

2019 / 2020

Gemeinwohlbilanz der
nestbau AG



Inhaltsverzeichnis

Gemeinwohlbilanz der	1
Inhaltsverzeichnis	2
Allgemeine Informationen zum Unternehmen	6
Kurzpräsentation des Unternehmens	7
Projektübersicht der nestbau AG	9
Das Unternehmen und das Gemeinwohl	12
Gemeinwohl-Testat 2018.....	14
Gemeinwohl-Testat 2020.....	15
A Lieferanten und Lieferantinnen	16
A1 Menschenwürde in der Zulieferkette.....	17
A1.1 Arbeitsbedingungen und gesellschaftliche Auswirkungen in der Zulieferkette	17
A1.2 Negativ-Aspekt: Verletzung der Menschenwürde in der Zulieferkette.....	21
A2 Solidarität und Gerechtigkeit in der Zulieferkette	22
A2.1 Faire Geschäftsbeziehungen zu direkten Lieferanten und Lieferantinnen.....	22
A2.2 Positive Einflussnahme auf Solidarität und Gerechtigkeit in der gesamten Zulieferkette	23
A2.3 Negativ-Aspekt: Ausnutzung der Marktmacht gegenüber Lieferanten und Lieferantinnen.....	24
A3 Ökologische Nachhaltigkeit in der Zulieferkette.....	25
A3.1 Umweltauswirkungen in der Zulieferkette	25
A3.2 Negativ-Aspekt: Unverhältnismäßig hohe Umwelt-auswirkungen in der Zulieferkette.....	29
A4 Transparenz und Mitentscheidung in der Zulieferkette	29
A4.1 Transparenz und Mitentscheidungsrechte für Lieferanten und Lieferantinnen	29
A4.2 Positive Einflussnahme auf Transparenz und Mit-entscheidung in der gesamten Zulieferkette.....	30
B Eigentümer/innen & Finanzpartner/innen	32
B1 Ethische Haltung im Umgang mit Geldmitteln	32
B1.1 Finanzielle Unabhängigkeit durch Eigenfinanzierung	32
B1.2 Gemeinwohl-orientierte Fremdfinanzierung.....	35
B1.3 Ethische Haltung externer Finanzpartner/innen.....	37
B2 Soziale Haltung im Umgang mit Geldmitteln	39
B2.1 Solidarische und gemeinwohl-orientierte Mittel-verwendung	39
B2.2 Negativ-Aspekt: Unfaire Verteilung von Geldmittel.....	41

B3 Sozial-ökologische Investitionen und Mittelverwendung	41
B3.1 Ökologische Qualität der Investitionen	41
B3.2 Gemeinwohl-orientierte Veranlagung	44
B3.3 Negativ-Aspekt: Abhängigkeit von ökologisch bedenklichen Ressourcen	45
B4 Eigentum und Mitentscheidung	46
B4.1 Gemeinwohl-orientierte Eigentumsstruktur	46
B4.2 Negativ-Aspekt: Feindliche Übernahme	49
C Mitarbeitende	49
C1 Menschenwürde am Arbeitsplatz	50
C1.1 Mitarbeiterorientierte Unternehmenskultur	50
C1.2 Gesundheitsförderung und Arbeitsschutz.....	51
C1.3 Diversität und Chancengleichheit.....	52
C1.4 Negativ-Aspekt: Menschenunwürdige Arbeitsbedingungen.....	53
C2 Ausgestaltung der Arbeitsverträge	54
C2.1 Ausgestaltung des Verdienstes.....	54
C2.2 Ausgestaltung der Arbeitszeit.....	54
C2.3 Ausgestaltung des Arbeitsverhältnisses und Work-Life-Balance	55
C2.4 Negativ-Aspekt: Ungerechte Ausgestaltung der Arbeitsverträge	55
C3 Förderung des ökologischen Verhaltens der Mitarbeitenden	56
C3.1 Ernährung während der Arbeitszeit	56
C3.2 Mobilität zum Arbeitsplatz	56
C3.3 Organisationskultur, Sensibilisierung für ökologische Prozessgestaltung.....	57
C3.4 Negativ-Aspekt: Anleitung zur Verschwendung / Duldung unökologischen Verhaltens	59
C4 Innerbetriebliche Mitentscheidung und Transparenz	59
C4.1 Innerbetriebliche Transparenz.....	59
C4.2 Legitimierung der Führungskräfte.....	60
C4.3 Mitentscheidung der Mitarbeitenden	61
C4.4 Negativ-Aspekt: Verhinderung des Betriebsrates	61
D Kundinnen & Kunden und Mitunternehmer/innen	62
D1 Ethische Kund/innenbeziehungen	62
D1.1 Menschenwürdige Kommunikation mit Kund/innen	63
D1.2 Barrierefreiheit	66
D1.3 Negativ-Aspekt: Unethische Werbemaßnahmen.....	67

D2 Kooperation und Solidarität mit Mitunternehmen	67
D2.1 Kooperation mit Mitunternehmen	68
D2.2 Solidarität mit Mitunternehmen.....	70
Es wurden weder Arbeitskräfte noch Aufträge oder Finanzmittel an andere Unternehmen weitergegeben.	70
D2.3 Negativ-Aspekt: Missbrauch der Marktmacht gegenüber Mitunternehmen.....	71
D3 Ökologische Auswirkung durch Nutzung und Entsorgung von Produkten und Dienstleistungen	71
D3.1 Ökologisches Kosten-Nutzen-Verhältnis von Produkten und Dienstleistungen (Effizienz und Konsistenz)	71
D3.2 Maßvolle Nutzung von Produkten und Dienstleistungen (Suffizienz).....	76
D3.3 Negativ-Aspekt: Bewusste Inkaufnahme unverhältnismäßiger, ökologischer Auswirkungen.....	77
D4 Kund/innen-Mitwirkung und Produkttransparenz	77
D4.1 Kund/innen-Mitwirkung, gemeinsame Produktentwicklung und Marktforschung.....	78
D4.2 Produkttransparenz.....	80
D4.3 Negativ-Aspekt: Kein Ausweis von Gefahrenstoffen.....	83
E Gesellschaftliches Umfeld	83
E1 Sinn und gesellschaftliche Wirkung der Produkte und Dienstleistungen	83
E1.1 Produkte und Dienstleistungen decken den Grundbedarf und dienen dem guten Leben	84
E1.2 Gesellschaftliche Wirkung der Produkte und Dienstleistungen.....	92
E1.3 Negativ-Aspekt: Menschenunwürdige Produkte und Dienstleistungen.....	94
E2 Beitrag zum Gemeinwesen	94
E2.1 Steuern und Sozialabgaben	94
E2.2 Freiwillige Beiträge zur Stärkung des Gemeinwesens	96
E2.3 Negativ-Aspekt: Illegitime Steuervermeidung	101
E2.4 Negativ-Aspekt: Mangelnde Korruptionsprävention	101
E3 Reduktion ökologischer Auswirkungen	102
E3.1 Absolute Auswirkungen / Management & Strategie	102
E3.2 Relative Auswirkungen.....	106
E3.3 Negativ-Aspekt: Verstöße gegen Umweltauflagen sowie unangemessene Umweltbelastungen	107
E4 Transparenz und gesellschaftliche Mitentscheidung	107
E4.1 Transparenz.....	107

E4.2: Gesellschaftliche Mitentscheidung	109
E4.3 Negativ-Aspekt: Förderung von Intransparenz und bewusste Fehlinformation	110
Ausblick	111
Kurzfristige Ziele.....	111
Langfristige Ziele	112
EU-Konformität: Offenlegung von nicht-finanziellen Informationen (Eu COM 2013/207)	113
Beschreibung des Prozesses der Erstellung der Gemeinwohl-Bilanz	115
Anhang	116
Anhang 1: Umgesetzte Maßnahmen der nestbau AG aus dem Berichtszeitraum 2019/2020	116
Anhang 2: Umweltwirkungen des Gebäudes in Hirschau	118
Anhang 3: Jahresabschlüsse 2019 und 2020	121
Anhang 4: Anlage und Finanzierungsgrundsätze der GLS Bank	123

Allgemeine Informationen zum Unternehmen

Firmenname: n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG (kurz nestbau AG)

Rechtsform: Aktiengesellschaft

Website: <https://www.nestbau-ag.de/>

Branche: Immobilienwirtschaft

Firmensitz: Tübingen

Berichtszeitraum: 2019 / 2020

	2020	2019	2018
Gesamtanzahl der Mitarbeitenden:	8	4	3
Vollzeitäquivalente:	2,1	1,5	1,8
Saison- / Zeitarbeitende:	0	0	0
Umsatz €:	259.199	181.906	219.553
Jahresüberschuss €:	-248.255	-198.154	-83.095

Ansprechpartner für die GWÖ:



Gunnar Laufer-Stark

E-Mail:

kontakt@nestbau-ag.de

Telefon: (07071) 973 84 10

1 Gunnar Laufer-Stark - Vorstand der nestbau AG

Kurzpräsentation des Unternehmens

Die *n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG*, kurz *nestbau AG*, ist eine Bürger-Aktiengesellschaft mit Sitz in Tübingen. Gegründet im Jahr 2010, bietet sie ihren Anlegerinnen und Anlegern eine sozial und ethisch orientierte Beteiligung an Mietshäusern, die im eigenen Bestand gehalten werden, in Baden-Württemberg. Eine Teilhabe ist ab einem Nennwert von 1.000 Euro möglich.

Darüber hinaus unterstützen wir andere gemeinwohl-orientierte Bauvorhaben durch Beratung, Projektierung und ggf. als Bauherrin und sorgen so dafür, dass aus Ideen Häuser werden.

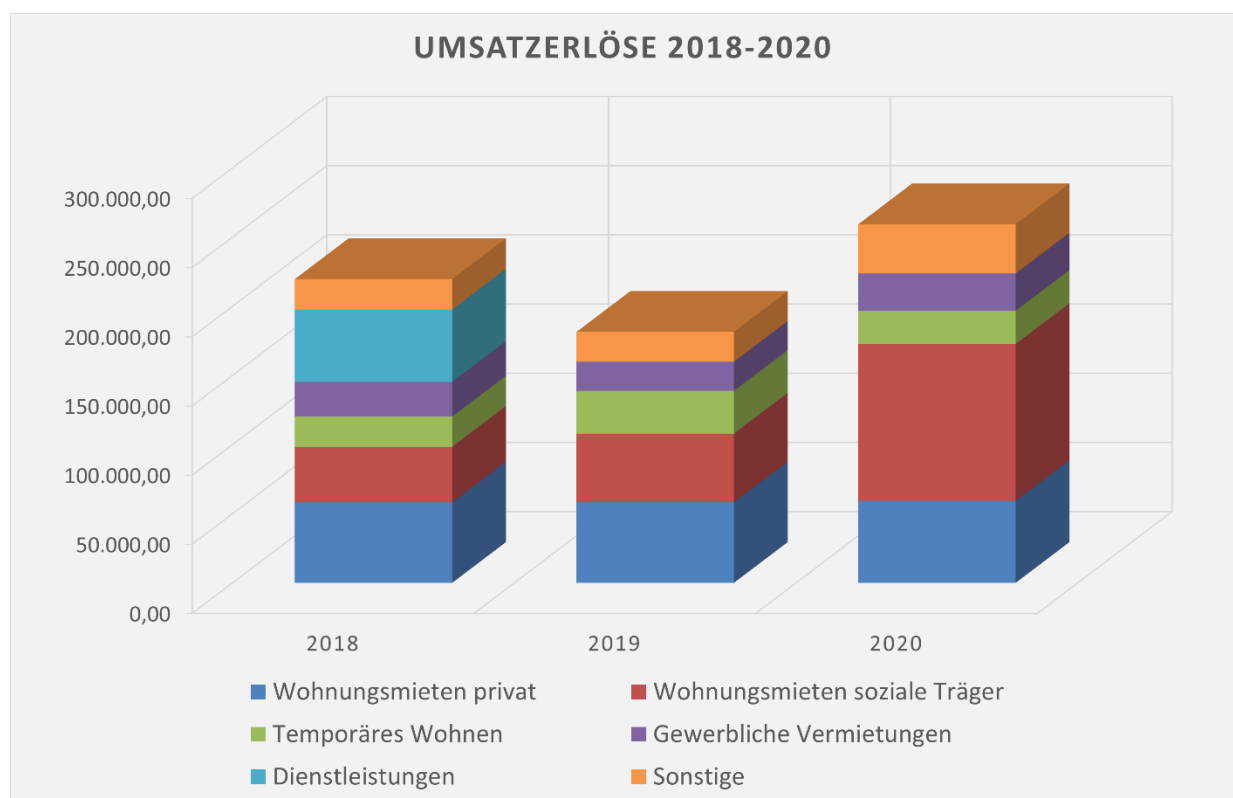
Durch den Bau von ressourcenschonenden und nachhaltigen Gebäuden betreiben wir regionale Wertschöpfung und Standortförderung und erhalten zudem Arbeitsplätze für Menschen in der Region. Ein wichtiges Anliegen ist dabei die Sicherung des sozialen Friedens, indem wir insbesondere den so genannten „mittleren Einkommensbeziehern“, aber auch Menschen mit Handicap, für die ein Leben in der Stadt oft finanziell nicht mehr tragbar ist, einen Platz schaffen. Niemand soll gegen seinen Wunsch in ein anderes Quartier oder in ein Heim umziehen müssen. Wir möchten lebenswerte Städte FÜR ALLE – und wir tun etwas dafür!

Wir sehen unsere Rolle nicht nur als Projektentwickler und Vermieter, sondern als Bindeglied zwischen den verschiedenen am Wohnungswesen beteiligten Gruppierungen. Unser Ziel ist es nicht nur, weitere Projekte zu realisieren, sondern auch das Wohnungswesen gesellschaftspolitisch aktiv mitzugestalten.



Den größten Teil unserer Umsätze erzielen wir mit Mieterlösen. Weitere Umsätze stammen aus Projektmanagement-/ Beratungen¹.

Da die beiden letzten realisierten Projekte (Wohngemeinschaft für Menschen mit demenzieller Erkrankung, ambulante Pflege-WG) ausschließlich für pflegebedürftige Personen bestimmt waren, stieg der Anteil der an soziale Träger vermieteten Wohnungen von 18% (2018) auf 43% (2020). Durch die 2019 und 2020 fertiggestellten Objekte konnte in unserem Kerngeschäft Vermietungen eine Steigerung der Umsätze von über 50% realisiert werden.



3 Umsatzanteile 2018-2020

¹ Vermittlungsprovisionen fallen mittlerweile ausschließlich bei der n.e.s.t. Immobilienvermittlung GmbH an. Da die Vermittlung von Wohnungen und Häusern nicht das Kerngeschäft der nestbau AG ist, wurde das Vermittlungsgeschäft 2019 in die 100%-ige Tochter „n.e.s.t.Immobilienvermittlung GmbH“ ausgelagert.

Projektübersicht der nestbau AG

Da im Laufe der Bilanz immer wieder auf die Projekte Bezug genommen wird, erfolgt hier eine ausgiebige Beschreibung der jeweiligen Projekte mit Verlinkung, wo es möglich ist:

1. Das [nestbau-Haus](#) im Schleifmühleweg in Tübingen:

Das erste Gebäude der nestbau AG wurde 2013-2014 errichtet und entspricht dem Energieeffizient-Standard KfW 55². Mehr als 90 Quadratmeter Solarthermie-Kollektoren auf dem Dach und 12.500 l Speicherkapazität im Keller bringen auf das Jahr gesehen rund 60 % der gesamten für Heizung und Warmwasser benötigten Energie. Das gesamte Gebäude mit 1.206m² Fläche wurde barrierefrei gebaut. Die Wohnungen im ersten Obergeschoss wurden über den barrierefreien Standard hinaus nach den Vorgaben der DIN 18040-2 rollstuhlgeeignet erstellt. Das ganze Geschoss, also 21% der gesamten Wohnfläche (256m²), wurde schon im Projektstadium für zehn Jahre fest an die LWV Eingliederungshilfe GmbH, jetzt Habila GmbH, vermietet. Diese betreibt dort zwei Wohngruppen. Im zweiten Obergeschoss und im Dachgeschoss befinden sich auf 808m² Wohnungen für Familien und Studierende mit Kindern. Von dieser Wohnfläche sind 170m² sozial gebunden, die restlichen 638m² werden 10% unter Mietspiegel vermietet. Im Erdgeschoss befinden sich auf 142m² Büroräume, sowie mehrere Gästewohnungen. Der Anteil der gewerblichen Räume liegt bei 12% und wird mittlerweile überwiegend von der nestbau AG selbst genutzt.

2. [Neue Nachbarn Tübingen](#):

Für den Hausbau der *Neuen Nachbarn* in Tübingen hatte die nestbau AG die Projektleitung inne und stellt für die *Neue Nachbarn KG* den Komplementär³.

Das Haus selbst ist ein durch eine Bürger-Wohnbau-Gesellschaft finanziertes und mit öffentlichen Geldern gefördertes Wohngebäude, in dem zunächst für 10 Jahre etwa zu 75 % geflüchtete Familien leben werden (ca. 35 Personen) und das auch nach Ablauf der zehnjährigen Bindungsfrist bezahlbar bleiben soll – ob für Geflüchtete oder für „Alteingesessene“ mit geringem Einkommen, für Studierende, ältere Mitbürger/innen, Alleinerziehende oder Familien.

Dieses Bauprojekt wurde 2018 fertiggestellt und nach Energiestandard KfW 55 errichtet.

² Der Begriff KfW 55 steht für einen bestimmten Wert / Standard der Energieeffizienz bei Gebäuden. Einer dieser Standards ist der KfW 55 Standard. Er beschreibt ein Gebäude, das nur 55 % so viel Energie benötigt wie ein vergleichbarer Neubau, der den maximal zulässigen Wert nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) erreicht. Um die KfW 55 Anforderungen zu erfüllen, müssen also 45 % weniger Energie verbraucht werden als beim Effizienzhaus 100. Mittlerweile ist KfW55 in Tübingen Standard geworden.

³ Bürgerinnen und Bürger, die sich an dem Projekt beteiligen, sind Kommanditist/innen. Sie werden mit einem Betrag von mindestens € 2.500 Gesellschafter/in einer Kommanditgesellschaft. Sie haben keine Mitwirkungspflicht, jedoch gemäß ihrem Anteil ein Mitspracherecht. Das persönliche Vermögen haftet jedoch nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft. Komplementär und damit vollhafter Teil der KG ist eine Tochtergesellschaft der nestbau AG.

3. Die Wohngemeinschaft Alter Güterbahnhof Plan G:

Im Frühjahr 2019 wurde die erste ambulant betreute Pflege-Wohngemeinschaft der nestbau AG im Tübinger Neubaugebiet Güterbahnhof fertiggestellt.

In der von den Angehörigen selbst verwalteten WG leben auf 270m² acht Menschen, überwiegend mit demenziellen Erkrankungen. Die Wohnung ist nach DIN 18040-2 barrierefrei und besteht aus acht Einzelzimmern, einem großen Wohn- und Essbereich mit der Küche als Treffpunkt, Sanitärräumen, einem Hauswirtschaftsraum sowie verschiedenen Sitzecken. Die Pflege-Wohngemeinschaft im Güterbahnhof erhielt einen Zuschuss aus dem *Innovationsprogramm-Pflege 2016* des Landes Baden-Württemberg. In Eigentümergeinschaft der Eisenbahnstraße 47 konnte die nestbau AG eine ganze Etage für die Wohngemeinschaft erwerben, die vom Verein *Mitten im Leben* beraten und von einem Zusammenschluss der Angehörigen der demenziell Erkrankten gemietet wird. Das Haus der Eigentümergeinschaft wurde nach dem Energiestandard KfW 55 gebaut und mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet.

4. Zuhause in Hirschau:

Ende 2019 wurde die von der nestbau AG gebaute, ambulant betreute Wohngemeinschaft für ältere Menschen in Tübingen-Hirschau fertiggestellt. Mit dem Wohlfahrtswerk für Baden-Württemberg (WfW) konnten wir einen sehr guten Partner als Mieter und Betreiber der Wohngemeinschaft gewinnen. Das WfW hat unsere Wohnung angemietet und versorgt die Bewohner/innen.

Auf rund 340 m² gibt es elf ambulant betreute Plätze. Jedes Zimmer ist mit einem eigenen Bad ausgestattet. Im ersten und zweiten Stockwerk befinden sich insgesamt sieben barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2, in zunächst geflüchtete Familien einziehen werden. Die Bauarbeiten wurden im Dezember 2019 abgeschlossen, ab Januar 2020 wurden die Wohnungen bezogen. Die nestbau AG ist Eigentümerin des Wohnraums für die Wohngemeinschaft, die anderen Wohnungen befinden sich im Besitz von gemeinwohl-orientierten privaten Investoren, die die Wohnungen auch nach der Mietbindung von 10 Jahren unterhalb des Mietspiegels vermieten werden.⁴ Das Gebäude verfügt über eine solarthermische und eine Photovoltaik-Anlage und wurde ebenfalls nach dem Energie-Standard KfW 55 erstellt.

Dieses Haus dient der nestbau AG aktuell als Referenz für die Analyse der Umweltauswirkung von Bautätigkeiten (vgl. Anhang 1: „Umweltwirkungen des Gebäudes in Hirschau“) und als Grundlage einer Machbarkeitsstudie zum Thema Holzbau. Eine Frage ist, inwieweit die Kosten eines Holzbaus mit dem sozialen Anspruch von bezahlbarem Mietpreis in Einklang zu bringen sind.

⁴ <https://www.linkedin.com/pulse/pflege-wg-gefluechtete-familien-unter-einem-dach-ulrich-otto/?published=t>

5. Steingauquartier Kirchheim / Teck (im Bau):

In Kirchheim/Teck ist unser bisher größtes Gebäude im Oktober 2021 bezugsfertig geworden. Das Haus umfasst rund 2.150m² vermietbare Fläche im Steingau-Quartier, fußläufig zur Kirchheimer Altstadt und zum Bahnhof. Dort haben wir eine fast 500m² große, ambulant betreute Wohngemeinschaft für ältere Menschen im Haus, die vom *Verein Wohnvielfalt* aus Stuttgart zusammen mit den *Malteser Hilfsdiensten gGmbH* betrieben wird. Neben Familienwohnungen, darunter drei Wohnungen für Menschen mit Wohnberechtigungs-schein, bieten wir dort auf mehr als 300m² Raum für ein Co-Living-Projekt (kurz gesagt eine Art Wohngemeinschaft mit Serviceleistungen). Wir werden dort beobachten, wie sich neue Wohnformen entwickeln können.

Das Gebäude ist nach dem Energiestandard KfW 55 gebaut, es ist komplett nach DIN 18040-2 barrierefrei, verfügt über Photovoltaikanlagen und wird mit Nahwärme geheizt. Darüber hinaus hat die nestbau AG der *Teckwerke Bürgerenergie eG* die gesamte (Flach-) Dachfläche zur Installation von Photovoltaik-Anlagen zur Verfügung gestellt. Die daraus gewonnene Energie können die Bewohner des Hauses als Mieterstrom nutzen.

6. Feuerbacher Melange / Quartier am Wiener Platz (in Planung):

In Stuttgart Feuerbach, im Quartier am Wiener Platz ist die nestbau AG gleich in zwei Funktionen vertreten:

1. Mit dem Bau und der Vermietung einer weiteren ambulant betreuten Wohngemeinschaft für ältere Menschen sowie Mitarbeiterwohnung für die Pflegekraft auf insgesamt 285m² und
2. Als Projektleitung für und ein von einem sozialen Träger betriebenes Café mit hauseigener Rösterei unter dem Namen *Feuerbacher Melange*. Für die Konzeption des Projektes wurde die Feuerbacher Melange auch in das IBA'27 Netzwerk aufgenommen. Für das Projekt wurde im Juni 2021 der Bauantrag eingereicht.

7. Metzingen (in Planung)

Im Jahr 2020 konnte die nestbau AG in Metzingen zu günstigen Konditionen ein Grundstück erwerben. Wir haben hierfür ein Nutzungskonzept erstellt, welches unter anderem eine inklusive Wohngemeinschaft vorsieht, in der Menschen mit Behinderung und ohne Behinderung zusammenleben und welche die nestbau AG an den Metzinger Verein WIM e.V. vermieten wird.

Mit dem Verein und Angehörigen zukünftiger Bewohner/innen wurde hier ein maßgeschneidertes Wohnkonzept erarbeitet. Der Bauantrag ist im September 2021 eingereicht worden.

8. Das Pfrondorfer Neschtle (in Planung):

Im Januar 2021 haben wir das Grundstück in der Seestraße in Tübingen Pfrondorf in Erbpacht erworben. Das *Pfrondorfer Neschtle* ist als „neues Altenwohnen“ geplant. Dazu haben sich die Architektur-Fakultät am Karlsruher Institut für Technologie und die

nestbau AG zu einer Forschungskoooperation zusammengetan. Dabei geht es um die Frage, unter welchen Bedingungen und mit welchen Bedürfnissen ältere Menschen aus ihrem eigenen, oft zu großem Wohnraum in eine gemeinschaftlich orientierte Wohnform umziehen würden.

Als Resultat unserer Machbarkeitsstudie zum Thema Holzbau wird dieses Bauvorhaben als Holzhaus realisiert.

Das Unternehmen und das Gemeinwohl

Die nestbau AG ist seit 2018 Mitglied der Gemeinwohlökonomie. Gemeinsam sind wir der Meinung, dass man sich als Teil des Wirtschaftssystems nicht aus der gesellschaftspolitischen und sozialen, sowie auch aus der ökonomischen Verantwortung ziehen kann. Gerade weil Wohnen ein soziales Gut ist, das jedem zugänglich sein sollte, nehmen wir als gemeinwohl-orientiertes Wohnbauunternehmen unsere Verantwortung sehr ernst. Daher ist unser Motto auch „Eine Stadt für alle“, denn jede und jeder - Alt und Jung, Geringverdiener oder „mittlerer Einkommensbezieher“, Geflüchtete oder Menschen mit Handicap, sollen einen Platz in der Stadt haben. Wir wünschen uns nicht nur lebenswerte Städte FÜR ALLE – wir tun etwas dafür! Der enge Bezug zwischen der nestbau AG mit ihren Werten und der Gemeinwohl-Ökonomie kommt auch durch die Bedeutung der den Firmennamen bildenden Buchstaben zum Ausdruck:

- n. – nachhaltig
- e. – ethisch
- s. – sicher
- t. – transparent

Nachhaltigkeit:

Ökologisch: Die nestbau AG baut Gebäude, die in ihrem gesamten Lebenszyklus wenig Ressourcen verbrauchen. Schon in der Planung werden die Häuser so konzipiert, dass sie später einen möglichst geringen (Heiz-) Energie-Verbrauch ermöglichen. Und dass ein möglichst hoher Teil dieser Energie aus emissionsfreien und regenerativen Quellen stammt. Beim Bau wird soweit möglich auf recyclingfähiges Material geachtet.

Wirtschaftlich: Mit den Mieterträgen halten wir langfristig unsere Gebäude instand, betreiben den für die Verwaltung sowie für ein notwendiges Wachstum der Gesellschaft notwendigen Apparat und streben eine maßvolle Rendite von ca. 2 bis 3 % an.

Sozial: Wir vermieten keine Wohnung über dem jeweiligen örtlichen Mietspiegel. Außerdem können unsere Mieter/innen schon mit einem Betrag, der üblicherweise der Kautionsentspricht, Teilhaber/in bei nestbau AG werden und damit auch formal mitentscheiden.

Ethik:

Wir verstehen unter der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für möglichst viele Menschen ein ethisches Projekt, welches wir mit dem Geld unserer Investorinnen und Investoren verwirklichen. In der nestbau AG sehen wir das Gemeinwohl als mindestens genauso wichtig an, wie den privaten Nutzen einzelner. So ist der monetäre Gewinn für unsere Aktionärinnen und Aktionäre ein zwar wichtiger Faktor, aber eben nicht der allein bestimmende.⁵

Sicherheit:

Eine Anlage in Immobilienaktien ist risikoärmer als die Investition in Aktien von produzierenden oder forschenden Unternehmen, da eine Immobilie in ihrem Wert weniger stark an äußere Faktoren gebunden ist. Dazu kommt, dass keine/r unsere Aktionärinnen und Aktionäre mehr als 5% der Stimmrechte ausüben darf, egal wie hoch sein oder ihr Kapitalanteil ist. So bleibt es möglichen Großinvestoren verwehrt, in wichtigen Entscheidungen allein ihre Interessen durchzusetzen oder gar die Satzung der Gesellschaft zu verändern.

Transparenz:

Die nestbau AG geht in ihrer Transparenz über das Maß des Aktionärsrechts hinaus. Unsere Jahresabschlüsse stehen leicht zugänglich auf unserer Webseite zum Download bereit. Vor allem jedoch lässt die nestbau AG seit 2019 alle zwei Jahre eine freiwillige Gemeinwohlabilanz erstellen, in der die Firmenprozesse analysiert werden. Für Interessierte und Anleger/innen gibt es immer die Möglichkeit, noch detailliertere Informationen zu erhalten, die sie bei uns im Büro vor Ort, per Telefon, Mail oder Brief erfragen können.

⁵ Stand 2020 gab es noch keine Dividendenzahlungen.

Gemeinwohl-Testat 2018



**GEMEINWOHL
ÖKONOMIE** Ein Wirtschaftsmodell
mit Zukunft!

Bilanzierendes
Unternehmen
mit externem Audit

Testat:	Externes Audit	Gemeinwohl- Bilanz	für: n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG
	M5.0 Vollbilanz	2018	Auditor*In: Gitta Walchner

Wert	MENSCHENWÜRDE	SOLIDARITÄT UND GERECHTIGKEIT	ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT	TRANSPARENZ UND MITENTSCHEIDUNG
Berühungsgruppe				
A: LIEFERANT*INNEN	A1 Menschenwürde in der Zulieferkette: 20 %	A2 Solidarität und Gerechtigkeit in der Zulieferkette: 30 %	A3 Ökologische Nachhaltigkeit in der Zulieferkette: 20 %	A4 Transparenz und Mitentscheidung in der Zulieferkette: 30 %
B: EIGENTÜMER*INNEN & FINANZ- PARTNER*INNEN	B1 Ethische Haltung im Umgang mit Geldmitteln: 60 %	B2 Soziale Haltung im Umgang mit Geldmitteln: 60 %	B3 Sozial-ökologische Investitionen und Mittelverwendung: 70 %	B4 Eigentum und Mitentscheidung: 80 %
C: MITARBEITENDE	C1 Menschenwürde am Arbeitsplatz: 20 %	C2 Ausgestaltung der Arbeitsverträge: 40 %	C3 Förderung des ökologischen Verhaltens der Mitarbeitenden: 10 %	C4 Innerbetriebliche Mitentscheidung und Transparenz: 40 %
D: KUND*INNEN & MITUNTERNEHMEN	D1 Ethische Kund*innen beziehungen: 80 %	D2 Kooperation und Solidarität mit Mitunternehmen: 40 %	D3 Ökologische Auswirkung durch Nutzung und Entsorgung von Produkten und Dienstleistungen: 60 %	D4 Kund*innen Mitwirkung und Produkttransparenz: 60 %
E: GESELLSCHAFTLICHES UMFELD	E1 Sinn und gesellschaftliche Wirkung der Produkte und Dienstleistungen: 80 %	E2 Beitrag zum Gemeinwesen: 50 %	E3 Reduktion ökologischer Auswirkungen: 40 %	E4 Transparenz und gesellschaftliche Mitentscheidung: 60 %
			Testat gültig bis: 31. Mai 2022	BILANZSUMME: 506

Mit diesem Testat wird das Audit des Gemeinwohl-Berichtes bestätigt. Das Testat bezieht sich auf die Gemeinwohl-Bilanz 5.0. TestatID: ic249
Nähere Informationen zur Matrix und dem Auditsystem finden Sie auf www.ecogood.org

Gemeinwohl-Testat 2020



**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	2019/2020	Auditor*In: Gitta Walchner

Wert	MENSCHENWÜRDE	SOLIDARITÄT UND GERECHTIGKEIT	ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT	TRANSPARENZ UND MITENTSCHEIDUNG
Berührungsgruppe				
A: LIEFERANT*INNEN	A1 Menschenwürde in der Zulieferkette: 20 %	A2 Solidarität und Gerechtigkeit in der Zulieferkette: 30 %	A3 Ökologische Nachhaltigkeit in der Zulieferkette: 30 %	A4 Transparenz und Mitentscheidung in der Zulieferkette: 30 %
B: EIGENTÜMER*INNEN & FINANZ- PARTNER*INNEN	B1 Ethische Haltung im Umgang mit Geldmitteln: 60 %	B2 Soziale Haltung im Umgang mit Geldmitteln: 60 %	B3 Sozial-ökologische Investitionen und Mittelverwendung: 70 %	B4 Eigentum und Mitentscheidung: 80 %
C: MITARBEITENDE	C1 Menschenwürde am Arbeitsplatz: 20 %	C2 Ausgestaltung der Arbeitsverträge: 40 %	C3 Förderung des ökologischen Verhaltens der Mitarbeitenden: 20 %	C4 Innerbetriebliche Mitentscheidung und Transparenz: 40 %
D: KUND*INNEN & MITUNTERNEHMEN	D1 Ethische Kund*innen beziehungen: 80 %	D2 Kooperation und Solidarität mit Mitunternehmen: 50 %	D3 Ökologische Auswirkung durch Nutzung und Entsorgung von Produkten und Dienstleistungen: 60 %	D4 Kund*innen Mitwirkung und Produkttransparenz: 60 %
E: GESELLSCHAFTLICHES UMFELD	E1 Sinn und gesellschaftliche Wirkung der Produkte und Dienstleistungen: 80 %	E2 Beitrag zum Gemeinwesen: 50 %	E3 Reduktion ökologischer Auswirkungen: 50 %	E4 Transparenz und gesellschaftliche Mitentscheidung: 70 %

Testat gültig bis:
30.11.2023

BILANZSUMME:
541

Mit diesem Testat wird das Audit des Gemeinwohl-Berichtes bestätigt. Das Testat bezieht sich auf die Gemeinwohl-Bilanz 5.0.
TestatID: n9eat
Nähere Informationen zur Matrix und dem Auditsystem finden Sie auf www.ecogood.org

A Lieferanten und Lieferantinnen

Im Berichtszeitraum 2019/2020 hatte die nestbau AG ein Beschaffungsvolumen von ca. 6,2 Millionen Euro. Davon resultieren 93% (5,8 Mio. €) aus dem Bau von Immobilien. Lediglich 0,4 Mio. € entfallen auf alle anderen Beschaffungen. Diese sind wiederum zum größten Teil (ca. 75%) Dienstleistungen, bzw. nicht-materielle Beschaffungen.

Beim Bau von Immobilien ist der Einfluss auf die Auswahl von Lieferanten und Lieferantinnen und die zum Bauen verwendeten Materialien sehr stark abhängig vom Charakter des jeweiligen Projekts und der Rolle, die die nestbau AG im Projekt innehat. Die Rolle, die wir bei Bauprojekten einnehmen ist entweder:

1. die des Bauherrn, in dem wir Immobilien komplett in eigener Regie erstellen lassen (Typ 1, großer Einfluss)
2. wir bilden mit anderen Akteuren eine Baugemeinschaft, um ein gemeinsames Projekt zu realisieren. Hier übernimmt die Baugemeinschaft die Rolle des Bauherrn (Typ 2, mittlerer Einfluss)
3. wir beteiligen uns am Bau eines größeren Projektes, bei dem wir dann einer von mehreren Akteuren sind (Typ 3, geringer / kein Einfluss).

Bei den Projekten vom Typ 2 und Typ 3 haben wir in der Regel nur geringe oder keine Einflussmöglichkeiten auf Lieferanten und Materialauswahl, da diese Entscheidungen teilweise bereits im Vorfeld unseres Einsteigens getroffen werden, teilweise mit anderen Akteuren abgesprochen werden müssen.

Da wir die Gebäude nicht selbst errichten, kooperieren wir hierzu mit Architektur- und Planungsbüros, sowie Bauunternehmen und Handwerksbetrieben. Die für den Bau der Immobilien benötigten Materialien werden ausschließlich durch die beteiligten Gewerke beschafft.

Im Berichtszeitraum 2019/2020 waren wir an folgenden Bau-Projekten beteiligt:

- Plan G – Tübingen Eisenbahnstraße: Typ 2 (fertiggestellt 2019)
- Zuhause in Hirschau: Typ 2 (fertiggestellt 2020)
- Steingauquartier Kirchheim / Teck: Typ 1 (im Bau befindlich)
- Feuerbacher Melange & Feuerbacher Pflege: Typ 2 (in Planung)
- Pfrondorfer Neschtle: Typ 1 (Holzhaus – Baubeginn 2021 in Planung)
- Metzingen Wohnungen und Inklusions-WG: Typ 1 (in Planung)

Bei Verbesserungsmaßnahmen konzentrieren wir uns momentan im Wesentlichen auf Projekte des Typ 1, da wir hier den größten Einfluss haben.

Im Berichtszeitraum wurden zwei wesentliche Projekte realisiert bzw. begonnen, die zu mehr Transparenz in der Lieferkette beitragen sollen:

1. Projekt „Umweltwirkungen des Gebäudes in Hirschau“ (vgl. Anhang), hierbei handelt es sich um eine Analyse der wesentlichen beim Bau verwendeten Materialien und ein Vergleich der Umweltwirkungen, die dasselbe Gebäude in Holzbauweise gehabt hätte.
2. Optimierungen im Rechnungswesen zur detaillierten und transparenten Erfassung von Lieferanten und bezogenen Waren und Dienstleistungen ab 2021.

A1 Menschenwürde in der Zulieferkette

A1.1 Arbeitsbedingungen und gesellschaftliche Auswirkungen in der Zulieferkette

Auf Grund der herausragenden Bedeutung der Investitionen am gesamten Beschaffungsvolumen haben wir 2020 den Schwerpunkt unserer Verbesserungs-bemühungen auf die Analyse der in den Bauprojekten verwendeten Materialien gelegt (s.o. bzw. Anhang „Umweltwirkungen des Gebäudes in Hirschau“)

Das gesamte Einkaufsvolumen der nestbau AG betrug 2020 TEUR 3.760 und 2019 TEUR 2.484. Der mit Abstand größte Teil (97,4 %) der beschafften Produkte und Dienstleistungen entfällt in beiden Jahren auf Investitionen, die fast ausschließlich den Bau von Gebäuden und den Grundstückserwerb umfassen.

Die restlichen 2,6 % des Einkaufsvolumens entfallen weitgehend auf immaterielle Beschaffungen wie Werbung und Information, Recht- und Beratung, Banken und Versicherung, Beiträge und Gebühren, Telekommunikation etc.

Ein geringer Anteil von ca. 0,6 % entfällt auf materielle Beschaffungen wie Energie und Mobilität, sowie diverse kleinere Beschaffungen, wie Büromaterial, Getränke etc. die im täglichen Betrieb eines Unternehmens anfallen.

