Ökologisch
Regional
Sozial

ÖRS Audit für das Unternehmen TECHNOPARK SAUERLACH GMBH & CO. KG

Audit 1 – Audit-Version 3.0 – Berichtsversion 1.62 - März 2020

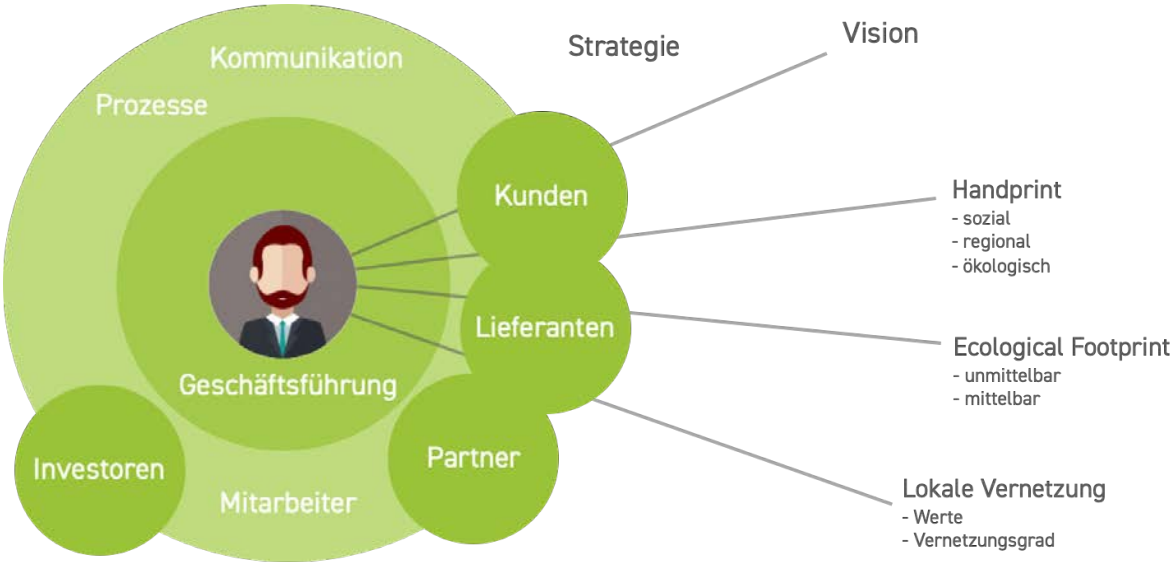
Kapitel 1

Intention

Die Intention des Ökologie-Region-Sozial-Audits (ÖRS-Audit) ist es, auf eine neue, nachhaltige und faire Form des Wirtschaftens aufmerksam zu machen; für die Bereiche Ökologie, Soziales, Regionales und Zukunftsfähigkeit zu sensibilisieren und schlussendlich in kleinen und mittelgroßen Unternehmen zu etablieren. In Hinblick auf eine konsum- und machtorientierte Wirtschaftswelt wollen wir zum Wohle von Mensch und Umwelt zum Umdenken motivieren. Das ÖRS-Audit macht Vorgänge innerhalb des Unternehmens transparent und zeigt die Qualitäten der Verbindungen zu Lieferanten, Kunden und Partnern auf. Es ist somit ein Ökosystem-Check, welcher die Wirkungstransparenz und die Verantwortung mittelständischer Unternehmen fördert.

Die Kriterien des Audits

- ⇨ Ökologische Verantwortung
- ⇨ Regionale Verbundenheit
- ⇨ Soziale Verantwortung
- ⇨ Kultur & Gestaltung
- ⇨ Finanzmanagement



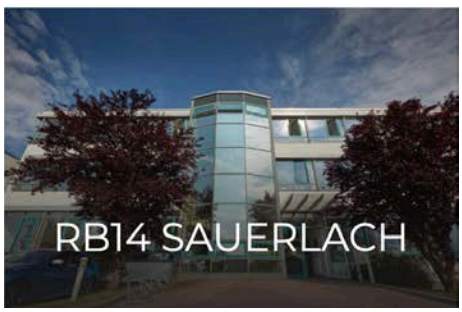
Kapitel 2

Das Unternehmen

Hier entstehen Werte

TECHNOPARK SAUERLACH

Name	Technopark Sauerlach GmbH & Co. KG
Branche	Immobilien
Adresse	82054 Sauerlach, Robert-Bosch-Str. 14
Produkte/Dienstleistungen	Vermietung und Bewirtschaftung von Büro- und Gewerbeflächen
Mitarbeiterzahl	0
Mieterzahl	8
Standorte	1 - Sauerlach



Inhaltsverzeichnis

Kapitel 1 Intention 2
Kapitel 2 Das Unternehmen 3
2.1 Geschäftsmodell 5
2.2 Standorte 6
Kapitel 3 Modalitäten des Audits 7
3.1 Team 7
3.2 Ziel des Audits 7
3.3 Audit Version 7
3.4 Bereiche und Kriterien des Audits 8
Kapitel 4 Geschäftsmodell & Geschäftsführung 9
4.1 Das Geschäftsmodell 9
4.2 Die Geschäftsführung 13
Kapitel 5 Operativer Geschäftsbetrieb 16
5.1 Vorgehen bei der Analyse 16
5.2 Ökologische Verantwortung 16
5.3 Regionale Verbundenheit 17
5.4 Soziale Verantwortung 18
5.5 Kultur & Gestaltung 19
5.6 Ethisches Finanzmanagement 20
5.7 Gesamtwertung operativer Geschäftsbetrieb 21
Kapitel 6 Lieferanten- und Dienstleisteraudit 22
6.1 Vorgehen 22
6.2 Räumliche Verteilung der Lieferanten und Dienstleister 23
6.3 Lieferanten und Dienstleister 24
6.4 Übersicht Lieferanten und Dienstleister 29
6.5 Gesamtwertung Lieferanten und Dienstleister 29
6.6 Fazit Lieferanten und Dienstleister 30
Kapitel 7 Mieteraudit 31
7.1 Vorgehen 31
7.2 Mieter und Handlungsempfehlungen: 31
7.3 Übersicht der Mieter 33
7.4 Gesamtwertung Mieter 33
7.5 Fazit Mieter 34
Kapitel 8 CO_2-Bilanz 35
8.1 Situation und Berechnungsgrundlage 35
8.2 Rechenergebnis der einzelnen Sektoren 36
8.3 CO_2-Bilanz Ergebnis und -auswertung 37
Kapitel 9 Ergebnis und Fazit 38
9.1 Übersicht der Ergebnisse 39
9.2 Fazit und Handlungsempfehlungen 41
9.3 Seed Points 44

2.1 Geschäftsmodell

Die in Sauerlach gelegene Immobilie hat den Zweck der Vermietung und Bewirtschaftung von Büro- und Gewerbeflächen. Darüber hinaus legt der Technopark durch seine Mieter- und Flächenstruktur den Fokus verstärkt auf Regionalität und sozialen Impact. Nachdem es 2011 verschiedene Instandhaltungsarbeiten gab, erwarb die Technopark Sauerlach GmbH & Co. KG 2018 das Objekt. Geschäftsführer sind Michael Lobmeier und Stefan Levko.

Das Geschäftsmodell der Technopark Sauerlach GmbH & Co. KG verfolgt weder Konkurrenzkampf noch bloßes Profitstreben, hier geht es nach Aussage der Geschäftsführung um langlebige Wirtschaftsstrukturen und die Stärkung der Region.

Durch die Ansiedlung der Hypozentrum GmbH steigerte der Technopark die Attraktivität des Standorts enorm, da Hypozentren Vernetzungknoten und Multiplikatoren für den Mittelstand sind. Die Hypozentrum GmbH schafft mit dem als „RB14“ benannten Hypozentrum symbiotische Strukturen (SYMworking) zur Nutzung gemeinsamer Ressourcen, Erfahrungen und Kompetenzen von kleinen und mittelständischen Unternehmen. Von diesem Mehrwert profitieren bereits angesiedelte Unternehmen und neue werden angezogen.

Neben dem klassischen, langfristig angelegten Vermietungskonzept gibt es die Möglichkeit, auch kleinteilig Flächen flexibel anzumieten, was vor allem junge Unternehmen an den Standort zieht.

Neben der Hypozentrum GmbH konnte die Technopark Sauerlach GmbH & Co. KG auch den Mittelstandscampus als Mieter gewinnen. Mit der Integration des Mittelstandscampus‘ als Schaufensterfabrik für Produkte und Services rund um Digitalisierung und Industrie 4.0. siedelte sich ein weiterer Multiplikator für den Mittelstand an. Vor allem die damit verbundenen Führungen durch die Robotics Show-Rooms und Schulungen ziehen sowohl klassische Mittelständler als auch Start-Ups in den Technopark.

Mit dem Mittelstandscampus, den Robotics-Show-Rooms und der EMS-Fertigung der Mayerhofer Elektronik stellt der Standort auch eine gemeinschaftliche Denkfabrik dar, bei der es um den Einsatz von Automatisierung, die Kollaboration von Mensch und Robotik, digitale Bildung oder Entwicklung neuer digitaler Geschäftsmodelle geht.

Im Technopark werden neben den fest vermieteten Bereichen die Gemeinschaftsflächen separat vermietet. Zu diesen gehören Konferenzräume, Ausstellungsflächen, Freizeiträume, Pausenräume und Kaffeeecken sowie Flächen für Kundenveranstaltungen. Für diese Nutzung wird eine individuelle Gebühr pro Mieter vereinbart.

Ein Highlight am Standort ist die große Grünfläche im Innenhof des Gebäudekomplexes. Diese kann bei schönem Wetter zur Erholung und für kleine Stand-Up Meetings genutzt werden. Die Fläche wird im Sommer 2020 zu einem Außencampus ausgebaut. Die Planung und Umsetzung erfolgt nach Prinzipien der Permakultur. Neben Working Areas mit beschatteten Arealen für heiße Tage wird es Ruhezonen, einen Grillplatz, Hochbeete und Obstgehölze geben.

Zusammenfassend bietet das Geschäftsmodell der Technopark Sauerlach GmbH & Co. KG aufgrund der symbiotischen Strukturen, der Gemeinschaftsflächen, der Büroflächen und der Förderung regionaler KKMU ein innovatives Vermietungskonzept, welches sich durch nachhaltigen Wirtschaften auch positiv auf Region und Gemeinwohl auswirkt.

2.2 Standorte

Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Klugstr. 47A in 80638 München. Die Immobilie der Technopark Sauerlach GmbH & Co. KG befindet sich in der Robert-Bosch-Str. 14 in 82054 Sauerlach bei München.
Die über 8.000 Einwohner zählende Gemeinde Sauerlach, 20 km südlich von München liegend, bietet Autobahn- sowie S-Bahn-Anschluss. Der im Südosten von Sauerlach gelegene Technopark ist sowohl mit dem PKW als auch mit dem LKW erreichbar. Außerdem besteht die Möglichkeit der Anreise mit dem ÖPNV direkt in der Robert-Bosch-Straße.
Die Bebauung der Immobilie auf dem Flurstück 862/10 ist im Bebauungsplan 13 a der Gemeinde Sauerlach geregelt.

Kapitel 3

Modalitäten des Audits

3.1 Team

Konzept: Mario Langelotz und Mehtap von Stietencron
Durchführung: René Jaworski & Adrian Gottwald

3.2 Ziel des Audits

Ziel des Audits ist die Analyse und Darstellung der Positionierung des Auftraggebers bezogen auf Ökologie, Regionalität, soziale Verantwortung, Unternehmenskultur und ethisches Finanzmanagement. Ermittelt wird, wie der Auftraggeber (das zu prüfende Unternehmen) zum übergeordneten Wert „Faires und zukunftsfähiges Wirtschaften" steht und welche Handlungsempfehlungen für die Zukunft abgeleitet werden können.
Wiederkehrende Audits stellen Entwicklungsstände und Veränderungen in den oben genannten Themen dar.

Ziel ist außerdem die Qualifizierung relevanter Dienstleister und Lieferanten nach den Kriterien Regionalität, ökologische Nachhaltigkeit, soziales Engagement und ethisches Finanzmanagement, um in den Liefer- und Wertschöpfungsketten Verbesserungspotentiale zu ermitteln.

