

GESCHÄFTSBERICHT 2021

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

Die Gemeinwohl-Bilanz enthält auch Negativfaktoren, die aber auf uns nicht zutreffen.

Der gesetzliche Standard liegt bei 0%.



GEMEINWOHL ÖKONOMIE
Ein Wirtschaftsmodell mit Zukunft
Bilanzierendes Unternehmen mit externem Audit

Testat:	Externes Audit	Gemeinwohl-Bilanz	n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG			
	M5.0 Vollbilanz	2021	Auditor*In: Gitta Walchner			
Wert	MENSCHENWÜRDE	SOLIDARITÄT UND GERECHTIGKEIT	ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT	TRANSPARENZ UND MITENTSCHEIDUNG		
Berührungsgruppe	A1 Menschenwürde in der Zulieferkette:	A2 Solidarität und Gerechtigkeit in der Zulieferkette:	A3 Ökologische Nachhaltigkeit in der Zulieferkette:	A4 Transparenz und Mitentscheidung in der Zulieferkette:		
A: LIEFERANT*INNEN	30 %	30 %	40 %	30 %		
B: EIGENTÜMER*INNEN & FINANZ-PARTNER*INNEN	B1 Ethische Haltung im Umgang mit Geldmitteln:	B2 Soziale Haltung im Umgang mit Geldmitteln:	B3 Sozial-ökologische Investitionen und Mittelverwendung:	B4 Eigentum und Mitentscheidung:		
	60 %	70 %	70 %	80 %		
C: MITARBEITENDE	C1 Menschenwürde am Arbeitsplatz:	C2 Ausgestaltung der Arbeitsverträge:	C3 Förderung des ökologischen Verhaltens der Mitarbeitenden:	C4 Innerbetriebliche Mitentscheidung und Transparenz:		
	30 %	40 %	20 %	50 %		
D: KUND*INNEN & MITUNTERNEHMEN	D1 Ethische Kund*innenbeziehungen:	D2 Kooperation und Solidarität mit Mitunternehmern:	D3 Ökologische Auswirkung durch Nutzung und Entsorgung von Produkten und Dienstleistungen:	D4 Kund*innen Mitwirkung und Produktransparenz:		
	90 %	60 %	60 %	60 %		
E: GESELLSCHAFTLICHES UMFELD	E1 Sinn und gesellschaftliche Wirkung der Produkte und Dienstleistungen:	E2 Beitrag zum Gemeinwesen:	E3 Reduktion ökologischer Auswirkungen:	E4 Transparenz und gesellschaftliche Mitentscheidung:		
	90 %	70 %	50 %	80 %		
				BILANZSUMME: 580		

Im Feld Menschenwürde erreichen wir für 2 Berührungsgruppen 90%!

Mit diesem Testat wird das Audit des Gemeinwohl-Berichtes bestätigt. Das Testat bezieht sich auf die Gemeinwohl-Bilanz 5.0.
Testat-ID: hwqg8
Nähere Informationen zur Matrix und dem Auditsystem finden Sie auf www.ecogood.org

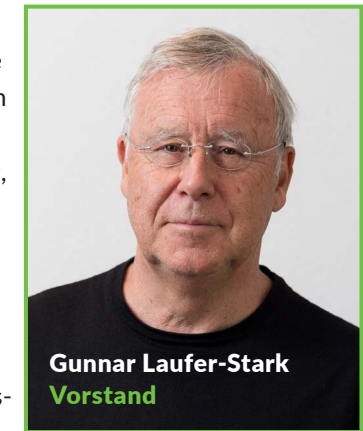
Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

in Krisenzeiten wie diesen fällt es zwischen Krieg, Lieferengpässen und Finanzierungsunsicherheiten schwer, kurzfristig Gewissheit in Fragen der Gebäudeplanung zu geben. Gewissheit / Sicherheit als solche wird spätestens seit Februar 2022 auch in Europa ad absurdum geführt. Dennoch gibt es mit diesem Geschäftsbericht einen Rückblick auf das vergangene Geschäftsjahr und einen Ausblick, wie es weitergeht.