Da es sich beim Bau von Immobilien um komplexe Projekte handelt, an denen viele unterschiedliche Akteure und Gewerke beteiligt sind, spielen für die Auswahl der Lieferanten und Lieferantinnen Eigenschaften wie Kooperationsfähigkeit und Zuverlässigkeit, die Qualität der Arbeit, aber auch die gegenseitige Verständigungsmöglichkeit der beim Bau einer Immobilie beteiligten Akteure eine große Rolle. Generelle **Kriterien für die Auswahl von Lieferanten und Lieferantinnen** sind daher Qualität, Zuverlässigkeit, die jeweiligen Erfahrungen innerhalb der Gewerke und Vertrauenswürdigkeit. Vieles davon lässt sich nur beurteilen, wenn man den jeweiligen Akteur persönlich kennt, bzw. wenn die an einem Bauprojekt beteiligten Unternehmen miteinander schon Erfahrungen haben. Auf Grund der persönlichen Kontakte, des sich gegenseitigen Kennens - wie es bei regional tätigen Unternehmen der Fall ist - ist auch

ein hohes Maß an sozialer Kontrolle gegeben, zum Beispiel bzgl. des Umgangs mit den Mitarbeiter/innen, dass geltende Arbeitsvorschriften eingehalten werden etc. Die Vergabe von Bauaufträgen erfolgt auf der Basis von klar strukturierten Ausschreibungen und den hierfür abgegebenen Angeboten. Letztlich spielt dabei nicht nur der Preis eine Rolle, sondern auch Kriterien wie Kooperationsfähigkeit und Zuverlässigkeit. Bekanntermaßen unseriöse oder unzuverlässige Unternehmen werden daher von vorneherein nicht um die Abgabe eines Angebots gebeten. Die Entscheidung, welche Firmen angefragt werden und auch die spätere Entscheidung, wer den Auftrag erhält, wird im Zusammenspiel mit Architektur- und Planungsbüros getroffen. Der jeweilige Einfluss, den wir auf die Auswahl haben, ist dabei abhängig davon welche Rolle wir im Bauprojekt spielen (s.o.).

Anteil der zugekauften Produkte / Dienstleistungen am gesamten Einkaufsvolumen	Prozentualer Anteil an den gesamten Beschaffungskosten 2020	Prozentualer Anteil an den gesamten Beschaffungskosten 2019	Prozentualer Anteil an den gesamten Beschaffungskosten 2018
Investitionen	94,0%	91,7%	81,4%
Werbung	1,5%	3,5%	3,8%
Recht- und Beratung & Jahresabschluss	1,6%	1,5%	3,9%
Bank & Versicherung	0,3%	0,3%	1,1%
Energie / Treibstoffe	0,4%	0,6%	1,9%
Instandhaltung, Wartung, Reinigung	0,1%	0,4%	0,3%
Telekommunikation	0,2%	0,3%	0,8%
Dienstleistungen	0,0%	0,2%	1,7%
Mobilität	0,3%	0,2%	0,1%
Beiträge und Gebühren	0,0%	0,1%	1,1%
Alle sonstigen Beschaffungen	1,5%	1,3%	3,9%
Summe	100,0%	100,0%	100,0%

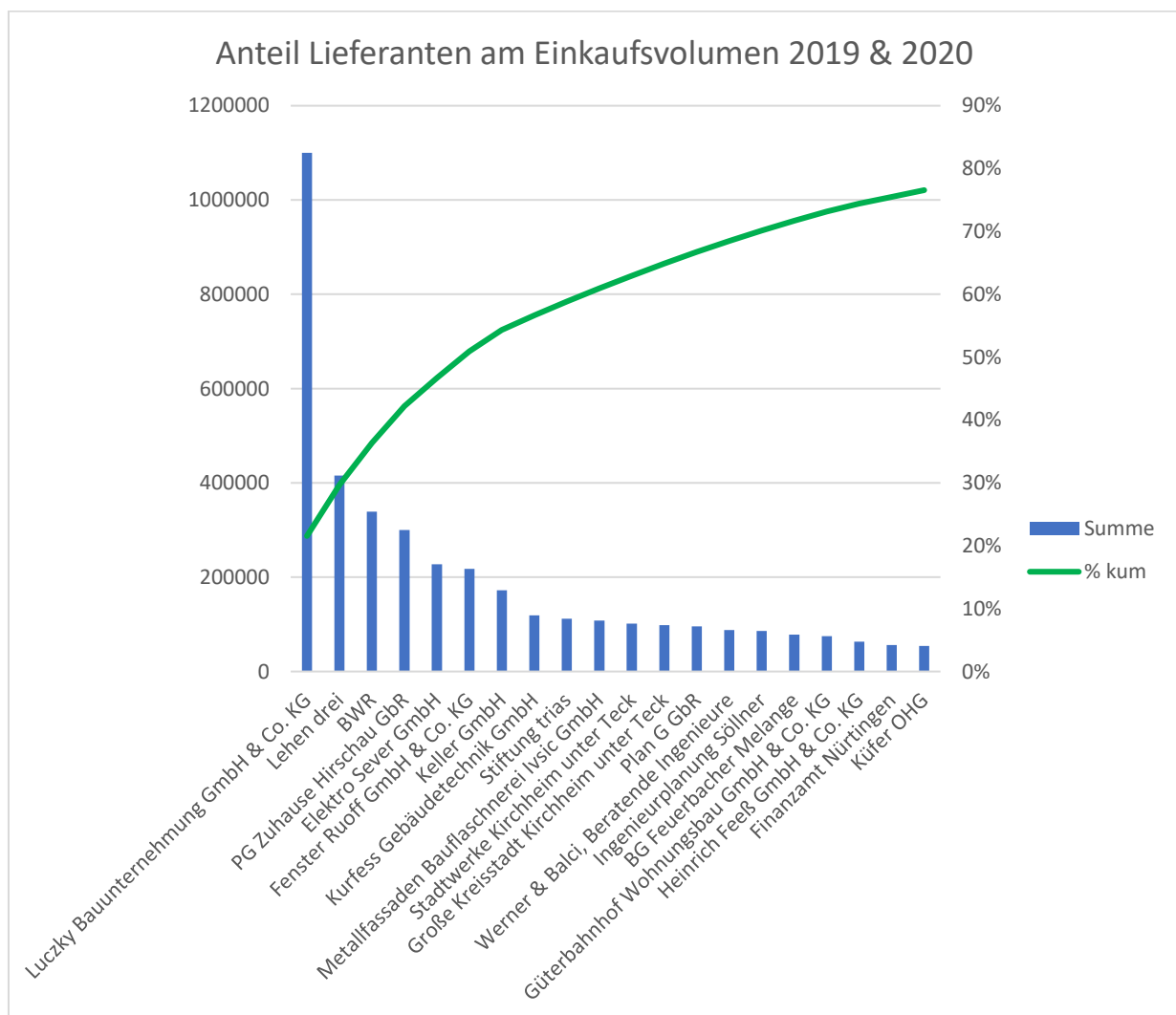
4 Anteil der zugekauften Produkte am Einkaufsvolumen 2020, 2019 und 2018

Unsere Bauprojekte werden ausschließlich mit lokalen, bzw. regionalen Bau- und Handwerksunternehmen ausgeführt, so dass uns die direkten Geschäftspartner*innen in der Regel persönlich bekannt sind. Durch diese Vorauswahl wird auch ein Stück weit gewährleistet, dass keine Lieferanten ausgewählt werden, die zu unseren eigenen Wertvorstellungen komplett inkompatibel sind und die die geltenden gesetzlichen Bestimmungen bzgl. Entlohnung, Sozialversicherungspflicht, Arbeitssicherheit und Umweltschutz einhalten.

Die im Rahmen unserer Verwaltungstätigkeit erforderlichen sonstigen materiellen und immateriellen Beschaffungen erfolgt meist bei lokalen Unternehmen. Hierfür gibt bisher aber noch keine formalen Kriterien, nach denen die jeweiligen Lieferanten und Lieferantinnenausgewählt werden.

Bisher findet noch keine systematische Evaluation **sozialer Risiken in der Zulieferkette** statt. Bei den Bauvorhaben, bei denen wir die Rolle des Bauherren haben, wird dieser Aspekt in Zukunft stärkere Berücksichtigung finden.

Da Risiken vor allem auf den vorgelagerten Stufen der Lieferkette auftreten können, ist die Einbindung der direkten Lieferanten und Lieferantinnen- aber auch der Planungs- und Architekturbüros - in entsprechende Maßnahmen unumgänglich, zumal auf Grund des anhaltenden Baubooms unsere Einflussmöglichkeiten auf Lieferanten und Lieferantinnen in Form von Vorgaben und Forderungen eher gering sind.



5 Lieferant/innen Stufe 1 mit Einkaufsvolumen 2020 und 2019

Da auf Baustellen regelmäßig Kontrollen durch die Zollbehörden stattfinden, kann bei unseren Projekten relativ sicher davon ausgegangen werden, dass geltende gesetzliche Bestimmungen bzgl. Mindestlohn, Sozialversicherungspflicht und Arbeitssicherheit eingehalten werden.⁶ Ferner ist auf jeder unserer Baustellen ein externes (auch vom

⁶ Keines der Gewerke / Bauunternehmen, die beim Gebäude in Kirchheim / Teck beteiligt sind, arbeitet mit Subunternehmen

Architekturbüro unabhängiges) Büro beauftragt, welches mit der Koordination von Sicherheits- und Gesundheitsschutz beauftragt ist (sog. SiGeKo-Bbeauftragte). Auf Grund der eher geringen Größe unserer Bauprojekte ist der Einsatz von Subunternehmen (3. Stufe) durch die Gewerke eher die Ausnahme. Bisher ist uns nur ein einziger Fall bekannt, wo bei einem Gewerk ein Subunternehmen eingesetzt wurde. Daher gab es diesbezüglich auch keine weiteren, expliziten Prüfungen, ob Verstöße gegen die Menschenwürde vorliegen.

Es gab bisher auch noch keinen konkreten Anlass das Thema „**Menschenwürde gegenüber Berührungsgruppen**“ mit den direkten Lieferanten und Lieferantinnen zu thematisieren.

Im Verwaltungsbereich werden bei der nestbau AG einzeln Produkte mit Zertifikaten beschafft z.B. FSC (für Prospekte), Blauer Engel etc. Dies erfolgt jedoch bisher noch eher unsystematisch und mit Ausnahme einzelner Fairtrade-Produkte ohne explizite Berücksichtigung der Menschenwürde in der Lieferkette.

Zu den bezogenen Fairtrade-Produkten gehört Biokaffee, der vom „Café Libertad Kollektiv“ in Hamburg stammt und von der Frauenkooperative „Aprolma“ in Honduras stammt.

Verpflichtende Indikatoren

Anteil der eingekauften Produkte/Dienstleistungen, die unter fairen Arbeitsbedingungen hergestellt wurden:

Für die im Berichtszeitraum fertiggestellten und sich im Bau befindlichen Immobilien kann mit hoher Sicherheit davon ausgegangen werden, dass sie unter fairen Arbeitsbedingungen hergestellt wurden. Wie hoch der Anteil, der zu 100% unter fairen Arbeitsbedingungen hergestellten Produkte und Dienstleistungen in vorgelagerten Stufen ist, lässt sich nicht mit Sicherheit beantworten, da wir nicht die komplette Lieferketten kennen. Allerdings kann für die mengenmäßig relevanten Baumaterialien wie Beton und Stahl davon ausgegangen werden, dass die Herstellung unter fairen Arbeitsbedingungen stattfindet. Beton kommt von regionalen Betonwerken, der verwendete Stahl stammt aus Lothringen.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Das zwar in erster Linie aus ökologischen Gründen gestartete Projekt „Umweltwirkung von Gebäuden“ dient gleichzeitig als Einstieg in eine systematische Erfassung der beim Bau von Immobilien verwendeten Materialien und hilft dadurch potenzielle Problemfelder zu identifizieren. Eine geplante Ökobilanz für eines der nächsten geplanten Bauprojekte wird hier noch mehr Transparenz mit sich bringen.
- Es kann mittlerweile ausgeschlossen werden, dass Natursteine aus China, Indien oder Vietnam verwendet werden, bei denen menschenunwürdige Arbeitsbedingungen nicht auszuschließen wären.

Verbesserungspotenziale / Ziele:

- Neuralgische Punkte identifizieren. Da wir bei „eigenen“ Bauprojekten den größten Einfluss haben, werden wir uns darauf konzentrieren.
- Ggf. Formulierung von Beschaffungsrichtlinien für die verwendeten Materialien
- Recherchieren, ob es bereits einen Zusammenschluss von Bauunternehmen gibt, die sich für faire Bedingungen entlang der Lieferkette einsetzen.
- Im Büro- / Verwaltungsbereich verstärkt auf zertifizierte Produkte achten, Übersicht verschaffen, wo es höherwertige Alternativen gibt
- Übersicht über die potenziellen Problemstoffe schaffen, z.B. Herkunft von Anlagen, Steinen, Fliesen, Holz
- mit Gewerken und Planern gemeinsam über Maßnahmen nachdenken
- Beschaffungsrichtlinien formulieren, die problematische Materialien und Lieferanten ausschließen
- Ggf. bereits bei der Ausschreibung darauf hinweisen, dass keine problematischen Materialien verwendet werden dürfen – Herkunftsnachweise

A1.2 Negativ-Aspekt: Verletzung der Menschenwürde in der Zulieferkette

Das Baugewerbe gehört zu den Wirtschaftsbereichen / Branchen, in denen es immer wieder zu Menschenrechtsverletzungen durch schwere Ausbeutung kommt. Diese Gefahr besteht insbesondere bei Subunternehmen, die mit Arbeitsmigranten arbeiten. Die Gefahr ist allerdings auf Großbaustellen deutlich höher als bei den von uns durchgeführten Projekten. Dass es zu keinen Verletzungen der Menschenwürde kommt, kann für die Lieferanten und Lieferantinnen der 1. (direkte Lieferanten und Lieferantinnen der nestbau AG) und 2. Stufe (indirekte Lieferanten und Lieferantinnen, die für die Baugemeinschaften tätig sind) mit relativer Sicherheit ausgeschlossen werden. Auf der 3. Stufe (Subunternehmen der indirekten Lieferanten und Lieferantinnen) kann wegen der stattfindenden staatlichen Kontrollen auch davon ausgegangen werden, dass gesetzliche Vorschriften eingehalten werden, allerdings haben wir hier keinen direkten Einblick mehr. Wie bereits ausgeführt ist uns bisher aber überhaupt nur ein Fall bekannt, bei dem ein Subunternehmen eingesetzt wurde.

Ein zweiter Bereich, in dem es potenziell zu Verletzungen der Menschenwürde kommen kann, liegt im Bereich der für den Bau verwendeten Materialien und Rohstoffe. Von der nestbau AG selbst werden keine ethisch riskanten bzw. ethisch bedenklichen Produkte eingekauft. Für das von unseren Lieferanten und Lieferantinnen beschaffte bzw. verwendete Material kann dies nicht zu 100% ausgeschlossen werden (vgl. A1.1). Es kann jedoch mit hoher Sicherheit davon ausgegangen werden, dass keine unerlaubten Stoffe zum Einsatz kommen.

A2 Solidarität und Gerechtigkeit in der Zulieferkette

A2.1 Faire Geschäftsbeziehungen zu direkten Lieferanten und Lieferantinnen

Faire und nachhaltige Geschäftsbeziehungen sind für uns ein wichtiges Anliegen, „Fairness und Nachhaltigkeit“ sind zentraler Bestandteil unserer Unternehmens-Philosophie. Bei Bauprojekten, die über einen längeren Zeitraum laufen, ist eine gute Kooperation, basierend auf guten Beziehungen zwischen den jeweiligen Beteiligten ein wichtiger Erfolgsfaktor. Die Vergabe von Bauaufträgen erfolgt auf der Basis von klar strukturierten Ausschreibungen und Angeboten. Damit ist für Auftraggeber und Auftragnehmer/in größtmögliche Transparenz bezüglich der jeweiligen Erwartungen gewährleistet. Für die Auswahl von Lieferanten und Lieferantinnen spielt nicht nur der Preis eine Rolle – wenngleich er natürlich bei den hohen Kosten, die beim Bau einer Immobilie anfallen und unseren Rahmenbedingungen nicht unwichtig ist - sondern auch Kriterien wie Seriosität, Kooperationsfähigkeit, Zuverlässigkeit und natürlich die Einhaltung sozialer Standards. Bekanntermaßen unseriöse oder unzuverlässige Unternehmen werden von vorneherein nicht um die Abgabe eines Angebots gebeten. Es wird kein Druck auf die jeweiligen Unternehmen hinsichtlich der Preisgestaltung ausgeübt. Das wäre angesichts der sehr guten Auftragslage in der Baubranche und unserer doch eher bescheidenen Marktmacht auch kaum ein Erfolg versprechendes Vorgehen. Die Lieferanten und Lieferantinnen wissen ihrerseits genau, zu welchen Konditionen sie einen Auftrag ausführen können und wollen. Entscheidend ist auch hier, dass wir unseren Lieferanten und Lieferantinnen auf Augenhöhe begegnen wollen und gute und dauerhafte Beziehungen für uns ein wichtiges Gut sind. Da die Auftragsvergabe in enger Abstimmung mit den Lieferanten und Lieferantinnen erfolgt, besteht für die Lieferanten und Lieferantinnen jederzeit die Möglichkeit auf faire Vertragsbedingungen Einfluss zu nehmen, bzw. nehmen sie Aufträge nur an, wenn sie mit den Konditionen zufrieden sind. In der Regel werden Lieferantenrechnungen innerhalb von 10 Arbeitstagen beglichen.

Verpflichtende Indikatoren:

1. Dauer der Geschäftsbeziehungen:

Die durchschnittliche Dauer der Geschäftsbeziehung zu Lieferanten und Lieferantinnen betrug 2020 ca. 8 Jahre (ohne einmalige Geschäftsbeziehungen). 2020 hatten wir Geschäftsbeziehungen zu insgesamt 122 (2019: 115, 2018: 74) Lieferantinnen und Lieferanten. Auf Grund des Projektcharakters unserer Beschaffungen handelt es sich dabei häufig um einmalige Geschäftsbeziehungen oder z.T. auch um unregelmäßige Geschäftsbeziehungen. Der Anteil „einmaliger“ Geschäftsbeziehungen lag z.B. 2020 bei 47 % (57 Lieferanten von 122). Unter den TOP

10 Lieferanten und Lieferantinnen befanden sich keine Lieferanten und Lieferantinnen, mit denen dauerhafte Geschäftsbeziehungen bestehen wie z.B. mit Energieversorger, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer etc. Allerdings bestehen zum größten Teil der „kleineren“ Lieferanten und Lieferantinnen langjährige Beziehungen, häufig seit dem Beginn der Geschäftstätigkeit im Jahr 2010.

2. Geschätztes Verhältnis des Anteils an der Wertschöpfung zwischen Unternehmen und liefernden Betrieben:

Netto-Wertschöpfung nestbau AG 2018	€ 30.424
Netto-Wertschöpfung nestbau AG 2019	€ - 84.316
Netto-Wertschöpfung nestbau AG 2020	€ - 79.387
Netto-Wertschöpfung Baugewerbe 2017	€ 57.069 ⁷

⁶ Netto-Wertschöpfung

A2.2 Positive Einflussnahme auf Solidarität und Gerechtigkeit in der gesamten Zulieferkette

Gegenwärtig verfolgen wir noch keine expliziten und formalisierten Strategien, um einen fairen und solidarischen Umgang aller Beteiligten in der Zulieferkette zu gewährleisten. Dieser Aspekt kommt allerdings indirekt über die Auswahl unserer direkten Lieferanten und Lieferantinnen trotzdem zum Tragen. Unternehmen, die mit ihrem Verhalten bekanntermaßen gegen soziale Standards verstoßen, z.B. was die angemessene Bezahlung von Mitarbeiter/innen betrifft, die bekannt sind für Steuervermeidungs-Strategien, oder die ihre Marktmacht missbrauchen, sind (bzw. wären) als Lieferanten und Lieferantinnen ausgeschlossen. Es gab hierzu bisher keine systematische Untersuchung der Lieferkette, wir schätzen die Gefahr bei unseren größtenteils regionalen und mittelständischen Lieferantinnen und Lieferanten als sehr gering ein und die Wahrscheinlichkeit ist hoch, dass entsprechend negatives Verhalten in diesem übersichtlichen Rahmen nicht verborgen bleibt.

Unsere Unternehmensphilosophie ist ein Bekenntnis zu ethischen Werten, die wir auch im Umgang mit unseren Lieferanten kommunizieren und leben. Über die Ausschreibung der Bauaufträge und die Auswahl von in der Regel bekannten, regionalen Lieferanten und Gewerken nicht nur nach dem Angebotspreis, sehen wir es als gewährleistet an, dass zumindest unsere unmittelbaren Lieferanten und Lieferantinnen einen angemessenen Teil an der Wertschöpfung erhalten und damit ihrerseits in der Lage sind mit ihren Lieferanten und Lieferantinnen einen fairen und solidarischen Umgang zu pflegen.

Wegen der in der Baubranche regelmäßig durchgeführten strengen Kontrollen können wir auch davon ausgehen, dass auf unseren Baustellen überall der Mindestlohn bezahlt wird. Dieser beträgt in diesem Bereich seit April 2020 € 12,55 und soll damit die Bezahlung eines existenzsichernden Lohnes sichern.⁸

⁷ Die aktuellen Daten stammen aus dem Jahr 2017 (www.bauprofessor.de/nettowertschoepfung-baugewerbe/)

⁸ Living Wages 2020: ca. € 2.000

In der Baubranche spielt das Thema Solidarität und Gerechtigkeit mit Lieferanten und Lieferantinnen wegen des herrschenden starken Preisdruckes bisher kaum eine Rolle. Hieraus resultiert insbesondere bei manchen Baumaterialien wie Natursteinen oder Fliesen, zunehmend aber auch Holz, eine gewisse Gefahr in der Lieferkette.

Verpflichtende Indikatoren:

1. Anteil der eingekauften Produkte und Rohwaren, die ein Label tragen, welches Solidarität und Gerechtigkeit berücksichtigt:

Der Anteil der eingekauften Produkte und Rohwaren, die ein Label tragen, welches Solidarität und Gerechtigkeit berücksichtigt, ist uns nicht bekannt.

2. Anteil der Lieferanten und Lieferantinnen, mit denen ein fairer und solidarischer Umgang mit Anspruchsgruppen thematisiert wurde bzw. die auf dieser Basis ausgewählt wurden:

Ein fairer und solidarischer Umgang mit Anspruchsgruppen wurde bisher nicht systematisch mit unseren Lieferanten und Lieferantinnen thematisiert. Bei der Auswahl von Lieferanten und Lieferantinnen spielt allerdings deren Verhältnis bzw. deren Umgang mit Anspruchsgruppen insofern eine Rolle, als dass hier negativ in Erscheinung tretende Unternehmen nicht angefragt werden würden.

Verbesserungspotenziale / Ziele:

- Vollständige Übersicht über die Lieferkette und Risiken erstellen
- Das Thema soziale Gerechtigkeit mit anderen am Bau beteiligten Akteuren wie Architektur- und Planungsbüros diskutieren.
- Ggf. regionale Gruppe, die sich für Nachhaltiges Bauen einsetzt, ins Leben rufen
- Auf Label für Natursteine und Baumaterialien achten (z.B. Fairstone.org)

A2.3 Negativ-Aspekt: Ausnutzung der Marktmacht gegenüber Lieferanten und Lieferantinnen

Wir können bestätigen, dass wir keine Marktmacht gegenüber unseren Lieferanten und Lieferantinnen ausüben.

Auf Grund unseres Investitionsvolumens gehören wir im Bausektor nicht zu den großen „Playern“. Entsprechend gering ist daher auch unserer Marktmacht. Allerdings würde es auch nicht unserem Selbstverständnis von Beziehungen auf Augenhöhe entsprechen, gegenüber zuliefernden Betrieben Marktmacht auszuüben.

A3 Ökologische Nachhaltigkeit in der Zulieferkette⁹

A3.1 Umweltauswirkungen in der Zulieferkette

Umweltauswirkungen in der Lieferkette gibt es bei der nestbau AG in drei Bereichen:

- Material für den Bau von Immobilien
- die Bautätigkeit selbst
- Energie, Produkte und Dienstleistungen für die nestbau -Verwaltung

Der mit Abstand bedeutendste Faktor im Hinblick auf Umweltauswirkungen in der Zulieferkette ist das Material, das beim Bau von Immobilien zum Einsatz kommt. Beim Bau von Gebäuden gibt es eine Vielzahl potenzieller schädlicher Umweltauswirkungen. Beginnend mit der Versiegelung von Boden, über das verwendete Material für den Bau bis hin zu den Materialien des Innenausbaus:

- Mineralische Baustoffe
- Dämmstoffe
- Holzprodukte
- Metalle
- Anstriche und Dichtmassen
- Bauprodukte aus Kunststoffen
- Komponenten von Fenstern, Türen und Vorhangfassaden
- Gebäudetechnik
- Sonstiges

Auch die Bautätigkeit selbst bedarf großer Mengen an Energie und Wasser und/ erzeugt Abfälle und Abwasser.

Da wir, wie bereits am Anfang von Kapitel A beschrieben, die Gebäude nicht selbst errichten, werden die verwendeten Materialien ausnahmslos durch die am Bau beteiligten Gewerke beschafft. Den größten Einfluss auf die Auswahl von Baumaterial haben wir bei den Projekten, die wir in Eigenregie ausführen. Auf diese beziehen sich die folgenden Ausführungen auch im Wesentlichen.

Grundsätzlich kann man sagen, dass in der Vergangenheit die zwei Ziele „Bezahlbarer Wohnraum“ und „Energieeffizienz“ der Gebäude im Fokus unserer Entscheidungen standen. Mittlerweile gewinnt die Betrachtung der beim Bau der Immobilien verwendeten Materialien und deren ökologischen Auswirkungen, insbesondere im Hinblick auf Klimaschutz zunehmend größere Bedeutung.

⁹ Auf Grund der Besonderheit, dass unserer „Produktion“, also der Bau von Immobilien ebenfalls durch Lieferant/innen erfolgt, beinhaltet die Betrachtung der ökologischen Nachhaltigkeit in der Zulieferkette auch teilweise Aspekte auch Gegenstand von E3 sind.

Zu diesem Zweck wurde 2020 ein Projekt gestartet, um Aussagen zu den ökologischen Auswirkungen unterschiedlicher Baustoffe machen zu können (vgl. „Umweltwirkungen des Gebäudes in Hirschau“). Insbesondere Beton hat mit CO² Emissionen von ca. 220-300 kg /m³ eine hohe Umweltauswirkung. Aber auch Stahl und Porenbetonstein spielen im Hinblick auf ökologische Auswirkungen eine große Rolle. Insgesamt kommt man bei einem Gebäude, das für ca. 30 Personen Wohnraum bietet, in Betonbauweise auf ein globales Erwärmungspotenzial (GWP) von über 200 Tonnen CO². Die Anschaffungskosten für das Gebäude in Hirschau in Höhe von ca. € 1,5 Mio machten ca. 36% der gesamten Beschaffungskosten im Berichtszeitraum 2019/2020 aus. Hiervon entfallen wiederum ca. 20% auf den betrachteten Rohbau.

Würde man dasselbe Gebäude in Holzbauweise errichten würde das zu bedeutenden CO²-Einsparungen führen, zumal Holz ein negatives Erwärmungspotenzial aufweist, also CO² bindet. Eine gleichzeitig durchgeführte Wirtschaftlichkeitsrechnung hat uns ermutigt, beim nächsten Gebäude, das wir bauen, erste Erfahrungen mit der Holzbauweise zu sammeln. Das Gebäude in Tübingen-Pfrondorf ist als Holzbau geplant.

Ökologische Verbesserungen werden auch durch eine suffiziente Bauweise unserer Gebäude erreicht. Hier spielen insbesondere gemeinschaftlich genutzte Räume, wie sie z.B. bei den Wohngemeinschaften üblich sind, aber auch im Bereich der Mietwohnungen zu finden sind eine entscheidende Rolle. Im Bundesdurchschnitt beträgt die durchschnittlich beanspruchte Wohnfläche pro Person 47,1 m² (Stand 2018), bei den 2020 bewohnten Immobilien der nestbau AG beträgt die durchschnittliche Wohnfläche pro Person 32,5 m². Das sind rund 30% weniger benutzter Wohnraum, was auch einen reduzierten Bedarf an Flächenverbrauch und Baumaterialien nach sich zieht (Vgl. D3).

Obwohl es bisher noch keine systematische Erfassung aller beim Bau verwendeten Materialien gibt (dies wird voraussichtlich im Rahmen einer geplanten Ökobilanz das erste Mal der Fall sein) wurde in Einzelfällen Materialien bereits durch ökologisch höherwertige Materialien ersetzt, wie z.B. beim Ersatz von auf Basis von Erdöl erzeugten Dämmstoffen. Hier kommen - sofern noch mit Beton gebaut wird - nur noch mineralische Dämmstoffe (Steinwolle) zum Einsatz. Auch im Innenbereich, insbesondere bei der Verwendung von Farben und beim Innenputz, gibt es eine gewisse Sensibilität für die Verwendung ökologisch höherwertiger Alternativen. Bodenbeläge in Wohnräumen bestehen in allen Gebäuden grundsätzlich aus einem ökologisch hochwertigen Linoleum oder aus Holz-Parkett. Im Hinblick auf die Auswahl von Produkten und Lieferanten werden mindestens alle gesetzlichen Vorschriften eingehalten.

Was die verwendeten Materialien in der Verwaltung betrifft, wird Büromaterial teilweise in ökologisch höherwertiger Ausführung beschafft, aber (noch) nicht ausschließlich und nicht systematisch. Das Büromaterial wird bei einem lokalen Lieferanten beschafft, der neben einem klassischen Büroartikelangebot auch einen eigenen Online-Umweltshop betreibt und im Bereich der regenerativen Stromerzeugung engagiert ist (erzeugt selbst mehr Ökostrom, als er verbraucht).

Bei der Auswahl von Dienstleistungen spielen ökologischen Kriterien bisher praktisch noch keine (große) Rolle.

Auf Grund unserer (geringen) Größe und der Lage am Immobilienbaumarkt verfügen wir bisher kaum über Möglichkeiten, direkt auf Lieferanten Einfluss im Hinblick auf deren Reduktion von Umweltwirkungen zu nehmen. Es gab bisher auch keine entsprechenden Maßnahmen.

Die Stadt Tübingen hat sich 2020 allerdings das Ziel gesetzt bis 2030 Klimaneutral zu werden. Das bedeutet auch, dass Neubauten mindestens den Energiestandard KfW 40 einhalten müssen. Diese Anforderung wird auch an den im Wohnungsbau beteiligten Akteuren nicht ohne Wirkung bleiben und eine Chance bieten, das Thema „Klimaneutral Bauen“, auf breiter Basis mit den am Bau vertretenen Akteuren zu diskutieren. Auch die von uns geplante Ökobilanz ist ein Schritt, um das Thema anzusprechen und für die Notwendigkeit neuer Perspektiven zu sensibilisieren.

Wir gehen davon aus, dass für unsere direkten Mitunternehmen wie die GWG-Tübingen und das Mietshäuser-Syndikat ökologische Themen, insbesondere die Frage der Energie-Effizienz, eine ähnlich große Rolle wie für die nestbau AG spielen. Die Stadt Tübingen ist in Punkto Klimaschutz sehr engagiert und das Engagement findet u.a. in den Bautätigkeiten der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWG seinen Ausdruck. Für die eher auf Gewinnmaximierung orientierten Wohnungsbaugesellschaften liegen uns diesbezüglich keine Erkenntnisse vor.

Verpflichtende Indikatoren:

1. Anteil der eingekauften Produkte/Dienstleistungen, die ökologisch höherwertige Alternativen sind:

Der mit 94 % mit Abstand größte Anteil unserer Beschaffungen entfällt auf Immobilien. Da diese durchwegs nach dem Energiestandard KfW 55 errichtet wurden (faktisch zum Teil auch noch besser sind, wie die Berechnung für das Gebäude im Schleifmühlweg zeigt) und auf erdölbasierte Dämmstoffe verzichtet wird, kann man hier von ökologisch höherwertigen Alternativen sprechen.

2. Anteil der Lieferanten und Lieferantinnen, die zur Reduktion ökologischer Auswirkungen beitragen:

Von 122 aktiven Lieferanten 2020 konnten wir 21 (17%) identifizieren, die sich in irgendeiner Form proaktiv für Umweltschutzmaßnahmen engagieren. Diese vereinen allerdings lediglich ein Einkaufsvolumen von ca. 6% auf sich.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Projekt „Umweltwirkungen des Gebäudes in Hirschau“ (vgl. Anhang)
- Stromversorgung im Schleifmühlweg wurde auf Ökostrom umgestellt

- Energieversorgungskonzept für Kirchheim / Teck mit der Energiegenossenschaft Teckwerke Bürgerenergie
- Optimierungen im Rechnungswesen zur transparenten Erfassung ökologisch relevanter Sachverhalte (Kostenartengliederung, statistische Konten zur Erfassung von Energie- und Treibstoffverbräuchen, Buchungsvorgaben für leichtere Analyse Gemeinwohl-relevanter Sachverhalte) und als Einstieg in ein Umweltmanagementsystem (Ist-Daten Erfassung).

Verbesserungspotenziale / Ziele:

Wichtige Aspekte, denen zukünftig mehr Aufmerksamkeit geschenkt werden soll, sind einerseits ökologische Verbesserungen, die die Bautätigkeit der Immobilien selbst betreffen, (z.B. durch Verwendung von Ökostrom auf den Baustellen), andererseits die verstärkte Berücksichtigung zertifizierten Materials und der Recyclingfähigkeit des Materials. Bei komplexen Projekten, wie sie der Bau einer Immobilie darstellt, macht ein strukturiertes Vorgehen zur Ermittlung potenzieller Problem Sinn. Eine für 2022 (Beginn Ende 2021 / Anfang 2022) mit Unterstützung eines Spezialisten beabsichtigte Erstellung einer Ökobilanz für ein neues Gebäude soll hier einen systematischen Beitrag leisten.

Bau- / Immobilienprojekte:

- Generell das Thema ökologisches Bauen, welches aber dennoch bezahlbar bleibt, noch mehr in den Fokus nehmen und systematisch mit unseren Geschäftspartnern wie Architekturbüros, Planungsbüros, Gewerken etc. im Vorfeld thematisieren. Bei vielen Architekturbüros ist eine große Bereitschaft zu erkennen, sich mit dem Thema ökologisches Bauen auseinanderzusetzen.
- Material und Energie-Maßnahmen
 - Weiterhin Verzicht auf Verwendung erdölbasierter Dämmstoffe
 - Grundsätzlich Porotonziegel statt Beton für den Wandbau
 - Möglichkeiten des Bauens mit Holz untersuchen – wird gegenwärtig umgesetzt
 - Möglichkeit anderer regionaler nachwachsender Baustoffe untersuchen – wir streben eine Zusammenarbeit mit der Zimmerei Grünsprecht eG aus Freiburg an, um ein Gebäude in Holz- / Strohbauweise zu errichten
 - Möglichkeit der Verwendung von zertifizierten Farben und Baumaterialien mit Lieferanten prüfen, Verwendung von Mineralfarben
 - Öko-Innenputz
 - Prüfen, inwiefern Strom aus regenerativen Energieträgern für die Bauprojekte Verwendung finden kann
- Umwelt-Management
 - Übersicht über die auf dem Bau verwendete Materialien erstellen, Alternativen klären
 - Klären für welche Materialien es welche Zertifikate gibt

nestbau AG / Schleifmühleweg:

- nestbau AG klimaneutral machen
 - Umstellung auf 100 % Biogas
- Systematisch auf zertifiziertes Büromaterial zurückgreifen

A3.2 Negativ-Aspekt: Unverhältnismäßig hohe Umweltauswirkungen in der Zulieferkette

Es kann bestätigt werden, dass es in der Zulieferkette zu keinen unverhältnismäßig hohen Umweltauswirkungen kommt.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Die nestbau AG wurde auf Ökostrom umgestellt.

A4 Transparenz und Mitentscheidung in der Zulieferkette

Für den Erfolg unserer Bauprojekte in ökonomischer, ökologischer und sozialer Hinsicht ist die Partizipation aller Betroffenen entlang der gesamten Wertschöpfungskette maßgeblich. Deshalb ist auch der Informationsaustausch zwischen den verschiedenen Akteuren, die Beteiligung und Möglichkeit der Mitbestimmung wichtig und liegt in unserem ureigenen Interesse. Auf Grund der komplexen Lieferketten und der Vielzahl der von unseren Lieferanten und Vorlieferanten am Bau eingesetzten Materialien haben wir selbst bisher nur einen unvollständigen Blick auf die gesamte Lieferkette. Eine umfassende Sicht der Lieferkette wird in unserem Fall durch die Tatsache erschwert, dass wir es auf Grund des Projektcharakters unserer Arbeit häufig auch mit unterschiedlichen Akteuren zu tun haben.

A4.1 Transparenz und Mitentscheidungsrechte für Lieferanten und Lieferantinnen

Die nestbau AG wirbt in ihrem Namen mit Transparenz, das gilt natürlich auch im Hinblick auf unsere Lieferanten. Lieferanten der nestbau AG erhalten neben den ohnehin umfangreichen Informationen auf unsere Website zu Unternehmen, Werten und Zielen, laufenden und geplanten Aktivitäten, Jahresabschlüsse etc.

- alle relevanten Informationen, die für die Durchführung des Auftrags erforderlich sind
- die in den Ausschreibungen / Anfragen formulierten Kriterien für die Auftragsvergabe und die genaue Beschreibung der erwarteten Leistungen
- alle Informationen, die wirtschaftlich interessant sein könnten (soweit sie nicht Mitunternehmen betreffen)

Darüber hinaus besteht jederzeit die Möglichkeit bei Bedarf weitere Informationen einzuholen.

Bei Bauprojekten spielen die beteiligten Gewerke und Lieferanten und Lieferantinnen eine wichtige Rolle. Sie sind die Experten auf ihrem jeweiligen Gebiet, verfügen über das erforderliche Knowhow und sie haben die notwendigen Erfahrungen in der Realisierung von Bauprojekten. Zwar führen die Gewerke ihre Aufträge in der Regel nach den Vorgaben der Architektur- und Planungsbüros aus, jedoch ist schon in unserem eigenen Interesse der ständige Dialog zwischen Lieferanten und Lieferantinnen, Bauherren, Planungsbüros und den anderen Gewerken erstrebenswert, da es im Verlauf der Bau-Realisierung immer wieder zu Änderungen und neuen Sachverhalten kommt und das Feedback der Lieferanten wichtig und erwünscht ist. Letztlich ist niemand damit geholfen, wenn der ursprünglich an einer geeigneten Stelle geplante Lichtschalter am Ende nicht mehr zugänglich ist, weil beispielsweise eine Tür anders als geplant eingebaut werden musste. Teilweise erstreckt sich der „Einfluss“ der Lieferanten und Lieferantinnen bis hin zur Auswahl des Baumaterials, wenn ein zuliefer-Betrieb mit einer bestimmten Art von Material spezifische Erfahrungen hat. Eine gute Abstimmung zwischen allen Projektbeteiligten leistet auch einen wichtigen Beitrag zur effizienten und dadurch kostengünstigen und ressourcen-schonenden Projektrealisierung.

In der Regel wird das Bau-Projekt bereits im Rahmen der Auftragsvergabe detailliert besprochen. Hier können und sollen die Lieferanten und Lieferantinnen eigene Ideen und Problemlösungen einbringen, die häufig später so auch realisiert werden. Schließlich können die Lieferanten und Lieferantinnen durch die Auftragsvergabe über Ausschreibungen auch Einfluss auf Bezahlung und Zahlungsbedingungen nehmen.

Wir gehen davon aus, dass unsere Lieferanten und Lieferantinnen mit der Informationspolitik und den Mitentscheidungsrechten zufrieden sind. Eine Befragung wurde diesbezüglich nicht durchgeführt, die offene Gesprächskultur bei Bauprojekten würde Fälle von Unzufriedenheit jedoch ziemlich sicher zu Tage bringen.