3.3 Audit Version

Dieses ÖRS-Audit ist die Version 3.0. Die Änderungshistorie stellt sich folgendermaßen dar:

1. Ethisches Finanzmanagement (ab 2.0)
2. CO_2-Bilanz (ab 2.0)
3. Neue Darstellung der Wertungsergebnisse (ab 3.0)
4. Zusammengefasste Handlungsempfehlungen (ab 3.0)

3.4 Bereiche und Kriterien des Audits

Wir haben folgende Bereiche der Technoparks Sauerlach GmbH & Co. KG auditiert:

Geschäftsmodell
Geschäftsführung
Arbeitsumfeld und Mitarbeiter
Kunden
Lieferanten und Dienstleister

Im jeweiligen Bereich wurden folgende Kriterien analysiert:

Ökologie

- Ökologischer Impact
- Offenheit in Bezug auf Nachhaltigkeit
- Umsetzung ökologischer Ziele im Unternehmen
- Ökologische Ausrichtung der Kunden und Lieferanten

Regionale Verankerung

- Impact auf regionale Strukturen (Gemeinde – Kreis – Bundesland – Deutschland - EU)
- Initiative, sich in regionalen Strukturen zu integrieren
- Regionale Verankerung des Unternehmens
- Regionale Verankerung und Wirksamkeit der Kunden und Lieferanten

Sozial

- Impact auf soziale Strukturen
- Transparenz in der Führung, Befähigung der MA und Mitentscheidungskultur
- Verantwortungsvolles Handeln im Unternehmen und im Umfeld
- Soziales verantwortungsvolles Handeln der Kunden und Lieferanten

Kultur und Gestaltung

- Beitrag zum Gemeinwesen und zur globalen Gestaltung
- Führungs- und Beziehungskultur
- Arbeitskultur und Entwicklung der Mitarbeiter
- Ethik des Geschäftsmodells und Gestaltungsanliegen bei Kunden und Lieferanten

Ethisches Finanzmanagement

- Verankerung des ethischen Finanzmanagements im Geschäftsmodell
- Steuerung des ethischen Finanzmanagements
- Abwicklung aktueller Bankgeschäfte
- Umsetzung des ethischen Finanzmanagements

Kapitel 4
Geschäftsmodell & Geschäftsführung

4.1 Das Geschäftsmodell

4.1.1 Analyse ÖRS-Team

Die Technopark Sauerlach GmbH & Co. KG möchte über Vermietung und Verwaltung hinaus mit ihrem Geschäftsmodell die Wirtschaftskraft und das Gemeinwohl in der Region fördern. Ziel der Vermietung sind vor allem die kleinen und mittelständischen Unternehmen.
Der deutsche Mittelstand (KMU[1]) erwirtschaftet ca. 35% des gesamten Umsatzes in Deutschland. 99,6% der Unternehmen in Deutschland werden dem Mittelstand zugeordnet. Der Mittelstand gilt als Rückgrat der deutschen Wirtschaft.
Damit haben die KMU auch einen großen Einfluss auf Gesellschaft, Kultur, Mensch und Natur. Das gemeinsame, nachhaltige Wirtschaften und die Ressourcenteilung als Ziel des Technoparks schafft Synergien für angesiedelte Unternehmen.

Für die Umweltthemen gibt es beim Technopark Sauerlach keine klar benannte Verantwortlichkeit, diese wird von den beiden Geschäftsführern nach Augenmaß wahrgenommen. Eine niedergeschriebene Strategie gibt es noch nicht, aber es wird sich an den ökologischen Kriterien des ÖRS-Checks orientiert. Ebenfalls gibt es Planungen für einzelne Maßnahmen (Permakulturgarten, PV-Anlage). Das Ressourcensharing macht die Produkte und Dienstleistungen umweltverträglicher als die reine Vermietung völlig abgeschlossener Flächen. Das Unternehmen versucht einen Mehrwert für die Kunden zu generieren und investiert einen Anteil seines Gewinns in die Verbesserung der Infrastruktur und Services.

Der im Technopark sehr präsente Mittelstandcampus organisiert Führungen durch die Robotics Show-Rooms sowie Schulungen, bei denen Befähigung und symbiotisches Wirtschaften im Vordergrund stehen. Im Technopark sind bis auf ein international agierendes Unternehmen hauptsächlich regionale Kleinst-, Klein- und mittlere Unternehmen mit regionalem Kundenstamm ansässig. Es werden vorwiegend nationale Lieferanten genutzt, bis auf wenige, größtenteils direkt aus der Umgebung. Der Technopark möchte die Wirtschaftskraft, das Gemeinwohl und die Regionalität mit einem innovativen Vermietungskonzept zu fördern. Dies stärkt die Region sozial und wirtschaftlich.

[1] Kleine und mittelständische Unternehmen

Für das Thema Corporate Social Responsibility stehen zwar keine Mitarbeiter als Verantwortliche zur Verfügung, die Geschäftsführer sehen sich aber in der Verantwortung dafür. Der ÖRS-Check, der für Kunden und Dienstleister angedacht ist, sichert die Erfüllung einer Reihe von sozialen Bedingungen in den Beziehungen nach außen ab. Zu den Mietern wird persönlicher Kontakt gepflegt. Man geht in einen regelmäßigen Austausch mit den Mietern und holt sich Feedback über Befragungen ein.

Individuelle Wünsche der Mieter bezogen auf Flächenzuschnitt und Infrastrukturausstattung werden berücksichtigt und geeignete Lösungen gesucht. Die neue Webseite ist in Planung und soll vor allem auch das innovative Konzept und den Mehrwert darstellen. Die aktuellen Kunden fördern keine militärischen Konflikte, Untergrabung der Menschen- und Bürgerrechte, das Abnehmen der Volksgesundheit oder Hochrisiko-behaftete Energieträger (Atomkraft). Eine Tiefenanalyse beim EMS-Unternehmen ist in diesem Audit nicht erfolgt.
Das Vermietungskonzept basiert auf dem Ziel, die Kooperation zwischen den Mietern, bzw. Unternehmern und eine nachhaltige Wirtschaftsweise zu fördern. Wir sehen darin eine Vorbildrolle für andere Vermieter und Unternehmen in der Region und darüber hinaus.

Die Geschäftsanteile des Technoparks halten in der Region ansässige Familienunternehmer. An der Finanzierung ist eine deutsche Großbank beteiligt, diese wird im Kapitel 6.3.1 Finanzdienstleister und Versicherer noch einmal näher analysiert.

Geschäftsmodell – Bewertung ÖRS-Team

Ökologischer Impact	Impact auf regionale Strukturen	Impact auf soziale Strukturen	Beitrag zum Gemeinwesen und zur globalen Gestaltung	Verankerung des ethischen Finanz-managements im Geschäftsmodell
Bewertung ÖRS-Team: 3,4	Bewertung ÖRS-Team: 4,5	Bewertung ÖRS-Team: 4,5	Bewertung ÖRS-Team: 4,6	Bewertung ÖRS-Team: 3,5

4.1.2 Reflektion der Geschäftsführung

In der Befragung der beiden geschäftsführenden Personen geht es vor allem darum, die Nützlichkeit des Geschäftsmodells und die transparente und wirkungsbewusste Führung des Unternehmens zu ermitteln.
Die Beurteilung der Nützlichkeit des Geschäftsmodells kann gut anhand der Nachhaltigkeitsziele der Agenda 2030 der Vereinten Nationen erfolgen.
Weiterhin dient die DIN 26.000 (Leitfaden zur gesellschaftlichen Verantwortung von Organisationen) als Grundlage für die Befragung zu Geschäftsmodell und Geschäftsführung.

(Quelle: https://www.unesco.de/bildung/agenda-bildung-2030/bildung-und-die-sdgs)

Geschäftsmodell – Reflektion der Geschäftsführung

Ökologischer Impact	Impact auf regionale Strukturen	Impact auf soziale Strukturen	Beitrag zum Gemeinwesen und zur globalen Gestaltung	Verankerung des ethischen Finanz-managements im Geschäftsmodell
Befragung GF: 2,2	Befragung GF: 4,5	Befragung GF: 3,1	Befragung GF: 3,8	Befragung GF: 2,3

Die Befragungsergebnisse zeigen, dass das Geschäftsmodell auf Kooperation ausgerichtet ist und mit Werten, wie Fairness und Augenhöhe die Wirtschaft gestalten möchte. Unter Fairness wird soziale Gerechtigkeit sowie Chancen- und Geschlechtergleichheit verstanden.
Die Technopark Sauerlach GmbH & Co. KG bietet eine faire Preispolitik, welche eine langfristige und intensive Kundenbeziehung ermöglicht. Man möchte mit dem Kunden ein Netzwerk aufbauen bzw. betreiben und Partnerschaften eingehen.

In der Lieferantenbeziehung spiegelt sich eine langfristige und intensive Bindung wider. Laut Geschäftsführung wird die Zuverlässigkeit und Zahlungsmoral der Technopark Sauerlach GmbH & Co. KG von den Lieferanten und Dienstleistern geschätzt.
Das Thema Ökologie betrachten die Geschäftsführer unterschiedlich, jedoch mit noch einigem Potenzial.
Der Bereich Bildung könnte noch weiter ausgebaut werden.
Die Fragen zum ethischen Umgang mit Geld wurden von beiden Geschäftsführern unterschiedlich beantwortet. Die Verankerung des ethischen Finanzmanagements im Unternehmensleitbild scheint noch nicht ausreichend. Hier gab es unterschiedliche Antworten. Kompensationsmaßnahmen oder -projekte für die CO_2-Emission werden scheinbar derzeit noch nicht ergriffen bzw. unterstützt. Im Punkt der Finanzierung der Gesellschaft decken sich die Meinungen. Beide reflektieren, dass die Finanzierung des Technoparks nicht nur aus Eigenkapital erfolgt. Dies liegt daran, dass ein Großteil der Finanzierung auch über Bankendarlehen erfolgt.

4.1.3 Gesamtwertung Geschäftsmodell

Das Geschäftsmodell ist in Bezug auf Ökologie, Regionalität und sozialer Verantwortung gut aufgestellt. Es gibt aber noch Verbesserungspotenzial im Bereich Ökologische Verantwortung. Sehr gut abgeschnitten hat der Technopark im Bereich Regionale Verbundenheit. Das ist der Ausrichtung auf die KKMU[2] und deren regionale Wirksamkeit zuzuschreiben. Die Verankerung des ethischen Finanzmanagements im Geschäftsmodell (in Verständnis, schriftlicher Fixierung und der Kommunikation) ist zu verbessern.

Geschäftsmodell – Gesamtwertung

Ökologische Verantwortung	Regionale Verbundenheit	Soziale Verantwortung	Kultur & Gestaltung	Finanz-management
Ökologischer Impact	Impact auf regionale Strukturen	Impact auf soziale Strukturen	Beitrag zum Gemeinwesen und zur globalen Gestaltung	Verankerung des ethischen Finanz-managements im Geschäftsmodell
2,8	**4,5**	**3,8**	**4,2**	**2,9**

[2] Kleinste, kleine und mittelständische Unternehmen

4.2 Die Geschäftsführung

4.2.1 Analyse ÖRS-Team

Ökologisch Nachhaltigkeit findet sich im Bewusstsein der Geschäftsführer wieder. Die Umsetzung über alle Bereiche von Einkauf, Infrastruktur und täglichem Tun hat einiges Potential. Die Geschäftsführung steht dem Thema ehrlich gegenüber.
Die CO_2-Emissionen waren zum Startzeitpunkt des Audits nicht bekannt. Die erste Berechnung findet in diesem Audit statt. Die Einschätzung war, dass die Emissionen eher niedrig sein würden. Eine klare Strategie zu ökologischer Entscheidungs- und Handlungsrichtlinien gibt es zum Zeitpunkt des Audits nicht. Die Geschäftsführer machen sich aber über ein durchgehend bewusstes Handeln im Bereich Ökologie Gedanken und sehen sich in der Verantwortung.
Die Wärmeversorgung erfolgt über Geothermie-Fernwärme und Biomasse. Die Versorgung mit Strom erfolgt über einen Mischtarif, der 53% Ökostromanteil hat, jedoch noch einen großen Kernenergie- und Braunkohlestromanteil aufweist.
Die Geschäftsführung arbeitet meist im Home-Office, benutzt Carsharing, legt aber insgesamt nur wenige Kilometer berufsbedingt zurück. Es gibt Ideen der Geschäftsführung zu ökologisch wirksamen Maßnahmen und Projekten. So ist angedacht, eine PV-Anlage auf dem Dach zu installieren und den Außenbereich nach Permakulturprinzipien zu gestalten.
Eine Ausrichtung auf Kreislaufwirtschaft ist derzeit nicht erkennbar. Im Bereich der Vermietung besteht allerdings ein geregeltes Abfall- und Entsorgungsmanagement (durch Mülltrennung, städtische Entsorgung, etc.).

