

Herzlich willkommen zur Hauptversammlung

der

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

am 23. Juni 2023



Begrüßung / Formales

- TOP 1: Vorlage und Erläuterung
- des Geschäftsberichtes des Vorstands
 - des festgestellten Jahresabschlusses zum 31.12.2022
 - des Berichtes des Aufsichtsrates
- TOP 2: Beschlussfassung über die Entlastung des Mitglieds des Vorstands
- TOP 3: Beschlussfassung über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates
- TOP 4: Beschlussfassung über den Abschluss der auf der Hauptversammlung vom 26.01.2023 beschlossenen Kapitalerhöhung
- TOP 5: Beschlussfassung über weitere Kapitalerhöhung
- TOP 6: Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr

Geschäftsbericht 2022

Gunnar Laufer-Stark



TOP 1: Vorlage und Erläuterung: Der Geschäftsbericht des Vorstands

Wohnbaugenehmigungen sinken - düstere Ifo-Prognose

Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen in Neubauten und Bestandsgebäuden sank im April auf 21.200. Das sind 31,9 % weniger als im April 2022, teilte das Statistische Bundesamt (Destatis) mit. Im Vergleich zu den vorherigen Monaten beschleunigte sich der Rückgang erneut: Für das 1. Quartal lag das Minus bei 25,7 %, einen stärkeren Rückgang im Monatsvergleich beobachtete Destatis zuletzt im März 2007. In neuen Wohngebäuden sank die Zahl der Genehmigungen für Mehrfamilienhäuser im April um 27,1 % auf 48.200. Bei den Einfamilienhäusern waren es 33,5 % auf 18.300 und bei den Zweifamilienhäusern - 52,1 % auf 5.300. Das Ifo-Institut rechnet unterdessen mit einem drastischen Rückgang beim Wohnungsneubau in Deutschland. Für 2023 liegt die Prognose des Instituts bei rd. 245.000 neuen Wohnungen, für 2024 bei 210.000 und für 2025 nur noch bei 175.000 Wohnungen. Hauptgrund für den erwarteten Rückgang sei die Verteuerung der Finanzierung und der Bauleistungen, gleichzeitig habe der Bund die Neubauförderung zurückgefahren.

TOP 1: Vorlage und Erläuterung: Der Geschäftsbericht des Vorstands



tagesschau

Sendung verpasst? 

Immobilienverband gibt dem Bund eine Mitschuld

Der Immobilienverband ZIA rechnet für 2025 mit einer Lücke von bis zu 700.000 Wohneinheiten und 1,4 Millionen Wohnungssuchenden. Die Lücke ist vor allem durch die Bauprojekte wegen explodierender Baupreise und staatlicher Regelungswut. "Der Staat ist für 37 Prozent der Kosten am Produkt Wohnen verantwortlich", sagte ZIA-Präsident Andreas Mattner der "Bild"-Zeitung laut einem Vorabbericht.

Auch ifo-Bauexperte Ludwig Dorffmeister gibt dem Bund eine Teilschuld, da er die Neubauförderung "drastisch zurückgefahren" und die Standards für den Neubau Anfang 2023 "abermals verschärft" habe.

TOP 1: Vorlage und Erläuterung: Der Geschäftsbericht des Vorstands



tagesschau

Sendung verpasst?

Bauwirtschaft warnt vor Kipppunkt

Stand: 20.04.2023 18:41 Uhr

Vertreter der Bauwirtschaft warnen vor einer Krise im Wohnungsbau. Wenn die Politik nicht gegensteuere, drohe Gefahr für die Gesellschaft - und eine Abwärtsspirale bei der Bautätigkeit insgesamt.



Von Hans-Joachim Vieweger, ARD Berlin

Kaum ein Ziel der Ampelregierung ist in so weite Ferne gerückt wie das, jedes Jahr 400.000 neue Wohnungen zu bauen. Im vergangenen Jahr dürfte die Zahl gerade noch bei 280.000 gelegen haben, für dieses Jahr schätzen Branchenvertreter mit einem weiteren Rückgang auf 240.000 bis 250.000. Und nicht nur die Zahl der fertig gestellten Wohnungen sinkt. Auch die Zahl der Baugenehmigungen nimmt ab. Schließlich werden schon genehmigte Projekte, wie das Ifo-Institut kurz vor Beginn des Wohnungsbautages in Berlin ...