A4.2 Positive Einflussnahme auf Transparenz und Mitentscheidung in der gesamten Zulieferkette

Bisher gibt es noch keine explizite Strategie, um den transparenten und partizipativen Umgang aller Beteiligten entlang der Zulieferkette zu gewährleisten. Wir versuchen hier einen ersten Schritt zu tun, indem wir selbst größtmögliche Transparenz zeigen, unsere Werte und Ziele, Jahresabschlüsse, geplante Projekte etc. kommunizieren und alle

Berührungsgruppen inklusive der liefernden Betriebe möglichst frühzeitig und umfassend in die Projekte einbeziehen.

Durch die Veröffentlichung unseres ersten Gemeinwohl-Berichts Anfang 2020 ist ein weiterer Schritt in Richtung Förderung von Transparenz in der Lieferkette hinzugekommen. Wir sehen im Gemeinwohl-Bericht einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von Transparenz und eine gute Grundlage, um in einen strukturierten Austausch mit unseren direkten Lieferanten zu kommen.

Da sich die an unseren Bauprojekten beteiligten Gewerke in der Regel kennen und die Auswahl der Gewerke auch berücksichtigt, wer mit wem gut kooperieren kann, ist innerhalb der Gewerke der Austausch von Informationen und auch eine gewisse Transparenz gegeben. Neben dieser Form der Selbstregulierung gibt es von unserer Seite bisher keine Maßnahmen zur Prüfung oder Sanktionierung von Intransparenz.

Bei einem der nächsten Bauprojekte (2021) soll von Beginn an mittels eines eigens hierfür eingesetzten Spezialisten eine CO₂-/Ökobilanz für ein Gebäude erstellt werden. Hierzu müssen die Beteiligten Planer und Gewerke sehr eng eingebunden werden. Diese Maßnahme könnte einen wesentlichen Fortschritt bzgl. der Transparenz in der Lieferkette mit sich bringen.

Verpflichtende Indikatoren:

1. Anteil der eingekauften Produkte und Rohwaren, die ein Label tragen, welches Transparenz und Mitentscheidung berücksichtigt:

Es sind uns derzeit noch keine Produkte und Rohwaren im Immobilienbereich bekannt, die ein Label tragen, welches Transparenz und Mitbestimmung berücksichtigen würde.

2. Anteil der Lieferantinnen und Lieferanten, mit denen ein transparenter und partizipativer Umgang mit Anspruchsgruppen thematisiert wurde bzw. die auf dieser Basis ausgewählt wurden:

Bisher wurde weder ein transparenter und partizipativer Umgang mit Anspruchsgruppen mit unseren Lieferantinnen und Lieferanten formell thematisiert, noch erfolgt die Auswahl auf dieser Basis.

Verbesserungspotenziale / Ziele:

Bedarf an Transparenz bei den Bauprojekten besteht insbesondere hinsichtlich der ökologischen Beschaffenheit und Herkunft der verwendeten Materialien. Hier wird das Projekt CO₂-Bilanz einiges mehr an Klarheit bewirken. Hiervon erhoffen wir uns wesentliche Informationen über Herkunft und (ökologische) Beschaffenheit der Materialien und technischen Anlagen.

Mögliche Maßnahmen:

- Austausch mit Architektur- und Planungsbüros sowie interessierten Unternehmen, wie die Transparenz in der Lieferkette erhöht werden kann. Es ist beispielsweise zu prüfen, ob das Thema Transparenz und Mitentscheidung anhand eines spezifischen Themas innerhalb der Baugemeinschaften erörtert werden kann und gemeinsame Vorgehensweisen festgelegt werden können.
- Bei den Lieferanten der Nicht-Bauprojekte auf verstärkte Auswahl von Unternehmen achten, die entsprechende Informationen zur Verfügung stellen können, z.B. durch Veröffentlichung einer Gemeinwohl-Bilanz oder eines seriösen Nachhaltigkeitsberichts.

B Eigentümer/innen & Finanzpartner/innen¹⁰

B1 Ethische Haltung im Umgang mit Geldmitteln

B1.1 Finanzielle Unabhängigkeit durch Eigenfinanzierung

Die nestbau AG ist eine Bürger-Aktiengesellschaft, die ihren Anlegerinnen und Anlegern sozial und ethisch orientierte Beteiligung an Immobilien in Form von Aktien bietet. Was unsere Investierenden verbindet, ist der Umstand, dass sie nicht primär an einer möglichst hohen Rendite ihrer Geldanlage interessiert sind, sondern dass ihnen der Sinn und der gesellschaftliche Nutzen ihrer Investition am Herzen liegt.

Unser Ziel ist eine kontinuierliche Erhöhung des Eigenkapitals. Dies ist für die sichere Finanzierung weiterer Bauprojekte erforderlich. Diese von außen zugeführte Eigenkapitalerhöhung führt aber nicht zwangsweise zu einer Verbesserung der Eigenkapitalquote, da für die Finanzierung der Immobilienprojekte i.d.R. auch Fremdmittel erforderlich sind. Allerdings wird durch die neuen Immobilien möglichen Mieteinnahmen die Ertragsituation insgesamt verbessert, die Möglichkeit der Bildung von Gewinnrücklagen geschaffen, finanzielle Unabhängigkeit gewährleistet und ein wesentlicher Beitrag zur Risikovorsorge getroffen. Die Frage, wie eine ausreichende Risikodeckung durch Eigenmittel gesichert werden kann und auch in welcher Höhe, erfordert die Betrachtung potenzieller Risiken. Diese könnten für die nestbau AG in folgenden Bereichen entstehen:

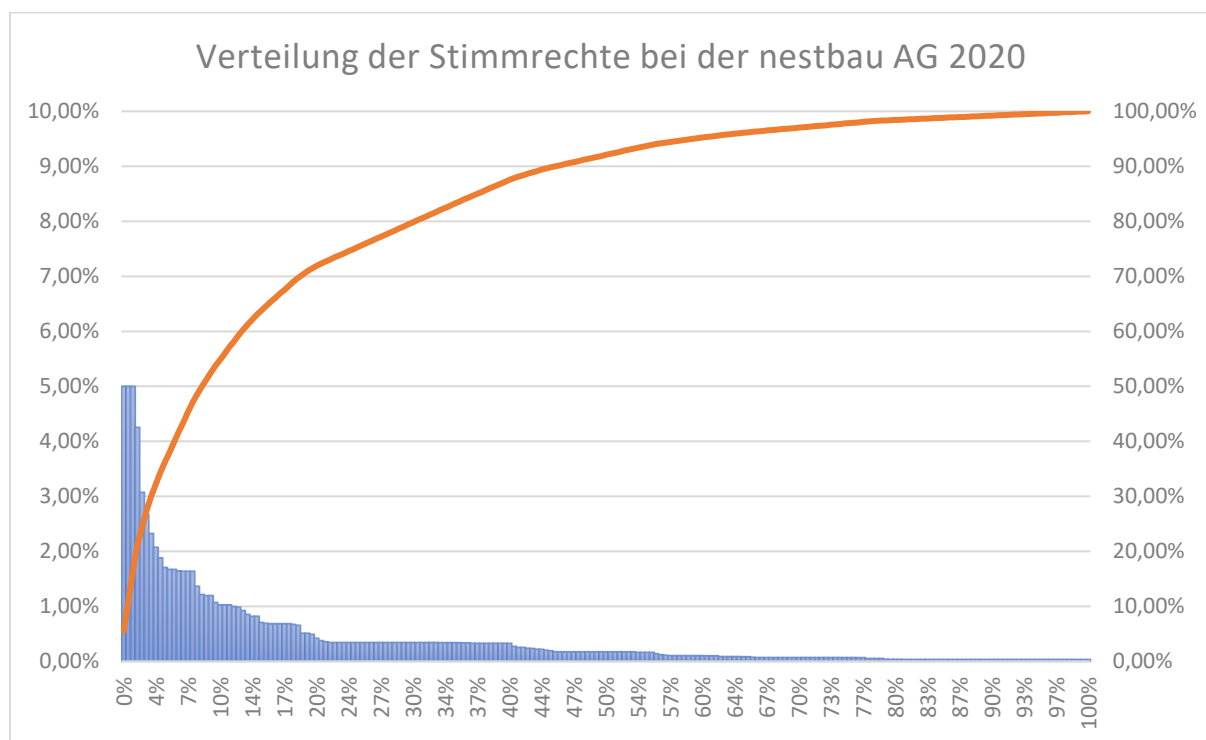
- Unerwünschte externe Einflüsse
- Geldgeberrisiken
- Konjunkturelle Risiken
- Wertverlust der Immobilien
- Kundenrisiken

¹⁰ Vgl. Jahresabschluss im Anhang

- Ökologische Risiken
- Demografische Risiken
- Ökonomische Risiken
- Personalrisiken

Ein wichtiger Aspekt, uns vor **unerwünschten externen Einflüssen** zu schützen ist die Limitierung der Stimmrechte auf 5%, unabhängig davon, wie viele Aktien jemand tatsächlich besitzt. Das ist auch im Hinblick auf die Gewinnung neuer Aktionäre / Eigenkapitalgeber/innen und damit im Hinblick auf die Erhöhung der Eigenkapitals wichtig, da unsere Aktionäre auch bei nur geringen Einlagen darüber mitbestimmen wollen und sollen, was mit ihrem Geld passiert.¹¹

Geldgeberrisiken bestehen nicht, da Aktien nicht zurückgegeben werden können. Wenn jemand Aktien verkaufen will, muss jemand gefunden werden, der die Aktien kauft.



7 Streuung der Aktien-Anteile und des Stimmrechts 2020

Unser Geschäftsmodell ist auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Langfristigkeit und Sicherheit sind wichtige Prinzipien, sowohl im Hinblick auf den Bau und Werterhalt unserer Immobilien als auch im Hinblick auf die Beziehung zu unseren Mietern.

Konjunkturelle Einflüsse haben auf Grund langfristiger Mietverträge und der relativ geringen laufenden Kosten (wenn ein Gebäude erst einmal steht) praktisch keinen Einfluss auf unsere laufenden Geschäfte.

¹¹ Ein weiterer wichtiger Aspekt uns vor unerwünschten externen Einflüssen zu schützen, liegt in der Auswahl der externen Finanzpartner. Hier sind ausschließlich Personen und Kreditinstitute involviert, die unsere Werte und Zielsetzungen zu 100% mittragen (vgl. B1.2).

Auch was den **Werterhalt unserer Immobilien** betrifft, versuchen wir einem potenziellen Wertverlust durch die nachhaltige, energieeffiziente und gegenüber späteren Anpassungsbedarf flexible Bauweise Rechnung zu tragen.

Dadurch, dass wir praktisch ausschließlich in Städten mit sehr großem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum bauen, ist auch die Gefahr eines potenziellen Leerstandes äußerst gering. Da bezahlbarer Wohnraum im Großraum Stuttgart, in Tübingen und vergleichbaren Städten auch langfristig knapp sein wird, sind deshalb auch **keine Kundenrisiken** zu erwarten.

Da die Gebäude der nestbau AG nach den Energiestandards KfW 55 gebaut werden bzw. wurden, sind hier in absehbarer Zeit auch keine unmittelbaren **ökologischen Risiken** zu erkennen. Jedoch sind die Gebäude, trotz der hohen Energieeffizienz und Versorgung mit Solarenergie, nach wie vor auch noch auf Erdgas als zusätzlichem Energieträger angewiesen. Hier werden irgendwann geeignete Maßnahmen zur weiteren Reduktion fossiler Energieträger erforderlich werden. Das könnte aus heutiger Sicht zum Beispiel ein Umstieg auf Pelletheizungen sein oder die Verwendung von Bio-Gas (vgl. Verbesserungspotenziale). Wir sehen hierin jedoch kein grundsätzliches Risiko für unser Geschäftsmodell.

Da ein guter Teil unserer Wohnungen speziell für die Betreuung älterer Menschen bestimmt ist, sehen wir für unser Unternehmen in einer alternden Gesellschaft auch **keine demografischen Risiken**.

Auf Grund der mittlerweile realisierten Projekte und den damit verbundenen Mieteinnahmen, lässt sich mit hoher **Wahrscheinlichkeit** sagen, dass wir spätestens 2024 dauerhaft den Break Even erreichen werden und somit auch keine **finanziellen Risiken** aus dem operativen Geschäft resultieren. Die ab diesem Zeitpunkt erzielten Gewinne werden zunächst zum Abbau der in der Anfangsphase aufgelaufenen Verlustvorträge führen. Zu einem späteren Zeitpunkt ermöglichen sie die Bildung von Rücklagen und die Ausschüttung von Dividenden, was auch im Hinblick auf zukünftige Möglichkeiten der Eigenkapitalbeschaffung von Bedeutung ist. Zum Erreichen des Break Even tragen die Vermietungen der im Berichtszeitraum fertiggestellten „Demenz WG“ und „Zuhause in Hirschau“ bereits bei. Mit der Fertigstellung des Projektes in Kirchheim/ Teck rückt die Erreichung des Break Even näher.

Auch war es durch die höhere Wertschöpfung und durch die Bereitschaft, noch einmal zwei bis drei Jahre einen deutlichen Verlust in Kauf zu nehmen, mittlerweile möglich, potenzielle **Personalrisiken** - insbesondere das Nachfolgerisiko im Falle des Ausscheidens des Vorstandes - durch die Einstellung zusätzlicher Mitarbeiter/innen zu reduzieren.

Grundsätzlich bestehen bei der Finanzierung von Immobilienprojekten auch **Liquiditätsrisiken**. Diese können durch einen hohen Eigenkapitalanteil positiv beeinflusst werden. Selbst im Falle einer Insolvenz würden die Aktionäre bei sehr vorsichtiger Schätzung auf Grund von Wertsteigerungen der Immobilien ca. 20 % mehr Geld zurückerhalten, als sie einbezahlt haben. Nichtsdestotrotz werden die potenziellen Geldgeber über die generellen Risiken von Kapitalanlagen in Aktien ausführlich informiert.

Verpflichtende Indikatoren:

1. Eigenkapitalanteil:

Unser Eigenkapitalanteil beträgt 2020 20,9 % (bzw. 28,3 % wirtschaftliches Eigenkapital). Wie bei Immobilienbesitz häufig der Fall, tragen neben dem nominellen Eigenkapital zusätzlich stille Reserven in Höhe von geschätzt € 1.500.000 zur finanziellen Sicherheit bei.

2. Der durchschnittliche Eigenkapitalanteil der Branche ‚Bau‘ beträgt 24,3 %¹² (im Jahr 2019)

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Mit der Fertigstellung zweier neuer Wohneinheiten (Plan G – Demenz-WG und Zuhause in Hirschau) in 2019 und dem 2019 begonnenen Projekt in Kirchheim / Teck, das im Oktober 2021 fertig gestellt ist, wurde die Basis gelegt, dass die nestbau AG ab 2022 den Break Even erreichen wird.
- Durch ein von der Umweltbank eingeräumtes Verfügungsdarlehen können kurzfristige Liquiditätsengpässe wirkungsvoll vermieden werden.
- Im Hinblick auf die personelle Risikovorsorge wurden zusätzliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eingestellt, der den Vorstand in wesentlichen Themen sukzessive vertreten können sollen.
- Zur Verbesserung der finanziellen Transparenz wurde eine langfristige Unternehmensplanung durchgeführt.
- Ein externer Controller unterstützt seit 2020 die nestbau AG bei der finanziellen Lenkung des Unternehmens.

B1.2 Gemeinwohl-orientierte Fremdfinanzierung

Die langfristige Fremdfinanzierung der nestbau AG erfolgt ausschließlich über Ethikbanken = 82,8 % (UmweltBank AG und GLS), Anleihen = 5,4 % und Darlehen von Gesellschaftern = 11,8 %. Daher verfügen wir über keine konventionellen Kredite. Die Anleihen und Darlehen stammen von Personen und Berührungsgruppen, die ihr Geld gerne sinnvoll und nutzbringend anlegen wollen, denen jedoch eine sichere bzw. feste Verzinsung wichtig sind. Deshalb kann hier auch von einer umfänglich solidarischen Finanzierung gesprochen werden. Durchschnittlich wurden 2020 für diese Darlehen Zinsen in Höhe von 1,5 % bezahlt.

¹² <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/261429/umfrage/eigenkapitalquoten-im-deutschen-mittelstand-nach-branchen/>

Verpflichtende Indikatoren:

1. Fremdkapitalanteil (%-Anteil Fremdkapital)

Der Fremdkapitalanteil beträgt 79,1 % (VJ 68,4 %). Unter Berücksichtigung der zum Jahresabschluss 2020 im Fremdkapital enthaltenen Einzahlungen für eine Kapitalerhöhung entspricht das wirtschaftliche Eigenkapital 25,3 % und die Fremdkapitalquote somit 74,7%.

Laufzeit der Darlehen

- Schleifmühleweg 46 Jahre
- Eisenbahnstraße Demenz-WG 30 Jahre
- Zuhause in Hirschau 38 Jahre
- Kirchheim / Teck 38 Jahre
-

	2020	2019
Finanzierung / Fremdkapital, aufgeschlüsselt nach Finanzierung-sart (in Tsd. EUR)	7.849	4.376
Zur Durchführung einer beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	434	44
Sonderposten für Zuschüsse	0	0
Sonderposten mit Rücklageanteil (50%)	0	
Rückstellungen	2	
Verbindlichkeiten / Darlehen	6.815	4.226
Anleihen	365	295
Nachrangdarlehen von Berührungsgruppen	0	0
Sonstige Darlehen von Berührungsgruppen	807	826
Crowdfunding	0	0
Ethikbanken	5.644	3.105
Konventionelle Bank	0	0
Geschäftsführer / Gesellschafter	0	0
Verbundene Unternehmen	0	0
Verbindlichkeiten aus L&L	270	75
Sonstige Verbindlichkeiten	68	31

8 Fremdfinanzierung

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

Zur Realisierung weitere Bauvorhaben wurden 2019 und 2020 insgesamt TEUR 4.065 zusätzliches Fremdkapital beschafft. Davon entfallen auf:

- Solidarische Finanzierung TEUR 575
- Darlehen von Ethikbanken TEUR 3.490

Konventionelle Banken spielen für die Finanzierung mit Fremdkapital keine Rolle.

B1.3 Ethische Haltung externer Finanzpartner/innen

Die Fremdfinanzierung der nestbau AG erfolgt über zwei Schienen.:

1. Ethikbanken

Der mit 82,8 % größte Teil unseres externen Finanzierungsbedarfs (Darlehensverbindlichkeiten) wird über Ethikbanken abgedeckt. Der größte Anteil hiervon entfällt mit 74,6 % auf die Umweltbank AG in Nürnberg, 8,2 % entfallen auf die GLS Bank.

2. Solidarische Finanzierung

17,2 % unseres Fremdfinanzierungsbedarfs stammt im Wesentlichen aus derselben Berührungsguppe, aus der auch die Eigenkapitalgeber stammen.

5,4 % der externen Finanzierung erfolgen über Anleihen und 11,8 % über private Darlehen. Hier wird für Anleger eine Möglichkeit geschaffen, Geld festverzinslich und mit vereinbarter Tilgung für einen guten Zweck anzulegen.

Ein weiterer Finanzpartner ist die VR-Bank Tübingen eG, bei der wir ein Geschäftskonto zur Abwicklung des operativen Zahlungsverkehrs der Verwaltung unterhalten. Die VR-Bank dient jedoch weder der Fremdfinanzierung noch für Finanzanlagen.

Sowohl die Umweltbank AG als auch die GLS Bank gehören zu den fünf, von UTOPIA empfohlenen Banken¹³, die ihre Geschäfte fair, ethisch und ökologisch abwickeln.

Die Umweltbank AG verbindet Banking mit ökologischer und sozialer Verantwortung. Deshalb hat sie sich dem Umweltschutz in ihrer Satzung verpflichtet und finanziert ausschließlich Umweltprojekte. Die Schwerpunkte des Bankgeschäfts liegen in den Bereichen Sonnenenergie, Wind- und Wasserkraft, Blockheizkraftwerke, Niedrigenergiebauweise, umweltfreundliche Produktion, Kreislaufwirtschaft, ökologische Landwirtschaft sowie Recycling. Die Umweltbank AG ist nach EMAS und DNK zertifiziert und veröffentlicht einen [Nachhaltigkeitsbericht](#).

Die Genossenschaftsbank GLS war die erste Bank mit sozial-ökologischen Grundsätzen und finanziert mit dem Geld ihrer Kunden, so die Bank, „nur solche Unternehmen und Projekte [...], die Entwicklungschancen für unsere und für zukünftige Generationen erhalten oder schaffen.“ Die Schwerpunkte liegen dabei heute in den Bereichen Energie, Wohnen, Bildung, Ernährung, Soziales und nachhaltige Wirtschaft. Die sozialen und ökologischen Grundsätze für die Bankgeschäfte der GLS sind in den [Anlage- und Finanzierungsgrundsätzen](#) formuliert. Die hierin formulierten Ausschlusskriterien

¹³Die von UTOPIA empfohlenen Banken müssen mindestens 5 von 6 Kriterien erfüllen:
<https://utopia.de/bestenlisten/die-besten-gruenen-banken/>

entsprechen weitgehend den von der GWÖ in E1.3 formulierten Negativkriterien für menschenunwürdige Produkte und Dienstleistungen.

Umgekehrt gilt folglich auch, dass die nestbau AG die strengen Positiv-Kriterien der GLS für Finanzanlagen erfüllt, die in den Anlage- und Finanzierungsgrundsätzen unter 5.1.3 Wohnen formuliert sind (vgl. Anhang). Die GLS erstellt jährlich einen [Nachhaltigkeitsbericht nach GRI Standard](#) (Global Reporting Initiative).

Für die Abwicklung des operativen Geschäfts unterhalten wir eine Bankverbindung zur lokalen Volksbank. Die Abwicklung des operativen Geschäfts über die Ethikbanken ist entweder nicht möglich oder deutlich schwieriger als über eine lokale Bank. Die Volksbank Tübingen engagiert sich für regionale soziale Projekte und bietet nachhaltige Finanzprodukte an. Die Volksbank Tübingen hat das Projekt „Bürger-Energie Tübingen eG“ initiiert, das zur Nutzung und zum Ausbau erneuerbarer Energien in Stadt und Region beiträgt.

Die nestbau AG ist darüber hinaus Mitglied folgender Organisationen, deren Ziel die Förderung nachhaltiger und ethischer Geldanlagenformen ist.

- CRIC, Verein zur Förderung von Ethik und Nachhaltigkeit bei der Geldanlage
- FNG, Forum nachhaltige Geldanlage
- Eurosif, European Sustainable Investment Forum (<http://www.eurosif.org/>)

Verpflichtende Indikatoren:

Bis zu drei wesentliche Finanzpartner/innen; jeweils Partner/inneninstitut, Finanzprodukt und Geschäftsumfang (Jahresvolumen) in Tsd. EUR.

GLS	556
Umweltbank	5.084

9 Finanzpartner

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

Im Hinblick auf unsere Bankverbindungen sehen wir keine Notwendigkeit für Verbesserungsmaßnahmen. Die Volksbank Tübingen hat ihre ethischen Leitlinien mittlerweile auf ihrer Website kommuniziert.

B2 Soziale Haltung im Umgang mit Geldmitteln

B2.1 Solidarische und gemeinwohl-orientierte Mittel-verwendung

Der mit Abstand größte Posten unserer Zukunftsausgaben resultiert aus der Schaffung von neuem Wohnraum, entfällt also auf Investitionen. Hier sind auch in den nächsten Jahren eine Reihe von Projekten geplant. Diese Investitionen werden zu ca. 25 -30 % durch Eigenkapital (Aktien) und zu 70 - 75% durch Fremdkapital (Ethikbanken) finanziert. Mit den Mieterlösen der bereits abgeschlossenen, bzw. der 2021 fertiggestellten Bauprojekte, kommt die nestbau AG ab 2024 dauerhaft in die Gewinnzone.

Ein Teil der seit 2020 durch zusätzliche Wohnungen erzielten höheren Mieteinnahmen konnte zur Verbesserung der Mitarbeitergehälter und für den Personalaufbau verwendet werden. Dividenden- und Ertragssteuerzahlungen wird es voraussichtlich erst ab 2027, nach Abbau der Verlustvträge geben. Dividendenzahlungen werden grundsätzlich nur aus Gewinnen getätigt.

Was die Erwartungshaltung unserer Aktionäre im Hinblick auf Kapitalerträge betrifft, kann man sagen, dass bei der nestbau AG nicht die Höhe der Rendite, sondern der Werterhalt einer Geldanlage im Vordergrund steht. Unsere Gebäude werden weder erstellt, um mit maximalem Gewinn als Wohneigentum verkauft zu werden, noch um den Eigentümer/innen möglichst hohe Renditen zu ermöglichen. Die Mietpreise orientieren sich bei der nestbau AG nicht an der oberen Grenze des jeweiligen Mietspiegels. Das ist unseren Aktionären bewusst und Teil ihrer Motivation, ihr Geld in unsere Aktien zu investieren. Gegenwärtig werden noch keine Dividenden an Aktionäre ausbezahlt.

Wie bereits in B1 ausführlich erläutert, gibt es momentan keine erkennbaren Risiken, für die in größerem Umfang Rücklagen gebildet werden müssten. Teilweise werden jedoch bereits Rücklagen für zukünftige Instandhaltungen gebildet. Dies ist mittlerweile auch ein Vertragsbestandteil bei der Finanzierung über die Umweltbank AG („Rücklagenkonto“).

Verpflichtende Indikatoren:

Mittelüberschuss aus Laufender Geschäftstätigkeit (in Tsd. EUR)						2020: 69 (VJ -21,4)	
Gesamtbedarf						Σ 2021-2025	
Zukunftsausgaben	2021	2022	2023	2024	2025	2025	
+ Anlagenzugänge /AV	4.661	5.188	3.793	3.184	3.342	20.168	
Instandhaltung							
Erneuerungsinvestitionen							
Erweiterungsinvestitionen (Grundstücke und Gebäude)	4.651	5.178	3.783	3.174	3.332	20.118	
Plan G	0					0	
Zuhause in Hirschau	0					0	
Rosa Heinzelmännchen, Kirchheim/T	1.732					1.732	
Feuerbacher Melange	203	450	250			903	
Pfrondorf	1.017	480				1.497	
Metzingen	1.189	1.418				2.607	
Aviona, Hechingen	510	2.380	510			3.400	
nn1		450	2.550			3.000	
nn2			473	2.678		3.150	
nn3				496	2.811	3.308	
nn4					521	521	
Sonstige (z.B. Digitalisierung)	10	10	10	10	10	50	
+ Strategischer Aufwand	87	77	62	62	60	348	
Gewinnung neuer Aktionär*innen	60	50	45	45	43	243	
Personalaus- und Weiterbildung	5	5	5	5	5	25	
Sonstige	20	20	10	10	10	70	
Ökologische Optimierungen	2	2	2	2	2	10	
+ Zuführung zu Rücklagen						0	
Gesamtbedarf							
= Zukunftsausgaben	4.748	5.265	3.855	3.246	3.402	20.516	

10 Zukunftsausgaben

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Langfristiger Finanzplan zur Ermittlung der Zukunftsausgaben
- Verbesserung der Einkommen der Berührungsgruppe Mitarbeitende
- Verbesserung der Ertragslage durch Abschluss von Bauprojekten, kontinuierliche Annäherung an den Break Even

B2.2 Negativ-Aspekt: Unfaire Verteilung von Geldmittel

Die nestbau AG kann ausschließen, dass es zu unfairen Verteilungen von Geldmitteln gekommen ist.

B3 Sozial-ökologische Investitionen und Mittelverwendung

B3.1 Ökologische Qualität der Investitionen

Die nestbau AG investiert ausschließlich in sozial-ökologische Projekte. Ca. 99% aller bis Ende 2020 getätigten Investitionen (TEUR 9.124) entfallen auf Bauprojekte.

Bei allen Gebäuden spielen ökologische Kriterien, insbesondere die Energieeffizienz, eine wichtige Rolle. Alle Gebäude wurden bisher nach dem Standard KfW55 errichtet. Da es sich bei allen Gebäuden um Neubauten, bzw. Gebäude handelt, die 2020 teilweise noch im Bau befanden, gibt es gegenwärtig noch keinen ökologischen Sanierungsbedarf.

Auch das Projekt „Neue Nachbarn KG“ bei dem wir als Bauplaner und über eine Tochtergesellschaft als Komplementär beteiligt sind, erfolgte unter Berücksichtigung ökologischer Kriterien. Unsere Beteiligung beschränkt sich hier jedoch auf den Eigenkapitalanteil von € 25.000, mit dem ein von uns zu diesem Zweck gegründetes Tochterunternehmen (n.e.s.t Beteiligungsgesellschaft mbH) als Komplementär haftet.

Für die Realisierung der Projekte werden neben der Eigenfinanzierung durch unsere Aktionär/innen und Genussschein-Inhaber/innen auch Förderprogramme der KfW in Anspruch genommen, sowie Darlehen der Umweltbank AG sowie der GLS Bank. Da die Gebäude mindestens nach dem Energiestandard KfW 55 errichtet werden, gibt es hierfür entsprechend vergünstigte Darlehen.

Für die Errichtung der ambulant betreuten Wohngemeinschaft in der Tübinger Eisenbahnstraße erhielt die nestbau AG 2018 im Rahmen des *Innovationsprogramm Pflege 2016 des Kommunalverband Jugend und Soziales Baden-Württemberg* eine Förderung von € 100.000.

Der Bau energieeffizienter Gebäude **unter Verwendung von Solarthermie** ist Teil unseres Geschäftsmodells. Hierdurch wird neben dem ökologischen Nutzen auch ein Beitrag für bezahlbaren Wohnraum geleistet, da die Miet-Nebenkosten bei geringem Energiebedarf auch entsprechend niedriger ausfallen. Da wir uns auch zu 100 % nach ethischen Kriterien finanzieren und hierzu Förderprogramme der KfW in Anspruch nehmen,

müssen auch die hierfür geltenden ökologischen Kriterien verpflichtend eingehalten werden.

Der Bau von Häusern mit höherem Energiestandard wie zum Beispiel KfW 40 bzw. Passivhäuser wurde in der Vergangenheit bewusst noch nicht realisiert, da die zusätzlichen Kosten, für die im Vergleich zum gebauten Standard relativ geringen, zusätzlichen Energieeinsparungen mit der Zielsetzung des bezahlbaren Wohnraums nicht gut kompatibel wären. Allerdings wird das Thema Energieeinsparung weiterverfolgt und die Verwendung alternativer Baustoffe geprüft. Hierzu wird von uns aktuell eine Machbarkeitsstudie durchgeführt.

Eine Energiebedarfsrechnung, die für die Erstellung der letzten Gemeinwohl-Bilanz für das Gebäude im Schleifmühlweg durchgeführt wurde, hat gezeigt, dass der tatsächliche Energieverbrauch, obwohl das Gebäude formal den Energie-Standard KfW 55 hat, es faktisch nahezu bei KfW 40 liegt. Für die im Berichtszeitraum erstellten Gebäude liegt noch keine ausreichende Datenbasis für eine Berechnung vor.

Verpflichtende Indikatoren:

1. Investitionsplan inkl. ökologischer Sanierungsbedarf (in Tsd. EUR)

Realisierung der ökologischen Sanierung (in Tsd. EUR und %-Angaben): da es sich bei unseren Gebäuden ausschließlich um Neubauten mit hohem ökologischem Standard handelt, sind bisher keine ökologischen Sanierungen erforderlich.

Investitionsplan 2021-2025 in TEUR	2021	2022	2023	2024	2025	Σ 2021-2025
Erweiterungsinvestitionen (Grundstücke und Gebäude)	4.661	5.188	3.793	3.184	3.342	20.168
Plan G						0
Zuhause in Hirschau						0
Rosa Heinzelmänn, Kirchheim / T	1.732					1.732
Feuerbacher Melange	203	450	250			903
Pfrondorf	1.017	480				1.497
Metzingen	1.189	1.418				2.607
Aviona, Hechingen	510	2.380	510	0	0	3.400
nn1	0	450	2.550	0	0	3.000
nn2	0	0	473	2.678	0	3.150
nn3	0	0	0	496	2.811	3.308
nn4	0	0	0	0	521	521
Sonstige (z.B. Digitalisierung)	10	10	10	10	10	50

11 Investitionsplan

2. Flächenversiegelung

- Plan G wurde auf dem z.T. bebauten, z.T. mit alten Gleisanlagen ausgestatteten Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs errichtet, anteiliger Flächenbedarf geschätzt ca. 100 m². (300 m² Grundfläche / 3 Stockwerke)
- Die Pflege-WG in Hirschau wurde auf einem unbebauten Grundstück errichtet, Flächenbedarf ca. 175 m² (350 m² Grundfläche / 2 Stockwerke)

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Die Prüfung von Möglichkeiten zur Energieeinsparung durch die Verwendung alternativer Bau-Materialien wie Holz (Vgl. D3.1 Projekt Materialanalyse / Holzbau und Anhang) wurde begonnen
- Abschluss von Bauprojekten:
 - „Plan G“ – Demenz-WG, Bezug durch Mieter
 - „Wohnen in Hirschau“ – ambulant betreute Pflege-WG
- Baubeginn Kirchheim/Teck
- Planung neuer Projekte & Investitionen:
 - „Feuerbacher Melange“: ambulant betreute Wohngemeinschaft (Betreiber: Stiftung Innovation und Pflege) & Café in der Hand eines sozialen Trägers
 - Metzingen mit Inklusions-WG
 - Tübingen-Pfrondorf, soll das erste Pilotprojekt als Holzhaus werden, wird gemeinschaftliches Wohnen für Ältere ermöglichen

Verbesserungspotenziale / Ziele:

- Ökologische Kriterien neben der Energieeffizienz bei den Objekten im eigenen Bestand verstärkt berücksichtigen – Erstellung eines Kriterien-katalogs
- Verstärkt auf ökologische Aspekte bei Gemeinschaftsprojekten und im Rahmen der Projektentwicklung Einfluss nehmen
- Die vorgenannten Punkte werden in dem für 2021 vorgesehenen Projekt Ökobilanz / CO₂-Bilanz zusammengefasst. Für die Erstellung dieser Bilanz ist eine enge Zusammenarbeit von Planern und Gewerken und die Erfassung aller relevanten Informationen unumgänglich.

B3.2 Gemeinwohl-orientierte Veranlagung

Neben unseren eigenen Immobilienprojekten beteiligen wir uns im Projekt Neue Nachbarn auch an solidarischen Finanzierungsformen sozial-ökologischer Projekte. Die nestbau AG ist über eine Tochtergesellschaft mit EUR 25.000 an der Bürger-Wohnbau-Gesellschaft *Neue Nachbarn GmbH & Co. KG* als Komplementär, also als Vollhafterin beteiligt.¹⁴ Das Projekt *Neue Nachbarn* ist ein Zusammenschluss engagierter Bürger/innen zu einer Bürger-Wohnbau-Gesellschaft, die mit diesem Projekt soziale Verantwortung übernehmen. Ziel des Projektes ist, mit der Schaffung von Wohnraum für Geflüchtete einen wichtigen Beitrag zu gelingender Integration zu leisten. Das Gebäude wird für mindestens 10 Jahre zu 75 % an geflüchtete Familien (ca. 35 Personen) vermietet und zu 25 % an Wohngemeinschaften von Studierenden bzw. jungen Erwachsenen. Darüber hinaus soll auch sichergestellt werden, dass der gesamte Wohnraum auch nach Ablauf der zehnjährigen Miet-Bindungsfrist bezahlbar bleibt. Ein weiteres besonderes Merkmal des Projektes ist, dass das Gebäude, das auf städtischem Grund in Erbbaurecht errichtet wurde, nach 60 Jahren an die Stadt zurückgegeben wird. Damit wird auch gewährleistet, dass öffentlicher Grund und Boden in öffentlichem Eigentum verbleibt und zukünftigen Generationen Gestaltungsspielräume verbleiben. Das Gebäude entspricht dem Energiestandard KfW 55 und ist an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen.

Neben diesen, in der Finanzbilanz als Anteile an verbundenen Unternehmen ausgewiesen EUR 25.000, gehören noch Genossenschaftsanteile an der GLS-Bank in Höhe von EUR 500 zu den Finanzanlagen.

Alle Finanzanlagen dienen der Förderung sozialer Belange und wurden nicht aus Renditeinteresse heraus getätigt. Da es sich bei der Anlagen im Projekt *Neue Nachbarn* um keine typische Geldanlage handelt, sondern eine Beteiligung darstellt, bei der die nestbau AG als Akteur auftritt, haben wir von Beginn an auch vollständige Transparenz bezüglich der zu erwartenden sozial-ökologischen Wirkungen dieses Projektes und die Verwendung der eingesetzten Finanzmittel. Grundsätzlich spielen Finanzinvestitionen für uns (bisher) keine große Rolle, da überschüssige Mittel für Neue Gebäude verwendet werden würden. Sollten Finanzanlagen in der Zukunft vorgenommen werden, müssten diese mindestens den Kreditvergabekriterien der GLS-Bank bzw. Umweltbank entsprechen.

¹⁴ Bürgerinnen und Bürger, die sich an dem Projekt beteiligen, sind Kommanditist/innen. Sie werden mit einem Betrag von mindestens € 2.500 Gesellschafter/in einer Kommanditgesellschaft. Sie haben keine Mitwirkungspflicht, jedoch gemäß ihrem Anteil ein Mitspracherecht. Das persönliche Vermögen haftet jedoch nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft. Komplementär und damit vollhafter Teil der KG ist eine Tochtergesellschaft der nestbau AG.

Verpflichtende Indikatoren:

Finanziertes Projekt	Betrag in EUR	% des Anlagevermögens	% der Finanzanlagen
n.e.s.t. Beteiligungsgesellschaft (Neue Nachbarn)	25.000	0,27%	98,0%
GLS	500	0,01%	2,0%
Fondsveranlagungen	0	0,00%	0,0%
Summe	25.500	0,28%	100,0%

12 Gemeinwohl-orientierte Veranlagung 2020

B3.3 Negativ-Aspekt: Abhängigkeit von ökologisch bedenklichen Ressourcen

Trotz der hohen Energiestandards unserer Wohngebäude (KfW55) und der in allen Gebäuden mit nestbau -Beteiligung vorhandenen Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen kommen gegenwärtig noch fossile Brennstoffe in Form von Erdgas zum Einsatz.

Hier wäre bei ökologisch und sozial adäquater Erzeugung grundsätzlich ein Umstieg auf Biogas möglich. Im Fall der Gebäude, bei denen auf Grund kommunaler Vorgaben Anschlusszwang an das Fernwärmenetz der Stadtwerke besteht, kann diese Aufgabe jedoch nur gemeinsam mit den zuständigen Energielieferanten gelöst werden. Im Falle unserer Immobilie im Schleifmühlweg stehen einem Umstieg auf Biogas allenfalls ökonomische Gründe im Weg (vgl. E3). Allerdings wäre hierzu eine Lieferantenwechsel erforderlich, da die lokalen Stadtwerke als bisheriger Versorger lediglich eine Beimischung von 15 % Biogas anbieten. Unser Geschäftsmodell ist jedoch grundsätzlich nicht abhängig von bedenklichen Ressourcen.

Verbesserungspotenziale:

- Durch einen Umstieg auf Biogas könnte bei den Gebäuden, die keinem Anschlusszwang unterliegen komplett auf fossile Ressourcen verzichtet werden.

