu Gute kommen - kommt es fast zwangsläufig auch zu Interessenkonflikten. Legitime Interessen werden soweit möglich berücksichtigt und fließen in die Entscheidungsfindung ein, Versuche der Ausgrenzung benachteiligter Menschen jedoch nicht.

Verpflichtende Indikatoren

- Der Anteil der Mitentscheidung der Berührungsgruppen (in % der relevanten Entscheidungen, je nach Mitentscheidungsgrad) lässt sich nicht quantifizieren
- Es ist keine institutionalisierte Infrastruktur des Dialogs (z. B. Ethikforum, Ethikkomitee) vorhanden

Verbesserungspotenziale/Ziele:

Prüfen, inwiefern eine Institutionalisierung des Dialogs mit Anspruchsgruppen möglich ist.

E4.3 Negativ-Aspekt: Förderung von Intransparenz und bewusste Fehlinformation

Es kann bestätigt werden, dass alle von der nestbau AG veröffentlichten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen der Wahrheit entsprechen und es keine bewussten Fehlinformationen unsererseits gibt.

¹¹⁴ Speziell im Falle des öffentlich geförderten Wohnungsbaus für benachteiligte Personen kann es sehr schwierig sein, die Interessen aller Berührungsgruppen unter einen Hut zu bringen. Im Fall der ambulant betreuten Wohngemeinschaft für pflegebedürftige Menschen müssen die Räume eine bestimmte Mindestgröße haben damit hierfür Fördermittel erhältlich sind. Es bedarf aber auch einer Mindestanzahl an Bewohnern, damit das Projekt überhaupt „wirtschaftlich“ betrieben werden kann. Das kollidiert ggf. mit den Interessen der Anwohner was die Gebäudegröße angeht.

Ausblick

Die Erstellung dieses Gemeinwohl-Berichtes hat uns eine umfassende und strukturierte Sicht auf den Stand unsere bisherigen Aktivitäten im Hinblick auf unsere Gemeinwohl-Orientierung gegeben und auch eine Reihe von Verbesserungspotenzialen aufgezeigt. Mit der nun vorliegenden Gemeinwohl-Bilanz verfügen wir über einen wertvollen Input für eine systematischen (Weiter-) Entwicklung von Nachhaltigkeits-, bzw. Gemeinwohl-Strategien. Die Entwicklung einer Gemeinwohl-Strategie wird auch eine der ersten Maßnahmen sein, um zu gewährleisten, dass wir unsere begrenzte Ressourcen auf diejenigen Aspekte konzentrieren, bei denen die größte Wirkung zu erzielen ist.

Hierzu ist zunächst eine systematische Auswertung der Ergebnisse - welche Verbesserungspotenziale wurden identifiziert - dieser Gemeinwohl-Bilanz erforderlich:

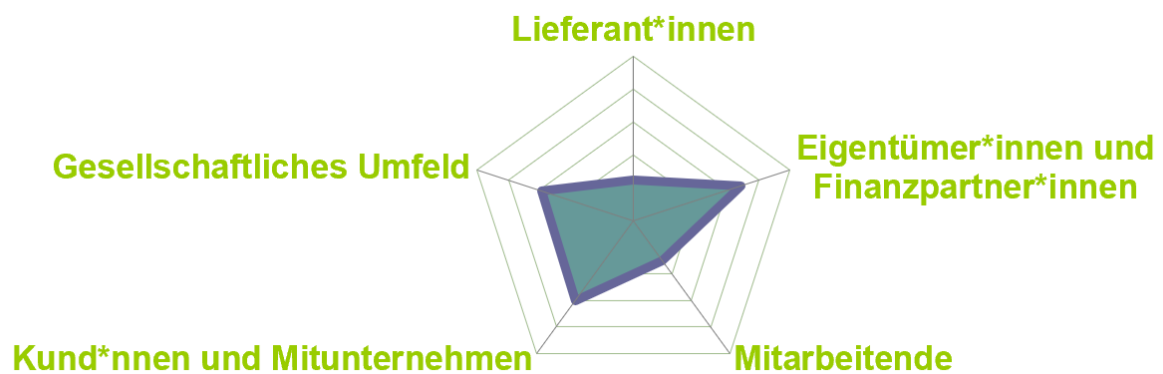
- Wo besteht Handlungsbedarf?
- Wo lässt sich eine möglichst große Wirkung erzielen?
- Worauf haben wir Einfluss?
- Was können wir (personell, finanziell) leisten? Evtl. mit externer Unterstützung?
- Welche Ziele setzen wir uns konkret?
- Welche Maßnahmen ergreifen wir?