Im Jahr 2021 gab es schon einen Vorgeschmack auf die kommenden Herausforderungen: Die Kosten für Baustoffe schwankten mitunter stark und die Baukosten explodierten. Teils auf Grund von gestiegenen Herstellerpreisen und Engpässen in der Material-Verfügbarkeit, teils eindeutig aufgrund von Mitnahme-Effekten bei Lieferanten wie auch bei Baufirmen. Im Januar 2022 wurde dann auch noch das Förderprogramm für den Neubau von Niedrigenergiehäusern gestoppt, bzw. deutlich erschwert. Nebenbei sind (ohne dass seitens der Europäischen Zentralbank Leitzinsen erhöht wurden ...) innerhalb von drei Monaten die Zinsen für Grundschuld-Darlehen um bis zu 50% gestiegen – auch eine Art von Mitnahme-Effekt, in diesem Fall seitens der Banken.

Schon 2021 wurde klar, dass es Zeit ist, sich in der Finanzierung unabhängiger zu machen. Das tun wir über mehr Eigenkapital, welches wir mit unserer laufenden Kapitalerhöhung gerade aufstocken und weiterhin mit Kapitalerhöhungen aufstocken werden. Voraussetzung dafür ist, die nestbau AG bekannter zu machen. Daher wurde im letzten Jahr sehr intensiv in unseren Firmenauftritt investiert – ein neues Unternehmensdesign mit Wiedererkennungswert, eine neue Webseite und verstärkte Öffentlichkeitsarbeit helfen uns, potenzielle neue nestbauer:innen besser zu erreichen und zu informieren. Das Gewinnen neuer Anlegerinnen und Anleger wird auch in 2022 ein wichtiges Thema bleiben.

In diesem Zuge fällt immer wieder die Frage nach der Rendite – auch für Sie / für Euch eine Frage mit Berechtigung, wenn auch für viele nestbauer:innen nicht die vordergründige. Wir gehören einerseits zu denen, die von einer verrückten Wirtschaftswelt profitieren: Unser 2014 fertiggestelltes Haus im Tübinger Schleifmühlweg beispielsweise ließe sich jetzt für das Doppelte seines Buchwerts veräußern. Vom Wert der mit unseren Einlagen gebauten Immobilien her sind wir also eindeutig auf einem sehr sicheren Weg. Andererseits bringen es die Kosten für die Zukunftsfähigkeit unserer nestbau AG und die situationsbedingte Verzögerung sämtlicher (nicht nur unserer ...) Bauprojekte mit sich, dass wir die Planungen für eine Ausschüttung (Dividende) weiter nach hinten geschoben haben: Mehr Miet-Einnahmen als Ausgaben werden wir nun erst 2024 haben.



Gunnar Laufer-Stark
Vorstand

In Hinblick auf die sich immer noch weiter anspannende Wohnungssituation in Ballungsgebieten und Debatten um klimafreundliches Bauen erzielen wir allerdings schon jetzt Gewinne – im ökologischen und sozialen Sinne. Das wurde in unserer zweiten Gemeinwohl-Bilanz für das Jahr 2020 mit dem besten Ranking im Bereich Bauwesen und Architektur belohnt.

Als nachhaltige, ethische, soziale und transparente Bürger-Aktiengesellschaft sehen wir in der Gemeinwohl-Bilanz ein gutes Instrument, unsere Aktivitäten sozial, ökologisch UND ökonomisch immer wieder auf ihre Wirksamkeit zu untersuchen und uns zu verbessern.

Wie schnell so ein Jahr vergeht

Entwicklungen seit der letzten Hauptversammlung



Häuser haben wir aktuell in der externen Hausverwaltung



thematisch unterschiedliche **Beratungen und Vorträge** sowie **Interviews** hat unser Vorstand für andere Projekte oder die Forschung geleistet

