

Gemeinwohl-Bilanz

der nestbau AG

Berichtsjahr 2021



Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Informationen zum Unternehmen.....	7
Ansprechpartner für die GWÖ:.....	7
Kurzpräsentation des Unternehmens.....	8
Projektübersicht der nestbau AG.....	9
Das nestbau-Haus (S75) im Schleifmühlweg 75 in Tübingen.....	9
Neue Nachbarn Tübingen.....	10
Die Wohngemeinschaft Alter Güterbahnhof (E47) Plan G.....	10
Zuhause in Hirschau.....	11
Kirchheim/Teck: Rosa-Heinzelmann-Straße 8.....	11
Pfrondorfer Neschtle (Baubeginn 2022).....	12
nest C2 (Option erhalten).....	12
Feuerbacher Melange / Quartier am Wiener Platz (in Planung).....	13
Metzinger Miteinander (in Planung).....	13
Kleineschholz Freiburg (in der Anbahnung).....	13
Das Unternehmen und das Gemeinwohl.....	14
Nachhaltig.....	14
Ethisch.....	15
Sicher.....	15
Transparent.....	15
Der Beitrag 2021 zum Gemeinwohl.....	16
Weitere Beiträge zum Gemeinwohl im Berichtszeitraum waren:.....	17
Das Unternehmen und das Gemeinwohl in Zahlen.....	18
Gemeinwohl-Testat 2021.....	19
A Lieferanten und Lieferantinnen.....	20
A1 Menschenwürde in der Zulieferkette.....	21
A1.1 Arbeitsbedingungen und gesellschaftliche Auswirkungen in der Zulieferkette	21
A1.2 Negativ-Aspekt: Verletzung der Menschenwürde in der Zulieferkette.....	25
A2 Solidarität und Gerechtigkeit in der Zulieferkette.....	26
A2.1 Faire Geschäftsbeziehungen zu direkten Lieferanten und Lieferantinnen.....	26

A2.2 Positive Einflussnahme auf Solidarität und Gerechtigkeit in der gesamten Zulieferkette.....	27
A2.3 Negativ-Aspekt: Ausnutzung der Marktmacht gegenüber Lieferanten und Lieferantinnen.....	29
A3 Ökologische Nachhaltigkeit in der Zulieferkette.....	29
A3.1 Umweltauswirkungen in der Zulieferkette.....	29
A3.2 Negativ-Aspekt: Unverhältnismäßig hohe Umweltauswirkungen in der Zulieferkette.....	34
A4 Transparenz und Mitentscheidung in der Zulieferkette.....	35
A4.1 Transparenz und Mitentscheidungsrechte für Lieferanten und Lieferantinnen	35
A4.2 Positive Einflussnahme auf Transparenz und Mitentscheidung in der gesamten Zulieferkette.....	36
B Eigentümer:innen & Finanzpartner:innen.....	38
B1 Ethische Haltung im Umgang mit Geldmitteln.....	38
B1.1 Finanzielle Unabhängigkeit durch Eigenfinanzierung.....	38
B1.2 Gemeinwohl-orientierte Fremdfinanzierung.....	43
B1.3 Ethische Haltung externer Finanzpartner/innen.....	44
B2 Soziale Haltung im Umgang mit Geldmitteln.....	47
B2.1 Solidarische und gemeinwohl-orientierte Mittelverwendung.....	47
B2.2 Negativ-Aspekt: Unfaire Verteilung von Geldmittel.....	51
B3 Sozial-ökologische Investitionen und Mittelverwendung.....	52
B3.1 Ökologische Qualität der Investitionen.....	52
B3.2 Gemeinwohl-orientierte Veranlagung.....	56
B3.3 Negativ-Aspekt: Abhängigkeit von ökologisch bedenklichen Ressourcen.....	58
B4 Eigentum und Mitentscheidung.....	58
B4.1 Gemeinwohl-orientierte Eigentumsstruktur.....	58
B4.2 Negativ-Aspekt: Feindliche Übernahme.....	62
C Mitarbeitende.....	62
C1 Menschenwürde am Arbeitsplatz.....	62
C1.1 Mitarbeiterorientierte Unternehmenskultur.....	62
C1.2 Gesundheitsförderung und Arbeitsschutz.....	65
C1.3 Diversität und Chancengleichheit.....	66

C1.4 Negativ-Aspekt: Menschenunwürdige Arbeitsbedingungen.....	67
C2 Ausgestaltung der Arbeitsverträge.....	67
C2.1 Ausgestaltung des Verdienstes.....	67
C2.2 Ausgestaltung der Arbeitszeit.....	68
C2.3 Ausgestaltung des Arbeitsverhältnisses und Work-Life-Balance.....	69
C2.4 Negativ-Aspekt: Ungerechte Ausgestaltung der Arbeitsverträge.....	69
C3 Förderung des ökologischen Verhaltens der Mitarbeitenden.....	70
C3.1 Ernährung während der Arbeitszeit.....	70
C3.2 Mobilität zum Arbeitsplatz.....	70
C3.3 Organisationskultur, Sensibilisierung für ökologische Prozessgestaltung.....	72
C3.4 Negativ-Aspekt: Anleitung zur Verschwendung / Duldung unökologischen Verhaltens.....	73
C4 Innerbetriebliche Mitentscheidung und Transparenz.....	74
C4.1 Innerbetriebliche Transparenz.....	74
C4.2 Legitimierung der Führungskräfte.....	74
C4.3 Mitentscheidung der Mitarbeitenden.....	75
C4.4 Negativ-Aspekt: Verhinderung des Betriebsrates.....	76
D Kundinnen & Kunden und Mitunternehmer:innen.....	76
D1 Ethische Kundenbeziehungen.....	77
D1.1 Menschenwürdige Kommunikation mit Kund:innen.....	78
D1.2 Barrierefreiheit.....	81
D1.3 Negativ-Aspekt: Unethische Werbemaßnahmen.....	82
D2 Kooperation und Solidarität mit Mitunternehmen.....	82
D2.1 Kooperation mit Mitunternehmen.....	83
D2.2 Solidarität mit Mitunternehmen.....	85
D2.3 Negativ-Aspekt: Missbrauch der Marktmacht gegenüber Mitunternehmen..	86
D3 Ökologische Auswirkung durch Nutzung und Entsorgung von Produkten und Dienstleistungen.....	86
D3.1 Ökologisches Kosten-Nutzen-Verhältnis von Produkten und Dienstleistungen (Effizienz und Konsistenz).....	87
D3.2 Maßvolle Nutzung von Produkten und Dienstleistungen (Suffizienz).....	92

D3.3 Negativ-Aspekt: Bewusste Inkaufnahme unverhältnismäßiger, ökologischer Auswirkungen.....	93
D4 Kund:innen-Mitwirkung und Produkttransparenz.....	94
D4.1 Kund:innen-Mitwirkung, gemeinsame Produktentwicklung und Marktforschung.....	94
D4.2 Produkttransparenz.....	96
D4.3 Negativ-Aspekt: Kein Ausweis von Gefahrenstoffen.....	99
E Gesellschaftliches Umfeld.....	100
E1 Sinn und gesellschaftliche Wirkung der Produkte und Dienstleistungen.....	102
E1.1 Produkte und Dienstleistungen decken den Grundbedarf und dienen dem guten Leben.....	104
E1.2 Gesellschaftliche Wirkung der Produkte und Dienstleistungen.....	114
E1.3 Negativ-Aspekt: Menschenunwürdige Produkte und Dienstleistungen.....	117
E2 Beitrag zum Gemeinwesen.....	117
E2.1 Steuern und Sozialabgaben.....	117
E2.2 Freiwillige Beiträge zur Stärkung des Gemeinwesens.....	119
E2.3 Negativ-Aspekt: Illegitime Steuervermeidung.....	123
E2.4 Negativ-Aspekt: Mangelnde Korruptionsprävention.....	123
E3 Reduktion ökologischer Auswirkungen.....	123
E3.1 Absolute Auswirkungen / Management & Strategie.....	124
E3.2 Relative Auswirkungen.....	128
E3.3 Negativ-Aspekt: Verstöße gegen Umweltauflagen sowie unangemessene Umweltbelastungen.....	129
E4 Transparenz und gesellschaftliche Mitentscheidung.....	129
E4.1 Transparenz.....	129
E4.2: Gesellschaftliche Mitentscheidung.....	131
E4.3 Negativ-Aspekt: Förderung von Intransparenz und bewusste Fehlinformation	132
Ausblick.....	132
Kurzfristige Ziele.....	133
Langfristige Ziele.....	134
EU-Konformität: Offenlegung von nicht-finanziellen Informationen (Eu COM 2013/207).....	134

Risiken.....	135
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren.....	136
Beschreibung des Prozesses der Erstellung der Gemeinwohl-Bilanz.....	137
Anhang.....	138
Anhang 1: Umgesetzte Maßnahmen der nestbau AG im Berichtszeitraum 2021.....	138
Anhang 2: Freiwillige Beiträge zum Gemeinwohl 2021.....	139
Anhang 3: Wie sind die Umweltauswirkungen unserer Bautätigkeiten?.....	141
Exemplarische Analyse des Gebäudes der Eigentümergesellschaft „Zuhause in Hirschau“	141
Die Vorgehensweise.....	141
Die Ergebnisse.....	142
Die Konsequenz.....	143
Anhang 4: Was ist Co-Living?.....	145
Anhang 5: Was ist Cluster-Wohnen?.....	146
Wie sieht eine Cluster-Wohnung aus?.....	146
Was sind die Vorteile einer Cluster-Wohnung?.....	146
Warum eine Cluster-Wohnung nachhaltig ist.....	146
Anhang 6: Jahresabschluss 2021.....	147
Anhang 7: Anlage und Finanzierungsgrundsätze der GLS Bank.....	151

Allgemeine Informationen zum Unternehmen

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

Rechtsform: Aktiengesellschaft

Website: www.nestbau-ag.de

Branche: Immobilienwirtschaft

Firmensitz: Tübingen

Berichtszeitraum: 2021

	2021	2020	2019	2018
Gesamtanzahl der Mitarbeitenden:	6,1	6	4	3
Vollzeitäquivalente:	3,7	3,3	1,5	1,8
Saison- / Zeitarbeitende:	0	0	0	0
Umsatz €:	356.257	259.199	181.906	219.553
Jahresüberschuss €:	-257.420	-248.255	-198.154	-83.095

Ansprechpartner für die GWÖ:



Gunnar Laufer-Stark

E-Mail:

kontakt@nestbau-ag.de

Telefon: (07071) 973 84 10

Kurzpräsentation des Unternehmens¹

Die *n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG*, kurz *nestbau AG*, ist eine Bürger-Aktiengesellschaft mit Sitz in Tübingen. Gegründet im Jahr 2010, bieten wir unseren 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 Einkommensbezieher“, 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 Gruppen. 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 und -beratungen².

¹ Eine chronologische Übersicht über mehr als 10 Jahre nestbau AG findet sich unter www.nestbau-ag.de/nestbau-chronik

² 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 an verschiedenen Stellen des Gemeinwohl-Berichts auf unsere Immobilien-Projekte Bezug genommen wird, erfolgt hier eine Beschreibung der jeweiligen Projekte mit Verlinkungen zur nestbau-Website bzw. zu weiteren Hintergrundinformationen.

Das nestbau-Haus (S75) im Schleifmühlweg 75 in Tübingen

Das erste Gebäude der nestbau AG wurde 2013-2014 errichtet und entspricht dem Energieeffizient-Standard KfW 55³. Mehr als 90 m² 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 dieses Hauses benötigten Energie.

Das gesamte Gebäude mit 1.206 m² Fläche wurde barrierefrei gebaut. Die Wohnungen im ersten Obergeschoss sowie eine der Gästewohnungen im EG wurden über den barrierefreien Standard hinaus nach den Vorgaben der DIN 18040-2 rollstuhlgeeignet erstellt. Das ganze erste Obergeschoss, also rund 28 % der gesamten Wohnfläche (341 m²), wurde schon im Projektstadium für zehn Jahre fest an die LWV Eingliederungshilfe GmbH, jetzt Habila GmbH, vermietet. Diese betreibt dort zwei Wohngruppen für jüngere Menschen mit Handicap.

Im zweiten Obergeschoss und im Dachgeschoss befinden sich auf 556 m² Wohnungen für Familien und Studierende mit Kindern. Von dieser Wohnfläche sind 172 m² sozial gebunden, die restlichen 384 m² werden mittlerweile mehr als 25 % unter Mietspiegel vermietet. Im Erdgeschoss befinden sich auf 186 m² Büroräume, sowie mehrere Gästewohnungen (123 m²). Der Anteil der gewerblichen Räume liegt bei ca. 15 % und wird mittlerweile überwiegend von der nestbau AG selbst genutzt.

³ 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.

Neue Nachbarn Tübingen

Für den Hausbau der Neuen Nachbarn in Tübingen hatte die nestbau AG die Projektleitung inne und stellt für die Neue Nachbarn GmbH & Co. KG den Komplementär⁴.

Das Haus selbst ist ein durch eine Bürger-Wohnbau-Gesellschaft finanziertes und mit öffentlichen Geldern gefördertes Wohngebäude, in dem zunächst bis 2028 zu etwa 75 % geflüchtete Familien leben (ca. 35 Personen) und das auch nach Ablauf der zehnjährigen Bindungsfrist bezahlbar bleiben wird – ob für Geflüchtete oder für „Alteingesessene“ mit geringem Einkommen, für Studierende, ältere Mitbürger/innen, Alleinerziehende oder Familien.

Dieses Bauprojekt wurde 2018 auf einem von der Stadt Tübingen zur Verfügung gestellten Erbbau-Grundstück fertiggestellt und nach Energiestandard KfW 55 errichtet.

Die Wohngemeinschaft Alter Güterbahnhof (E47) 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 270 m² 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, mit 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 wir eine ganze Etage für die Wohngemeinschaft erwerben, die von den dort lebenden Menschen bzw. ihren Angehörigen angemietet wird. Das Haus wurde nach dem Energiestandard KfW 55 gebaut und mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet.

⁴ Bürgerinnen und Bürger, die sich an dem Projekt beteiligen, sind Kommanditist/innen. Sie sind mit Beträgen von mindestens € 2.500 Gesellschafter/in einer Kommanditgesellschaft. Sie haben keine Mitwirkungspflicht, jedoch gemäß ihrem Anteil ein Mitspracherecht. Das persönliche Vermögen haftet nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft. Komplementär und damit vollhaftender Teil der KG ist eine Tochtergesellschaft der nestbau AG.

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-Württemberg⁵ (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 des Gebäudes befinden sich insgesamt sieben barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2, in denen geflüchtete Familien wohnen. Die Bauarbeiten wurden im Dezember 2019 abgeschlossen, ab Januar 2020 wurden die Wohnungen bezogen.

Die nestbau AG ist Eigentümerin des Wohnraums für die ambulant betreute Wohngemeinschaft, die anderen Wohnungen befinden sich im Besitz von gemeinwohlorientierten privaten Investoren, die die Wohnungen auch nach der Mietbindung von 10 Jahren unterhalb des Mietspiegels vermieten werden.⁶ Das Gebäude verfügt über eine solarthermische und eine Photovoltaik-Anlage und wurde ebenfalls nach dem Energie-Standard KfW 55 erstellt.

Dieses Haus diente der nestbau AG als Referenz für die Analyse der Umweltauswirkung von Bautätigkeiten (vgl. Anhang 3: „Umweltwirkungen des Gebäudes in Hirschau“) und als Grundlage einer Machbarkeitsstudie zum Thema Holzbau.

Kirchheim/Teck: Rosa-Heinzelmann-Straße 8

Im Steingau-Areal, fußläufig zur Kirchheimer Altstadt und zum Bahnhof (mit S-Bahn-Anschluss), ist im September 2021 das bisher größte nestbau-Haus fertig geworden. Auf 2.148 m² vermietbarer Fläche sind 6 Mietwohnungen (darunter drei mit Sozialbindung), 4 Gäste-Apartments, ein großer Co-Working- und ein Co-Living-Bereich mit 10 Zimmern entstanden.

Ferner findet in der fast 500 m² großen Dachgeschoss-Wohnung eine ambulant betreute Pflege-Wohngemeinschaft mit 12 Bewohner:innen Platz. Die Pflege-WG wird vom Verein Wohnvielfalt aus Stuttgart zusammen mit den Malteser Hilfsdiensten gGmbH betrieben und stellt rund um die Uhr Pflege und Alltagsbegleitung vor Ort.

⁵ <https://www.wohlfahrtswerk.de/>

⁶ <https://www.linkedin.com/pulse/pflege-wg-gefluechtete-familien-unter-einem-dach-ulrich-otto/>

Das Gebäude wurde nach dem Energiestandard KfW 55 gebaut, ist komplett nach DIN 18040-2 barrierefrei 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.

Pfrondorfer Neschtle (Baubeginn 2022)

Im Januar 2021 haben wir ein rund 1.400 m² großes Grundstück Tübingen Pfrondorf in Erbpacht erworben. Das Pfrondorfer Neschtle ist als „neues Altenwohnen“ geplant. Dazu hatten wir mit der Architektur-Fakultät am Karlsruher Institut für Technologie eine Forschungs Kooperation. Dabei ging 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.

Der so genannte „Haustausch“ gibt älteren Menschen die Möglichkeit, in eigenen Appartements selbstbestimmt und trotzdem gemeinschaftlich zu leben und bringt gleichzeitig die zu groß gewordenen Eigenheime der älteren Menschen in einen angespannten Wohnungsmarkt zurück, wo sie dringend benötigt werden. Das Projekt stiftet somit einen sozialen Nutzen sowohl für die zukünftigen Bewohner:innen des Pfrondorfer Neschtles, wie auch für die zukünftigen Mieter:innen der freiwerdenden Häuser / Wohnungen. Das Projekt leistet so einen wichtigen Beitrag dazu, den Wohnflächenverbrauch pro Kopf wieder zu senken, da die Appartements suffizient und das Haus darum herum auf die gemeinschaftliche Nutzung von Flächen hin geplant sind.

Angeregt durch die in Anhang 3 beschriebene Untersuchung „Wie sind die Umweltauswirkungen unserer Bautätigkeiten?“ haben wir beschlossen, dass wir mit dem Projekt „Pfrondorfer Neschtle“ unser erstes Holzhaus realisieren wollen.

nest C2 (Option erhalten)

Im Baugebiet „Hechinger Eck Nord“ in der Tübinger Südstadt planen wir ein Mietswohnhaus mit gemischter Nutzung. Im Erdgeschoss wird ein selbstverwalteter Bio-Laden unter dem Dach des Vereins Plattsalat e.V. entstehen, in drei Etagen sind Clusterwohnungen mit je 7 Appartements plus Gemeinschaftsraum und im Dachgeschoss drei Familienwohnungen angedacht. 50% des entstehenden Wohnraums befinden sich in der sozialen Mietpreisbindung. Die anderen 50% des Wohnraums werden nach nestbau-Philosophie ebenfalls unter der ortsüblichen Miete vermietet werden.

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 285 m² 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 November 2021 der Bauantrag eingereicht.

Metzinger Miteinander (in Planung)

Im Jahr 2020 konnte die nestbau AG in Metzingen zu günstigen Konditionen ein Grundstück für ein Mehrfamilienhaus 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 wurde im Oktober 2021 eingereicht (vgl. D1.1).

Kleineschholz Freiburg (in der Anbahnung)

Ein erstes Bauprojekt der nestbau AG in Freiburg im Breisgau ist im entstehenden Wohnquartier Kleineschholz geplant. Die Stadt Freiburg möchte dieses Gebiet im Laufe der nächsten Jahre entwickeln und sammelt für den Bebauungsplan aktuell Interessentinnen und Interessenten. Die nestbau AG möchte in Kleineschholz in Kooperation mit der [Zimmerei Grünspecht eG](#) ein Gebäude in Holz-Strohballenbauweise errichten. Dort sollen preisgünstiges Wohnen sowie innovative soziale, ökologische, inklusive und kulturelle Konzepte klimaneutral ermöglicht werden.

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 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. 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:

Nachhaltig

Ökologische Nachhaltigkeit:

Wir bauen 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.

Wirtschaftliche Nachhaltigkeit:

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

Soziale Nachhaltigkeit:

Wir vermieten keine Wohnung über dem jeweiligen örtlichen Mietspiegel. Meist liegen unsere Mieten deutlich unter dem 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.

Ethisch

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.⁷

Sicher

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 unserer 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.

Transparent

Die nestbau AG geht mit ihrer Transparenz über die notwendigen Erfordernisse des Aktionärsrechts hinaus. Unsere Jahresabschlüsse stehen leicht zugänglich auf unserer Webseite zum Download bereit. Vor allem jedoch erstellen wir seit 2019 jährlich eine Gemeinwohlbilanz, in der die Firmenprozesse analysiert werden.

⁷ Stand 2021 gab es noch keine Dividendenzahlungen.

Für Interessierte und Anleger:innen gibt es darüber hinaus immer die Möglichkeit, noch detailliertere Informationen zu erhalten, die sie bei uns im Büro vor Ort, per Telefon, Mail oder Brief erfragen können.

Der Beitrag 2021 zum Gemeinwohl

„Sinn und Zweck eines Gemeinwohl-Unternehmens ist es, ausschließlich Produkte und Dienstleistungen zu erzeugen bzw. anzubieten, die einen aktiven Beitrag zum Gemeinwohl leisten. Das bedeutet, sie sind für ein physisch und psychisch gesundes sowie einfaches (suffizientes) Leben nötig und werden sozial verträglich und ökologisch so schonend wie möglich erzeugt.“ (Arbeitsbuch zur Gemeinwohl-Bilanz 5.0, S.91)

Mit der Fertigstellung unseres bisher größten Immobilienprojektes in Kirchheim/Teck im Jahr 2021 (vgl. E1) wurde für ca. 30 Menschen ein Heim und ein neuer Lebensmittelpunkt geschaffen. Für ca. 18 Personen entstand Wohnraum, der unter dem Mietspiegel, bzw. mit Wohnberechtigungsschein vermietet wird. Weitere 12 ältere Menschen finden einen neuen Lebensraum in einer ambulant betreuten Pflege-Wohngemeinschaft.

In einem nach Gemeinwohl-Kriterien betriebenen Co-Living Space entstand Wohnraum für weitere 10 Personen, ein Co-Working Space bietet die Möglichkeit des gemeinsamen Arbeitens und Austauschs.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 2.148 m² Wohn- und Gewerbeflächen mit einem finanziellen Gesamtvolumen von rund € 7,3 Mio. fertiggestellt. Unsere gesamten vermieteten Gebäudeflächen umfassen nunmehr ein finanzielles Volumen von € 12,2 Mio. und 3.990 m² vermietbarer Fläche. Auch das 2021 fertiggestellte Gebäude wurde nach KfW 55-Standard gebaut. Das gesamte Flachdach wird zur Gewinnung von Solarstrom an die Teckwerke Bürgerenergie eG vermietet.

Zur Realisierung unserer Bauprojekte bringen wir eine Vielzahl unterschiedlicher Akteure zusammen. So wurde die im Berichtszeitraum 2021 fertiggestellte Immobilie in Kirchheim/Teck durch ca. 150 neue Aktionär:innen ermöglicht, die mit ihrer (Eigen-) Kapital-Einlage von ca. € 1,9 Mio. eine soziale und ökologische Wirkung erzielen wollen. Weitere € 5,4 Mio. Fremdkapital wurden für dieses Projekt von der UmweltBank AG zur Verfügung gestellt.

Des Weiteren waren zahlreiche Unternehmen und Gewerke am Bau und der Einrichtung des Gebäudes beteiligt. Für 57 weitgehend regional ansässige Lieferant:innen bot dieses Bauprojekt 2021⁸ die Möglichkeit, sich mit einem Geschäftsvolumen von ca. € 2,7 Mio. an der Realisierung sinnstiftender, Gemeinwohl-orientierter Projekte zu beteiligen und verschaffte den Mitarbeiter:innen dieser Berührungsgruppe eine Voraussetzung für ein faires Einkommen (vgl. E2.1)⁹. Weitere € 0,3 Mio. flossen an Lieferant:innen, die die operative Arbeit der nestbau AG mit Dienstleistungen, Energie etc. versorgten.

Schließlich fanden 6 Mitarbeitende in einem sinnstiftenden Projekt neben einem gesichertem Einkommen herausfordernde Aufgaben, die Möglichkeit sich beruflich weiterzuentwickeln und ein Umfeld, das auf die Vereinbarkeit von Arbeit und Familie großen Wert legt.

Zu guter Letzt werden unsere Bauprojekte auch von den zukünftigen (gewerblichen) Mietern, Kommunen und Sozialträgern mitgestaltet und mitgetragen, die mit ihren Beiträgen zur allesamt Gemeinwohl-orientierte Ziele verfolgen.

Weitere Beiträge zum Gemeinwohl im Berichtszeitraum waren:

- Beiträge zur Stärkung des Gemeinwesens (vgl. E2) in Form von Vorträgen und solidarischen Beratungen
- die Erweiterung des Aufsichtsrates um Vertreter:innen gesellschaftlich relevanter Gruppierungen (incl. GWÖ), womit die Orientierung am Gemeinwohl fest in Entscheidungen verankert wird (vgl. E4).
- Interne Optimierungen zur Sicherung unserer Zukunftsfähigkeit und damit zur Sicherung zukünftiger Beiträge zum Gemeinwohl:
 - o die Fortführung interner Teamentwicklungsprozesse (vgl. C1)
 - o der weitere Ausbau des Nachhaltigkeits-Controllings (Anhang 6)
- Auseinandersetzung mit ökologisch höherwertigen, alternativen Baumaterialien (siehe nestbau Blog)
- Auseinandersetzung mit gesellschaftlich relevanten Wohn- und Arbeitsformen wie Co-Living, Cluster-Wohnen (vgl. Anhang 7 und Anhang 8)
- Politisches Engagement wie zum Beispiel das Mitzeichnen eines Positionspapiers des BUND eV. für eine sozial-ökologische Wohn- und Bauwende.

⁸ über die gesamte Projektlaufzeit ca. **70 Lieferant:innen**

⁹ Auf der Basis von Kostenstrukturerhebungen des Statistischen Bundesamtes dürfte dies im Berichtszeitraum ca. 14 Vollzeitäquivalenten im Baugewerbe entsprechen.