1. Ergebnisse bzgl. Werten



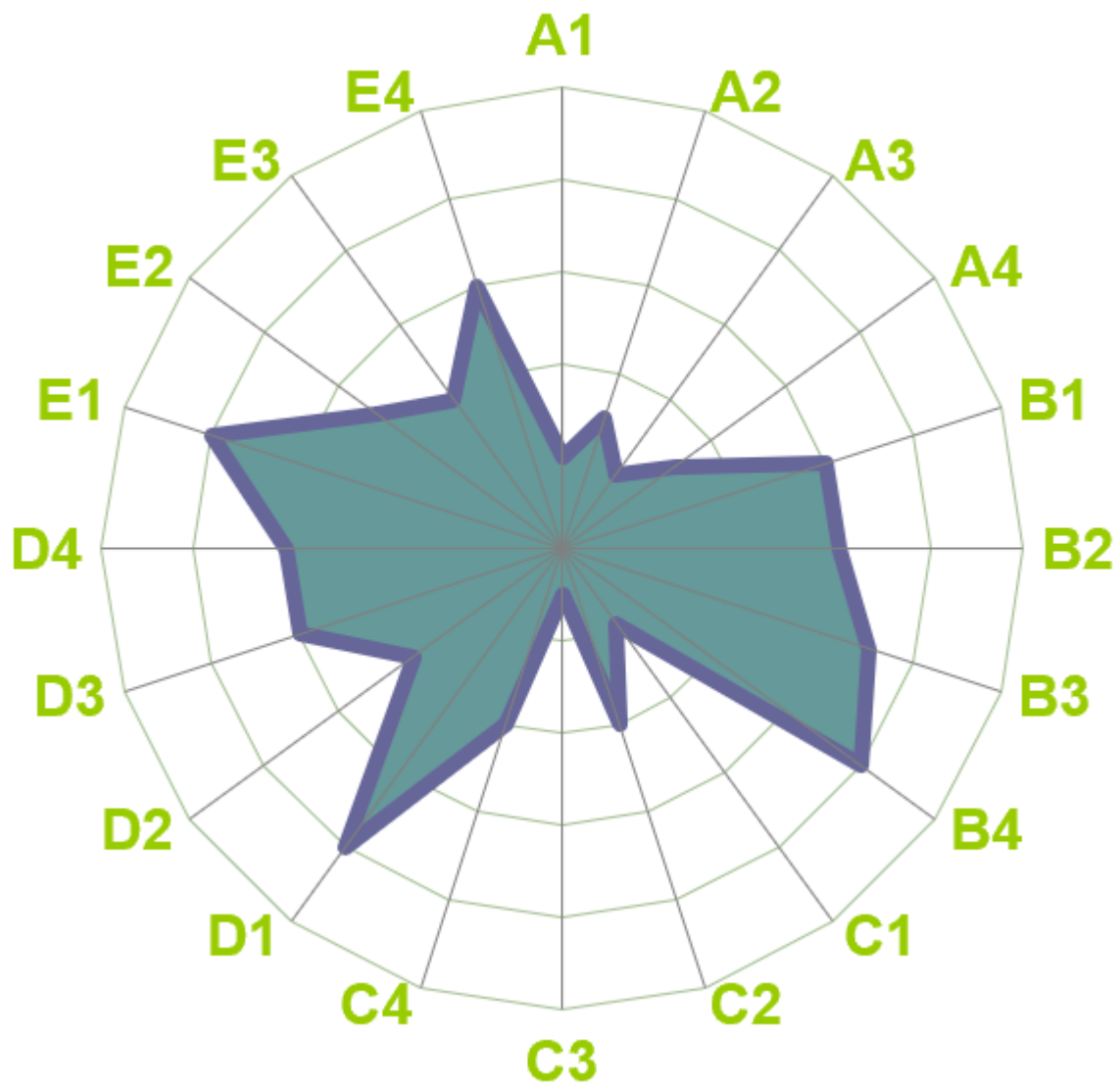
BILANZ-ÜBERSICHT		
Menschenwürde	120 von 232	52 %
Solidarität & Gerechtigkeit	107 von 244	44 %
Ökologische Nachhaltigkeit	141 von 293	48 %
Transparenz & Mitentscheidung	138 von 232	59 %
SUMME	506 von 1000	51 %