Der Technopark Sauerlach repräsentiert sich regional neben seiner Präsenz als Immobilie vor allem über das Vermietungskonzept vorwiegend für kleinste und kleine regionale Unternehmen und über die regionalen Player Hypozentrum und Mittelstandscampus. Das Netzwerk der Schwienbacher Gruppe wird für Dienstleistungen, Knowhow und Vernetzung in der Region genutzt.
Das Unternehmen öffnet sich der regionalen Öffentlichkeit durch Führungen und Showrooms der ansässigen Unternehmen.

Die Wirkungen und Entwicklungspotenziale des unternehmerischen Handelns sind firmenintern und nach außen transparent dargestellt. Das zeigt sich durch das Bestreben, das ÖRS-Audit durchzuführen und den ÖRS-Check als Indikator für die Beziehungen zu Kunden und Lieferanten zu nutzen. Die Außendarstellung über die Webpräsenz befindet sich im Aufbau.
Die Geschäftsführung zeigt Transparenz in der Kommunikation innerhalb des Audits. Neben den Geschäftsführern gibt es derzeit keine Mitarbeiter, daher beschränkt sich die firmeninterne Kommunikation auf die Führungsebene und nach außen. Die beiden Geschäftsführer reflektieren einige Fragen zum Unternehmen sehr unterschiedlich. Diese unterschiedlichen Wahrnehmungen und Meinungen sollten durch regelmäßigen Austausch diskutiert und abgeglichen werden.

In der Beziehungskultur ist eine enge Zusammenarbeit und lockere Kommunikation zu Mietern und Lieferanten zu bemerken. Es gibt noch keine strukturierten Systeme für das Feedback oder

gemeinsame Gestaltung außer das ÖRS-Audit und die damit verbundenen Feedbacks. Die Kommunikation erfolgt hier vorwiegend persönlich und nach Bedarf.
Eine langfristige Zusammenarbeit mit Geschäftspartnern und Kunden wird angestrebt. In diesem Bereich sind noch keine Projekte oder Initiativen erkennbar.
Die seltene Präsenz der Geschäftsführung vor Ort reduziert persönliche Ansprechmöglichkeiten der Mieter.
Die Geschäftsführung bildet sich weiter in modernen Führungskompetenzen und -methoden, indem sie an Veranstaltungen der Reihe „Wege zur Qualität" und der Werkstatt für Kultur und Werte der Schwienbacher Gruppe teilnehmen.
Das Geschäftsmodell ist darauf angelegt, den Konkurrenzgedanken in einen Kooperationsansatz zu verwandeln. Wie dies zur Beziehung mit den eigenen Mitbewerbern übersetzbar ist, ist noch ausbaufähig. Konkrete freiwillige Ausgaben oder Initiativen für soziale oder gesellschaftliche Projekte über die gewöhnliche Geschäftstätigkeit hinaus sind momentan nicht erkennbar.

Kenntnisse über die Begrifflichkeit des ethischen Finanzmanagements sind bei der Geschäftsführung grundsätzlich vorhanden. Die Entscheidungen zur Finanzierung wurde beratungstechnisch durch die Schwienbacher Gruppe begleitet. Dass die Banken im Nachhaltigkeitsrating tatsächlich gut aufgestellt sind, schien im Gespräch mit uns eine zusätzliche Information für die Geschäftsführer gewesen zu sein. Es existiert bisher eher geringe Kenntnis über die konkreten Nachhaltigkeitsstrategien der Finanzdienstleister. Bei der Versicherungsdienstleisterauswahl wurde bisher nicht auf ethisch/nachhaltige Kriterien geachtet.
Die Unternehmensführung hat noch keine ethisch/nachhaltigen Kriterien für die zukünftige Aufnahme von Fremdkapital schriftlich festgelegt, stellte im Gespräch aber fest, dass sie in der Vergangenheit eine gute Wahl getroffen haben.

Geschäftsführung – Bewertung ÖRS-Team

Unternehmens-steuerung in Bezug auf ökologische Nachhaltigkeit	Initiative, sich in regionale Strukturen zu integrieren	Transparenz und Augenhöhe in der Führung	Führungs- und Beziehungskultur	Steuerung des ethischen Finanz-managements
Bewertung ÖRS-Team: 3,3	Bewertung ÖRS-Team: 4,0	Bewertung ÖRS-Team: 3,8	Bewertung ÖRS-Team: 3,4	Bewertung ÖRS-Team: 2,9

4.2.2 Reflektion der Geschäftsführung

In der Befragung der beiden geschäftsführenden Personen geht es um die transparente und wirkungsbewusste Führung des Unternehmens. Die DIN 26.000 (Leitfaden zur gesellschaftlichen Verantwortung von Organisationen) dient als Grundlage für die Befragung der Geschäftsführung.

Unternehmens-steuerung in Bezug auf ökologische Nachhaltigkeit	Initiative, sich in regionale Strukturen zu integrieren	Transparenz und Augenhöhe in der Führung	Führungs- und Beziehungskultur	Steuerung des ethischen Finanzmanagements
4,0	**4,0**	**4,1**	**3,4**	**3,0**
Befragung GF: 4,4	nicht erhoben	Befragung GF: 4,3	Befragung GF: 3,3	Befragung GF: 3,1

Das Thema Vision und Zusammenarbeit wurde von den Geschäftsführern unterschiedlich gesehen. Ein Geschäftsführer schätzte alle Fragen mit Maximalbewertung (voll zutreffend = 5,0) ein, der andere hingegen wertete differenzierter, aber auch zwischen „voll zutreffend" und „zutreffend".
Die Geschäftsführung meint, dass das Unternehmen eine ehrliche Vision vermittelt und Augenhöhe sowie Transparenz Basis des eigenen Handelns ist. Ein Schwerpunkt dabei ist das Interesse an Teilhabe und Austausch, um Wissen und Ressourcen zu teilen. Die Geschäftsführung zeigt sich offen für Veränderungen – zum Beispiel in den Bereichen Ethik und Nachhaltigkeit. Die Geschäftsführer sind mit dem Unternehmen bereit, mehr in den Kreislauf zu geben als zu nehmen. Neben der Vision und Zusammenarbeit wird auch der Führungsstil als eine der Stärken der Geschäftsführer gewertet, welcher sich durch Ehrlichkeit, Führungskompetenz und Entscheidungsfreudigkeit ausdrückt. Entscheidungen werden selten allein getroffen und Fehler werden eingestanden.
Wie beim Geschäftsmodell zeigen sich auch bei der Beantwortung zum ethischen Finanzmanagement Differenzen zwischen den Geschäftsführern. Hier scheinen die Begrifflichkeit der „nachhaltigen Bankgeschäfte" unterschiedlich interpretiert zu sein oder auch unterschiedliche Kenntnisstände vorzuliegen. Für den einen sind die Finanzdienstleister sehr nachhaltig und bieten auch nachhaltige Produkte an, für den anderen liegt die Bewertung eher zwischen „weniger zutreffend" und „zutreffend". Im Ziel sind sich die beiden Geschäftsführer einig, Bankgeschäfte müssen ethisch und nachhaltig sein, um die Wirtschaft zukunftssicher zu gestalten.
Für beide Geschäftsführer gibt es bei möglichen Einstellungen ein klares Entlohnungskonzept, welches soziale Zusatzleistungen beinhalten soll. Außerdem sollen Arbeitserleichterungen, wie z.B. Home-Office ermöglicht werden.
Die Geschäftsführung ist auf ökologische Nachhaltigkeit ansprechbar, kann jedoch derzeit noch keine Auskunft über die Transparenz in ihren Lieferketten und in ihrer Ökobilanz geben.

4.2.3 Gesamtwertung Geschäftsführung

Ökologische Verantwortung	Regionale Verbundenheit	Soziale Verantwortung	Kultur & Gestaltung	Finanz-management
Unternehmens-steuerung in Bezug auf ökologische Nachhaltigkeit	Initiative, sich in regionale Strukturen zu integrieren	Transparenz und Augenhöhe in der Führung	Führungs- und Beziehungskultur	Steuerung des ethischen Finanz-managements
3,9	**4,0**	**4,1**	**3,4**	**3,0**

Kapitel 5

Operativer Geschäftsbetrieb

5.1 Vorgehen bei der Analyse

Der operativen Geschäftsbetrieb zeigt, wie das Unternehmen seine Vision umsetzt und wie es wirksam gegenüber den Mitarbeitern, seinen Kunden und seinen Lieferanten wird. Die einzelnen Kriterien des Audits werden jeweils in einer SWOT-Analyse dargestellt. Dies ermöglicht zum einen, den aktuellen Stand darzustellen und zum anderen, Schwächen und Risiken als Qualitäts-Check anzuwenden.

5.2 Ökologische Verantwortung

Ökologische Verantwortung zu leben, bedeutet, Transparenz zu haben, sein Verhalten zu positionieren, seinen Fußabdruck zu verringern und Vorbild für andere zu sein.

Stärken	Chancen
⇨ Wärmebezug von Biomasse und Geothermie aus der Region ⇨ Geringer CO_2 Ausstoß ⇨ Außencampus nach Permakulturprinzipien entsteht im Sommer 2020 ⇨ Mobiles Arbeiten mit wenig Geschäftsfahrten und Carsharing	⇨ Energieverbrauch weiterhin senken durch Optimierung der Beleuchtung, Wärmeverlust/Wärmeüberschuss (Sonnenschutz) ⇨ Große Grünfläche im Innenhof ⇨ Kreisläufe erkennen, optimieren und kommunizieren ⇨ Ökologische Vorbildwirkung für Mieter, andere Vermieter und Region erzeugen
Schwächen	**Risiken**
⇨ Die Errichtung des Bauwerkes hat seinerzeit einen großen ökologischen Fußabdruck erzeugt, der aus heutiger Sicht evtl. kompensiert werden müsste ⇨ Aktuell ausbaufähiges ökologisches Bewusstsein ⇨ Strom nur zu 53% aus erneuerbaren Energien ⇨ Energieeffizienz (Beleuchtung, Wärme, Gebäude) sind nicht regelmäßig geprüft ⇨ Ökologisches Anliegen ist nicht an die Mieter kommuniziert	⇨ Durch intensives Tagesgeschäft wird evtl. das ökologische Bewusstsein vernachlässigt ⇨ Stehen überhaupt finanzielle Mittel für ökologische Verbesserungen zur Verfügung ⇨ CO2-Besteuerung könnte unerwartet kommen, wenn nicht schon vorher Transparenz zu Emissionen und Kompensationen vorliegt

5.3 Regionale Verbundenheit

Die Stärke des Geschäftsmodells der Technopark Sauerlach GmbH & Co. KG beruht auf Regionalität. Sowohl bei der Auswahl der Mieter als auch der Lieferanten ist Regionalität ein zentrales Thema.

Stärken	Chancen
⇨ Lieferanten hauptsächlich aus der Region ⇨ Mieter alle bis auf einen aus der Region ⇨ Regionale Dienstleister werden bei Neuauswahl bevorzugt ⇨ Standortstärkung durch das Hypozentrum „RB14“, den Mittelstandscampus und durch das Netzwerk der Schwienbacher Gruppe ⇨ Im Exposé enthaltene Regionalanalysen	⇨ Großen Bekanntheitsgrad schaffen ⇨ Die kommende Webseite kommuniziert nach außen ⇨ Vorreiter sein für das Stärken von regionalen Wirtschaftskreisläufen ⇨ ÖRS Siegel mehrerer Unternehmen verbindet diese und schafft starken Standort
Schwächen	**Risiken**
⇨ Bekanntheitsgrad ausbaufähig ⇨ Es wird wenig außerhalb des Kreises der Mieter und Dienstleister kommuniziert ⇨ Öffentlichkeitsarbeit nur über die „Wir gestalten gern“-Gemeinschaft und Interviews mit Herrn Lobmeier	⇨ Mehrwert des Standortes für potenzielle Mieter nicht ausreichend erkennbar ⇨ Mehrwert durch regionale Vernetzung (Schwienbacher Gruppe, Dienstleister, Kunden, Partner) hebt sich nicht genug vom Mitbewerb ab ⇨ Das Angebot könnte mehr überregionale Mieter anziehen bzw. es gibt zu wenig regionale Firmen, die Mietflächen suchen ⇨ Der Fokus „Regionalität“ ist in der Wirtschaft allgemein nicht sehr ausgeprägt ⇨ Werte sprechen die Menschen noch nicht genug an, weil sie sehr fortschrittlich und in der freien Wirtschaft größtenteils ungewöhnlich sind

5.4 Soziale Verantwortung

Soziale Verantwortung ist im Wirken des Unternehmens zu spüren - bezogen auf die Mieter, die Lieferanten, die Partner und in sozialen Projekten und Beteiligungen.