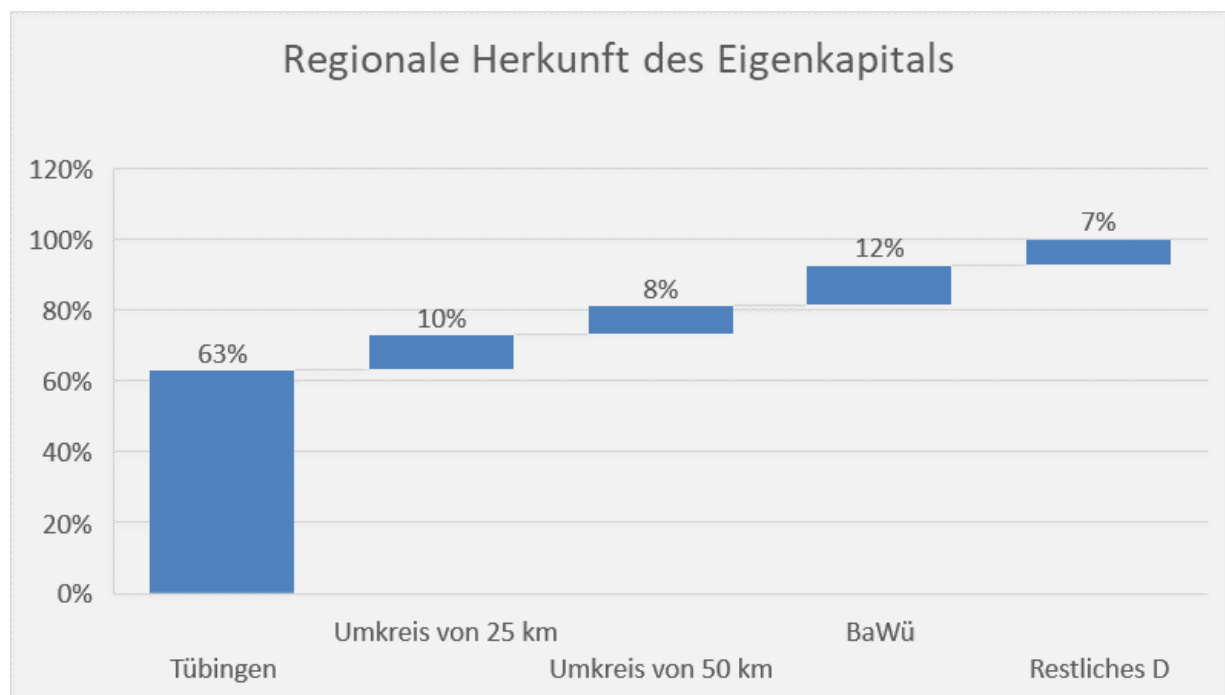
B4 Eigentum und Mitentscheidung

B4.1 Gemeinwohl-orientierte Eigentumsstruktur

Die nestbau AG ist eine Bürger-AG, deren Aktionär/innen ihr Gemeinwesen aktiv mitgestalten wollen. Das Ziel unserer Aktionär/innen ist nicht primär eine hohe Rendite ihrer Geldanlage, vielmehr setzt sich ihr Gewinn zusammen aus einer künftig möglichen monetären Rendite (der Dividende), aus einer möglichen Wertsteigerung der nestbau - eigenen Immobilien, vor allem aber aus Ihrem sozial-ökologischen Beitrag, wie:

- Erhaltung lebenswerter Städte
- Sicherung des sozialen Friedens
- Bau ressourcenschonender Gebäude
- Regionale Wertschöpfung und Standortförderung
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Integration von sozial benachteiligten Menschen

So bringt das angelegte Geld neben der wirtschaftlichen auch eine soziale und ökologische Wertschöpfung.

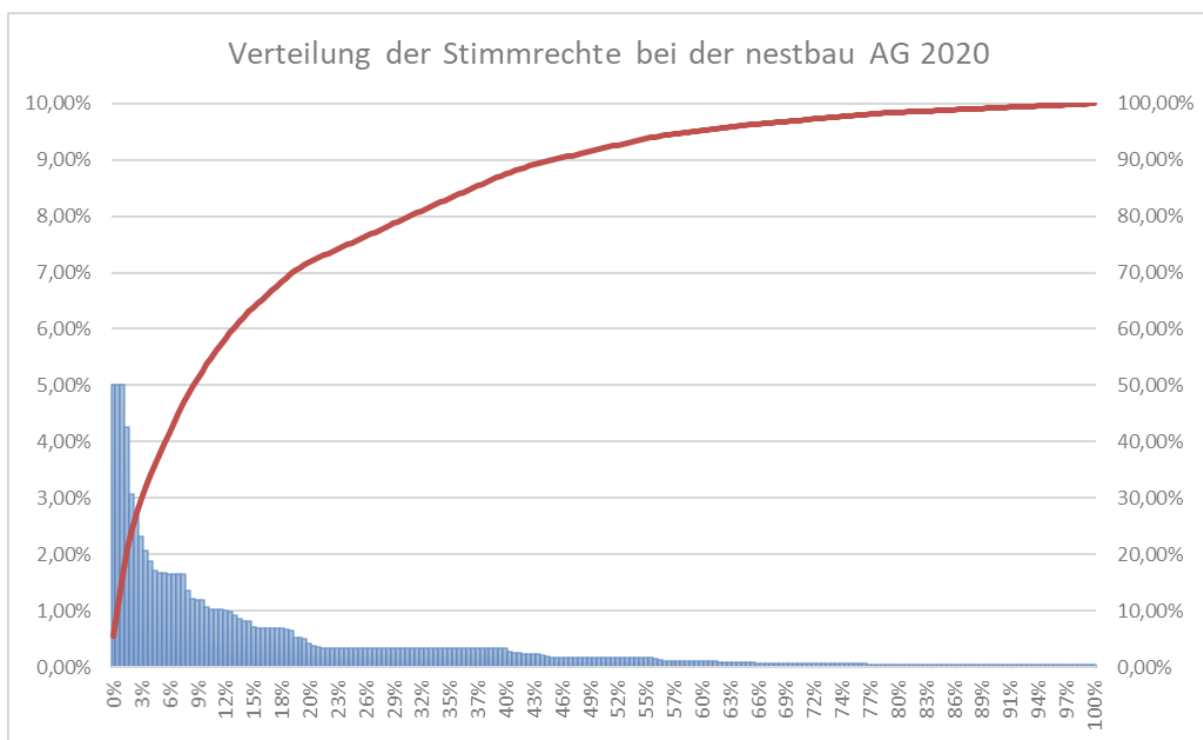


13 Regionale Herkunft des Eigenkapitals

Die Anteilseigner/innen bzw. Aktionär/innen können auf der Hauptversammlung über wichtige Unternehmensentscheidungen abstimmen. Hierzu gehört die Wahl des Aufsichtsrats, Änderungen der Satzung, Kapitalerhöhungen, die Entlastung des

Vorstandes etc. Bei der nestbau AG finden in der Regel jährlich zwei bis drei Hauptversammlungen statt, eine ordentliche Hauptversammlung und ein bis zwei außerordentliche, auf denen u.a. Kapitalerhöhungen beschlossen werden und die den Aktionären die Möglichkeit bieten, an der aktuellen Unternehmensentwicklung teilzuhaben und sie mitzugestalten.

Grundsätzlich richtet sich bei einer Aktiengesellschaft das Stimmrecht auf der Hauptversammlung nach dem jeweiligen Anteil am gesamten Aktienbestand. Bei der nestbau AG ist allerdings in der Satzung ein Passus verankert, wonach kein/e Aktionär/in mehr als 5% des Stimmrechts ausüben darf, egal wie viele Aktien er oder sie besitzt. Dies entspricht unserem Charakter als Bürger-AG und soll eventuelle Übernahmen der nestbau AG durch größere oder spekulative Anleger/innen verhindern.



14 Verteilung der Stimmrechte 2020

Voraussetzung für gelingende Mitentscheidung sind transparente Entscheidungs-Grundlagen. Unsere Jahresabschlüsse und viele weitere Informationen sind öffentlich auf unserer Website einsehbar.

Um noch transparenter zu werden, wurde 2020 die Systematik des Rechnungswesens überarbeitet, wodurch einerseits die Erfolgsbeiträge der einzelnen Bauprojekte deutlicher ersichtlich sind, aber auch gemeinwohl-relevante Sachverhalte transparenter erfasst und ausgewiesen werden.

2020 wurde auch ein Finanzplan für die nächsten 10 Jahre erstellt, der allen interessierten Aktionär/innen mit schriftlichen Erläuterungen und dem Angebot zur persönlichen Erläuterung zur Verfügung gestellt wurde. Auf Grund der Corona-bedingten Einschränkungen konnte eine geplante Präsentation nicht durchgeführt werden. Das Angebot für eine persönliche Erläuterung des Finanzplans wurde von einzelnen Aktionär/innen in Anspruch genommen.

Daneben gibt es noch den mehrmals jährlich erscheinenden Newsletter, den *nestblick*, der Einblicke in unsere laufenden Projekte und Aktivitäten gibt.

Verpflichtende Indikatoren:

1. Verteilung des Eigenkapitals: (Eigenkapitalstruktur in %, jeweils von 0 bis 100)

2020 stammen noch über 20 % des Aktienkapitals von direkten Berührungsgruppen des Unternehmens: Führungskräfte, Mitarbeiter, Geschäftspartner, Aufsichtsrat und das persönliche / familiäre Umfeld. Der Anteil der Kapitalinvestoren steigt allerdings auf Grund des steigenden Kapitalbedarfs für die notwendigen Investitionen kontinuierlich an und zeigt auch, dass die Idee des Gemeinwohl-orientierten Wohnungsbaus bekannter wird und auf Interesse stößt.

	2.018	2.019	2.020
Führungskräfte	21,1%	14,7%	10,9%
Mitarbeitende	0,7%	0,2%	0,1%
Kund*innen	0,2%	0,2%	0,2%
Geschäftspartner*Innen	1,3%	1,0%	0,9%
weiteres Umfeld	4,6%	9,1%	8,2%
Kapitalinvestor*innen	72,0%	74,7%	79,8%
	100,0%	100,0%	100,0%

15 Eigenkapital nach Berührungsgruppen

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- 10 Jahres-Plan mit interessierten Aktionär/innen kommuniziert
- Optimierungen im Rechnungswesen zur Schaffung von mehr Transparenz
- Im Berichtszeitraum konnten die Voraussetzungen für eine Erweiterung und Verbreiterung der Eigentümerschaft durch mehr Menschen weiter aktiv gefördert

werden. Zur Realisierung weitere Projekte, konnte 2019 und 2020 das Eigenkapital um TEUR 1.877 auf TEUR 3.045 erhöht werden, was einer Erhöhung gegenüber 2018 um 160 % bedeutet.

- Die Anzahl der Aktionär/innen hat sich dabei von 68 (2018) auf 191 (2019) und 211 (2020) im Berichtszeitraum verdreifacht.

B4.2 Negativ-Aspekt: Feindliche Übernahme

Feindliche Übernahmen sind nicht kompatibel mit unseren Werten und Überzeugungen. Durch die Beschränkung der Stimmrechte auf 5% und auf Grund der Tatsache, dass die Aktien der nestbau AG nicht frei handelbar sind, besteht auch für uns praktisch keine Gefahr einer feindlichen Übernahme.

C Mitarbeitende

Die nestbau AG befindet sich am Ende der Pionierphase. Obwohl von der Anzahl der festen Mitarbeiter/innen her noch immer ein kleines Unternehmen, werden die Abläufe auf Grund des Volumens und der Anforderungen der Bauprojekte und der Anzahl der zu verwaltenden Immobilien immer komplexer, was eine Differenzierung der Tätigkeiten mit sich bringt. So war 2020 auch geprägt durch eine Reihe personeller Veränderungen und der Notwendigkeit, organisatorische Strukturen zu überdenken und zu verändern. Die Zunahme der von uns betreuten Projekte und der damit einhergehende höhere Verwaltungs- und Planungsaufwand führten zu einer Reihe von Neueinstellungen. Im Projektmanagement wird der Vorstand jetzt bei der Durchführung von Bauprojekten unterstützt. Die bisher von einer geringfügig beschäftigten Mitarbeiterin betreute Buchhaltung wird jetzt von einer Buchhalterin mit einer 50% Stelle betreut, welche auch Gemeinwohl-Themen im Rechnungswesen mit abbildet und dem externen Controller zuarbeitet. Ende 2020 beschäftigten wir nunmehr insgesamt fünf festangestellte Mitarbeiter/innen. Der Vorstand ist in Vollzeit angestellt, vier Mitarbeiter/innen sind in Teilzeit angestellt (3,4 VZÄ). Daneben gab es einen Werkstudenten, der ausschließlich mit dem Projekt „Umweltwirkungen des Gebäudes in Hirschau“ beschäftigt war. Die Komplexität und Vielfalt der Projekte erfordern veränderte Formen der internen Kooperation. War die Kooperation in der Vergangenheit durch situative Kommunikation und Entscheidungen geprägt, werden jetzt zusehends andere Formen der Kommunikation, des Wissenstransfers und der Entscheidungsfindung erforderlich.

C1 Menschenwürde am Arbeitsplatz

C1.1 Mitarbeiterorientierte Unternehmenskultur

Wir sind bestrebt unsere Werte und Überzeugungen (vgl. S. 10) auch am Arbeitsplatz zu leben. Eigenverantwortung, Selbstorganisation, Transparenz und Mitbestimmung sind wichtige Werte, wenngleich wir hier noch Entwicklungsbedarf sehen. Es gab in der Vergangenheit nur wenige formalisierte Prozesse, viele Aufgaben wurden im direkten Dialog besprochen oder ergaben sich auf Grund der jeweiligen spezifischen Kompetenzen.

Da es 2020 wesentliche personelle Veränderungen gab und eine Reihe neuer Mitarbeiter/innen neu dazugekommen sind und andere das Unternehmen verließen, wurde es erforderlich über veränderte Formen der Zusammenarbeit nachzudenken. Historisch gesehen ist die nestbau AG um die Person des Vorstandes herum gewachsen. Die nestbau AG ist bisher **sein** Projekt und alle wesentlichen Aktivitäten laufen bei ihm zusammen.

Ein wichtiger Punkt zur Übernahme von Eigenverantwortung ist, dass das erforderliche Wissen und Knowhow und andere hierfür erforderlichen Voraussetzungen erfüllt werden. Aus diesem Grund wurde zum Thema Wissenstransfer eine eigene Workshopreihe begonnen (Vgl. C4), die sich mit diesem Thema und den Voraussetzungen für eine Verantwortungsübergabe beschäftigt. Im Rahmen dieser Workshopreihe konnten sich alle Mitarbeiter/innen kritisch und konstruktiv zu den Themen Unternehmens-Entwicklung (Nachfolgeregelung, Umbruch), Organisation (Prozessgestaltung, Aufgaben), Ziele und Strategie, Wissenstransfer (Informationsfluss, interner Kommunikation) und Führung äußern und Anregungen und Verbesserungsvorschläge einbringen. Im Rahmen der Workshops wurde deutlich, dass Wissen ein wichtiger Punkt ist, es aber auch anderer geeigneter Veränderungsprozesse bedarf, um Verantwortung zu übertragen und funktionale Steuerungsprozesse aufzubauen. Die Offenheit der Mitarbeiter in ihren Rückmeldungen sind eine wertvolle Quelle für diese notwendigen Veränderungsprozesse.

Ende 2020 wurde daher unter Leitung eines erfahrenen Beraters ein Teambildungsprozess begonnen, den man als Übergang von einer „Organisation auf Zuruf“ zu einer „Organismus-Kultur“ beschreiben könnte. An diesen Workshops nehmen alle Mitarbeiter/innen teil. Ziel des Workshops ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Übertragung von Verantwortung und Wissen und damit zur Schaffung der Voraussetzungen für eigenverantwortliches Handeln.

Verpflichtende Indikatoren:

1. Fluktuationsrate: 0,5
2. durchschnittliche Betriebszugehörigkeit: Vorstand seit 12/2010, alle anderen festangestellten Mitarbeiter/innen seit 2020
3. Anzahl an (Initiativ-) Bewerbungen: ca. 6 pro Jahr
4. Anzahl und Regelmäßigkeit an Erhebungen zur Zufriedenheit am Arbeitsplatz: im Rahmen des Workshops zum Thema Wissenstransfer und im Rahmen eines 2020 begonnenen Teamentwicklungsprozesses
5. Angebot und in Anspruch genommene Entwicklungsmöglichkeiten (fachlich und persönlich) in Stunden pro Mitarbeitendem bzw. nach Führungsebene: geschätzt 16 h pro Mitarbeiter*in.

Verbesserungspotenziale / Ziele:

- Fortsetzung des Workshops „Organismus-Kultur“, konkrete Ziele im Hinblick auf Verantwortungsübernahme vereinbaren
- Voraussetzungen schaffen, Fortführung Projekt Wissensmanagement / Wissenstransfer

Hinweise Auditor*in beim letzten Audit:

- Es gibt kein formalisiertes Mitarbeiter*innengespräch. Formulierung von klaren Regeln zum Umgang miteinander.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Einführung eines formalen Mitarbeitergesprächs zur Mitarbeiter-zufriedenheit und zu fachlichem und persönlichem Schulungsbedarf wurde 2019 als Bestandteil in den Standard-Arbeitsvertrag aufgenommen.
- Workshop-Reihe „Wissensmanagement / Wissenstransfer“ wurde begonnen
- Workshop-Reihe „Organismus-Kultur“ wurde begonnen

C1.2 Gesundheitsförderung und Arbeitsschutz

Auf Grund unserer Unternehmensgröße und der Art unserer Tätigkeit gibt es keine umfangreichen, formalisierten Angebote und Maßnahmen zur Gesundheitsförderung und zum Arbeitsschutz.

Der Arbeitsschutz beim Besuch von Baustellen ist u.a. durch die Berufsgenossenschaft (BG) geregelt. Hier werden die geltenden Vorschriften eingehalten. Das bedeutet für uns aber lediglich das Tragen von Helm und Warnweste, darüber hinaus gibt es keine

weiteren speziellen Arbeitsschutzmaßnahmen, besondere Arbeitsschutz-Schulungen sind nicht erforderlich.

Für die persönliche Gesundheitsförderung können die Mitarbeiter/innen jederzeit das Firmen-Pedelec benutzen.

In der Pandemie-Zeit wurden, so bald diese verfügbar waren, allen Mitarbeitenden kostenlos Schutzmasken zur Verfügung gestellt, ab 2021 dann auch kostenlos Covid-Schnelltests.

Ansonsten resultieren die größten gesundheitlichen Herausforderungen aus den typischen Problemen, die Büroarbeit mit sich bringt. Hier gibt es in der Tat auch noch Verbesserungsbedarf, so ist z.B. das Licht nicht optimal auf die Arbeitsplätze abgestimmt, die auch tendenziell eher zu beengt sind. Die vorhandenen Schreibtische sind nicht höhenverstellbar.

Verpflichtende Indikatoren:

1. Gesundheits-/Krankenquote (in Abhängigkeit der demographischen Verteilung):

Es gibt keine berufsbedingten Krankheiten, krankheitsbedingte Fehlzeiten wurden nicht explizit erfasst

2. Anzahl der Tage, an denen Mitarbeitende trotz Krankheit in den Betrieb kommen: keine
3. Anzahl und Ausmaß der Betriebsunfälle: keine
4. In Anspruch genommene Angebote durch die Mitarbeitenden: Inhalte + Anzahl der Stunden pro Mitarbeitenden: keine

Verbesserungspotenziale / Ziele:

- Arbeitsplätze im Hinblick auf Ergonomie optimieren, insbesondere Licht- und Platzverhältnisse, höhenverstellbare Schreibtische

C1.3 Diversität und Chancengleichheit

Das Thema Diversität hat für uns schon auf Grund unserer Unternehmensgröße keine große Bedeutung. Grundsätzlich spielen Kriterien wie Alter, Geschlecht, Ethnie etc. bei Personalfragen keine Rolle. In den wenigen bisherigen Fällen von Personaleinstellungen spielte in erster Linie die fachliche und soziale Qualifikation eine Rolle.

Eine Benachteiligung auf Grund von Alter, Geschlecht etc. kann ausgeschlossen werden.

Auch hierarchische Unterschiede spielen praktisch keine große Rolle. Wie in C1 erläutert, handelt es sich bei Selbstorganisation und Eigenverantwortung um wichtige Anforderungen an unsere Mitarbeiter/innen. Sie entsprechen unseren Werten und sind darüber hinaus für die Entlastung des Vorstands von grundlegender Bedeutung. Eigenverantwortung und Selbstorganisation und damit Abbau von Hierarchie sind ausdrücklich gewünscht. Natürlich müssen gewisse Entscheidungen durch den Vorstand getroffen werden, weil er rechtlich diese Funktion ausübt. Und natürlich spielt hier der ausgeprägte Gestaltungswille eine Rolle, sich in Grundsatzfragen die letzte Entscheidung vorzubehalten.

Verpflichtende Indikatoren:

1. Demografische Verteilung der Mitarbeitenden im Unternehmen in Hinblick auf Dimensionen der Diversität , sowie getrennt nach Führungsebenen

Position	Anzahl Mitarbeiter VZÄ				
	Summe	Frauen	Männer	Divers	
Führungskraft	1,0	0,0	1,0	0,0	48%
Mitarbeiter	1,1	0,3	0,8	0,0	52%
Azubi / Trainee	0,0	0,0	0,0	0,0	0%
Summe	2,1	0,32	1,75	0,00	100%
Geringfügig	0	0	0	0	
Summe incl. Geringfügig	2,1	0,3	1,8	0,0	

Abbildung 16: Demografische Daten 2020

2. In Anspruch genommene Angebote im Bereich Gesundheit/Diversität: Inhalte und Anzahl der Stunden pro Mitarbeitenden n.a.
3. Gesellschaftliche Diversität des Umfelds: Der Aufsichtsrat besteht insgesamt aus drei Personen, eine Aufsichtsratsvorsitzende (w) und zwei Aufsichtsräte (m).
4. Anzahl von Väter-/Mütter-Karenz in Monaten: 0
5. Nach den Dimensionen aufgeschlüsselte Anzahl von Neueinstellungen /Fluktuationen: April 2018 bis Dezember 2020 eine Mitarbeiterin, 1.-30. September 2020 eine Mitarbeiterin

C1.4 Negativ-Aspekt: Menschenunwürdige Arbeitsbedingungen

Es kann bestätigt werden, dass keine potenziellen menschenunwürdigen Arbeitsbedingungen vorliegen.

C2 Ausgestaltung der Arbeitsverträge

Alle Mitarbeiter/innen der nestbau AG incl. der geringfügig Beschäftigten haben unbefristete Arbeitsverträge.

C2.1 Ausgestaltung des Verdienstes

Alle Aspekte der Entlohnung sind transparent, jeder weiß, wer wieviel verdient.

In unsere Satzung ist eine Gehaltsspreizung von maximal 3:1 festgeschrieben! Das heißt: das höchste Gehalt darf nur dreimal so hoch sein wie das niedrigste Gehalt.

Alle Gehälter für eine Vollzeitstelle liegen mittlerweile deutlich über den Living Wages. Aktuell liegt die Gehaltsspreizung bei 1:1,2.

Mitarbeiter/innen können ihren Verdienst nicht selbst bestimmen. Die Bezüge des Vorstandes werden durch den Aufsichtsrat bestimmt.

Verpflichtende Indikatoren:

C2.1 Ausgestaltung des Verdiensts	in Euro
min Gehalt (€) (VZÄ)	42.240 (VJ 14.400)
max. Gehalt (€) (VZÄ)	52.185 (VJ 29.909)
Gehalts-Spreizung	1/ 1,2 (VJ 1 / 2,1)
Medianverdienst (€)	45.357 (VJ 22.154)
Durchschnittsgehalt (€) (VZÄ)	45.693 (VJ 22.154)
Living Wages (€) (Tübingen)	28.088
60 % vom Median (€)	26.436
Zuschlag für lokale Lebenshaltung (€) (Mieten)	1.321

17 Ausgestaltung des Verdienstes

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Erste Schritte zur Anhebung der Gehälter der Mitarbeiter/innen wurden vorgenommen. Die Gehälter für eine Vollzeitstelle liegen damit durchgehend über den aktuellen living wages von € 28.088

C2.2 Ausgestaltung der Arbeitszeit

Die Arbeitszeiten werden von den Mitarbeiter/innen individuell erfasst, es findet keine Kontrolle statt. Grundsätzlich ist es erforderlich, dass wir während der Kernarbeitszeiten für Mieter, Geschäftspartner etc. erreichbar sind. Dies wird ggf. auch durch individuelle Vereinbarungen sichergestellt. Es besteht eine große Bereitschaft und Flexibilität bei allen Beteiligten sich auf besondere Belange einzustellen, also bei Bedarf früher zu

kommen oder länger zu bleiben, oder bei einem Tag der offenen Tür auch an einem Samstag zu kommen. Geleistete Überstunden werden grundsätzlich mit Freizeitausgleich abgegolten und nicht ausbezahlt. Dies wird von den Mitarbeitenden in Abstimmung mit betrieblichen Belangen eigenverantwortlich gehandhabt.

Überstunden spielen auch keinerlei Rolle für den Erfolg der nestbau AG, sind aber manchmal aus Gründen der Flexibilität bzw. Kundenorientierung erforderlich.

In aller Regel gibt es auch keinerlei Einschränkungen, wenn persönliche Wünsche eine individuelle Zeitplanung erforderlich machen. Das kann alles auf dem „kleinen Dienstweg“ abgestimmt werden. Es gilt als Regel die Anwesenheit in den Kernarbeitszeiten von 9-12 Uhr und von 13-16 Uhr, aber anderweitige Absprachen sind jederzeit möglich. Die Verteilung der Arbeitszeit, insbesondere Regelungen zum Abbau von Überstunden und die Festlegung, dass Überstunden nicht verfallen können, soll zukünftig formal geregelt werden. Während der Pandemie ist es den Mitarbeiter/innen weitgehend freigestellt, ob sie im Büro oder Homeoffice arbeiten.

Verpflichtende Indikatoren:

1. Unternehmensweit definierte Wochenarbeitszeit : 38 h
2. Tatsächlich geleistete Überstunden: 0 h

C2.3 Ausgestaltung des Arbeitsverhältnisses und Work-Life-Balance

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit an die individuelle Lebenssituation angepasste Arbeitszeit-Modelle wahrzunehmen. Dies wurde bisher aber noch nicht in Anspruch genommen.

C2.4 Negativ-Aspekt: Ungerechte Ausgestaltung der Arbeitsverträge

Eine ungerechte Ausgestaltung von Arbeitsverträgen kann ausgeschlossen werden.

Die "investierte" Arbeitszeit spielt bei der Erreichung von Karriereschritten oder der Bewertung des Engagements der Mitarbeitenden keine Rolle. Was zählt sind Eigenverantwortung und das Ergebnis der Arbeit.

Verpflichtende Indikatoren:

● Standortabhängiger "Lebenswürdiger Verdienst"	€ 28.088
● Gewinn	€ 90.992
● Mitarbeiter/innenanzahl	6 (VZÄ 2,3) ¹⁵
● Innerbetriebliche Spreizung	1 / 1,2
● Anzahl der Pauschalverträge	0
● Anzahl der Null-Stunden-Verträge	0
● Mindestvertragslaufzeit der Zeitarbeitenden	n.a.
● Maximalvertragslaufzeit der Zeitarbeitenden	n.a.
● Anzahl aller Beschäftigten (inkl. Zeitarbeitenden)	8
● Anzahl der Zeitarbeitenden	0
● Laufzeit von befristeten Arbeitsverträgen	n.a.
● Anteil von befristeten Arbeitsverträgen	0

18 Indikatoren zu den Arbeitsverhältnissen

C3 Förderung des ökologischen Verhaltens der Mitarbeitenden

C3.1 Ernährung während der Arbeitszeit

Auf Grund der geringen Mitarbeiteranzahl (2020: 2,3 VZÄ, 2019: 1,5 VZÄ) gibt es weder eine eigene Kantine noch eine Versorgung mit Lebensmitteln während der Arbeitszeit. Es besteht jedoch die Möglichkeit, eine Küche zu benutzen.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

Fair gehandelter Bio-Kaffee, der von einer Frauen-Kooperative in Honduras erzeugt und vom Café Libertad Kollektiv eG bezogen wird, steht den Mitarbeitern kostenlos zur Verfügung.

C3.2 Mobilität zum Arbeitsplatz

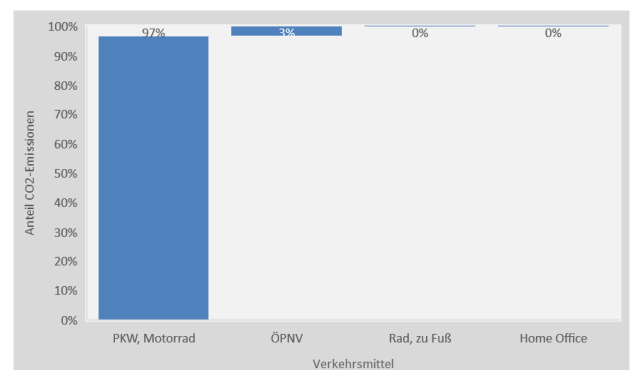
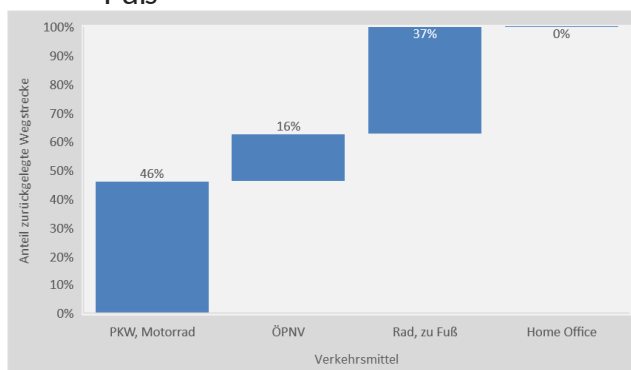
Für die Mobilität zum Arbeitsplatz fallen jährlich ca. 0,6 t CO₂ an (2018 /2019: 0,4 t) an. Die durchschnittliche Entfernung zur Arbeitsstelle beträgt 6,7 km (2018 / 2019) 4,8 km

¹⁵ Die starke Diskrepanz zwischen VZÄ und Mitarbeiter*innenanzahl kommt daher, dass es einige Neueinstellungen erst gegen Ende des Jahres gab, die Berechnung der VZÄ aber das ganze Geschäftsjahr zugrunde legt.

(2020). Die Zunahme gegenüber den Vorjahren resultiert aus Neueinstellungen von Mitarbeiter/innen¹⁶. Die von uns benutzten Verkehrsmittel, um zur Arbeitsstelle zu kommen sind PKW, Bahn und Fahrrad. Ein Teil der Mitarbeiter/innen kommt zu Fuß. Für Fahrten in Tübingen steht ein Pedelec zur Verfügung. Unser Firmenwagen ist ein Smart. Daneben gibt es noch einen FIAT Ducato, der für gelegentliche Transporte genutzt wird und ansonsten dem Vorstand auch zur privaten Nutzung dient. Dienstreisen werden mit der Bahn oder in der näheren Umgebung mit dem Firmenwagen getätigt, innerhalb Tübingens weitgehend mit dem Pedelec. Ca. ein Drittel aller geschäftlich bedingten Fahrten werden mit dem Pedelec zurückgelegt.

Verpflichtende Indikatoren:

1. Anteil der Anreise mit PKW bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. Rad bzw. zu Fuß



19 Mobilität zum Arbeitsplatz - Verkehrsmittel & Emissionen

Verbesserungspotenziale / Ziele:

- Anteil der Fahrten zur Arbeitsstelle mit PKW weiter reduzieren

C3.3 Organisationskultur, Sensibilisierung für ökologische Prozessgestaltung

Nachhaltigkeit, und damit auch ökologische Nachhaltigkeit gehört zu unseren Werten und Überzeugungen, die wir nicht nur nach Außen kommunizieren, sondern die wir auch im Innen leben wollen. Die Mitarbeitenden bei nestbau stehen hinter dem sozialen und ökologischen Engagement. Obwohl unser Fokus im Hinblick auf ökologische Sachverhalte nach wie vor auf Fragen der Energieeffizienz unserer Immobilien und der auf dem Bau verwendeten Materialien, sowie deren Recyclingfähigkeit liegt, gibt es auch eine Reihe interner Statements, die der Sensibilisierung für ökologische Sachverhalte dienen.

¹⁶ Aufgrund der geringen Mitarbeiter/innenzahl wirken sich kleine Veränderungen prozentual sehr stark aus.

Ein sichtbarer Ausdruck findet sich in der Anschaffung eines konventionellen Smart als Firmenwagen, sowie eines 2017 erworbenen Pedelecs für innerstädtische Fahrten. Beim Firmenwagen kommt jedoch auch ein klassischer Konflikt zwischen ökologischer Orientierung und ökonomischer Realisierbarkeit zum Ausdruck. Letztlich sind wir aus ökonomischen Gründen nicht darum herumgekommen, eine aus ökologischer Sicht besseren Möglichkeit zu verwerfen. Auch die Elektrovariante des Smart wurde in Betracht gezogen, allerdings wegen der zu geringen Reichweite, insbesondere im Winter, verworfen. Trotzdem verstehen wir die bewusste Entscheidung für einen Kleinwagen als Firmenwagen als Zeichen und Signal nach außen und innen.



20 Firmenwagen der nestbau AG

Als ein Schritt in Richtung Sensibilisierung für ökologische Prozessgestaltung kann auch die Einrichtung des Rechnungswesens für die Erfassung von Gemeinwohl-relevanten Sachverhalte betrachtet werden. Neben der Gliederung relevanter Kosten- und Erlösarten nach Gemeinwohl-Kriterien wurden auch statistische Konten angelegt, mittels derer die Daten der in E3 zu berichtenden Umweltkonten erfasst werden.

Auch die Erstellung der bereits zweiten Gemeinwohl-Bilanz kann als klare Aussage zur erwünschten Unternehmenskultur verstanden werden. Soziale und ökologische Themen sind im betrieblichen Alltag sehr präsent.

Verpflichtende Indikatoren:

1. Bekanntheitsgrad der Unternehmenspolitik zu ökologischem Verhalten: 100 %
2. Akzeptanzgrad des ökologischen Betriebsangebots bei Mitarbeitenden in %:

Abgesehen vom Pedelec, das vom Vorstand auch für den Weg zur Arbeit genutzt wird, besteht kein ökologisches Angebot für die Mitarbeitenden.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Aufbau des Rechnungswesens nach Gemeinwohl-Kriterien
- Erstellung der zweiten Gemeinwohl-Bilanz

C3.4 Negativ-Aspekt: Anleitung zur Verschwendung / Duldung unökologischen Verhaltens

Es kann bestätigt werden, dass es keine Anleitung oder Duldung unökologischen Verhaltens gibt. Keiner der aufgeführten Negativaspekte trifft zu.

- Es gibt Geschäftsfahrzeuge der sogenannten Oberklasse (> 180g/km CO₂).
- Es gibt Geschäftsregeln, die ökologisch Schlechter-wertiges anregen, obwohl Besserwertiges verfügbar ist, z.B. Fliegen statt Bahnfahren.
- Es gibt Konsumangebote mit zu hohem Verpackungsanteil (Kaffeekapseln, Essensverpackungen aus PET, Getränkeangebot in Einmalverpackung etc.) trotz möglicher Alternativen.
- Es gibt Verbote für die Anwendung ökologisch nachhaltiger Produkte, z.B. für Recyclingpapier.
- Im Betrieb ist ein nachlässiger Umgang mit Abfällen sichtbar, z.B. keine Abfalltrennung (Hausmüll, Betriebsabfälle, Schrott ohne Trennung in Materialien etc.).

C4 Innerbetriebliche Mitentscheidung und Transparenz

C4.1 Innerbetriebliche Transparenz

Das „t“ in „n.e.s.t-Bau“ steht für Transparenz. Und „Transparenz“ leben wir auch innerbetrieblich. Daher sind ausnahmslos alle Daten für die Mitarbeiter/innen zugänglich. Es bestehen auch keine Hürden, die den Zugriff auf diese Daten erschweren würden.

Alle Finanzdaten, auch Gehaltsdaten, einschließlich der Bezüge des Vorstandes, oder Kontostände, sind für alle Mitarbeiter/innen transparent und einsehbar. Auf Grund der spezifischen Qualifikation unserer Mitarbeiter/innen bestehen auch keine Probleme die vorhandenen Informationen zu verstehen. Dies gilt auch für die finanzielle Daten. Auch strategische Überlegungen und Pläne werden mit den Mitarbeiter/innen geteilt, bzw. gemeinsam entwickelt, dies beinhaltet auch ggf. notwendige Neueinstellungen von Personal.

Verpflichtende Indikatoren:

1. Grad der Transparenz der kritischen und wesentlichen Daten: 100%

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

Es wurde zusammen mit Studierenden der Universität Würzburg ein über mehrere Monate laufender Workshop zum Thema Wissensmanagement / Wissenstransfer durchgeführt. Wesentliche Themen waren, wie es gelingen kann das, für die nestbau AG notwendige, relevante Wissen des Vorstands an die Mitarbeiter weiterzugeben. Dies ist einerseits Voraussetzung für eigenverantwortliches Handeln, andererseits auch eine wichtige Maßnahme im Hinblick auf das in ein paar Jahren geplante Ausscheiden des Vorstandes. Hierzu wurden konkrete Schritte getan, um das relevante Wissen zu identifizieren, praktische Möglichkeiten des Wissenstransfer / Wissenserwerb zu beschreiben und geeignete Möglichkeiten der Dokumentation zu finden, sowie sich über individuellen Vorgehensweisen der Wissensdokumentation auszutauschen.

Daneben spielt das Thema auch im Tagesgeschäft für die Kooperation zwischen den Mitarbeiter/innen eine bedeutende Rolle, indem es durch transparente Prozesse die Orientierung erleichtert und dadurch auch Sicherheit schafft.

C4.2 Legitimierung der Führungskräfte

Die einzige Führungskraft der nestbau AG ist der Vorstand, er wird vom Aufsichtsrat gewählt. Das ist im Aktiengesetz (§ 84) so festgelegt und somit eine bindende Vorgabe. Allerdings besteht der Aufsichtsrat aus Mitgliedern mit durchweg ausgeprägter sozialer Ausrichtung, womit im weitesten Sinn auch eine gesellschaftliche Mitsprache bei der Besetzung der Vorstandsposition gegeben ist. Da der Vorstand ausschließlich durch den Aufsichtsrat bestimmt wird, bedeutet dies, dass aktuell Mitarbeiter/innen keine Möglichkeit zur Mitwirkung bei der Benennung von Führungskräften haben.

Eine Form formalisierten Feedbacks durch die Mitarbeiter/innen konnte im Rahmen des erwähnten Projektes zum Wissenstransfer gegeben werden. Die Mitarbeiter/innen können ihre Führungskraft zwar nicht wählen, aber doch klar äußern, wie sie sie gerne hätten.

Verpflichtende Indikatoren:

1. Anteil der Führungskräfte, die über Anhörung / Gespräch / Mitgestaltung / Mitentscheidung der eigenen Mitarbeitenden legitimiert werden. 0%

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Das Projekt „Wissenstransfer“ setzt sich u.a. auch mit den notwendigen Veränderungen in der Art der Führung und Kommunikation im Rahmen der Unternehmensentwicklung auseinander
- Projekt Teambildung zur Förderung eigenverantwortlicher Zusammenarbeit
-

C4.3 Mitentscheidung der Mitarbeitenden

Die Mitarbeiter/innen der nestbau AG haben umfangreiche Partizipations-möglichkeiten und können grundsätzlich bei allen Entscheidungen mitwirken, die nicht auf Grund rechtlicher Vorgaben oder auf Grund spezifischer (z.B. juristischer) Kompetenzen nur vom Vorstand getroffen werden können. Auf Grund der engen Zusammenarbeit gibt es naturgemäß viel Austausch zu den anstehenden Entscheidungen.