2. Ergebnisse bzgl. Berührungsgruppen



BILANZ-ÜBERSICHT		
Lieferant*innen	62 von 256	24 %
Eigentümer*innen und Finanzpartner*innen	201 von 293	69 %
Mitarbeitende	26 von 85	30 %
Kund*nnen und Mitunternehmen	117 von 195	60 %
Gesellschaftliches Umfeld	100 von 171	59 %
SUMME	506 von 1000	51 %

3. Ergebnisse bzgl. der 20 Themen der Gemeinwohl-Bilanz



BILANZ-ÜBERSICHT		
A1	15 von 73	20 %
A2	22 von 73	30 %
A3	15 von 73	20 %
A4	11 von 37	30 %
B1	22 von 37	60 %
B2	44 von 73	60 %
B3	77 von 110	70 %
B4	59 von 73	80 %
C1	5 von 24	20 %
C2	10 von 24	40 %
C3	1 von 12	10 %
C4	10 von 24	40 %
D1	39 von 49	80 %
D2	20 von 49	40 %
D3	29 von 49	60 %
D4	29 von 49	60 %
E1	39 von 49	80 %
E2	12 von 24	50 %
E3	20 von 49	40 %
E4	29 von 49	60 %
SUMME	506 von 1000	51 %

Die vorliegenden Ergebnisse müssen im Hinblick auf Maßnahmen zur Erreichung nachhaltiger Verbesserungen betrachtet und bewertet werden. Nach einer ersten Einschätzung bestehen insbesondere bei allen A-Themen und bei E3 noch Potenziale für Maßnahmen mit einem hohem Wirkungsgrad!

Kurzfristige Ziele

Welche kurzfristigen Ziele verfolgen Sie bei der Umsetzung der Gemeinwohl-Ökonomie (Zeitraum 1-2 Jahre)?

- Entwicklung einer Gemeinwohl-Strategie
 - Auswertung der Ergebnisse dieser Gemeinwohl-Bilanz
 - Wo besteht Handlungsbedarf?
 - Wo lässt sich eine möglichst große Wirkung erzielen?
 - Was können wir leisten? Evtl. mit externer Unterstützung?
 - Maßnahmenplan – Strategische Programme definieren
- Schaffung von Transparenz in der Lieferkette bzgl. der verwendeten Materialien und potenzieller Alternativen
- Erstellen von Einkaufsrichtlinien
- Umstieg auf Ökostrom bei der Nutzung / beim Betrieb der Immobilien
- Umstieg auf Biogas bei der Nutzung / beim Betrieb der Immobilien prüfen und ggf. umsetzen
- Umstieg auf Ökostrom beim Bau von Immobilien prüfen und ggf. umsetzen
- Beim nächsten eigenen Bauprojekt das Thema Gemeinwohl-Orientierung mit den Projektpartnern bei Projektbeginn thematisieren, um Mitstreiter zu sensibilisieren

Langfristige Ziele

Welche langfristigen Ziele verfolgen Sie bei der Umsetzung der Gemeinwohl-Ökonomie (Zeitraum 3-5 Jahre)?

- Klärung der Möglichkeit inwiefern Immobilien in Holzbauweise machbar sind, Suche nach Kooperationspartnern
- Gewinnung von Projektpartnern zur Kooperation und Förderung Gemeinwohl-orientierten Bauens von Immobilien
- Wege zur CO₂-Neutralität bei der Nutzung unserer Immobilien suchen / finden
- Sicherung der Gemeinwohl-orientierten Unternehmensphilosophie der nestbau AG durch
 - Wirtschaftliche Sicherung des Unternehmens
 - Suche und Einarbeitung eines geeigneten Nachfolgers
 - Verankerung der Werte in den Unternehmensrichtlinien, bzw. in der Satzung

EU-Konformität: Offenlegung von nicht-finanziellen Informationen (Eu COM 2013/207)

Wir verwenden den GWÖ-Berichtsstandard für die Erfüllung der non-financial-reporting-Vorgaben, weil der GWÖ-Berichtsstandard universell, messbar, vergleichbar, allgemeinverständlich, öffentlich und extern auditiert ist.

1. Geschäftsmodell

In den ersten beiden Kapiteln „Kurzpräsentation der nestbau AG“ und „Produkte/Dienstleistungen“ ist das Geschäftsmodell beschrieben.

2. Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerpolitik sowie Wahrung von Menschenrechten und Bekämpfung von Korruption

- Die Umweltpolitik des Unternehmens gegenüber sämtlichen Anspruchsgruppen ist in folgenden Kapiteln ausführlich dargelegt:
 - A3 (Ökologische Nachhaltigkeit in der Zulieferkette)
 - B3 (Sozial-ökologische Investitionen und Mittelverwendung)
 - C3 (Förderung des ökologischen Verhaltens der Mitarbeitenden)
 - D3 (Ökologische Auswirkung durch Nutzung und Entsorgung von Produkten und Dienstleistungen)
 - E3 (Reduktion ökologischer Auswirkungen)
- Die Sozialpolitik des Unternehmens gegenüber sämtlichen Anspruchsgruppen ist in folgenden Kapiteln ausführlich dargelegt:
 - A2 (Solidarität und Gerechtigkeit in der Zulieferkette)
 - B2 (Soziale Haltung im Umgang mit Geldmitteln)
 - C2 (Ausgestaltung der Arbeitsverträge)
 - D2 (Kooperation und Solidarität mit Mitunternehmen)
 - E1 (Sinn und gesellschaftliche Wirkung der Produkte und Dienstleistungen)
 - E2 (Beitrag zum Gemeinwesen)
- Die Arbeitnehmer*innenpolitik ist in folgenden Kapiteln differenziert dargestellt:
 - C1 (Menschenwürde am Arbeitsplatz)
 - C2 (Ausgestaltung der Arbeitsverträge)
 - C3 (Förderung des ökologischen Verhaltens der Mitarbeitenden)
 - C4 (Innerbetriebliche Mitentscheidung und Transparenz)

- Der Umgang des Unternehmens mit Menschenrechten wird in folgenden Kapiteln dokumentiert:
 - A1 (Menschenwürde in der Zulieferkette)
 - A2 (Solidarität und Gerechtigkeit in der Zulieferkette)
 - A4 (Transparenz und Mitentscheidung in der Zulieferkette)
 - B1 (Ethische Haltung im Umgang mit Geldmitteln)
 - C1 (Menschenwürde am Arbeitsplatz)
 - D1 (Ethische Kund*innenbeziehungen)
 - E1 (Sinn und gesellschaftliche Wirkung der Produkte und Dienstleistungen)
- Maßnahmen zur Korruptionsbekämpfung werden im Kapitel E2 (Negativ-Aspekt „mangelnde Korruptionsprävention“) beschrieben.

3. Risiken

Die primären Risiken der Geschäftsprozesse in den oben genannten Bereichen sowie der Umgang mit ihnen werden in der Gemeinwohl-Bilanz zusammen mit ihren Auswirkungen auf die Stakeholder*innengruppen dargelegt.

- B1(Ethische Haltung im Umgang mit Geldmitteln)

Zentrale, grundlegende Risiken werden zudem gesondert in den Negativ-Aspekten beleuchtet. Diese sind:

- A1 N (Verletzung der Menschenwürde in der Zulieferkette)
- A2 N (Ausnutzung der Marktmacht gegenüber Lieferant*innen)
- A3 N (Unverhältnismäßig hohe Umweltauswirkungen in der Zulieferkette)
- B2 N (Unfaire Verteilung von Geldmitteln)
- B4 N (Feindliche Übernahme)
- C1 N (Menschenunwürdige Arbeitsbedingungen)
- C2 N (Ungerechte Ausgestaltung der Arbeitsverträge)
- C3 N (Anleitung zur Verschwendung)
- C4 N (Verhinderung des Betriebsrates)
- D1 N (Unethische Werbemaßnahmen)
- D2 N (Missbrauch der Marktmacht gegenüber Mitunternehmen)
- D3 N (Bewusste Inkaufnahme unverhältnismäßiger ökologischer Auswirkungen)
- E1 N (Menschenunwürdige Produkte und Dienstleistungen)
- E2 N (Illegitime Steuervermeidung)
- E2 N (Mangelnde Korruptionsprävention)

- E3 N (Verstöße gegen Umweltauflagen sowie unangemessene Umweltbelastungen)
- E4 N (Förderung von Intransparenz und bewusste Fehlinformation)

4. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Gemeinwohl-Bilanz stellt dem Vorstand und Aufsichtsrat der nestbau AG durch ihre Darstellung von Werterreichungsgraden in 20 Themenbereichen differenzierte nichtfinanzielle Leistungsindikatoren zur Verfügung. Sie sind die Grundlage für die systematische Entwicklung weiterer ethischer und ökologischer Maßnahmen und daher ein zentrales Merkmal der Gemeinwohl-Bilanz.