Das Unternehmen und das Gemeinwohl in Zahlen

	2021	2020	Δ	Δ in %
Mieter*innen	80	50	30	60%
unter Mietspiegel	24	15	9	60%
mit Sozialbindung	16	7	9	129%
Wohnen mit besonderen Anforderungen	40	28	12	43%
Wohnflächen	2.517	1.512	1.005	66%
unter Mietspiegel	684	384	300	78%
mit Sozialbindung	380	172	208	121%
Wohnen mit besonderen Anforderungen	1.453	956	497	52%
Co-Living, temporäres Wohnen & Co-Working	1.473	330	1.143	346%
Total Investition durch Aktionär*innen	4.471	3.479	991	28%
Investition durch Aktionär*innen im GJ	991	682	309	
Anzahl Aktionär*innen	330	230	100	43%
Investitionsvolumen gesamt	11.965	9.217	2.748	30%

	2021	2020	Δ	Δ in %
Mieter*innen	80	50	30	60%
unter Mietspiegel	24	15	9	60%
mit Sozialbindung	16	7	9	129%
Wohnen mit besonderen Anforderungen	40	28	12	43%
Wohnflächen	2.517	1.512	1.005	66%
unter Mietspiegel	684	384	300	78%
mit Sozialbindung	380	172	208	121%
Wohnen mit besonderen Anforderungen	1.453	956	497	52%
Co-Living, temporäres Wohnen & Co-Working	1.473	330	1.143	346%
Total Investition durch Aktionär*innen	4.471	3.479	991	28%
Investition durch Aktionär*innen im GJ	991	682	309	
Anzahl Aktionär*innen	330	230	100	43%
Investitionsvolumen gesamt	11.965	9.217	2.748	30%

Tabelle 1: Das Unternehmen und das Gemeinwohl in Zahlen, ausgewählte Indikatoren

Gemeinwohl-Testat 2021



**GEMEINWOHL
ÖKONOMIE** Ein Wirtschaftsmodell
mit Zukunft

Bilanzierendes
Unternehmen
mit externem Audit

Testat:	Externes Audit	Gemeinwohl-Bilanz	n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG	
	M5.0 Vollbilanz	2021	Auditor*In: Gitta Walchner	
Wert	MENSCHENWÜRDE	SOLIDARITÄT UND GERECHTIGKEIT	ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT	TRANSPARENZ UND MITENTSCHEIDUNG
Berührungsgruppe				
A: LIEFERANT*INNEN	A1 Menschenwürde in der Lieferkette: 30 %	A2 Solidarität und Gerechtigkeit in der Lieferkette: 30 %	A3 Ökologische Nachhaltigkeit in der Lieferkette: 40 %	A4 Transparenz und Mitentscheidung in der Lieferkette: 30 %
B: EIGENTÜMER*INNEN & FINANZ-PARTNER*INNEN	B1 Ethische Haltung im Umgang mit Geldmitteln: 60 %	B2 Soziale Haltung im Umgang mit Geldmitteln: 70 %	B3 Sozial-ökologische Investitionen und Mittelverwendung: 70 %	B4 Eigentum und Mitentscheidung: 80 %
C: MITARBEITENDE	C1 Menschenwürde am Arbeitsplatz: 30 %	C2 Ausgestaltung der Arbeitsverträge: 40 %	C3 Förderung des ökologischen Verhaltens der Mitarbeitenden: 20 %	C4 Innerbetriebliche Mitentscheidung und Transparenz: 50 %
D: KUND*INNEN & MITUNTERNEHMEN	D1 Ethische Kund*innenbeziehungen: 90 %	D2 Kooperation und Solidarität mit Mitunternehmen: 60 %	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: 90 %	E2 Beitrag zum Gemeinwesen: 70 %	E3 Reduktion ökologischer Auswirkungen: 50 %	E4 Transparenz und gesellschaftliche Mitentscheidung: 80 %
			Testat gültig bis: 30.04.2024	BILANZSUMME: 580

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

A Lieferanten und Lieferantinnen

Im Berichtszeitraum 2021 hatte die nestbau AG ein Beschaffungsvolumen von ca. € 3,0 Mio. Davon resultieren knapp 90 % (€ 2,7 Mio.) aus dem Bau von Immobilien. Lediglich € 0,3 Mio. entfallen auf alle anderen Beschaffungen. Diese sind wiederum zum größten Teil (ca. 70 %) 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. Wir sind Bauherrin und lassen Immobilien komplett in eigener Regie erstellen. (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 vor unserem Einstieg getroffen werden und teilweise mit anderen Akteuren abgesprochen werden müssen.

Da wir die Gebäude nicht selbst errichten, kooperieren wir hierzu mit Architektur- und Planungsbüros, sowie mit Bauunternehmen und Handwerksbetrieben. Die für den Bau der Immobilien benötigten Materialien werden ausschließlich durch die beteiligten Gewerke beschafft. Bei Verbesserungsmaßnahmen konzentrieren wir uns momentan im Wesentlichen auf Projekte des Typ 1, da wir hier den größten Einfluss haben.

Im Berichtszeitraum wurden zwei Maßnahmen abgeschlossen bzw. weitergeführt, die zu mehr Transparenz in der Lieferkette beitragen sollen:

1. Projekt „Umweltwirkungen des Gebäudes in Hirschau“ (vgl. Anhang 3): 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 (vgl. Anhang 4).

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 auch 2021 den Schwerpunkt unserer Verbesserungsmaßnahmen auf die Analyse der in den Bauprojekten verwendeten Materialien gelegt (vgl. A3.1 bzw. Anhang 3 „Umweltwirkungen des Gebäudes in Hirschau“)

Das gesamte Einkaufsvolumen der nestbau AG betrug 2021 € 2,988 Mio. Der mit Abstand größte Teil (89,3 %) der beschafften Produkte und Dienstleistungen entfiel auf Investitionen, die fast ausschließlich den Bau von Gebäuden und den Grundstückserwerb umfassen.

Die restlichen 10,7 % 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. 0,8 % entfällt auf materielle Beschaffungen wie Energie und Mobilität, sowie diverse kleinere Beschaffungen, wie Büromaterial, Getränke etc. die im täglichen Betrieb eines Unternehmens anfallen.

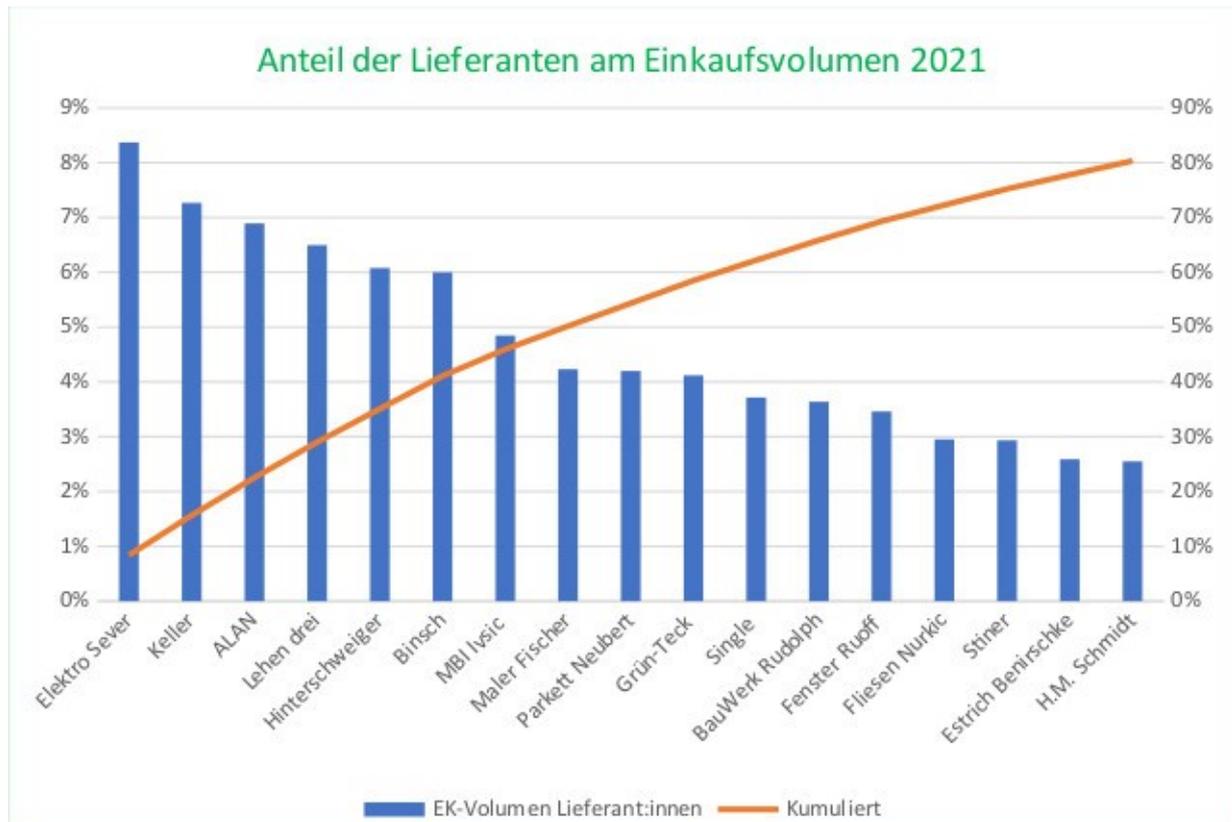
Anteil der zugekauften Produkte / Dienstleistungen am gesamten Einkaufsvolumen	2021	2020
Anzahlungen auf Gebäude / Investitionen	89,3%	93,0%
Recht/Beratung Jahresabschluss	2,6%	1,6%
Öffentlichkeitsarbeit	2,3%	1,7%
Nebenkosten der vermieteten Immobilien	2,2%	1,2%
Sonstige Kosten	1,9%	1,7%
Gebäudekosten ohne AFA und Zinsen	0,8%	0,2%
Information/Kommunikation	0,5%	0,3%
Mobilität	0,2%	0,1%
Versicherungen	0,1%	0,1%
Sonstige Personalkosten	0,0%	0,0%
Betriebsausstattung (ohne AFA)	0,0%	0,1%
Summe Auszahlungen	100,0%	100,0%

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 von uns 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.).

Unsere Bauprojekte wurden auch 2021 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 Bau-booms unsere Einflussmöglichkeiten auf Lieferanten und Lieferantinnen in Form von Vorgaben und Forderungen eher gering sind.

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.¹⁰ Ferner ist auf jeder unserer Baustellen ein externes (auch vom Architekturbüro unabhängiges) Büro beauftragt, welches mit der Koordination von Sicherheits- und Gesundheitsschutz beauftragt ist (sog. SiGeKo-Beauftragte). 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.

¹⁰ Nach unserer Kenntnis arbeitete keines der Gewerke / Bauunternehmen, die am Gebäude in Kirchheim/Teck beteiligt waren, mit Subunternehmen.

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 fertiggestellte Immobilie in Kirchheim/Teck kann davon ausgegangen werden, dass sie vollständig unter fairen Arbeitsbedingungen hergestellt wurden. Der gesamte Rohbau (2020) und der 2021 erfolgte Innenausbau wurde praktisch ausschließlich mit lokalen Handwerksunternehmen durchgeführt. 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 stattfand. Beton kam ausschließlich von regionalen Betonwerken, der verwendete Stahl stammte in diesem Fall aus Lothringen.

Da der größte Teil der Sachkosten auf Dienstleistungen beruht, die wiederum zum größten Teil von regionalen Unternehmen erbracht werden, kann auch hier davon ausgegangen werden, dass diese unter menschenwürdigen Bedingungen erbracht wurden.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Das 2021 abgeschlossene Projekt „Umweltwirkung von Gebäuden“ diente als erster Einstieg in eine systematische Erfassung der beim Bau von Immobilien verwendeten Materialien und hilft dadurch künftig, potenzielle Problemfelder zu identifizieren.
- Ein Ergebnis der Untersuchung ist, dass das 2022 in Pfrondorf startende Bauprojekt „Pfrondorfer Neschtle“ als Holzhaus geplant wurde und somit für nestbau zu einem Pilotprojekt wird.
- Des Weiteren soll bei diesem Projekt eine begleitend durchgeführte Ökobilanz noch mehr Transparenz im Hinblick auf die Herkunft und Entstehung der

verwendeten Materialien mit sich bringen. Hierzu fanden bereits Vorgespräche statt, die hierfür anfallenden Kosten wurden als Zukunftsausgaben erfasst.

- Die Küchen aller Wohn- / Geschäftseinheiten in Kirchheim stammen von der ökologischen Schreinerei „ALAN themaWohnen“ in Reutlingen und wurden nach baubiologischen Gesichtspunkten aus Massivholz individuell gefertigt.

Verbesserungspotenziale / Ziele:

- Neuralgische Punkte identifizieren. Da wir bei „eigenen“ Bauprojekten den größten Einfluss haben, werden wir uns mit unseren Maßnahmen hierauf konzentrieren. Weitere Schritte erfolgen im Rahmen der nächsten Bauvorhaben.
- 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, Leitungsrohren, 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 und Herkunftsnachweise fordern.

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, denn 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:in 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. 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 diese jederzeit die Möglichkeit auf faire Vertragsbedingungen Einfluss zu nehmen, bzw. nehmen sie Aufträge nur an, wenn sie mit den Konditionen zufrieden sind. In aller Regel werden Lieferantenrechnungen innerhalb von 10 Arbeitstagen beglichen.

Verpflichtende Indikatoren:

1. Dauer der Geschäftsbeziehungen:

Die durchschnittliche Dauer der Geschäftsbeziehung zu Lieferanten und Lieferantinnen betrug 2021 ca. 9 Jahre (ohne einmalige Geschäftsbeziehungen).

2021 hatten wir Geschäftsbeziehungen zu insgesamt 182 Lieferantinnen und Lieferanten (vgl. 2020: 122 Lieferant:innen). Auf Grund des Projektcharakters unserer Beschaffungen handelt es sich dabei häufig um einmalige Geschäftsbeziehungen oder z.T. auch um unregelmäßige Geschäftsbeziehungen. Unter den TOP 10 Lieferanten und Lieferantinnen befanden sich auch 2021 auf Grund des Projektcharakters unserer Geschäfte 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 zuliefernden Betrieben (pro VZÄ): ¹¹

	2021	2020	Δ	Δ in %
Nettowertschöpfung	-8.247,12	-84.981,56	76.734,44	
Zukunftsausgaben ohne Investitionen	103.046,64	90.582,00	12.464,64	12%
Nettowertschöpfung vor Zukunftsausgaben	94.799,52	5.600,44	89.199,08	94%
Anzahl VZÄ	3,71	3,33	0,38	10%
Wertschöpfung pro Person / VZÄ	25.552,43	1.681,81	23.870,62	93%
Wertschöpfung pro Person / VZÄ Baugewerbe	58.230,00	58.230,00	0,00	0%

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

¹¹ Die aktuellen Daten stammen aus dem Jahr 2018

<https://www.destatis.de/DE/Service/Bibliothek/publikationen-fachserienliste-4.html>

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 relativ strengen Kontrollen können wir auch davon ausgehen, dass auf unseren Baustellen überall der Mindestlohn bezahlt wird. Dieser beträgt in diesem Bereich seit Januar 2021 € 12,85 und soll damit die Bezahlung eines existenzsichernden Lohnes sichern.¹²

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.

¹² [Living Wages 2021: ca. € 2.200](#). Angesichts der hohen Lebenshaltungskosten im Großraum Stuttgart, insbesondere des hohen Mietniveaus scheint es fraglich, ob der Mindestlohn ausreichend ist, um einen Existenzlohn zu gewährleisten.

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 (hier sind erste Schritte für 2022 geplant)
- 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 Zulieferkette¹³

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:

¹³ Aufgrund der Besonderheit, dass unsere Produktion, also der Bau von Immobilien ebenfalls durch Lieferant:innen erfolgt, beinhaltet die Betrachtung der ökologischen Nachhaltigkeit in der Zulieferkette auch teilweise Aspekte von E3.

- 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.

In der Vergangenheit standen die Ziele „Bezahlbarer Wohnraum“ und „Energieeffizienz“ der Gebäude im Fokus unserer Entscheidungen. Mittlerweile gewinnen die beim Bau der Immobilien verwendeten Materialien und deren ökologischen Auswirkungen im Hinblick auf Klimaschutz zunehmend größere Bedeutung.

2021 wurde eine Untersuchung abgeschlossen, die uns erste Aussagen zu den ökologischen Auswirkungen unterschiedlicher Baustoffe erlaubt (vgl. Anhang 3). 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 eine globales Erwärmungspotenzial (GWP) von über 200 Tonnen CO₂.

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. Beim Bau des Gebäudes soll begleitend eine Ökobilanz erstellt werden.

Ökologische Verbesserungen werden auch durch eine suffiziente Bauweise unserer Gebäude erreicht. Hier spielen insbesondere gemeinschaftlich genutzte Räume, wie sie z. B. bei Wohngemeinschaften üblich sind, aber auch im Bereich der Mietwohnungen

zu finden sind, eine entscheidende Rolle. Im Bundesdurchschnitt beträgt die durchschnittlich beanspruchte Wohnfläche pro Person 47,7 m² (Stand 2020).

Bei Haushalten mit drei oder mehr Personen – wie sie auch für nestbau-Wohnungen typisch sind – beträgt die durchschnittlich beanspruchte Wohnfläche noch 33 m² pro Person. Demgegenüber beträgt 2021 bei den von nestbau vermieteten Wohnungen die durchschnittliche Wohnfläche pro Person 26,6 m² (bzw. 31,5 m² incl. der betreuten Wohngemeinschaften, die einen etwas höheren Flächenbedarf pro Person als die Mietwohnungen aufweisen) und liegt damit rund 20 % unter dem Bundesdurchschnitt. was auch einen reduzierten Bedarf an Flächenverbrauch und Baumaterialien nach sich zieht (vgl. D3).¹⁴

Obwohl es bisher noch keine systematische Erfassung aller beim Bau verwendeten Materialien gibt (dies wird voraussichtlich im Rahmen einer 2022 geplanten Ökobilanz das erste Mal der Fall sein) wurde in Einzelfällen Materialien bereits durch ökologisch höherwertige Materialien ersetzt, wie z.B. beim Ersatz der Erdöl-basiert erzeugten Dämmstoffe. 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 kaum eine 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

¹⁴ <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#wohnflaeche-pro-kopf-in-ein-personenhaushalten-am-grossten>

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 Mitunternehmer 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 andere, eher auf Gewinnmaximierung orientierte Wohnungsbaugesellschaften liegen uns diesbezüglich keine Erkenntnisse vor.

Verpflichtende Indikatoren:

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

Der mit 89,3 % mit Abstand größte Anteil unserer Beschaffungen entfällt auf Immobilien (2021 größtenteils für die Fertigstellung der Immobilie in Kirchheim). Da diese durchwegs nach dem Energiestandard KfW 55 errichtet wurden (faktisch zum Teil auch noch besser sind, wie die Berechnung für das Gebäude im Schleifmühleweg 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:

Anteil der Lieferant:innen, die zur Reduktion ökologischer Auswirkungen beitragen			
	Bauprojekte	Sachkosten	Summe
Lieferant:innen gesamt	57	125	182
mit Beitrag	4	19	23
mit Beitrag in %	7%	15%	13%
anteiliges Einkaufsvolumen	14%	26%	15%

Tabelle 2: Lieferant:innen, die zur Reduktion ökologischer Auswirkungen beitragen 2021

Von den 57 Lieferant:innen, die 2021 an dem Bauprojekt in Kirchheim beteiligt waren, konnten wir lediglich 4 identifizieren, die sich in irgendeiner Form proaktiv für Umweltschutz-Maßnahmen engagieren – was nicht zwangsweise bedeutet, dass die anderen Unternehmen nichts tun, aber sie treten damit nicht nach außen erkennbar in Erscheinung. Diese vereinen ein Einkaufsvolumen von € 342.000, bzw. ca. 14 % der angefallenen Baukosten 2021 auf sich (Gesamtvolumen 2021 € 2,668 Mio.).

Bemerkenswert ist, dass insbesondere Gewerke / Handwerksunternehmen Risiken und insbesondere auch Chancen des Themas Umweltschutz bisher offensichtlich nur in bescheidenem Umfang für sich erkannt haben.

Bei den Ausgaben für Hausbewirtschaftung und Verwaltung (alle Lieferant:innen sind von ihrem Volumen her deutlich entfernt von den TOP 10 der Bau-Lieferant:innen) stellt sich folgendes Bild dar: Von 125 Lieferant:innen können wir bei 19 (15 %) eine aktive Rolle im Hinblick auf Umweltschutz-Maßnahmen erkennen. Das Einkaufsvolumen, das auf diese Gruppe entfällt, beträgt 26 %, in Summe stammen ca. 15 % des Einkaufsvolumens von Lieferant:innen die zur Reduktion ökologischer Auswirkungen in der Lieferkette aktiv und erkennbar beitragen.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Projekt „Umweltwirkungen des Gebäudes in Hirschau“ (vgl. Anhang 3) wurde abgeschlossen. Ein konkretes Ergebnis war, dass das Thema Holzhaus für ein Gebäude in Tübingen-Pfrondorf untersucht wurde und dieses Projekt nunmehr auch in Holzbauweise errichtet wird.
- Energieversorgungskonzept für das Projekt in Kirchheim/Teck mit der [Energiegenossenschaft](#) „Teckwerke Bürgerenergie“ wurde realisiert.
- Optimierungen im Rechnungswesen zur transparenten Erfassung ökologisch relevanter Sachverhalte wie Kostenartengliederung, statistische Konten zur Erfassung von Energie- und Treibstoffverbräuchen, Buchungsvorgaben für leichtere Analyse Gemeinwohl-relevanter Sachverhalte als Einstieg in ein Umweltmanagementsystem umgesetzt und fortgeführt.
- Möglichkeiten der Verwendung alternativer, regional nachwachsender Baustoffe wurden untersucht – im Hinblick auf eine Kooperation zum Bau eines Gebäudes in Holz-Strohbauweise fanden mit der Zimmerei Grünsprecht eG aus Freiburg Gespräche statt. Ein bereits angedachtes Projekt in Reutlingen musste aber wegen der momentanen Unsicherheit hinsichtlich von KfW-Zuschüssen vorerst auf Eis gelegt werden.

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 Probleme Sinn. Die für 2022 beabsichtigte Erstellung einer Ökobilanz für das Projekt „Pfrondorfer Neschtle“ mit Unterstützung eines Spezialisten soll hier einen systematischen Beitrag leisten.

Bau- / Immobilienprojekte:

Generell wollen wir 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 – wenn Beton verwendet wird (z.B. für Decken) soll wo möglich sog. Recycling-Beton zum Einsatz kommen.
- Weiterhin Möglichkeiten des Bauens mit Holz – insbesondere für größere Objekte – untersuchen (wird z.T. gegenwärtig schon umgesetzt)
- 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 (ein erster Einstieg wird beim Projekt „Pfrondorfer Neschtle“ mit einer Ökobilanz erfolgen)
- Klären für welche Materialien es welche Zertifikate gibt

nestbau AG / Schleifmühlweg:

- 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.

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 Lieferant:innen. Lieferantinnen und 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 – 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 ressourcenschonenden 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 und des zweiten Berichtes Anfang 2021 sind weitere Schritte 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 (Pfrondorfer Neschtle, Baubeginn November 2022) soll von Beginn an mittels eines eigens hierfür eingesetzten Spezialisten eine 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 Öko-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:innen

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 Mietwohngebäuden 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.

Eine solide Eigenkapitalbasis ist eine wesentliche Voraussetzung für unser Geschäftsmodell, weshalb unser Ziel eine kontinuierliche Erhöhung sowohl des absoluten Eigenkapitals als auch der Eigenkapitalquote ist. Eine absolute Erhöhung des Eigenkapitals ist für die Finanzierung weiterer Bauprojekte erforderlich. Die hieraus resultierenden zusätzlichen Mieteinnahmen verbessern die Ertragssituation und stärken somit auch die Fähigkeit zur Innenfinanzierung. Längerfristig trägt dies zur Bildung von Gewinnrücklagen bei, gewährleistet finanzielle Unabhängigkeit und stellt somit einen wesentlichen Beitrag zur Risikovorsorge dar. Eine solide Eigenkapitalbasis verbessert auch die Möglichkeit zur Wahrung von Chancen, die sich aus veränderten Rahmenbedingungen ergeben.

Die Frage, wie eine ausreichende Risikodeckung durch Eigenmittel gesichert werden kann und auch in welcher Höhe, erfordert die Betrachtung potenzieller Risiken und den hieraus resultierenden Herausforderungen. Diese könnten für die nestbau AG in folgenden Bereichen entstehen:

- Unerwünschte externe Einflüsse
- Geldgeberrisiken
- Konjunkturelle Risiken, die sich auf die Mietpreise auswirken
- Wertverlust der Immobilien
- Kundenrisiken
- 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 Aktionär:innen / Eigenkapitalgeber:innen und damit im Hinblick auf die Erhöhung der Eigenkapitals wichtig, da unsere Aktionäre und Aktionärinnen auch bei nur geringen Einlagen darüber mitbestimmen wollen und sollen, was mit ihrem Geld passiert.¹⁵

Geldgeberrisiken können potenziell sowohl bei der Eigenfinanzierung als auch bei der Fremdfinanzierung auftreten. Bei der Eigenfinanzierung könnte dies der Fall sein, wenn es nicht gelingen würde weitere Aktionär:innen zur Finanzierung zusätzlicher Projekte zu gewinnen. Im Hinblick auf Fremdfinanzierung könnte dies der Fall sein, falls externe Finanzpartner nicht mehr bereit wären, Kapital für weitere Investitionen zur Verfügung zu stellen.

Voraussetzungen, die wir für eine Risikominimierung sehen, sind:

- Die nestbau AG bei potenziellen Investor:innen noch bekannter zu machen
- Die Sinnhaftigkeit einer Geldanlage bei der nestbau AG wird transparent kommuniziert
- Der Kapitaleinstrom (Tilgungsfähigkeit, Zinszahlungen) ist gewährleistet
- Eigenkapitalquote ist ausreichend hoch, um Sicherheit für die Banken zu geben und gleichzeitig Voraussetzung, um neue Darlehen zu erhalten

Maßnahmen, die wir zur Risikominimierung ergreifen / ergriffen haben:

- nestbau weiter als ethische Geldanlage bekannt machen, z.B. mittels Gemeinwohl-Bilanz, Bilanzpressekonferenz, Werbemaßnahmen in einschlägigen Medien, gezielter Öffentlichkeitsarbeit
- Solide finanzielle Führung, langfristige Planung und Lenkung, finanzielle Transparenz

Diese Maßnahmen zur Reduzierung von Geldgeberrisiken spiegeln sich auch in unseren Zukunftsausgaben wider. Ca. 48 % unserer Sachkosten dienen der Absicherung der langfristigen finanziellen Nachhaltigkeit.

Konjunkturelle Einflüsse haben auf Grund langfristiger Mietverträge und der relativ geringen laufenden Kosten bisher praktisch keinen Einfluss auf unsere laufenden Geschäfte, wenn ein Gebäude erst einmal steht. Bei einem gravierenden Einbruch der Volkswirtschaft wären mit großer Wahrscheinlichkeit andere Vermieter, die teurer anbieten und höhere Nebenkosten haben, stärker betroffen als wir.

Auch was den Werterhalt unserer Immobilien betrifft, versuchen wir einem potenziellen Wertverlust entgegenzuwirken, indem wir eine nachhaltige, energieeffiziente und flexible Bauweise gegenüber späteren Anpassungsbedarf verfolgen.

¹⁵ 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).

Dadurch, dass wir praktisch ausschließlich in Städten und Regionen 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. Allerdings stellt sich mittlerweile die Frage, wie stark ansteigende Baukosten und ein vergleichsweise kostenintensiver Weg, Klimaschutzziele zu erreichen, die Zielsetzung bezahlbaren Wohnraum zu schaffen beeinträchtigen.

Da die Gebäude der nestbau AG bisher nach den Energiestandards KfW 55 gebaut werden bzw. wurden, sind hier in absehbarer Zeit für die bestehenden Gebäude 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 aus unterschiedlichen Gründen 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. Die Bauwirtschaft insgesamt leistet einen hohen Beitrag zu CO₂-Emissionen und spielt somit beim Erreichen der Klimaschutzziele eine wesentliche Rolle. Hier dürfte der Anpassungsdruck stark zunehmen. Gleichzeitig führen Bauaktivitäten, aber auch der deutlich gestiegene Quadratmeter-Bedarf pro Person, zu einem hohen Flächenverbrauch. Daher vertiefen wir folgenden Themenfelder zur ökologischen Optimierung unserer Bau-Tätigkeit: die Verwendung alternativer Baumaterialien (Recyclingbeton, Holz, Stroh, Lehm), suffiziente, flächensparende Bauweisen, sowie die Frage, ob Sanierung von Bestandsgebäuden in unser Geschäftsmodell passen würde.

Da ein guter Teil unserer Wohnungen speziell für die Betreuung älterer Menschen bestimmt ist, sehen wir für unser Unternehmen in einer alternden Gesellschaft mittelfristig keine demografischen Risiken. Unsere flexiblen Grundrisse sichern zudem auch die Zukunft nach dem demografischen Wandel ab.

Weitere Risiken, wie sie durch die Corona-Pandemie zu Tage traten oder ganz aktuell durch den Krieg in der Ukraine, führen zu starken Preissteigerungen, zu Problemen in der Lieferkette und zu starken Verzögerungen der Bautätigkeit. Dies bedeutet, dass Gebäude teurer werden und mit unserem Anspruch, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, in Konflikt treten bzw. dass Mieteinnahmen erst deutlich später kommen als ursprünglich geplant.