Zugleich steht dem Rückgang beim Neubau eine höhere Nachfrage gegenüber. Gerade durch den Zuzug von mehr als einer Million Flüchtlingen im vergangenen Jahr sei der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum so hoch wie noch nie, sagt Robert Feiger, Chef der Industriegewerkschaft BAU. Feiger warnt: "Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum entwickelt sich zu einer Gefahr für die Gesellschaft."

TOP 1: Vorlage und Erläuterung: Der Jahresabschluss zum 31.12.2022

Und die nestbau AG?

Bei höheren Zinsen der „Knackpunkt“:

Das Eigenkapital ...



TOP 1: Vorlage und Erläuterung: Der Geschäftsbericht des Vorstands

Bau eines Hauses

Ausgehend von 1.000 m² vermietbarer Fläche

	2021	2022	2023
Gesamtkosten mit Grundstück	max. 3.800.000 €	min. 4.900.000 €	min. 4.900.000 €
davon Eigenkapital	1.000.000 €	1.500.000 €	1.500.000 €
davon Bankdarlehen	2.800.000 €	3.400.000 €	3.400.000 €
Zinssatz Bankdarlehen	ca. 1,0%	ca. 3,0%	ca. 4,0%
Zinsbelastung pro Jahr	ca. 28.000 €	ca. 102.000 €	ca. 136.000 €
Mieteinnahmen pro Jahr	ca. 120.000 €	ca. 144.000 €	ca. 144.000 €
Für Tilgung, Instandhaltung, Verwaltung etc.	ca. 92.000 €	ca. 42.000 €	ca. 8.000 €

TOP 1: Vorlage und Erläuterung: Der Jahresabschluss zum 31.12.2022

Denn: Mit genügend Eigenkapital funktioniert bezahlbarer Mietwohnungsbau auch 2023 ...

(ich lege Ihnen sehr den Rentabilitätsrechner auf unserer Webseite ans Herz)

TOP 1: Vorlage und Erläuterung: Der Geschäftsbericht des Vorstands

Gebäudedaten

Gesamtkosten in Mio. €	<input type="text" value="4,9"/>
davon Grundstückskosten (KG 100) in Mio. €	<input type="text" value="0,7"/>
vermietbare Fläche in m ²	<input type="text" value="1000"/>
Verwaltungskosten (p.a.) in €	<input type="text" value="6000"/>
Abschreibungszeitraum in Jahren (50-100)	<input type="text" value="80"/>

Finanzierung

Eigenkapital in Mio. €	<input type="text" value="4,0"/>
Zuschüsse in €	<input type="text" value="0"/>
Gesellschafterdarlehen in Mio. €	<input type="text" value="0,9"/>
Zinssatz für Gesellschafterdarlehen in %	<input type="text" value="1,8"/>
Bankzins \emptyset in %	<input type="text" value="4"/>
Ertragssteuersatz in %	<input type="text" value="30"/>

geplante Einnahmen

Nettokaltmiete pro m ² monatl. in €	<input type="text" value="12"/>
--	---------------------------------

berechnetes Ergebnis

Brutto-Rendite auf Eigenkapital 1,53 %

TOP 1: Vorlage und Erläuterung: Der Jahresabschluss zum 31.12.2022

Das zeigt: Wer viel Eigenkapital hat oder günstige Darlehen bekommt, kann auch mit halbwegs bezahlbaren Mieten noch eine gemeinwohlverträgliche Rendite erzielen.

Leider hatten wir 2022 (und haben wir auch heute) weder das eine noch das andere.

TOP 1: Vorlage und Erläuterung: Der Jahresabschluss zum 31.12.2022

Daher haben wir uns, als im Laufe des Jahres 2022 klar wurde, dass die Situation nicht besser, sondern nur noch schlechter werden würde, entschieden:

Von vier 2021/2022 projektierten Vorhaben werden wir uns auf das mit den besten Zukunftsaussichten konzentrieren.

