

GESCHÄFTSBERICHT 2022

Wir stehen
dafür, dass aus
guten Ideen
gute Häuser
werden.



Bau eines Hauses

Ausgehend von 1.000 m² vermietbarer Fläche

	2021	2022	2023
Gesamtkosten mit Grundstück	max. 3.800.000 €	min. 4.900.000 €	min. 4.900.000 €
davon Eigenkapital	1.000.000 €	1.500.000 €	1.500.000 €
davon Bankdarlehen	2.800.000 €	3.400.000 €	3.400.000 €
Zinssatz Bankdarlehen	ca. 1,0 %	ca. 3,0 %	ca. 4,0 %
Zinsbelastung pro Jahr	ca. 28.000 €	ca. 102.000 €	ca. 136.000 €
Mieteinnahmen pro Jahr	ca. 120.000 €	ca. 144.000 €	ca. 144.000 €
Für Tilgung, Instandhaltung, Verwaltung etc.	ca. 92.000 €	ca. 42.000 €	ca. 8.000 €

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

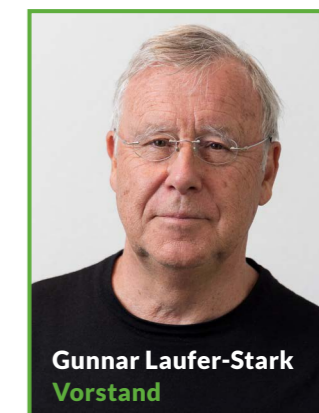
bereits im letzten Geschäftsbericht haben wir deutlich gemacht, dass sich die Rahmenbedingungen für Wohnbau-Genossenschaften, kommunale Wohnungsunternehmen und eben auch die nestbau AG verschärft haben. Jetzt, ein Jahr später, ist der Krieg in der Ukraine nicht beendet und Inflation und Investitionsverunsicherung potentieller Anleger:innen begleiten uns weiterhin. Die Baukosten haben sich zwar stabilisiert, die Finanzierungslage gerade im Baubereich hat sich jedoch noch weiter zugespitzt.

In unserem Strategie-Workshop im Oktober 2022 haben wir die Auswirkungen der gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten aufgezeigt (siehe Abbildungen links). Bisher haben wir zwischen 25 % und 30 % Eigenkapital in unsere Häuser eingebracht, da die Zinsen für Bankdarlehen günstig waren. Diese Herangehensweise ist nun nicht mehr tragbar, da man zu den heutigen Konditionen so nicht mehr wirtschaftlich nachhaltig bauen kann.

Es gibt für uns nun drei Möglichkeiten:

1. Wir könnten mehr Miete verlangen.
Mit Mieten um die 18 Euro pro Quadratmeter könnten wir unser Bauprojekt in Pfrondorf wirtschaftlich betreiben. Ein Vorgehen, das mit unseren Firmenwerten nicht vereinbar ist.
2. Wir könnten aufhören, neue Häuser zu bauen und auf Bestandsverwaltung umstellen.
Das Pfrondorfer „Neschtle“ wäre unser letzter Neubau. Damit würden die laufenden Kosten sofort reduziert, vor allem weil wir weniger Personal und weniger Geld für Öffentlichkeitsarbeit benötigen würden. Andererseits würde von uns kein zusätzlicher, bezahlbarer Wohnraum mehr gebaut werden. Dies ist die Lösung, auf die wir zurückgreifen können, sollten sich die Bedingungen noch weiter verschärfen.

3. Wir stellen auf Finanzierung durch Eigenkapital und Gesellschafterdarlehen um.
Steigt unser Eigenkapitalanteil bei der Finanzierung der Gebäude, reduziert sich der Bedarf an Bankdarlehen und somit die Zinslast.
Im idealen Fall finanzieren wir gänzlich OHNE Bankdarlehen, denn dann sind auch bei den heutigen Baukosten immer noch bezahlbare Mieten möglich!