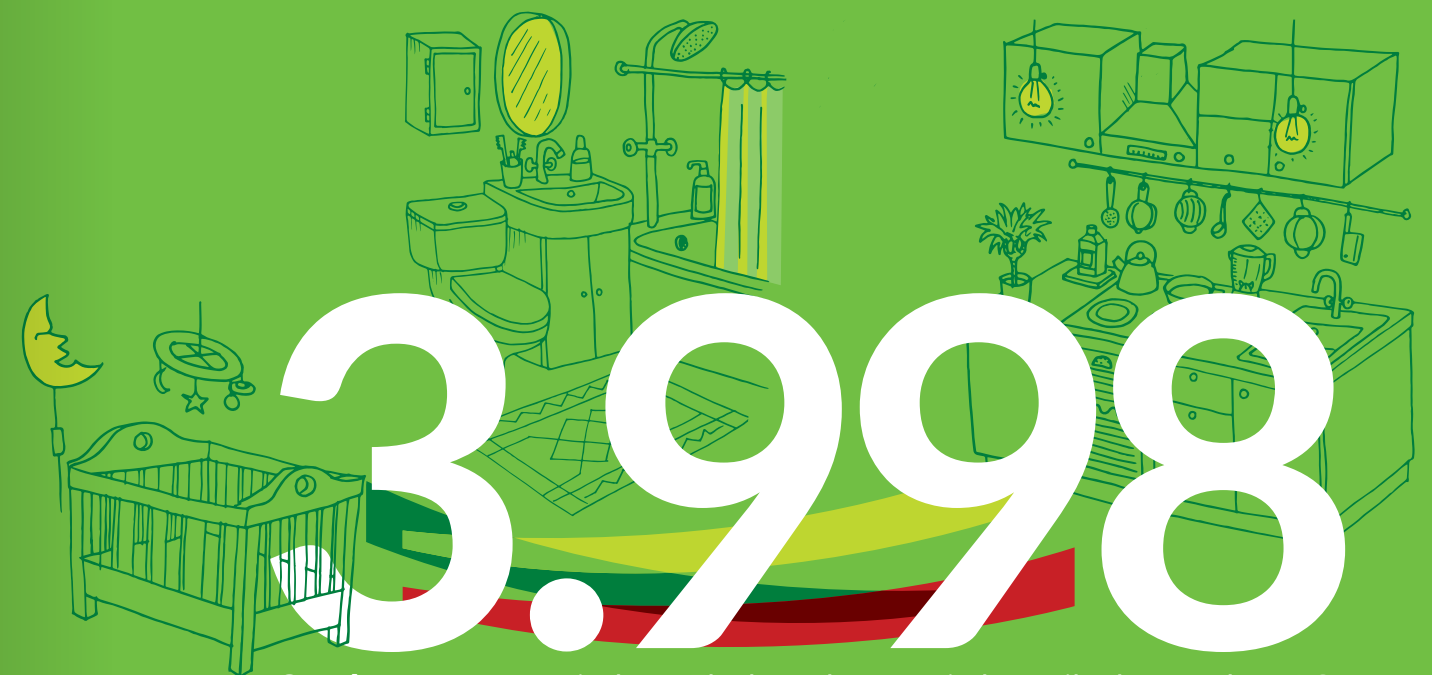


Aufsichtsrät:innen

- nach Beschluss der Hauptversammlung hat sich die Zahl der Aufsichtsrät:innen verdoppelt



fachliche Blogbeiträge hat unsere Öffentlichkeitsarbeit veröffentlicht



Quadratmeter vermietbare Fläche gehören mittlerweile der nestbau AG

Bilanz

zum 31. Dezember 2021

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		28.349,00	14.933,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	6.079.110,86		6.145.450,93
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsstattung	79.901,00		82.734,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.900.263,70		3.139.441,21
		12.059.275,56	9.367.626,14
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00		25.000,00
2. Genossenschaftsanteile	500,00		500,00
		50.500,00	25.500,00
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.577,84		6.202,48
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	11.077,98		11.093,56
3. eingeforderte, noch ausstehende Kapitaleinlagen	159.628,00		314.808,00
4. sonstige Vermögensgegenstände	83.886,81		91.847,72
		256.170,63	423.951,76
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		583.028,75	86.303,90
C. Rechnungsabgrenzungsposten		53.463,53	3.936,55
		13.030.787,47	9.922.251,35