Der Übergang der nestbau AG von der Pionierphase zur Differenzierungsphase macht es erforderlich, dass die Mitarbeiter/innen in Entscheidungen eingebunden werden, bzw. diese eigenverantwortlich treffen können. Dies erfordert von allen Beteiligten die Bereitschaft, sich auf anstehende Veränderungen einzulassen und erfordert auch ein ambitioniertes Vorgehen, um neue Entscheidungsstrukturen zu schaffen und das erforderliche Knowhow für Entscheidungen aufzubauen.

Eine umfangreiche Partizipation der Mitarbeiter/innen an Entscheidungen und den Belangen der nestbau AG ist ausdrücklich erwünscht. Der Bereitschaft zur Verantwortungsübernahme und zum Erwerb der notwendigen fachlichen Kompetenzen steht die Bereitschaft gegenüber, Verantwortung abgeben zu können.

Verpflichtende Indikatoren:

1. Der Anteil der Entscheidungen, die über Anhörung / Mitwirkung / Mitentscheidung getroffen werden (in %): ist nicht bekannt

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Das Projekt „Wissenstransfer“ erarbeitet Lösungsvorschläge, die jeder Mitarbeiter/innen in Einzelgesprächen bewerten und gestalten kann.
- Im Projekt Teambildung wurden die Mitarbeiter/innen aufgefordert, konkrete Handlungsfelder zu benennen und nach Mehrheit Prioritäten gesetzt.

C4.4 Negativ-Aspekt: Verhinderung des Betriebsrates

Auf Grund der Unternehmensgröße der nestbau AG gibt es keinen Bedarf für einen Betriebsrat. Gegebenenfalls anstehende Themen können wir direkt zwischen Vorstand und Mitarbeiter/innen besprechen.

D Kundinnen & Kunden und Mitunternehmer/innen

Die nestbau AG baut und verwaltet bezahlbaren Wohnraum, berät Wohnungsbau-Gemeinschaften und Kommunen beim Bau von Immobilien, übernimmt die Bauherren-Funktion für gemeinwohl-orientierte Projekte und soziale Träger, übergibt auf Wunsch schlüsselfertige Gebäude und bietet als gemeinwohl-orientierte Gesellschaft in Bürgerhand die Möglichkeit einer nachhaltigen, ethisch verantwortlichen Geldanlage. Mit diesen Angeboten werden unterschiedliche Kunden-/ Zielgruppen angesprochen:

- Mieter/innen:
 - Privatpersonen
 - Gewerbliche Mieter/innen, z.B. ein Coworking Space oder Firmen, die für externe Mitarbeiter temporär eine Ferienwohnung bzw. Gästezimmer mieten
 - Sozialverbände wie die *Habila GmbH*, die in den Gebäuden der nestbau AG Wohngemeinschaften für benachteiligte Menschen betreibt
- Gemeinwohl-orientierte Baugemeinschaften und Projekte, Kommunen
 - die von der nestbau AG professionelle Beratung beim Bau ihrer Immobilie wünschen
 - oder für die die nestbau AG die komplette Bauherren-Funktion übernimmt
 - an denen die nestbau AG eine Beteiligung übernimmt, wie im Projekt *Neue Nachbarn*.
- Personen, die durch die nestbau AG Immobilien zum Kauf vermittelt bekommen¹⁷

Zu unseren Mitunternehmer/innen im engeren Sinn gehören insbesondere Unternehmen und Organisationen, die mit ihren Aktivitäten einen sozialen Beitrag in der Immobilienwirtschaft leisten wollen. Hierzu gehört beispielsweise das Mietshäuser Syndikat, das auch an Wohnungsprojekten in Tübingen beteiligt ist, insbesondere aber auch die städtische Wohnungsbau- Gesellschaft GWG, daneben die Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH und die Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG. Im weiteren Sinn gehören zu unseren Mitunternehmer/innen auch klassische, profit-orientierte Wohnungsbaugesellschaften.

D1 Ethische Kund/innenbeziehungen

Ethische Kundenbeziehung sind ein wesentliches Merkmal unserer Geschäftspolitik, die eine entsprechende Beziehungen zwischen allen Beteiligten anstrebt¹⁸. Unsere Wohnungen werden häufig an Menschen vermietet, die auf dem freien Wohnungsmarkt

¹⁷ Die Wohnungsvermittlungs-Tätigkeit wurde 2019 in eine eigene Wohnungsvermittlungs-Gesellschaft - die nest-Vermittlung - ausgelagert, da die Vermittlung von Häusern nicht das Kerngeschäft der nestbau AG darstellt, deshalb gehören Immobilienmakler auch nicht zu unseren direkten Mitunternehmen.

¹⁸ Ethikrichtlinien für den Umgang mit unseren Kunden (Mietern) ergeben sich aus den auf unserer Website formulierten Werten & Überzeugungen: <https://www.nestbau-ag.de/unsere-grundsätze>

Probleme haben, bezahlbaren Wohnraum zu finden (z.B. Alleinerziehende mit Kindern, geflüchtete Familien) oder an Menschen, die einer besonderen Fürsorge bedürfen (Wiedereingliederungshilfe, „Demenz-WG“, ambulant betreutes Wohnen). Dabei achten wir darauf, die spezifischen Interessen unserer Kunden zu wahren (z.B. sind alle Gebäude barrierefrei, teilweise rollstuhlgerecht errichtet), bzw. in den Mittelpunkt unserer Aktivitäten zu stellen und mit unseren Kunden auf Augenhöhe zu kommunizieren.

D1.1 Menschenwürdige Kommunikation mit Kund/innen

Die Kunden bzw. zukünftigen Mieter der nestbau AG stehen oft schon beim Baubeginn fest. Entweder wir übernehmen die Projektleitung für eine bereits existierende oder sich in Gründung befindende Gemeinschaft oder wir erarbeiten im Falle unserer eigenen Immobilien gemeinsam mit einem Sozialträger ein Nutzungskonzept. In der Regel werden die Grundstücke, die wir bebauen, von einer Kommune ausgeschrieben und vergeben, die hierfür einen Vorschlag für ein Nutzungskonzept erwartet. Unser Nutzungskonzept beinhaltet dabei regelmäßig soziale und ökologische Kriterien mit denen bestimmte Mieter angesprochen werden.

Aus unserem Selbstverständnis als gemeinwohl-orientierte Wohnungsbau-gesellschaft ergibt sich, dass das Streben nach Umsatzmaximierung und Gewinnmaximierung bei der nestbau AG nicht im Vordergrund steht. Unsere Mieten liegen dauerhaft unter dem jeweiligen Mietspiegel, z.B. wird die Miete beim Projekt „Neue Nachbarn“ dauerhaft 15 % unter dem Tübinger Mietspiegel liegen. Auch in unserem Stammgebäude im Schleifmühlweg in Tübingen liegt die Miete mit durchschnittlich € 9,20 pro m² ebenfalls ca. 15 % - 18% unter dem örtlichen Mietspiegel. Da wir laufende Mieten bisher nicht erhöhen, nimmt der Abstand zum Mietspiegel tendenziell zu. In den Fällen, in denen frei vermieteter Wohnraum in Wohnraum mit Sozialbindung umgewandelt wurde, liegen die Mieten sogar rund 33% unter dem Mietspiegel.

Durch die hohe Energieeffizienz unserer Häuser (KfW 55) profitieren die Mieter zusätzlich von niedrigen Nebenkosten. Dies wird dadurch möglich gemacht, dass die Finanzierung durch Menschen erfolgt, die bei der Anlage ihres Geldes nicht primär auf eine möglichst hohe Rendite achten. Ein weiterer wichtiger Aspekt zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums liegt in der suffizienten Realisierung der Gebäude, mit viel gemeinsam genutztem Wohnraum.

Neben den finanziellen Aspekten ist auch die Achtung der Bedürfnisse der pflegebedürftigen Mieter/innen ein wichtiges Kriterium und steht vor Umsatzstreben. Die von der nestbau AG erstellte Wohnung für eine Demenz-Wohngemeinschaft wird z.B. von den Angehörigen der Bewohner/innen selbst verwaltet. Damit bleiben die Angehörigen in engem Kontakt mit den pflegebedürftigen Bewohner/innen, aber die nestbau AG verzichtet auch auf Umsätze, die sie durch die Vermietung an einen Betreiber erzielen könnte.

Aktuell werden für das in Metzingen geplante Projekt, das eine integrative Wohngemeinschaft beherbergen soll (je drei Bewohner/innen mit und drei Bewohner/innen ohne Handicap), intensive Planungen mit einem Angehörigenverein

geführt, um den jungen Menschen mit Handicap (Down-Syndrom) einen bedarfsgerechten Wohnraum (z.B. Pflegebad) zur Verfügung stellen zu können und ihnen damit ein weitgehend eigenständiges Leben zu ermöglichen.

„Klassische“ Formen der Werbung, über Prospekte, Social Media und auch Zeitungen, richten sich hauptsächlich an potenziellen Investor/innen bzw. an Aktionär/innen, da die Gewinnung von Kunden / Mietern nicht über diesen Weg erfolgt. Dabei steht der informative Charakter der Werbung - in diesem Fall die Möglichkeit einer ethischen, sozial und ökologisch orientierten Geldanlage - im Vordergrund. Ziel dieser Art von Werbung, ist die an sozialen und ökologischen Kriterien orientierte Finanzierung bezahlbaren Wohnraums. Interessierte erhalten außerdem auf unserer Website detaillierte, umfassende und ehrliche Informationen zu unseren geplanten Projekten, zu Aktien und zu den Risiken dieser Anlageform. Werbung für unsere privat vermieteten Wohnungen gibt es praktisch nicht. In aller Regel stehen, wenn jemand z.B. aus beruflichen Gründen doch einmal auszieht, schon mehrere Interessierte bereit.

Neben den oben beschriebenen Formen der Werbung, gibt es eine Reihe von Filmen auf YouTube oder Vimeo, die über unsere Werte, Überzeugungen und Aktivitäten informieren und in denen auch unsere Mieter/innen und Investierende zu Wort kommen. „Werbung“, die sich an die Bewohner/innen, der an soziale Leistungsträger¹⁹ vermieteten Wohnungen richtet, erfolgt in der Regel in Kooperation mit diesen Trägern und durch zielgruppenorientierte Informationsveranstaltungen. Daneben wird hierüber auch auf unserer Website oder in Zeitungsanzeigen informiert.



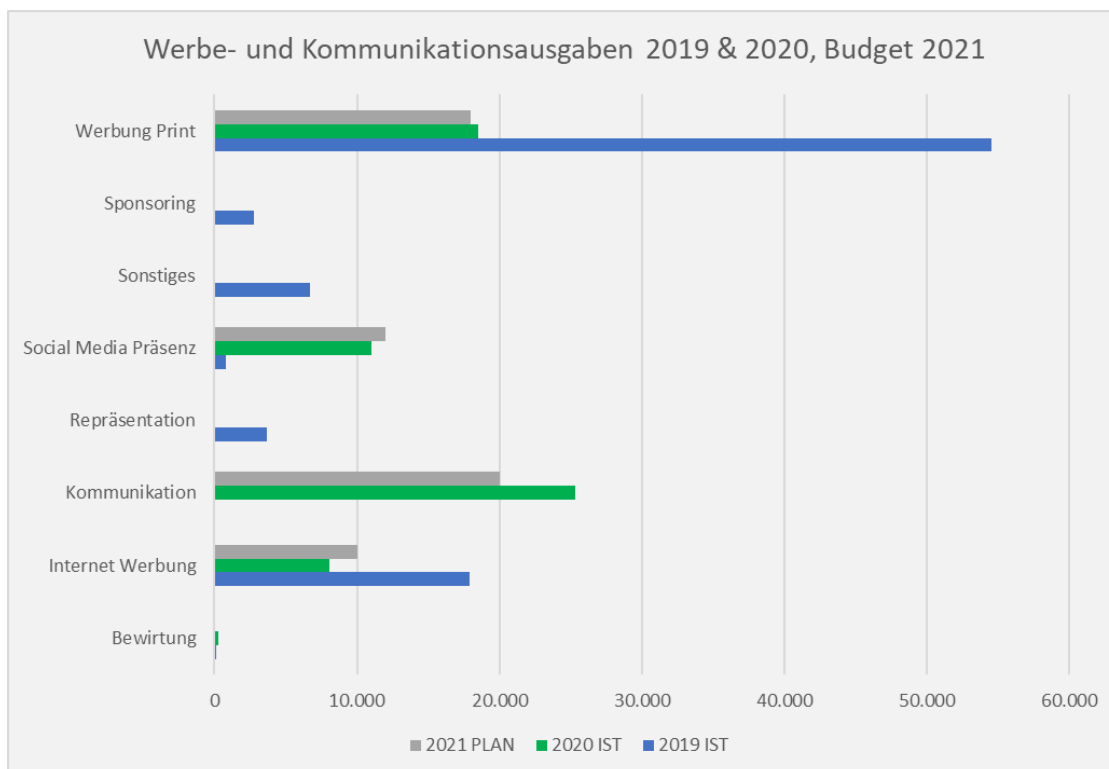
21 Auszug aus einem nestbau-Informationsprospekt zur Demenz-WG

¹⁹ <https://www.mittenimleben-tuebingen.de/seite/366157/projekt-alter-güterbahnhof.html>

Da uns unsere Mieter/innen oft schon in einem frühen Projektstadium bekannt sind, werden sie häufig von Beginn an in die Planung einbezogen. Dadurch erhalten wir häufig wichtige Anregungen und können ggf. auf individuelle Wünsche eingehen. Unsere Mieter/innen können sich jederzeit mit Wünschen und Reklamationen an uns wenden. Reklamationen waren bisher kaum ein Thema, wenn mal etwas nicht funktioniert, wird angerufen und wir bestellen den Handwerker. Die Betreuung unserer Mieter/innen erfolgt direkt durch die Mitarbeiter/innen der nestbau AG, wir sind für unsere Mieter/innen jederzeit ansprechbar.

Verpflichtende Indikatoren:

1. Übersicht Budgets für Marketing, Verkauf, Werbung: Ausgaben für Maßnahmen bzw. Kampagnen



22 Ausgaben für Werbung und Kommunikation 2019 und 2020

2. Art der Bezahlung der Verkaufsmitarbeitenden: fixe und umsatzabhängige Bestandteile in %: keine umsatzabhängige Vergütung
3. Interne Umsatzvorgaben von Seiten des Unternehmens: keine interne Umsatzvorgaben

4. Leerstandsquote: 0%
5. Mieterhöhung in den letzten 10 Jahren: 0

6. Anzahl gemeldeter schwerwiegender Mängel: 0

7. Anzahl gerichtlicher Auseinandersetzungen: 0

8. Zwangsräumungen: 0

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

Es gab bisher keine formale Überprüfung der langfristigen Erfüllung von Kundenbedürfnissen. Es fanden bisher allerdings keine Mieterhöhungen statt und die wenigen Mieter, die bisher aus einer unserer Wohnungen wieder ausgezogen sind, haben dies aus beruflichen oder persönlichen Gründen getan, nicht aus Unzufriedenheit mit der Wohnsituation. Daher gehen wir davon aus, dass die Bedürfnisse erfüllt sind.

Ab 01.04.2021 wird eine neue Teilzeitstelle zur Wohnungsverwaltung geschaffen, in deren Aufgabenbereich formal auch das Reklamationsmanagement gehört.

D1.2 Barrierefreiheit

Es gibt keinerlei Hürden bzgl. der Nutzung unserer Dienstleistungen, sieht man davon ab, dass wir bei Weitem nicht so viel bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen können, wie nachgefragt wird. Durch unsere Aktivitäten zum Gewinnen neuer Aktionär/innen versuchen wir diese Hürden, bezahlbaren Wohnraum zu finden, abzubauen.

Unser Wohnungsangebot richtet sich – nicht ausschließlich²⁰, aber zu einem großen Teil - an Personen, die auf dem freien Wohnungsmarkt Schwierigkeiten haben, bezahlbaren Wohnraum zu finden und es richtet sich gezielt an Personen die einen besonderen (Betreuungs-) Bedarf haben.

Unsere Gebäude werden von vorneherein auf die Bedürfnisse der zukünftigen Mieter ausgerichtet. Alle Wohnungen werden barrierefrei gebaut, zum Teil auch nach den Vorgaben der DIN 18040-2 rollstuhl-geeignet erstellt.

Verpflichtende Indikatoren:

1. Umsatzanteil in % des Produktportfolios, das von benachteiligten Kund/innen-Gruppen gekauft wird:

²⁰ Im Gebäude im Schleifmühleweg gibt es ein vier Ferienwohnungen, die gewerblich an Firmen vermietet werden, die für ein paar Monate eine Wohnung für „externe“ Mitarbeiter benötigen. Diese Vermietung wirkt sich positiv auf das Mietniveau für die anderen Mieter aus. Zum Teil dienen diese barrierefreien Ferienwohnungen aber auch Personen zur Überbrückung, die mit körperlicher Behinderung aus der berufsgenossenschaftlichen Unfallklinik entlassen werden, deren eigene Wohnung aber noch nicht barrierefrei, bzw. Rollstuhlgerecht umgebaut werden konnte.

Der Umsatzanteil der auf benachteiligte Kund/innen-Gruppen entfällt, steigerte sich durch die Fertigstellung der Wohngemeinschaft für demenziell erkrankte Personen in der Eisenbahnstraße, sowie durch die ambulant betreute Wohngemeinschaft in Hirschau seit 2018 von 29% auf 50% im Jahr 2020²¹.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Im Berichtszeitraum wurden zwei barrierefrei zugängliche, bzw. rollstuhlgeeignete Immobilien für benachteiligte Personengruppen fertiggestellt (Plan G, Zuhause in Hirschau). Dadurch konnte der Umsatzanteil, der auf benachteiligte Kund/innen-Gruppen entfällt, erhöht werden. Dieser Effekt wird sich 2021 mit der Fertigstellung des Gebäudes in Kirchheim / Teck noch verstärken, denn ca. 63% des vermieteten Wohnraums entfallen dort ebenfalls auf benachteiligte Personengruppen.
- Im Gebäude im Schleifmühlweg wurden zwei der insgesamt sieben Wohnungen in Wohnungen mit Sozialbindung umgewandelt.

Verbesserungspotenziale / Ziele:

2021 ist der weitere Bau einer von Wohnungen mit spezieller Ausrichtung auf ältere Menschen fest geplant. Dieses Projekt befindet sich in der Vorbereitungsphase und ist als „Neues Altenwohnen“ geplant.

D1.3 Negativ-Aspekt: Unethische Werbemaßnahmen

Es kann bestätigt werden, dass wir keinerlei unethischen Werbemaßnahmen betreiben und somit auch keine Ausgaben dafür auswenden.

D2 Kooperation und Solidarität mit Mitunternehmen

Zu unseren direkten Mitunternehmen zählen wir insbesondere Wohnungsbau-gesellschaften mit sozialem Anspruch bzw. sozialem Auftrag und mit zumindest teilweise gleicher oder ähnlicher Zielgruppe. Hierzu gehören gegenwärtig primär die in Tübingen ansässigen Wohnungsbaugesellschaften „Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH“ und die städtische Wohnbaugesellschaft „GWG“, sowie die Projekte des „Mietshäuser Syndikats“²² und der Genossenschaft "Neustart: solidarisch leben + wohnen". Des Weiteren kann zu diesem Kreis auch noch die Postbau-Genossenschaft Baden-Württemberg eG mit Sitz in Tübingen gerechnet werden. Andere auf dem

²¹ Als Umsätze mit benachteiligten Kund/innen-Gruppen wurden die Mieterlöse mit Sozialträgern berücksichtigt.

²² Für die regionale Vertretung der „Mietshäuser Syndikat GmbH“ in Freiburg.

Wohnungsbaumarkt agierende Unternehmen und Projektsteuerer gehören wegen der unterschiedlichen wirtschaftlichen Ausrichtung und Zielgruppe nicht zu unseren direkten Mitunternehmern.

Daneben gibt es Unternehmen, mit denen wir zur Erreichung gemeinsamer Ziele kooperieren. Hierzu gehören in erster Linie die an unseren Bauprojekten beteiligten Unternehmen. Zu dieser Gruppe würden wir auch die Sozialträger zählen, die zwar einerseits unsere späteren Mieter sind, mit denen wir aber auch vor und während der Bauphase eng kooperieren, um für die späteren Betreiber und Bewohner der betreuten Wohnungen eine möglichst optimale Versorgung zu gewährleisten. Dabei haben wir stets im Blick, dass die entsprechenden Wohnungen nach Ablauf der Mietverträge (Erstverträge in der Regel zehn Jahre mit Verlängerungsoption für die Mieter) auch für andere Nutzer/innen taugen. Zum Beispiel durch Vermeiden von sehr speziellen (nur von bestimmten Mieter/innen nutzbaren) Grundrissen oder durch Teilbarkeit von großen Einheiten.

Schließlich gibt es auch noch Kooperationen mit Unternehmen wie der Cowork-Group GmbH, die bis Ende 2020 auch Mieterin von Gewerberäumen in unserem Gebäude im Tübinger Schleifmühleweg war. Diese Zusammenarbeit hat das Ziel, Lösungen für gesellschaftliche Bedürfnisse im Rahmen neuer Arbeits- und Wohnformen zu entwickeln. Dazu zählt zum Beispiel das „Co-Living“²³, eine Mischform aus Arbeits- und Wohngemeinschaft, die auch im Hinblick auf nachhaltiges Wohnen und effiziente Ressourcennutzung interessant ist.

D2.1 Kooperation mit Mitunternehmern

Unsere Kooperationen mit den direkten Mitunternehmern sind nicht wirtschaftlicher, sondern informeller Natur. Insbesondere zur städtischen Wohnungsbaugesellschaft „GWG“, zum „Mietshäuser Syndikat“ und zur Genossenschaft „neustart: solidarisch leben + wohnen“ bestehen gute und enge Kontakte.

Unsere Beziehung ist vom Bewusstsein geprägt, dass wir auf unterschiedliche Art alle an der Lösung derselben gesellschaftlichen Probleme arbeiten. Gegenstand und Ziel dieser Kontakte ist daher einerseits der Erfahrungs- und Wissensaustausch in Fragen des Wohnungsbaus mit sozialer Ausrichtung, bzgl. neuer Wohnformen, spezifischen Anforderung beim Bau für benachteiligte Personengruppen etc.. Andererseits die konkrete Unterstützung sozialer Wohnungsbauprojekte durch Beratung.

Daneben gibt es auch eine Reihe von Kontakten mit Kommunen und kirchlichen Trägern zum Austausch über Fragen des gerechten Zusammenlebens und im Hinblick auf potenzielle Kooperationen.

²³ Ein Co-Living-Konzept wird aktuell im Rahmen des Projektes „Steingau-Quartier“ in Kirchheim/Teck realisiert. <https://www.nestbau-ag.de/news/konzept-coworking-und-coliving>

Verpflichtende Indikatoren:

1. Wie hoch ist der investierte Zeit- und/oder Ressourcenaufwand für Produkte oder Dienstleistungen, die in Kooperation erstellt werden, im Verhältnis zum gesamten Zeitaufwand für die Erstellung der Produkte und Dienstleistungen des Unternehmens?

Bei den Kooperationen mit Mitunternehmen handelt es sich in erster Linie um Knowhow-Transfer, es werden keine Produkte oder Dienstleistung in Kooperation mit Mitunternehmen erstellt.

2. Wie viel Prozent von Zeit/Umsatz werden durch Kooperationen mit folgenden Unternehmen aufgewendet/erzielt:
 - a. Unternehmen, die die gleiche Zielgruppe ansprechen (auch regional): geschätzt 2,5 % der gesamten Arbeitszeit des Vorstands, Ø ca. 1 Stunde pro Woche
 - b. Unternehmen der gleichen Branche, die regional eine andere Zielgruppe ansprechen: 0 h
 - c. Unternehmen der gleichen Branche in der gleichen Region, mit anderer Zielgruppe: 0 h
3. In welchen der folgenden Bereiche engagiert sich das Unternehmen? (Anzahl: x/3)

Die nestbau AG hat sich konkret im Projekt „Neue Nachbarn Tübingen GmbH & Co. KG“ engagiert und hat über eine Tochtergesellschaft die Funktion des Komplementärs in der Kommanditgesellschaft übernommen.

Bei der Genossenschaft „neustart: solidarisch leben + wohnen“ Tübingen hat der Vorstand der nestbau AG das Projekt in der Vorgründungsphase unterstützt. „neustart: solidarisch leben + wohnen“ ist eine 2017 gegründete Initiative mit dem Ziel, für ca. 500 Personen ein genossenschaftlich orientiertes und demokratisch strukturiertes Quartier in Tübingen zu errichten. Grundstück und Wohnraum sollen dabei in Gemeineigentum überführt werden

Mehrfach erfolgte im Bilanzzeitraum die Unterstützung von und Kooperation mit Projekten des „Mietshäuser Syndikat“, welche ebenfalls eine in unseren Augen wichtige zivilgesellschaftliche Initiative darstellen. Die durch den Vorstand der nestbau AG erbrachte Beratung für einzelne Projekte (zum Beispiel wirtschaftliche Beratung des Projekts „Phase3“ in Tübingen) erleichtert es solchen Initiativen, auf wirtschaftlich/rechtlich sicherem Boden zu agieren und hilft dadurch, die Lebensfähigkeit dieser „alternativen“ Wohnformen zu sichern.

Alle drei Projekte haben einen in sozialer Hinsicht innovativen Charakter, wurden durch zivilgesellschaftliche Initiativen ins Leben gerufen und leisten einen wichtigen Beitrag zur Erhöhung des Branchenstandards, insbesondere im Hinblick auf die Lösung

gesellschaftlicher und sozialer Probleme (bezahlbare Wohnungen, Integration) und neuer Wohnformen.

4. Aktiver Beitrag zur Erhöhung gesetzlicher Standards innerhalb der Branche (Responsible Lobbying): Keine Beiträge
5. Mitarbeit bei Initiativen zur Erhöhung der ökologischen / sozialen / qualitativen Branchenstandards:

Einen weiteren Beitrag zur Erhöhung der ökologischen / sozialen / qualitativen Branchenstandards leisten wir durch unsere Mitgliedschaft im „Netzwerk Immobilien“. Dieses ist ein Bündnis von Akteur/innen aus Zivilgesellschaft, Öffentlicher Hand, Wirtschaft, Wohlfahrt und Wissenschaft, die sich für eine Gemeinwohlorientierung in der Immobilien- und Quartiersentwicklung einsetzen.

Im weiteren Sinn trägt auch die Art der Finanzierung gemeinwohl-orientierter Immobilien zur Erhöhung des Branchenstandards bei. Hierunter fällt auch unsere Unterstützung und Mitgliedschaft beim *Forum nachhaltige Geldanlagen* und bei „CRIC“, *Verein zur Förderung von Ethik und Nachhaltigkeit bei der Geldanlage*.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Beratungen sozialer Wohnungsbauprojekte
- Gespräche unter anderem mit der Caritas im Hinblick auf gemeinsame Kooperationen, die mutmaßlich auch zu einem erfolgreichen Ergebnis kommen werden

D2.2 Solidarität mit Mitunternehmen

Auf Grund der Größe unseres Unternehmens und der jeweiligen Besonderheiten der Geschäftsmodelle sind finanzielle oder personelle Unterstützungen oder das Weitergeben von Aufträgen zwischen uns und unseren Mitunternehmen praktisch nicht möglich. Allerdings findet im Hinblick auf Erfahrungsaustausch und die Weitergabe von Informationen und Knowhow ein reger Austausch statt. Insbesondere die weitgehend kostenlos oder für einen relativ geringen finanziellen Beitrag geleistete Beratung von Projekten des „Mietshäuser Syndikats“ und der Genossenschaft „neustart: solidarisch leben + wohnen“ durch den Vorstand der nestbau AG sei hier erwähnt.

Verpflichtende Indikatoren:

Es wurden weder Arbeitskräfte noch Aufträge oder Finanzmittel an andere Unternehmen weitergegeben.

D2.3 Negativ-Aspekt: Missbrauch der Marktmacht gegenüber Mitunternehmern

Die nestbau AG verfügt weder über eine nennenswerte Marktmacht, noch würde es zu unserem Selbstverständnis als gemeinwohl-orientierter Wohnungsbau-gesellschaft passen, Marktmacht zu missbrauchen. Da die Grundstücke, auf denen wir Immobilien errichten, in der Regel von den Kommunen vergeben werden und die demokratisch legitimierte Vergabe sich daran orientiert, welchen Nutzen das Bauprojekt für die Kommune, bzw. das jeweilige Quartier bringt, besteht hier praktisch auch keine Möglichkeit in irgendeiner Form Marktmacht zu missbrauchen. Mittlerweile erhält die nestbau AG mehr Angebote, Wohnraum zu errichten, als wir in der Lage sind zu finanzieren. Das Erreichen hoher Marktanteile bzw. von Marktführerschaft spielt für uns keine Rolle.

Es kann somit bestätigt werden, dass kein Missbrauch von Marktmacht erfolgt.

D3 Ökologische Auswirkung durch Nutzung und Entsorgung von Produkten und Dienstleistungen

„Ein Blick auf die Daten zum Abfallaufkommen, zum Energie- und Ressourcenverbrauch, sowie zu den durch den Bausektor hervorgerufenen Emissionen macht schnell deutlich: Die Auswirkungen des Bauwesens auf unsere Umwelt, auf das Klima und somit auf unseren gesamten Planeten sind immens. In Anbetracht der Tatsache, dass die global verfügbaren Ressourcen endlich sind, wird es zunehmend wichtiger, die der Erde einmal entnommenen Rohstoffe in einem hochwertigen Zustand zu behalten und sie möglichst lange zu verwenden.“²⁴

D3.1 Ökologisches Kosten-Nutzen-Verhältnis von Produkten und Dienstleistungen (Effizienz und Konsistenz)

Unser Ansatz zur Realisierung ökologischer Nachhaltigkeit bei der Nutzung unserer Immobilien ist der Bau von Gebäuden, die sowohl im Betrieb möglichst wenig Ressourcen verbrauchen (Effizienz), als auch nach dem Produktlebenszyklus möglichst gut wiederverwertbar sind (Konsistenz). Eine suffiziente Bauweise, die den Bedarf an Wohnfläche pro Mieter um ca. 40% gegenüber dem Bundesdurchschnitt reduziert - ohne dabei die Wohnqualität nachteilig zu beeinflussen - ist eine unterstützende Maßnahme zur Reduktion negativer ökologischer Auswirkungen bei gleichzeitig positivem Beitrag zum Ziel bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

²⁴ „Die Circular Economy im Bauwesen“, in DGNB Report Januar 2019

D3.1.1 Effizienz:

Bei der Nutzung von Gebäuden resultieren ökologische Auswirkungen in erster Linie aus dem Verbrauch Strom und Heizungsenergie.

Heizung:

Schon in der Planung werden unsere Immobilien so konzipiert, dass sie später wenig Heiz-Energie verbrauchen und dass ein Teil dieser Energie aus emissionsfreien Quellen stammt (z.B. Solarenergie). Die von der nestbau AG errichteten Gebäude entsprechen bisher alle dem KfW 55 Standard²⁵ bzw. übertreffen diesen. Faktisch erreicht das Gebäude im Schleifmühlweg einen Energiestandard, der nur geringfügig oberhalb des KfW 40 Standards liegt. Für die anderen Gebäude liegt noch keine ausreichend große Datenbasis vor, um hier eine Aussage machen zu können.

Bei unserem Gebäude im Schleifmühlweg beträgt die jährliche Einsparung an der gesamten für Heizung und Warmwasser benötigten Energie ca. 60 % - im Vergleich zum Referenzgebäude KfW 100, das beim Bau des Gebäudes den gesetzlichen Mindestwert markierte.²⁶ Das bedeutet konkret, dass ca. 7.500 m³ weniger Erdgas benötigt werden, bzw. eine Einsparung von rund 87.000 kWh Primärenergie pro Jahr, oder eine Einsparung von ca. 15 Tonnen CO₂ pro Jahr erzielt wird.

Ein ähnliches Konzept wie im Schleifmühlweg wurde beim Gebäude in Tübingen-Hirschau verfolgt. Das Gebäude in der Tübinger Eisenbahnstraße, in dem sich die so genannte „Demenz-WG“ befindet, ist an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen und verursacht damit mit 91g CO₂/kWh nur 28% der CO₂ Emissionen wie sie durch Erdgas (320g CO₂/kWh) verursacht werden.²⁷ Außerdem wurde das Flachdach dieses Gebäudes an die „Stadtwerke Tübingen“ vermietet, die dort eine PV-Anlage betreibt.

Ein Teil der Einsparung von Primärenergie resultiert auch aus dem dem Gebäude zugrunde liegenden (suffizienten) Hauskonzept (vgl. D3.2).

Die ausschließliche Betrachtung der Energieeffizienz eines Gebäudes nach den formalen Gesichtspunkten, wie sie unter dem Regime der KfW stattfindet, ist daher unserer Meinung nach nicht ausreichend, um die ökologischen Auswirkungen vollständig beurteilen zu können. Eine Rolle spielt hier unserer Meinung nach auch, wieviel Wohnraum von einer Person in Anspruch genommen wird, bzw. wie viele Personen das Gebäude bewohnen. Wird z.B. ein energieeffizientes Gebäude nur von wenigen Personen bewohnt, liegt der Energieverbrauch pro Bewohner/in möglicherweise deutlich höher als dies bei einem zwar weniger energieeffizienten, aber von mehr Personen bewohnten Gebäude der Fall ist. Dasselbe gilt für den CO₂ Ausstoß - auch hier kann ein weniger effizientes Gebäude durch geeignete Maßnahmen, wie die Verwendung von Biogas zu einem deutlich besseren Ergebnis bzgl. klimatischen Auswirkungen führen. Deshalb sollten unsere Meinung nach der Primärenergiebedarf pro Bewohner/in, sowie der CO₂-Ausstoß pro Bewohner/in ebenfalls in einer Beurteilung der ökologischen Wirkung berücksichtigt werden.

²⁵ In die Berechnung des Standards KfW55 werden der Transmissionswärmeverlust und der jährliche Primärenergiebedarf einbezogen, deren Höchstwerte durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) für vergleichbare Neubauten definiert werden.

²⁶ <https://www.nestbau-ag.de/sites/default/files/download/energieausweis.pdf>

²⁷ <https://www.swtue.de/energie/fernwaerme/vorteile.html>

Aus der suffizienten Bauweise (vgl. D3.2) unserer Gebäude resultieren jedenfalls zusätzliche Energieeinsparungen, da – im Vergleich zum Bundesdurchschnitt - insgesamt weniger Fläche pro Bewohner/in zu beheizen ist. Der durchschnittliche Primärenergieverbrauch (Erdgas) für unsere Gebäude beträgt ca. 40 kWh/m²a.

Zum Vergleich: Der durchschnittliche Primärbedarf für Heizungsenergie liegt in Deutschland bei ca. 160 kWh/m²a²⁸, der Energiebedarf unseres 2014 fertiggestellten Gebäudes im Tübinger Schleifmühleweg beträgt also lediglich ca. 25 % des Bundesdurchschnitts. Der maximale Jahresprimär-Energiebedarf eines KfW 100 Referenzhauses beträgt 100 kWh/m²a, der Energiebedarf eines Passivhauses liegt bei ca. 15 kWh/m²a.²⁹

Der relativ niedrige Energieverbrauch wird durch eine Vielzahl unterschiedlicher Maßnahmen, wie die Verwendung von Solarthermie (bzw. im Falle eines Anschlusszwangs an die städtische Wärmeversorgung mittels Kraft-Wärmekoppelung), durch umfangreiche Dämmmaßnahmen und spezielle Verglasungen erreicht. Ein zweiter wesentlicher Baustein zur Reduzierung des Energiebedarfs liegt in der suffizienten Raumnutzung, da hierdurch die zu beheizende Fläche pro Bewohner reduziert wird.

Als weitere Maßnahmen zur Reduzierung von Umweltauswirkungen bei der Nutzung unserer Gebäude kann die Bereitstellung einer für alle Mieter/innen ausreichenden Anzahl an Fahrradstellplätzen³⁰ und unterstützende Vorkehrungen zur Mülltrennung gezählt werden (gute Erreichbarkeit von Behältern, die regelmäßig gereinigt werden / Mehrsprachige Infoblätter ...). Des Weiteren wird die Abrechnung der Energieverbräuche mit den Mieter/innen besprochen und ggf. auch mit den Verbräuchen der anderen Mieteinheiten verglichen, um Einsparpotenziale aufzuzeigen.

Strom:

Für das in unserem Eigentum stehende Mietshaus im Tübinger Schleifmühleweg wird seit Mitte 2020 der von den Stadtwerken Tübingen (SWT) angebotenen *TüStrom Bluegreen* bezogen, ein zu 100 % aus Wasserkraft erzeugtem Strom. Dies spart im Vergleich zum konventionellen Strommix der SWT jährlich ca. 1 Tonne CO² (bzw. 6 % unserer gesamten CO² Emissionen) und ½ Gramm radioaktive Abfälle ein.

In den im Berichtszeitraum fertiggestellten Projekten Pflege-WG in Tü-Hirschau, sowie in der Demenz-WG in der Eisenbahnstraße wird ebenfalls *TüStrom Bluegreen* verwendet.

D3.1.2 Konsistenz:

Baustoffe und Recyclingfähigkeit

Beim Bau von Immobilien wird soweit möglich auf recyclingfähiges Material geachtet, z.B. wird Beton nur noch mit mineralischer Dämmung versehen, ebenso enthalten verwendete Ziegel eine mineralische Dämmung. Allerdings wurde das Thema Recyclingfähigkeit bisher noch nicht systematisch und vollständig mittels Ökobilanzen

²⁸ <https://www.energieheld.de/blog/energieverbrauch-eines-wohnhauses/#Gasverbrauch>

²⁹ <http://www.energiesparen-im-haushalt.de/energie/bauen-und-modernisieren/hausbau-regenerative-energie/energieverbrauch/kfw-effizienzhaus-100.html>

³⁰ Im Gebäude im Schleifmühleweg kommen auf 33 Mieter/innen ca. 40 Fahrradstellplätze.

für alle Baustoffe analysiert. Die Erstellung einer ersten vollständigen Ökobilanz ist im Rahmen eines Bauprojektes 2021 geplant.

Als Ergebnis eines 2020 durchgeführten Vergleichs eines Gebäudes in Beton- und in Holzbauweise und einer Machbarkeitsstudie laufen momentan Vorbereitungen für ein Pilotprojekt zum Thema Holzbau. Das Bauvorhaben in Tübingen-Pfrondorf soll als Holzbau realisiert werden. Holz ist sowohl von der CO²-Bilanz als auch der Möglichkeit der ökologischen Entsorgung ein sehr guter Baustoff.

Eine Entsorgung der Produkte, in diesem Fall der Immobilien, wird voraussichtlich frühestens in ca. 80 Jahren erforderlich sein.