Unser „Pfrondorfer Neschtle“

TOP 1: Vorlage und Erläuterung: Der Jahresabschluss zum 31.12.2022

Warum dieses Projekt?

Es entspricht zu 100% den Erfordernissen unserer Zeit!

Nicht nur, aber auch, weil das, was wir zum konstruktiven Teil unseres „Neschtle“ sagen, die Vorlage für die vorgestern vorgestellte Holzbau-Initiative der Bundesregierung sein könnte:

TOP 1: Vorlage und Erläuterung: Der Jahresabschluss zum 31.12.2022

PRESEMITTEILUNG · 21.06.2023

Bundesbauministerin Geywitz und Bundeslandwirtschaftsminister Özdemir legen Strategie für den Holzbau vor

Holzbauintiative ist weiterer Schritt zum klimaneutralen und schnelleren Bauen

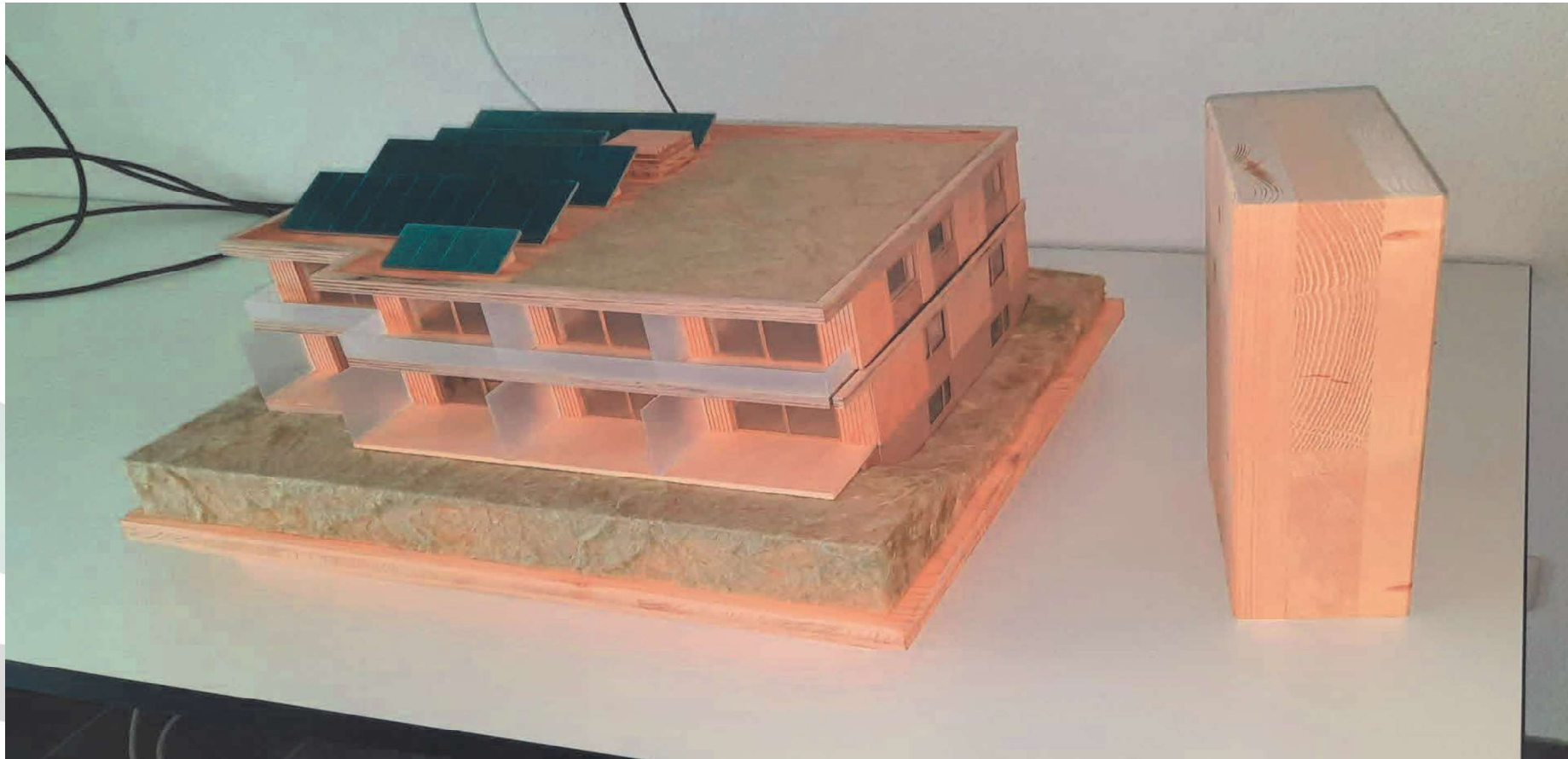
Das Bundeskabinett hat heute den von Bundesbauministerin Klara Geywitz und Bundeslandwirtschaftsminister Cem Özdemir vorgelegten Entwurf einer Holzbauintiative beschlossen. Diese Strategie der Bundesregierung soll den Einsatz des nachhaltigen Rohstoffes Holz im Bausektor stärken und für mehr Klimaschutz, Ressourceneffizienz und schnelleres Bauen sorgen. Mit acht Handlungsfeldern, von der Vorbildfunktion des Bundes und der Stärkung von Forschung und Innovation über die Fachkräftesicherung und den Wissenstransfer bis zur Sicherung der Rohstoffversorgung, sollen bis 2030 der Einsatz von Holz wesentlich verbessert und die Holzbauquote erhöht werden.