Stärken	Chancen
⇨ Die Verfügbarkeit von Pausen- und Gemeinschaftsflächen ⇨ Individuelle Anforderungen der Mieter an die Flächenaufteilung werden berücksichtigt ⇨ Der Technopark ist großzügig bezogen auf Wünsche und Erfordernisse der Mieter ⇨ Die Geschäftsführung ist eingebunden in die Sozialgemeinschaft der Schwienbacher Gruppe	⇨ Geplanter Außencampus im Sinne der sozialen Permakultur schafft Ort für Entspannung, Ausgleich, Rückzug und auch gemeinsamen Tuns ⇨ Mieter noch besser auf das SYMworking aufmerksam machen ⇨ Das Unternehmen könnte mit sozial relevanten und wahrnehmbaren Aktionen vor Ort Verantwortung zeigen (CSR) -> gemeinnützige Stiftungen oder soziale Einrichtungen ⇨ Der Einfluss auf das Mieterverhalten kann Werte und Visionen multiplizieren
Schwächen	**Risiken**
⇨ Geschäftsführer sind selten vor Ort, weshalb die Mieter-Vermieter Beziehung geschwächt werden könnte ⇨ Es gibt derzeit keine Aktivitäten, die die Kommunikation zw. den Mietern und die Beziehung zw. Technopark und den Mietern fördern ⇨ Es gibt keine eigenen Projekte oder Initiativen im Bereich Gemeinnützigkeit oder sozialem Engagement	⇨ Fehlende oder unzureichende Kommunikation und Außendarstellung haben sehr großen Einfluss auf das Mieterverhalten ⇨ Mangelnde Anwesenheit der Geschäftsführer kann die Zielerreichung schwächen

5.5 Kultur & Gestaltung

Der Bereich Kultur & Gestaltung umfasst das operative Handeln in der Gesamtsicht. Wie wird die Zusammenarbeit organisiert, wie wird kommuniziert und wie wird das Arbeitsklima gestaltet.

Stärken	Chancen
⇨ SYMworking als treibende Kraft für die soziale Zusammenarbeit ⇨ Nutzung von verschiedenen Gemeinschaftsflächen für bessere Vernetzung zwischen Mietern ⇨ Mit der engen Kooperation mit dem Hypozentrum und der Verfügbarkeit des Hausmeisters kann auf individuelle Wünsche besser eingegangen werden	⇨ Die Mieter werden besser ins Netzwerk eingebunden und profitieren von den Vorteilen des SYMworkings und Netzwerkes
Schwächen	**Risiken**
⇨ Außer der Mayerhofer Elektronik und dem Mittelstandscampus kennen die Mieter die Vorteile des SYMworkings nicht ⇨ Es gibt noch keine festen Kommunikations-kanäle zwischen Technopark und Mietern	⇨ Die vorwiegende Abwesenheit der Geschäftsführung könnte eine aktive Gestaltung der Mieter-Kultur verhindern ⇨ Bedürfnisse und Konflikte der Mieter können evtl. nicht (rechtzeitig) wahrgenommen werden

5.6 Ethisches Finanzmanagement

Unternehmen können den Wandel der Finanzmärkte in Richtung Gemeinwohlorientierung mitgestalten, indem sie auf nachhaltige und ökologisch ausgerichtete Banken und Finanzdienstleister fokussieren. Das gilt auch für private Kapitalgeber, die sich mit Darlehen, stillen Gesellschaften oder Gesellschaftsanteilen beteiligen. Gleichwohl ist das eigene Umgehen mit erwirtschaftetem Geld ebenso Gestaltungsmittel und zählt zum ethischen Finanzmanagement. Siehe auch Punkt 6.3.1 Finanzdienstleister und Versicherer.

Die Bestandteile des ethischen Finanzmanagements

Stärken	Chancen
⇨ Handeln und Kapitalstruktur spiegelt regionale Verbundenheit wider ⇨ Regionale, sozial wirtschaftende Finanzdienstleister werden genutzt ⇨ Fremdkapitalbezug zur Finanzierung des Unternehmens erfolgt neben den Banken über sorgsam ausgesuchte private Kapitalgeber ⇨ Gute regionale Vernetzung im Bereich Finanzen ⇨ Ein Teil der Erlöse wird in die Immobilie reinvestiert	⇨ Beide Finanzdienstleister (Banken) bieten nachhaltige Produkte und Dienstleistungen an und bauen ihre Strategie weiter aus ⇨ Die privaten Investoren könnten gegebenenfalls ihre Investitionen ausbauen oder ihr Netzwerk mit dem des Technoparks verknüpfen
Schwächen	**Risiken**
⇨ Ethisches Finanzmanagement ist nicht gut genug im Unternehmensleitbild und Exposé verankert, um zum USP zu werden ⇨ Zu wenig Austausch bzgl. ethischem Finanzmanagement zwischen den Geschäftsführern	⇨ Stehen die gut aufgestellten Kapitalgeber auch für weitere Investitionen bereit? ⇨ Personeller Mehraufwand durch Wachstum

5.7 Gesamtwertung operativer Geschäftsbetrieb

Ökologische Verantwortung	Regionale Verbundenheit	Soziale Verantwortung	Kultur & Gestaltung	Finanz-management
Umsetzung ökologischer Ziele im Unternehmen	Regionale Verankerung des Unternehmens	Verantwortungsvolles Handeln im Unternehmen und im Umfeld	Arbeitskultur und Entwicklung der Mitarbeiter	Abwicklung der Bankgeschäfte und Mehrwertstiftung
3,5	**4,0**	**4,2**	**3,6**	**3,5**

Kapitel 6

Lieferanten- und Dienstleisteraudit

6.1 Vorgehen

Die Befragung in den Monaten Dezember und Januar wurde mit einem kurzen Fragebogen durchgeführt. Die Großunternehmen wurden zum Teil per Internetrecherche analysiert.
Der Fragebogen beinhaltet eine eigene Einschätzung ihrer Orientierung und ihres Handelns in den Themen Unternehmen und Führung, Ökologie, Regionalität ihres Tuns, soziales Engagement, sowie ethische Haltung im Umgang mit Geld. Es wurde auch das Feedback gegenüber dem Auftragnehmer abgefragt, was die Zufriedenheit in der Zusammenarbeit widerspiegelt.
Es wurden 7 Lieferanten und Dienstleister für das Audit ausgewählt, wovon 4 an der Befragung teilgenommen haben. Diese wurden vorerst telefonisch kontaktiert, um die Situation und die Befragung etwas näher zu bringen und anschließend via Mail informiert.

6.2 Räumliche Verteilung der Lieferanten und Dienstleister

Wir haben die räumliche Verteilung der Lieferanten und Dienstleister analysiert. Die folgende Grafik verdeutlicht, wie viele Lieferanten im entsprechenden Kilometer-Radius in Anspruch genommen werden.

Die Technopark Sauerlach GmbH & Co.KG verzeichnet eine geringe Zahl an externen Lieferanten und Dienstleistern. Da das Unternehmen aufgrund der Vermietung und Bewirtschaftung von Büroflächen und Produktionsanlagen hauptsächlich mit Finanz- und Facility Management-Dienstleistern sowie Energielieferanten zusammenarbeitet, können diese auch gut regional ausgewählt werden.
Von den 7 untersuchten Lieferanten und Dienstleistern befinden sich alle in Deutschland, davon 3 in unmittelbarer Umgebung, d.h. im Umkreis von max. 20km um Sauerlach. Ein Dienstleister befindet sich circa 100km entfernt und drei weitere im Umkreis von bis zu 500km.

6.3 Lieferanten und Dienstleister

6.3.1 Finanzdienstleister und Versicherer

6.3.1.1 Landesbank Baden-Württemberg

Die Landesbank Baden-Württemberg gehört mit einer Bilanzsumme von rund 241 Mrd. EUR (Stand 31.12.2018) und rund 10.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu den größten Kreditinstituten Deutschlands. Die LBBW versteht sich als mittelständische Universalbank mit einem breiten Produkt- und Dienstleistungsangebot.

Das Geschäftsmodell fokussiert sich auf das Kundengeschäft in den Segmenten Unternehmenskunden, Immobilien/Projektfinanzierungen, Kapitalmarktgeschäft sowie private Kunden/Sparkassen. Die Landesbank Baden-Württemberg hat das Objekt in Sauerlach mit einem Kredit von 7 Millionen Euro mitfinanziert.
Die Nachhaltigkeitspolitik gibt in Form von Leitsätzen den Rahmen für alle Nachhaltigkeitsaktivitäten der LBBW vor und ist die Grundlage, um ökonomische, ökologische und soziale Aspekte in das gesamte unternehmerische Handeln zu integrieren. Sie umfasst die Leitsätze der LBBW für eine nachhaltige Entwicklung in den Bereichen Strategie und Management, Kundinnen und Kunden, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Geschäftsbetrieb, gesellschaftliches Engagement und Kommunikation.

Ein Auszug aus dem Nachhaltigkeitsbericht 2018 zeigt:
Die Landesbank Baden-Württemberg orientiert sich am langfristig besten Interesse ihrer Kunden und sonstigen wesentlichen Stakeholdern. Faires, verantwortungsbewusstes Handeln ist die Basis der Geschäftspolitik. Das Ziel ist es, konsequent zu einer tragfähigen ökonomisch, ökologisch und gesellschaftlich verantwortlichen Entwicklung im Rahmen der Bankgeschäfte beizutragen. Durch das Nachhaltigkeitsmanagementsystem möchte die LBBW in ihren Banken nachhaltiges Denken und Handeln in allen Fachbereichen, Tochterunternehmen und Filialen implementieren und somit bei allen geschäftspolitischen Entscheidungen nachhaltigkeitsrelevante Aspekte berücksichtigen.
In die Kredit- und Anlageentscheidungen bezieht der Finanzdienstleister Nachhaltigkeitsaspekte ein. Außerdem bietet der Finanzdienstleister nachhaltige Produkte und Dienstleistungen für nahezu alle Kundengruppen an.
Darüber hinaus unterstützt die LBBW Kunden darin, ihr Engagement für eine Verminderung von Umweltbelastungen, für Klimaschutz und eine nachhaltige Entwicklung zu verstärken und schafft gesellschaftlichen Mehrwert durch nachhaltige Produkte und Dienstleistungen und fördert Projekte und Initiativen in den Bereichen Natur/Umwelt, Bildung und Soziales.

Die Landesbank will aktiv dazu beitragen und – über die Bankdienstleistungen hinaus – einen gesellschaftlichen Mehrwert zu schaffen. Daher engagieren sie sich als Spender und Sponsor. In den Regionen, in denen sie tätig sind, unterstützen sie dabei Bildungsvorhaben sowie eine Vielfalt sozialer Projekte. Sie wollen Nachhaltigkeit sukzessiv als integralen Bestandteil der Geschäftspolitik implementieren, weshalb sie eine aktive Ausrichtung auf Projekte, Produkte und Dienstleistungen anstreben, die eine positive Nachhaltigkeitswirkung haben.

Die LBBW leistet einen aktiven Beitrag für den Übergang von einer treibhausgasintensiven zu einer emissionsarmen Wirtschaftsweise. So hat die Landesbank in den relevanten Zukunftsmärkten, wie z.B. erneuerbaren Energien – insbesondere im Bereich Windkraft – und Energieeffizienz frühzeitig Expertise aufgebaut und bietet entsprechende Produkte und Dienstleistungen für Kunden an.
Darüber hinaus bekennt sich die LBBW zu einem klimafreundlichen Geschäftsbetrieb und setzt sich ehrgeizige Klimaschutzziele. Es wird eine Reduktion der absoluten CO_2-Emissionen um 25% bis 2020 angestrebt – seit 2009 decken sie den Strombedarf durch Strom aus erneuerbaren Energien.

Ranking der LBBW

Nachdem die Bank zum Thema Nachhaltigkeit und ethischer Umgang mit Geld untersucht wurde, gibt es weitere Instanzen, die sich mit Nachhaltigkeit und ethischen Bankgeschäften verschiedener Banken auseinandersetzt, zum Beispiel das Fair Finance Guide. Das Finanz Guide ist das erste transparente Vergleichsportal für Bankkundinnen und -kunden in Deutschland, welches 14 Geldinstitute anhand von 280 Kriterien in Bezug auf ihre Übereinstimmung mit internationalen Nachhaltigkeitsstandards prüft.