23 Besichtigung des preisgekrönten Holzbaus Max ACHT

Verbindliche Indikatoren: (beispielhaft für das Gebäude Schleifmühlweg 75 in Tübingen)

1. Gesamte CO₂ Emission der Immobilie:
 - 11,2 Tonnen (Einsparung von 2,8 Tonnen durch Wechsel von Graustrom auf Grünstrom)
2. Flächenverbrauch pro Bewohner/in:
 - 28,5 m² (Wohnfläche),
 - ca. 18 m² Grundstücksfläche

3. Verfügbarmachung von Infrastruktur für ökologisch nachhaltige Mobilität:
 - Fahrradstellplatz für 40 Fahrräder, Fläche ca. 80 m² überdacht (Regenwasser wird das Gießen des Bewohnergartens verwendet)
 - Ladestation für Elektrofahrzeuge
4. Nicht versiegelte Außenflächen:
 - 1 Kinderspielplatz

Der Flächenverbrauch / Wohnfläche pro Person incl. der betreuten Wohngemeinschaften in der Tübinger Eisenbahnstraße und in Tübingen-Hirschau liegt bei 29,6 m² und beträgt damit nur 63% des Bundesdurchschnitts (47,1 m²).

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

Beginn der Entwicklung einer Strategie zur ökologischen Optimierung der künftig entstehenden nestbau-Gebäude, die folgenden Bereiche umfasst:

- a. Vorprodukte / Materialien, die beim Bau von Immobilien verwendet werden
- b. Den Prozess des Bauens der Immobilie
- c. Die Nutzung der Immobilie
- d. Das Lebensende
 - i. Recycling
 - ii. Entsorgung

Während im Hinblick auf die Nutzung der Immobilien (c.) schon einige Schritte zur ökologischen Optimierung unternommen wurden (vgl. Text), wurden die Themen Bau und Lebensende der Immobilie (b. und d.), sowie dem eng damit verbundenen Thema der Materialauswahl (a.) von uns bisher noch nicht systematisch untersucht.

Deshalb haben wir ein Projekt zur Untersuchung der ökologischen Auswirkungen verwendeter Baumaterialien gestartet. Für das Gebäude in Tübingen-Hirschau wurden die wesentlichen Materialien, sowie die Mengengerüste und CO₂-Äquivalente ermittelt (vgl. Anhang „Umweltwirkungen des Gebäudes in Hirschau“). Als zweiter Schritt wurde auch bereits ein Vergleich mit alternativen Materialien, in diesem Fall mit Holz durchgeführt. In einem dritten Schritt wird eine Evaluation der Alternativen und Möglichkeiten durchgeführt, die auch unser Ziel „Bezahlbarer Wohnraum“ beinhaltet.

Die ökologischen Auswirkungen beim Bau einer Immobilie (b.) soll beim nächsten von uns durchgeführten Bauprojekt näher untersucht werden, da hierzu rückwirkend für bereits abgeschlossenen Projekte kaum belastbare Informationen zu beschaffen sind.

Beim Bau der im Berichtszeitraum fertiggestellten Gebäude in der Tübinger Eisenbahnstraße und in Tü-Hirschau wurde Dämmmaterial auf mineralischer Basis, statt auf Erdölbasis verwendet. Alle im Bau befindlichen, bzw. fertiggestellten Gebäude der nestbau AG (über)erfüllen die Anforderungen des Energiestandards KfW 55.

Verbesserungspotenziale / Ziele:

- Fortführung der systematischen Analyse der beim Bau verwendeten Materialien im Hinblick auf ökologische Eigenschaften, wie z.B. Recyclingfähigkeit und CO₂-Fußabdruck
- Ökobilanz zur systematischen Erfassung aller relevanten Materialien (s.o.)

D3.2 Maßvolle Nutzung von Produkten und Dienstleistungen (Suffizienz)

Suffizienz ist angesichts eines stetig anwachsenden Flächen- und Rohstoffverbrauchs ein wichtiges Thema im Wohnungsbau und der Wohnungs-vermietung³¹ und stellt einen wichtigen Bestandteil unseres Geschäftsmodells dar.

Dies soll in unserem Modellhaus beispielhaft durch die auf gemeinschaftliche Verwendung von Wohn- und Arbeitsraum ausgerichtete Bauweise zum Ausdruck kommen. Die Gästewohnungen, der gemeinsam genutzte Wohnraum in Wohngemeinschaften und die gemeinsame Büronutzung im integrierten Coworking Space könnten es überflüssig machen, dass jede Wohnung über ein eigenes Gästezimmer oder Arbeitszimmer verfügt. Gemeinschaftlich genutzte Räume schaffen auch für eine größere Anzahl an Gästen ausreichend Raum. Natürlich gehört hierzu ein Gemeinschaftsraum und auch die gemeinsam genutzte Waschküche, in der vor allem im Sommer überschüssige Solarwärme weitgehend das Erhitzen des Wassers in den Waschmaschinen übernimmt. Durch die gemeinsame Nutzung von Wohnraum, der ansonsten häufig - wie z.B. ein Gästezimmer - nicht ständig benötigt wird, gelingt es uns in unserem Gebäude im Tübinger Schleifmühlweg, den bundesweit durchschnittlich genutzten Wohnraum von 47,1 qm pro Person, um 40 %, auf 28,5 qm pro Person zu reduzieren - ohne die Wohnqualität zu beeinträchtigen.

Durch die Verringerung der Wohnfläche lassen sich - neben den positiven ökologischen Auswirkungen beim Betrieb der Immobilie - auch Bau- und Betriebskosten pro Bewohner/in sparen und dadurch sowohl kostengünstiger wie auch bedarfsgerechter Wohnraum schaffen. Darüber hinaus wird durch die suffiziente Bauweise auch der Ressourcenverbrauch (Baumaterial) reduziert. Und natürlich reduziert sich die von jeder Partei zu zahlende Miete (nebst Nebenkosten).

Für unsere Mieter/innen bedeutet diese suffiziente Bauweise, dass ihr persönlicher CO₂-Fußabdruck deutlich reduziert ist und sie durch diese Wohnform auch einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Gebäude werden in der Regel für einen sehr langen Nutzungszeitraum gebaut. Daher sind eine leicht zu realisierende Anpassungsfähigkeit an veränderte

³¹ Pro Tag werden in Deutschland ca. 50-60 ha Fläche in Siedlungs- und Verkehrsfläche umgewandelt, was einer der Gründe für das Artensterben ist
<https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/flaeche/siedlungs-verkehrsflaeche#anhaltender-flaechenverbrauch-fur-siedlungs-und-verkehrszwecke>

Nutzungsbedürfnisse, neben der Möglichkeit eines möglichst einfachen Recyclings der Baumaterialien, weitere Bausteine zur Steigerung von „Suffizienz“.

Ein kleiner Beitrag zu mehr Suffizienz resultiert auch aus unserer Wohnungsvermittlungstätigkeit. Wenn ältere Personen, die ein für sie mittlerweile zu groß gewordenes Haus bewohnen, in eine kleinere Wohnung umziehen und uns das bisher bewohnte Haus zur Vermittlung an Familien mit Kindern zur Verfügung stellen, ist dies auch ein kleiner Beitrag zu flächensparendem Wohnen³².

Langfristig leistet auch die flexible Bauweise der Wohnungen in unseren Gebäuden einen Beitrag zur Suffizienz, da die Wohnungen – zum Beispiel bei einem Mieterwechsel - relativ leicht an sich verändernde Anforderungen angepasst werden können und hierfür keine zusätzlichen größeren Umbaumaßnahmen erforderlich werden. Durch unsere nestbau-Hauskonzept sind unsere Immobilien von vornherein auf Suffizienz ausgerichtet.

Eine weitere Maßnahme zur Förderung von Suffizienz ist das Besprechen der Nebenkosten-Abrechnung mit den Mieter/innen. Die Mieter/innen können Einblick über ihren Energieverbrauch – Strom und Heizung – auch im (anonymisierten) Vergleich zu den anderen Bewohner/innen und können sich ggf. Gedanken über Optimierungen machen.

D3.3 Negativ-Aspekt: Bewusste Inkaufnahme unverhältnismäßiger, ökologischer Auswirkungen

Es kann bestätigt werden, dass bei keinem unserer Produkte und unserer Leistungen eine übermäßige Nutzung durch Preisgestaltung, Anreizsysteme, geplante Obsoleszenz etc. gefördert wird, noch bewusst in Kauf genommen wird. Es wird im Gegenteil eine möglichst lange Nutzungsdauer der Immobilien durch solide, auf langlebige Nutzung ausgerichtete Bauweise, gepaart mit möglichst flexibel gestaltbarer Raumaufteilung und Suffizienz-orientierter, gemeinsamer Raumnutzung (z.B. für Gästezimmern und Büroraum) angestrebt. Es kann auch ausgeschlossen werden, dass durch die Nutzung unserer Produkte und Leistungen globale Belastungsgrenzen überschritten werden.

D4 Kund/innen-Mitwirkung und Produkttransparenz

Die Wohnungsbauprojekte der nestbau AG sind immer das Ergebnis der Mitwirkung unterschiedlicher Interessensgruppen. Aus dieser Kooperation heraus entsteht auch ein großer Teil des innovativen Charakters unserer Projekte. Von der nestbau AG stammt das Hauskonzept, bei dem es immer um energieeffizienten und bezahlbaren Miet-Wohnraum, bzw. um Wohnraum für benachteiligte Personengruppen geht. Finanziert

³² Vgl. <https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/flaechensparend-wohnen>

werden die Projekte durch Aktionär/innen mit sozialer Haltung und Ethikbanken, deren Anliegen und Interessen ebenfalls Berücksichtigung finden. Schließlich spielen im Falle von Wohnraum für benachteiligte Personen die Kund/innen bzw. zukünftigen Mieter/innen in Form der Sozialträger oder in Form der jeweiligen Stadtverwaltung eine wichtige Rolle bei der konkreten Gestaltung und Umsetzung der Projekte. Über die Stadtverwaltungen werden idealerweise auch öffentliche Interessen berücksichtigt.

D4.1 Kund/innen-Mitwirkung, gemeinsame Produktentwicklung und Marktforschung

Das Geschäftsmodell der nestbau AG baut sich praktisch um den Nutzen für unsere Kund/innen herum auf, sowohl was die Bezahlbarkeit des Wohnraums betrifft als auch die Wohnqualität und die soziale Einbindung. Daher ist es für uns auch selbstverständlich, dass die Kund/innen Mitsprachemöglichkeiten haben. Häufig sind bereits bei Projektbeginn die zukünftigen Mieter/innen bzw. deren Vertreter/innen in die Planung integriert und können ihre spezifischen Bedürfnisse und Wünsche von Beginn an einbringen. Insbesondere bei Wohnraum, der für benachteiligte Personen gebaut wird, ist die Mitarbeit der späteren Mieter/innen (Sozialträger) sehr wertvoll und wichtig, da sie die besonderen Bedürfnisse, Möglichkeiten und Einschränkungen der späteren Bewohner/innen besser kennen. So können die Mieter/innen über die Einrichtung, Ausstattung und ggf. auch die Größe der Zimmer mitentscheiden bzw. mitentscheiden. Wobei wir dort eine Grenze ziehen, wo eine Wohnung so speziell auf die unmittelbaren Belange des Erst-Mieters ausgelegt wäre, dass eine eventuelle Nachvermietung nur mit größeren Umbaumaßnahmen möglich wäre. Unsere Mieter/innen haben darüber hinaus die Möglichkeit durch den Erwerb von 10 Aktien (ab € 1.000) Miteigentümer/in zu werden und in den regelmäßig stattfindenden Hauptversammlungen mitzuwirken. Aber auch informell besteht jederzeit die Möglichkeit sich an den Vorstand und die Mitarbeiter/innen mit Wünschen, Vorschlägen etc. zu wenden. Im Tübinger Schleifmühlweg haben die Mieter/innen beispielsweise auf eigenen Wunsch hin den Spielplatz um einen Sandkasten ergänzt.

Hierzu gehören natürlich auch Anregungen und Vorschläge, die die Nachhaltigkeit unserer Produkte (Bau von Immobilien und Vermietungen) betreffen. So weit möglich versuchen wir, gemeinsam mit unseren Mieter/innen Immobilien mit höherer ökologischer Nachhaltigkeitswirkung zu entwickeln. Auch im Hinblick auf soziale Nachhaltigkeit sind unsere Kund/innen von Anfang an systematisch in die Gestaltung unserer „Produkte“ einbezogen. Ein Beispiel ist z.B. die durch Angehörige selbstverwaltete Wohngemeinschaft für an Demenz erkrankten Personen in Tübingen. Durch die Selbstverwaltung wird eine enge Bindung der WG-Bewohner/innen zu ihren Angehörigen gewährleistet und gleichzeitig ein enger Kontakt aller Beteiligten zur Alltagsbegleitung ermöglicht. Was letztlich eine gute und persönliche Betreuung der WG-Bewohner/innen sichergestellt. So war es beispielsweise in dieser Wohngemeinschaft auch in der Pandemiezeit 2020 möglich, auf der barrierefreien und überdachten Terrasse von Angehörigen besucht zu werden (bzw. Angehörige zu besuchen), als größere Einrichtungen einen vollständigen Besucherstopp verhängt

hatten. Ein weiteres Beispiel ist eine gerade in Metzingen geplante Immobilie, die eine integrative Wohngemeinschaft beherbergen wird. Hier wurde, noch vor dem Baubeginn, mit den Angehörigen der Personen mit Handicap ein an deren individuellen Bedürfnissen ausgerichtetes Konzept erarbeitet.

Neben der Einbeziehung unserer bestehenden Kunden in die Weiterentwicklung und Realisierung unserer Immobilienprojekte beschäftigen wir uns aktiv mit zukünftigen gesellschaftlichen Entwicklungen und Anforderungen. Ein wichtiges Marktforschungsfeld sind soziale und ökologische Innovationen, die sich innerhalb der Baubranche und innerhalb der Gesellschaft abzeichnen. Schlagworte sind hier beispielsweise die Themen solidarisches, nachhaltiges Wohnen, gut Leben im Alter, die Verbindung von Leben, Wohnen und Arbeiten (Co-Living), Wohnformen wie die Initiative „neustart: solidarisch leben + wohnen“, die sich explizit an Kriterien wie Demokratie, Solidarität und Ökologie orientieren und eine positive gesellschaftliche Transformation anstreben, oder die Frage, wie das Leben in kleineren, ländlichen Gemeinden wieder attraktiver werden kann.

Verpflichtende Indikatoren:

1. Anteil der Produkt- und Dienstleistungsinnovationen, die mit der Beteiligung von Kund/innen entstanden sind: 100 %

Grundsätzlich entstehen alle unsere Immobilien und Dienstleistungen mit umfassender Kundenbeteiligung bzw. in Kooperation mit gesellschaftlichen Gruppierungen. Innovationen – wie z.B. das Projekt „Neue Nachbarn“ oder die Errichtung einer Demenz-WG - sind daher auch immer das Ergebnis einer gemeinsamen Auseinandersetzung mit den spezifischen Kundenbedürfnissen und den Anregungen, die über gesellschaftliche Gruppierungen kommen.

2. Anzahl der Produkt- und Dienstleistungsinnovationen mit sozial-ökologischer Verbesserung, die durch die Mitwirkung von Kund/innen entstanden sind:

100 %, denn unsere Innovationen betreffen praktisch ausschließlich sozial-ökologische Sachverhalte.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Das Projekt *Demenz-WG* - die WG ist von den Angehörigen der Bewohner selbstverwaltet und wurde unter deren Mitwirkung fertiggestellt.
- Das Projekt *Zuhause in Hirschau* wurde in Kooperation mit Hirschauer Einwohner/innen und dem *Wohlfahrtswerk für Baden-Württemberg* (WfW) erstellt, die jeweils in die Konzeption stark eingebunden waren.
- Für das in Tübingen-Pfrondorf geplante Projekt haben sich die Architektur-Fakultät am Karlsruher Institut für Technologie und die nestbau AG zu einer Forschungs Kooperation zusammengetan. Dabei ging es um die Frage, unter welchen Bedingungen und mit welchen Bedürfnissen ältere Menschen aus ihrem eigenen, oft zu großen, Wohnraum in eine gemeinschaftlich orientierte

Wohnform umziehen würden. Diese Frage kann nur in enger Zusammenarbeit mit potenziellen Kunden beantwortet werden und berücksichtigt umfänglich deren Bedürfnisse - die von den Studierenden zusammen mit älteren Pfrondorfer/innen erhoben wurden.

- Für die in Metzingen geplante integrative Wohngemeinschaft wird gemeinsam mit den Angehörigen der Mieter/innen mit Handicap ein individuelles, bedarfsorientiertes Konzept entwickelt.

D4.2 Produkttransparenz

Transparenz ist ein wichtiger Pfeiler in unserer Unternehmensphilosophie. Wir stellen unseren Kunden und allen anderen interessierten Personen aktiv die relevanten Informationen, über die wir selbst verfügen, auf unserer Website oder mittels anderer Medien zur Verfügung. Sollte es darüber hinaus Informationsbedarf geben, stehen wir hierfür persönlich zur Verfügung. Da unsere Produkte - wie z.B. Wohnraum für benachteiligte Personen - umfassender Information bedürfen, gibt es hierzu regelmäßig auch öffentliche Veranstaltungen, bei denen das Konzept und die technisch, ökologisch, soziale und ökonomische Realisierung erläutert werden.

Da diese Projekte in der Regel auch mit Kooperations-partnern realisiert werden, stellen diese ebenfalls Informationen zur Verfügung.

Auch ökologisch relevante Informationen werden, soweit sie uns vorliegen, auf der Webseite ausgewiesen. Dies gilt insbesondere für das Thema Energieeffizienz und Energieversorgung.

Die Bearbeitung des Themas ökologische Nachhaltigkeit in der Zulieferkette zeigte jedoch, dass wir bezüglich der ökologischen Qualität der am Bau verwendeten Materialien noch über keine vollständige Kenntnis verfügen.

Auch im Hinblick auf finanzielle Sachverhalte sind wir um größtmögliche Transparenz bemüht. Informationen zu Investitionsvolumen und öffentlichen Zuschüssen für unsere Projekte finden sich in den Mitteilungen auf unserer Website. Die Mietpreise unserer Wohnungen liegen ca. 15 % unter dem vergleichbaren Mietspiegel. Der Mietpreis für den Wohnraum benachteiligter Personen wird durch die Sätze der entsprechenden Sozialträger bestimmt. Hier liegt es an uns, über entsprechend niedrige Bau- und Unterhaltskosten die erforderliche ökonomische Nachhaltigkeit zu erzielen. Bei unseren Gästewohnungen, die wir für Zeiten zwischen einem und sechs Monaten zum Beispiel an Gastwissenschaftler/innen oder Firmenkunden vermieten, orientieren wir uns am Markt; hier lassen sich in der Regel Preise erzielen, die eine gewisse Quer-Subventionierung des normalen Wohnraums ermöglichen.

Durch die Veröffentlichung unserer Jahresabschlüsse können alle relevanten Informationen eingesehen werden. Im Hinblick auf unsere Produkte und Dienstleistungen sind uns keine wesentlichen sozioökologischen Belastungen im Sinne von externalisierten, nicht in den veröffentlichten Zahlen enthaltenen Kosten bekannt.

Verpflichtende Indikatoren:

1. Anteil der Produkte mit ausgewiesenen Inhaltsstoffen: keine Angaben
2. Anteil der Produkte und Dienstleistungen mit veröffentlichten Preisbestandteilen: keine Angaben
3. Ausmaß der externalisierten Kosten von Produkten und Dienstleistungen: es gibt keine uns bekannten externalisierten Kosten

Im Berichtszeitraum wurde beispielsweise umgesetzt:

- Ein Projekt zur systematischen Evaluierung der ökologischen Risiken in der Wertschöpfungskette wurde begonnen Vgl. Anhang „Lieferkette“
- Informationsveranstaltungen zur Demenz-WG am 04.02.2019
- Tag der offenen Tür beim Projekt „Demenz-WG“ am 25.03.2019
- Tag der offenen Tür beim Projekt „Wohnen in Hirschau“ am 14.12.2019
- Diverse Veröffentlichungen zu allen aktiven, geplanten und abgeschlossenen Projekten auf unserer Website. Mittlerweile gibt es für alle unserer Immobilien eine Projektbeschreibung mit den wesentlichen Fakten, der Beschreibung des verfolgten Konzepts etc.

Verbesserungspotenziale / Ziele:

Baubiologische Sachverhalte klären, also eine komplette Übersicht über die im Innenbereich verwendeten Materialien verschaffen und die Ergebnisse kommunizieren. Hierzu wurden mittlerweile erste Schritte eingeleitet. Im Rahmen einer geplanten Ökobilanz / CO₂ Bilanzierung die 2021 bei einem neuen Bauprojekt durchgeführt werden soll, werden nach Möglichkeit alle relevanten Materialien betrachtet.

Steckbrief: Wohngemeinschaft **Güterbahnhof**

Zielgruppe			
Adresse	Eisenbahnstraße 47, 72072 Tübingen		
Vermietung	n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG, Tel.: 07071/9738410 Mail: kontakt@nestbau-ag.de		
Betreuungsträger	wird von Bewohnern/Angehörigen festgelegt!		
AnsprechpartnerIn	Ulrich Ahlert, Tel. 07071/5494194 Verein Mitten im Leben – Tübingen		
Inbetriebnahme	März 2019		
Zimmer-/Appartementanzahl	8 Zimmer im 1. Stock		
Größe	Zimmer: 14 qm, gesamte WG: 260 qm		
Barrierefreiheit	ja		
Ausstattung	Zimmer unmöbliert		
Haustiere			
Kosten	Kaltmiete/Monat: 410,- €		
	Nebenkosten: 100,- €		
	Grundpauschale: noch nicht bekannt		
Aufnahmebedingungen	Demenzielle Erkrankung		
Betreuungsleistungen	Alltagsbegleiter in der WG, Pflegedienst wird von Bewohnern/Bewohnergremium selbst organisiert		
Gemeinschaftsräume	Pflegebäd, Duschbad und WC Ess-/Wohnbereich mit offener Küche Gemeinsame Terrasse (90qm) Aufzug		
Besonderheiten	insbesondere demente Bewohner		
Grundservice	Hausmeister vorhanden	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
	Betreuungskraft vorhanden	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
	24-Stunden-Anwesenheit	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
Infrastruktur	Arzt gut erreichbar	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
	Apotheke gut erreichbar	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
	Einkaufsmöglichkeit gut erreichbar	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
	Post und Bank gut erreichbar	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
	Bushaltestelle in der Nähe	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
	Café oder ähnliches in der Nähe	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
	Pflegeheim in direkter Nachbarschaft	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>

24 Auszug aus den Informationen zum Projekt "Demenz-WG"

D4.3 Negativ-Aspekt: Kein Ausweis von Gefahrenstoffen

Es kann nach aktuellem Kenntnisstand bestätigt werden, dass keine schädlichen, nicht zugelassenen oder für Innenräume ungeeigneten Materialien zum Einsatz kommen. Es gibt auch keine schädlichen Nebenwirkungen bei der zweckgemäßen Verwendung der Produkte, bzw. Nutzung der gemieteten Wohnungen und Räume. Die von uns vermieteten Wohnungen weisen auch keinerlei gesundheits-bedenklichen Beeinträchtigungen auf (z.B. Schimmel).

Verpflichtende Indikatoren:

1. Anteil der Produkte mit Gefahrenstoffen oder Gebrauchs-Risiken, die nicht transparent öffentlich deklariert werden (in % des Umsatzes): keine

E Gesellschaftliches Umfeld

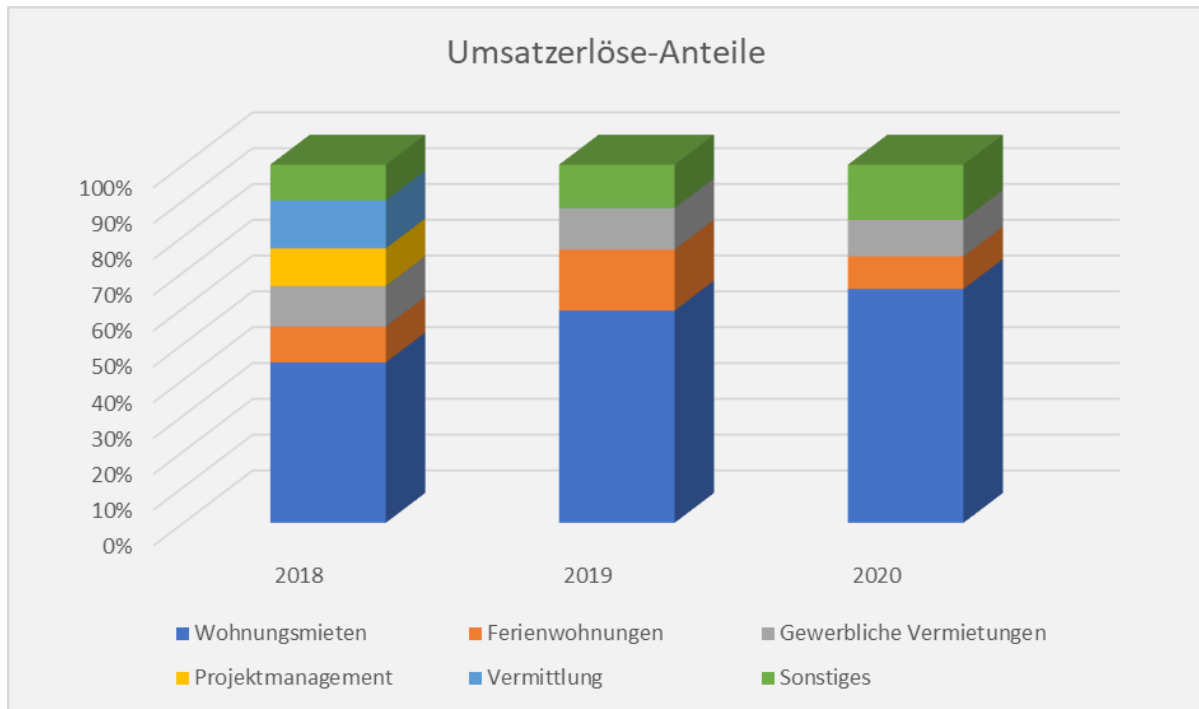
Als Wohnungsbau- / Vermietungsunternehmen berühren wir eine Reihe unterschiedlicher Interessengruppen. Hierzu gehören unsere Mieter/innen und die direkten Nachbar/innen unserer Wohnungen, die Bewohner/innen der Quartiere, in denen wir unsere Immobilien errichten, Kommunen, die spezifische Stadt- bzw. Quartiersentwicklungsziele verfolgen, bis hin zu Gruppierungen, die sich für die Interessen der Ökosysteme engagieren. Daneben gehören auch noch weitere, an Wohnungsbau- und Stadtentwicklungsthemen interessierte Personen und Gemeinschaften zu unserem direkten gesellschaftlichen Umfeld.

E1 Sinn und gesellschaftliche Wirkung der Produkte und Dienstleistungen

Produkte und Leistungen der nestbau AG stellen einen aktiven Beitrag zum Gemeinwohl dar, indem sie das Grundbedürfnis nach Wohnraum unter Beachtung sozialer Gesichtspunkte und ökologisch möglichst verträglich befriedigen. Neben dem Bau und der Vermietung von Immobilien gehören Beratungsleistungen, die Vermittlung von Wohnraum und die Verwaltung von Mietwohnungen für Dritte zu unseren Dienstleistungen.

Die 2019 und 2020 erzielten Umsatzerlöse stammen zu 100 % aus Mieterlösen³³. Daneben erhielten wir Zuschüsse in Höhe von TEUR 263 für die Bereitstellung von sozialgebundenem Wohnraum. Dieser Zuschuss wurde nach bilanzrechtlichen Grundsätzen auf Grund der Laufzeit der Sozialbindung nur zu 1/30 ergebniswirksam verbucht.

³³ Die in der Grafik enthaltenen Miet-Nebenkosten sind lediglich ein „durchlaufender“ Posten



25 Umsatzanteile 2019 und 2020

E1.1 Produkte und Dienstleistungen decken den Grundbedarf und dienen dem guten Leben

Wohnen gehört zu den elementaren Grundbedürfnissen. Bezahlbarer Wohnraum ist aber - wie vielerorts - in Baden-Württembergischen Ballungsgebieten und in den Universitätsstädten knapp und deshalb nur sehr schwer zu finden. Der Großraum Stuttgart gehörte 2018 laut einer Auswertung des Forschungsunternehmens F+B mit zu den teuersten Regionen in Deutschland, Tübingen liegt in dieser Auswertung auf Platz 6 der teuersten Städte in Deutschland. Daher haben auch so genannte „mittlere Einkommensbezieher“ hier mittlerweile Mühe, bezahlbaren Wohnraum zu finden.³⁴ Die Wohnungsbaupolitik und der so genannte freie Wohnungsmarkt scheinen ganz offensichtlich überfordert zu sein, für diese Entwicklungen Lösungen anbieten zu können. Als gemeinwohl-orientiertes Wohnbauunternehmen versuchen wir, im Rahmen unserer Möglichkeiten ein Gegenbeispiel aufzuzeigen, da Wohnen nach unserem Verständnis ein soziales Gut ist, das allen zugänglich sein sollte.

Sowohl die Nutzung unserer Immobilien als auch die Gestaltung des typischen „nestbau-Modellhauses“ orientieren sich an sozialen und ökologischen Kriterien. Dabei werden sowohl die Interessen unserer Mieter/innen als auch die Interessen der Nachbarschaft

³⁴ <https://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/mieten-in-deutschland-so-teuer-ist-wohnen-laut-mietspiegel-a-1253832.html>

und des Quartiers – aber natürlich auch unserer Geldgeber/innen möglichst umfassend berücksichtigt. Die Finanzierung der Projekte erfolgt konsequent gemeinwohl-orientiert über die Mitmachenden an der Bürger-AG und über Ethikbanken.

Unsere Wohnungsangebote richten sich insbesondere an so genannte „mittlere Einkommensbezieher“, also an Menschen, die mittlerweile Schwierigkeiten haben, in der Nähe ihrer Arbeitsstätten bezahlbare Wohnungen zu finden. Wir haben aber auch stets ältere Menschen mit (in der Regel bescheidenen) Renteneinkünften im Blick, vermieten an Studierende mit Kindern, an Personen, die einer besonderen Betreuung bedürfen, sowie an Geflüchtete, deren Integration durch unsere sozial durchmischte Wohnprojekte gefördert wird.

Neben der Berücksichtigung sozialer Kriterien achten wir auch auf ökologische Kriterien bei unseren Gebäuden, bzw. den Wohnungen die wir als Teil einer Baugesellschaft errichten. Unsere Gebäude und Wohnungen verfügen z.B. über eine hohe Energieeffizienz. Momentan wird eine Machbarkeitsstudie im Hinblick auf die Möglichkeiten von Holzbauweise durchgeführt. Eine besondere Herausforderung hierbei ist die Verbindung ökologischer Kriterien mit dem Anspruch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen (vgl. Anhang „Projekt „Umweltwirkungen des Gebäudes in Hirschau“).

Alle unsere Gebäude sind barrierefrei, zum Teil auch rollstuhlgerecht gebaut. Für den Bau werden soweit möglich lokale bzw. regional ansässige Unternehmen beauftragt.

Das nestbau-Hauskonzept beruht darauf, dass die nestbau-Gebäude nicht in Wohneigentum aufgeteilt sind, sondern der AG (d. h. den Mitmachenden gemeinsam) gehören. Dadurch sind wir ungleich flexibler als Wohnungseigentümergeinschaften, was eventuelle spätere Veränderungen am Haus anbelangt.

Die Leistungen der nestbau AG orientieren sich zu 100% an der Erfüllung von Grundbedürfnissen wie Wohnen, Zugehörigkeit, Autonomie etc. und richten sich primär an Personengruppen, die auf dem so genannten freien Wohnungsmarkt ohne regulierte Wohnungsgemeinnützigkeit in der Regel Probleme haben, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Mit unserem Angebot, das bezahlbaren Wohnraum mit sozialer und ökologischer Ausrichtung verbindet, bieten wir unseren Mietern / Kunden und teilweise auch den gesellschaftlichen Berührungsgruppen einen Mehrfachnutzen im Hinblick auf die Befriedigung physischer Grundbedürfnisse, sowie im Hinblick auf die Befriedigung der elementaren Bedürfnisse nach Zugehörigkeit und Autonomie. Gemeinwohl-orientierte Wohnungsbauprojekte tragen praktisch zur Befriedigung einer Vielzahl, der von **Manfred Max-Neef formulierten Grundbedürfnisse** bei (vgl. folgende Übersicht).

Durch die auf die Nachbarschaft ausgerichteten Einrichtungen bzw. Gebäudeteile, wie Coworking-Space oder Café und durch Grünflächen entsteht neben dem Kundennutzen immer auch ein Nutzen für die Nachbarschaft und das Quartier.

Eine bezahlbare Wohnung zu haben, einen Ort, an dem man sich wohlfühlt, Sicherheit und Geborgenheit verspürt, in guter Beziehung zu den Nachbarn und dem sozialen Umfeld steht, ist ein wichtiger Baustein für physisches und psychisches Wohlergehen. Sicherheit zu verspüren ist wiederum eine gute oder gar notwendige Voraussetzung für Kreativität und persönliche Entwicklungen.

Matrix der Bedürfnisse und Bedürfniserfüller (Wege zur Erfüllung der Bedürfnisse) von Manfred Max-Neef 1986 (Übersetzung des spanischen Originals ins Deutsche von Gerhard Lorenz, 2010) ergänzt mit den Bezeichnungen der Grundbedürfnisse nach Marshall B. Rosenberg

Bedürfnisse nach existenziellen Kategorien Bedürfnisse nach axiologischen Kategorien	Sein (eigene oder gemeinsame Merkmale)	Haben (Institutionen, Normen, Methoden, Hilfsmittel, Gesetze etc.)	Tun (eigene oder gemeinsame Handlungen)	Sich-Befinden (Orte und Umgebungen)
Lebenserhaltung / körperliches Wohlbefinden		Obdach	sich ausruhen, Arbeit	Lebensumfeld, gesellschaftliches Umfeld
Schutz / Sicherheit		soziale Sicherheit		Lebensraum, soziale Umgebung, Zuhause
Zuneigung / Liebe	Selbstachtung, Solidarität	Gärten, Pflanzen, Freundschaften	teilen, betreuen, umsorgen, wertschätzen	Privatsphäre, Intimsphäre, Zuhause, Orte der Begegnung
Verstehen / Empathie				Gemeinschaften, Familie
Teilnehmen/ Geborgenheit	Solidarität	Arbeit, Verantwortungen	sich anschließen, zusammenarbeiten, teilen...	Mitwirkung Gemeinschaften, Familie, Nachbarschaft
Muße / Spiel, Erholung		Feste, Ruhe		Privatsphäre, Intimsphäre, Orte der Begegnung
Kreatives Schaffen / Kreativität	Autonomie	Arbeit	arbeiten, erfinden, herstellen	Orte für Selbstaussdruck, zeitlicher Freiraum
Identität / Sinn, Aufgabe, dem Leben dienen	Zugehörigkeit, Zusammenhalt, Selbstachtung	Bezugsgruppen, Rollen, Arbeit	sich engagieren, sich integrieren, sich kennen, wachsen	Umgebung im Alltag, Bereiche der Zugehörigkeit
Freiheit / Autonomie, Willensfreiheit	Autonomie, Selbstachtung, Toleranz			

26 Matrix der Grundbedürfnisse nach Manfred Max-Neef

Für in unseren Wohnungen lebende benachteiligte Personen ist die an ihren besonderen Bedürfnissen orientierte Gestaltung der Wohn- und Lebensräume von besonderer Bedeutung und ermöglicht ihnen ein würdevolles Leben. Im Fall der 2019 fertig gestellten „Demenz-WG“ in Tübingen wurde beispielsweise ein ausgeklügeltes Lichtkonzept realisiert. Dieses sorgt auch im Innenbereich für im Tagesverlauf typische Lichtverhältnisse und wirkt sich positiv auf die Befindlichkeit demenzerkrankter Menschen aus. Zum Zeitpunkt der Planung war dieses Lichtkonzept (in Kombination mit Dimmbarkeit) in Deutschland noch nirgends erhältlich und wurde als Sonderanfertigung realisiert. Die Verwendung hochwertiger Bodenbeläge, der bewusste Einsatz von Licht und Farbe, sowie die Verwendung von Schallabsorptionselementen sorgen für ein behagliches Wohnklima.



27 gemeinschaftlich genutzter Raum in der „Demenz-WG“

Unsere Antworten auf Gesellschaftliche Herausforderungen:

Neben dem individuellen Nutzen für unsere Mieter/innen leisten die von uns errichteten Immobilien auch Beiträge zur Lösung **gesellschaftlicher Herausforderungen**. Wohnungsnot und steigende Mieten, veränderte Anforderungen durch eine alternde Gesellschaft³⁵, die soziale Entwicklung und Durchmischung von Quartieren (auch die verträgliche Unterbringung von Geflüchteten), zunehmender Flächenverbrauch und Bodenversiegelung, Klimaveränderung bzw. Maßnahmen zur Reduktion von (fossilem) Energieverbrauch verlangen nach kreativen Lösungen, mit denen Politik und das bestehende Wirtschaftssystem ganz offensichtlich überfordert sind. Hier leisten wir durch unsere Gebäude, aber auch durch die Vernetzung und Kooperation mit anderen Akteuren vielfältige Beiträge.



Konkret leisten wir mit unseren Produkten und Dienstleistungen mehr oder weniger direkte Beiträge zur Lösung einer ganzen Reihe gesellschaftlicher Probleme, die in den Zielen für Nachhaltige Entwicklung zum Ausdruck kommen.

Die nachfolgende Übersicht zeigt zu jedem (von uns berührten) Nachhaltigkeitsziel, jeweils ein oder zwei Handlungsfelder³⁶ auf, in denen wir einen Beitrag leisten, sowie eine kurze Beschreibung dessen, worin wir unseren Beitrag sehen:



Produkte und Dienstleistungen, die darauf abzielen, verbesserte Lebensbedingungen für gefährdete bzw. benachteiligte Bevölkerungsgruppen zu erzeugen: Hier leistet bezahlbarer Wohnraum per se einen wichtigen Beitrag, insbesondere aber für die benachteiligten Personenkreise, für die wir auch Wohnraum anbieten, wie z.B. die

Bewohner der Wohngemeinschaften der Eingliederungshilfe, der „Demenz-WG“ oder der ambulant betreuten Pflege-WG für Ältere. Aber auch die Wohn-gemeinschaft für Personen mit Kindern leistet durch diese Wohnform einen Beitrag, um die vielfältigen Anforderungen durch die Vereinbarung von Kinderbetreuung und Beruf unter einen Hut zu bringen zu können und ist somit auch ein wirksamer Beitrag, um Kinderarmut vorzubeugen, von der insbesondere Kinder von Alleinerziehenden betroffen sind.

³⁵ Laut Statistischem Bundesamt soll sich der Anteil der über 80-jährigen von jetzt ca. 6% bis 2050 auf 14% der Gesamtbevölkerung mehr als verdoppeln. Gleichzeitig ist bis zum Jahr 2050 auch mit einer Verdoppelung der Anzahl demenziell Erkrankter von derzeit ca. 1,5 Mio. auf über 3 Mio. Menschen zu rechnen. Dies wären dann mehr als 4% der Gesamtbevölkerung.

³⁶ Die Handlungsfelder wurde der Broschüre „Punkten für das Gemeinwohl und die SDGs“ des GWÖ-Mitgliedsunternehmens „Humanistic Management Practices“ entnommen.