Gunnar Laufer-Stark
Vorstand

Aufsichtsrat und Vorstand sind sich einig, dass dies der Weg ist, den wir gemeinsam beschreiten wollen. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wächst stetig weiter und die bundesweit um bis zu 40 % reduzierten Bauaufträge (im Vergleich zu Q1 / 2022) werden die Wohnungskrise noch verschärfen.

Unser „Neschtle“ bietet die Chance, mehrere Probleme unserer Zeit ganzheitlich anzugehen und ist es Wert, alle Anstrengungen zu unternehmen, um eine tragbare Finanzierung zu erreichen. Mit deutlich mehr Pressearbeit, mit Ihrem / Eurem Engagement und dem uns eigenen Durchhaltewillen!

Wie schnell so ein Jahr vergeht

Entwicklungen seit der letzten Hauptversammlung

Bei
15



Themenveranstaltungen zu wohnungs- und gesellschaftspolitischen Themen hat die nestbau AG seit der letzten Hauptversammlung mitgewirkt oder den Vortrag gestellt.

Für
90



Menschen konnte die nestbau AG bereits bezahlbaren Wohnraum schaffen.



Etwa
70



Prozent der benötigten Heiz- und Warmwasserenergie unseres Hauses im Tübinger Schleifmühlweg wurde im letzten Jahr aus Sonnenenergie bezogen.

Mehr als
100



Stunden haben Aktionärinnen und Aktionäre aufgewendet, um in Workshops oder Themenrunden die nestbau AG mitzugestalten oder zu unterstützen.

Um
950.000



Euro haben wir 2022 unser Eigenkapital erhöht.

Bilanz

zum 31. Dezember 2022

n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG



AKTIVA	Euro	Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		20.660,00	28.349,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	11.743.699,01		6.079.110,86
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	339.348,00		79.901,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	618.750,05		5.940.006,71
		12.701.797,06	12.099.018,57
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00		50.000,00
2. Genossenschaftsanteile	500,00		500,00
		50.500,00	50.500,00
Summe Anlagevermögen		12.772.957,06	12.177.867,57
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	583,80		1.577,84
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.994,30		11.077,98
3. eingeforderte, noch ausstehende Kapitaleinlagen	189.763,00		159.628,00
4. sonstige Vermögensgegenstände	60.622,30		87.830,18
		257.963,40	260.114,00
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.777,52	583.028,75
Summe Umlaufvermögen		259.740,92	843.142,75
C. Rechnungsabgrenzungsposten		53.571,03	53.463,53
		13.086.269,01	13.074.473,85

PASSIVA	Euro	Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		4.860.000,00	3.910.000,00
II. Kapitalrücklage		180.215,00	132.516,00
III. Bilanzverlust		1.944.395,14	1.231.859,54
Summe Eigenkapital		3.095.819,86	2.810.656,46
B. Zur Durchführung einer beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen		0,00	428.085,00
C. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		8.440,00	9.300,00
D. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	340.000,00		365.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.558.291,16		8.292.568,82
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	110.406,21		272.284,05
4. sonstige Verbindlichkeiten	614.855,74		642.076,98
		9.623.553,11	9.571.929,85
E. Rechnungsabgrenzungsposten		358.456,04	254.482,54
		13.086.269,01	13.074.473,85

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar 2022 zum 31. Dezember 2022

n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
1. Rohergebnis		440.552,53	336.049,69
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	151.192,12		150.624,65
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	24.808,11		27.222,67
		176.000,23	177.847,32
3. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		626.671,15	89.712,36
- davon außerplanmäßige Abschreibungen 451.807,48 Euro (0,00 Euro)			
4. sonstige betriebliche Aufwendungen		211.916,38	256.898,72
5. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		5,00	5,00
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.622,82	2.764,09
- davon aus verbundenen Unternehmen 79,91 Euro (129,99 Euro)			
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		139.884,28	74.158,00
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2,06-	0,00
9. Ergebnis nach Steuern		711.289,63-	259.797,62-
10. sonstige Steuern		1.245,97	352,00
11. Jahresfehlbetrag		712.535,60	260.149,62
12. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		1.231.859,54	971.709,92
13. Bilanzverlust		1.944.395,14	1.231.859,54

