

## Liebe nestbau-Interessierte,

zunächst wünsche ich Ihnen ein frohes und gesundes neues Jahr! Ich hoffe, Sie hatten angenehme Feiertage und starten erholt in das Jahr 2023.

Nachdem wir uns 2022 aufgrund der massiv verschlechterten (Finanzierungs-) Bedingungen im Bauwesen von einigen geplanten Projekten verabschieden mussten, blicken wir nun mit Vorfreude auf die nächsten Wochen! Gleich zu Beginn des Jahres steht für die nestbau AG nämlich einiges an: Unser [Pfrondorfer Neschtle](#) geht in die Bauphase! Noch im Dezember begannen hierfür die Aushub- und Kellerarbeiten, welche – wenn es nicht sehr kalt wird – nächste Woche fortgeführt werden.



Zum Anderen planen wir am **26. Januar eine Kapitalerhöhung** in Höhe von bis zu 940.000€ zu beschließen. Das eingesammelte Geld wird dann komplett in den Bau des *Pfrondorfer Neschtles* fließen!

## Das Pfrondorfer Neschtle - Modellprojekt auf allen Ebenen

Auf unser *Neschtle* sind wir besonders stolz, da es in mehrerlei Hinsicht Modellcharakter hat.

### Modellhaus für ökologisches Bauen

Das Gebäude wird das erste nestbau-Haus in Holzbauweise! Alle Wände und Decken werden aus Massivholz gefertigt ([Brettsperrholzbauweise](#)). Wir machen damit einen großen Schritt in Richtung nachhaltiges Bauen. Bereits vor zwei Jahren hatten wir die [Umweltauswirkungen unseres Gebäudes in Hirschau analysiert](#). Dabei zeigte sich, dass Beton, Stahl und Mauerwerk mehr als 70% der im Bau anfallenden Co<sup>2</sup>-Emissionen verursachten. Holz hingegen hat eine deutlich bessere Co<sup>2</sup>-Bilanz. Die Umweltauswirkungen des *Pfrondorfer Neschtles* werden daher deutlich geringer sein als die unserer bisherigen Projekte. Um weiteres Optimierungspotential zu identifizieren, werden wir bereits während der Bauphase eine Co<sup>2</sup>-Bilanz des Gebäudes erstellen.

### **Modellhaus für gutes Leben im Alter**

Im *Pfrondorfer Neschtle* entstehen sieben hochwertige Wohnungen für Senior:innen. Darüber hinaus gibt es einen großzügigen Gemeinschaftsbereich mit Küche, ein kleines Apartment für die Unterbringung von Gästen oder einer Betreuungskraft, einen Garten sowie die Möglichkeit, im Keller eine Werkstatt und ein Atelier einzurichten. Hierdurch soll selbstbestimmtes und gemeinschaftliches Leben im Alter ermöglicht werden!

### **Modellhaus für klugen Umgang mit Wohnfläche**

Indem wir Menschen die Möglichkeit bieten, barrierefrei in einer kleinen Hausgemeinschaft in der Nähe ihrer bisherigen Wohnung zu leben, muss in Tübingen mit diesem Neubau letztlich mehr als das Doppelte von dessen Wohnfläche nicht neu gebaut werden! Denn durch kluge Grundrisse und den Gemeinschaftsbereich im Haus ist es möglich, die individuelle Wohnfläche im *Pfrondorfer Neschtle* relativ gering zu halten, ohne Wohnqualität einzubüßen. So kann sich eine Person, die in das *Neschtle* zieht, durchschnittlich auf ungefähr der Hälfte der bisher genutzten Wohnfläche einrichten. Und das bisherige „Häusle“ kann – zum Beispiel für eine junge Familie – freigemacht werden.

So entsteht ein doppelter Nutzen: Die *Neschtle*-Bewohner:innen leben unbelastet und barrierefrei in der bisherigen Nachbarschaft. Und andere finden dringend benötigten Wohnraum, ohne dass durch Neubauten viel Ressourcen und Land verbraucht werden.

### **Modellhaus für modulares Bauen**

Das jetzt in Pfrondorf entstehende Gebäude ist modular und skalierbar entworfen, so dass sich die Pläne auch auf andere Grundstücke leicht anpassen lassen: Durch den Zusatz weiterer Module können zusätzliche Wohnungen „angebaut“ und das Gebäude verbreitert werden. Gleichzeitig ist es unproblematisch

möglich, das Haus in die Höhe zu erweitern, es also mit den gleichen Modulen einfach aufzustocken. Aufgrund des hohen Bedarfs von altersgerechtem Wohnen nahe des bisherigen Wohnorts sind wir optimistisch, dass das Konzept auch in anderen Orten Anklang finden wird.

## **Stärkung der Bürger-AG durch mehr Eigenkapital**

In unserem Aktionärsworkshop sowie dem letzten nestblick haben wir bereits von der Krise im Bauwesen berichtet. Vor einem Jahr waren es „nur“ die Baupreise, die den Wohnungsbauern Probleme bereiteten. Diese haben sich inzwischen stabilisiert. In einigen Bereichen nehmen wir gar wieder einen leichten Rückgang wahr. Dafür wurden im Jahr 2022 die KfW-Zuschüsse für energetisch gute Neubauprojekte praktisch gestrichen. Und noch erheblicher als Preissteigerungen und Zuschusskürzungen zusammen wirken sich im Bausektor die starken Zinserhöhungen aus. Bis vor einem Jahr war eine Immobilienfinanzierung noch zu einem Zinssatz von rund 1% möglich, nun möchten die Banken fast 4%. Dies bedeutet bei gleicher Eigenkapitalquote eine Vervierfachung der Finanzierungskosten! Ein Branchen-Informationsdienst hat die dadurch eingetretene Situation schön nüchtern so beschrieben: 'Für eigenkapitalstarke Akteure bietet das Marktumfeld gute Chancen' ... Tun wir also alles, um eigenkapitalstark zu werden! Bisher haben wir die niedrigen Bauzinsen genutzt, um günstige Mietwohnungen zu erstellen. Künftig gilt es, mit einer deutlich höheren Eigenkapitalquote als bisher zu bauen. Dann sind wir weiterhin in der Lage, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.



Die absoluten Zahlen, von denen wir reden, sind überschaubar: Wir sind jetzt fast 500 Aktionärinnen und Aktionäre, und unsere nestbau AG hat knapp 5 Mio. Euro Grundkapital. Wenn jede/r von uns nur einen weiteren Aktionär, eine weitere Aktionärin in gleicher Höhe wirbt, sind wir 1.000 Leute mit 10 Mio. Euro Kapital! Dann können wir das *Pfrondorfer Neschtle* ohne Bankkredit bauen UND ein weiteres Haus angehen. Ich möchte Sie daher bitten, die Idee unserer Bürger-AG weiterzutragen, um neue Zeichner:innen für eine gemeinwohlorientierte Geldanlage mit hoher gesellschaftlicher Wirkung zu gewinnen! Gleichzeitig freuen wir uns natürlich, wenn Sie als bisherige/r Aktionär/in weitere Aktien zeichnen.



Euer / Ihr Gunnar Laufer-Stark