Bereitstellung von Produkten und Dienstleistungen für eine verbesserte Gesundheitsvorsorge: Hierunter fällt z.B. der Bau von (bezahlbarem) Wohnraum für die Betreuung pflegebedürftiger Personen in der Wohngemeinschaft der Wiedereingliederungshilfe, der „Demenz-WG“ in der Tübinger Eisenbahnstraße oder der Pflege WG in Hirschau.



Steigerung der Energieeffizienz: Durch eine energiesparende Bauweise unserer Gebäude und der Verwendung von Solarkollektoren wird der Energiebedarf deutlich reduziert. Die Gebäude entsprechen alle dem Energiestandard KfW 55.



Unterstützung von Jungunternehmer/innen: Die Bereitstellung von Coworking-Space ermöglicht Gründer/innen kostengünstig Büroflächen nach ihrem individuellen Bedarf zu mieten. Start-Ups, die sich häufig durch eine soziale und kooperative Haltung auszeichnen und bereit sind gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen, leisten einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von menschenwürdigen Arbeitsplätzen und Innovationen.



Entwicklung und Bereitstellung von sozial und ökologisch nachhaltigen Produkten, Dienstleistungen und Geschäftsmodellen, um belastbare Infrastruktur zu bilden und zu stärken: Unser Beitrag liegt hier in der Förderung des sozialen Unternehmertums durch nicht vorrangig renditeorientierte Finanzierungsformen.

Förderung von Innovationen auf dem Wohnungsmarkt: Wir bieten kreative Lösungen für gesellschaftliche Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt.

Einbeziehung eines breiten Spektrums an Stakeholder-Gruppen, um sicher zu stellen, dass die Entwicklung der Infrastrukturen Vorteile bzw. Chancen für alle Beteiligten schafft: Es gibt frühzeitige und vielfältige Aktivitäten, um Stakeholder zu informieren und ihnen die Möglichkeit zu geben ihre Interessen und Anregungen einzubringen. Neben der sozialen Ausrichtung spielen ökologische Kriterien beim Bau von Immobilien zusehends eine größere Rolle (Holzbau, Ökobilanz).



Zusammenarbeit in Netzwerken mit zivilgesellschaftlichen Organisationen zur Förderung von (...) unternehmerischen Kompetenzen: Hierzu gehört z.B. die kostenlose, bzw. nahezu kostenlose Unterstützung und Beratung von Projekten des „Miethäuser Syndikats“ und der Genossenschaft „neustart: solidarisch leben + wohnen“ Tübingen insbesondere in organisatorischen und betriebswirtschaftlichen Fragestellungen durch den Vorstand der nestbau AG (vgl. D2), sowie die Mitgliedschaft in diversen, an Nachhaltigkeitsthemen arbeitenden Vereinen und Organisationen.



Gemeinsame Entwicklung und / oder Beteiligung an einer nachhaltigen Gemeinschaft, die relevante Interessengruppen zusammenbringt, um gemeinsam die städtische Funktionalität, Widerstandsfähigkeit und nachhaltige Entwicklung (...) voranzutreiben: Wir sind in regem Austausch

mit unterschiedlichen, an sozialen und gesellschaftlichen Zielsetzungen orientierten Akteuren auf dem lokalen Wohnungsbaumarkt, um uns über innovative Ansätze für nachhaltige Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt auszutauschen. Hierzu gehört z.B. das städtische Baudezernat, die städtische Wohnungsbaugesellschaft, das „Mietshäuser Syndikat“, die Genossenschaft „neustart: solidarisch leben + wohnen“, „Caritas“, „Diakonie“ sowie diverse private Gruppen, die Wohnen in gemeinschaftlichen Organisationsformen (eG, GmbH & Co. KG ...) überlegen.

Investitionen zur Unterstützung einer inklusiven und nachhaltigen Stadt-entwicklung: Wohnraum für benachteiligte Personengruppen zu schaffen ist ein wesentlicher Bestandteil unseres Geschäftsmodells (siehe Anhang Projekte). Generell wird durch die Bereitstellung von Wohnraum, dessen Mieten unter dem jeweiligen Mietspiegel liegen, auch eine soziale Durchmischung von Quartieren gefördert und Verdrängung bestimmter Personengruppen zumindest gemindert. Soziale Durchmischung findet auch durch das unseren Immobilienprojekten grundzusätzlich zugrunde liegende nestbau-Hauskonzept statt, das den Kontakt zur Umgebung, die soziale Gemeinschaft und flexible Wohnungen miteinander verbindet.



Analyse (...) des Produktportfolios hinsichtlich des Grads der sozialen und ökologischen Nachhaltigkeit. Darauf aufbauend die konsequente Bildung und Förderung von sozial und ökologisch nachhaltigen (...) Produktportfolios: Soziale und ökologische Nachhaltigkeit sind wesentliche

Aspekte unseres Geschäftsmodells. Insbesondere die durch gemeinschaftlich genutzte Räume und Flächen suffiziente Realisierung unserer Immobilienprojekte, die einen deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt liegenden Raumbedarf pro Person haben und damit auch einen reduzierten Bedarf an Baumaterialien und Flächenverbrauch, sowie die energieeffiziente Bauweise unserer Immobilien leisten wir einen Beitrag zu nachhaltigem Konsum. Einen Beitrag zu sozialer Nachhaltigkeit leisten wir über Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums und der Integration benachteiligter Personengruppen.



Konsequente Reduzierung der Treibhausgasmissionen und des CO2-Fußabdrucks und Investitionen in Technologien, die die Ressourceneffizienz des Produktportfolios erhöhen und somit auch den Verbraucher/innen einen nachhaltigeren Konsum ermöglichen: Hier leisten unsere energieeffizienten Gebäude mit moderner Energieerzeugung

einen Beitrag. Der Bau mit nachwachsenden Rohstoffen (Holz, Stroh) wird hier einen weiteren Beitrag leisten.

Entwicklung und Umsetzung von Suffizienz-Strategien: Durch den reduzierten Bedarf an Wohnraum durch gemeinschaftliche Raumnutzung ergibt sich automatisch auch ein reduzierter Bedarf an zu beheizendem Wohnraum.



Unterstützung einer friedlichen, pluralistischen und inklusiven Gesellschaft: Hier leisten wir einen Beitrag durch den Bau von Wohnungen für benachteiligte Personen und geflüchtete Familien. Darüber hinaus beteiligen wir uns aktiv an Dialogen zwischen Politik und Gesellschaft –

auch durch selbst organisierte Vorträge oder die Teilnahme an entsprechenden Veranstaltungen.



Mobilisierung von Finanzmitteln des Privatsektors, um nachhaltige Entwicklungen zu fördern: Hier besteht unser Beitrag in der Schaffung gemeinwohl-orientierter, regionaler Geldanlagemöglichkeiten.

Verpflichtende Indikatoren:

1. Anteil der Nutzenart in % des Gesamtumsatzes:
 - Erfüllte Bedürfnisse:
 - Grundbedürfnisse (100 %)
 - Statussymbole bzw. Luxus (0 %)
 - Dient der Entwicklung ...
 - der Menschen (100 %)
 - der Erde/Biosphäre (100 %)
 - Löst gesellschaftliche oder ökologische Probleme lt. UN-Entwicklungszielen (100 %)
 - Nutzen der Produkte/Dienstleistungen:
 - Mehrfachnutzen bzw. einfacher Nutzen (100 %)
 - Hemmender bzw. Pseudo-Nutzen (0 %)
 - Negativ-Nutzen (0 %)
 - Raumbezogene Kennzahlen:

Wohnraum in m2	2018	2019	2020	2021 Plan
Neubau	1.206	1.476	1.820	3.967
- davon Wohnungen	808	808	808	1.922
- Wohngemeinschaften	256	526	870	1.367
- Gewerbe	142	142	142	678
Wohnraum mit Sozialbindung	-	-	170	377
Sozialbindung in % des Wohnraums	0%	0%	21%	20%
Nutzung m2 Fläche pro Person	28,4	29,3	29,6	
Investition in Bestandsgebäude	0	0	0	0
Abriss	0	0	0	0

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Fertigstellung der gesellschaftlich relevanten Projekte der *Plan G Demenz-WG* und der betreuten Alters-WG *Zuhause in Hirschau* (vgl. Projektübersicht der nestbau AG)
- Planung weiterer inklusiver, bezahlbarer Lebensräume (vgl. Projektübersicht der nestbau AG)

E1.2 Gesellschaftliche Wirkung der Produkte und Dienstleistungen

Die nestbau AG leistet mit ihren Produkten und Dienstleistungen auch einen Beitrag zum sozio-kulturellen Wandel und der Weiterentwicklung des Gemeinwesens. Fast alle der unter E.4.1 aufgezählten Beiträge zur Erreichung der UN-Entwicklungsziele (Social Development Goals, kurz SDG's) entfalten neben dem unmittelbaren Nutzen der mit den Produkten und Leistungen angesprochenen Zielgruppe auch eine gesellschaftliche Wirkung. Wir übernehmen über unser Kerngeschäft hinaus gesellschaftliche Verantwortung, indem wir einen Beitrag leisten zur:

- Linderung von Wohnungsnot, insbesondere für Personenkreise, die sonst nur schwer bezahlbaren Wohnraum finden würden
- Integration benachteiligter Personenkreise
- Integration von geflüchteten Personen
- Bewältigung von Herausforderungen, die der demographische Wandel mit sich bringt
- Privatener Finanzierung gesellschaftlich relevanter Problemlösungen durch unsere Aktionäre
- Beiträge zur Erhöhung von Standards
 - Ökologische Standards: z.B. durch das Projekt „Umweltwirkungen des Gebäudes in Hirschau“ (vgl. Anhang) und das geplante Projekt „Ökobilanz“ (vgl. S. 115, S. 119, S. 124). Das Projekt Ökobilanz ist geeignet einen Beitrag zu leisten, damit Nachhaltigkeitsaspekte verstärkt zu Qualitätskriterien beim Bau von Immobilien werden.
 - Soziale Standards: z.B. durch das Forschungsprojekt mit der Architektur-Fakultät am Karlsruher Institut für Technologie, bei dem es um die Bedürfnisse älterer Menschen geht, wenn sie in eine gemeinschaftlich orientierte Wohnform umziehen.

Indem wir zusammen mit anderen Akteuren an der Entwicklung von Lösungen für gesellschaftliche Probleme im Wohnungsbau arbeiten und auf vielfältige Weise auch zur Verbreitung dieser Lösungen und Ansätze beitragen, bewirken wir mit unseren Produkten und Dienstleistungen bzw. mit den in diesem Zusammenhang angeregten Diskussionen nach und nach auch eine Bewusstseinsveränderung bei Themen wie:

- Dauer der Miet-Bindungsfrist bei gefördertem Wohnraum
- Erbpacht statt Kauf
- Konzeptvergabe öffentlicher Grundstücke
- gemeinsames Wohn-Eigentum statt Eigentumswohnungen

Verpflichtende Indikatoren:

1. Art und Anzahl der Aktivitäten/Maßnahmen pro Jahr:

Die gesellschaftliche Wirkung unserer Produkte und Dienstleistungen lässt sich nur bedingt auf einzelne Maßnahmen zurückführen. Auf Grund unserer gemeinwohlorientierten Ausrichtung zielen praktisch alle Bauprojekte und auch unsere sonstigen Aktivitäten auf eine gesellschaftliche Wirkung ab.

Genannt sei hier die Auseinandersetzung mit gesellschaftlichen Problemen, (wie die Themen bezahlbarer Wohnraum, demografische Entwicklung, Stadt / Land-Problematik) und die Information über Lösungsansätze, die die Schaffung eines Problembewusstseins für gesellschaftliche Herausforderungen unterstützen, bis hin zu konkreten Verhaltens-Veränderungen z.B. durch die gemeinsame Nutzung von Wohnraum. Als Beispiel seien Alters-Wohngemeinschaften oder so genannte Cluster-Wohnungen erwähnt, die einerseits eine würdevolle, selbstbestimmte Wohnform im Alter darstellen und die gleichzeitig neuen Wohnraum für Familien freimachen kann. Die Anzahl der Maßnahmen lässt sich nicht exakt quantifizieren, da diese Aktivitäten häufig auch im informellen Rahmen in persönlichen Gesprächen stattfinden. Es gibt außerdem Überschneidungen zu den freiwilligen Beiträgen zur Stärkung des Gemeinwesens. In E2.2 werden eine Reihe von konkreten Maßnahmen beschrieben, an denen wir im Berichtszeitraum mitgewirkt haben.

2. Anzahl der erreichten Menschen, z. B. Leser/innen, Besucher/innen:

Die Anzahl der erreichten Menschen lässt sich nicht genau quantifizieren. Es gab mindestens 30 spontane Besucher bei nestbau AG in Tübingen und ca. 150 Besucher der Veranstaltungen, bei denen wir beteiligt waren, daneben gab es wieder eine Vielzahl an Kontakten, bei denen die o.g. Themen erörtert wurden, mindestens zwei Zeitungsartikel und einen Rundfunkbeitrag, bei dem über unsere Aktivitäten berichtet wurde.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- 2019 wurden zwei Immobilienprojekte fertiggestellt, die explizit der Lösung sozialer, gesellschaftlicher Herausforderungen dienen
 - Fertigstellung einer Wohngemeinschaft für demenziell erkrankte Personen in Tübingen, Eisenbahnstraße
 - Fertigstellung einer Wohngemeinschaft für ambulant pflegebedürftige ältere Personen, Wohnen in Hirschau
- Projekt „Lieferkette-Holzbau“ (vgl. Anhang „Lieferkette-Holzhaus“)
- Projekt „Alters-WG (vgl. Anhang)
- Organisation und Teilnahme an diversen Veranstaltungen die sich den Themen bezahlbarer Wohnraum, Wohnen im Alter, klimaneutrales Bauen etc. beschäftigten (vgl. E2)

E1.3 Negativ-Aspekt: Menschenunwürdige Produkte und Dienstleistungen

Es kann bestätigt werden, dass unsere Produkte und Dienstleistungen weder negative Auswirkungen auf das Leben und die Gesundheit von Lebewesen noch auf die Freiheit von Menschen und auf die Biosphäre unseres Planeten haben.

Verpflichtende Indikatoren:

1. Umsatzanteil der hier aufgelisteten unethischen Produkte und Dienstleistungen: nicht vorhanden
2. Kund/innenanteil, die ihrerseits derartige Produkte herstellen bzw. vertreiben: keine Angaben

E2 Beitrag zum Gemeinwesen

E2.1 Steuern und Sozialabgaben

Unsere direkten materiellen Leistungen für das Gemeinwesen sind auf Grund der Tatsache, dass die nestbau AG erst ab 2024 ein positives Ergebnis erwartet und das Geschäftsmodell auch nicht personalintensiv ist, in absoluten Zahlen bisher noch gering und beschränken sich daher gegenwärtig weitgehend auf die lohnsummenabhängigen

Abgaben und Sozialabgaben der Mitarbeiter/innen sowie auf die Umsatzsteuer aus der Vermietung unserer Gewerberäume / Gästewohnungen.

Im Hinblick auf die Mitarbeiterzahl ist die nestbau AG ein kleines Unternehmen. Da wir auf Grund des Projektcharakters unseres Geschäftsmodells primär mit externen Partnern arbeiten, tragen wir jedoch indirekt durch unsere Aktivitäten zur Schaffung, bzw. Erhaltung von Arbeitsplätzen bei diesen Partnern bei. Der hierdurch bewirkte, indirekte materielle Beitrag kann nur grob geschätzt werden.

Das bisherige Investitionsvolumen der nestbau AG in Gebäude (ohne Grundstücke) beträgt seit 2013 TEUR 7.556 Bei durchschnittlich 27,4 % Lohnkosten im Baugewerbe entfallen also ca. TEUR 2.070 auf Personalkosten bei unseren Projektpartnern. Die durchschnittlichen Abgaben je Arbeitnehmer/in lagen 2018 bei 34 %, was also einem indirekten materiellen Beitrag von ca. TEUR 704 entsprechen würde, bzw. einem jährlichen Beitrag von ca. TEUR 88. Dazu kommen noch die Beiträge der nestbau AG für 2019 und 2020 in Höhe von ca. TEUR 19.

Verpflichtende Indikatoren:

	2020	2019	2018
Umsatz	259.199	181.906	219.553
Netto-Abgabenquote	n.a.	n.a.	18,0 %
Gewinn vor Steuern	-248.255	-196.420	-83.095
./. Zuschüsse	0	0	0
./. Nicht betrieblich bedingte Einkünfte		0	0
./. Zinserträge	-4.718	0	0
+ Löhne und Gehälter	93.224	46.987	47.389
+ Fremdkapitalzinsen	80.361	71.452	66.131
+ (ggf.) Dividenden / Ausschüttungen			
= Nettowertschöpfung	-79.387	-84.683	54.837
+ Abschreibungen	82.319	67.163	30.424
= Bruttowertschöpfung	2.932	-17.520	85.261

28 Bruttowertschöpfung

	2020	2019	2018
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	12.991	6.366	6.105
Steuern vom Einkommen und Ertrag	4	-2	1
Spenden	0	0	180
Geldwerte freiwillige Leistungen abzgl. Eigennutzen	0	0	0
Unentgeltliche Leistungen	0	0	0
Unentgeltliche Warenabgaben	0	0	0
Rabatte	0	0	0
Sozialversicherung AN Anteil	11.957	6.112	6.275
Lohnsteuer AN	12.458	12.596	2.775
= Nettoabgaben	37.353	25.073	15.336

29 Netto-Abgaben

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Der Abschluss der Projekte *Plan G* und *Zuhause in Hirschau* 2019 hat durch die damit verbundenen höheren Mieterlöse zu einer Verbesserung der Ertragssituation geführt. Damit wurde es möglich bereits ab 2020 die Gehälter anzuheben, was wiederum zu höheren Lohnsteuerzahlungen und höheren Sozialabgaben führte. Ab Oktober 2021 werden auch Mieteinnahmen aus dem Projekt in Kirchheim / Teck erwartet. Spätestens für 2024 ist das Erreichen des Break Even geplant.
- Für zwei weitere Projekte wurden alle relevanten Vorbereitungen getroffen. Der Baubeginn ist für beide Projekte 2021 geplant. Dies wird zu einer weiteren Verbesserung der Ertragssituation und mittelfristig nach Abbau der Verlustvorträge auch zu Steuerzahlungen führen.

E2.2 Freiwillige Beiträge zur Stärkung des Gemeinwesens

Die nestbau AG veranstaltet regelmäßig Vorträge, der Vorstand nimmt regelmäßig an Podiumsdiskussionen zum Thema soziales und nachhaltiges Wohnen, zu gesellschaftlichen Aspekte im Wohnungsbau, Entwicklung neuer Wohnformen etc. teil. Darüber hinaus informieren wir Interessierte auch über unsere eigenen Projekte und die dabei gemachten Erfahrungen. Es handelt sich bei diesen Aktivitäten um eine ehrenamtliche Tätigkeit des Vorstandes der nestbau AG.

1. Veranstaltungen und Teilnahme an Vorträgen und Podiumsdiskussionen zum Wohnungspolitischen Themen

09.02.2019: Beim Boden ansetzen

Am 9. Februar 2019 diskutieren in Tübingen der nestbau -Vorstand Gunnar Laufer-Stark, Stephan Reiß-Schmidt von der Münchner Initiative für ein soziales Bodenrecht und der Grünen-MdB Chris Kühn über den Umgang mit Baugrund.

Wir von der nestbau AG würden uns wünschen, dass die öffentliche Hand überhaupt keine Grundstücke mehr verkauft, sondern dass Boden nur über Erbbaurechte vergeben wird. Das Erbbaurecht macht den Bau neuer Häuser für gemeinwohl-orientierte Initiativen deutlich günstiger. Denn man spart sich den Kaufpreis fürs Grundstück, und die Eigentümerin (i.d.R. Kommune) kann den Erbbauzins so staffeln, dass die Bauenden in den ersten Jahren zunächst die Schulden bei den Banken abbauen können

26.03.2019: Grüne Ostfildern

Wohnbau-Diskussion in Ostfildern

Themen der Diskussion waren u.a. die Notwendigkeit, dass öffentlicher Grund nicht mehr nach Höchstgebot, sondern nur noch über eine Konzeptvergabe erworben werden kann. Aber auch die Chancen von Erbbaurecht, die Wirksamkeit von Baugeboten und vieles mehr wurden abgewogen, immer unter dem Blickwinkel: Wie kann in Ostfildern und anderswo bezahlbarer Wohnraum entstehen.



06.2019 Arbeitsgemeinschaft katholischer Organisationen

Referat bei der Arbeitsgemeinschaft katholischer Organisationen in Stuttgart: „Wie können gemeinwohl-orientierte Gruppen auch ohne Bauträger Wohnraum errichten?“

06.2019 Besuch von Gemeindevertreter/Innen

Informationsveranstaltung mit rund 30 Vertreter/innen von Gemeinden aus dem Landkreis Göppingen zum Thema gemeinwohl-orientiertes Bauen. Schwerpunkt waren die Möglichkeiten für Altenwohn-Projekte in kleinen Orten, wofür wir ein Konzept mit unterschiedlichen Rechtsformen speziell für kleine Orte und Teilgemeinden entwickelt haben!

04.03.2020 GWÖ & Attac Veranstaltungsreihe „Enkeltauglich leben“, im Weltethos-Institut, Tübingen

(Kurz-) Präsentation der nestbau AG als erstes Tübinger Unternehmen mit Gemeinwohl-Bilanz.

01.07.2020 GWÖ-Salon

Online-Präsentation der nestbau-Gemeinwohl-Bilanz im Rahmen des GWÖ-Salons der GWÖ-Regionalgruppe Tübingen

2. Beratung gemeinwohl-orientierter Wohnprojekte

Rottweil-Ürsingen: Gemeinschaftswohnprojekt mit ambulant betreuter WG

21.03.2020 Lauffen: Generationenübergreifendes Wohnbauprojekt des Verein Lindenhof³⁷

3. Förderung gesellschaftlich relevanter Gruppen und Organisationen durch Mitgliedschaft

Die nestbau AG unterstützt mehrere Gemeinwohl-/ Nachhaltigkeits-orientierte Organisationen durch ihre Mitgliedschaft:

- 1.) Gemeinwohl-Ökonomie
- 2.) Cric e.V. – Verein zur Förderung von Ethik und Nachhaltigkeit bei der Geldanlage
- 3.) FNG – Forum für Nachhaltige Geldanlagen
- 4.) Eurosif – Europäischer Dachverband der FNG mit ihr als Gründungsmitglied
- 5.) Netzwerk Immovielien

Projekte mit primär gesellschaftlichem Nutzen

Hierzu zählt das 2020 gestartete Projekt „**Neues Altenwohnen**“, das im Rahmen des in Tübingen-Pfrondorf in Holzbauweise geplanten Gebäudes für ältere Menschen in Kooperation mit der Architektur-Fakultät am Karlsruher Institut für Technologie durchgeführt wird. Das Projekt soll gezielt die Bedürfnisse älterer Menschen klären, die grundsätzlich den Wunsch bzw. die Bereitschaft haben, aus ihrem eigenen, oft zu großen Wohnraum in eine gemeinschaftlich orientierte Wohnform umzuziehen.

³⁷ <https://www.nestbau-ag.de/sites/default/files/dateien/nestbau-heilbronner-stimme-2020-03-21.pdf>

Die aus dem Projekt gewonnenen Erkenntnisse werden der Allgemeinheit zugänglich gemacht, gleichzeitig wird durch das Freiwerden des großen Wohnraums „neuer“ Wohnraum z.B. für Familien mit Kindern geschaffen.

Ein weiteres, zu den Projekten mit primär gesellschaftlichem Nutzen zu rechnendes Projekt, wird die 2021 geplante Öko-/ CO2-Bilanz für eine neu zu bauenden Immobilie werden. Hier wird von der nestbau AG die Entwicklung eines Tools für die Ökobilanzierung finanziell gefördert, dessen erhoffter Nutzen darin liegt, die Ökobilanz / CO2 Bilanz als Teil der Qualitätsmerkmale eines Gebäudes zu betrachten.

4. Sonstiges Engagement

22.01.2019 Mitinitiator des *Tübinger Appells für bezahlbaren Wohnungsbau*

Der *Tübinger Appell für bezahlbaren Wohnungsbau* ist eine Initiative, die gemeinschaftlich angelegtes und gemeinwohl-orientiert verwaltetes Geld in einen neuen Mietwohnungsbau bringt. In Tübingen wurde schon mal angefangen: Acht Projekte des Mietshäuser-Syndikats entziehen Wohnraum dauerhaft der Spekulation. Zwei Genossenschaften bauen bezahlbaren Wohnraum. Und die erste Bürger-Aktiengesellschaft für bezahlbaren Wohnraum errichtet innovative Gebäude.

08.04.2019 Teilnahme an der 4. Konferenz des Netzwerkes Mieten & Wohnen

Das Thema bezahlbares Wohnen ist zur „Sozialen Frage des 21. Jahrhunderts“ erhoben worden. Die 4. Konferenz des Netzwerkes beschäftigt sich mit kommunalen Lösungsansätzen. Konkret wurde auf der Konferenz der Frage nachgegangen, wie auf kommunaler Ebene Wohnungslosigkeit bekämpft werden kann und damit das Recht auf Wohnen umgesetzt wird. Es wurden die Aktivitäten und Möglichkeiten lokaler Initiativen dargestellt, die Wohnungspolitik auf kommunaler Ebene aktiv mitzugestalten.



30 Sonstiges gesellschaftliches Engagement

Der Eigennutzen der von uns organisierten Veranstaltungen ist eher gering. Wir verfügen mittlerweile mit unseren Kernkompetenzen über einen Bekanntheitsgrad, der uns deutlich mehr Projekt-Angebote (bzw. potenzielle Baugrundstücke) einbringt, als wir vom Eigenkapital her in der Lage sind zu realisieren. Allerdings unterstreichen die Veranstaltungen unser

wohnungsbaupolitisches Engagement und wir tragen dazu bei, Ansätze für neue Ideen und Konzepte im Wohnungsbau bekannt zu machen.

Auch den Eigennutzen durch die Mitgliedschaft in verschiedenen, Nachhaltigkeitsthemen verpflichteten Organisationen ist eher marginal und ist primär als Bekenntnis zu von uns geteilten Werten zu verstehen, was natürlich auch dazu beiträgt, uns mit unserem Engagement sichtbar zu machen. Dieses Engagement leistet einen Beitrag, dass immer mehr Kommunen bei der Entwicklung neuer Baugebiete auf eine so genannte Konzept-Vergabe umsteigen. D.h. es geht nicht mehr um den höchsten Preis, sondern den Zuschlag für Bauplätze bekommen diejenigen, die das nachhaltigste Konzept vorlegen. Das bedeutet konkret, dass bezahlbarer Wohnraum entsteht, gleichzeitig hohe Anforderungen an Energieeffizienz erfüllt werden und sozio-kulturelle bzw. gemeinwohl-orientierte Kriterien beim Bau und der Vermietung berücksichtigt werden. Natürlich lebt auch unsere Form der Finanzierung über sozial orientierte Aktionäre von unserem Bekanntheitsgrad.

Unser gesellschaftliches Engagement reicht zurück bis ins Jahr 2011. Seit Beginn unserer Geschäftstätigkeit haben wir eigene Informationsveranstaltungen angeboten, an Podiumsdiskussionen teilgenommen oder waren als Referent bei Veranstaltungen eingeladen³⁸.

Die von uns organisierten Informationsveranstaltungen, die Teilnahme an Podiumsdiskussionen und anderen Veranstaltungen sind Ausdruck einer gesellschaftlich-politischen Werthaltung und Verantwortung, die wir in einem Bereich einbringen können, der in besonderem Maße deutlich macht, dass unser gegenwärtiges Wirtschaftsmodell nicht in der Lage ist, elementare Grundbedürfnisse für alle Teile unserer Gesellschaft angemessen zu befriedigen. Unsere Vision ist zusammen mit anderen Akteuren für die drängenden Probleme des Wohnungsmarktes und für zukünftige gesellschaftliche Anforderungen gemeinwohl-orientierte Lösungen zu entwickeln und umzusetzen.

Verpflichtende Indikatoren:

1. Geldwerte, freiwillige Leistungen für das Gemeinwesen abzüglich des Anteils an Eigennutzen dieser Leistungen (in Prozent des Umsatzes bzw. der Gesamtjahresarbeitszeit):

Der Vorstand der nestbau AG nimmt normalerweise an ca. 10 Veranstaltungen im Jahr rund um das Thema Gemeinwohl-orientiertes Bauen teil. Der Aufwand hierfür beträgt mindestens 5 Stunden pro Veranstaltung.

Ob aus unserem gesellschaftlichen Engagement ein Eigennutzen entsteht, und wenn ja, in welcher Höhe, lässt sich nicht beziffern. Sicher ist, dass die Teilnahme an den Veranstaltungen unseren Bekanntheitsgrad steigert, aber auch dem von uns vertretenen

³⁸ Z.B. beim sozialpolitischen Fachforum des Paritätischen Wohlfahrtsverbands in Esslingen oder in Ladenburg für das Projekt „Neue Nordstadt“

Wohnbaukonzept und der gesellschaftspolitischen Bedeutung neuer Wohn- und Finanzierungs-Formen zu mehr Bekanntheit verhilft.

Die Anzahl der mit den Vorträgen / Beratungen erreichten Menschen beträgt ca. 35 bis 50 Teilnehmer/innen pro Veranstaltung. Darüber hinaus werden weitere Personen durch Berichte über unsere Aktivitäten in Zeitungen oder Radiobeiträgen³⁹ erreicht.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Projekt „Neues Altenwohnen“ in Kooperation mit der Architektur-Fakultät am Karlsruher Institut für Technologie begonnen
- Zum Erfassen von Aufwendungen, die im Rahmen des gesellschaftlichen Engagements anfallen, wurden mittels eines neuen Rechnungswesens-Konzepts die formalen Voraussetzungen geschaffen
- Mehrere Vorträge und (kostenlose) Beratungen gemeinwohl-orientierter Wohnprojekte wurden durchgeführt (s.o.)
- Tübinger Appell, Teilnahme an der Konferenz des Netzwerkes Mieten und Wohnen

E2.3 Negativ-Aspekt: Illegitime Steuervermeidung

Es kann versichert werden, dass die nestbau AG keinerlei Praktiken zur illegitimen Vermeidung von Steuern betreibt. Es finden weder finanzielle Transaktionen in andere Länder statt, noch gibt es irgendwelche im Ausland ansässigen Geschäftspartner.

E2.4 Negativ-Aspekt: Mangelnde Korruptionsprävention

Es kann bestätigt werden, dass die nestbau AG keinerlei korruptionsfördernden Praktiken betreibt.

Die Grundstücke der von uns errichteten Immobilien werden auf transparente Art und Weise – in der Regel von der Kommune im Rahmen einer Konzept-Vergabe – erworben, bei der Vergabe von Aufträgen sind immer mehrere Parteien in die Lieferantenauswahl involviert.

Es gibt unsererseits auch keine Lobbying-Aktivitäten und / oder finanzielle Unterstützungen für politische Parteien.

³⁹ <https://www.nestbau-ag.de/sites/default/files/download/Fairer-Wohnen-SWR1-2020-12-02.mp3>

E3 Reduktion ökologischer Auswirkungen

In der Vergangenheit haben wir die Reduktion ökologischer Auswirkungen angestrebt, indem wir Immobilien bauen, die im Betrieb nur wenig Energie bedürfen. Seit ca. einem Jahr beschäftigen wir uns auch intensiv mit der Frage, inwiefern für unsere Bauprojekte nachwachsende Rohstoffe genutzt werden können. Vgl. A3 bzw. Anhang Projekt „Umweltwirkungen des Gebäudes in Hirschau“

Für ein zukünftiges Bauprojekt gibt es konkrete Überlegungen eine Ökobilanz zu erstellen. Hier würden auch die ökologischen Auswirkungen der Bautätigkeit selbst erfasst.

E3.1 Absolute Auswirkungen / Management & Strategie

Herstellung - Bau von Immobilien

Beim Bau von Immobilien gibt es unterschiedliche Bereiche, in denen es zu ökologischen Auswirkungen kommen kann.

1. Flächenverbrauch
2. Baumaterialien
3. Bautätigkeit

Ein wesentlicher, sich in allen drei Bereichen auswirkender, aber nur schwer quantifizierbarer Einfluss auf die absoluten Auswirkungen auf die Umwelt resultiert aus dem Konzept und der Planung des gesamten Bauprojektes. Hier spielen einerseits die in D3 erörterten baulichen Maßnahmen zur Förderung von Suffizienz eine große Rolle, bei denen durch gemeinschaftliche Nutzung von Wohnraum der Verbrauch von Flächen und Baumaterial erheblich reduziert wird. Durch flexible Bauweise werden außerdem bauliche Anpassungsmaßnahmen bei einem später eventuell veränderten Nutzungsbedarf nicht erforderlich oder reduziert.⁴⁰

Eine gute Planung und ein gutes Baumanagement tragen darüber hinaus wesentlich zu einer effektiven und effizienten Nutzung von Ressourcen bei und haben dadurch ebenfalls ökologische (aber auch ökonomische) Vorteile.

Das einzige Bauprojekt, bei dem im Berichtszeitraum mit der Bautätigkeit begonnen wurde, ist das Projekt Steingauareal in Kirchheim / Teck.

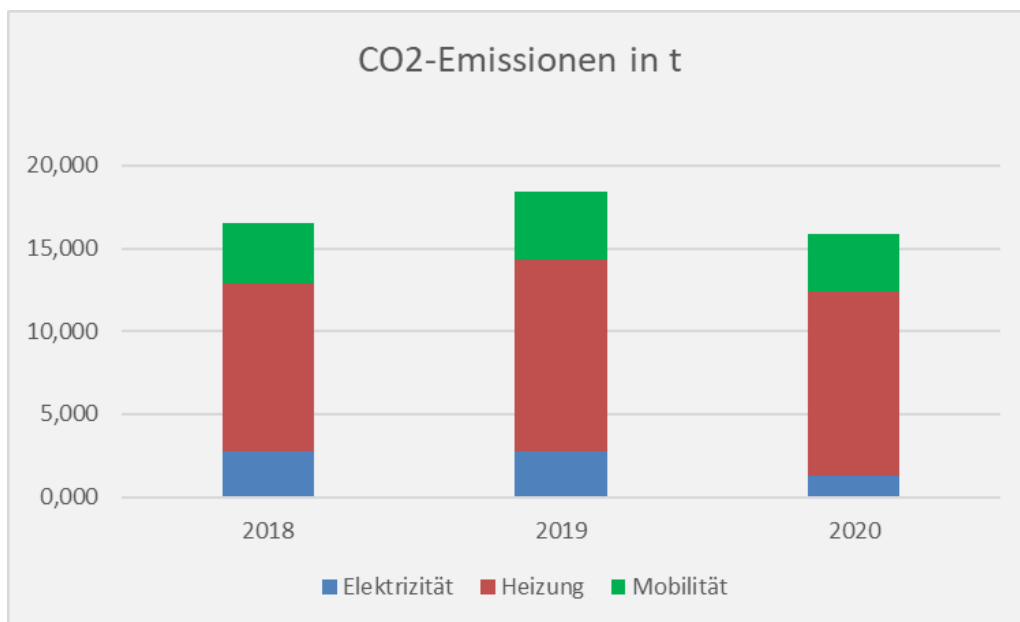
Für zwei weitere Bauvorhaben wurden 2020 die Grundstücke erworben, eines davon in Erbpacht. Auf diesem Grundstück stand bereits ein Gebäude, sodass der Flächenverbrauch gering ist. Bei keinem der beiden Projekte kommt es zu einem Eingriff in den Lebensraum von bedrohten Pflanzen oder Tieren.

⁴⁰ Vgl. hierzu <https://www.nestbau-ag.de/das-nestbau-modellhaus> - Flexible Wohnungen

Seit 2020 beschäftigen wir uns systematisch mit dem Thema „Holz als Baustoff“ (vgl. Anhang Projekt „Umweltwirkungen des Gebäudes in Hirschau“). Als Ergebnis dieser Untersuchungen wird ein 2021 geplantes Projekt als Holzbau realisiert, um auf diesem Gebiet erste praktische Erfahrungen zu sammeln.

Laufender Betrieb – Verwaltung und Vermietung

Hierzu gehören die von uns selbst verursachten Umweltauswirkungen, sowie die durch den Betrieb unserer Immobilien bzw. Wohnungen verursachten Umweltauswirkungen



31 Emissionen CO2-Äquivalente

Primärenergieverbrauch pro Jahr für Heizung für unser Gebäude im Schleifmühlweg im Vergleich zu einem KfW 100 Gebäude und zum Bundesdurchschnitt:

	Schleifmühlweg	KfW 100	Durchschnitt D
Primär-Heizenergiebedarf pro QM: (in kWh/m ² a)	53	100	160
Primär-Heizenergiebedarf pro Bewohner/in (in kWh/a)	1.510	4.710	7.500

32 Primär-Heizenergiebedarf 2020

Das Gebäude im Schleifmühlweg wurde nach dem Standard KfW 55 gebaut, in Betracht der suffizienten Bauweise reduziert sich der Primärenergiebedarf pro Bewohner auf 32% des KfW 100 Referenzgebäudes.

Verpflichtende Indikatoren (Umweltkonten)

	Umweltkonten	ME	Menge	CO2 (kg) /ME	CO2 Emission (t)
Strom	Standardmix	kWh	0	0,527	0,000
	TüStrom	kWh	6.858	0,186	1,275
	Regenerativ (% oder absolut)	kWh	7.527	0	0,000
	Atom (% oder absolut)	kWh	0	0	0,000
	Summe Elektrizität			14.385	
Heizung	Holz	kWh	0	0,39	0,000
	Steinkohle	kg	0	2,83	0,000
	Braunkohle-Briketts	kg	0	2,65	0,000
	Fernwärme	kWh	0	0,12	0,000
	Heizöl (l)	l	0	3,17	0,000
	Erdgas	m ³	5.520	2,02	11,150
	Biogas	m ³	0	0	0,000
	Wind-/Solargas	m ³	0	0	0,000
Summe Heizung	kWh		60.410	0,1854	11,150
Mobilität	Diesel	l	1.201	2,65	3,183
	Benzin	l	108	2,37	0,255
	Gas	m ³	0	2,00	0,000
	Bus & Bahn Nahverkehr	km	0	0,08	0,000
	Bahn Fernverkehr	km	0	0,05	0,000
	Reisebus	km	0	0,03	0,000
	Flugreisen	km	0	0,27	0,000
Summe Mobilität					3,438
Summe	CO2 Emissionen gesamt	t			15,864

33 Umweltkonten 2020

Die 14,6 t (2018: 16,5 t) CO₂-Emissionen beinhalten den gesamten durch Erdgasverbrauch des Gebäudes im Schleifmühleweg verursachte CO₂-Emissionen. Auf die nestbau AG selbst entfallen nur die mobilitätsbedingten CO₂-Emissionen (3,4 t) und Anteile an der Heizung (geschätzt ca. 0,6 t).⁴¹

⁴¹ Für Heizung fallen 11,2 t CO₂ (2018: 12,9 t) an. Im Gebäude Schleifmühleweg wohnen durchschnittlich 37 Bewohner, dazu kommen noch ca. fünf Personen im Coworking Space und zwei Personen bei nestbau

	Umweltkonten	ME	Menge	CO2 (kg) /ME	CO2 Emission (t)
Sonstige bezogene Waren	Wasser (m3)	m ³	1.375	0	0,000
	Papier / Pappe (kg)	kg		0,676	0,000
	Wellpappe	kg		0,887	0,000
	Einsatz von sonstigen Verbrauchsmaterialien	kg			0,000
	Stahl	kg		1,095	0,000
	Kunststoff	kg			0,000
	Alu	kg		5,57	0,000
	-				0,000
Summe	CO2 Äquivalente				0,000

	CO2 Äquivalente total	14,638
--	------------------------------	---------------

34 CO2-Emissionen / - Äquivalente

	Abfälle / Wertstoffe	ME	Menge
Abfälle & Wertstoffe	Restmüll (kg/t)	kg	?
	Organische Abfälle	kg	?
	Wertstoffe	kg	?
	Sondermüll (kg/t)	kg	0
	Schrott	kg	0
	Eisen / Stahl	kg	0
	Buntmetalle: Alu, Kupfer	kg	0
	Abwasser (m3)	m ³	1.375

35 Sonstige Abfälle

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Der von der nestbau AG bezogene Strom wurde 2020 auf Ökostrom umgestellt, der zu 100 % aus Wasserkraft gewonnen wird.
- Es gibt nun durchgehende Umweltkonten.
- Es wurde ein Projekt zur Analyse der wesentlichen verwendeten Baumaterialien und deren ökologische Auswirkungen (Global Warming Potential & Primärenergieverbrauch) gestartet. (Vgl. A3 und Anhang)
- „Projekt“-Start GWÖ-Rechnungswesen: Unter anderem werden mittels statistischer Konten Mengenverbräuche von Treibhausgasrelevanten Beschaffungen (Erdgas, Diesel, Strom...) erfasst und damit für systematische Auswertungen (z.B. Verbrauch pro Gebäude / CO2-Emission pro Gebäude) zugänglich gemacht. Das Projekt wurde 2020 geplant und ab 2021 in der Buchhaltung umgesetzt.

