


**GESCHÄFTSBERICHT 2020**

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



Das Leben  
besser  
machen.  
Gemeinsam.

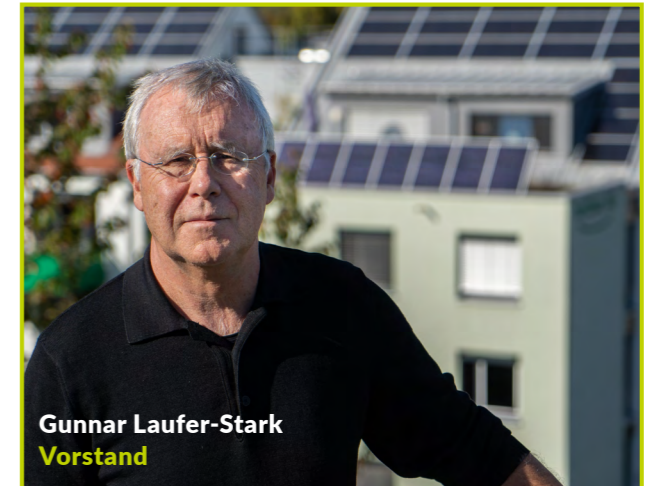
### Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

im Jahr 2020 ist nicht nur global viel geschehen, sondern auch in unserem nestbau-Umfeld. Das Zahlenwerk dazu halten Sie / haltet Ihr gerade in Form des Jahresabschlusses 2020 in den Händen. Zwischen der letzten ordentlichen Hauptversammlung im September 2020 und der ordentlichen Hauptversammlung im September 2021 ist die nestbau AG einige große und wichtige Schritte in Richtung Zukunftsfähigkeit des Unternehmens gegangen.

Der wichtigste: Seit Gründung der Bürger-AG habe ich die meiste Zeit weitgehend allein gearbeitet und habe nur in geringem Umfang Unterstützung durch weitere Mitarbeiter: innen gehabt. Anfang 2020 wurde in unserem Strategie-Workshop mit interessierten Aktionärinnen und Aktionären der Fakt meines „Allein-Unternehmertums“ als größtes Risiko für die nestbau AG ermittelt. Denn dadurch steht und fällt das Unternehmen mit meinem Gesundheitszustand.

Daraus entstand der Konsens, dass sowohl mein Wissen als auch die Arbeit auf mehrere Köpfe verteilt werden muss. Im Sinne der Zukunftsfähigkeit der nestbau AG sollte also ein Team aufgebaut werden, das mich nicht nur entlastet, sondern mich vertreten (und irgendwann auch ersetzen) kann. Ein Team, welches das angestrebte Weiterbestehen und Wachstum der Bürger-AG gemeinsam trägt.

Mittlerweile umfasst die nestbau AG sieben Kolleginnen und Kollegen. Und auch wenn dies größtenteils natürlich noch keine Vollzeit-Stellen sind – in den zentralen Bereichen Hausverwaltung, Projektmanagement, Öffentlichkeitsarbeit und Buchhaltung ist die nestbau AG nun abgesichert. Ein wichtiger Schritt – und einer, für den Vorstand und Aufsichtsräte es in Kauf genommen haben, dass in den Jahren 2020 und 2021 noch einmal Verluste erwirtschaftet werden.



**Gunnar Laufer-Stark**  
Vorstand

Auch wenn die gestiegenen Personal- und die weiterhin hohen Werbekosten zu einem erneuten Verlust führen, sind diese Investitionen zukunftsweisend und befördern unser gemeinsames Ziel: Ein sich solide tragendes, gemeinwohl-orientiertes Immobilienunternehmen mit politischer Strahlkraft und Vorbildfunktion. Das voraussichtlich spätestens ab 2023 auch dauerhaft Gewinne erwirtschaftet. Die Resonanz in der Politik und vor allem der schöne Erfolg der letzten Kapitalerhöhung zeigen, dass viele unser Ziel für richtig und unterstützenswert halten. Und dass unser Wachstumskurs die Antwort auf einen tatsächlichen Bedarf ist.

In diesem Sinn freue ich mich darauf, auch im nächsten Geschäftsjahr mit Ihnen / mit Euch weiterhin ein soziales, nachhaltiges und gemeinwohl-orientiertes Modell für den Wohnungsbau aufzubauen.

Ihr / Euer Gunnar Laufer-Stark

# Wie schnell so ein Jahr vergeht

Entwicklungen seit der letzten Hauptversammlung



# 13

In dreizehn von sechzehn Bundesländern leben Mitglieder unserer Bürger-AG für Wohnungsbau.

Im Schnitt bekommen wir alle zwei Wochen eine Projektanfrage.

# 2



# 307

307 Aktionär:innen, davon mehr als hundert mit der letzten Kapitalerhöhung, investieren in unsere Idee.



# 300

ca. 300 Stunden haben aktive Aktionär:innen im Zuge unseres Workshop für die Zukunftsfähigkeit der nestbau AG investiert.



# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar 2020 zum 31. Dezember 2020

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

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse		259.199,01	181.391,59
2. sonstige betriebliche Erträge		11.648,76	8.512,58
<b>3. Rohergebnis</b>		270.847,77	189.904,17
4. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	80.232,39		40.621,29
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und für Unterstützung	12.991,24		6.366,06
		93.223,63	46.987,35
5. Abschreibungen			
a. auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		82.319,37	67.398,15
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		233.744,72	200.602,97
7. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		5,00	10,00
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge – davon aus verbundenen Unternehmen Euro 158,52 (Euro 28,60)		4.712,65	3.780,60
9. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens – davon außerplanmäßige Abschreibungen Euro 25.000,00 (Euro 0,00)		25.000,00	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		80.361,35	70.715,49
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3,94	2,05-
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		239.087,59-	192.007,14-
13. sonstige Steuern		9.167,11	6.147,25
<b>14. Jahresfehlbetrag</b>		248.254,70	198.154,39
15. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		723.455,22	525.300,83
<b>16. Bilanzverlust</b>		971.709,92	723.455,22

# Vermögensschätzung

zum 01.10.2021

IMMOBILIEN (unter Einbeziehung stiller Reserven)	Euro
<b>Tübingen</b> Schleifmühlweg 75 1.205 m <sup>2</sup> vermietbare Fläche x 3.100 Euro wahrscheinlicher Verkaufserlös	3.735.500,00
<b>Tübingen</b> Eisenbahnstraße 47 260 + 20 m <sup>2</sup> vermietbare Fläche x 3.500 Euro wahrscheinlicher Verkaufserlös 3 TG-Stellplätze à 25.000 Euro wahrscheinlicher Verkaufserlös	980.000,00 75.000,00
<b>Tübingen-Hirschau</b> Hohenberger Straße 17 345 m <sup>2</sup> vermietbare Fläche x 3.500 Euro wahrscheinlicher Verkaufserlös	1.207.500,00
<b>Kirchheim/Teck</b> Rosa-Heinzelmann-Straße 8 2.147 m <sup>2</sup> vermietbare Fläche x 3.750 Euro wahrscheinlicher Verkaufserlös 9 TG-Stellplätze à 25.000 Euro wahrscheinlicher Verkaufserlös	8.051.250,00 225.000,00
<b>Stuttgart-Feuerbach</b> Wiener Platz entspricht dem in der Bauzeit angezahlten Betrag bis 01.09.2021	97.051,49
<b>Pfrondorf</b> Seestraße 9 entspricht dem in der Bauzeit angezahlten Betrag bis 01.09.2021	55.156,68
<b>Bankguthaben</b>	177.513,78
<b>Beteiligungen</b>	50.500,00
<b>Forderungen</b>	189.648,00
<b>Vermögen gesamt</b>	<b>14.844.120,00</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>3.910.000,00</b>
<b>Genussrechte</b>	365.000,00
<b>Schulden Banken</b>	9.393.858,00
<b>Darlehen sonstige</b>	558.346,00
<b>Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>10.317.204,00</b>
<b>Verbindlichkeiten plus Eigenkapital gesamt</b>	14.227.204,00
<b>Differenz zwischen Verbindlichkeiten + Eigenkapital + Vermögen</b> (was bliebe wahrscheinlich übrig bei Liquidation und Zahlung aller Verbindlichkeiten einschl. EK)	616.916,00
<b>möglicher Überschuss pro Aktie zum 01.10.2021 ca.</b>	15,78



# Zukunftsfähigkeit

Fortschritte 2020/2021

## AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE, EIGENKAPITAL

### Stand Anfang 2020

Rund 200 Aktionärinnen und Aktionäre, das Grundkapital der AG beträgt 2.679.400 €

### Stand 2021

(nach Eintragung der letzten Kapitalerhöhung): Mehr als 300 Aktionärinnen und Aktionäre, das Grundkapital der AG beträgt 3.910.000 €

## PERSONELLE ABSICHERUNG DER AG

### Stand Anfang 2020

Dem Vorstand arbeiten eine weitere Vollzeitkraft und eine Minijobberin zu.

### Stand 2021

In den Bereichen Organisation, Projektentwicklung, Rechnungswesen, Hausverwaltung und Öffentlichkeitsarbeit wird der Vorstand von vier Mitarbeiterinnen unterstützt, welche ihren Bereich zunehmend selbst verantworten. Dazu kommen zwei Minijobber.

## ABSICHERUNG DURCH REGELMÄSSIGE EINNAHMEN

### Stand 2020

Der Mietbestand der nestbau AG umfasst das Objekt im Schleifmühlweg 75 und zwei Pflege-Wohngemeinschaften.

### Stand 2021

Zum 1. Oktober werden zusätzlich 2.100 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche in unserem Objekt in Kirchheim unter Teck fertiggestellt. Zwei weitere Gebäude sind in Metzingen und Tübingen-Pfrondorf kurz vor Abgabe des Baugesuchs. Die höheren Mieteinnahmen finanzieren ab 2022/2023 die Personal- und Werbekosten.

## AUSBAU DER PROJEKTIERUNGSTÄTIGKEIT

### Stand 2020

Im Jahr 2020 fanden Sondierungen und Vorarbeiten statt, aber es gab keine Projektierungs-Beauftragung, mit der die nestbau AG Honorareinnahmen erzielen konnte.

### Stand 2021

Durch die Entlastung von Alltagstätigkeiten kann der Vorstand mehr Zeit in die Beratung von anderen gemeinwohlorientierten Vorhaben und in die Projektentwicklung investieren. Der aktuelle Auftragsbestand (September 2021) in der Projektentwicklung und -steuerung umfasst ein Volumen von rund 170.000 Euro netto.

## Die Nestbauer:innen

Zusammen für mehr Gemeinwohl im Wohnungsbau



**ANITA ADEMOVIC**  
Hausverwaltung



**JÖRDIS BINROTH**  
Öffentlichkeitsarbeit



**SABINE EGGERS**  
Assistentin des Vorstands



**GUNNAR LAUFER-STARK**  
Vorstand



**MARIA KATHRIN LAUX**  
Rechnungswesen

Alle reden über  
Gemeinwohl.  
Wir machen's einfach!



Schleifmühleweg 75  
72070 Tübingen  
Telefon 07071 973 84 10  
kontakt@nestbau-ag.de  
[www.nestbau-ag.de](http://www.nestbau-ag.de)