In der Erstausgabe 2016 erfüllte die LBBW kaum die Bewertungskriterien und war somit auf den letzten Plätzen zu finden. In den darauffolgenden drei Jahren hat sich wie vorherig beschrieben, einiges bei der Landesbank getan. Mit Ihren Leitsätzen und nachhaltig ethischen Zielen, erfüllt die LBBW mittlerweile fast die Hälfte ihrer Bewertungskriterien und ist somit **auf Platz 6** (Stand Mai 2019 **Finanz Guide Ranking**). Mit Blick auf das Segment „Großbanken" wird klar, dass die LBBW in diesem Ranking **auf Platz 1 der Großbanken** steht.

Daraus resultierend lässt sich sagen, dass die LBBW mit ihren Zielen, dem Portfolio und den Leitsätzen eine gute Grundlage für die Technopark Sauerlach GmbH & Co. KG ist, ihr Handeln und Wirtschaften über einen nachhaltigen Finanzdienstleister abwickeln zu können.

In einem anderen Ranking hat die deutsche Nachhaltigkeits-Ratingagentur imug die 25 größten deutschen Banken hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeitsaktivitäten untersucht.
Für das Nachhaltigkeitsranking wurden die Bereiche Environment, Social, Governance und Products untersucht und anhand Einzelkriterien bepunktet.

Hier findet sich die LBBW **auf Platz 7** (von 25 (**Ratingagentur imug**)) wieder und macht einen soliden Eindruck. Die LBBW entwickelt zum Beispiel immer mehr Angebote für nachhaltige Investoren. Schaut man sich im Ranking die Rangplätze 6-1 an, wird klar, dass die LBBW hinsichtlich ihrer Größe eine gute und nachhaltige Strategie verfolgt.

6.3.1.2 Raiffeisenbank Holzkirchen-Otterfing

Neben der LBBW kooperiert die Technopark Sauerlach GmbH & Co. KG auch mit einem lokalen Finanzdienstleister, der Raiffeisenbank Holzkirchen-Otterfing. Nennenswert ist hierbei, dass die Bank seit 2014 das Tagesgeschäft auf Nachhaltigkeit ausrichtet und 2018 sogar mit dem Nachhaltigkeitspreis Oberland ausgezeichnet wurde.

Gemäß der Auffassung der Raiffeisenbank Holzkirchen- Otterfing verstehen sie es als ihre ständige strategische Aufgabe, nachhaltig zu wirtschaften, soziale Verantwortung zu übernehmen, sowie die ökologischen Auswirkungen des Handelns zu berücksichtigen und weiter zu verbessern.

Innerhalb der Vision „Wir wollen die einfachste, fairste, transparenteste und nachhaltigste Bank in unserer Region sein." wird von einer nachhaltigen Bank gesprochen. Für Stephan Müller, Leiter Finanzcontrolling/-wesen der Raiffeisenbank, ist eine nachhaltige Bank, die es versteht, Geld einen Sinn zu geben und es zum Wohle der Allgemeinheit einzusetzen. Der Zweck einer Genossenschaftsbank ist auf den Erfolg und das langfristige Wohl ihrer Mitglieder, Kunden und Mitarbeiter ausgelegt. Sie fördert die lokale Wirtschaft und die Gesellschaft vor Ort."

Die Raiffeisenbank Holzkirchen-Otterfing ist im **Finanz Guide Ranking** selbst nicht direkt vertreten, allerdings wurden die Sparda-Banken, Volksbanken und Raiffeisenbanken indirekt über die DZ Gruppe bewertet. Diese lag auf Platz 10 und somit vor allen Sparkassen und der Bayern LB.
Die Bank findet sich, auch nur über die DZ Bank, **auf Platz 15** der **Ratingagentur imug**.
Es bleibt festzustellen, dass wir derzeit kein direktes Rating zur Nachhaltigkeit finden, aber sowohl in Leistungen und Beratungskultur eine moderne, regional und ökologisch wirtschaftende Volksbank erkennen.

Die Raiffeisenbank Holzkirchen-Otterfing bietet Kunden verschiedene Produkte an, die zum nachhaltigen Handeln beitragen.

Bei der regionalen Geldanlage gibt es drei Möglichkeiten, wie das Geld eingesetzt wird: Für Menschen in der Region, z.B. für Immobilienfinanzierungen und Studienkredite, für den verantwortungsvollen Umgang mit der Umwelt, z.B. für die Finanzierung von Photovoltaikanlagen oder für die regionale Wirtschaft zur Sicherung von Investitionen und Arbeitsplätzen vor Ort.

Außerdem gibt es die Möglichkeit, mit Mikrofinanzfonds wohltätige Einrichtungen und soziale Projekte zu unterstützen und somit mithilfe von finanzieller Unterstützung Gutes zu tun. Dieser Fonds investiert in Darlehen, welche an Mikrofinanzinstitute in Entwicklungsländern vergeben werden. Die Institute stellen diese Mittel Kleinunternehmern vor Ort zur Verfügung, die sich damit aus der Armut herausarbeiten und ihren Lebensstandard aus eigener Kraft verbessern können. Es wird somit eine Hilfestellung zur selbstständigen Weiterentwicklung und Flucht aus der Armut gegeben und die Eigeninitiative der Unternehmen in Entwicklungsländern unterstützt.

Neben den beiden Produkten bietet die Bank ein weiteres Produkt an: Nachhaltige Investmentfonds.
Der Partner Union Investment bietet die Möglichkeit, die persönlichen und finanziellen Ziele mit Kapitalanlagen zu verbinden, die ökologisch, ethisch, nachhaltig oder sozial orientiert sind.
Mit nachhaltigen Produkten möchte die Raiffeisenbank gemeinsam mit dem Kunden Verantwortung übernehmen.

6.3.1.3 Dienstleister für Versicherungen

Bei der Auswertung stechen die Bereiche Unternehmen und Führung sowie die Beziehung zwischen den beiden Parteien positiv hervor.
Handlungsbedarf besteht in den Punkten Ökologie und Regionalität. Da dieser Versicherungsdienstleister mit Sitz in Heilbronn in ganz Deutschland vertreten ist, müssen Vertreter und Mitarbeiter verstärkt geschäftliche Reisen unternehmen, das passiert erfahrungsgemäß individuell mit dem KFZ. Die Mitarbeiter des Dienstleisters sind auf ganz Deutschland verteilt, was das Zusammengehörigkeitsgefühl erschwert und dem sozialen Zusammengehörigkeitsgefühl entgegenwirken kann.
Positiv zu sehen ist, dass die Technopark Sauerlach GmbH & Co. KG mit einen Versicherungsmakler mehrere Versicherungsbereiche vereinigt, was eine Aufwandsverringerung zur Folge hat. Die Zusammenarbeit möchte aus Sicht beider Unternehmen aufrechterhalten werden.

6.3.2 Lieferanten und Dienstleister für Energie und Facility Management

6.3.2.1 Lieferant für Wärme und Energie

Die Wärme für die Immobilie der Technopark Sauerlach GmbH & Co. KG kommt von einem ORC-Biomasse-Heizkraftwerk in der Gemeinde. Der Bezug von umweltfreundlicher Nahwärme zeigt die nachhaltige Energieorientierung des Unternehmens. Durch die ORC-Anlage (Organic Rankine Cycle) wird zusätzlich Strom für die Gemeinde und Umgebung produziert. Des Weiteren bezieht dieser Lieferant Geothermie-Fernwärme aus der nächstgelegenen Großstadt, welche den Ölverbrauch drastisch reduziert. Dies wird durch den sehr guten Primärenergiefaktor bestätigt.
Durch die Zusammenarbeit dieses Energie- und Wärmelieferanten mit dem Dienstleister für Messtechnik (6.3.2.3) erweist sich der Partner als zuverlässig und zukunftsfähig.
Zu erwähnen ist, dass zwei Fragen ausgelassen wurden. Hier ist es ratsam, nachzufragen, warum diese nicht ausgefüllt wurden. Zum Thema Feedback wurden nur zwei Fragen beantwortet. Dafür aber eine schriftliche Stellungnahme zum Thema der Zusammenarbeit zwischen den Unternehmen. Die anderen Fragen wurden verantwortungsbewusst beantwortet. Der Lieferant sieht sich in allen befragten Bereichen ausnahmslos sehr gut aufgestellt. Nur eine Frage zum Wechsel auf eine nachhaltige Bank wurde nicht berücksichtigt. Zum Thema Feedback ist zu sagen, dass der Zahlungsverkehr zwischen dem Lieferanten und der Technopark Sauerlach GmbH & Co. KG nicht reibungsfrei läuft. Hierzu ist eine intensivere Kommunikation zwischen den beiden Parteien zu empfehlen.

6.3.2.2 Stromanbieter

Da es sich hierbei um einen Großkonzern handelt, haben wir von einer Umfrage abgesehen. Die folgende Bewertung beruht auf Eigenrecherche.
Der Strom für die Technopark Sauerlach GmbH & Co. KG kommt von einem großen deutschen Energiekonzern. Dieser hat einen Umsatz von ca. 30 Mrd. €
Ein positiver Punkt ist die einfache und unkomplizierte Kontaktaufnahme, um sich z.B. über den Tarif oder Änderungen zu informieren.

Der gelieferte Strom setzt sich zu ca. 53% aus erneuerbaren Energien zusammen – nach EEG Vorschriften. Die restliche Energie wird aus Kohle, Kernenergie, Erdgas sowie sonstiger fossiler Energieträger produziert. Daraus ergeben sich Umweltbelastungen von 229g CO_2 /kWh.
Um nachhaltigen grünen Strom zu erhalten, bietet es sich an, den Stromtarif oder den Stromanbieter zu wechseln. Damit kann die CO_2 -Bilanz effektiv reduziert werden.

6.3.2.3 Dienstleister für Messtechnik

Der Messdienst für Strom und Wärme mit Hauptsitz in Wasserburg am Inn ist ein zuverlässiger Partner der Technopark Sauerlach GmbH & Co. KG. Durch persönliche Ansprechpartner und einem engen Verhältnis zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer ist der Messdienst ein zuverlässiger Dienstleister.
Bemerkenswert ist die Resonanz der beantworteten Fragen – die befragte Person hat alle Fragen ausgefüllt und somit transparent für sich selbst reflektiert, wie das Unternehmen zu den Themen Unternehmen, Führung, Ökologie, Regionalität, Soziales steht und gibt der Technopark Sauerlach GmbH & Co. KG Feedback. In nahezu allen Bereichen schätzt sich der Partner sehr positiv ein. Selbstreflektierend wird eingesehen, dass die Punkte Ökologie und Soziales noch ausbaufähig sind. Aufgrund der Messvorgänge bei den Kunden vor Ort, welche hauptsächlich regional ansässig sind, lässt sich die Reisetätigkeit der Mitarbeiter nicht weiter minimieren. Des Weiteren wird das ethische Finanzmanagement nur teilweise berücksichtigt. Möglichkeiten dies zu verbessern sind z.B. der Wechsel zu nachhaltigen Banken. Zusätzlich sollte die Überlegung, sich an einem Kompensationsprojekt zu beteiligen, in Erwägung gezogen werden.
Hervorragend wird die aktuelle Zusammenarbeit zwischen den beiden Parteien gesehen. Der Dienstleister freut sich auf eine weitere Zusammenarbeit mit der Technopark Sauerlach GmbH & Co. KG.

6.3.2.4 Hausmeisterservice

Der Hausmeisterservice punktet explizit in den Bereichen Führung, Regionalität und Soziales. Auch im ethischen Finanzmanagement fühlt sich das Unternehmen gut aufgestellt. Schwächen dieses Partners liegen in der Arbeitsweise der Mitarbeiter. Das Unternehmen sollte sich überlegen, wie sie ihren Impact auf das Umfeld und die Gesellschaft positiver verstärken können – hier liegen Reserven. Da hausmeisterliche Tätigkeiten meist vor Ort bearbeitet werden müssen, lässt sich auch hier die Reisetätigkeit der Mitarbeiter nicht reduzieren. Aufgrund der hohen Flexibilität wird ein Ausweichen auf ÖPNV nicht erachtet. Der Hausmeisterservice sieht die Zusammenarbeit mit der Technopark Sauerlach GmbH & Co. KG positiv und möchte diese auch in Zukunft fortführen.