Beschreibung des Prozesses der Erstellung der Gemeinwohl-Bilanz

An der Erstellung dieses Gemeinwohlberichts waren beteiligt:
Gunnar Laufer-Stark (Vorstand)
Dorothea Mann (Buchhaltung)
Peter Frank (GWÖ-Berater)

Folgende Personen-Arbeitsstunden wurden ca. aufgewendet:

Besprechungen zu den Bilanz-Themen ca. 50 Stunden
Besprechung, Bereitstellen und Vorbereiten der Daten zur Ermittlung von Finanz- und Personalindikatoren ca. 10 Stunden
Ermittlung / Berechnung (Finanz, Einkaufs-, Personal-, Umwelt-) Indikatoren ca. 30 Stunden
Bericht schreiben ca. 160 Stunden
Summe ca. 250 Stunden

Datum: 07. Februar 2020

Anhang

DIN 276 (https://de.wikipedia.org/wiki/DIN_276)

Kostengruppen

Zusammenhängende Kosten werden in Kostengruppen gegliedert.

- 100 Grundstück
 - 110 Grundstückswert
 - 120 Grundstücksnebenkosten
 - 130 Rechte Dritter
- 200 Vorbereitende Maßnahmen
 - 210 Herrichten
 - 220 Öffentliche Erschließung
 - 230 Nichtöffentliche Erschließung
 - 240 Ausgleichsmaßnahmen und -abgaben
 - 250 Übergangsmaßnahmen
- 300 Bauwerk – Baukonstruktionen
 - 310 Baugrube/Erdbau
 - 320 Gründung, Unterbau
 - 330 Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen, außen
 - 340 Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen
 - 350 Decken/Horizontale Baukonstruktionen
 - 360 Dächer
 - 370 Infrastrukturanlagen
 - 380 Baukonstruktive Einbauten
 - 390 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen
- 400 Bauwerk – Technische Anlagen
 - 410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen
 - 420 Wärmeversorgungsanlagen
 - 430 Raumluftechnische Anlagen
 - 440 Elektrische Anlagen
 - 450 Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen
 - 460 Förderanlagen
 - 470 Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen
 - 480 Gebäude- und Anlagenautomation
 - 490 Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen
- 500 Außenanlagen und Freiflächen
 - 510 Erdbau
 - 520 Gründung, Unterbau
 - 530 Oberbau, Deckschichten
 - 540 Baukonstruktionen
 - 550 Technische Anlagen
 - 560 Einbauten in Außenanlagen und Freiflächen
 - 570 Vegetationsflächen
 - 580 Wasserflächen
 - 590 Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen und Freiflächen
- 600 Ausstattung und Kunstwerke
 - 610 Allgemeine Ausstattung

- 620 Besondere Ausstattung
- 630 Informationstechnische Ausstattung
- 640 Künstlerische Ausstattung
- 690 Sonstige Ausstattung
- 700 Baunebenkosten
 - 710 Bauherrenaufgaben
 - 720 Vorbereitung der Objektplanung
 - 730 Objektplanung
 - 740 Fachplanung
 - 750 Künstlerische Leistungen
 - 760 Allgemeine Baunebenkosten
 - 790 Sonstige Baunebenkosten
- 800 Finanzierung
 - 810 Finanzierungsnebenkosten
 - 820 Fremdkapitalzinsen
 - 830 Eigenkapitalzinsen
 - 840 Bürgschaften
 - 890 Sonstige Finanzierungskosten

Anlage und Finanzierungsgrundsätze der GLS Bank¹¹⁵

5.1.3 Wohnen Neubau, Sanierung und Nutzung von Wohnräumen sowie der Erwerb von Wohneigentum wirken sich immer auf Verkehr, Klima, Natur und Nachbarschaft aus. Energieeffiziente Gebäude mit positiver Energiebilanz oder möglichst geringem Primärenergieverbrauch bei vertretbaren Lebenszykluskosten sowie baubiologische und gesunde Baustoffe stehen im Fokus von Gebäudefinanzierungen durch die GLS Bank. Neben der Qualität der Immobilien sind gemeinschaftliche Eigentumsformen und die Vermeidung von Bodenspekulation Kernanliegen der GLS Bank. Gemeinschaftliche Wohnprojekte, die ein selbstbestimmtes, oftmals selbst-verwaltetes und generationenübergreifendes Wohnen ermöglichen, sind häufig Ankerpunkte des sozialen Lebens. Daneben finanziert die GLS Bank Wohnungsgenossenschaften, Baugruppen mit Wohneigentum, private Eigentumswohnungen und -häuser sowie nachhaltig gehaltene und bewirtschaftete Wohnimmobilien.

¹¹⁵ https://www.gls.de/media/PDF/Broschueren/GLS_Bank/gls_anlage-und_finanzierungsgrundsaeetze.pdf