PASSIVA	Euro	Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		3.910.000,00	2.960.000,00
II. Kapitalrücklage		132.516,00	85.016,00
III. Bilanzverlust		1.229.130,37-	971.709,92-
- davon Verlustvortrag			
EUR -971.709,92 (EUR -723.455,22)			
B. Zur Durchführung einer beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen		428.085,00	434.385,00
C. Rückstellungen			
sonstige Rückstellungen		9.320,00	2.310,00
D. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	365.000,00		365.000,00
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr			
EUR 365.000,00 (EUR 365.000,00)			
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.292.568,82		5.643.622,76
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
EUR 113.205,84 (EUR 367.356,31)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr			
EUR 8.179.362,98 (EUR 5.276.266,45)			
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	272.284,05		269.957,09
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
EUR 272.284,05 (EUR 269.957,09)			
4. sonstige Verbindlichkeiten	595.661,43		874.851,18
- davon gegenüber Gesellschaftern			
EUR 0,00 (EUR 119,68)			
- davon aus Steuern			
EUR 4.920,39 (EUR 6.930,20)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
EUR 65.518,31 (EUR 102.342,35)			
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr			
EUR 530.143,12 (EUR 772.508,83)			
		9.525.514,30	7.153.431,03
E. Rechnungsabgrenzungsposten		254.482,54	258.819,24
		13.030.787,47	9.922.251,35

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar 2021 zum 31. Dezember 2021

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

	Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse	356.257,42	259.199,01
2. Gesamtleistung	356.257,42	259.199,01
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und aus Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	25.000,00	0,00
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	104,23	141,67
c) übrige sonstige betriebliche Erträge	25.239,93	11.507,09
	50.344,16	11.648,76
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	68.258,47	0,00
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	150.624,65	80.232,39
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	27.222,67	12.991,24
	177.847,32	93.223,63
6. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	89.712,36	82.319,37
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Raumkosten	21.173,32	32.707,70
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	3.870,91	8.318,72
c) Reparaturen und Instandhaltungen	20.461,52	12.830,94
d) Fahrzeugkosten	4.817,91	3.697,29
e) Werbe- und Reisekosten	56.006,01	64.019,14
f) verschiedene betriebliche Kosten	149.871,30	101.073,37
g) Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2,00	4,00
h) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellungen in die Wertberichtigung zu Forderungen	0,00	11.093,56
i) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	260,00	0,00
	256.462,97	233.744,72
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5,00	5,00
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
– davon aus verbundenen Unternehmen EUR 129,99 (EUR 158,52)	2.764,09	4.712,65
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		
– davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR 0,00 (EUR 25.000,00)	0,00	25.000,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	74.158,00	80.361,35
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	3,94
13. Ergebnis nach Steuern	257.068,45-	239.087,59-
14. sonstige Steuern	352,00	9.167,11
15. Jahresfehlbetrag	257.420,45	248.254,70
16. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	971.709,92	723.455,22
17. Bilanzverlust	1.229.130,37	971.709,92

nachhaltig. ethisch. sicher. transparent.

Vermögensschätzung

zum 31.12.2021

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 € sicherer Verkaufserlös	1.207.500
Kirchheim/Teck Rosa-Heinzelmann-Straße 8 2.147 m ² vermietbare Fläche x 3.600 € sicherer Verkaufserlös 9 TG-Stellplätze à 30.000 € Verkaufserlös	7.729.200 270.000
Metzingen Nürtinger Straße 95 entspricht dem in der Bauzeit angezahlten Betrag, bis 31.12.2021	361.408
Stuttgart-Feuerbach Wiener Platz entspricht dem in der Bauzeit angezahlten Betrag, bis 31.12.2021	116.037
Pfrondorf Bolbergstraße 9 entspricht dem in der Bauzeit angezahlten Betrag, bis 31.12.2021	88.912
Bankguthaben	583.029
Beteiligungen	50.500
Vermögen gesamt	15.317.586
Eigenkapital	3.910.000
Kapitalrücklage	132.516
auf laufende Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	428.085
Genussrechte	365.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	272.284
Schulden Banken	8.292.569
Darlehen sonstige	552.000
Verbindlichkeiten gesamt	9.481.853
Eigenkapital plus Verbindlichkeiten gesamt	13.952.454
Differenz (was bliebe wahrscheinlich übrig bei Liquidation und Zahlung aller Verbindlichkeiten einschl. EK)	1.365.132
möglicher Überschuss pro Aktie zum 31.12.2021 ca.	31,62 €

www.nestbau-ag.de

Zukunftsfähigkeit

Neu bauen und neu denken

EINNAHMEN MITTELS HAUSVERWALTUNG STEIGERN

Stand 2020

Wir verwalten ausschließlich die Häuser unserer nestbau AG.