6.4 Übersicht Lieferanten und Dienstleister

	Ökologische Ausrichtung	Regionale Verankerung und Wirksamkeit	Verantwortungs-volles Handeln im Unternehmen und im Umfeld	Ethik des Geschäftsmodells und Gestaltungsanliegen		Verankerung und Umsetzung des ethischen Finanzmanagements
				Unternehmen	Führung	
Hausmeister-Service	2,9	5	5	2,5	4,8	4,6
Dienstleister für Messtechnik	2,9	4,2	4,6	5	5	2,5
Dienstleister für Versicherung	2,5	2,1	2,5	4,4	3,8	2,9
Wärme- und Energieversorger	4,2	5	4,6	5	4,8	2,9
Finanzdienstleister 1	4	4,2	3,8	4,5	4	4,2
Finanzdienstleister 2	4	4,5	3,8	4,8	4,2	4,2
Energieversorger	2,6	3	2,6	2,6	3,8	4,2

6.5 Gesamtwertung Lieferanten und Dienstleister

Ökologische Verantwortung	Regionale Verbundenheit	Soziale Verantwortung	Kultur & Gestaltung	Finanz-management
Ökologische Ausrichtung	Regionale Verankerung und Wirksamkeit	Verantwortungsvolles Handeln im Unternehmen und im Umfeld	Ethik des Geschäftsmodells und Gestaltungs-anliegen	Verankerung und Umsetzung des ethischen Finanzmanagements
3,3	**4,0**	**3,8**	**4,2**	**3,6**

6.6 Fazit Lieferanten und Dienstleister

Positiv auffallend bei der Analyse der Lieferanten und Dienstleister sind die Finanzdienstleister. Mit der LBBW hat man einen starken, für eine Großbank sehr nachhaltigen Partner an der Seite. Auch die Zusammenarbeit mit der regionalen VR-Bank, lässt auf nachhaltige Bankgeschäfte schließen. Die VR-Bank Holzkirchen-Otterfing wurde mit einen Nachhaltigkeitspreis ausgezeichnet. Die beiden Banken sind zwar nicht in demselben Maße ökologisch wie rein ethisch-nachhaltig ausgerichtete Banken, wie die GLS-Bank oder die Umweltbank, verglichen mit anderen Großbanken oder auch den Sparkassen aber dennoch einen Schritt voraus. Wärmeenergie wird von einem Biomasse-Heizkraftwerk in der Gemeinde bezogen, welches auch Geothermie-Fernwärme aus München bezieht. Bei diesem Lieferanten sollte die Kommunikation intensiviert werden, um Unstimmigkeiten aus dem Weg zu schaffen. Die Technopark Sauerlach GmbH & Co. KG bezieht die Elektroenergie von einem Energiegroßkonzern, welcher derzeit im benutzten Tarif keinen reinen Ökostrom liefert. Deshalb besteht in diesem Punkt Verbesserungspotenzial, wie in **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** weiter erläutert wird.
Im Bereich Facility Management beauftragt der Technopark Familienunternehmen aus der Region. Dies fördert die lokale Wirtschaft der KKMU und sollte so beibehalten werden.

Abschließend ist anzumerken, dass die Technopark Sauerlach GmbH & Co. KG ihre Lieferanten und Dienstleister weitgehend gut ausgewählt hat. Natürlich gibt es kleine Verbesserungsmöglichkeiten. Vereinzelt gibt es Meinungsverschiedenheiten zwischen den Lieferanten und der Technopark Sauerlach GmbH & Co. KG. Diesen sollte nachgegangen werden, um das Verhältnis zwischen Lieferant und Technopark zu stärken.

Beim Bezug der Elektroenergie besteht Handlungsbedarf. Um den CO_2-Fußabdruck zu reduzieren, ist ein Wechsel auf Ökostromprodukte sehr angeraten. Der aktuelle Strommix ist dafür nicht ausreichend.

Kapitel 7

Mieteraudit

7.1 Vorgehen

Die Struktur der Kategorien und der einzelnen Fragen entspricht der der Lieferanten. Die Mieter haben basierend auf ihren eigen Ansichten ihre Orientierung und ihr Handeln in den Themen Ökologie, Regionalität ihres Tuns, soziales Engagement, Kultur & Gestaltung und ethisches Finanzmanagement eingeschätzt. Wie auch bei den Lieferanten wurde das Feedback gegenüber dem Auftraggeber abgefragt.
Es wurden alle 8 Mieter gebeten, die Fragen zu beantworten. Diese wurden vorerst telefonisch kontaktiert, um Grund und Inhalt der Befragung zu erklären. Anschließend erhielten sie den Fragebogen per Mail.

7.2 Mieter und Handlungsempfehlungen:

7.2.1 Malerbetrieb

Bei der Auswertung stechen die Themen Unternehmen und Ökologie heraus. Man reflektiert, dass das Unternehmen einen positiven Impact auf das Umfeld hat.
Bei dem Thema Führung, speziell ethisches Finanzmanagement, gibt es noch Handlungs- und Verbesserungsbedarf. Dieses sollte in Zukunft mehr in den Fokus der Unternehmensführung genommen werden. Es wird auch empfohlen, Kompensationsprojeke auszuwählen, um den ökologischen Fußabdruck zu mindern.
Des Weiteren sollte ein Wechsel zu einer nachhaltigen Bank thematisiert werden. Das Unternehmen kann die Transparenz der eigenen Führung verbessern und die Mitarbeiter mehr in die Gestaltung der Firmenkultur integrieren.

7.2.2 Robotics Unternehmen

Auch hier kann im Bereich ethische Finanzmanagement verbessert werden und Kompensationsprojekte könnenden ökologischen Fußabdruck verringern.
Das Unternehmen kann sich gut vorstellen kann, zu einer nachhaltigen Bank zu wechseln. Eine weitere Empfehlung ist, dass man den Mitarbeitern die Nutzung des ÖPNV näherbringt, da auch hier einiges an CO_2 eingespart werden kann. Ein Arbeitsplatz naher Wohnort ist bis dato kein relevantes Einstellungskriterium und belastet gegebenenfalls durch lange Anfahrtswege die Umwelt mehr.

7.2.3 Reiseunternehmen

Wie bei den Befragungen zuvor, ist auch hier eine Handlungsempfehlung für das ethische Finanzmanagement auszusprechen. Dieses ist zwar im Unternehmensleitbild verankert, wird jedoch nicht gelebt. Sich an einem Kompensationsprojekt zu beteiligen, sollte in Erwägung gezogen werden. Außerdem ist es ratsam, sich mit den Themen Ökobilanz und Energieeffizienz zu befassen, um nachhaltiger zu wirtschaften.
Eine weitere Handlungsempfehlung ist, dass man sich mit dem ÖPNV auseinandersetzen sollte, da dieser neben möglichen Zeitersparnissen auch andere Vorteile bietet.

7.2.4 Elektronik- und Softwareentwicklung

Eine Handlungsempfehlung ist, dass man sich über die Kompensationsprojekte informieren könnte, um auch hier den ökologischen Fußabdruck zu verringern. Das ethische Finanzmanagement ist im Großen und Ganzen im Unternehmensleitbild verankert, sollte aber auch im operativen Geschäftsbetrieb umgesetzt werden. Erfreulich ist, dass das Unternehmen sich gut vorstellen kann, zu einer nachhaltigen Bank zu wechseln. Eine weitere Empfehlung ist die Evaluation der Lieferanten. Wie kann man das Tagesgeschäft durch regionalere Lieferanten garantieren, ohne die Kosten signifikant zu steigern?

7.2.5 Elektronikfertigung

Das Unternehmen sollte sich überlegen, wie sie ihren Impact auf das gesellschaftliche Umfeld verstärken können – bis jetzt ist neben Kundenbeziehungen wenig im Außen zu spüren.
Des Weiteren wird angeraten, über Kompensationsprojekte CO_2 zu kompenseieren. Darüber hinaus gibt es noch große Verbesserungspotenziale in den Bereichen Ökologie und Regionalität. Vieles wurde mit neutral bis (teilweise) nicht zutreffend beantwortet. Hier sollten mehr regionale und ökologisch nachhaltigere Lieferanten gesucht werden. Hinsichtlich der ÖPNV-Nutzung gibt es ebenfalls. Hier kann das Unternehmen z.B. Arbeitnehmer fördern, die den öffentlichen Personennahverkehr nutzen.

7.2.6 SYMworking Dienstleister

Zwei Fragen wurden in der Beantwortung ausgelassen. Hier kann man nachfragen, warum diese nicht ausgefüllt wurden.
Kompensationsprojekte zur Verringerung der ökologischen Fußabdruck es wäre auch hier angeraten. Das Unternehmen kennt sich mit dem ethischen Finanzmanagement aus, weist Fachwissen auf und kann sich sehr gut vorstellen, zu einer nachhaltigen Bank zu wechseln.
Eine weitere Handlungsempfehlung ist, sich mit Energieeffizienz und Ökobilanz auseinanderzusetzen, um den eigenen ökologischen Impact zu minimieren und eine Vorbildrolle auch in diesem Bereich auszuüben.

7.2.7 Exporteur

Wie bei vorherigen Befragungen ist ebenfalls das ethische Finanzmanagement eine Handlungsempfehlung. Man sollte sich damit beschäftigen, was das ethische Finanzmanagement bedeutet und welche Vorteile es liefert. Bei der Mitbestimmung der

Firmenkultur sollten zukünftig die Mitarbeiter mit einbezogen werden. Ein Punkt, der von beiden Seiten angegangen werden sollte, ist das Mieter- / Vermieterverhältnis. Bei der Befragung des Mieters sieht dieser die Beziehung zum Vermieter als verbesserungsbedürftig, vor allem in Bezug auf Terminabsprachen und Kommunikation.

7.3 Übersicht der Mieter

	Ökologische Ausrichtung	Regionale Verankerung und Wirksamkeit	Verantwortungsvolles Handeln im Unternehmen und im Umfeld	Ethik des Geschäftsmodells und Gestaltungsanliegen		Verankerung und Umsetzung des ethischen Finanzmanagements
				Unternehmen	Führung	
Exporteur	3,5	3,8	2,5	4,1	3,0	1,7
SYMworking Dienstleister	2,5	5,0	4,6	3,1	5,0	3,3
Malerbetrieb	4,0	4,6	3,8	4,7	3,5	1,7
Robotic Unternehmen	4,0	2,5	3,3	4,1	4,5	2,9
Elektronik- & Softwareentwicklung	5,0	3,3	5,0	5,0	5,0	3,8
Elektronikfertigung	1,9	2,5	4,6	4,1	4,3	3,8
Reiseunternehmen	2,7	2,5	2,9	5,0	3,5	2,5

7.4 Gesamtwertung Mieter

Ökologische Verantwortung	Regionale Verbundenheit	Soziale Verantwortung	Kultur & Gestaltung	Finanzmanagement
Ökologische Ausrichtung	Regionale Verankerung und Wirksamkeit	Verantwortungsvolles Handeln im Unternehmen und im Umfeld	Ethik des Geschäftsmodells und Gestaltungsanliegen	Verankerung und Umsetzung des ethischen Finanzmanagements
3,4	3,5	3,8	4,2	2,8

7.5 Fazit Mieter

Die Mieter zeigten Interesse zu den Themen der Befragung. Die Fragen wurden augenscheinlich verantwortungsbewusst und nicht willkürlich beantwortet. Auffallend ist, dass alle befragten Unternehmen sich mit dem ethischen Finanzmanagement nicht auskennen. Kompensationsprojekte wurden von keinem Mieter aktiv unterstützt oder gar veranlasst. Generell ist das Bewusstsein hinsichtlich Ökologie und regionalem Engagement vorhanden, die Unternehmen agieren aber noch nicht proaktiv in diesen Themenfeldern. Produkte und Dienstleistungen könnten mehr regional bezogen werden. Hier könnte der Technopark seinen Mietern Alternativen aus der Region vorschlagen, insbesondere, wenn schon gute Erfahrungen vorliegen.

Die Technopark Sauerlach GmbH & Co. KG hat in unseren Augen eine harmonische Mieter-Kultur. Unsere Empfehlung ist es vor allem, sich mit den verschiedenen Unternehmen in Verbindung zu setzen und mit diesen offene Feedback-Gespräche zu führen. Auf diese Art und Weise kann man Missverständnisse beseitigen und für Klarheit sorgen. Dieses Vorgehen bildet eine bessere Vertrauensbasis und vertieft die Mieter-Vermieter Beziehung.