Vermögensschätzung

zum 31.12.2022

IMMOBILIEN (unter Einbeziehung stiller Reserven)	Euro
Tübingen Schleifmühlweg 75 1.205 m ² vermietbare Fläche x 3.200 Euro sicherer Verkaufserlös	3.856.000
Tübingen Eisenbahnstraße 47 260 + 20 m ² vermietbare Fläche x 3.500 Euro sicherer Verkaufserlös 3 TG-Stellplätze à 25.000 Euro Verkaufserlös	980.000 75.000
Tübingen-Hirschau Hohenberger Straße 17 345 m ² vermietbare Fläche x 3.500 Euro sicherer Verkaufserlös	1.207.500
Kirchheim/Teck Rosa-Heinzelmann-Straße 8 2.147 m ² vermietbare Fläche x 3.500 Euro sicherer Verkaufserlös 9 TG-Stellplätze à 25.000 Euro Verkaufserlös	7.514.500 225.000
Metzingen Nürtinger Straße 95 bis 31.12.2022 angezahlter Betrag abzüglich Sicherheitsabschlag (gezahlter Grundstückspreis 361.408 Euro)	320.000
Stuttgart-Feuerbach Wiener Platz bis 31.12.2022 angezahlter Betrag abzüglich Sicherheitsabschlag (gezahlter Grundstückspreis + Planungsleistungen 385.000 Euro)	300.000
Tübingen-Pfrondorf Bolbergstraße 9 bis 31.12.2022 angezahlter Betrag abzüglich Sicherheitsabschlag (gezahlt auf Erbbaurecht und Planungsleistungen 379.620 Euro)	200.000
Tübingen Hechinger Eck Nord C2 Bis 31.12.2022 angezahlt und im Mai 2023 von der Stadt Tübingen erhalten	190.009
Bankguthaben + Forderungen	191.343
Beteiligungen	50.500
Vermögen gesamt	15.109.853
Eigenkapital	4.860.000
Kapitalrücklage	180.215
auf laufende Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	-
Genussrechte / Anleihen	340.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	110.406
Schulden Banken	8.621.146
Darlehen sonstige	552.000
Verbindlichkeiten gesamt	9.623.553
Eigenkapital plus Verbindlichkeiten gesamt	14.663.768
Differenz (was bliebe wahrscheinlich übrig bei Liquidation und Zahlung aller Verbindlichkeiten einschl. EK)	446.085
Überschuss pro Aktie (auf Nennbetrag) zum 31.12.2022 ca.	9,16 €

Zukunftsfähigkeit

Perspektiven der nestbau AG

WEITER BEISPIEL GEBEN ODER DEN BESTAND VERWALTEN?

Seit Anfang 2023 sind die Mieteinnahmen aus unserem Wohnungsbestand dauerhaft höher als unsere laufenden Kosten – wenn wir unsere Kosten für Weiterentwicklung herausrechnen. Wenn wir die nestbau AG also gedanklich in zwei Bereiche mit jeweils getrennter Gewinnermittlung aufteilen:

Der eine Bereich verwaltet und vermietet unseren bereits gebauten Wohnraum. Diese 'Abteilung' bringt einen kleinen Gewinn, mit dem perspektivisch (nach Ausgleich der angesammelten Anfangsverluste) auch eine Dividende an die Aktionärinnen und Aktionäre gezahlt werden kann.

Die andere 'Abteilung' umfasst unseren Bereich „Zukunft des Wohnens“: Damit wir dort etwas bewirken können, brauchen wir eine umfangreiche Beschäftigung mit allen Aspekten des Wohnungswesens nebst entsprechender Öffentlichkeitsarbeit. Ohne diese gäbe es keine Kapitalerhöhungen und damit keinen Quadratmeter zusätzlichen Wohnraum der nestbau AG. Allerdings sind die Kapitalerhöhungen seit Anfang 2022 mühsam geworden (Stichwort: Verunsicherung potenzieller Anleger:innen, v.a. durch Inflation, Klimakrise, Krieg).