Auf Grund der mittlerweile realisierten bzw. sich in konkreter Planung befindlichen Projekte und den daraus zu erwartenden Mieteinnahmen ließ sich mit hoher Wahrscheinlichkeit vorhersagen, dass wir spätestens 2024 berhaft den Break Even erreichen würden. Dies könnte sich angesichts der ganz aktuellen Entwicklungen im

Frühjahr 2022 jedoch nochmals um ein Jahr nach hinten verschoben – stellt jedoch keine grundsätzliche Bedrohung dar.

Auf Grund der höheren Wertschöpfung und der Bereitschaft der Kapitalgeber:innen 2022 und 2023 weitere Verluste in Kauf zu nehmen, konnten mittlerweile potenzielle **Personalrisiken** – insbesondere das Nachfolgerisiko im Falle des Ausscheidens des Vorstandes – durch die Einstellung zusätzlicher Mitarbeiter:innen reduziert werden. Eine konkrete Nachfolgeregelung für den Vorstand ist in der Planung.

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 mindestens 15 % mehr Geld zurückerhalten, als sie einbezahlt haben. Nichtsdestotrotz werden die potenziellen Geldgeber über die generellen Risiken von Kapitalanlagen in Aktien ausführlich informiert. Um Liquiditätsrisiken zu minimieren, wurde im Rahmen eines Controllingsystems auch eine Liquiditätsplanung eingerichtet.

Grundsätzlich wurde und wird durch den Auf- und Ausbau eines Nachhaltigkeits-Controllings die Grundlage geschaffen, um neben ökonomischen auch ökologische und soziale Sachverhalte transparent und planbar zu machen. Ökologische und soziale Ziele und Maßnahmen verbinden sich hier mit den jeweiligen ökonomischen Implikationen und werden zum festen Bestandteil von Planungs- und Steuerungsprozessen. Durch diese Verankerung sozio-ökologischer Sachverhalte in der strategischen und operativen Unternehmensführung werden wesentliche Voraussetzung für eine integrierte Unternehmensführung geschaffen.

Verpflichtende Indikatoren:

1. Eigenkapitalanteil:

Der Eigenkapitalanteil beträgt 21,3 % (Vorjahr 21,5 %) bzw. 24,8 % wirtschaftliches Eigenkapital (Vorjahr 26 %). Absolut wurde das Eigenkapital gegenüber dem Vorjahr um ca. € 726.000 bzw. um 35 % erhöht. 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 Baubranche beträgt 18,7 %¹⁶ (im Jahr 2020)

¹⁶ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/261429/umfrage/eigenkapitalquoten-im-deutschen-mittelstand-nach-branchen/>

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

Geldgeberrisiken:

- Zur Erfüllung des Unternehmenszweckes – Schaffung von bezahlbarem Wohnraum – und zur Schaffung einer wirtschaftlich soliden Ertragsbasis benötigt die nestbau AG weiteres Eigen- und Fremdkapital. Die Fähigkeit ausreichende Fremdmittel zu beschaffen ist dabei eng mit dem zur Verfügung stehenden Eigenkapital gekoppelt. Daher ist es erforderlich, weiterhin ausreichend Investierende zu finden, die ihre finanziellen Mittel Gemeinwohl-orientiert anlegen wollen. Folgerichtig haben wir 2021 unsere zweite Gemeinwohl-Bilanz veröffentlicht. Nicht nur, aber auch um potenzielle Investierende transparent über unser Unternehmen und die Sinnhaftigkeit eines Engagements zu informieren.
- Der Großteil unserer Öffentlichkeitsarbeit / Werbung dient dem Zweck potenzielle Investor:innen zu informieren.

Ökonomische Risiken:

- Zur Verbesserung der finanziellen Transparenz wurde eine regelmäßige kurz- und langfristige Unternehmensplanung und Liquiditätsrechnung eingeführt und im Berichtszeitraum weiter ausgebaut. Neben finanziellen Daten werden hier auch eine ganze Reihe sozial und ökologisch relevanter Indikatoren erfasst.
- Mit der Immobilie in Kirchheim/Teck wurde das bisher größte nestbau-Projekt abgeschlossen und ein wichtiger Schritt zum Erreichen des finanziellen *Break Even* getan.
- Erforderliche Zukunftsausgaben zum Auf- und Ausbau erforderlicher Erfolgspotenziale wurden getätigt und für die nächsten Geschäftsjahre ermittelt.

Personalrisiken:

- Im Hinblick auf die personelle Risikovorsorge wurden zusätzliche Mitarbeiterinnen eingestellt, um den Vorstand in wesentlichen Themen sukzessive vertreten zu können. Ein bereits 2020 begonnenes Projekt zum Wissenstransfer wurde fortgesetzt. Kooperation und Zugriff auf relevante Informationen wurde durch die Einführung von Software- / Kooperationstools unterstützt.

Verbesserungspotenziale / Ziele:

- Vorkehrungen treffen, die den Satzungszweck und die Stimmrechtsbeschränkung der nestbau AG noch besser vor Veränderungen schützen.

B1.2 Gemeinwohl-orientierte Fremdfinanzierung

Die langfristige Fremdfinanzierung der nestbau AG erfolgt ausschließlich über Ethikbanken (zu 90,0 % bei UmweltBank AG und GLS), Anleihen (4,0 %) und Darlehen von Gesellschaftern (6,0 %). 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 2021 für diese Darlehen Zinsen in Höhe von 1,5 % bezahlt.

Verpflichtende Indikatoren:

1. Fremdkapitalanteil (%-Anteil Fremdkapital)

Der Fremdkapitalanteil beträgt 79,8 % (VJ 78,5 %). Unter Berücksichtigung der zum Jahresabschluss 2020 im Fremdkapital enthaltenen Einzahlungen für eine Kapitalerhöhung entspricht das wirtschaftliche Eigenkapital 23,3 % und die Fremdkapitalquote somit 76,7%.

Fremdfinanzierung in TEUR	2021	2020	Δ	Δ in %
Ethikbanken	8.291	5.347	2.944	55%
Anleihen	365	365	0	0%
Nachrangige Darlehen	552	807	-255	-32%
Langfristige Fremdfinanzierung	9.208	6.518	2.689	41%
VK aus Lieferungen und Leistungen	272	270	2	1%
Sonstige Verbindlichkeiten	278	68	210	307%
Zuschuss Preisbindung Wohnraum	250	259	-8	-3%
Rückstellungen	9	2	7	303%
Fremd-Finanzierung total	10.017	7.117	2.900	41%

Tabelle 3: Fremdfinanzierung

Laufzeit der Darlehen

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

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

Zur Realisierung weitere Bauvorhaben wurden 2021 insgesamt € 2,689 Mio. zusätzliches Fremdkapital beschafft. Davon entfallen auf:

- Solidarische Finanzierung € -255.000
- Darlehen von Ethikbanken € 2.944.000

Ein Teil der privaten Darlehen wurde vereinbarungsgemäß zurückbezahlt. Fremdfinanzierung erfolgte ausschließlich über Ethikbanken, 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 90,0 % größte Teil unseres externen Finanzierungsbedarfs (Darlehensverbindlichkeiten) wird über Ethikbanken abgedeckt. Der größte Anteil hiervon entfällt mit 93,5 % auf die Umweltbank AG in Nürnberg, 6,5 % entfallen auf die GLS Bank.

2. Solidarische Finanzierung

10 % unseres Fremdfinanzierungsbedarfs stammt im Wesentlichen aus derselben Berührungsgruppe, aus der auch die Eigenkapitalgeber stammen:

4 % der externen Finanzierung erfolgen über Anleihen und 6 % über Gesellschafter-Darlehen. Hier wird für Anleger:innen 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 Banken¹⁷, die ihre Geschäfte fair, ethisch und ökologisch abwickeln.

¹⁷ Die von UTOPIA empfohlenen Banken müssen mindestens 5 von 6 Kriterien erfüllen:
<https://utopia.de/bestenlisten/die-besten-gruenen-banken/>

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](#).¹⁸

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 hier formulierten Ausschlusskriterien 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 auch 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/>)

¹⁸ <https://www.umweltbank.de/Resources/Persistent/a/f/2/3/af23ecf711c8d96ab00ff219ac38de3c45d086b9/Nachhaltigkeits-und-Geschaeftsbericht-UmweltBank-2020.pdf>

Verpflichtende Indikatoren:

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

Finanzpartner*innen in TEUR	2021	2020	Δ	Δ in %
GLS	542	556	-14	-3%
Umweltbank	7.748	5.084	2.664	52%
Darlehen Ethikbanken	8.291	5.641	2.650	47%

Tabelle 4: Darlehen Finanzpartner:innen

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.¹⁹ Ein Nachhaltigkeitsbericht ist erst ab 2023 geplant.

¹⁹ <https://www.vr-tuebingen.de/wir-fuer-sie/nachhaltigkeit.html>

B2 Soziale Haltung im Umgang mit Geldmitteln

B2.1 Solidarische und gemeinwohl-orientierte Mittelverwendung

Die Sicherung der wirtschaftlichen Zukunft ist die wesentliche Voraussetzung, um mit allen Berührungsgruppen langfristige und faire Geschäftsbeziehungen aufrechterhalten zu können. Wie in den Vorjahren waren die Eigenkapitalgeber:innen bereit, hierfür Mittel in die langfristige Zukunftsvorsorge zu investieren. Ca. 40 % unserer Sachkosten stellen Zukunftsausgaben dar (dazu kommen noch Teile der Personalkosten). Diese Zukunftsausgaben / strategischen Kosten verfolgen im Wesentlichen drei Ziele:

1. Gewinnung neuer Aktionär:innen

Neue Aktionär:innen schaffen die finanzielle Basis für weitere Bauprojekte und leisten hierdurch einen entscheidenden Beitrag zur Realisierung des Unternehmenszweckes.

2. Maßnahmen zur Sicherung der finanziellen, sozialen und ökologischen Nachhaltigkeit:

Die konsequente Ausrichtung auf Nachhaltigkeit in allen drei Nachhaltigkeitsdimensionen ist ein wesentlicher Bestandteil der Risikovorsorge. Wir sind davon überzeugt, dass die langfristige Lebensfähigkeit eines Unternehmens nur dann gewährleistet ist, wenn es vom Ertrag und nicht von der Substanz lebt. Hierher gehören deshalb Ausgaben, die der Zielerreichung auf finanzieller, sozialer und ökologischer Ebene dienen.

3. Maßnahmen zum Aufbau von Kompetenzen und der Weiterentwicklung unserer Leistungen:

Hierunter fallen alle Maßnahmen, die dem Aufbau von persönlichen und organisatorischen Kompetenzen dienen.

Zukunftsausgaben leisten damit einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der Einkommen der am Wertschöpfungsprozess beteiligten Berührungsgruppen. Darüber hinaus leisten sie einen Beitrag, dass für die Mieter:innen bezahlbarer Wohnraum angeboten werden kann. Im Falle der Wohnungen in unserem ersten Haus im Tübinger Schleifmühleweg liegen die aktuellen Mieten ca. 25 % unter dem örtlichen Mietspiegel.

Mittelverwendung nach Berührungsgruppen:

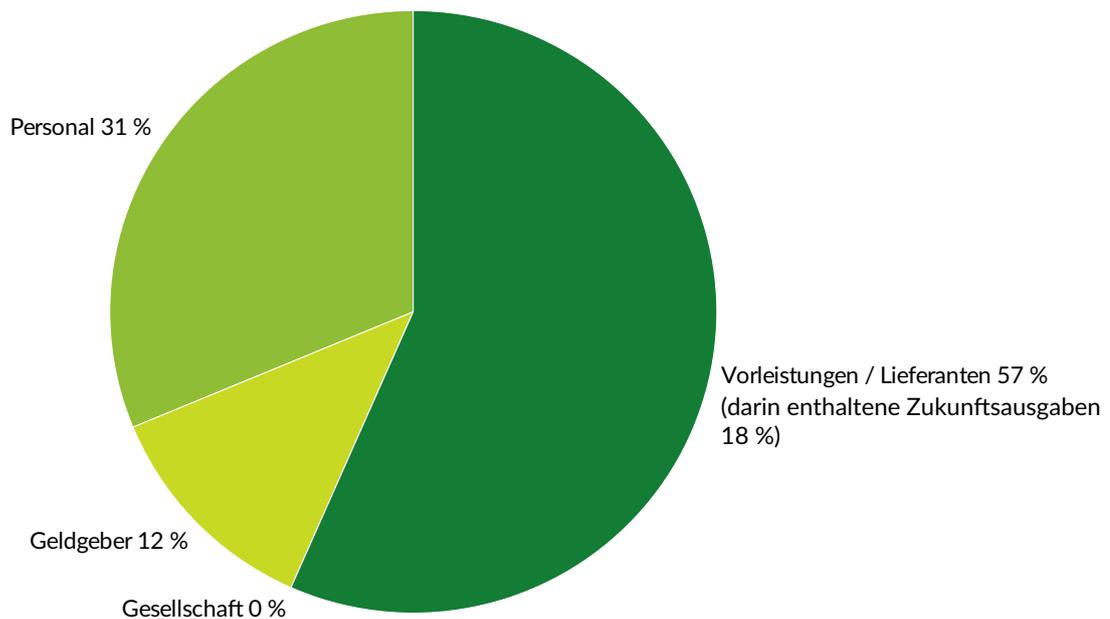


Abbildung 1: Mittelverwendung nach Berührungsgruppen 2021

Die Ausgaben der nestbau AG sind die Einkünfte der Berührungsgruppen. Die in der Grafik dargestellte Mittelverwendung ergibt sich aus den in der Gewinn- und Verlustrechnung enthaltenen zahlungswirksamen Ausgaben. Ca. $\frac{1}{3}$ aller Vorleistungen, also der Auszahlungen an Lieferant:innen (oder 18 % aller Ausgaben) entfallen auf Zukunftsausgaben, dienen also der Sicherung der Zukunftsfähigkeit (zu den Zukunftsausgaben hinzu kommen auch noch wesentliche Anteile der Personalkosten). Im Hinblick auf die Schaffung von Einkommen bei Berührungsgruppen sind bei der nestbau AG zusätzlich die Bautätigkeiten relevant. 2021 entfielen hierauf rund € 2,7 Mio. und somit ein Vielfaches der in der Wertschöpfungsrechnung enthaltenen Ausgaben (vgl. B3).

Verpflichtende Indikatoren:

1. Mittelüberschuss aus laufender Geschäftstätigkeit

Mittelüberschuss	2021	2020	Δ	Δ in %
Jahresüberschuss- / - fehlbetrag	-257.420,45	-248.254,70	-9.165,75	4%
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	89.712,36	107.319,37	-17.607,01	-16%
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	7.010,00	-400,00	7.410,00	
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte	0,00	0,00	0,00	
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Forderungen	159.172,26	-78.193,59	237.365,85	
Zunahme (-) / Abnahme (+) der sonst. Aktiva	-291.662,82	-2.895,38	-288.767,44	
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus L&L	3.044,24	194.624,63	-191.580,39	
Zunahme (+) / Abnahme (-) der sonst. Passiva	-9.151,29	80.453,79	-89.605,08	
Cashflow aus Betriebstätigkeit	-299.295,70	52.654,12	-351.949,82	-668%

Tabelle 5: Mittelüberschuss 2021

2. Gesamtbedarf Zukunftsausgaben

Gesamtbedarf Zukunftsausgaben		in TEUR
IST 2021	+ Anlagenzugänge und Instandhaltung	0
	Instandhaltung	0
	Sonstige (Digitalisierung)	0
	+ + Getätigter strategischer Aufwand	103
	Verbesserung von Produkten und Dienstleistungen	2
	Entwicklung neuer Produkte oder Dienstleistungen	0
	Bindung von Kund*innen	7
	Gewinnung neuer Kund*innen	56
	Personalaus- und Weiterbildung	2
	Organisationsentwicklung	0
	Sonstige	35
+ Zuführung zu Rücklagen	0	
= Summe der im Berichtszeitraum realisierten Zukunftsausgaben	103	

Plan 2022	+	Investitionsplan inkl. ökologischer Sanierungsbedarf	in TEUR
		Instandhaltung	0
		Sonstige (Digitalisierung)	0
	+	+ Geplanter strategischer Aufwand	106
		Verbesserung von Produkten und Dienstleistungen	11
		Bindung von Kund*innen	8
		Gewinnung neuer Kund*innen	53
		Personalaus- und Weiterbildung	1
		Organisationsentwicklung	1
		Sonstige	32
	= Summe geplanten Zukunftsausgaben	106	
= Gesamtbedarf Zukunftsausgaben			209
Summe der im Berichtszeitraum realisierten Zukunftsausgaben			103,0
Gesamtbedarf Zukunftsausgaben			209,1
Deckung des Bedarfs an Zukunftsausgaben			49%

Tabelle 6: Zukunftsausgaben

3. Anlagenzugänge

Anlagenzugänge	2021	2020	Δ	Δ in %
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	28	15	13	90%
II. Sachanlagen	12.059	9.368	2.692	29%
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken;	6.079	6.145	-66	-1%
1.1 Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte	1.938	1.950	-13	-1%
1.2 Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.142	4.195	-54	-1%
2. technische Anlagen und Maschinen;	0	0	0	
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung;	80	83	-3	-3%
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau;	5.900	3.139	2.761	88%
III. Finanzanlagen	51	26	25	98%
Summe Anlagenzugänge	12.138	9.408	2.730	29%

Tabelle 7: Anlagenzugänge

Anlagenzugänge betreffen fast ausschließlich Sachanlagen und resultieren hier ausschließlich aus geleisteten Anzahlungen für Immobilien (€ 2,761 Mio.), die sich gerade im Bau befinden. Daneben ist unter den immateriellen Vermögensgegenständen die Aktualisierung des Internetauftritts aktiviert (€ 12.000). Bei den Zugängen zu Finanzanlagen handelt es sich um die Aufwertung einer im Vorjahr abgewerteten Unternehmensbeteiligung.

4. Zuführung zu Rücklage: 0

5. Auszuschüttende Kapitalerträge: 0

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Der Finanzplan zur Ermittlung der Zukunftsausgaben wurde aktualisiert und erweitert.
- Abschluss des Bauprojektes in Kirchheim/Teck, welches einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung des *Break Even* leisten wird.
- Umfangreiche Zukunftsausgaben wurden getätigt als Voraussetzung zur langfristigen Sicherung der Lebensfähigkeit der Gesellschaft
- Ein Passus in der Satzung ermöglicht es Vorstand und Aufsichtsrat, bis zu 50 % der Gewinne (unter bestimmten Umständen weitere 25 %) in die Gewinnrücklage einzustellen (§ 26 der Satzung)²⁰.

B2.2 Negativ-Aspekt: Unfaire Verteilung von Geldmitteln

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

²⁰ <https://www.nestbau-ag.de/downloads/satzung/nestbau-satzung-2021-09-22.pdf>

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 2021 getätigten Investitionen (€ 12,187 Mio.) entfallen auf Bauprojekte, darin enthalten sind € 1,937 Mio. für Grundstücke.

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 sich 2021 teilweise noch im Bau befanden, gibt es gegenwärtig noch keinen ökologischen Sanierungsbedarf.

Zusätzlich zur Energieeffizienz rückt das Thema „Graue Energie“ immer mehr in den Fokus. Der Bau von Immobilien leistet einen wesentlichen Beitrag zu den vom Menschen verursachten CO₂-Emissionen. Daher wird zusehends die Möglichkeit der Verwendung alternativer Baumaterialien, wie Recyclingbeton oder Holz als Baustoff untersucht.

Auch das Projekt „Neue Nachbarn KG“, bei dem wir als Projektsteuerer 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, gab es hierfür in der Vergangenheit entsprechend vergünstigte Darlehen.

Für die Errichtung der ambulant betreuten Wohngemeinschaft in der Tübinger Eisenbahnstraße erhielt die nestbau AG 2018 im Rahmen des Innovationsprogramms 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 kompatibel wären. Allerdings wird das Thema Energieeinsparung weiterverfolgt, z. B. wurde eine Infoveranstaltung mit Prof. Leukefeld zum Thema „Neues Heizen mit Strom? – ein neues Energiekonzept als Baustein zu einem ganzheitlichen Energiekonzept“ durchgeführt²¹. Eine begonnene Untersuchung der Umweltauswirkungen unserer Bautätigkeiten am Beispiel des Gebäudes in Hirschau wurde abgeschlossen. Hieraus resultierend wurde auch die Verwendung alternativer Baustoffe in der Berichtsperiode weiter geprüft und eine Machbarkeitsstudie für ein Holzhaus durchgeführt. Das Ergebnis dieser Maßnahmen führte dazu, dass 2022 mit dem Bau des ersten nestbau-Hauses in Holzbauweise begonnen wird.²²

Neben ökologischen Kriterien spielen bei allen Bauprojekten soziale Gesichtspunkte eine entscheidende Rolle. Bezahlbarer Wohnraum, Wohnraum für Personen mit Betreuungsbedarf, gemeinschaftliche Wohnformen für ältere Menschen, aber auch Gemeinwohl-orientierte gewerbliche Nutzung in Form von Co-Working, Co-Living sind Aspekte, die bei unseren Projekten eine wichtige Rolle spielen (vgl. „Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:“).

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.

²¹ <https://www.nestbau-ag.de/blog/neues-heizen-mit-strom-so-funktioniert-das-energiekonzept-von-prof-leukefeld>

²² <https://www.nestbau-ag.de/nest-gebaeude/pfrondorfer-neschtle>

	2022	2023	2024	2025	2026	Σ 2022-2026
Anlagenzugänge /AV	2.564	2.197	2.700	2.355	2.568	12.385
Erweiterungsinvestitionen (Grundstücke und Gebäude)	2.554	2.187	2.690	2.345	2.558	12.335
Pfrondorf	595	223	32	0	0	850
Metzingen	727	300	100	0	0	1.127
Feuerbacher Melange	298	0	0	0	0	298
Freiburg Kleineschholz	-9	810	540	0	0	1.341
Hechinger Eck	943	855	791	113	0	2.701
nn2	0	0	1.227	818	0	2.046
nn3	0	0	0	1.414	942	2.356
nn4	0	0	0	0	1.615	1.615
Sonstige (z.B. Digitalisierung)	10	10	10	10	10	50

Tabelle 8: Investitionsplan 2022-2026

2. Flächenversiegelung

Ende 2021 beträgt die Flächenversiegelung durch die von der nestbau AG errichteten Immobilien 2.312 m². Das einzige Gebäude, das bisher auf der „grünen Wiese“ entstanden ist, ist das Gebäude in Hirschau mit 409 m² Grundfläche, alle anderen Grundstücke waren entweder bereits bebaut oder wurden gewerblich als versiegelte Abstellflächen o. ä. genutzt.

- SM75 – 591 m²: Auf dem Gelände im Schleifmühlweg war der Parkplatz des städtischen Bauhofs.
- E47 – 377 m²: Die Pflege-WG für demenziell erkrankte Menschen wurde auf dem z.T. bebauten oder z.T. mit alten Gleisanlagen ausgestatteten Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs errichtet, anteiliger Flächenbedarf nestbau ca. 100 m².
- Pflege-WG in Hirschau – 408 m²: Das Gebäude wurde auf einem unbebauten Grundstück erreicht, anteiliger Flächenbedarf nestbau ca. 175 m².
- RH8 – 936 m²: In Kirchheim befand sich auf der bebauten Fläche das Lager einer Supermarktkette.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

Im Jahr 2021 wurden insgesamt € 2,7 Mio. für Investitionen bzw. Anzahlungen auf Gebäude aufgewendet. Praktisch der gesamte Betrag entfiel auf das 2021 fertiggestellte Objekt in Kirchheim/Teck. Die angefallenen Ausgaben dienten größtenteils dem Innenausbau und der Einrichtung. Besonders erwähnenswert sind die nach ökologischen

Kriterien, komplett aus Massivholz hergestellten Küchen, die von der Reutlinger Schreineri „ALAN themaWOHNEN GmbH“ gefertigt wurden. Der größte Teil der am Bau beteiligten Unternehmen stammt aus Kirchheim bzw. der unmittelbaren Umgebung.

- Abschluss des Bauprojektes in Kirchheim/Teck:
 - Energiestandard KfW 55
 - Photovoltaik-Anlage (Betrieb durch Teckwerke Bürgerenergie)
 - Barrierefrei
 - Ambulant betreute Wohngemeinschaft für 12 Personen
 - Wohnraum für 9 Personen ca. 10 % unter Mietspiegel
 - Wohnraum für 9 Personen mit Wohnberechtigungsschein
 - Suffiziente Bauweise mit ca. 28 m² Wohnfläche pro Person (Bundesdurchschnitt 47 m²)
 - Co-Working und Co-Living Space (für ca. 10 Personen)

- Eine Untersuchung der Umweltauswirkungen unserer Bautätigkeiten am Beispiel von „Zuhause in Hirschau“ wurde abgeschlossen (vgl. Anhang 3).

- Es gab eine Reihe von Besuchen bei Unternehmen, die Experten auf dem Gebiet alternative Baumaterialien sind (Holz, Lehm, Stroh), um uns über die Verwendungsmöglichkeiten zu informieren, die diese Baustoffe für uns haben können, z.B. beim preisgekrönten Holzbau MaxAcht in Stuttgart und ein Besuch bei der Zimmerei Grünspecht eG in Freiburg, die Holz-Strohballen-Bau anbieten.

- Projektstart Pfrondorfer Neschtle: Das Gebäude in Tübingen-Pfrondorf, das Wohnraum für ältere Menschen bieten wird, ist für uns ein Pilotprojekt. Hier entsteht unser erstes Holzhaus. Hierzu wurde ausgehend von o.g. Untersuchung (Wohnen in Hirschau) eine Machbarkeitsstudie durchgeführt, die insbesondere die Vereinbarkeit sozialer, ökologischer und ökonomischer Kriterien beinhaltet. Es fand eine Forschungskooperation mit dem Thema "(H)austausch! – Gemeinschaftliches Leben in Alter" mit dem Karlsruher Institut für Technologie, Studiengang Nachhaltiges Bauen statt. Die grundsätzliche Idee dieses Projektes ist es, ältere Menschen für ein gemeinschaftliches Mietwohnprojekt zu gewinnen. So kann im Alter ohne Qualitätsverlust die Wohnfläche reduziert werden – und es wird der zunehmenden Vereinsamung im Alter entgegengewirkt. Gleichzeitig kommen zu groß gewordene Eigenheime in einen angespannten Wohnungsmarkt zurück, wo sie dringend benötigt werden. Das Projekt soll durch eine Ökobilanz dokumentiert werden.

- Mehrfamilienhaus mit Inklusions-WG in Metzingen
 - Baugesuch eingereicht
 - Eine inklusive Wohngemeinschaft in einem Stockwerk soll junge Menschen mit und ohne Einschränkungen gemeinsam beherbergen und wird vom Verein [WIM – Wohnen und Inklusion in Metzingen e.V.](#) betrieben.²³

Verbesserungspotenziale / Ziele:

- Verstärkt weitere ökologische Kriterien (neben der Energieeffizienz) bei den Objekten im eigenen Bestand berücksichtigen – Erstellung eines Kriterienkatalogs.
 - Weitere alternative Baumaterialien (Holz, Stroh, Lehm, Recyclingbeton) auf Eignung für nestbau-Immobilien untersuchen und einsetzen
 - Verstärkt ökologische Gesichtspunkte bei der Innenausstattung berücksichtigen
- Verstärkt auf ökologische Aspekte bei Gemeinschaftsprojekten und im Rahmen der Projektentwicklung Einfluss nehmen
- Die vorgenannten Punkte werden in der für 2022 vorgesehenen Ökobilanz / CO₂-Bilanz im Rahmen des Projektes Pfrondorfer Neschle betrachtet. 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 € 25.000 an der Bürger-Wohnbau-Gesellschaft Neue Nachbarn GmbH & Co. KG als Komplementär, also als Vollhafterin beteiligt.²⁴ 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 ist bis mindestens 2028 zu 75 % an geflüchtete Familien (ca. 35 Personen) vermietet und zu 25 % an Wohngemeinschaften von Studierenden bzw. jungen Erwachsenen. Darüber hinaus ist durch ein Erbbaurecht der Stadt Tübingen sicher-

²³ <https://inklusive-wg-metzingen.de/>

²⁴ 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.

gestellt, dass der gesamte Wohnraum auch nach Ablauf der zehnjährigen Miet-Bindungsfrist bezahlbar bleibt. Das Gebäude wird zu einem für beide Seiten fairen Preis nach 60 Jahren an die Stadt zurückgegeben. Damit wird auch gewährleistet, dass öffentlicher Grund und Boden in öffentlichem Eigentum verbleibt und zukünftigen Generationen Gestaltungsspielräume ermöglicht. 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 € 25.000 gehören noch Genossenschaftsanteile an der GLS-Bank in Höhe von € 500 und eine Beteiligung in Höhe von € 25.000 an der 100%igen Tochter n.e.s.t. Immobilienvermittlung und -service GmbH zu den Finanzanlagen.