Außerdem empfehlen wir für alle ansässigen Mieter und der Geschäftsführung des Technoparks eine Infoveranstaltung oder einen Workshop, zum Beispiel zum ethischen Finanzmanagement. Im Anschluss an diese Infoveranstaltung könnte man mit allen Mietern ein gemeinsames Essen oder Grillen im Garten veranstalten. Dabei eignet sich der im Sommer 2020 entstehende Außenbereich, den man im gleichen Zuge einweihen könnte. Somit kann man die Herausforderung angehen und dabei mit den Mietern das „WIR“ Gefühl stärken, sodass die Gemeinschaft weiter gefestigt wird.

Kapitel 8

CO_2-Bilanz

8.1 Situation und Berechnungsgrundlage

Die Technopark Sauerlach GmbH & Co. KG geht mit dem Thema CO_2-Ausstoß und CO_2-Bilanz verantwortungsvoll um. Auch wenn die Firma in einer Vermittlungsposition für Mieter steht und kaum für CO_2-Belastung verantwortlich ist, sieht sich die Geschäftsführung in der Verantwortung, sich um gebäudebezogene Themen wie Isolierung oder allgemeine Wartung der Heizkörper und Lüftungen zu kümmern. Darüber hinaus entscheidet die Geschäftsführung, welche Strom- und Fernwärmeanbieter bezogen werden. Aufgrund der Auswertung lässt sich feststellen, dass die Anbieter regionale Zulieferer sind. Der Strom wird zumindest zum Teil aus nachhaltigen Ressourcen bezogen. EON fördert im aktuell ausgewähltem Tarif rund 53% des Stroms durch erneuerbare Energie gemäß der EEG Verordnung.

Eingabebeispiel Strom

Ein oftmals vergessener Aspekt bei der CO_2-Emission sind die Fahrten der Geschäftsführung und die der Lieferanten. Der CO_2-Ausstoß des Technopark ist deshalb gering, da die Fahrten der Geschäftsführung zum Technopark eher selten sind. Die Geschäftsführer sind durchschnittlich nur einmal pro Monat vor Ort in Sauerlach und nutzen für die Fahrten auch Carsharing. Außerdem sind die Lieferanten meist regional ansässig, was die Lieferwege kurz hält.

Nachdem es 2011 einige Instandhaltungsarbeiten und Kernsanierungen gab und moderne Isolierungen verbaut wurden, ist der Wärmeverbrauch des Gebäudes heute sehr viel geringer als damals. Weniger Aufwand für Wärme- und Kälteenergie bedeutet auch geringeren CO_2-Ausstoß.

Um das Bewusstsein zum Umweltschutz zu fördern, verfolgt die Geschäftsführung das Ziel, im Sommer 2020 einen Außenbereich nach Permakulturprinzipen zu schaffen. Dieser soll zum

einen als Workspace dienen, aber auch das Bewusstsein aller Mieter für einen bewussten Umgang mit den Ressourcen der Natur fördern.

Die Frage, wie der CO_2-Ausstoß die Umwelt beeinflusst, lässt sich am besten bildlich beantworten. Ein privat genutzter Pkw mit Benzin- oder Dieselkraftstoff, welcher durchschnittlich 15.000 km pro Jahr zurücklegt, erzeugt dabei ca. 2600 kg. CO_2 – dies entspricht ca. 200 Buchen. Eine Buche kann rund 12,5 kg. CO_2 aufnehmen. Natürlich lässt sich der CO_2 Ausstoß des Technoparks nicht mit dem eines Pkw's vergleichen, jedoch wird schnell klar, welchen Impact der CO_2-Ausstoß haben kann.

Grundlage der Berechnungen sind die Anfahrtswege der beiden Geschäftsführer, **5.600 km**, die Anfahrtswege der wenigen Lieferanten, die unumgänglich für den Technopark sind, **17.000 km**, und der Papierverbrauch, **50 kg**. Diese Werte beruhen auf Schätzungen der Geschäftsführung.

Der Strom- und Wärmeverbrauch für Flure und leerstehende Räume geht zu Lasten des Technoparks selbst. Die Werte für die Wärmeversorgung wurden „zu vernachlässigen„ geschätzt, da der Leerstand nicht beheizt wird. Der Stromverbrauch betrug **4.00 kWh**.

Berechnet wurde die CO2-Bilanz mit einem Modell von **KlimAktiv.de**, einer gemeinnützigen Gesellschaft, die in Kooperation und Förderung durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) und das Umweltbundesamt (UBA) arbeitet.

8.2 Rechenergebnis der einzelnen Sektoren

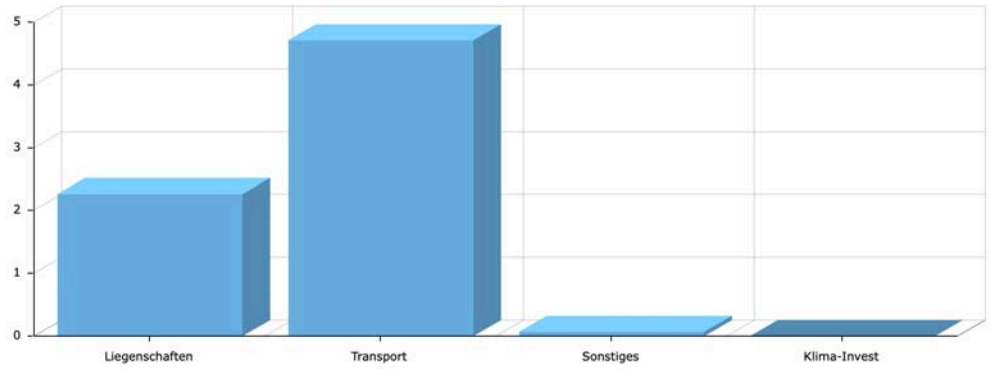
In der folgenden Darstellung ist gut zu sehen, dass 2/3 der Emissionen aus Anfahrtswegen kommen, dort vornehmlich die der Lieferanten. Knapp 1/3 der Emissionen fällt auf den Stromverbrauch, der noch nicht aus Grünstrom bezogen wird.

Sektor	CO_2e [t]	CO_2e [%]	Status
Liegenschaften	**2.26**	**32.09**	✓
› Strom	2.26	32.09	
Transport	**4.71**	**66.97**	✓
› Geschäftsfahrten	1.17	16.59	
› Anfahrtswege	3.55	50.37	
Sonstiges	**0.07**	**0.94**	✓
› Papier	0.07	0.94	

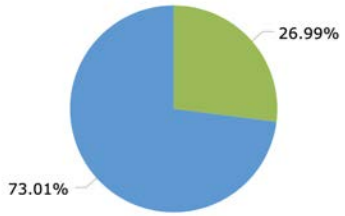
8.3 CO_2-Bilanz Ergebnis und -auswertung

Zusammengerechnet kommt man auf ca. **7 Tonnen CO_2-Ausstoß.** Diese Zahl entspricht ungefähr 550 Buchen. Wenn der CO_2-Ausstoß durch Kompensationsprojekte z.B. Aufforstung reduziert wird, handelt der Technopark fast CO_2-Neutral.

Verteilung der THG-Emissionen nach Sektoren: CO2e [t]



Verteilung der THG-Emissionen in Geltungsbereiche (Scopes): CO_2e [t]



Scope 1	0
Scope 2	1,9
Scope 3	5,14
Nicht-CO2 Effekte (Luftverkehr)	0

Scope 1: Direkte Emissionen aus der Verbrennung von fossilen Brenn- und Treibstoffen vor Ort und beim Fuhrpark des Unternehmens sowie Prozessemissionen und Verflüchtigungen.

Scope 2: Indirekte Emissionen aus der Erzeugung vom zugekauftem Strom, Wärme oder Dampf.

Scope 3: Andere indirekte eingebetteten Emissionen aus der Wertschöpfungskette (Bsp. Herstellung von eingekauften Materialien, Rohstoffgewinnung während der Produktion der verwendeten Brennstoffe, Mobilität der Mitarbeiter...).

Nicht-CO2 Effekte (Luftverkehr): Zusätzliche Treibhausgaswirkung durch Flugreisen (insb. Ozon- und Wolkenbildung in der Troposphäre und unteren Stratosphäre).

Trotz des recht guten Rechenergebnisses sollte die Geschäftsführung weiterhin das Ziel verfolgen, den CO_2-Ausstoß gemeinsam mit den Mietern weiter zu reduzieren. Heutzutage hilft jedes Kilogramm, die Erderwärmung zu verlangsamen und bietet eine wichtige Grundlage für verantwortungsvolles und nachhaltiges Handeln. Empfehlungen wären z.B. der Wechsel auf Grünstrom, die Nutzung eigener Solaranlagen, das Kaufen von Zertifikaten zur Treibhausgas-Reduktion, umweltfreundlicher Druck, das Reisen mit dem ÖPNV und das Unterstützen von Klimaschutzstiftungen oder -Projekten direkt.

CO_2-Bilanz[3]

7 Tonnen pro Jahr

Bewertung auf Basis KlimAktiv-Rechner für das Jahr 2019

[3] Nach dem KlimAktiv Rechenmodell sind vorhandene Baukörper selbst nicht mit eingerechnet

Kapitel 9

Ergebnis und Fazit

ÖRS-Audit Wertung

3,7

Bewertung 3,7 von 5 Punkten

Wir freuen uns, der Technopark Sauerlach GmbH & Co. KG das bestandene ÖRS-Audit zu übergeben und erhoffen uns, dass dieses nachhaltige Gedankengut verfolgt und geteilt wird.

Das ÖRS-Audit Siegel gibt es in einer „GEPRÜFT“ und „ZERTIFIZIERT“ Variante. Mit der ersten vollständigen Prüfung erhält der Auftraggeber das „GEPRÜFT“ Siegel. Das „ZERTIFIZIERT“ Siegel gibt es, wenn alle der folgenden Kriterien über 3,5 gewertet werden.

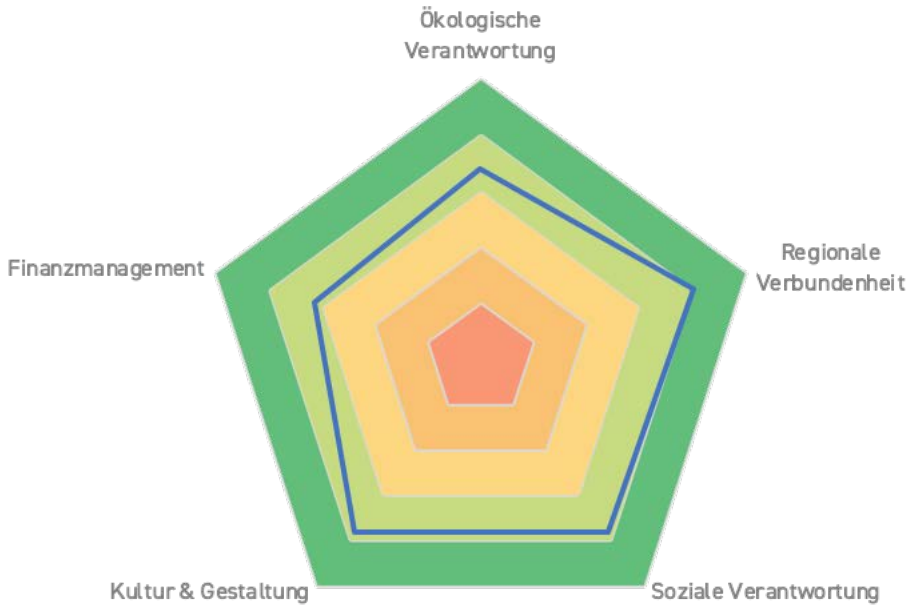
Ökologische Verantwortung
Regionale Verbundenheit
Soziale Verantwortung
Kultur & Gestaltung
Finanzmanagement