Parallel sind in dieser Zeit Baupreise und vor allem Finanzierungskosten gestiegen und Zuschüsse für energetisch gutes Bauen gestrichen worden.

Das ist von daher besonders bitter, da wir jetzt mit unserem „Pfrondorfer Neschtle“ ein Modellprojekt am Start haben, welches unsere ganze Erfahrung zusammenfasst und ideal geeignet ist, gesellschaftlich relevante Lösungen für Probleme des Wohnungsbaus aufzuzeigen.

Das heißt, dass die nestbau AG – entgegen dem Trend der Zurückhaltung beim Aktienkauf – gerade jetzt mehr eigenes Geld bräuchte und nicht weniger, um weiterhin beispielgebende Häuser bauen und zu bezahlbaren Preisen vermieten zu können.

2023 FÄLLT DIE ENTSCHEIDUNG

Wir müssten also eigentlich unsere umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit fortsetzen, um doch wieder die Trendwende zu schaffen. Allerdings sind die Hoffnung und die Kraft der handelnden Menschen endliche Ressourcen. Auch wollen und können wir nicht weiter Jahr für Jahr Verluste machen. Vorstand und Aufsichtsrat der nestbau AG haben angesichts dieser Situation entschieden, der Hauptversammlung am 23. Juni 2023 noch einmal eine Kapitalerhöhung vorzuschlagen, die bis Weihnachten 2023 abgeschlossen wird. Verbunden mit der klaren Aussage, dass wir, sollten wir mit dieser Kapitalerhöhung nicht für mindestens 500.000 Euro neue Aktien verkaufen, uns ab Anfang 2024 auf die Verwaltung unseres bestehenden Wohnraums konzentrieren werden. Das heißt, wir schränken den Austausch und die Wissensvermittlung zu Lösungsansätzen für flächen- und ressourcensparendes Wohnen und die Öffentlichkeitsarbeit stark ein. Das ist schmerzhaft, denn wir sind überzeugt, dass eine soziale und ökologische Transformation im Bereich Wohnen gesellschaftlich getragen werden muss – und dass wir dafür Beispiele geben können.

Ebenso würden wir alle noch nicht fertiggestellten Grundstücke / Projekte verkaufen und auch kein neues Vorhaben beginnen.

Bis Ende des Jahres werden wir also unsere Tätigkeit mit aller Kraft fortsetzen, denn wir sind überzeugt, mit der Bürger-Aktiengesellschaft für Wohnungsbau, insbesondere mit dem barrierefreien modularen Holzbau für Ältere ein Modellprojekt geschaffen zu haben, das wirklich ein Baustein zur Entschärfung der Wohnungskrise sein kann. Sammeln wir in dieser Zeit mehr als eine halbe Million Euro Eigenkapital ein, können wir daran denken, das „Neschtle“ zu duplizieren.

Ansonsten werden wir unseren sozial und ökologisch guten Bestand verwalten und instand halten und damit die von den Aktionärinnen und Aktionären geschaffenen Werte erhalten!

nachhaltig. ethisch. sicher. transparent.

Die nestbauer:innen 2022

Zusammen für mehr Gemeinwohl im Wohnungsbau



ANITA ADEMOVIC
Hausverwaltung



JÖRDIS BINROTH
Öffentlichkeitsarbeit



MARKUS BUCKENMAYER
Wissenschaftliche Mitarbeit



SABINE EGGERS
Assistentin des Vorstands



ANNETTE GUTHY
Öffentlichkeitsarbeit



GUNNAR LAUFER-STARK
Vorstand

Alle reden über
Gemeinwohl.

Wir machen's einfach!

www.nestbau-ag.de