Alle Finanzanlagen dienen der Förderung des Unternehmenszwecks bzw. sozialer Belange und wurden nicht aus Renditemaximierungs-Interesse heraus getätigt. Da es sich bei der Anlage 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 (vgl. Anhang 8).

Verpflichtende Indikatoren:

Finanziertes Projekt	Betrag in EUR	% des Anlagevermögens	% der Finanzanlagen
n.e.s.t. Beteiligungsgesellschaft mbH (Neue Nachbarn)	25.000	0,21%	49,50%
n.e.s.t. Vermittlung und -service GmbH	25.000	0,21%	49,50%
GLS	500	0,00%	0,99%
Fondsveranlagungen	0	0,00%	0,00%
Summe	50.500	0,42%	100,00%

Tabelle 9: Gemeinwohl-orientierte Veranlagung 2021

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 ein 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, mit mittlerweile (2021) ca. 330 Aktionär:innen, die 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.

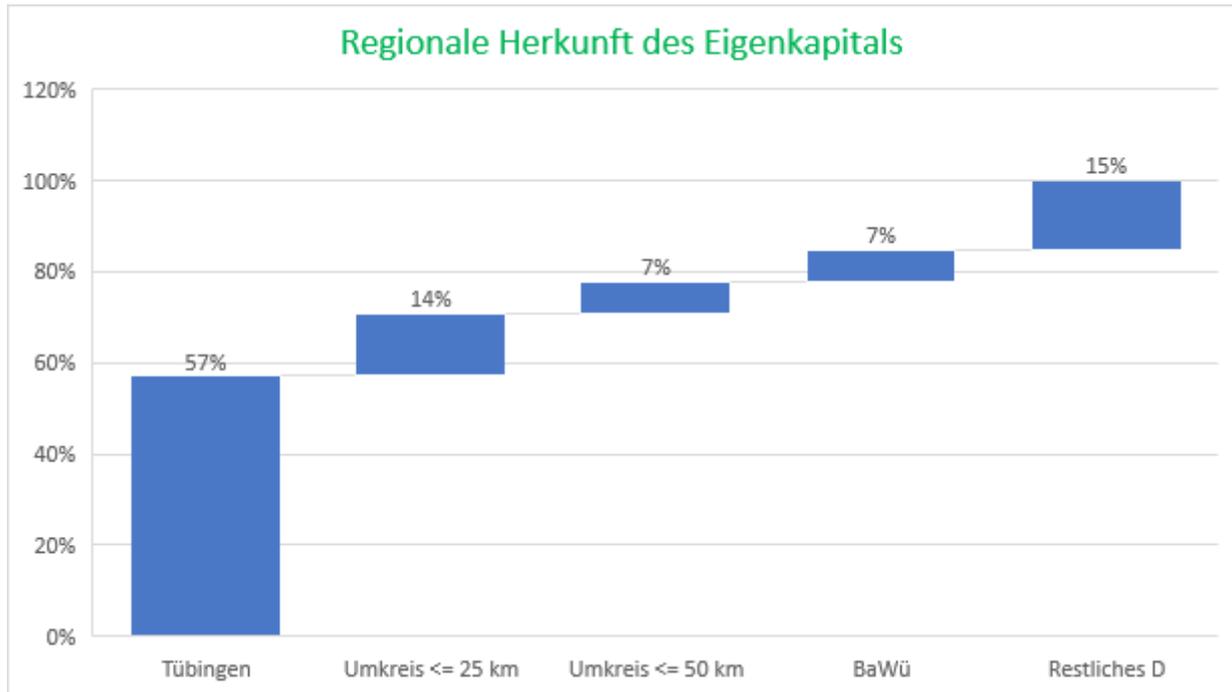


Abbildung 2: Regionale Herkunft des Eigenkapitals

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 fanden in den letzten Jahren in der Regel zwei Hauptversammlungen statt, eine ordentliche Hauptversammlung und eine außerordentliche, auf denen u. a. Kapitalerhöhungen beschlossen werden und die den Aktionär:innen 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 niemand 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.

Voraussetzung für gelingende Mitentscheidung sind transparente Entscheidungsgrundlagen. Unsere Jahresabschlüsse und viele weitere Informationen – mittlerweile auch zwei Gemeinwohlbilanzen, die einen sehr detaillierten Einblick in unsere Aktivitäten geben – sind öffentlich auf unserer Website einsehbar.

Um noch transparenter zu werden, wurde 2020 die Systematik des Rechnungswesens überarbeitet und 2021 weiterentwickelt. Hierdurch sind einerseits die Erfolgsbeiträge der einzelnen Bauprojekte ersichtlich, aber auch Gemeinwohl-relevante Sachverhalte werden transparenter erfasst und ausgewiesen. Dies umfasst insbesondere die getätigten strategischen Aufwendungen (Zukunftsausgaben) und eine ganze Reihe nichtfinanzieller Informationen / Indikatoren, die den Beitrag der nestbau AG zum Gemeinwohl dokumentieren sollen und Bestandteil dieser Gemeinwohl-Bilanz sind (z.B. für welche Zielgruppe in welchem Umfang neuer Wohnraum geschaffen wurde, statistische Konten, die über ökologisch relevante Sachverhalte informieren etc. vgl. „Das Unternehmen und das Gemeinwohl in Zahlen“ oder die Indikatoren in E1.1).

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 %)

	2018	2019	2020	2021
Führungskräfte	21,1%	14,7%	10,9%	7,2%
Mitarbeitende	0,7%	0,2%	0,1%	0,0%
Kund:innen	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
Geschäftspartner:innen	1,3%	1,0%	0,9%	0,8%
weiteres Umfeld	4,6%	9,1%	8,2%	5,2%
Kapitalinvestor:innen	72,0%	74,7%	79,8%	86,7%
Summe	100%	100%	100%	100%

Tabelle 10: Eigenkapital nach Berührungsgruppen

Anmerkung:

Die Realisierung des Geschäftszweckes (bezahlbaren Wohnraum zu schaffen), bedarf auf Grund der hohen finanziellen Mittel, die hierfür benötigt werden, einer sehr breiten finanziellen Basis. Im erforderlichen Umfang (mindestens 25 % des für ein Projekt jeweils anfallenden Investitionsvolumens muss aus Eigenkapital stammen) kann dies nicht ausschließlich durch Mitarbeitende und das weitere Umfeld realisiert werden, sondern bedarf auch nicht-mittätiger Kapitalinvestor:innen. Bei der Berührungsgruppe nicht-mittätige Kapitalinvestor:innen handelt es sich – anders als bei den Investor:innen von gewinnorientiert arbeitenden Aktiengesellschaften – um Personen, die mit ihrem Geld einen „Impact“ erzielen wollen. Daher kann dieser Personenkreis unseres Erachtens auch als aktive Berührungsgruppe verstanden werden.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Im Berichtszeitraum konnten ca. 130 neue Aktionär:innen hinzugewonnen werden, die insgesamt knapp 1 Million Euro neues Eigenkapital eingebracht haben.
- Die Anzahl der Aktionär:innen hat sich damit um über 60 % auf 335 erhöht.
- Bei der Hauptversammlung im September 2021 wurde die Erweiterung des Aufsichtsrats um drei Personen auf nunmehr sechs Personen beschlossen. Durch die drei neuen Aufsichtsrats-Mitglieder werden weitere gesellschaftliche Gruppierungen und Perspektiven eingebracht (vgl. E4).²⁵
- Optimierungen im Rechnungswesen zur Schaffung von mehr Transparenz wurden fortgesetzt.
- Mindestens quartalsweise Information des Aufsichtsrats über Finanzdaten (Soll-Ist-Abweichungen).

Die Bürger-Aktiengesellschaft

Bürger-AG heißt für uns nah dran an den Menschen – jeder kann mitmachen und sich mit uns gemeinsam für das bezahlbaren Wohnraum engagieren. Die nestbau AG steht für den Werterhalt der Geldanlage im Sinne des Gemeinwohls.

Gemeinwohl-orientierte Aktiengesellschaft - wie geht das?

Viele denken, dass eine Aktiengesellschaft unbedingt an der Börse oder aber zumindest dem Profit verschrieben sein muss. Gelegentlich hört man gar, eine AG sei verpflichtet, Gewinne zu maximieren. Auch wenn das in der Realität meist so gelebt wird, stimmt das nicht. Eine Aktiengesellschaft ist von Rechts wegen ihrer Satzung verpflichtet, in der sie ihren Gründungszweck und die Ziele der AG darlegen muss.

Ihr Gewinn als Aktionär:in

Ihr Gewinn setzt sich 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. Wir fördern mit unserem Engagement:

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

So bringt Ihr angelegtes Geld neben der wirtschaftlichen auch eine soziale und ökologische Wertschöpfung!



Die nestbau AG hat sich per Satzung dem Gemeinwohl verschrieben und ist somit daran gebunden, alle Firmenentscheidungen darauf auszurichten.

[Auszug aus der nestbau-Website](https://www.nestbau-ag.de)

²⁵ <https://www.nestbau-ag.de/die-menschen-hinter-nestbau>

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 auch 2021 auch geprägt von einer Reihe personeller Veränderungen und der Notwendigkeit, organisatorische Strukturen weiterzuentwickeln.

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. 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 seit 2020 eine wesentliche personelle Erweiterung gab und einige neue Mitarbeiter:innen dazugekommen sind, andere dagegen 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 war bisher sein Projekt und alle wesentlichen Aktivitäten liefen bei ihm zusammen. Mittlerweile erfolgt eine Differenzierung und Verantwortungsübergabe an die Mitarbeiter:innen. Öffentlichkeitsarbeit, Buchhaltung, Hausverwaltung und Projektbetreuung haben eigene Verantwortliche, es wird angestrebt, dass die allermeisten Arbeiten bei Engpässen von anderen Mitarbeiter:innen übernommen werden können.

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 durchgeführt (Vgl. C4), die sich mit diesem Thema und den Voraussetzungen für eine Verantwortungsübergabe beschäftigt. Im Rahmen dieser Workshopreihe haben sich alle Mitarbeiter:innen kritisch und konstruktiv zu den Themen Unternehmensentwicklung (Nachfolgeregelung, Umbruch), Organisation (Prozessgestaltung, Aufgaben), Ziele und Strategie, Wissenstransfer (Informationsfluss, interner Kommunikation) und Führung geäußert und Anregungen und Verbesserungsvorschläge eingebracht. 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 Mitarbeitenden in ihren Rückmeldungen sind eine wertvolle Quelle für diese notwendigen Veränderungsprozesse.

Daher wurde Ende 2020 ein Teambildungsprozess unter Leitung eines erfahrenen Beraters begonnen. Ziel des Workshops war die Schaffung der Voraussetzungen zur Übertragung von Verantwortung und Wissen und damit zur Schaffung der Voraussetzungen für eigenverantwortliches Handeln. Dieser Teambildungsworkshop wurde 2021 abgeschlossen und hat die nestbau AG mit wichtigen Instrumenten ausgestattet, um den Übergang von einer „Organisation auf Zuruf“ zu einer „Organismus-Kultur“ zu meistern. An diesen Workshops nahmen alle Mitarbeiter:innen teil.

Darüber hinaus wurde 2021 ein fester Termin für eine Teamsitzung einmal die Woche etabliert. Hier haben alle Mitarbeitenden eine Plattform, um sich gegenseitig mit ihrem Befinden wahrzunehmen, Fragen und Sorgen zu adressieren und gemeinsam Lösungsvorschläge zu erarbeiten oder zu besprechen.

Verpflichtende Indikatoren:

1. Fluktuationsrate: 1 Mitarbeiter hat das Unternehmen 2021 verlassen
2. durchschnittliche Betriebszugehörigkeit: Vorstand seit 12/2010, alle anderen festangestellten Mitarbeiter:innen seit 2020, bzw. 2021
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 des oben beschriebenen Teamentwicklungsprozesses, wöchentliches Teammeeting mit der Frage nach dem Befinden inner- und außerbetrieblich
5. Angebot und in Anspruch genommene Entwicklungsmöglichkeiten (fachlich und persönlich) in Stunden pro Mitarbeitendem bzw. nach Führungsebene: geschätzt 16 h pro Mitarbeiter:in.

Hinweise Auditor:in beim letzten Audit:

- Fortführung und Evaluation der begonnenen Maßnahmen

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Die im Rahmen eines Studentinnen-Projektes durchgeführte Workshop-Reihe „Wissensmanagement/Wissenstransfer“ wurde fortgesetzt (3 Termine à 3 Tage), Ergebnis war ein ganzer Katalog an „Hot Ideas“ zur Zukunftsvorsorge, Teamklima, Kommunikation, Wissenserwerb, Wissensdokumentation und -weitergabe / Ordnungsstruktur
- Die Workshop-Reihe „Organismus-Kultur“ wurde mit 5 Workshops fortgesetzt.
- Ein konkretes Ergebnis der verschiedenen Entwicklungsprozesse war, dass die Mitarbeiterinnen Bewerbungsgespräche für eine Anfang 2022 neu zu besetzende Stelle weitgehend selbständig geführt haben und auch die Entscheidung, wer ihre neue Kollegin werden soll, selbst getroffen haben. Der Vorstand hatte bei den Bewerbungsgesprächen lediglich „formale“ Aufgaben. Eine der o.g. „Hot Ideas“ war ein „kleiner Engel“ auf der Schulter des Chefs, der ihn regelmäßig daran erinnert, Vertrauen zu haben, dass Aufgaben, die er abgibt, gut erfüllt werden. Vielleicht kann man es als Zeichen sehen, dass dieses Vertrauen gerechtfertigt ist, da er dieselbe Bewerberin ausgewählt hätte.
- Es wurde ein wöchentliches Teammeeting eingeführt, das eine Plattform für Fragen, Sorgen und Probleme bietet, die in der Teamrunde gemeinsam wahrgenommen und gelöst werden können. Dieses Instrument verbesserte die Kommunikationsfähigkeit in Problemsituationen und führte zu gesteigerter Mitarbeiter:innen-Zufriedenheit, da sich die Menschen jeweils gesehen fühlen

und das gesamte Team mit Lösungsvorschlägen zu Verbesserung der Situation beitragen kann.

- Auf Wunsch des Teams wurde eine Software zum Projekt- und Aufgabenmanagement eingeführt, die auf den Impuls aus dem Workshop zum Wissensmanagement zurückgeht. Hier können die Mitarbeitenden sich gegenseitig Aufgaben stellen, Zeitpläne vorgeben und Abhängigkeiten aufzeigen.
- Die durchgeführten Maßnahmen haben zu einer besseren Stimmung und einem kooperativeren Klima im Unternehmen beigetragen.

Verbesserungspotenziale / Ziele:

- Für 2022 sind zwei weitere Teamentwicklungsworkshops geplant.

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, sobald diese verfügbar waren, allen Mitarbeitenden kostenlos Schutzmasken zur Verfügung gestellt, ab 2021 dann auch unbeschränkt kostenlose Covid-Schnelltests.

Mittlerweile sind alle Arbeitsplätze mit höhenverstellbaren Schreibtischen ausgestattet.

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

Hinweise Auditor:in beim letzten Audit:

- Ergonomische Arbeitsplätze einrichten

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

Alle Arbeitsplätze verfügen jetzt über höhenverstellbare Arbeitsplätze, was aus Sicht der Mitarbeiterinnen eine deutlich spürbare Verbesserung darstellt. Eine Erweiterung der Bürofläche führte zu einer Verbesserung des Platzangebotes.

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 aufgrund 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	29%
Mitarbeiter	2,3	1,8	0,5	0,0	71%
Azubi / Trainee	0,0	0,0	0,0	0,0	0%
Summe	3,3	1,8	1,5	0,00	100%

Tabelle 11: Demografische Daten 2021

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 sechs Personen, je drei Frauen (darunter die Vorsitzende) und drei Männer.
4. Anzahl von Väter-/Mütter-Karenz in Monaten: 0
5. Nach den Dimensionen aufgeschlüsselte Anzahl von Neueinstellungen / Fluktuationen: Neueinstellung 1 (w), Fluktuation 1 (m)

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 inklusive der geringfügig Beschäftigten haben unbefristete Arbeitsverträge.

C2.1 Ausgestaltung des Verdienstes

Alle Aspekte der Entlohnung sind transparent, alle wissen, wer wieviel verdient.

In unserer Satzung ist eine Gehaltsspreizung von maximal 3:1 festgeschrieben. Das heißt: das höchste Gehalt in der nestbau AG darf nur dreimal so hoch sein wie das niedrigste Gehalt (in diese Regelung sind die Bezüge des Vorstands einbezogen!).

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

- Mitarbeiter:innen können ihren Verdienst nicht selbst bestimmen. Die Bezüge des Vorstandes werden durch den Aufsichtsrat bestimmt. Die Gehälter für eine Vollzeitstelle liegen durchgehend deutlich über den für Tübingen ermittelten aktuellen *Living Wages* von € 28.710.

Verpflichtende Indikatoren:

C2.1 Ausgestaltung des Verdiensts	2021	2020	Δ
min Gehalt (€) (VZÄ)	41.472	42.240	-768
max Gehalt (€) (VZÄ)	50.400	52.185	-1.785
Gehalts-Spreizung	1 / 1,2	1 / 1,2	
Medianverdienst	44.457	45.357	-900
Durchschnittsgehalt (VZÄ)	45.023	45.693	-670
Living Wages	28.698	28.088	610
60% vom Median	27.960	26.436	1.524
lokale Lebenshaltung	738	1.321	-583

Tabelle 12: Ausgestaltung des Verdienstes (Stand 31.12.2021)

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

Es wurde eine freiwillige Coronabeihilfe in Höhe von € 500 an jede Mitarbeiter:in ausbezahlt.

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. Umgekehrt werden Bedürfnisse der Mitarbeiter:innen z.B. im Zusammenhang mit Kinderbetreuung ebenfalls berücksichtigt. Geleistete Überstunden werden grundsätzlich mit Freizeitausgleich abgegolten und nicht ausbezahlt. Dies wird von den Mitarbeitenden in Abstimmung mit betrieblichen Belangen eigenverantwortlich gehandhabt.

Überstunden spielen keinerlei Rolle für den Erfolg der nestbau AG, sind aber manchmal aus Gründen der Flexibilität bzw. Kundenorientierung erforderlich. Eine gewisse Ballung von Arbeitsaufwand ist in der Projektarbeit zudem normal und war den Mitarbeitenden im Vorfeld bekannt.

In aller Regel gibt es keine Einschränkungen, wenn persönliche Wünsche eine individuelle Zeitplanung erforderlich machen. Das kann auf dem „kleinen Dienstweg“ abgestimmt werden. Es muss gewährleistet sein, dass das Unternehmen in den Kernarbeitszeiten von 9-12 Uhr und von 13-16 Uhr erreichbar ist, individuelle Absprachen sind jederzeit möglich. Die Verteilung der Arbeitszeit, insbesondere Regelungen zum Abbau von Überstunden und die Festlegung, dass Überstunden nicht verfallen können, wurde

formal im Arbeitsvertrag geregelt. 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:

C2.4 Verpflichtende Indikatoren	2021	2020	Δ
Standortabhängiger „lebenswürdiger Verdienst“	28.698	28.088	610
Gewinn	-257.420	-248.255	-9.165
Mitarbeiter:innenanzahl	6 (3,7 VZÄ)	6 (3,3 VZÄ)	0
min Gehalt (€) (VZÄ)	41.472	42.240	-768
max Gehalt (€) (VZÄ)	50.400	52.185	-1.785
Anzahl der Pauschalverträge	0	0	0
Anzahl der Null-Stunden-Verträge	0	0	0
Min- und Max-Vertragslaufzeit			
Zeitarbeitende	-	-	-
Anz. aller Beschäftigten (inkl. Zeitarbeitenden)	6	6	0
Anzahl der Zeitarbeitenden	0	0	0
Laufzeit von befristeten Arbeitsverträgen	-	-	-
Anteil von befristeten Arbeitsverträgen	-	-	-

Tabelle 13: C2.4 Verpflichtende Indikatoren

C3 Förderung des ökologischen Verhaltens der Mitarbeitenden

C3.1 Ernährung während der Arbeitszeit

Auf Grund der geringen Mitarbeiteranzahl gibt es weder eine eigene Kantine noch eine Versorgung mit Lebensmitteln während der Arbeitszeit. Es besteht jedoch die Möglichkeit, eine Küche zu benutzen. Fair gehandelter Bio-Kaffee, der von einer Frauen-Kooperative in Honduras erzeugt und vom Café Libertad Kollektiv eG bezogen wird, sowie Tee und Kaltgetränke stehen den Mitarbeiter:innen kostenlos zur Verfügung.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt: —

C3.2 Mobilität zum Arbeitsplatz

Für die Mobilität zum Arbeitsplatz fallen jährlich ca. 1,1 t CO₂ an (2020: 0,6 t) an. Die durchschnittliche Entfernung zur Arbeitsstelle beträgt 4,7 km (2020: 6,7 km). Die Zunahme der CO₂-Emissionen resultieren aus der Einstellung von Mitarbeiterinnen, die einen weiteren Arbeitsweg zurücklegen müssen. Gleichzeitig gab es neue Einstellungen ohne bzw. mit nur geringem Anfahrtsweg, was zu einer Reduzierung der durchschnittlichen Entfernung führte.²⁶ Die von unseren Mitarbeiter:innen 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.

²⁶ Aufgrund der geringen Mitarbeiter:innenzahl wirken sich kleine Veränderungen prozentual sehr stark aus.

Verpflichtende Indikatoren:

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

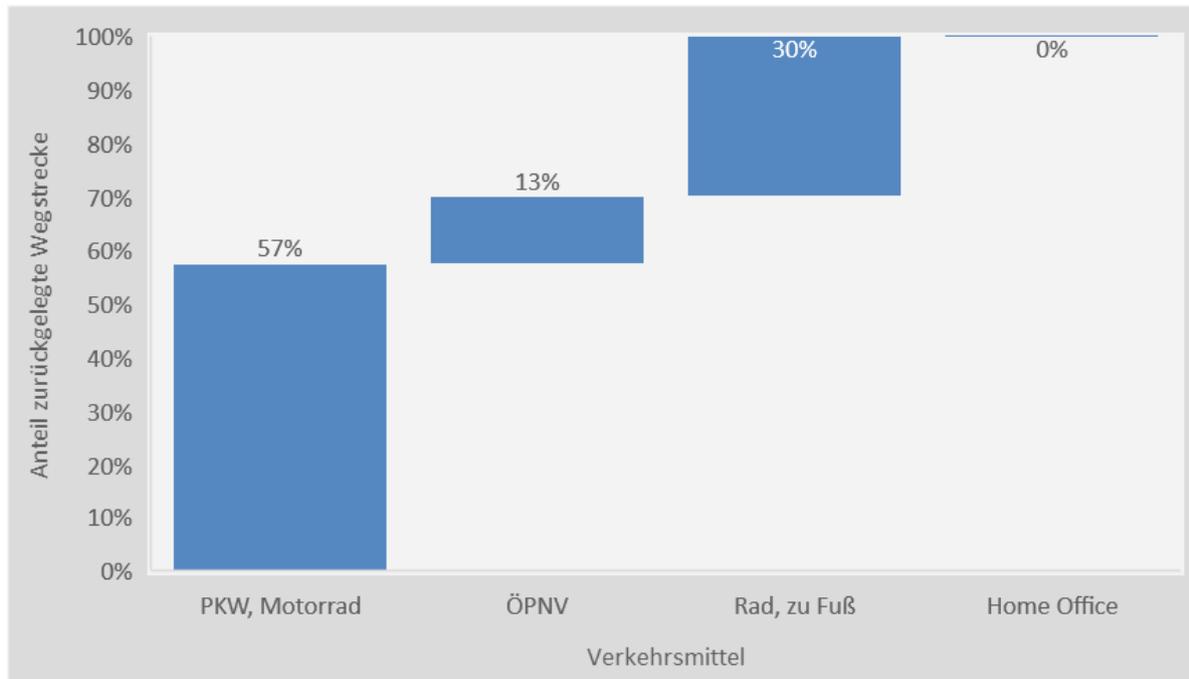


Abbildung 3: Mobilität zum Arbeitsplatz - Verkehrsmittel 2021

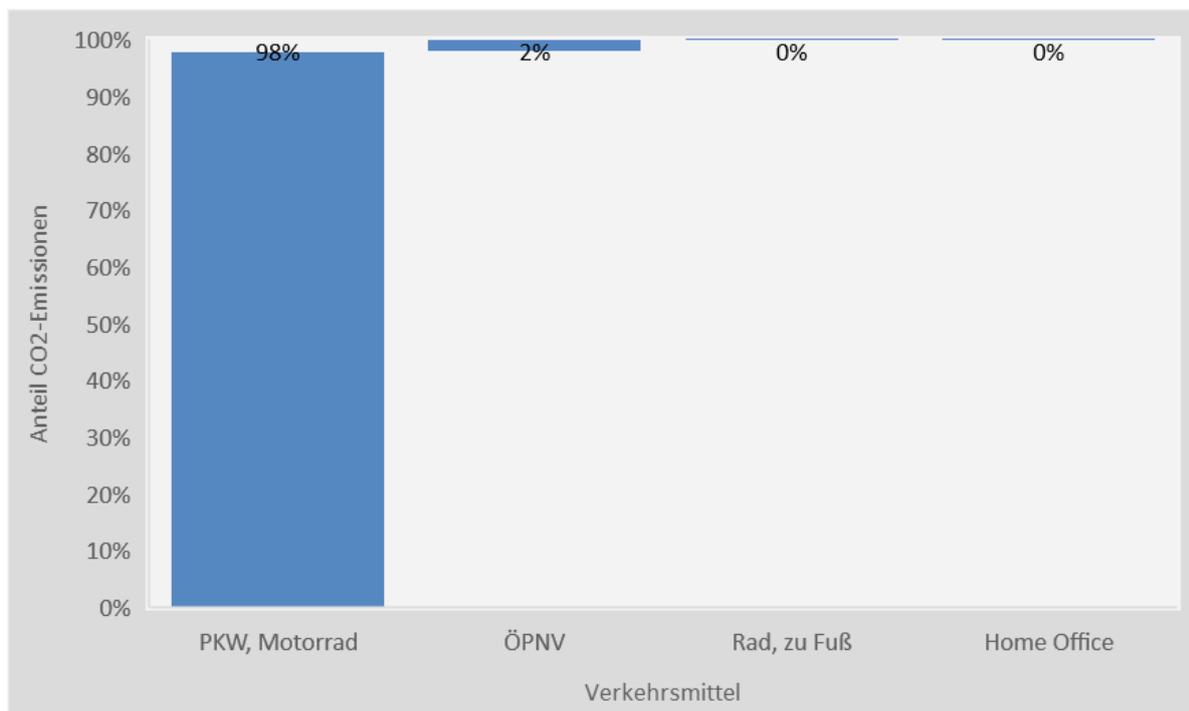


Abbildung 4: Mobilität zum Arbeitsplatz - CO₂ Emissionen 2021

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 der nestbau AG stehen hinter dem sozialen und ökologischen Engagement. Obwohl unser Fokus im Hinblick auf ökologische Optimierungen nach wie vor auf Fragen der Energieeffizienz unserer Immobilien und der beim Bau verwendeten Materialien, sowie deren Recyclingfähigkeit liegt, gibt es auch eine Reihe interner Statements, die der Sensibilisierung für ökologische Sachverhalte dienen.