Verbesserungspotenziale / Ziele:

- Die Verwendung von Strom aus regenerativen Quellen beim **Bau von Immobilien** wäre eine einfach umzusetzende Maßnahme. Hierfür müssen die am Bau beteiligten Parteien von der Sinnhaftigkeit überzeugt werden und die ökonomischen Voraussetzungen und Restriktionen geklärt werden. Dies soll beim nächsten Bauprojekt, bei dem die nestbau AG Bauherr ist realisiert werden.
- Dasselbe gilt für den Betrieb unserer Immobilien. Auch hier wäre ein Umstieg auf erneuerbare Energien einfach möglich. Für den von der nestbau AG bezogenen Strom im Tübinger Schleifmühlweg ist diese Umstellung mittlerweile erfolgt, beim Gas müssen auch die Mieter für die Umstellung gewonnen werden, da die Umstellung eine Erhöhung der Nebenkosten nach sich zieht.
Ein Umstieg auf 100% Biogas würde eine weitere jährliche Reduktion des CO₂ Ausstoßes um ca. 11 Tonnen mit sich bringen. Die Mehrkosten, die hieraus entstehen würden, betragen ca. € 1.000 pro Jahr. Da die kommunalen Stadtwerke bisher nur Erdgas mit max. 15% Biogasanteil liefern, wäre hier ein Lieferantenwechsel erforderlich.
- Die Verwendung von Holz als **Baumaterial** leistet einen erheblichen Beitrag zu ökologischerem Bauen. Entsprechende erste Schritte hierfür wurden bereits angegangen. Ein Pilotprojekt steht 2021 an.

E3.2 Relative Auswirkungen

Eine Analyse der speziell beim Bau unserer Immobilien auftretenden ökologischen Auswirkungen liegt uns bisher nicht vor. Die anfallenden ökologischen Auswirkungen entsprechen dem Stand der Technik und dürften grundsätzlich vergleichbar sein mit den ökologischen Auswirkungen, die bei anderen Bauprojekten auftreten. Da wir, soweit möglich mit lokalen Unternehmen zusammenarbeiten, sind die Anfahrtswege der beteiligten Gewerke in der Regel kurz. Auf Grund der suffizienten Bauweise (vgl. D3), die in einem wesentlich geringeren Platzbedarf pro Bewohner resultiert, dürfte aber auch die relative ökologische Auswirkung pro Bewohner betrachtet, deutlich geringer ausfallen als bei konventionellen Gebäuden.

Verpflichtende Indikatoren:

Relevante Vergleichswerte bezüglich Umweltkonten oder Wirkungskenngrößen (siehe E3.1) in der Branche bzw. Region sind uns noch nicht bekannt.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

Da die Daten, für die beim Bau von Immobilien auftretenden ökologischen Auswirkungen nachträglich nicht mehr zu ermitteln waren, wurde beschlossen beim

nächsten Projekt, bei dem wir Bauherr sind, entsprechende Daten zu erfassen. Für die verwendeten Materialien konnte mit entsprechender Analyse für das Projekt „Zuhause in Hirschau“ jedoch begonnen werden (Vgl. A3). Bei einem der nächsten Bauprojekte ist geplant eine Ökobilanz zu erstellen. Dadurch würden auch baubedingte ökologische Auswirkungen erfasst werden.

E3.3 Negativ-Aspekt: Verstöße gegen Umweltauflagen sowie unangemessene Umweltbelastungen

Es kann bestätigt werden, dass keine Verstöße gegen Umweltauflagen erfolgt sind und dass es durch die Aktivitäten der „nestbau AG“ zu keinen unangemessenen Umweltbelastungen gekommen ist.

E4 Transparenz und gesellschaftliche Mitentscheidung

E4.1 Transparenz

Transparenz ist ein zentraler Wert unserer Unternehmensphilosophie und kommt durch das „t“ in unserem Namen n.e.s.t. bau zum Ausdruck. Die nestbau AG agiert vollständig transparent. Wir informieren über alle wesentlichen Aspekte unserer Arbeit auf unserer Website.

Hierzu gehören unter anderem die Jahresabschlüsse seit 2011, eine Übersicht über die aktuellen und vergangenen Projekte der nestbau AG, sowie Informationen über alle geplanten Bauvorhaben. Auch Informationen über anstehende Hauptversammlungen, geplanten Kapitalerhöhungen, Beschlüsse der Hauptversammlung finden sich hier.

In dem ebenfalls auf der Website veröffentlichten Newsletter „nestblick“ finden Interessierte eine Vielzahl an vertiefenden Informationen zu einzelnen Projekten, aktuelle Meldungen zum Stand der Projekte, Informationen zu Finanzierungsbedingungen, Förderungen und unserem gesellschaftlichen Engagement. Der Newsletter erscheint mittlerweile etwa jeden zweiten Monat und zu besonderen Anlässen.

Zu den veröffentlichten Informationen gehört auch ein leicht verständlich aufbereitetes Grundlagenwissen über Aktien für potenzielle Anleger. Hier wird z.B. auf potenzielle Risiken von Aktien hingewiesen und u.a. davon abgeraten bei einer Geldanlage alles auf eine Karte zu setzen.

Zur Transparenz bei geplanten Kapitalerhöhungen gehören auch das Wertpapier-Informationsblatt bzw. der Wertpapierprospekt der BaFin, das ebenfalls jeweils auf der Website einsehbar ist und dort auch zum Download bereitsteht, sobald eine

Kapitalerhöhung läuft. In diesen Dokumenten wird auch auf allgemeine und spezifische Risiken des Aktienerwerbs hingewiesen.

Ein anschauliches Beispiel für Transparenz bei der Durchführung von Projekten und für das Einbeziehen von Anwohner/innen und Bevölkerung in Aspekte der Planung und gesellschaftlichen Mitentscheidung bei konkreten Projekten, aber auch für Umgang mit Interessenkonflikten und Widerständen bietet das 2019 fertiggestellte Projekt *Zuhause in Hirschau*, bei dem wir Teil der Baugemeinschaft waren.

Hier wurde ein in Leserbriefen und der Presse durchaus sehr kontrovers diskutiertes Projekt zur Schaffung von Wohnraum für elf Personen in einer Pflege-WG, sowie von sieben Wohnungen, die zunächst für zehn Jahre von geflüchteten Familien bewohnt werden, realisiert.

Soweit möglich wurden Kritik und Vorbehalte der Bevölkerung und der Anwohner in der Realisierung berücksichtigt, was z.B. dazu führte, dass das Bauvorhaben kleiner als zunächst geplant realisiert wurde.⁴²

Darüber hinaus informieren wir entweder im Rahmen eigener Vortragsveranstaltungen oder durch Teilnahme an entsprechenden Veranstaltungen wie Podiumsdiskussionen über relevante Aspekte und Entwicklungen zum Thema „Bezahlbarer Wohnraum“ und „Neue Wohnkonzepte“ (vgl. E2).

Verpflichtende Indikatoren:

1. Veröffentlichung eines Gemeinwohlberichts oder eine gleichwertige gesellschaftliche Berichterstattung

Mit der Erstellung dieses zweiten Gemeinwohl-Berichts wird ein weiterer wichtiger Schritt zur Steigerung unserer Transparenz umgesetzt. Bereits unser erster Bericht gab einen umfassenden Einblick in eine Vielzahl, für alle Berührungsgruppen relevanter Sachverhalte.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Tag der offenen Tür in der Eisenbahnstraße (selbstverwaltete Wohngemeinschaft für demenziell erkrankte Personen) im März 2019
- Tag der offenen Tür in Hirschau (ambulante Pflege-Wohngemeinschaft) im Dezember 2019
- Veröffentlichung der ersten Gemeinwohl-Bilanz im März 2020
- Online-Präsentation der Gemeinwohl-Bilanz beim Tübinger GWÖ-Salon am 01.07.2020

⁴² <https://www.linkedin.com/pulse/pflege-wg-gef%C3%BCchtete-familien-unter-einem-dach-ulrich-otto/?published=t>

E4.2: Gesellschaftliche Mitentscheidung

Eine gesellschaftliche Mitentscheidung ist bei unseren Projekten in mehrfacher Hinsicht gewährleistet. Dies beginnt bereits vor der Vergabe der Grundstücke, auf denen wir unsere Immobilien errichten. Die Grundstücke werden in der Regel von Kommunen zur Verfügung gestellt und die Vergabe ist davon abhängig, inwiefern die Zielsetzung der Kommune realisiert wird (Konzeptwettbewerb im Optionsabgabeverfahren)⁴³. Über die Vertreter der Kommune ist bereits eine Ausrichtung auf gesellschaftliche Interessen gewährleistet und über die gewählten Gemeinderäte auch die Einflussnahme auf die Zielsetzung der Kommune. In der Regel finden bei den Bauprojekten öffentliche Veranstaltungen statt, bei denen die Öffentlichkeit über das geplante Projekt informiert wird und bei denen die Möglichkeit besteht, zum geplanten Vorhaben Stellung zu beziehen.

Der Fall des Ende 2019 fertig gestellten Projekts *Zuhause in Hirschau*, bei dem wir Teil einer Baugemeinschaft waren, ist ein gutes Beispiel für ein in der Öffentlichkeit bis in die Leserbrief-Kolumne des Schwäbischen Tagblatts breit und kontrovers diskutiertes Projekt, bei dem verschiedene Berührungsgruppen (Anwohner, Kirchenmitglieder...) ihre Interessen und Haltungen vertreten konnten.⁴⁴ Hier wurde auf einem von der evangelischen Kirche erworbenen Grundstück eine Gebäude errichtet, in dem neben einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft sieben Wohnungen errichtet wurden, die zunächst für 10 Jahre an geflüchtete Familien vergeben werden. Mit dieser Tatsache und auch mit der ursprünglich geplanten Architektur konnten und wollten sich manche Nachbarn nicht anfreunden. Hier wurde den (legitimen) Interessen der Anwohner durch bauliche Veränderungen Rechnung getragen, indem das Gebäude etwas kleiner und mit deutlich niedrigeren Dächern realisiert wurde⁴⁵. Die Zahl der geplanten Wohnungen für geflüchtete Menschen blieb jedoch unverändert.

Anregung und Kritik werden von uns ernst genommen, insbesondere, wenn es sich hierbei um legitime Interessen handelt. Da unsere Bauprojekte aber immer auch eine wohnungsbaupolitische und eine gesellschaftspolitische Dimension haben - indem sie immer auch benachteiligten Menschen zugutekommen - kommt es fast zwangsläufig auch zu Interessenkonflikten. Legitime Interessen werden soweit möglich berücksichtigt und fließen in die Entscheidungsfindung ein, Versuche der Ausgrenzung benachteiligter Menschen jedoch nicht.

⁴³ <https://www.tuebingen.de/17810.html#/16762>

⁴⁴ <https://www.linkedin.com/pulse/pflege-wg-gef%C3%BCchtete-familien-unter-einem-dach-ulrich-otto/?published=t>

⁴⁵ Speziell im Falle des öffentlich geförderten Wohnungsbaus für benachteiligte Personen kann es sehr schwierig sein, die Interessen aller Berührungsgruppen unter einen Hut zu bringen. Im Fall der ambulant betreuten Wohngemeinschaft für pflegebedürftige Menschen müssen die Räume eine bestimmte Mindestgröße haben damit hierfür Fördermittel erhältlich sind. Es bedarf aber auch einer Mindestanzahl an Bewohnern, damit das Projekt überhaupt kostendeckend betrieben werden kann. Das kollidiert ggf. mit den Interessen der Anwohner was die Gebäudegröße angeht.

Verpflichtende Indikatoren:

1. Der Anteil der Mitentscheidung der Berührungsgruppen: lässt sich nicht quantifizieren
2. Es ist keine institutionalisierte Infrastruktur des Dialogs (z. B. Ethikforum, Ethikkomitee) vorhanden

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Im März 2020 wurde ein Strategie-Workshop zur Eigenkapitalerhöhung durchgeführt, an dem neben Aktionären auch Vertreter unterschiedlicher gesellschaftlicher Gruppierungen teilgenommen haben. Die Eigenkapitalerhöhungen dienen dabei ausschließlich der Förderung des Unternehmenszweckes, also dem gemeinwohl-orientierten Bau von Immobilien.

Verbesserungspotenziale / Ziele:

- Prüfen, inwiefern eine Institutionalisierung des Dialogs mit Anspruchsgruppen möglich ist

E4.3 Negativ-Aspekt: Förderung von Intransparenz und bewusste Fehlinformation

Es kann bestätigt werden, dass alle von der nestbau AG veröffentlichten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen der Wahrheit entsprechen und es keine bewussten Fehlinformationen unsererseits gibt.

Ausblick

Die Erstellung des ersten Gemeinwohl-Berichtes für das Jahr 2018 (auditiert März 2020) hat uns eine umfassende und strukturierte Sicht auf den Stand unsere bisherigen Aktivitäten im Hinblick auf unsere Gemeinwohl-Orientierung gegeben und eine Reihe von Verbesserungspotenzialen aufgezeigt. Durch die Ergebnisse des Audits haben wir eine gute Sicht auf den aktuellen Handlungsbedarf erhalten. Auf dieser Basis haben wir Schwerpunkte für unsere Arbeit ab 2020 gesetzt und eine Reihe von Maßnahmen entweder bereits umgesetzt oder begonnen. Die 2020 begonnenen Projekte – wie z.B. das Projekt „Umweltwirkungen des Gebäudes in Hirschau“ als erster Schritt einer Machbarkeitsstudie wird 2021 fortgesetzt und wird nach jetzigem Kenntnisstand auch zu einem ersten konkreten Bau-Projekt in Holzbauweise führen. Hierfür wurden bereits eine Reihe von Kontakten zu potenziellen Projektpartnern aufgenommen.

Für ein weiteres Projekt, das 2021 begonnen werden soll, ist eine umfassende CO₂-/Ökobilanz geplant, die sich sowohl auf das verwendete Material als auch auf den Herstellungsprozess des Gebäudes bezieht.

Des Weiteren sind wir auch gespannt auf unsere Erfahrungen mit dem nach Gemeinwohl-Kriterien eingerichteten Rechnungswesen.

Kurzfristige Ziele

Welche kurzfristigen Ziele verfolgen Sie bei der Umsetzung der Gemeinwohl-Ökonomie (Zeitraum 1-2 Jahre)?

- Entwicklung einer Gemeinwohl-Strategie
 - Auswertung der Ergebnisse dieser Gemeinwohl-Bilanz
 - Wo besteht Handlungsbedarf? Material / Bau von Immobilien
 - Wo lässt sich eine möglichst optimale Wirkung erzielen? Ökologisch beim Bau von Immobilien, die bei der Nutzung wenig fossile Energie verbrauchen
 - Was können wir leisten? Evtl. mit externer Unterstützung?
 - Maßnahmenplan – Strategische Programme definieren
- Fortführung der Schaffung von Transparenz in der Lieferkette bzgl. der verwendeten Materialien und potenzieller Alternativen
- Erstellen von Einkaufsrichtlinien
- Umstieg auf Biogas bei der Nutzung / beim Betrieb der Immobilien prüfen und ggf. umsetzen
- Umstieg auf Ökostrom beim Bau von Immobilien prüfen und ggf. umsetzen
- Beim nächsten eigenen Bauprojekt das Thema Gemeinwohl-Orientierung mit den Projektpartnern bei Projektbeginn thematisieren, um Mitstreiter zu

sensibilisieren. 2021 soll erstes Gebäude in Holzbauweise als Pilotprojekt erstellt werden

- Die Erstellung einer CO₂-Bilanz beim Projekt *Pfrondorfer Neschtle* mit Unterstützung eines Spezialisten ist geplant. Das beinhaltet die Einbeziehung von Planern und Gewerken in das Thema Nachhaltigkeit. Hier geht es einerseits um die Erfassung der Treibhausgas-Relevanz der eingesetzten Materialien, als auch die beim Bau anfallenden Emissionen.

Langfristige Ziele

Welche langfristigen Ziele verfolgen Sie bei der Umsetzung der Gemeinwohl-Ökonomie (Zeitraum 3-5 Jahre)?

- Erstes Holzbau-Projekt realisieren
- Fortsetzung: Gewinnung von Projektpartnern zur Kooperation und Förderung gemeinwohl-orientierten Bauens von Immobilien
- Fortsetzung: Wege zur CO₂-Neutralität bei der Nutzung unserer Immobilien suchen / finden
- Sicherung der gemeinwohl-orientierten Unternehmensphilosophie der nestbau AG durch
 - weitere wirtschaftliche Sicherung des Unternehmens
 - Verankerung der Werte in den Unternehmensrichtlinien, bzw. in der Satzung

EU-Konformität: Offenlegung von nicht-finanziellen Informationen (Eu COM 2013/207)

Wir verwenden den GWÖ-Berichtsstandard für die Erfüllung der non-financial-reporting-Vorgaben, weil der GWÖ-Berichtsstandard universell, messbar, vergleichbar, allgemeinverständlich, öffentlich und extern auditiert ist.

1. Geschäftsmodell

In den ersten beiden Kapiteln „Kurzpräsentation der nestbau AG“ und „Produkte/Dienstleistungen“ ist das Geschäftsmodell beschrieben.

2. Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerpolitik sowie Wahrung von Menschen-rechten und Bekämpfung von Korruption

3. Die Umweltpolitik des Unternehmens gegenüber sämtlichen Anspruchsgruppen ist in folgenden Kapiteln ausführlich dargelegt:
 - A3 (Ökologische Nachhaltigkeit in der Zulieferkette)
 - B3 (Sozial-ökologische Investitionen und Mittelverwendung)
 - C3 (Förderung des ökologischen Verhaltens der Mitarbeitenden)
 - D3 (Ökologische Auswirkung durch Nutzung und Entsorgung von Produkten und Dienstleistungen)
 - E3 (Reduktion ökologischer Auswirkungen)
4. Die Sozialpolitik des Unternehmens gegenüber sämtlichen Anspruchsgruppen ist in folgenden Kapiteln ausführlich dargelegt:
 - A2 (Solidarität und Gerechtigkeit in der Zulieferkette)
 - B2 (Soziale Haltung im Umgang mit Geldmitteln)
 - C2 (Ausgestaltung der Arbeitsverträge)
 - D2 (Kooperation und Solidarität mit Mitunternehmen)
 - E1 (Sinn und gesellschaftliche Wirkung der Produkte und Dienstleistungen)
 - E2 (Beitrag zum Gemeinwesen)
5. Die Arbeitnehmer/innenpolitik ist in folgenden Kapiteln differenziert dargestellt:
 - C1 (Menschenwürde am Arbeitsplatz)
 - C2 (Ausgestaltung der Arbeitsverträge)
 - C3 (Förderung des ökologischen Verhaltens der Mitarbeitenden)
 - C4 (Innerbetriebliche Mitentscheidung und Transparenz)
6. Der Umgang des Unternehmens mit Menschenrechten wird in folgenden Kapiteln dokumentiert:
 - A1 (Menschenwürde in der Zulieferkette)
 - A2 (Solidarität und Gerechtigkeit in der Zulieferkette)

- A4 (Transparenz und Mitentscheidung in der Zulieferkette)
- B1 (Ethische Haltung im Umgang mit Geldmitteln)
- C1 (Menschenwürde am Arbeitsplatz)
- D1 (Ethische Kund/innenbeziehungen)
- E1 (Sinn und gesellschaftliche Wirkung der Produkte und Dienstleistungen)

7. Maßnahmen zur Korruptionsbekämpfung werden im Kapitel E2 (Negativ-Aspekt „mangelnde Korruptionsprävention“) beschrieben.

3. Risiken

Die primären Risiken der Geschäftsprozesse in den oben genannten Bereichen sowie der Umgang mit ihnen werden in der Gemeinwohl-Bilanz zusammen mit ihren Auswirkungen auf die Stakeholder/innengruppen dargelegt.

- B1(Ethische Haltung im Umgang mit Geldmitteln)

Zentrale, grundlegende Risiken werden zudem gesondert in den Negativ-Aspekten (N) beleuchtet. Diese sind:

- A1 N (Verletzung der Menschenwürde in der Zulieferkette)
- A2 N (Ausnutzung der Marktmacht gegenüber Lieferant/innen)
- A3 N (Unverhältnismäßig hohe Umweltauswirkungen in der Zulieferkette)
- B2 N (Unfaire Verteilung von Geldmitteln)
- B4 N (Feindliche Übernahme)
- C1 N (Menschenunwürdige Arbeitsbedingungen)
- C2 N (Ungerechte Ausgestaltung der Arbeitsverträge)
- C3 N (Anleitung zur Verschwendung)
- C4 N (Verhinderung des Betriebsrates)
- D1 N (Unethische Werbemaßnahmen)
- D2 N (Missbrauch der Marktmacht gegenüber Mitunternehmern)
- D3 N (Bewusste Inkaufnahme unverhältnismäßiger ökologischer Auswirkungen)
- E1 N (Menschenunwürdige Produkte und Dienstleistungen)
- E2 N (Illegitime Steuervermeidung)
- E2 N (Mangelnde Korruptionsprävention)
- E3 N (Verstöße gegen Umweltauflagen sowie unangemessene Umweltbelastungen)
- E4 N (Förderung von Intransparenz und bewusste Fehlinformation)

2. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Gemeinwohl-Bilanz stellt dem Vorstand und Aufsichtsrat der nestbau AG durch ihre Darstellung von Werterreichungsgraden in 20 Themenbereichen differenzierte, nichtfinanzielle Leistungsindikatoren zur Verfügung. Sie sind die Grundlage für die systematische Entwicklung weiterer ethischer und ökologischer Maßnahmen und daher ein zentrales Merkmal der Gemeinwohl-Bilanz.

Beschreibung des Prozesses der Erstellung der Gemeinwohl-Bilanz

An der Erstellung dieses Gemeinwohlberichts waren beteiligt:

Gunnar Laufer-Stark (Vorstand)
Sebastian Kühnl (Projektmanager)
Maria Kathrin Laux, Dorothea Mann (Buchhaltung)
Jödis Binroth (Öffentlichkeitsarbeit)
Markus Buckenmayer (Werksstudent)
Peter Frank (GWÖ-Berater)

Folgende Personen-Arbeitsstunden wurden ca. aufgewendet:

Besprechungen zu den Bilanz-Themen ca. 50 Stunden
Besprechung, Bereitstellen und Vorbereiten der Daten zur Ermittlung von Finanz- und Personalindikatoren ca. 15 Stunden
Ermittlung / Berechnung (Finanz, Einkaufs-, Personal-, Umwelt-) Indikatoren ca. 35 Stunden
Bericht schreiben ca. 160 Stunden
Lektorat: 20 Stunden
Summe ca. 280 Stunden

Datum: 21.08.2021

Anhang

Anhang 1: Umgesetzte Maßnahmen der nestbau AG aus dem Berichtszeitraum 2019/2020

1. Energieversorgung verbessert
 - a. Umstieg auf 100% Ökostrom in der Verwaltung der nestbau AG
 - b. Dachfläche des Gebäudes in Kirchheim / Teck wird der Energiegenossenschaft Teckwerke Bürgerenergie zur Produktion von Solarstrom zur Verfügung gestellt.
2. Projekt „Umweltwirkungen des Gebäudes in Hirschau“ - Strategieentwicklungsprozess zu klimaneutralem Bauen wurde mit einer Machbarkeitsstudie begonnen
 - a. Referenz-Projekt zur Ermittlung des Materialeinsatzes und CO₂-Footprints des Bauprojektes „Wohnen in Hirschau“: Vergleich der Verwendung alternativer Materialien (Beton vs. Holz)
 - b. Eine Untersuchung, was es im Hinblick auf CO₂ Einsparung konkret bedeuten würde mit Holz zu bauen, wurde durchgeführt.
 - c. Kontakte mit potenziellen Kooperationspartnern wurden aufgenommen, um Machbarkeitsfragen zu klären
 - d. Das erste Gebäude in Holzbauweise ist in Planung
3. Risikovorsorge
 - a. Langfristiger Finanzplan / Investitionsplan wurde erstellt
 - b. Projektmanager, als „Backup“ für den Vorstand eingestellt
 - c. Strategieworkshop mit Einbeziehung von Vertreter*innen unterschiedlicher Berührungsgruppen (Lieferant*innen, Eigentümer*innen, Mitarbeiter/innen, Kund*innen, Gesellschaftliche Gruppierungen) zur Stärkung der Eigenkapitalbasis wurde durchgeführt
4. Ökologisches Rechnungswesen / Nachhaltigkeitscontrolling:
 - a. Erweiterung der Buchhaltungskonten nach ökologischen Kriterien
 - b. Einführung statistischer Konten / Umweltkonten zur Erfassung von Energieverbräuchen, Mobilität etc. zur leichteren Ermittlung von CO₂-Emissionen und anderen umweltrelevanten Aspekten
 - c. Kostenrechnung mit differenzierter Erfassung von Zukunftsausgaben und gesellschaftlich relevanten, freiwilligen Leistungen
 - d. Verbesserung der Datenaufbereitung für Gemeinwohl-Bilanz-relevante Lieferanten-/ Beschaffungsanalysen

5. Maßnahmen zur Verbesserung von Transparenz und Mitbestimmung
 - a. Strategieworkshop zur Stärkung des Eigenkapitals unter Einbeziehung verschiedener Anspruchsgruppen
 - b. Erste Gemeinwohl-Bilanz für das Jahr 2018 wurde Anfang 2020 veröffentlicht
 - c. Detaillierte Information interessierter Aktionäre über strategische Ausrichtung und Finanzplan
6. Mitarbeiter
 - a. Gehaltsniveau der MitarbeiterInnen wurde verbessert
 - b. Mitarbeitergespräch ist jetzt fester Bestandteil des Arbeitsvertrags
 - c. Projekt „Wissenstransfer“ zur Schaffung von mehr Transparenz und Verbesserung der Kooperation der Mitarbeitenden
 - d. Teambildungsprozess als Baustein zur systematischen Förderung von Eigenverantwortung begonnen
7. Gesellschaft
 - a. Forschungsk Kooperation zwischen der Architektur-Fakultät am Karlsruher Institut für Technologie und der nestbau AG zur Frage, unter welchen Bedingungen und mit welchen Bedürfnissen ältere Menschen aus ihrem eigenen, oft zu großem Wohnraum in eine gemeinschaftlich orientierte Wohnform umziehen würden
 - b. Umwandlung von mehreren Wohneinheiten in Wohnungen mit Sozialbindung

Anhang 2: Umweltwirkungen des Gebäudes in Hirschau

Analyse und Bericht von Markus Buckenmayer

Die nestbau AG ist bestrebt, die ökologischen Auswirkungen ihrer Gebäude so gering wie möglich zu halten. Da ein Gebäude schon während der Bauphase große Umweltwirkungen ausweist, analysiert die nestbau AG exemplarisch das 2019 fertiggestellte Gebäude in Hirschau auf dessen Umweltwirkung. Es handelt sich um ein dreistöckiges Wohnhaus mit einer mobil-betreuten Wohngemeinschaft für ältere Personen im Erdgeschoss und 7 Wohnungen in Ober- und Dachgeschoß. Es bietet Platz für ca. 30 Personen.

Im ersten Schritt wurden die ökologisch relevanten Baustoffe festgelegt und deren Massen für das Referenzgebäude ermittelt. Im Idealfall konnte ein Abgleich zwischen aus Detailplänen des Gebäudes errechneten und durch Befragung der entsprechenden Gewerke erhaltenen Werte durchgeführt werden. In einigen Fällen ließ sich eine Masseabschätzung jedoch nur auf einem der beiden Wege ermitteln.

Als relevante Umweltindikatoren wurden das globale Erwärmungspotential und die nicht erneuerbare Primärenergie festgelegt. Über die entsprechenden Datensätze der Ökobaudat⁴⁶ konnten für diese beiden Indikatoren Werte für das Referenzgebäude ermittelt werden. Die Datensätze gehen von einer Gesamtlebensbetrachtung aus, d.h. es wird auch ein eventueller Energiebedarf für die Abfallbehandlung oder Möglichkeit der Energierückgewinnung durch Recycling und/oder thermische Verwertung eines Baustoffes berücksichtigt. Aufgrund vorhandener Diskrepanzen zwischen Gewerkeschätzung und den aus den Plänen errechneten Massen für einige Baustoffe, sowie gewisser Unsicherheiten bezüglich des exakt verwendeten Werkstoffes haben wir uns für einen Vergleich zwischen „Best-Case“ (geringstmögliche Umweltwirkung) und „Worst-Case“ (höchstmögliche Umweltwirkung) entschieden.

Für das globale Erwärmungspotential (GWP) ergibt sich im besten Fall ein Wert von 232 Tonnen CO₂-Äquivalenten und 274 Tonnen CO₂-Äquivalenten im schlechtesten Fall. Dies entspricht derselben Umweltwirkung wie 98.000 bzw. 115.000 Liter Benzin.⁴⁷ Ein PKW mit einem durchschnittlichen Verbrauch von 7l pro 100km könnte damit ca. 1,4 bzw. 1,65 Millionen Kilometer zurücklegen.

⁴⁶ Die Ökobaudat ist eine Datenbank des Bundesinnenministeriums für die Ökobilanzierung von Gebäuden. Um den Aufwand in vertretbarem Rahmen zu halten, wurden die für das Referenzgebäude passendsten Datensätze verwendet, auch wenn diese nicht exakt zutreffend sind. Zum Beispiel ist der nestbau AG die Herkunft des verwendeten Baustahls nicht bekannt. Der verwendete Datensatz gilt strenggenommen aber nur für einige ausgewählte, europäische Stahlwerke. Somit kann nicht von einer Ökobilanzierung gesprochen werden.

⁴⁷ Es werden 2,37kg CO₂ Äquivalente pro Liter Benzin angenommen.

Bei der nicht erneuerbaren Primärenergie ergibt sich für das Gebäude ein Wert von 1.739 Gigajoule im besten und 2.025 Gigajoule im schlechtesten Fall. Dies sind ca. 483.000 bzw. 563.000 Kilowattstunden, was dem jährlichen Stromverbrauch von 114 bzw. 132 durchschnittlichen 4-Personen-Haushalten entspricht.⁴⁸

Baustoff	Material/Kennung	Masse	kg CO2 Äquiv.		Holz	Delta
			/Referenzgröße	kg CO2 Äquiv.		
Beton	C25/30	400,80 m ³	201,78 m ³	80.872,88	-201.780,00	282.652,88
Stahl		65,47 t	713,44 t	46.708,47	46.708,47	0,00
Porenbetonstein	Hebel	160,00 m ³	307,00 m ³	49.120,00	-307.000,00	356.120,00
Kalksandstein	KSP 16-1,6 DM	85,82 t	136,00 t	11.672,07	11.672,07	0,00
Estrich	Calciumsulfatestrich	90.000,00 kg	0,13 kg	11.268,45	11.268,45	0,00
Dämmung (Flachdach & Terrassen & Kelleraußenwand)	XPS	74,16 m ³	165,12 m ³	12.245,04	12.245,04	0,00
Dämmung Dach	Isofloc (Zellulose)	26,61 m ³	-4,67 m ³	-124,38	-124,38	0,00
Dämmung Geschossdecken	Polystrol B/P-040	104,78 m ³	83,51 m ³	8.749,72	8.749,72	0,00
Fenster	Dreifachvergl. UG 0,6	191,00 m ²	60,00 m ²	11.459,71	11.459,71	0,00
Trockenbau	Gipsfaserplatten	449,81 m ²	1,14 m ²	512,79	512,79	0,00
Summen				232.484,74	-406.288,14	638.772,88

Baustoff	Material/Kennung	nicht erneuerbare Primärenergie						Delta
		Best Case			Worst Case			
		Masse	Megajoule / Referenzgröße	Megajoule	Masse	Megajoule / Referenzgröße	Megajoule	
Beton	C25/30	400,80 m ³	982,96 m ³	393.967,72	500,00 m ³	1.178,86 m ³	589.430,00	195.462,28
Stahl		65,47 t	7.529,19 t	492.928,54	65,47 t	7.529,19 t	492.928,54	0,00
Porenbetonstein	Hebel	160,00 m ³	2.136,00 m ³	341.760,00	180,63 m ³	2.136,00 m ³	385.822,26	44.062,26
Kalksandstein	KSP 16-1,6 DM	85,82 t	997,00 t	85.566,56	85,82 t	997,00 m ³	85.566,56	0,00
Estrich	Calciumsulfatestrich	90.000,00 kg	0,17 kg	15.538,14	90.000,00 kg	0,17 kg	15.538,14	0,00
Dämmung (Flachdach, Terrassen & Kelleraußenwand)	XPS	74,16 m ³	2.133,37 m ³	158.205,64	74,16 m ²	2.133,37 m ³	158.205,64	0,00
Dämmung Dach	Isofloc (Zellulose)	26,61 m ³	-323,29 m ³	-8.602,00	26,61 m ³	-323,29 m ³	-8.602,00	0,00
Dämmung Geschossdecken	Polystrol B/P-040	104,78 m ³	1.118,88 m ³	117.231,48	104,78 m ³	1.563,00 m ³	163.764,48	46.533,00
Fenster	Dreifachvergl. UG 0,6	191,00 m ²	703,09 m ²	134.289,24	191,00 m ²	703,09 m ²	134.289,24	0,00
Trockenbau	Gipsfaserplatten	449,81 m ²	17,40 m ²	7.826,73	449,81 m ²	17,40 m ²	7.826,73	0,00
	Megajoule			1.738.712,04			2.024.769,58	286.057,53
	in kw/h			482.975,55			562.435,98	79.460,42

Globales Erwärmungspotenzial (best case Vergleich)

Uns ist bewusst, dass die beiden betrachteten Indikatoren nicht die gesamten Umweltwirkungen eines Gebäudes abbilden. Fragen der Bodenversauerung bleiben beispielsweise offen, das Recyclingpotential wird nur teilweise abgebildet. Trotzdem können die Indikatoren als Vergleichsgrößen bei einer ersten ökologischen Einschätzung alternativer Baustoffe genutzt werden. Als Beispiel sei hier exemplarisch der Vergleich von Beton und Holz angeführt. Während die Ökobaudat für 1m³ Beton C25/30 ein GWP von 202 kg CO2 Äquivalenten angibt, hat 1m³ Konstruktionsvollholz bei thermischer Verwertung ein negatives GWP von fast 1.000kg CO² Äquivalenten. An nicht

⁴⁸ Es werden 4.250kw/h pro Jahr angenommen.

erneuerbarer Primärenergie werden für 1m^3 Beton 1000 Megajoule benötigt, wohingegen 1m^3 Holz bei thermischer Verwertung netto noch 530 Megajoule Energie liefern kann. Der Vergleich von Holz und Porenbetonstein, welche für das Mauerwerk des Referenzgebäudes verwendet wurden, fällt noch deutlicher zu Gunsten von Holz aus.

Es zeigt sich durch die Analyse, dass der vermehrte Einsatz von Holz als Baustoff zu einer signifikanten Reduktion der ausgestoßenen CO_2 Äquivalente und der benötigten nicht erneuerbaren Primärenergie eines Gebäudes führen würde.

Anhang 3: Jahresabschlüsse 2019 und 2020

Anlage 1

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

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktivseite

Passivseite

	Euro	Euro	Vorjahr Euro		Euro	Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	2.960.000,00		2.679.400,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		14.933,00	20.479,00	II. Kapitalrücklage	85.016,00		73.792,00
II. Sachanlagen				III. Bilanzverlust	971.709,92-		723.455,22-
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	6.145.450,93		4.395.638,94	B. Zur Durchführung einer beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	434.385,00		44.200,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	82.734,00		83.256,00	C. Rückstellungen			
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.139.441,21		1.429.292,37	1. sonstige Rückstellungen	2.310,00		2.710,00
		9.367.626,14	5.908.187,31	D. Verbindlichkeiten			
III. Finanzanlagen				1. Anleihen	365.000,00		415.000,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		50.000,00	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.843.622,76		3.104.739,25
2. Genossenschaftsanteile	500,00		500,00	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	269.957,09		75.332,46
		25.500,00	50.500,00	4. sonstige Verbindlichkeiten	874.851,18		857.720,75
B. Umlaufvermögen					7.153.431,03		4.452.792,46
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				E. Rechnungsabgrenzungsposten	258.819,24		2.563,60
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.202,48		841,10				
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	11.093,56		13.026,60				
3. eingeforderte, noch ausstehende Kapitaleinlagen	314.808,00		430.768,00				
4. sonstige Vermögensgegenstände	91.847,72		26.272,61				
		423.951,76	470.910,31				
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		86.303,90	80.885,05				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		3.936,55	1.041,17				
		9.922.251,35	6.532.002,84		9.922.251,35		6.532.002,84

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

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2020 zum 31. Dezember 2020

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

Anhang 4: Anlage und Finanzierungsgrundsätze der GLS Bank⁴⁹

5.1.3 Wohnen Neubau, Sanierung und Nutzung von Wohnräumen sowie der Erwerb von Wohneigentum wirken sich immer auf Verkehr, Klima, Natur und Nachbarschaft aus. Energieeffiziente Gebäude mit positiver Energiebilanz oder möglichst geringem Primärenergieverbrauch bei vertretbaren Lebenszykluskosten sowie baubiologische und gesunde Baustoffe stehen im Fokus von Gebäudefinanzierungen durch die GLS Bank. Neben der Qualität der Immobilien sind gemeinschaftliche Eigentumsformen und die Vermeidung von Boden-spekulation Kernanliegen der GLS Bank. Gemeinschaftliche Wohnprojekte, die ein selbstbestimmtes, oftmals selbst-verwaltetes und generationenübergreifendes Wohnen ermöglichen, sind häufig Ankerpunkte des sozialen Lebens. Daneben finanziert die GLS Bank Wohnungsgenossenschaften, Baugruppen mit Wohneigentum, private Eigentumswohnungen und -häuser sowie nachhaltig gehaltene und bewirtschaftete Wohnimmobilien.

⁴⁹ https://www.gls.de/media/PDF/Broschueren/GLS_Bank/gls_anlage-und_finanzierungsgrundsaeetze.pdf