9.1 Übersicht der Ergebnisse

9.1.1 Wertungen aus Reflektionen und Analysen

Kriterien Bereiche	Ökologische Verantwortung	Regionale Verbundenheit	Soziale Verantwortung	Kultur & Gestaltung	Finanz-management	
Geschäftsmodell	Ökologischer Impact 2,9	Impact auf regionale Strukturen 4,5	Impact auf soziale Strukturen 3,6	Beitrag zum Gemeinwesen und zur globalen Gestaltung 4,1	Verankerung des ethischen Finanz-managements im Geschäftsmodell 2,9	
Unternehmens-führung	Unternehmens-steuerung in Bezug auf ökologische Nachhaltigkeit 3,9	Initiative, sich in regionale Strukturen zu integrieren 4,0	Transparenz und Augenhöhe in der Führung 4,1	Führungs- und Beziehungskultur 3,4	Steuerung des ethischen Finanz-managements 3,0	
Operativer Geschäftsbetrieb	Umsetzung ökologischer Ziele im Unternehmen 3,5	Regionale Verankerung des Unternehmens 4,0	Verantwortungs-volles Handeln im Unternehmen und im Umfeld 4,2	Arbeitskultur und Entwicklung der Mitarbeiter 3,6	Abwicklung der Bankgeschäfte und Mehrwertstiftung 3,5	
Lieferanten und DL	Ökologische Ausrichtung 3,3	Regionale Verankerung und Wirksamkeit 4,0	Verantwortungs-volles Handeln im Unternehmen und im Umfeld 3,8	Ethik des Geschäftsmodells und Gestaltungs-anliegen 4,2	Verankerung und Umsetzung des ethischen Finanz-managements 3,6	
Kunden	Ökologische Ausrichtung 3,4	Regionale Verankerung und Wirksamkeit 3,5	Verantwortungs-volles Handeln im Unternehmen und im Umfeld 3,8	Ethik des Geschäftsmodells und Gestaltungs-anliegen 4,2	Verankerung und Umsetzung des ethischen Finanz-managements 2,8	
	3,4	4,0	3,9	3,9	3,2	

9.1.2 Gegenüberstellung der Kriterien des Audits



9.1.3 Berechnungsergebnis der CO2-Bilanz

9.2 Fazit und Handlungsempfehlungen

Die Bewertung mit 3,7 von maximal 5 Punkten ist ein sehr gutes Ergebnis für eine Erstauditierung und gleichzeitig ein gutes Fundament für umsichtiges und zukunftsorientiertes Wirtschaften. Eine Orientierung für die Weiterentwicklung des ethischen, ökologischen und sozialen Handelns liefern im Wesentlichen die 17 Nachhaltigkeitsziele (SGD) der Vereinten Nationen, die bis 2030 umzusetzen sind. Diese reichen von Chancengleichheit, über nachhaltige Städte bis hin zum Klimaschutz und fairen Arbeitsplätzen.

Die Technopark Sauerlach GmbH & Co. KG verfolgt die Vision des nachhaltigen Handelns im Geschäftsmodell und möchte KKMU dabei zu unterstützen, diese Vision zu teilen und zu leben. Da der Mittelstand einen Großteil der Wirtschaft ausmacht, und deshalb auch ein großes Maß an Verantwortung für Gesellschaft und Wirtschaft trägt, hat er einen großen Einfluss auf die Gestaltung deutsche Wirtschaft. Es ist wichtig, dass es einen Wandel weg von einem einseitigen Wachstums-Mindset der Unternehmer und Unternehmen gibt. Anderenfalls werden zwar Wachstum und Profite erzeugt, jedoch bleibt ökologische und soziale Nachhaltigkeit auf der Strecke.

ÖKOLOGISCH betrachtet besitzt der Technopark eine gute Grundlage für Optimierungen. Das Vermietungs-Unternehmen ist selbst kein produzierendes Gewerbe, wodurch der CO_2-Austoß ein überschaubares Maß einnimmt. Mit 7t/Jahr CO_2-Ausstoß liegt der Technopark unter dem Niveau einer durchschnittlichen Einzelperson in Deutschland (11t/Jahr)[4]. Der Technopark ist allerdings als Verwalter der Immobilie auch in der Verantwortung für seine Mieter. Unter anderem betrifft das die Auswahl bzw. Empfehlung des Stromanbieters und die Zurverfügungstellung von energieschonender und umweltverträglicher Infrastruktur für seine Mieter.

Im Bereich *ökologische Verantwortung* sind folgende Maßnahmen empfohlen:

- ⇨ Ziele für ökologisches Handeln definieren und ökologisches Bewusstsein im Leitbild des Unternehmens verankern
- ⇨ Das ökologische Bewusstsein der Mieter durch informative und gestalterische Maßnahmen fördern
- ⇨ Stromtarif umstellen auf einen 100%igen Ökostrom und nachhaltig orientierten Anbieter – momentan liegt der Ökostromanteil bei „nur“ 53%
- ⇨ Alle Lampen auf Ersatz durch LED-Leuchtmittel überprüfen
- ⇨ Leerstehende Räumlichkeiten routinemäßig auf Strom- und Wärmeverbrauch prüfen
- ⇨ Das Projekt „Außencampus“, bzw. die Gestaltung des Außenbereiches nach Permakultur-Prinzipien hat eine Vorbildfunktion bezüglich des nachhaltigen und rücksichtsvollen Gestaltens. Daher sollte dieses Projekt unmittelbar umgesetzt werden
- ⇨ Bei Renovierungs- und Sanierungsarbeiten auf nachhaltige Produkte und Ökobilanz achten
- ⇨ Für den Nutzungszeitraum anteilig zur Lebensdauer der Immobilie Ausgleichsmaßnahmen für Umwelt und Klima definieren, vornehmen und kommunizieren
- ⇨ Ergänzend zu den Effizienz- und Substitutionsmaßnahmen kämen auch Kompensationsprojekte für die CO2-Neutralität in Frage

[4] https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/384/bilder/dateien/3_abb_thg-emi-eu-vergleich-pro-kopf_2019-09-06.pdf

REGIONALITÄT ist für das Unternehmen die Schlüsselkomponente. Durch die Ansiedlung in Sauerlach, möchte die Geschäftsführung nicht nur den Ballungsraum München unterstützen, sondern vor allem die Gemeinde und das direkte Umland. Die Geschäftsführung zeigt Initiative sich in regionale Strukturen zu integrieren. Durch das Hypozentrum „RB14“ und den Mittelstandscampus in der Mietergemeinschaft sowie das Netzwerk der Schwienbacher Gruppe wird die regionale Verbundenheit verstärkt. Die Auswahl der Mieter beläuft sich bis auf ein Unternehmen auf regionale Unternehmen. Für die Versorgung werden ebenfalls, bis auf den Stromversorger und die Großbank, Dienstleister und Lieferanten aus der näheren Region engagiert. Ein Bankenwechsel ist nicht nötig und wäre nur bei klaren Vorteilen für Nachhaltigkeit und Konditionen sinnvoll.

Folgende Maßnahmen sind zusätzlich empfohlen, um die *regionale Verbundenheit* zu erhöhen:

- Einen Marketingplan für den öffentlichen Auftritt des Unternehmens erstellen
- Den Wert der Regionalität in der Öffentlichkeit kommunizieren und vermarkten
- Die Plattformen/Mediums, die sich dafür anbieten sind u.a. Social-Media-Kanäle, Fach- und regionale Zeitschriften, Konferenzen
- Presseverteiler aufbauen
- Regionale Aktionen veranstalten, um den Standort zu stärken und auf die Unternehmenswerte aufmerksam zu machen
- Selbst an regionalen Veranstaltungen teilnehmen

SOZIALE VERANTWORTUNG bezieht sich für den Technopark auf die Mieter als Nutzer der Immobilie und das Umfeld. Mitarbeiter hat das Unternehmen aktuell keine. Das Verantwortungsbewusstsein im Umgang mit den Mietern und den Geschäftspartnern ist für das Unternehmen ein zentraler Punkt. Die gelebte soziale Verantwortung bietet für die Mieter und Dienstleister den Raum, soziale Kontakte zu pflegen und bei Herausforderungen Kooperationen oder Hilfe zu finden. Symbiotische Strukturen, wie das Hypozentrum „RB14“ und der Mittelstandscampus helfen dabei, diesen Raum bereitzustellen.

Im Bereich *soziale Verantwortung* sind folgende Maßnahmen empfohlen:

- Ziele für soziale Verantwortung (Corporate Social Responsibility) definieren und das soziale Bewusstsein im Leitbild des Unternehmens verankern
- Mieter in kulturelle Events einbinden z.B. Essen gehen, Grillfest, Straßenfest veranstalten
- Die sozialen Werte noch stärker nach außen kommunizieren
- Persönlichen Kontakt zwischen Geschäftsführern und Mietern durch Präsenz oder regelmäßige Begegnungsräume stärken
- Mit sozial relevanten und wahrnehmbaren Aktionen vor Ort Verantwortung zeigen – Unterstützung von gemeinnützigen Stiftungen und sozialen Einrichtungen

KULTUR & GESTALTUNG im Sinne eines Beitrages zum Gemeinwesen und zur globalen Gestaltung bildet für den Technopark Sauerlach GmbH Co. & KG einen zweiten Schwerpunkt. Der durch das SYMworking beförderte Wissensaustausch und das Teilen von Ressourcen könnten als treibende Kraft für das Erschaffen von zukunftsfähigen Strukturen und Kulturen wirken. Aufbau einer Arbeits- und Unternehmenskultur entspricht im Fall des Technoparks dem Aufbau einer lebendigen Mietergemeinschaft und der dazu gehörigen Werte.

Folgende Maßnahmen sind empfohlen, um die Gestaltung einer zukunftsfähigen Kultur am Standort und im Unternehmen zu fördern:

- Einen regelmäßigen Newsletter an Mieter schreiben, vielleicht auch an die Lieferanten und Partner
- Gemeinsam mit dem Hypozentrum eine Vorstellungsveranstaltung zu den Vorteilen von SYMworking durchführen
- Durch systematisierte Veranstaltungen Begegnungsräume für die Mieter und Geschäftspartner schaffen - Vorstellungsrunden, Thementage, Tag der offenen Türe, etc.

ETHISCHES FINANZMANAGEMENT ist mit der Finanzierungsstruktur aus privaten Investoren, Bankfinanzierungen und den laufenden Geschäften eine Basis des Technoparks. Dieser ist mit regional aufgestellten Banken und privaten Investoren gut aufgestellt. Die Außendarstellung und die Verankerung im Leitbild bietet Raum für Verbesserungen.
Ein Abgleich und eine gemeinsame Positionierung der Geschäftsführer kann dabei helfen, dass das ethische Finanzmanagement die Wahrnehmung des Technoparks Sauerlach als verantwortungsvollen Mittelständler stärkt.

Weitere Maßnahmen in diesem Bereich sind folgende:

- Tiefere Auseinandersetzung mit dem ethischen Finanzmanagement in der Geschäftsführung
- Eine Verankerung des ethischen Finanzmanagements in das Unternehmensleitbild
- Prüfung, ob die eingesetzten Finanzprodukte nachhaltige Alternativen innerhalb der bestehenden Finanzdienstleister haben
- Ausbau des ethischen Finanzmanagements für den eigenen operativen Betrieb prüfen, z.B. durch eine Regelung zur Erlös-/Gewinnverwendung
- Für die CO_2-Neutralität kämen Kompensationsprojekten in Frage: Kauf von Zertifikaten zur Treibhausgas-Reduktion, Unterstützung von Klimaschutzstiftungen oder -Projekten

9.3 Seed Points

Seed Points sind im Auditierungsprozess entstandene Initiativen, Projektideen oder Vorhaben, die in den Kontext der Nachhaltigkeit (Langlebigkeit/Zukunftsorientierung) und in die Bereiche Ö-R-S passen. Seed Points können unmittelbare Maßnahmen oder strategische Ziele sein. Sie können demnach kurzfristig wirken oder das Unternehmen langfristig begleiten. Seed Points sind eine konkrete Vereinbarung für die nächsten 12 Monate. Kurzfristig umsetzbare Punkte sollen in dieser Zeit realisiert, langfristige konzeptionell erarbeitet und die Umsetzungsphase begonnen sein.

Bei wiederkehrenden Audits können diese Punkte in ihrem Fortschritt begutachtet und begleitet werden, ebenso wie die Handlungsempfehlungen.

- Ökologische Leitbilder erstellen
- Wichtigkeit des ökologischen Fußabdrucks allen Mietern nahelegen
- Regionalität mehr nach außen vermarkten
- Kommunikationskonzept für verschiedene Kanäle
- Regionale Veranstaltungen durchführen bzw. initiieren
- Kontakt zu den Mietern verstärken und Feedbackgespräche führen
- Ethisches Finanzmanagement im Unternehmensleitbild verankern
- Informationen nachhaltiger Banken einholen und evaluieren
- CO_2-Ausstoß verringern
- CO_2-Kompensation über Zertifikate oder Projekte (Moore renaturieren)
- Vertiefte Markt- oder Trendanalyse, um eigenen KVP zu fördern
- Optimierung der Zusammenarbeit in der Gruppe