Stand 2021

Wir haben mittlerweile zwei Gebäude in der externen Hausverwaltung, nutzen Synergien und erwirtschaften somit über die Tochterfirma n.e.s.t. Service & Vermittlung GmbH unabhängig von unseren eigenen Bautätigkeiten Umsätze, die die Liquidität stärken.

STEIGENDEN BAUKOSTEN BEGEGNEN

Stand 2020

Ein Neubau stellt für uns die am sichersten planbare und die günstigste Bauinvestition dar. Alle Projekte waren bis dato im Zeit- und Kostenrahmen.

Stand 2021

Steigende Baukosten und wechselnde Verfügbarkeiten von Baustoffen, weiterer Materialien sowie unzuverlässig gewordene Förderungen und Zinspolitik machen die Kalkulation von Neubauten deutlich schwerer. Langfristig können Baupreise und Mieten nicht auseinanderlaufen. Als Konsequenz reagieren wir zum einen bei Neubauten mit noch flexibleren Grundrissen (Stichwort Suffizienz, beispielsweise über Clusterwohnungen). Zum anderen beschäftigen wir uns verstärkt mit dem Thema Bestandsgebäude / Sanierungen. Das wird in Zukunft trotz der Unwägbarkeiten bei bestehender Bausubstanz ein finanziell zunehmend interessanter Weg zu bezahlbarem Mietwohnraum sein. Und für den Verbrauch von Ressourcen und das Klima ist es häufig sowieso der bessere Weg, nicht abzureißen und neu zu bauen ...

WACHSTUM SKALIERBAR MACHEN

Mit unserem (H)austausch-Konzept, wie es als „Pfrondorfer Neschtle“ 2021 geplant wurde und 2022 in den Bau geht, können wir Wohnen für Ältere in ländlichen Strukturen schnell, einfach und qualitativ hochwertig realisieren. Alle profitieren: Die Senior:innen können selbstbestimmt und auf Wunsch gemeinschaftlich leben und in ihrer Umgebung bleiben. Gleichzeitig wird größerer Wohnraum zum Beispiel für Familien frei, die dann den Ort wieder beleben, ohne dass neue Einfamilienhäuser gebaut werden müssen.

Die Bauweise mit Massivholzplatten und das skalierbare Raster für das Haus sorgen dafür, dass wir so ein Gebäude einfach an ganz verschiedene Baufelder anpassen können. Die Bedarfe sind in den Kommunen immens – wir haben jetzt ein zukunftsweisendes Konzept ausgearbeitet, um dem schnell und planbar zu begegnen.

STADTWOHNEN NEU INTERPRETIEREN

Unsere Option auf das „nest C2“ in der Tübinger Südstadt haben wir Ende 2021 erhalten. Dieses Haus ist – wie das Pfrondorfer Neschtle – ein Modellprojekt. Hier geht es um ein Umdenken im städtischen Wohnen, da in diesem Gebäude drei Etagen mit Clusterwohnungen geplant sind. Diese Wohnform schafft auf gleicher Fläche mehr Wohn-Nutzen, das heißt wir können damit mehr Menschen mit bezahlbarem Lebensraum versorgen. Das ist nicht nur ressourcenschonend, sondern auch sozial, denn zu einer Clusterwohnung mit den eigenständigen Appartements gehört immer auch ein Gemeinschaftsbereich und das Angebot des gemeinschaftlichen Austausches. Nicht nur für das Klima und für die Wohn-Kosten ein wichtiger Schritt, sondern auch ein Weg, um zunehmender Vereinsamung und Isolierung in der Gesellschaft entgegenzutreten.

Die nestbauer:innen 2021

Zusammen für mehr Gemeinwohl im Wohnungsbau



ANITA ADEMOVIC
Hausverwaltung



JÖRDIS BINROTH
Öffentlichkeitsarbeit



MARKUS BUCKENMAYER
Wissenschaftliche Mitarbeit



SABINE EGGERS
Assistentin des Vorstands



GUNNAR LAUFER-STARK
Vorstand



MARIA KATHRIN LAUX
Rechnungswesen

Alle reden über
Gemeinwohl.
Wir machen's einfach!