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.



Abbildung 5: Mobiler Nestbau

Trotzdem verstehen wir die bewusste Entscheidung für einen Kleinwagen als Firmenwagen als Zeichen und Signal nach außen und innen.

Als ein Schritt in Richtung Sensibilisierung für ökologische Prozessgestaltung kann auch die Einrichtung des Rechnungswesens für die Erfassung von gemeinwohl-relevanten Sachverhalte wie Energieverbräuche 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 dritten 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 und Ausbau des Rechnungswesens nach Gemeinwohl-Kriterien, Erfassung ökologisch relevanter Sachverhalte wie Heizenergie, Strom, Kraftstoffverbrauch
- Erstellung der dritten 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 Schlechterwertiges 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 nestbau steht für Transparenz. 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:

Ein gemeinsam mit Studierenden der Universität Würzburg über mehrere Monate laufender Workshop zum Thema Wissensmanagement / Wissenstransfer wurde weitergeführt. Wesentliche Themen waren, wie es gelingen kann, das für die nestbau AG notwendige, relevante Wissen des Vorstandes an die Mitarbeiter:innen 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 Partizipationsmöglichkeiten und können grundsätzlich bei allen Entscheidungen mitwirken, die nicht aufgrund rechtlicher Vorgaben oder spezifischer (z. B. juristischer) Kompetenzen nur vom Vorstand getroffen werden können. Aufgrund 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.

In C1.1 unter „Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:“ findet sich ein praktisches Beispiel dafür, wie im Rahmen der Einstellung einer neuer Mitarbeiterin Mitentscheidung praktisch umgesetzt wurde.

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, die bezahlbaren Wohnraum mieten
 - Soziale Träger, Sozialverbände und private Träger, die in den Gebäuden der nestbau AG Wohngemeinschaften für Menschen mit Betreuungsbedarf betreiben
 - Gewerbliche Mieter:innen, die z.B. einen Co-Working- oder Co-Living Space betreiben oder Firmen, die für externe Mitarbeiter temporär eine Ferienwohnung bzw. ein Gästezimmer mieten
- 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
 - oder an denen die nestbau AG eine Beteiligung übernimmt, wie im Projekt Neue Nachbarn.
- Personen, die durch die nestbau AG bzw. ein nestbau-Tochter-Unternehmen Immobilien zum Kauf vermittelt bekommen
 - Organisationen oder Personen, für die die nestbau AG bzw. ein nestbau-Tochter-Unternehmen die Verwaltung ihres Mietwohnungs-Bestands übernimmt

Zu unseren Mitunternehmer:innen im engeren Sinn gehören insbesondere Unternehmen und Organisationen, die mit ihren Aktivitäten ebenfalls einen sozialen Beitrag in der Immobilienwirtschaft leisten. Hierzu gehören z.B. das Mietshäuser Syndikat, das auch an Wohnungsprojekten in Tübingen beteiligt ist, die städtische Wohnungsbaugesellschaft GWG, daneben die Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH und die örtlichen Wohnbau-Genossenschaften, wie neustart Tübingen, Unterjesingen.gut leben oder auch die Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG. Im weiteren Sinn gehören zu unseren Mitunternehmer:innen auch klassische, profit-orientierte Wohnungsbaugesellschaften.

D1 Ethische Kundenbeziehungen

Ethische Kundenbeziehung sind ein wesentliches Merkmal unserer Geschäftspolitik, die entsprechende Beziehungen zwischen allen Beteiligten anstrebt²⁷. Unsere Wohnungen werden häufig an Menschen vermietet, die auf dem freien Wohnungsmarkt Probleme haben, bezahlbaren Wohnraum zu finden (z.B. Alleinerziehende mit Kindern, geflüchtete Familien, Frauen aus einem Frauenhaus) oder an Menschen, die einer besonderen Fürsorge bedürfen (Wiedereingliederungshilfe, „Demenz-WG“, ambulant betreutes Wohnen, inklusive Wohngemeinschaft). Dabei achten wir darauf, die spezifischen Interessen unserer Kunden zu wahren (z.B. sind alle Gebäude barrierefrei, teilweise rollstuhlgerecht errichtet, Anonymität kann gewahrt werden), bzw. in den Mittelpunkt unserer Aktivitäten zu stellen und mit unseren Kunden auf Augenhöhe zu kommunizieren.

Aus unserem Selbstverständnis als gemeinwohl-orientierte Wohnungsbaugesellschaft 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. In unserem Stammgebäude im Schleifmühlweg in Tübingen

²⁷ Ethikrichtlinien für den Umgang mit unseren Kund:innen (Mieter:innen) ergeben sich aus den auf unserer Website formulierten Werten & Überzeugungen: <https://www.nestbau-ag.de/unsere-grundsätze>

liegt die Miete mit durchschnittlich € 9,20 pro m² mittlerweile ca. 25 % unter dem örtlichen Mietspiegel. Da wir laufende Mieten bisher nicht erhöht haben, 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 bis zu 40 % unter dem Mietspiegel. Zusätzlich profitieren unsere Mieter:innen in finanzieller Hinsicht von der hohen Energieeffizienz und suffizienten Bauweise.

Unser Angebot an bezahlbarem Wohnraum bzw. Wohnraum für Menschen, die einer Betreuung bedürfen, leistet einen konkreten Beitrag zur Schaffung sozial ausgewogener Wohnquartiere und bietet unseren Mieter:innen die Möglichkeit der Teilhabe und Zugehörigkeit.

D1.1 Menschenwürdige Kommunikation mit Kund:innen

Kund:innen bzw. zukünftigen Mieter:innen der nestbau AG stehen meist schon vor Baubeginn fest. In der Regel werden die Grundstücke, die wir bebauen, von einer Kommune mittels einer Konzeptvergabe ausgeschrieben und vergeben. Unsere Nutzungskonzepte beinhalten dabei regelmäßig soziale und ökologische Kriterien, mit denen bestimmte Mietergruppierungen angesprochen werden und wohnungspolitische Zielsetzungen verfolgt, bzw. neue Wohnkonzepte realisiert werden. Daher finden bereits im Vorfeld Gespräche mit potenziellen Mieter:innen statt und wir können schon in der Planungsphase Kundenbedürfnissen explizit Rechnung tragen.

Beispiele hierfür sind z. B. die Demenz-WG Alter Güterbahnhof, die Senior:innen-Appartements für ältere Menschen im Pfrondorfer Neschtle und eine inklusive Wohngemeinschaft im Projekt „Metzinger Miteinander“ u.a. (eine vollständige Übersicht mit Beschreibung der jeweiligen Wohnkonzepte findet sich auf <https://www.nestbau-ag.de/nest-gebaeude>).

Die Realisierung dieser Wohnkonzepte findet in enger Absprache mit den zukünftigen Bewohner:innen statt. Im Fall des Projektes „Pfrondorfer Neschtle“ wurde hierfür eine Studie mit potenziellen zukünftigen Bewohner:innen durchgeführt, um deren Bedürfnisse möglichst gut zu verstehen und befriedigen zu können.

Für die betreuten Wohngemeinschaften wird entweder mit einem Sozialträger oder, wie im Falle der „Demenz-WG“ direkt mit Angehörigen der Bewohner:innen gemeinsam ein Nutzungskonzept erarbeitet.

Die von der nestbau AG erstellte Wohnung für eine Demenz-Wohngemeinschaft z. B. orientiert sich an der Charta der Rechte hilfe- und pflegebedürftiger Menschen, deren Einhaltung auch als eine Art Qualitätskontrolle angesehen wird. Verwaltet wird die Wohngemeinschaft von den Angehörigen der Bewohner:innen. Damit bleiben die Angehörigen in engem Kontakt mit den pflegebedürftigen Bewohner:innen, und sie

zahlen jeweils direkt ihre Miete an die die nestbau AG. So sparen sie bezüglich der Miete die Kosten eines „Zwischenvermieters“ = Betreibers. Die nestbau AG nimmt dafür einen gewissen Mehr-Aufwand (acht Mietparteien statt einer) in Kauf. Dieser ist in diesem Fall unser Beitrag zum Gemeinwohl.

Aktuell werden für das in Metzingen geplante Projekt „Metzinger Miteinander“, das eine integrative Wohngemeinschaft beherbergen soll (je drei Bewohner:innen mit und drei Bewohner:innen ohne Handicap), intensive Planungen mit einem Angehörigenverein geführt (WIM – Wohnen und Inklusion in Metzingen e.V.), um den jungen Menschen mit Handicap (Down-Syndrom) einen bedarfsgerechten Wohnraum (z. B. Pflegebad) zur Verfügung stellen zu können und ihnen damit ein möglichst eigenständiges Leben zu ermöglichen.²⁸

Eine weitere Form menschenwürdiger Kommunikation mit Kund:innen wurde im Projekt „Pfrondorfer Neschtle“ realisiert. Hier wurde mit dem Karlsruher Institut für Technologie, Studiengang Nachhaltiges Bauen eine Forschungs Kooperation unter dem Titel "(H) austausch! – Gemeinschaftliches Leben in Alter" durchgeführt. Die Frage, unter welchen Umständen ältere Menschen überhaupt bereit wären, ihren eigenen – oft zu groß gewordenen – Wohnraum zu verlassen, wurde von den Studierenden in Gesprächen vor Ort untersucht. Die von den potenziellen Kund:innen zum Ausdruck gebrachten Wünsche und Bedürfnisse wurden von den Studierenden in Entwürfe eingebracht.²⁹ Der „Haustausch“ gibt als Ergebnis Senior:innen die Möglichkeit, in eigenen Appartements selbstbestimmt und trotzdem gemeinschaftlich zu leben.

„Klassische“ Formen der Werbung, über Prospekte, Social Media und Zeitungen, richten sich hauptsächlich an potenzielle Aktionär:innen, da die Gewinnung von Kunden / Mieter:innen 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 vermieteten Wohnungen gibt es praktisch nicht. In aller Regel stehen schon mehrere Interessierte bereit, wenn jemand z. B. aus beruflichen Gründen doch einmal auszieht oder verstirbt.

Neben den oben beschriebenen Formen der Werbung, gibt es eine Reihe von kurzen Filmen, die über unsere Werte, Überzeugungen und Aktivitäten informieren und in denen auch unsere Mieter:innen und Investierende zu Wort kommen. „Werbung“, die

²⁸ <https://www.nestbau-ag.de/nest-gebaeude/metzinger-miteinander>

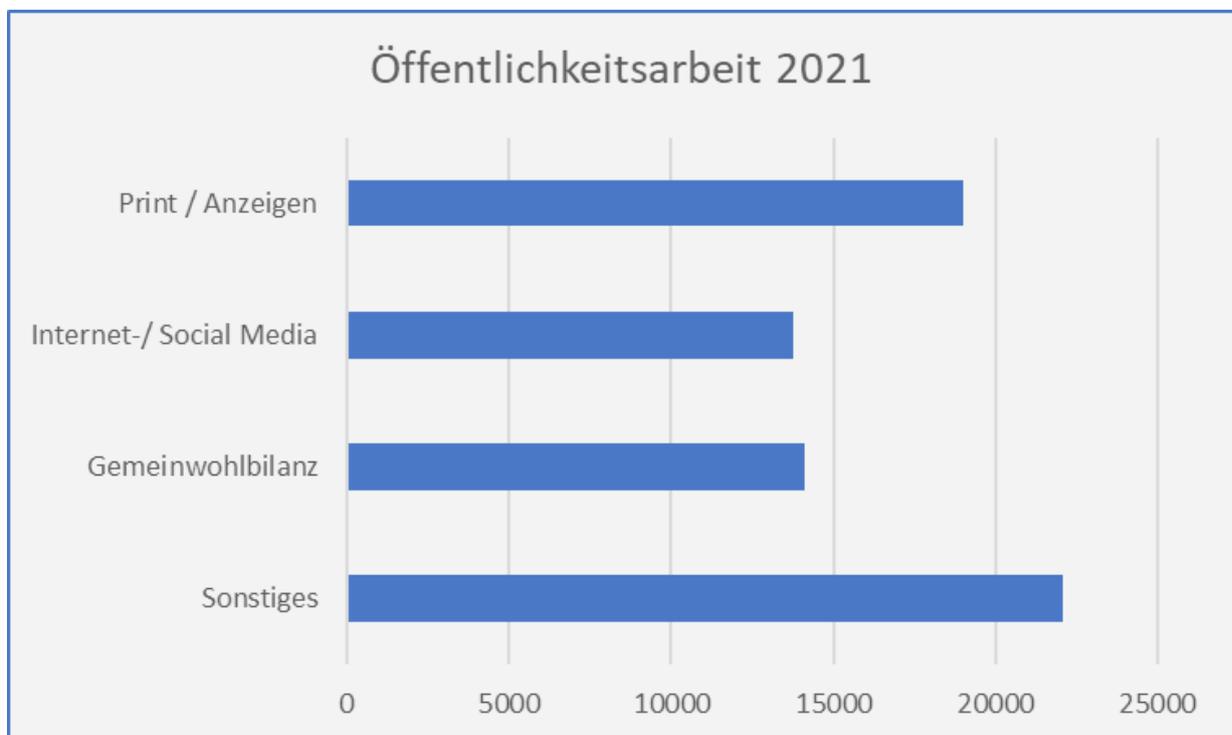
²⁹ Die anschließenden Entwürfe der Studierenden wurden zwar unter Berücksichtigung der Zielgruppe, allerdings frei von den Auflagen des Baufeldes gemacht. Diese Lockerung diente vor allem dem Ziel, eine größtmögliche Ideenvielfalt zuzulassen, da das Baufeld viele Einschränkungen mit sich bringt.

sich an die Bewohner:innen der Pflege-WGs richtet, erfolgt in der Regel in Kooperation mit den jeweiligen Trägern und durch zielgruppenorientierte Informationsveranstaltungen. Daneben wird hierüber auch auf unserer Website oder in Zeitungsanzeigen informiert.

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. Kampagnen³⁰



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%

³⁰ Bestandteil der Werbeausgaben sind auch Kosten, die im Zusammenhang mit Transparenz und Mitbestimmung / Kommunikation mit Berührungsgruppen anfallen, also keine Werbekosten im engeren Sinn sind.

5. Mieterhöhung in Bestandsmietverhältnissen in den letzten 10 Jahren: 0
6. Anzahl gemeldeter schwerwiegender Mängel: 0
7. Anzahl gerichtlicher Auseinandersetzungen: 0
8. Zwangsräumungen: 0

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Ab 01.04.2021 wurde eine neue Teilzeitstelle zur Wohnungsverwaltung geschaffen, in deren Aufgabenbereich formal auch das Reklamationsmanagement gehört.
- Im Forschungsprojekt (H)Austausch! mit dem Karlsruher Institut für Technologie wurden gezielt Interviews mit den Anwohnerinnen und Anwohnern geführt, um Anforderungen und Bedürfnisse im Seniorenwohnen zu ermitteln.
- Für die Inklusions-Wohngemeinschaft im Metzinger Miteinander gab es Abstimmungsrunden mit den Angehörigen der Bewohner:innen mit Handicap, um die Wohnung an den Bedarfen der Bewohnenden auszurichten.

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 bereit zu stellen, abzubauen.

Unser Wohnungsangebot richtet sich – nicht ausschließlich³¹, 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 – ohne dabei die langfristige Flexibilität aus dem Auge zu verlieren. Wenn eine Wohnform eventuell in 20 Jahren nicht mehr nachgefragt werden sollte oder gesetzliche Vorgaben sich ändern sollten, ist stets eine andere Nachnutzung, die Möglichkeit der Aufteilung größerer Wohneinheiten o.ä. mit angedacht. Alle Wohnungen wer-

³¹ Im Gebäude im Schleifmühlweg gibt es 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, die mit körperlicher Behinderung aus der berufsgenossenschaftlichen Unfallklinik entlassen werden, deren eigene Wohnung aber noch nicht barrierefrei bzw. rollstuhlgerecht umgebaut werden konnte, zur Überbrückung.

den barrierefrei gebaut, zum Teil auch nach den Vorgaben der DIN 18040-2 rollstuhlgeeignet erstellt.

Verpflichtende Indikatoren:

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

Der Anteil an den Mieterlösen mit benachteiligten Kund:innen-Gruppen stieg von 50 % im Vorjahr auf ca. 64 % im Berichtszeitraum. Dies ist darauf zurückzuführen, dass 2021 für die ambulant betreute Wohngemeinschaft in Tübingen-Hirschau erstmals das ganze Jahr Mieterlöse erzielt wurden und andererseits ein paar Wohnungen (z. T. Ende 2020) der Mietpreisbindung unterworfen wurden, was sich 2021 erst bemerkbar gemacht hat.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Fertigstellung der Wohngemeinschaft für ältere Menschen in Kirchheim/Teck.
- Drei der sechs Wohnungen in Kirchheim unterliegen der Sozialbindung und wurden an Menschen mit Wohnberechtigungsschein vergeben.
- Planung / Projektbeginn von barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen in Tübingen-Pfrondorf
- Planung / Projektbeginn einer inklusiven Wohngemeinschaft in Metzingen

Verbesserungspotenziale / Ziele:

- Planung von Wohnraum für ältere Menschen im Rahmen des Projektes Nest C2 als Cluster-Wohnen.
- Planung eines Gebäudes in Holz-/Strohbauweise in Freiburg, Kleineschholz

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 Wohnungsbaugesellschaften 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“³² 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 Wohnungsbaumarkt agierende Unternehmen und Projektsteuerer gehören wegen der unterschiedlichen wirtschaftlichen Ausrichtung und Zielgruppe nicht zu unseren direkten Mitunternehmen.

Daneben gibt es Unternehmen, mit denen wir zur Erreichung gemeinsamer Ziele kooperieren. Hierzu gehören in erster Linie die an unseren Bauprojekten beteiligten Unternehmen. Als neuer potenzieller Kooperationspartner kam hier 2021 die Zimmerei Grünspecht eG hinzu, mit der wir ein gemeinsames Projekt als Holz- und Strohballenbau in Freiburg-Kleineschholz realisieren wollen.

Zu dieser Gruppe würden wir im weiteren Sinn 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.

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 auch das „Co-Living“³³ in Kirchheim, eine Mischform aus Arbeits- und Wohngemeinschaft, die auch im Hinblick auf nachhaltiges Wohnen und effiziente Ressourcennutzung interessant ist.

D2.1 Kooperation mit Mitunternehmen

Unsere Kooperationen mit den direkten Mitunternehmen sind nicht wirtschaftlicher Natur, sondern dient hauptsächlich dem gegenseitigen Austausch und Wissenstransfer. Insbesondere zur städtischen Wohnbaugesellschaft 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.

³² Für die regionale Vertretung der „Mietshäuser Syndikat GmbH“ in Freiburg.

³³ Ein Co-Living-Konzept wurde aktuell im Rahmen des Projektes „Steingau-Quartier“ in Kirchheim/Teck realisiert. <https://www.nestbau-ag.de/blog/konzept-coworking-und-coliving>

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.

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:
 - 2.a Unternehmen, die die gleiche Zielgruppe ansprechen (auch regional):
geschätzt 2,5 % der gesamten Arbeitszeit des Vorstands, Ø ca. 1 Stunde pro Woche
 - 2.b Unternehmen der gleichen Branche, die regional eine andere Zielgruppe ansprechen: 0 h
 - 2.c Unternehmen der gleichen Branche in der gleichen Region, mit anderer Zielgruppe: 0 h

3. In welchen der folgenden Bereiche engagiert sich das Unternehmen?

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 Berichtszeitraum die Unterstützung von und Kooperation mit Projekten des „Mietshäuser Syndikats“, 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): Zeichnung des Positionspapiers des BUND, bei dem Forderungen zum ressourcen- und sozial-verträglichen Wohnen & Bauen ans neue besetzte Bauministerium übermittelt wurden.
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 Mitunternehmern

Auf Grund der (geringen) Größe und des spezifischen Tätigkeitsfelds unseres Unternehmens und der jeweiligen Besonderheiten der Geschäftsmodelle sind finanzielle oder personelle Unterstützungen oder das Weitergeben von Aufträgen zwischen uns und unseren Mitunternehmern 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“, der Genossenschaft „neustart: solidarisch leben + wohnen“ und ähnlicher Projekte 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 Mitunternehmen

Die nestbau AG verfügt weder über eine nennenswerte Marktmacht, noch würde es zu unserem Selbstverständnis als gemeinwohl-orientierter Wohnungsbaugesellschaft 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 eine 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.“³⁴

³⁴ „Die Circular Economy im Bauwesen“, in DGNB Report Januar 2019

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.

D3.1.1 Effizienz

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

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 entsprachen bisher alle dem KfW 55 Standard³⁵ bzw. übertrafen diesen.

Über 90 m² Solarthermie-Kollektoren auf dem Dach des Gebäudes im Schleifmühlweg und 12.500 Liter Speicherkapazität im Keller bringen auf das Jahr gesehen mehr als 60 % der gesamten für Heizung und Warmwasser benötigten Energie. Ein weiterer Teil der Einsparung von Primärenergie resultiert auch aus der dem Gebäude zugrunde liegenden (suffizienten) Hauskonzept (vgl. D3.2)

Ein ähnliches Konzept wie im Schleifmühlweg wurde beim Gebäude in Tübingen-Hirschau verfolgt.

Das Gebäude in der Tübinger Eisenbahnstraße ist an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen und verursacht damit mit 91 g CO₂/kWh nur 46 % der CO₂-Emissionen wie sie durch Erdgas (197 g CO₂/kWh) verursacht werden.³⁶ Außerdem befindet sich auf dem Flachdach dieses Gebäudes eine PV-Anlage, die ein im Gebäude arbeitender Gewerbebetrieb direkt nutzt.

Das Gebäude in Kirchheim/Teck wird mit Fernwärme der Stadtwerke Kirchheim versorgt, die aus zwei Hocheffizienz-Blockheizkraftwerken und einem Gas-Spitzenlast-

³⁵ 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.

³⁶ <https://www.swtue.de/energie/fernwaerme/vorteile.html>

kessel stammen. Eines der beiden Blockheizkraftwerke wird mit Biomethan, einer gasförmigen erneuerbaren Energieform, betrieben.

Als weitere Maßnahme zur Reduzierung von Umweltauswirkungen bei der Nutzung unserer Gebäude kann die Bereitstellung einer für alle Mieter:innen ausreichenden Anzahl an Fahrradstellplätzen³⁷ und unterstützende Vorkehrungen zur Mülltrennung gezählt werden (gute Erreichbarkeit von Behältern, die regelmäßig gereinigt werden / mehrsprachige Infoblätter).

Strom

Für das Gebäude im Tübinger Schleifmühlweg wird seit Mitte 2020 der von den Stadtwerken Tübingen (SWT) angebotene 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 Gebäuden der Pflege-WG in Tü-Hirschau, sowie in der Demenz-WG in der Eisenbahnstraße wird ebenfalls TüStrom Bluegreen verwendet.

Das Gebäude in Kirchheim ist mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet, die von der „Teckwerke Bürgerenergie eG“ betrieben wird, die im Rahmen einer Mieterstromvereinbarung auch den darüber hinaus benötigten Ökostrom liefert.

D3.1.2 Konsistenz

Baustoffe und Recyclingfähigkeit

Beim Bau unserer 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 für alle Baustoffe analysiert. Die Erstellung einer ersten vollständigen Ökobilanz ist im Rahmen eines Bauprojektes 2022 geplant.

Als Ergebnis eines 2020 / 2021 durchgeführten Vergleichs eines Gebäudes in Beton- und in Holzbauweise (vgl. Anhang 3) und einer Machbarkeitsstudie laufen momentan Vorbereitungen für ein Pilotprojekt im Holzbau. Das Bauvorhaben in Tübingen-Pfrondorf wird in Holzbauweise realisiert werden. Geplanter Baubeginn ist im November 2022. Holz ist sowohl von der CO₂-Bilanz als auch der Möglichkeit der ökologischen Entsorgung ein sehr guter Baustoff. Daneben untersuchen wir die Möglichkeiten des Bauens mit Holz, Lehm bzw. Recyclingbeton.

³⁷ Im Gebäude im Schleifmühlweg kommen auf 33 Mieter:innen ca. 40 Fahrradstellplätze.

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



Begehung des preisgekrönten Holzbaus MaxAcht

Indikatoren:

CO2 Emissionen in kg Berichtsjahr	2021	2020	Δ	Δ in %
Heizung Schleifmühleweg 75	13.251	11.515	1.736	0
Einsparung kg CO2 gegenüber KfW 100	16.447	18.182	-1.736	0

Primär-Heizenergiebedarf in kWh / Bewohner*in & Jahr	2021	2020	Δ	Δ in %
Schleifmühleweg 75	1.682	1.461	220	0
KfW 100	4.710	4.710	0	0
SM 75 in %	36%	31%	5%	15%

Primär-Heizenergiebedarf in kWh	2021	2020	Δ	Δ in %
Schleifmühleweg 75 (1206 qm)	67.265	58.454	8.811	0
Erdgasverbrauch Berechnung Polarstern (für 1206 qm)	150.750	150.750	0	0
	44,6%	38,8%	5,8%	15,1%

(Wohn) Flächenbedarf / Bewohner*in	2021	2020	Δ	Δ in %
Alle nestbau Mietwohnungen (2021)	26,6	25,3	1,3	0,1
Wohnfläche Bundesdurchschnitt qm (201)	47,7	47,7	0	0
Alle nestbau Wohnungen in %	56%	53%	3%	5%

Flächenverbrauch / Bewohner*in in qm	28,9	27,5	1,4	5%
--------------------------------------	------	------	-----	----

Verfügbarmachung von Infrastruktur für ökologisch nachhaltige Mobilität:

- SM75: Fahrradstellplatz für 40 Fahrräder, Fläche ca. 80 m², überdacht und beleuchtet (Regenwasser wird für das Gießen des Bewohnergartens verwendet)
- Ladestation für Elektrofahrzeuge
- Kirchheim/Teck: 18 Fahrradstellplätze überdacht in der Tiefgarage

Nicht versiegelte Außenflächen:

- 1 Kinderspielplatz im Schleifmühlweg 75
- Kirchheim/Teck: 151 m² Gartenfläche und 413 m² extensive Begrünung unter der PV-Anlage

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

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

1. Vorprodukte / Materialien, die beim Bau von Immobilien verwendet werden
2. Den Prozess des Bauens der Immobilie
3. Die Nutzung der Immobilie
4. Das Lebensende
5. Recycling
6. Entsorgung

Im Berichtszeitraum wurde ein Projekt zur Untersuchung der ökologischen Auswirkungen verwendeter Baumaterialien abgeschlossen (vgl. Anhang 3). Für das Gebäude in Tübingen-Hirschau wurden die wesentlichen Materialien, sowie die Mengengerüste und CO₂-Äquivalente ermittelt. Als zweiter Schritt wurde ein Vergleich mit alternativen Materialien, in diesem Fall mit Holz durchgeführt. In einem dritten Schritt wurde eine Machbarkeitsstudie im Hinblick auf unseren Anspruch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen durchgeführt. Das Ergebnis dieser Analysen und Berechnungen ist, dass noch 2022 mit dem Bau eines Holzhauses begonnen wird.

Es fanden Vorgespräche statt um die ökologischen Auswirkungen sowohl beim Bau einer Immobilie als auch durch die verwendeten Materialien im Rahmen einer Ökobilanz zu erfassen.

Wir haben Besuche bei Unternehmen durchgeführt, um uns über Verwendungsmöglichkeiten alternativer Baustoffe zu informieren:

- Januar 2021: Besichtigung des preisgekrönten Holzbaus MaxAcht Stuttgart³⁸
- April 2021: Zimmerei Grünspecht eG Freiburg, Lehm und Stroh³⁹ Über die Expertise im modularen Bauen mit Holz hinaus haben sich die Grünspechte seit gut 2,5 Jahren auf den Holz-Strohballenbau fokussiert.

Verbesserungspotenziale / Ziele:

- Fortführung der systematischen Analyse der beim Bau verwendeten Materialien und möglicher Alternativen wie Lehm, Stroh, Recyclingbeton im Hinblick auf ökologische Eigenschaften, wie z.B. Recyclingfähigkeit und CO₂-Fußabdruck
- Ökobilanz zur systematischen Erfassung aller relevanten Materialien (geplant 2022)



Gunnar Laufer-Stark im MaxAcht Gemeinschaftsraum



Markus Wolf (Zimmerei Grünspecht eG) und Markus Buckenmayer (nestbau AG)

³⁸ <https://www.nestbau-ag.de/blog/unser-besuch-beim-holzbau-maxacht-in-stuttgart>

³⁹ <https://www.nestbau-ag.de/blog/zu-besuch-bei-der-gruenspecht-eg-in-freiburg>

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 Wohnungsvermietung⁴⁰ und stellt einen wichtigen Bestandteil unseres Geschäftsmodells dar.

Dies soll in unserem „Stadt-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 Co-Working 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 – wie z. B. ein Gästezimmer – nicht ständig benötigt wird, gelingt es uns in unserem Gebäude im Tübinger Schleifmühlweg, den bundesweit durchschnittlich genutzten Wohnraum von 47,7 m² pro Person, um über 40 %, auf 26,6 m² 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 als 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 Nutzungsbedürfnisse, neben der Möglichkeit eines möglichst einfachen Recyclings der Baumaterialien, weitere Bausteine zur Steigerung von Suffizienz.

⁴⁰ 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-flachenverbrauch-fur-siedlungs-und-verkehrszwecke>

Ein kleiner Beitrag zu mehr Suffizienz resultiert auch aus unserer Wohnungs-Vermittlungstätigkeit. Wenn ältere Personen, die in einer für sie mittlerweile zu groß gewordenen Wohneinheit leben, in eine kleinere Wohnung umziehen und uns die bisher bewohnte Fläche zur Vermittlung zum Beispiel an Familien mit Kindern zur Verfügung stellen, ist dies auch ein kleiner Beitrag zu flächensparendem Wohnen⁴¹.

Auch das Projekt „Pfrondorfer Neschtle“ leistet durch den „Wohnungstausch“ einen wichtigen Beitrag zu suffizienten Wohnformen (vgl. Projektübersicht der nestbau AG).⁴²

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 unser nestbau-Ideologie, die bereits in der Planungsphase greift, sind unsere Immobilien von vornherein auf Suffizienz ausgerichtet.

Eine weitere Maßnahme zur Förderung von Suffizienz ist das Angebot an unsere Mieter:innen ihre Nebenkosten-Abrechnung zu besprechen und mit anderen (natürlich anonymisierten) Abrechnungen zu vergleichen. Hierdurch erhalten Mieter:innen einen Vergleich zu den Verbrauchsdaten anderer Bewohner:innen und können sich ggf. Gedanken über Optimierungen machen.

Im Berichtszeitraum umgesetzt:

- Forschungskoooperation "(H)austausch! – Gemeinschaftliches Leben in Alter"

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.

⁴¹ vgl. <https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/flaechensparend-wohnen>

⁴² <https://www.nestbau-ag.de/blog/neues-aus-pfrondorf>

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 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, aber auch Betroffene selbst bzw. deren Angehörige) 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. Wobei wir dort eine Grenze ziehen, wo eine Wohnung so speziell auf die unmittelbaren Belange des Erst-Mieters ausgelegt wäre, dass eine eventuelle Nach-Vermietung nur mit größeren Umbaumaßnahmen möglich wäre. Unsere Mieter:innen haben darüber hinaus die Möglichkeit durch den Erwerb von Aktien (ab 10 Stück / € 1.050) 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 Schleifmühleweg haben die Mieter:innen beispielsweise auf eigenen Wunsch hin den Spielplatz um einen Sandkasten ergänzt.

Hierzu gehören 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 Nach-

haltigkeitswirkung 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 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. Hierdurch wird eine gute und persönliche Betreuung der WG-Bewohner:innen sichergestellt. So war es beispielsweise in dieser Wohngemeinschaft auch in der Pandemiezeit 2020 / 2021 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.

Auch das im Rahmen des Projektes „Pfrondorfer Neschtle“ durchgeführte Kooperationsprojekt diente der expliziten Berücksichtigung von Kund:innen-Interessen und Bedürfnissen. (vgl. Projektübersicht der nestbau AG).

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 oder Teilorten 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:

- Pfrondorfer Neschtle: "(H)austausch! – Gemeinschaftliches Leben in Alter"
- Metzinger Miteinander: Für die in Metzingen geplante inklusive Wohngemeinschaft wird weiterhin gemeinsam mit den Angehörigen der Mieter:innen mit Handicap an einem individuellen, bedarfsorientierten Konzept gearbeitet
- Kirchheim/Teck: Auch hier wurden soweit möglich individuellen Wünschen und Bedürfnissen Rechnung getragen. So wurde z. B. für Familie, die eine der Wohnungen bewohnt, und deren Mutter / Schwiegermutter), die in der betreuten Wohngemeinschaft wohnt, die Schließanlage so programmiert, dass sie jeweils mit ihren Zugangschips Zutritt zum gesamten Wohnraum der Angehörigen erhalten, obwohl diese unterschiedliche Wohnungstüren haben.

D4.2 Produkttransparenz

Transparenz ist ein wichtiger Pfeiler in unserer Unternehmensphilosophie. Wir stellen unseren Kundinnen und 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 Kooperationspartnern 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.

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"/>

Auszug aus den Informationen zum Projekt „Demenz-WG“

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 und in diesem Gemeinwohl-Bericht.

Durch die Veröffentlichung unserer Jahresabschlüsse und unserer Gemeinwohl-Berichte können eine Vielzahl 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 umgesetzt:

- Das Projekt „Umweltwirkungen des Gebäudes in Hirschau“ wurde 2021 abgeschlossen (vgl. Anhang 3)
- Es fanden Vorgespräche bzgl. der Erstellung einer Ökobilanz beim „Pfrondorfer Neschtle“ statt
- Tag der offenen Tür im Gebäude in Kirchheim/Teck im September 2021
- 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 2022 bei einem neuen Bauprojekt durchgeführt werden soll, werden nach Möglichkeit alle relevanten Materialien betrachtet.

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 vermie-

teten Wohnungen weisen auch keine gesundheitsbedenklichen 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

Wie bereits im Abschnitt „Das Unternehmen und das Gemeinwohl“ skizziert, sind in die Aktivitäten der nestbau AG alle in der Gemeinwohlbilanz angesprochenen Berührungsguppen einbezogen. Durch die Verbindung der verschiedenen Akteure entsteht auch auf unterschiedlichen Ebenen eine starke gesellschaftliche Wirkung.

Die Kooperation dieser Akteure ist ein gelungenes Beispiel für eine an Gemeinwohl-Kriterien orientierte Form wirtschaftlichen Handelns mit vielfältigen positiven Auswirkungen. Selbst wenn dies von manchen Akteuren in dieser Form gar nicht bewusst angestrebt wird, haben sie ihren Anteil daran, gesellschaftliche Wirkung zu erzeugen.

Der Beitrag zur Lösung gesellschaftlicher Probleme, in diesem Fall die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums, ist das Bindeglied, das die verschiedenen Akteure verbindet. Die Wirkungen gehen aber über den Nutzen der Produkte und Dienstleistungen hinaus.

Eine wichtige, wenn nicht die wesentliche, Rolle spielen hierbei die Eigenkapitalgeber:innen, die mit ihrem Geld einen positiven sozialen und ökologischen „Impact“ bewirken wollen. Dafür verzichten sie für einige Jahre auf Dividenden und begnügen sich später mit moderaten Dividenden. Mit ihren Kapitaleinlagen schaffen sie die Voraussetzung für die Umsetzung unsere Immobilienprojekte und damit unseres Beitrags zur Lösung gesellschaftlicher Probleme. Die durch die Aktionär:innen geschaffene Eigenkapitalbasis ist die Voraussetzung dafür, erforderliches Fremdkapital im benötigten Umfang zu beschaffen. Für die Eigenkapitalgeber bedeutet dies, ihr Geld nicht nur einer „schädlichen“ Wirkung zu entziehen, sondern bewusst einer sinnstiftenden Verwendung zuzuführen.

Fremdkapitalgeber, die ausschließlich sozial und ökologisch nachhaltige Projekte nach strengen Kriterien unterstützen und mit ihren Krediten eine gesellschaftliche Wirkung intendieren, steuern ca. 75 % der für die Realisierung unserer Projekte erforderlichen Finanzmittel bei.

Die in Summe durch Eigen- und Fremdkapital zur Verfügung gestellten finanziellen Mittel werden zu Einkommen von Lieferant:innen und Mitarbeiter:innen. Sie bilden damit für beide Gruppen zum einen die Voraussetzung für einen angemessenen Lebensunterhalt, sie geben zum anderen sowohl Lieferant:innen als auch Mitarbei-

ter:innen die Möglichkeit, sich mit ihren Beiträgen an der Realisierung sinnstiftender, sozial und ökologisch nachhaltiger Projekte zu beteiligen.

Auch unsere gewerblichen oder aus dem Sozialbereich stammenden Kund:innen / Mieter:innen unterstützen uns in der Lösung bestehender Probleme oder wirken gar als Multiplikatoren des Gemeinwohls: die Betreiber ambulant betreuter Wohngemeinschaften für Menschen, die auf Hilfe angewiesen sind, bieten eine ethische Versorgung auf Augenhöhe, Gewerbemieter wie z.B. in Kirchheim/Teck betreiben das Gewerbe nach Kriterien der Gemeinwohl-Ökonomie.

Und schließlich sind in unsere Aktivitäten gesellschaftliche Gruppierungen einbezogen – allen voran Kommunen, für deren Erreichen wohnungspolitischer Ziele oder Beiträge zum Erreichen der UN-Nachhaltigkeitszielen wir mit unseren Projekten einen Beitrag leisten.

Konkret werden mit unseren Bauprojekten Beiträge zur Lösung einer Reihe gesellschaftlicher Probleme geleistet (vgl. auch E1.2):

- Mangel an bezahlbarem Wohnraum
- Mangel an Wohnraum für Menschen, die einer besonderen Begleitung bzw. Betreuung bedürfen
- Bedarf an suffizienten, klimaverträglichen Immobilien mit möglichst geringem Ressourcen- und Flächenverbrauch
- Entgegenwirken einer Tendenz zur Gentrifizierung von Stadtteilen

Neben dem Beitrag zur Lösung gesellschaftlicher Probleme leisten die Immobilien auch einen Beitrag zur gesellschaftlichen Weiterentwicklung durch:

- Unterstützung von Kommunen bei der Verfolgung spezifischer Stadt- bzw. Quartiersentwicklungsziele
- Schaffung eines Angebots für neue Formen von Wohnen und Arbeit (z.B. Cluster-Wohnen, Co-Living)
- Innovatives Konzept zur Finanzierung von Gemeinwohl-orientierten Projekten durch Bürgerbeteiligung
- Verbreitung des Gemeinwohl-Gedankens durch unsere Leuchtturmprojekte

El 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 gleichzeitig 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 nestbau AG stellt Ende 2021 für mittlerweile ca. 80 Menschen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung. Das mag angesichts des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum in absoluten Zahlen zwar ein bescheidener Beitrag sein, wenn man sich allerdings das Zusammenwirken der unterschiedlichen Akteure zur Schaffung dieses Wohnraums vergegenwärtigt, erkennt man, dass sich hier ein beispielhafter Vorgang der Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung und sinnhaften Handelns vollzieht – privat und solidarisch finanzierter, sozialer und ökologisch nachhaltiger Wohnungsbau.

Mieter:innen / Bewohner:innen	2021	2020	Δ	Δ in %
Anzahl Bewohner:innen unter Mietspiegel	24	15	9	60%
Anzahl Bewohner:innen mit Sozialbindung	16	7	9	129%
Summe Mieter/Bewohner	40	22	18	82%
Anzahl Bewohner:innen betreutes Wohnen	40	28	12	43%
Anzahl Bewohner:innen total	80	50	30	60%

Tabelle 14: Bewohner:innen

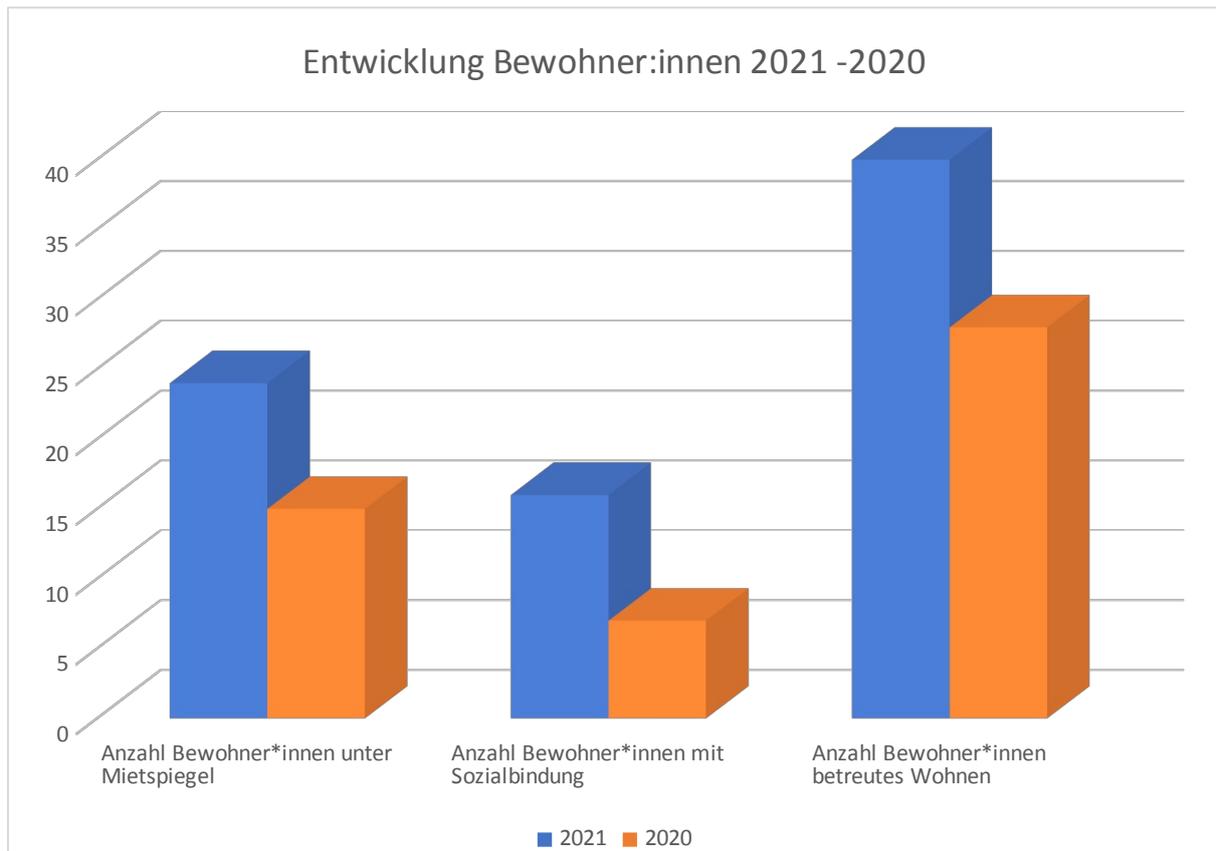


Abbildung 5: Entwicklung Bewohner:innen

Kennzahlen Gebäudeflächen (qm)	2021	2020	Δ	Δ in %
Wohnen UNTER MS	684	384	300	78%
Sozial geb. Wohnraum	380	172	208	121%
Summe Mietwohnungen (qm)	1.064	556	508	91%
Betreutes Wohnen qm	1.453	956	497	52%
Vermietete Wohnfläche	2.517	1.512	1.005	66%
Gewerbliche Fläche qm	1.354	309	1.045	338%
Temporäres Wohnen qm	583	177	406	229%
Summe Gewerblich	1.473	330	1.143	346%
Vermietete Fläche qm	3.990	1.842	2.148	117%

Tabelle 15: Gebäudeflächen

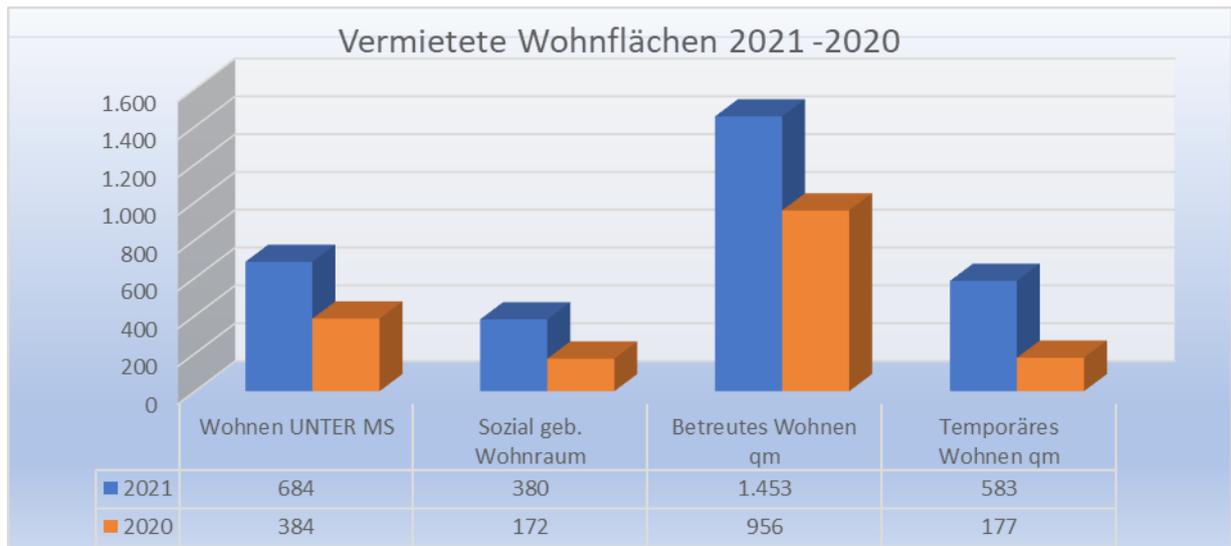


Abbildung 6: Vermietete Wohnflächen

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 im Jahr 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.⁴³ 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 Wohnraum nach unserem Verständnis ein soziales Gut ist, das allen zugänglich sein sollte.

Sowohl die Nutzung unserer Immobilien als auch die Gestaltung der nestbau-Modellhäuser orientieren sich an sozialen und ökologischen Kriterien. Dabei werden sowohl die Interessen unserer Mieter:innen als auch die Interessen der Nachbarschaft 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.

⁴³ <https://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/mieten-in-deutschland-so-teuer-ist-wohnen-laut-mietspiegel-a-1253832.html>

Unsere „normalen“ 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. Inzwischen haben wir auch eine Reihe von Wohnungen, die der Sozialbindung unterliegen und die an Personen mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden. 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. Eine 2021 abgeschlossene Machbarkeitsstudie zur Vereinbarkeit eines Holzbaus mit unserem Anspruch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, hat uns dazu bewogen, ein Bauprojekt, das im November 2022 beginnen soll, als Holzgebäude zu realisieren. Grundsätzlich befinden wir uns mit dem gleichzeitigen Verfolgen sozialer, ökologischer und ökonomischer Zielsetzungen in einem permanenten Abwägungsprozess.

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 im Hinblick auf eventuelle spätere Veränderungen am Haus ungleich flexibler als Wohnungseigentümergeinschaften.

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 Mieter:innen / Kund:innen 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).

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			

Tabelle 16: Matrix der Grundbedürfnisse nach Manfred Max-Neef

Durch die auf die Nachbarschaft ausgerichteten Einrichtungen bzw. Gebäudeteile, wie Coworking-Space oder Café (geplant in Stuttgart-Feuerbach) 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.



Abbildung 7: Gemeinschaftlich genutzter Raum in der „Demenz-WG“

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.

Beim Projekt „Metzinger Miteinander“ machen sich drei Menschen mit Behinderung auf den Weg zu mehr Teilhabe und Selbstbestimmung. Das Konzept, mit dem sie sich ihren Traum verwirklichen – eine inklusive Wohngemeinschaft für Menschen mit und ohne Behinderung – wird von den zukünftigen Bewohner:innen aktiv mitgestaltet. Das Projekt ist ein wichtiger Baustein auf dem Weg zu einer inklusiven Gesellschaft, in der jeder von jedem lernen kann, sich einbringen und entwickeln kann.

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 Gesellschaft⁴⁴, 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 Handlungsfelder⁴⁵ 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 Einglie-

⁴⁴ 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.

⁴⁵ Die Handlungsfelder wurde der Broschüre „Punkten für das Gemeinwohl und die SDGs“ des GWÖ-Mitgliedsunternehmens „Humanistic Management Practices“ entnommen.

derungshilfe, der „Demenz-WG“ oder der ambulant betreuten Pflege-WG für Ältere. Aber auch die Wohngemeinschaft 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.



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. Die Verweildauer in Altenpflegeheimen bis zum Tod liegt oftmals bei nur mehr 6 Monaten. Unsere Bewohner:innen leben im Schnitt deutlich länger – was eindeutig für die Qualität der Lebensumstände und die der Pflege spricht.



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. Neue Gebäude werden nach dem Standard KfW 40 geplant.



Unterstützung von Jungunternehmer:innen:

Die Bereitstellung von Coworking- und Co-Living 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 rendite-orientierte 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, Stroh- und Lehmbau, Recycling-Beton, 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 „Mietshäuser Syndikats“, der Genossenschaft „[neustart: solidarisch leben + wohnen](#)“ Tübingen und anderen gemeinwohl-orientierten Wohnbauprojekten 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 Wohnungsbauemarkt, um uns über innovative Ansätze für nachhaltige Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt auszutauschen. Hierzu gehört z.B. das städtische Baudezernat, die städtische Wohnungsbau-gesellschaft, 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 Stadtentwicklung:

Wohnraum für benachteiligte Personengruppen zu schaffen ist ein wesentlicher Bestandteil unseres Geschäftsmodells. 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 Modellhaus 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 darin, dass wir mit unseren Projekten unterschiedliche Akteure zur Realisierung gesellschaftlich relevanter Ziele zusammenbringen. Angefangen bei Eigenkapitalgeber:innen, die mit ihrem Geld einen sozial-ökologische Wirkung erzielen wollen über Lieferant:innen und Mitarbeiter:innen, die an der Realisierung der Bauprojekte aktiv mitarbeiten, bis hin zu gesellschaftlichen Gruppierungen, die durch ihre Forderungen und Förderungen zur Realisierung gemeinwohl-orientierter Projekte beitragen.

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 Indikatoren:

Kennzahlen Gebäudeflächen (m ²)	2021	2020	Δ	Δ in %
Wohnen UNTER MS	684	384	300	78%
Sozial geb. Wohnraum	380	172	208	121%
Summe Mietwohnungen (m²)	1.064	556	508	91%
Betreutes Wohnen m ²	1.453	956	497	52%
Vermietete Wohnfläche	2.517	1.512	1.005	66%
Gewerbliche Fläche m ²	1.354	309	1.045	338%
Temporäres Wohnen m ²	583	177	406	229%
Summe Gewerblich	1.473	330	1.143	346%
Vermietete Fläche m²	3.990	1.842	2.148	117%

Wohnfläche mit Sozialbindung in %	35,7%	30,9%	5%	
Wohnfläche pro Bewohner	26,6	25,3	1,3	5%
Wohnfläche pro Bewohner WG	36,3	34,1	2,2	6%

Kennzahlen Wohnungen	2021	2020	Δ	Δ in %
Anzahl Whg. unter Mietspiegel	6	3	3	100%
Anzahl Whg. mit Sozialbindung	5	2	3	150%
Anzahl Mietwohnungen	11	5	6	120%
Anzahl betreute Einrichtungen	5	4	1	25%
Anzahl Gewerbe im Gebäude	1	0	1	
Anzahl temporär vermieteter Wohnungen	15	11	4	36%

Kennzahlen Mieter:innen / Bewohner:innen	2021	2020	Δ	Δ in %
Anzahl Bewohner:innen unter Mietspiegel	24	15	9	60%
Anzahl Bewohner:innen mit Sozialbindung	16	7	9	129%
Summe Mieter:innen/Bewohner:innen	40	22	18	82%
Anzahl Bewohner:innen betreutes Wohnen	40	28	12	43%
Anzahl Bewohner:innen total	80	50	30	60%
Anzahl Mietverträge	16	9	7	78%

Sonstige Kennzahlen Gebäude	2021	2020	Δ	Δ in %
AHK Grundstücke und Gebäude	11.965	9.217	2.748	32%
Flächenversiegelung	2.312	2.312	0	0%

m² pro Bewohner:in	2021	2020	Δ	Δ in %
Wohnen UNTER MS	28,5	25,6	2,9	11%
Sozial geb. Wohnraum	23,8	24,6	-0,8	-3%
Summe Mietwohnungen (m²)	26,6	25,3	1,3	5%
Betreutes Wohnen m ²	36,3	34,1	2,2	6%
Vermietete Wohnfläche	31,5	30,2	1,2	4%

Tabelle 17: Raumbezogene Kennzahlen

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Fertigstellung der Immobilie in Kirchheim/Teck mit Wohnungen unter Mietspiegel, Wohnungen mit Sozialbindung, einer betreuten Wohngemeinschaft für ältere Menschen, Bewohnerin aus einem Frauenhaus sowie Co-Working und Co-Living Space.
- Projektstart Metzinger Miteinander – inklusive Wohngemeinschaft und Mietwohnungen unter Marktspiegel.
- Projektstart Pfrondorfer Neschtle – Wohnen für ältere Menschen mit der Möglichkeit der späteren Betreuung – erstes in Holzbauweise geplantes Gebäude

E1.2 Gesellschaftliche Wirkung der Produkte und Dienstleistungen

Die nestbau AG leistet mit ihren Produkten und Dienstleistungen auch einen Beitrag zum soziokulturellen Wandel und der Weiterentwicklung des Gemeinwesens. Fast alle der unter E.4.1 aufgezählten Beiträge zur Erreichung der UN-Entwicklungsziele (Social

Development Goals, kurz SDGs) 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
- Private Finanzierung gesellschaftlich relevanter Problemlösungen durch unsere Aktionärinnen und Aktionäre
- Beiträge zur Erhöhung von Standards
 - Ökologische Standards: z. B. durch das Projekt „Umweltwirkungen des Gebäudes in Hirschau“ (vgl. Anhang 3) 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

Eine weitere, eher subtile gesellschaftliche Wirkung könnte sich aus der Art ergeben, wie bei nestbau-Projekten unterschiedliche Akteure zur Lösung gesellschaftlicher

Probleme kooperieren. Geldgeber, Unternehmen und gesellschaftliche Gruppierung kooperieren hier aus eigener Initiative heraus, um zur Lösung gesellschaftlicher Probleme beizutragen. Das könnte auch in anderen Bereichen als Modell dienen und damit Hoffnung auf nachhaltige Entwicklungen in anderen Bereichen schüren.

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-Problematisierung 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 können. 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 exakt quantifizieren. Aufgrund der Corona-Pandemie gab es kaum noch spontane Besucher, allerdings fanden im Berichtszeitraum 2021 vereinbart ca. 15 Beratungsgespräche von Interessentinnen und Interessenten und / oder anderen Gemeinwohlorientierte Initiativen vor Ort statt. Die (ehrenamtlichen) Beratungstermine für andere Gemeinwohlorientierte Projekte sind im Anhang aufgelistet – eine durchschnittliche Teilnehmer:innen-Anzahl lässt sich hier jedoch nicht ermitteln, da die Gruppengrößen je nach Projekt stark schwanken können.

Über Veranstaltungen, die die nestbau AG organisiert oder besucht hat, konnten wir ca. 250 Besucher erreichen. Daneben gab es wieder eine Vielzahl an Kontakten, bei denen die o. g. Themen erörtert wurden. Es wurden zwei Zeitungsartikel über nestbau veröffentlicht und eine Anfrage vom Netzwerk Immobilien, Informationsmaterial für einen Auslandsvortrag bereit zu stellen.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- 2021 wurde das Gebäude in Kirchheim/Teck fertig gestellt und bezogen, das neben bezahlbarem Wohnraum auch wieder eine betreute Wohngemeinschaft für ältere Menschen beherbergt. Daneben entstand erstmals ein Co-Living-Space mit 10 Zimmern, der veränderten Bedürfnissen im Hinblick auf Wohn- und Arbeitsformen Rechnung trägt und somit einen Beitrag zu einem kulturellen Wandel leistet, bei dem gemeinsames Arbeiten und Leben im Mittelpunkt stehen.
- Die kompletten in Kirchheim geschaffenen Gewerbeflächen mit Co-Working-Space und Co-Living-Space wurden an das Gemeinwohl-orientierte Unternehmen GBSOFT vermietet. Der Geschäftsführer ist Gründungsmitglied der lokalen GWÖ-Regionalgruppe in Kirchheim/Teck und beabsichtigt mit dem Co-Working- / Co-Living-Projekt eine ganze Reihe gemeinwohl-orientierte Ideen umzusetzen, u.a. ein gemeinschaftsbasiertes Netzwerk im IT-Bereich, Veranstaltungen im Bereich digitaler Bildung, insbesondere um Mädchen einen leichteren Zugang zu Technikthemen zu ermöglichen und weitere Ideen im Hinblick auf Gemeinwohl-Ökonomie und Umweltschutzthemen.
- Zwei Projekte befinden sich 2021 im Planungsstadium: Ein Projekt, bei dem ebenfalls das Thema gutes Leben im Alter im Mittelpunkt steht (das Pfrondorfer Neschtle) und ein Projekt, bei dem das Thema Inklusion im Mittelpunkt steht (Metzinger Miteinander).

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 € 10,217 Mio. Bei durchschnittlich 20,6 % Lohnkosten⁴⁶ im Baugewerbe entfallen also ca. € 2,105 Mio. auf Personalkosten bei unseren Projektpartnern.

2021 betrug das Investitionsvolumen € 2,949 Mio., d. h. dass ca. € 607.000 indirekt zu Lohneinkommen beitragen, was bei den am Bau durchschnittlichen Lohnkosten Einkommen für über 14 Beschäftigte und Sozialversicherungs- und Steuerabgaben von ca. € 243.000 bedeutet.

⁴⁶ <https://www.bauprofessor.de/kostenstruktur-baugewerbe/>

	2021	Quelle
Investitionen Nestbau	2.760.822,49	
Durchschnittliche Lohnkosten beim Bau von Gebäuden	20,6%	https://www.bauprofessor.de/kosten-struktur-baugewerbe/
daraus resultierender Lohnanteil	568.729,43	
Bruttogehalt im Baugewerbe	35.409,79	https://www.steuerklassen.com/gehalt/bau-arbeiter/
SV AG-Anteil 19,5 %	6.904,91	https://www.lohn-info.de/sozialversicherungsbeitraege2021.html
Summe Personalkosten incl. SV	42.314,70	
entspricht ca. einer Anzahl an Beschäftigten	13,44	
Summe Personalkosten für 13,44 Beschäftigte, incl. Sozialversicherung Arbeitgeber und Arbeitnehmer	568.709,56	
Lohnsteuer	185.603,96	je 20% Arbeitgeber und 20 % Arbeitnehmer
	41.898,12	Mittelwert der Steuerklassen 1 und 3
Summe "sekundäre" Abgaben	227.502,08	

Tabelle 18: : Sekundäre Abgaben 2021

Verpflichtende Indikatoren:

Wertschöpfungsrechnung in TEUR	2021	2020	Δ	Δ in %
Einnahmen	407	271	136	50%
Kaltmieten	251	233	18	8%
Projekte	44	0	44	
NK	62	27	35	132%
Sonstige	50	12	39	332%
	0	0		
Vorleistungen	325	249	77	31%
Gebäudekosten ohne AFA & Zinsen	25	13	12	99%
Nebenkosten	68	47	22	46%
Sachkosten ohne AFA	232	189	43	22%
	0	0		
= Bruttowertschöpfung	81	22	59	265%
./. AFA	90	107	-18	-16%
= Nettowertschöpfung	-8	-85	77	-90%
	0	0		
+ Zukunftsausgaben	103	91	12	14%
	0	0		
Nettowertschöpfung vor Zukunftsausgabe	95	6	89	

Tabelle 19: Wertschöpfung

Nettoabgabenquote	2021	2020	Δ	Δ in %
SV AG Anteil	27	13	14	108%
Steuern	0	0	0	
Nettoabgaben	27	13	14	108%
Nettoabgabenquote in %	29%	233%		

Tabelle 20: Nettoabgabenquote

E2.2 Freiwillige Beiträge zur Stärkung des Gemeinwesens⁴⁷

Die nestbau AG veranstaltet regelmäßig Vorträge und der Vorstand nimmt regelmäßig an Podiumsdiskussionen teil, bei denen es um die Themen wie soziales und nachhaltiges Wohnen, um gesellschaftliche Aspekte im Wohnungsbau, Entwicklung neuer Wohnformen etc. geht. Darüber hinaus informieren wir Interessierte auch über unsere eigenen Projekte und die dabei gemachten Erfahrungen im Rahmen von Veranstaltungen oder in Interviews.

Die kostenlosen Beratungen sozialer Initiativen stellen einen weiteren Bestandteil gesellschaftlich relevanter Beiträge dar.

2021 standen auch zwei Veranstaltungen mit direktem GWÖ-Bezug auf der Agenda, deren Ziel es war die Gemeinwohl-Ökonomie anhand praktischer Unternehmensbeispiele vorzustellen – eine Podiumsdiskussion im Rahmenprogramm des Tübinger Sommernachtskinos, sowie die Informationsveranstaltung „Gemeinwohl-Ökonomie aus unternehmerischer Sicht“ im Franz!Werk in Tübingen.



Abbildung 8: Sommernachtskino, Podiumsdiskussion zur GWÖ

⁴⁷ Eine vollständige Übersicht aller Veranstaltungen, Beratungen etc. findet sich im Anhang.

Insgesamt hielt der Vorstand der nestbau AG im Berichtszeitraum 7 Vorträge bzw. Inputs bei Veranstaltungen, nahm an 4 Konferenzen teil, führte 3 kostenlose Beratungen durch und nahm an 2 GWÖ-Veranstaltungen als Repräsentant eines gemeinwohl-orientierten Unternehmens teil. Schließlich führte die nestbau AG 2021 noch eine eigene Veranstaltung durch:

VERANSTALTUNGSHINWEIS

Fachvortrag "Neues Heizen mit Strom"

Für unsere Gebäude setzen wir auf Nachhaltigkeit. Auf der Suche nach neuen Impulsen laden wir Prof. Timo Leukefeld aus Freiberg ein, über eine alternative Art des Heizens zu sprechen: Können elektrische Wandheizungen, die über Photovoltaik gespeist werden, ein Schritt zu einer ökologischen Low-Tech-Wärmeversorgung sein?



1. Förderung gesellschaftlich relevanter Gruppen und Organisationen durch Mitgliedschaft

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





2. 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.

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 2022 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.

3. Sonstiges Engagement

Mit einem Sponsoring haben wir den Druck des Kalenders „Seitenblicke Tübingen“ mitfinanziert. Die Erlöse aus dem Kalender wurden der Organisation [World Bicycle Relief](#) gespendet, die mit Fahrradspenden die Mobilität in Entwicklungsländern verbessert.

Verpflichtende Indikator:

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 hat 2021 an 18 Veranstaltungen teilgenommen, die sich um das Thema gemeinwohl-orientiertes Bauen drehen. 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 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. 10 bis 50 Teilnehmer:innen pro Veranstaltung. Darüber hinaus werden weitere Personen durch Berichte über unsere Aktivitäten in der Zeitungen erreicht.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Projekt „Neues Altenwohnen“ in Kooperation mit der Architektur-Fakultät am Karlsruher Institut für Technologie wurde abgeschlossen.
- Mehrere Vorträge und (kostenlose) Beratungen gemeinwohl-orientierter Wohnprojekte wurden durchgeführt (Auflistung aller Vorträge siehe Anhang 2)

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.

E3 Reduktion ökologischer Auswirkungen

Zu Beginn unserer Bautätigkeiten verfolgten wir eine Reduktion ökologischer Auswirkungen im Wesentlichen dadurch, dass wir Immobilien bauten, die im Betrieb nur wenig Energie verbrauchen. Seit geraumer Zeit beschäftigen wir uns jedoch intensiv auch mit der Frage, inwiefern bei unseren Bauprojekten nachwachsende Rohstoffe, bzw. Recyclingbeton genutzt werden können, da die „Graue Energie“, die in Beton steckt, für einen wesentlichen Anteil an allen CO₂-Emissionen verantwortlich ist.

Zu Recyclingbeton, Holz, Lehm und Stroh als Baustoffe wurden mittlerweile eine Reihe konkreter Recherchen durchgeführt.

E3.1 Absolute Auswirkungen / Management & Strategie

Herstellung: Der Bau von Immobilien

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

- 1.1 Flächenverbrauch
- 1.2 Baumaterialien
- 1.3 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 die in D3 erörterten baulichen Maßnahmen zur Förderung von Suffizienz eine 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 reduziert oder gar obsolet.⁴⁸

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

Flächenverbrauch:

Das einzige Bauprojekt, das im Berichtszeitraum fertiggestellt wurde, ist das Projekt im Steingauareal in Kirchheim/Teck. Das Grundstück, auf dem die Immobilie errichtet wurde, war davor bereits bebaut und wurde gewerblich genutzt. Das Gebäude in Kirchheim hat eine Grundfläche von 936 m², dadurch erhöhte sich der gesamte Flächenverbrauch für alle nestbau-Immobilien auf 2.312 m². Davon entfallen 408 m² (17,6 %) auf Neuversiegelung, alle anderen Grundstücke waren bereits davor (gewerblich) genutzt.

⁴⁸ vgl. hierzu <https://www.nestbau-ag.de/das-nestbau-modellhaus> - Flexible Wohnungen

Für zwei Bauvorhaben, bei denen die Bauarbeiten 2022 beginnen sollen, wurden bereits 2020 die Grundstücke erworben, eines davon in Erbpacht. Auf diesem Grundstück stand bereits ein Gebäude, sodass der Flächenverbrauch hier gering ist. Beim zweiten Grundstück handelt es sich um eine Gewerbebrache, die vormals als Lagerplatz für Baustoffe diente.

Bei keinem unserer Projekte kommt es zu einem Eingriff in den Lebensraum von bedrohten Pflanzen oder Tieren.



Baumaterialien:

Seit 2020 beschäftigen wir uns systematisch mit dem Thema Holz als Baustoff.

Neben einer Untersuchung des CO₂-Einsparpotenzials durch Holzbauweise, die 2021 fertiggestellt wurde (vgl. Anhang Projekt „Umweltwirkungen des Gebäudes in Hirschau“) fanden 2021 auch Besuche bei einem Hersteller von Holzhäusern statt, bei denen wir uns über die konkrete Realisierung von Holzhäusern informierten.⁴⁹ Als Ergebnis dieser Untersuchungen wird das Bauprojekt „Pfrondorfer Neschtle“ als Holzbau realisiert. Damit sammeln wir auf

diesem Gebiet erste eigene praktische Erfahrungen.

Daneben gab es einen Besuch bei der in Freiburg ansässigen Zimmerei Grünspecht eG⁵⁰, wo wir uns über Lehm und Stroh als Baustoff informierten und auch über die Möglichkeiten gemeinsamer Projekte sprachen.

Bautätigkeit:

Die ökologischen Auswirkungen unserer Bautätigkeit haben wir bisher noch nicht erfasst. Für das Projekt „Pfrondorfer Neschtle“ (Baubeginn voraussichtlich November 2022) ist die Erstellung einer umfassenden Ökobilanz geplant, bei der auch die Auswirkungen der Bautätigkeit erfasst werden.

Laufender Betrieb – Verwaltung und Vermietung

Weitere – wenn auch im Vergleich zu unseren Bautätigkeiten geringen – ökologischen Auswirkungen resultieren aus dem Geschäftsbetrieb und der Vermietung. Aufgrund des Umstiegs auf 100 % Ökostrom fällt diese Quelle für CO₂-Emissionen weg:

⁴⁹ <https://www.nestbau-ag.de/blog/unser-besuch-beim-holzbau-maxacht-in-stuttgart>

⁵⁰ <https://www.zimmerei-gruenspecht.de/>

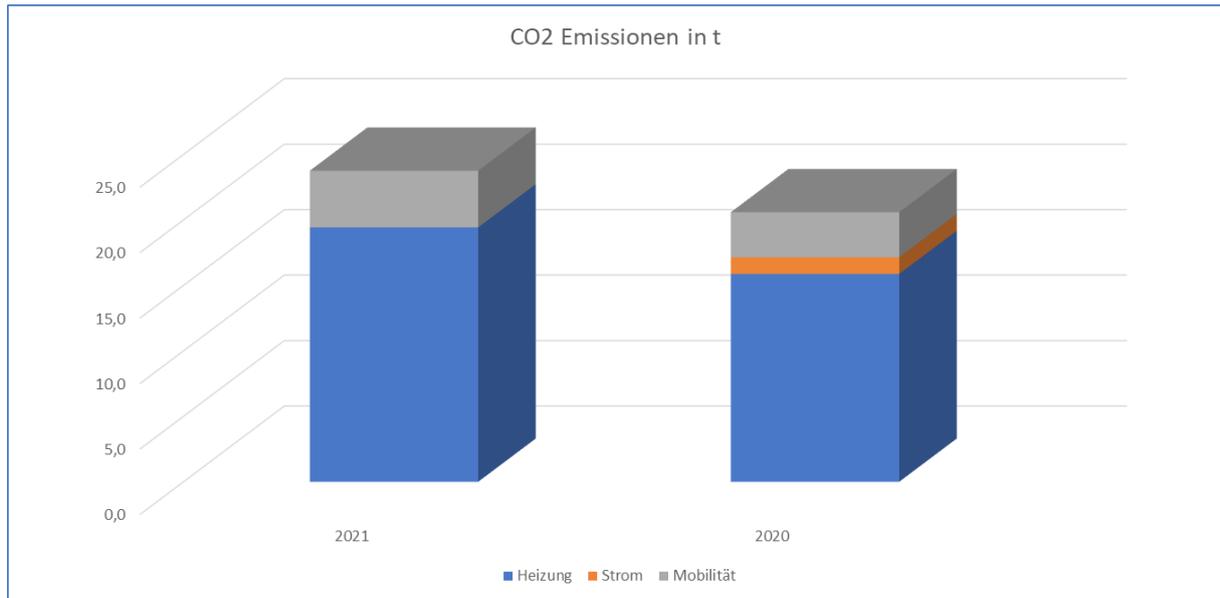


Abbildung 9: CO₂-Emissionen

CO2 Emissionen in kg Berichtsjahr	2021	2020	Δ	Δ in %
Heizung	19,4	15,9	3,6	22%
Strom	0,0	1,3	-1,3	-100%
Mobilität	4,3	3,4	0,9	26%
Summe	23,8	20,6	3,2	15%

Tabelle 21: Emissionen CO₂-Äquivalente

	2021	2020	Δ	Δ in %
CO2 Emissionen Heizung (in kg) pro BewohnerIn	328	343	-15	-4%

Tabelle 22: CO₂-Emissionen pro Bewohner:in

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

Das Gebäude im Schleifmühleweg wurde nach dem Standard KfW 55 gebaut. In Anbetracht der suffizienten Bauweise und über 90 m² Solarthermie-Kollektoren auf dem Dach mit entsprechender Speicherkapazität im Keller reduziert sich der Primärenergiebedarf pro Bewohner auf 36 % des KfW 100 Referenzgebäudes.

Verpflichtende Indikatoren (Umweltkonten)

Umweltkonten	2021	2020	Δ	Δ in %
Energie - Heizung (kWh)	117.891	100.573	17.318	17%
Erdgas (kWh)	88.495	71.834	16.661	23%
Fernwärme (kWh)	16.611	14.354	2.257	16%
Nahwärme (kWh)	0	0	0	
Energie - Strom (kWh)	0	0	0	
Tü-Strom (kWh)	0	6.858	-6.858	-100%
Grünstrom (kWh)	12.785	7.527	5.258	70%
Grünstrom Eigenerzeugung (kWh)	0	0	0	
Mobilität				
Diesel (l)	1.092	1.201	-109	-9%
Benzin (l)	601	108	493	457%
ÖPNV (km)	160	0	160	
Bahn Fernverkehr	0	0	0	
Sonstiges				
Trinkwasser m ³	5.511	4.676	835	18%

Tabelle 23: Umweltkonten Energie und Wasser 2021

CO ₂ Emissionen in kg Berichtsjahr	2021	2020 ⁵¹	Δ	Δ in %
Energie - Heizung	19.427	17.149	2278	13%
Erdgas (kWh)	17.434	14.151	3.282	23%
Fernwärme (kWh)	1.993	1.722	271	16%
Nahwärme (kWh)	0	0	0	
Energie - Strom (kWh)	0	0	0	
Tü-Strom (kWh)	0	1.276	-1.276	-100%
Grünstrom (kWh)	0	0	0	
Grünstrom Eigenerzeugung (kWh)	0	0	0	
Mobilität	4.332	3.439	893	26%
Diesel (l)	2.895	3.183	-288	-9%
Benzin (l)	1.425	256	1.169	457%
ÖPNV (km)	13	0	13	
Bahn Fernverkehr (km)	0	0	0	

Tabelle 24: Umweltkonten CO₂-Emissionen / - Äquivalente

Sonstige Kennzahlen Gebäude 2	2021	2020	Δ	Δ in %
Flächenverbrauch (abs)	2.312	1.376	936	68%
Flächenverbrauch pro Bewohner*in	29	28	1	5%

Tabelle 25: Flächenverbrauch

⁵¹ Die Differenz zum Vorjahr resultiert daher, dass rückwirkend die Verbrauchsdaten für Hirschau und EB47 vorlagen.

Hinweise Auditor:in beim letzten Audit:

Fortführung der Umweltkonten und Erweiterung auf alle Projekte

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Das fertiggestellte Gebäude in Kirchheim vermietet Dachflächen für die Photovoltaik-Anlage der Teckwerke Bürgerenergie eG.
- Eine Analyse der wesentlichen verwendeten Baumaterialien und deren ökologische Auswirkungen (*Global Warming Potential* & Primärenergieverbrauch) wurde für die Immobilie in Hirschau fertiggestellt (vgl. Anhang 3). Auf Basis dieser Analyse wurde die Immobilie in Tübingen-Pfrondorf als Holzhaus geplant.
- Mit der Zimmerei Grünspecht e.G. in Freiburg wurde über Möglichkeiten der Verwendung alternative Baustoffe wie z.B. Stroh- und Lehm gesprochen, auch die Absicht, ein gemeinsames Bauprojekt zu verwirklichen wurde erörtert. Ein erstes beabsichtigtes gemeinschaftliches Projekt fiel aber (vorerst) den kurzfristig veränderten Zuschussvergabemodalitäten der KfW-Bank zum Opfer.
- Das Projekt GWÖ-Rechnungswesen wurde fortgeführt. Nach Vorarbeiten 2020 konnten 2021 erstmals eine ganze Reihe statistischer Daten in der Buchhaltung erfasst werden. Unter anderem werden mittels statistischer Konten Mengenverbräuche von Treibhausgasrelevanten Beschaffungen (Erdgas, Diesel, Strom...) erfasst und können damit systematischen Auswertungen zugänglich gemacht (vgl. Anhang 4).

Verbesserungspotenziale / Ziele:

- Die Verwendung von Strom aus regenerativen Quellen beim Bau von Immobilien wäre eine einfach umzusetzende Maßnahme. Dies soll beim nächsten Bauprojekt, bei dem die nestbau AG Bauherr ist, realisiert werden.
- Die Verwendung von Holz als Baumaterial leistet einen erheblichen Beitrag zu ökologischerem Bauen. Ein Pilotprojekt befand sich 2021 in der Planungsphase und wird voraussichtlich ab November 2022 realisiert.
- Die Verwendungsmöglichkeit von alternativen Baumaterialien wie Lehm und Stroh weiterverfolgen

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 wie 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 die relative ökologische Auswirkung pro Bewohner 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 im Hinblick auf Herstellprozesse von Immobilien nicht bekannt.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

Um die beim Bau von Immobilien auftretenden ökologischen Auswirkungen zu ermitteln, wurde beschlossen beim nächsten Projekt, bei dem wir Bauherr sind, entsprechende Daten zu erfassen. Dies wird voraussichtlich der Bau in Tübingen Pfrondorf sein. Hier soll projektbegleitend eine Ökobilanz erstellt werden, die sowohl die Erstellung als auch die verwendeten Materialien umfasst. Vorgespräche hierzu haben bereits stattgefunden.

Für die verwendeten Materialien beim Projekt „Zuhause in Hirschau“ konnte eine Analyse 2021 abgeschlossen werden. (Vgl. Anhang 3).

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 (vgl. 2019/2020 Gemeinwohlbilanz der nestbau AG).

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).

Darüber hinaus bietet unser Firmenblog eine Vielzahl an erläuternden oder vertiefenden Informationen und bietet auch qualifizierten Gast-Autor:innen aus unserem Netzwerk eine Plattform, ihr Wissen zu teilen.

Verpflichtende Indikatoren:

1. Veröffentlichung eines Gemeinwohlberichts oder eine gleichwertige gesellschaftliche Berichterstattung

Mit der Erstellung des mittlerweile dritten Gemeinwohl-Berichts wird ein weiterer wichtiger Schritt zur Steigerung von Transparenz umgesetzt und ein Impuls gegeben, der Gemeinwohlbilanz innerhalb der unternehmerischen Berichterstattung eine

größere Rolle zukommen zu lassen. Mit dieser dritten Auflage realisieren wir erstmals die parallele (und integrierte) Erstellung einer Gemeinwohlbilanz und eines finanziellen Jahresabschlusses. Die Gemeinwohl-Bilanz soll dadurch – ganz im Sinne der GWÖ-Philosophie – zum führenden Berichtsstandard werden, um den Erfolg des Unternehmens (im Sinne des Beitrags zum Gemeinwohl) zu beurteilen, während die Finanzbilanz nur mehr Auskunft darüber gibt, mit welchen finanziellen Mitteln dies realisiert wurde. Diese integrierte Berichtserstellung wird im Rahmen einer Bilanzpressekonferenz im April 2022 der Öffentlichkeit präsentiert. Der vorliegende Gemeinwohl-Bericht gibt nochmals wesentlich detailliertere Einblicke in unsere Aktivitäten.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Veröffentlichung der zweiten Gemeinwohl-Bilanz im März 2021

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)⁵². 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 der Regionalzeitung breit und kontrovers diskutiertes Projekt, bei dem verschiedene Berührungsgruppen (Anwohner, Kirchenmitglieder...) ihre Interessen und Haltungen vertreten konnten.⁵³ (vgl. 2019/2020 Gemeinwohlbilanz der nestbau AG)

Sowohl ein höheres Maß an gesellschaftlicher Mitentscheidung als auch eine verstärkte Verankerung Gemeinwohl-relevanter Entscheidungen resultiert aus der Erweiterung des Aufsichtsrats der nestbau AG um 3 Personen, die wesentlichen gesellschaftlichen Berührungsgruppen eine Stimme geben und Garanten einer gemeinwohl-orientierten Ausrichtung der nestbau AG sind.

⁵² <https://www.tuebingen.de/17810.html#/16762>

⁵³ <https://www.linkedin.com/pulse/pflege-wg-gefl%C3%BCchtete-familien-unter-einem-dach-ulrich-otto/>

- Eine Mitarbeiterin des Weltethos-Instituts
- Die Geschäftsführerin des Landesverbandes Selbsthilfe Körperbehinderter Menschen Baden-Württemberg e.V.
- Ein Vertreter der Gemeinwohl-Ökonomie

Der Aufsichtsrat der nestbau AG hat nicht nur die Aufgabe, über finanzielle Sachverhalte zu wachen, sondern auch über die sozioökologischen Sachverhalte und den Beitrag zum Gemeinwohl. Hiermit wird sichergestellt, dass die Orientierung am Gemeinwohl bei allen wesentlichen Entscheidungen und Themen gewährleistet ist und ethischen, sozialen und ökologischen Gesichtspunkten eine gewichtige Stimme verliehen wird.

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, jedoch wird durch die Besetzung des Aufsichtsrates gewährleistet, dass relevante gesellschaftliche Gruppierungen durch Interessenvertreter im obersten Gremium der nestbau AG repräsentiert sind und eine Stimme haben (s.o.).

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

Erweiterung des Aufsichtsrates um drei Vertreter:innen gesellschaftlich relevanter Berührungsgruppen (vgl. E4.1).

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

In den nächsten zwei bis drei Jahren stehen bis zu fünf konkrete Bauprojekte an, die sich entweder bereits im Planungsstadium befinden und für die zum Teil die Grundstücke bereits erworben wurden, für die Baugesuche eingereicht wurden oder für die

wir eine Option erhalten haben. Mit jedem dieser Projekte werden soziale und ökologische Verbesserungen angestrebt.

Noch in diesem Jahr soll mit dem Bau des ersten Holzhauses in Tübingen-Pfrondorf begonnen werden, das durch die Erstellung einer Ökobilanz begleitet wird. In Metzingen soll auch noch in diesem Jahr Baubeginn sein. Dort entsteht eine inklusive Wohngemeinschaft, in der behinderte und nicht-behinderte Menschen zusammenleben werden. In Tübingen ist eine Clusterwohnung (Baubeginn 2023) geplant, in Freiburg ist ein Haus in Holz-Strohballenbauweise geplant (Baubeginn 2024).

Durch die Bauprojekte werden eine Reihe von bezahlbaren Wohnungen entstehen und es wird Wohnraum für Personen geschaffen, die mit besonderen Herausforderungen konfrontiert sind (betreutes Wohnen, inklusives Wohnen...). Durch diese Projekte werden wir Erfahrungen mit alternativen, nachwachsenden Baustoffen sammeln und den Weg ebnen, diese auch für größere Projekte anzuwenden.

Eine aus den geplanten Bauprojekten resultierende Aufgabe ist es, genügend Menschen, mit ihrem Geld eine Wirkung zu erzielen wollen, davon zu überzeugen dies als „Eigentümer:in“ der nestbau AG zu tun. Um das hierfür erforderliche Vertrauen aufzubauen, werden wir auch weiterhin an der Verbesserung von Transparenz und finanzieller Sicherheit arbeiten.

Hierzu gehört auch die kontinuierliche Verbesserung im Hinblick auf die Planung, Lenkung und Realisierung finanzieller, ökologischer und sozialer Ziele und Maßnahmen. Diesem Zweck dient auch die hier vorliegende dritte Gemeinwohl-Bilanz der nestbau AG, die einerseits dazu dient, unsere Aktivitäten transparent zu machen und gegenüber unseren Berührungsgruppen zu kommunizieren, uns andererseits aber auch als ein Instrument zur Lenkung und Organisationsentwicklung dient.

Kurzfristige Ziele

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

Pfrondorfer Neschtle:

- Erstes Holzhaus
- Erstellung einer Ökobilanz
- Einbeziehung von Planern und Gewerken in das Thema ökologische Nachhaltigkeit
- Umstieg auf Ökostrom beim Bau von Immobilien prüfen und ggf. umsetzen

Langfristige Ziele

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

- Erstes Gebäude in Holz-Strohballenbauweise erstellen
- 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 Menschenrechten und Bekämpfung von Korruption

2.1. 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)

2.2. 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)

2.3. 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)

2.4. 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)

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

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 Mitunternehmen)
- 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)

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)
Maria Kathrin Laux (Buchhaltung)
Jördis Binroth (Öffentlichkeitsarbeit)
Markus Buckenmayer (Werkstudent)
Peter Frank (GWÖ-Berater)

Folgende Personen-Arbeitsstunden wurden ca. aufgewendet:

Besprechungen zu den Bilanz-Themen ca. 15 Stunden
Besprechung, Bereitstellen und Vorbereiten der Daten zur Ermittlung von Finanz- und
Personalindikatoren ca. 15 Stunden
Ermittlung / Berechnung (Finanz, Einkaufs-, Personal-, Umwelt-)Indikatoren
ca. 30 Stunden
Bericht schreiben ca. 70 Stunden
Lektorat: 20 Stunden
Summe ca. 150 Stunden

Datum: 16.03.2022

Anhang

Anhang 1: Umgesetzte Maßnahmen der nestbau AG im Berichtszeitraum 2021

1. Informationsbesuche zur Verwendungsmöglichkeit alternative Baumaterialien
 - a) Januar 2021: Besuch bei MaxAcht in Stuttgart, Holzbau
 - b) April 2021: Besuch bei der Zimmerei Grünspecht eG Freiburg, Experten für Lehm-Strohballen-Bauweise. Über die Expertise im modularen Bauen mit Holz hinaus haben sich die Grünspechte seit gut 2,5 Jahren auf den Holz-Strohballenbau fokussiert.
2. Energieversorgung verbessert
 - a) Dachfläche des Gebäudes in Kirchheim/Teck wurde der Energiegenossenschaft Teckwerke Bürgerenergie zur Produktion von Solarstrom zur Verfügung gestellt.
3. Projekt „Umweltwirkungen des Gebäudes in Hirschau“ – Strategieentwicklungsprozess zu klimaneutralem Bauen wurde mit einer Machbarkeitsstudie abgeschlossen
 - 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 beim Planungsbüro beauftragt, geplanter Baubeginn November 2022.
4. Risikovorsorge
 - a) Langfristiger Finanzplan / Investitionsplan wurde aktualisiert
5. Ökologisches Rechnungswesen / Nachhaltigkeitscontrolling:
 - a) Erweiterung der Buchhaltungskonten nach ökologischen und sozialen Kriterien wurde umgesetzt.
 - b) Einführung statistischer Konten / Umweltkonten zur Erfassung von Energieverbräuchen, Mobilität etc. zur leichteren Ermittlung von CO₂-

- Emissionen und anderen umweltrelevanten Aspekten wurden 2021 erstmals bebucht.
- c) Kostenrechnung mit differenzierter Erfassung von Zukunftsausgaben und den Beiträgen zum Gemeinwohl, Daten zur Ermittlung relevanter Indikatoren für die Gemeinwohl-Bilanzierung
 - d) Verbesserung der Datenaufbereitung für Gemeinwohl-Bilanz-relevante Lieferanten-/ Beschaffungsanalysen wurde weitergeführt
6. Maßnahmen zur Verbesserung von Transparenz und Mitbestimmung
- a) Zweite Gemeinwohl-Bilanz für das Jahr 2019 und 2020 wurde im Herbst 2021 veröffentlicht
7. Mitarbeiter
- a) Im Arbeitsvertrag wurde formal geregelt, dass Überstunden nicht verfallen.
 - b) Ein regelmäßiges Teammeeting wurde eingeführt und ersetzt formell geführte Mitarbeitergespräche.
 - c) Projekt „Wissenstransfer“ zur Schaffung von mehr Transparenz und Verbesserung der Kooperation der Mitarbeitenden wurde fortgeführt.
 - d) Teambildungsprozess als Baustein zur systematischen Förderung von Eigenverantwortung wurde fortgeführt, Mitarbeiter:innen führten Einstellungsgespräche eigenverantwortlich und trafen Entscheidung über Neueinstellungen.
8. 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, wurde abgeschlossen.
 - b) Umwandlung von mehreren Wohneinheiten in Wohnungen mit Sozialbindung

Anhang 2: Freiwillige Beiträge zum Gemeinwohl 2021

<u>Tag</u>	<u>Veranstaltung</u>
07.01.2021	Online- Beratung einer Gruppe von Eltern mit behinderten Kindern aus Köln: Wie kann inklusives Wohnen in einem Quartier entstehen („Dorf im Viertel“)?
25.02.2021	Teilnahme an Gründung der Dachgenossenschaft Wohnen Tübingen
09.03.2021	Vorstellung der Idee einer Bürger-Gesellschaft für ein Wohnprojekt bei der ev. Kirchengemeinde Derendingen

- 19.03.2021 **Teilnahme** am „Stadtentwicklungskongress“ B90/Grüne
- 16.04.2021 **Teilnahme** am Netzwerktreffen des Bündnisses „Immovielien“
- 26.04.2021 **Vortrag** beim Deutschen Verband für Angewandte Geographie e.V. :
 Möglichkeiten der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum durch
 Bürger-Wohnbau-Gesellschaft
- 30.04.2021 Information in Freiburg bei Grünspecht eG: Möglichkeiten
 umweltfreundlichen Bauens mit Stroh-/Holzrahmen-Konstruktion
- 19.05.2021 **Interview** für Johanna Betz, Uni Tü, FB Politikwissenschaften,
 Projekt „Gemeinwohl-relevante öffentliche Güter. Die politische
 Organisation von Infrastrukturaufgaben im Gewährleistungsstaat“
 zum Thema Bürger-AG im Wohnungsbau
- 26.05.2021 **Beratung** Umfeld Stiftung TRIAS zum Thema Abgrenzung
 Anwendungsbereiche eG / AG
- 11.06.2021 Teilnahme an Konferenz Immovielien „Gemeingut Stadt“
- 17.06.2021 **Vortrag:** Bau ambulant betreuter Wohngemeinschaften durch
 gemeinwohl-orientierte Gesellschaft bei der Beratungsstelle für
 gemeinschaftliches Bauen und Wohnen Stuttgart
- 23.06.2021 **Input zum Workshop** „Quartiersmanagement und Quartiersarbeit als
 Wirkstoff für eine nachhaltige und inklusive Stadt(teil)entwicklung?“
- 29.07.2021 **Beratung** einer Gruppe interessierter Bürger:innen aus Ostfildern
 zum Thema „Organisationsformen eines Gemeinschafts-
 Wohnprojekts“
- 02.08.2021 **Teilnahme an Diskussionsrunde** GWÖ Tübingen im Vorfeld der
 Filmvorstellung „Wir retten die Welt“
- 22.10.2021 **Vorstellung** Tübinger GWÖ-Unternehmen, darunter nestbau AG, im
 Franz!Werk Tübingen
- 02.11.2021 Durchführung **Infoveranstaltung** mit Prof. Leukefeld: Neues Heizen
 mit Strom?
- 23.11.2021 Seeborn, Mehrzweckhalle: **Input und Diskussion** zum Thema
 Gemeinschaftswohnen / Altenwohnen in einer kleinen Gemeinde /
 bürgerschaftliches Engagement / Organisationsform / Abgrenzen
 Bauträger / Finanzierungsmöglichkeiten
- 30.11.2021 Hospitalhof, Stuttgart: **Input bei Fachtagung** zu ambulant betreuten
 Wohngemeinschaften „Die Bürgeraktiengesellschaft als Alternative
 zur Genossenschaft“ mit konkreten Beispielen von ambulant
 betreuten WGs
- 02.12.2021 **Input bei Fachgespräch** im Rahmen der IBA27: Anforderungen
 gemeinwohl-orientierter Akteure an Vergabekriterien bei
 Grundstücksvergaben

Anhang 3: Wie sind die Umweltauswirkungen unserer Bautätigkeiten?

Autor: Markus Buckenmayer

Exemplarische Analyse des Gebäudes der Eigentümergesellschaft „Zuhause in Hirschau“

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, hat die nestbau AG exemplarisch ein im Jahr 2019 fertiggestelltes Gebäude in Hirschau auf dessen Umweltwirkung hin analysiert. Es handelt sich um ein dreistöckiges Wohnhaus mit einer ambulant betreuten Pflege-Wohngemeinschaft im Erdgeschoss, welche im Eigentum der nestbau AG steht, sowie sieben Wohnungen in Ober- und Dachgeschoss. Es bietet Platz für ca. 30 Personen.

Die Vorgehensweise

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

Im nächsten Schritt wurden für die Baustoffe das globale Erwärmungspotential und die nicht erneuerbare Primärenergie als relevante Umweltindikatoren festgelegt. Über die entsprechenden Datensätze der Ökobaodat konnten für diese beiden Indikatoren Gesamtwerte für das Referenzgebäude ermittelt werden.⁵⁴

Die Datensätze gehen von einer Gesamtlebensbetrachtung aus, d. h. es wird auch ein eventueller Energiebedarf für die spätere Abfallbehandlung oder eine Energierückgewinnungsmöglichkeit durch Recycling oder thermische Verwertung eines Baustoffes berücksichtigt. Aufgrund vorhandener Diskrepanzen zwischen Handwerkerangaben und den aus den Plänen errechneten Massen für einige Baustoffe, sowie gewisser Unsicherheiten bezüglich des exakt verwendeten Werkstoffes, wurde sich für einen Vergleich zwischen „Best-Case“ (geringstmögliche Umweltwirkung) und „Worst-Case“ (höchstmögliche Umweltwirkung) entschieden.

⁵⁴ Die Ökobaodat 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. Es kann also nicht von einer Ökobilanzierung im wissenschaftlichen Sinne gesprochen werden.

Die Ergebnisse

Zunächst haben wir die Aufstellung der einzelnen Gebäudebestandteile nach dem globalen Erwärmungspotential aufgelistet und zusammengefasst:

Analyse Umweltwirkungen nestbau Wohngebäude Tü-Hirschau: globales Erwärmungspotential (GWP)						
Baustoff	Best Case			Worst Case		
	Masse	kg CO ₂ Äquiv./ Referenzgröße	kg CO ₂ Äquiv.	Masse	kg CO ₂ Äquiv./ Referenzgröße	kg CO ₂ Äquiv.
Beton	400,80 m ³	201,78 m ³	80.872,88	500,00 m ³	224,38 m ³	112.190,00
Stahl	65,47 t	713,44 t	46.708,47	65,47 t	713,44 t	46.708,47
Porenbetonstein	160,00 m ³	307,00 m ³	49.120,00	180,63 m ³	307,00 m ³	55.452,92
Kalksandstein	85,82 t	136,00 t	11.672,07	85,82 t	136,00 m ³	11.672,07
Estrich	90,00 t	125,21 t	11.268,45	90,00 t	125,21 t	11.268,45
Dämmung (Flachdach & Terrassen & Kelleraußenwand)	74,16 m ³	165,12 m ³	12.245,04	74,16 m ³	165,12 m ³	12.245,04
Dämmung Dach	26,61 m ³	-4,67 m ³	-124,38	26,61 m ³	-4,67 m ³	-124,38
Dämmung Geschossdecken	104,78 m ³	83,51 m ³	8.749,72	104,78 m ³	116,99 m ³	12.257,71
Fenster	191,00 m ²	60,00 m ²	11.459,71	191,00 m ²	60,00 m ²	11.459,71
Trockenbau	449,81 m ²	1,14 m ²	512,79	449,81 m ²	1,14 m ³	512,79
			232.484,74			273.642,78

Tabelle 1: Globales Erwärmungspotential des Gebäudes in Hirschau

Wie in Tabelle 1 zu sehen, ergibt sich für das globale Erwärmungspotential (GWP) 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.⁵⁵ Ein PKW mit einem durchschnittlichen Verbrauch von 7 l pro 100 km könnte damit ca. 1,4 bzw. 1,65 Millionen Kilometer zurücklegen.

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 (siehe Tabelle 2). Dies sind ca. 483.000 bzw. 563.000 Kilowattstunden, was dem jährlichen Stromverbrauch von 114 bzw. 132 durchschnittlichen 4-Personen-Haushalten entspricht.⁵⁶

Der nestbau AG ist bewusst, dass die beiden errechneten Indikatoren nicht die gesamten Umweltwirkungen eines Gebäudes abbilden. Fragen der Ressourcenknappheit oder der Bodenversauerung bleiben beispielsweise offen, das Recyclingpotential wird nur

⁵⁵ Es werden 2,3 kg CO₂-Äquivalente pro Liter Benzin angenommen.

⁵⁶ Es werden 4.250 kw/h pro Jahr angenommen.

teilweise abgebildet⁵⁷. Trotzdem können die Indikatoren als Vergleichsgrößen bei einer ersten ökologischen Einschätzung alternativer Baustoffe genutzt werden.

Analyse Umweltwirkungen nestbau Wohngebäude Tü-Hirschau: nicht erneuerbare Primärenergie						
Baustoff	Best Case			Worst Case		
	Masse	Megajoule/ Referenzgröße	Megajoule	Masse	Megajoule/ Referenzgröße	Megajoule
Beton	400,80 m ³	982,96 m ³	393.967,72	500,00 m ³	1.178,86 m ³	589.430,00
Stahl	65,47 t	7.529,19 t	492.928,54	65,47 t	7.529,19 t	492.928,54
Porenbetonstein	160,00 m ³	2.136,00 m ³	341.760,00	180,63 m ³	2.136,00 m ³	385.822,26
Kalksandstein	85,82 t	997,00 t	85.566,56	85,82 t	997,00 m ³	85.566,56
Estrich	90,00 t	172,65 t	15.538,14	90,00 t	172,65 t	15.538,14
Dämmung (Flachdach, Terrassen & Kelleraußenwand)	74,16 m ³	2.133,37 m ³	158.205,64	74,16 m ²	2.133,37 m ³	158.205,64
Dämmung Dach	26,61 m ³	-323,29 m ³	-8.602,00	26,61 m ³	-323,29 m ³	-8.602,00
Dämmung Geschossdecken	104,78 m ³	1.118,88 m ³	117.231,48	104,78 m ³	1.563,00 m ³	163.764,48
Fenster	191,00 m ²	703,09 m ²	134.289,24	191,00 m ²	703,09 m ²	134.289,24
Trockenbau	449,81 m ²	17,40 m ²	7.826,73	449,81 m ²	17,40 m ²	7.826,73
			1.738.712,04			2.024.769,58

Tabelle 2: nicht erneuerbare Primärenergie Tübingen-Hirschau

Die Konsequenz

Beide Aufstellungen zeigen eindeutig, wie problematisch die Baustoffe Beton bzw. Porenbeton sind. Als Alternative käme für uns Holz in Frage. Daher sei als Beispiel exemplarisch der Vergleich von Beton und Holz gerechnet:

Die Ökobaudat gibt für 1 m³ Beton C25/30 ein globales Erwärmungspotential (GWP) von 202 kg CO₂-Äquivalenten an. Dagegen hat 1 m³ Konstruktionsvollholz bei thermischer Verwertung ein deutlich geringeres GWP von 54,75 kg CO₂-Äquivalenten. Während der Nutzungsphase eines Gebäudes fungiert Holz sogar als CO₂-Speicher und kommt somit auf ein negatives Erwärmungspotential.

Erst durch die thermische Verwertung nach der Nutzungsphase wird das gebundene CO₂ freigesetzt, liefert dabei aber noch Heizenergie. Bei mineralischen Baustoffen ist das Erwärmungspotential bezogen auf die Herstellungs- und Bauphase schlechter als in der Gesamtlebensbetrachtung, da der Großteil der Emissionen während der

⁵⁷ Da es sich bei der Dämmung um Zellulose (Altpapier) handelt, ist die Dämmung während der Lebenszeit des Gebäudes ein CO₂-Speicher und hat daher trotz der Emissionen bei der Herstellung erst einmal eine negative CO₂-Bilanz (A1-A3), siehe [Datensatz der Ökobaudat](#). Bei einer ganzheitlichen Betrachtung inklusive des Entsorgungsaufwands relativiert sich dieses Speicherpotential, da bei der Abfallbehandlung/Verbrennung wieder entsprechende CO₂-Emissionen entstehen (C3). Da durch die thermische Verwertung zum Teil fossile Energieträger der regulären Energieversorgung ersetzt werden können, bekommt der Rohstoff noch eine entsprechende CO₂-Gutschrift (D). Letztlich führt diese Gutschrift zu dem negativen Wert. Geht man davon aus, dass das Material einfach verrottet, ist diese Gutschrift hinfällig und der Gesamtwert für die Dämmung wäre 30 kg CO₂-Äquivalente höher und damit positiv. Bei der Betrachtung der nicht erneuerbaren Primärenergie ist die Gutschrift für die thermische Verwertung ebenfalls der Grund für den negativen Wert.

Herstellung entsteht. Über die Recyclingprozesse kann meist nur ein kleiner Teil der zuvor emittierten Klimagase kompensiert werden kann.

Auch bei der Energiebetrachtung erscheint Holz vorteilhaft. Für 1 m³ Beton werden auch nach Abzug des Recyclingpotentials noch 1.000 Megajoule benötigt im gesamten Lebenszyklus benötigt. Im Gegensatz dazu würde 1 m³ Holz bei thermischer Verwertung sogar noch gut 2.000 Megajoule Energie netto liefern. Der Vergleich von Holz und Porenbetonstein, welche für das Mauerwerk des Referenzgebäudes verwendet wurden, fällt für beide Indikatoren 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 CO₂-Äquivalente und der benötigten nicht erneuerbaren Primärenergie eines Gebäudes führen würde. Dies ist insbesondere der Fall, wenn es gelingt, durch Holz die bei konventioneller Bauweise verwendeten Stahlbetonkonstruktionen und das Mauerwerk zu ersetzen. Hinzu kommt, dass auch das Recyclingpotential von Holz deutlich höher ist und es sich bei entsprechend nachhaltiger Bewirtschaftung um einen nachwachsenden Rohstoff handelt.

Die nestbau AG hat sich aus diesem Grund zum Ziel gesetzt, bald ein erstes Haus in Holzbauweise zu realisieren. Wir haben uns dafür unser Projekt in Tübingen-Pfrondorf⁵⁸ ausgesucht, wo wir dazuhin begleitend noch eine direkte CO₂-Untersuchung durchführen lassen werden.

⁵⁸ <https://www.nestbau-ag.de/nest-gebaeude/pfrondorfer-neschtle>

Anhang 4: Was ist Co-Living?

Autorin: Jördis Binroth

Es ist bekannt, dass Young Professionals, Kreative und Gründer gemeinsam Flächen mieten, um dort zu arbeiten und sich gegenseitig zu inspirieren. Inzwischen lässt sich eine Ausweitung dieses kulturellen Wandels auf das Wohnen beobachten. Dass die Nachfrage steigt, zeigt sich daran, dass sich in den industrialisierten westlichen Ländern in den letzten zehn Jahren die Zahl der 18- bis 30-Jährigen, die in Wohngemeinschaften leben, fast verdoppelt hat.

Ziel ist es, Wohnmöglichkeiten zu schaffen, die günstiger als Hotels und flexibler als eine eigene Wohnung sind.

Geschlafen wird in kleinen, voll möblierten Zimmern, die alle eine eigene Nasszelle haben. Gemeinschaftsräume, also Küchen und Aufenthaltsräume, werden geteilt. Dazu sind weitere Serviceleistungen nutzbar, wie Reinigungs- und Wäscheservice, Frühstücksbuffet und Teilnahme an den Fortbildungsveranstaltungen im Co-Working-Bereich und die Mitnutzung eines Arbeitsplatzes.

Die einzelnen Zimmer sind kurzfristig kündbar und provisionsfrei. Die Mindestmietdauer liegt je nach Modell zwischen einer Woche und einem Monat. Gezahlt wird nach dem All-In-Modell. Das heißt, dass sämtliche Nebenkosten, aber auch Gebühren für schnelles WLAN, Waschmaschinennutzung, die Reinigung der Bettwäsche und ggf. ein Frühstücksbuffet im Mietpreis enthalten sind.

In unserem [Gebäude in Kirchheim unter Teck](#) haben wir eine Co-Living-Einheit mit 10 Zimmern gebaut, die nun gemeinsam mit dem Co-Working-Space und dem Veranstaltungsraum an einen gewerblichen Mieter vermietet sind.

Anhang 5: Was ist Cluster-Wohnen?

Autorin: Jördis Binroth

Wie sieht eine Cluster-Wohnung aus?

Cluster-Wohnungen erstrecken sich in der Regel über die gesamte Fläche einer Wohneinheit und bieten über den gemeinsamen Flur Zugang zu mindestens einer Gemeinschaftsfläche und einzelnen Appartements. Diese sind in der Regel mit Bad und kleiner Küchenzeile ausgestattet, so dass man sich wie in einer eigenen Wohnung voll versorgen kann. Die Zimmeranzahl der Appartements in einer Cluster-Wohnung ist nicht festgelegt. Allerdings handelt es sich häufig um Ein-Zimmer-Appartements, da hinter dem Cluster die Idee steht, die Individualfläche zugunsten einer Gemeinschaftsfläche zu reduzieren. Diese Gemeinschaftsfläche(n) werden anteilig mit in den Mietpreis eingerechnet und sind oft als zusätzliche, große Küche oder als Sitzecken konzipiert.

Was sind die Vorteile einer Cluster-Wohnung?

In einer Cluster-Wohnung bleiben die Vorteile einer Wohngemeinschaft erhalten, die Begegnung und Austausch fördern. Die Gemeinschaftsflächen sind Teil des Konzepts und richtet sich an eine Mieterschaft, die prinzipiell an einem gemeinschaftlichen Zusammenleben interessiert sind. Somit kann Cluster-Wohnen ein Lösungsansatz gegen die zunehmende Vereinsamung in der Gesellschaft sein. Im Kontrast zu Wohngemeinschaften bieten Cluster-Wohnungen mehr Privatsphäre und „entschärfen“ die zentrale Streitfrage einer jeden WG (Stichwort Putzplan), da jede:r seine oder ihre eigenen Sanitärräume und Küche hat.

Warum eine Cluster-Wohnung nachhaltig ist

Neben den sozialen Vorteilen, die für ganz unterschiedliche Zielgruppen attraktiv sind, bietet sich das Cluster-Wohnen auch als nachhaltige Wohnform an. Das gemeinschaftliche Wohnkonzept verdichtet die Flächennutzung pro Kopf, indem die Individualflächen verkleinert werden. Dadurch wird zum einen weniger Fläche pro Mieter:in im Neubau versiegelt, zum anderen werden auch weniger Ressourcen verbraucht. Die Menschen, die im Cluster-Wohnen einziehen, hätten sonst unter Umständen jeder eine 1-2-Zimmer-Wohnung belegt. Gegenüber den einzelnen Wohnungen spart die Cluster-Wohnung nicht nur an Baustoffen, sondern auch an Rohstoffen zur Beleuchtung und Beheizung der Räume.

Anhang 6: Jahresabschluss 2021

BILANZ
 N.E.S.T. Bauprojektierung und Vermietung AG
 Tübingen

zum

31. Dezember 2021

	2021 EUR	2020 EUR	2021 EUR	2020 EUR
AKTIVA				PASSIVA
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten				
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	6.079.110,86	6.145.450,93		
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	79.901,00	82.734,00		
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>5.900.263,70</u>	<u>3.139.441,21</u>		
	12.059.275,56	9.367.626,14		
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00	25.000,00		
2. Genossenschaftsanteile	<u>500,00</u>	<u>500,00</u>		
	50.500,00	25.500,00		
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.577,84	6.202,48		
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	11.077,98	11.093,56		
3. eingeforderte, noch ausstehende Kapitaleinlagen	<u>159.628,00</u>	<u>314.808,00</u>		
	172.283,82	332.104,04		
Übertrag	12.138.124,56	9.408.059,14		
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital				
II. Kapitalrücklage				
III. Bilanzverlust				
- davon Verlustvortrag EUR -971.709,92 (EUR -723.455,22)				
	28.349,00	14.933,00	3.910.000,00	2.960.000,00
B. Zur Durchführung einer beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen				
C. Rückstellungen				
sonstige Rückstellungen				
	6.079.110,86	6.145.450,93	132.516,00	85.016,00
	<u>5.900.263,70</u>	<u>3.139.441,21</u>	<u>1.229.130,37</u>	<u>971.709,92</u>
	12.059.275,56	9.367.626,14	428.085,00	434.385,00
D. Verbindlichkeiten				
1. Anleihen				
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr				
EUR 365.000,00 (EUR 365.000,00)				
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
EUR 113.205,84 (EUR 367.356,31)				
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr				
EUR 8.179.362,98 (EUR 5.276.266,45)				
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
EUR 272.284,05 (EUR 269.957,09)				
	50.500,00	25.500,00	365.000,00	365.000,00
			8.292.568,82	5.643.622,76
			272.284,05	269.957,09
Übertrag	172.283,82	332.104,04	8.929.852,87	6.278.579,85
	12.138.124,56	9.408.059,14	3.250.790,63	2.510.001,08

BILANZ
N.E.S.T. Bauprojektierung und Vermietung AG
 Tübingen

zum

31. Dezember 2021

	31. Dezember 2021		PASSIVA	
	2021	2020	2021	2020
	EUR	EUR	EUR	EUR
AKTIVA				
Übertrag	12.138.124,56	9.408.059,14	3.250.790,63	2.510.001,08
	172.283,82	332.104,04	8.929.852,87	6.278.579,85
4. sonstige Vermögensgegenstände	83.886,81	91.847,72	595.661,43	874.851,18
	256.170,63	423.951,76	9.525.514,30	7.153.431,03
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	583.028,75	86.303,90		
C. Rechnungsabgrenzungsposten	53.463,53	3.936,55		
	636.517,23	94.240,35		
4. sonstige Verbindlichkeiten				
- davon gegenüber Gesellschaftern EUR 0,00 (EUR 119,68)				
- davon aus Steuern EUR 4.920,39 (EUR 6.930,20)				
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 65.518,31 (EUR 102.342,35)				
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 530.143,12 (EUR 772.508,83)				
E. Rechnungsabgrenzungsposten			254.482,54	258.819,24
	13.030.787,47	9.922.251,35	13.030.787,47	9.922.251,35

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

N.E.S.T. Bauprojektierung und Vermietung AG
 Tübingen

	2021 EUR	2020 EUR
1. Umsatzerlöse	<u>356.257,42</u>	<u>259.199,01</u>
2. Gesamtleistung	356.257,42	259.199,01
3. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und aus Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	25.000,00	0,00
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	104,23	141,67
c) übrige sonstige betriebliche Erträge	<u>25.239,93</u>	<u>11.507,09</u>
	50.344,16	11.648,76
4. Materialaufwand Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	68.258,47	0,00
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	150.624,65	80.232,39
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>27.222,67</u>	<u>12.991,24</u>
	177.847,32	93.223,63
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	89.712,36	82.319,37
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Raumkosten	21.173,32	32.707,70
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	3.870,91	8.318,72
c) Reparaturen und Instandhaltungen	20.461,52	12.830,94
d) Fahrzeugkosten	4.817,91	3.697,29
e) Werbe- und Reisekosten	56.006,01	64.019,14
f) verschiedene betriebliche Kosten	149.871,30	101.073,37
g) Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2,00	4,00
	-----	-----
Übertrag	256.202,97 70.783,43	222.651,16 95.304,77

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

N.E.S.T. Bauprojektierung und Vermietung AG
 Tübingen

	2021 EUR	2020 EUR
Übertrag	70.783,43 256.202,97	95.304,77 222.651,16
h) Verluste aus Wertminderungen oder aus dem Abgang von Gegenständen des Umlaufvermögens und Einstellungen in die Wertberichtigung zu Forderungen	0,00	11.093,56
i) übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>260,00</u> 256.462,97	<u>0,00</u> 233.744,72
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5,00	5,00
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 129,99 (EUR 158,52)	2.764,09	4.712,65
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens - davon außerplanmäßige Abschreibungen EUR 0,00 (EUR 25.000,00)	0,00	25.000,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	74.158,00	80.361,35
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>0,00</u>	<u>3,94</u>
13. Ergebnis nach Steuern	257.068,45-	239.087,59-
14. sonstige Steuern	352,00	9.167,11
15. Jahresfehlbetrag	257.420,45	248.254,70
16. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	971.709,92	723.455,22
17. Bilanzverlust	<u><u>1.229.130,37</u></u>	<u><u>971.709,92</u></u>

Anhang 7: Anlage und Finanzierungsgrundsätze der GLS Bank⁵⁹

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.

⁵⁹ https://www.gls.de/media/PDF/Broschueren/GLS_Bank/gls_anlage-und_finanzierungsgrundsaeetze.pdf