TOP 1: Vorlage und Erläuterung: Der Jahresabschluss zum 31.12.2022

Klara Geywitz, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: "Um mehr bezahlbaren und guten Wohnraum zu schaffen, in dem sich die Menschen wohl fühlen, wollen wir **das serielle und modulare Bauen verbessern. Holz eignet sich hier besonders gut.** Es ist leicht, vielfältig einsetzbar, langlebig und wiederverwendbar. Die hölzernen Dachstühle, Fachwerkkonstruktionen und Holzhäuser früherer Generationen machen dies vor. Gleichzeitig befindet sich das heimische Holz vor unserer Haustür. Dies zu nutzen **spart Transportkosten, erhöht die regionale Wertschöpfung und verbessert den lokalen Wirtschaftskreislauf.**

Darüber hinaus ist das Holz beliebt. Es schafft ein gutes Raumklima, Menschen fühlen sich in Gebäuden aus Holz wohl. Länder wie die Schweiz, Österreich, Schweden oder Finnland machen vor, wie gut sich Holz in modernen Gebäuden verwenden lässt. Mit der Holzbauinitiative zeigen wir die große Vielfalt dieses Rohstoffes auf und wollen den nachhaltigen Einsatz von Holz in unserem Land stärken."

TOP 1: Vorlage und Erläuterung: Der Jahresabschluss zum 31.12.2022



TOP 1: Vorlage und Erläuterung: Der Jahresabschluss zum 31.12.2022

Das „Neschtle“ ist mit seinem 5-Meter-Raster modular aufgebaut – in Pfrondorf sind es vier Elemente.

Es können aber auch drei oder fünf nebeneinander gebaut werden.

Und es kann statisch ohne Probleme um zwei Stockwerke erhöht werden.

TOP 1: Vorlage und Erläuterung: Der Jahresabschluss zum 31.12.2022



TOP 1: Vorlage und Erläuterung: Der Jahresabschluss zum 31.12.2022

Das „Neschtle“ hat eine solarthermische Anlage mit rund 100 Quadratmeter Kollektorfläche und 16 Kubikmeter Speicher im Keller.

Das wird dafür sorgen, dass mindestens 75% der Energie für Heizung und Warmwasser von der Sonne kommt!

TOP 1: Vorlage und Erläuterung: Der Jahresabschluss zum 31.12.2022

Dem „Neschtle“ liegen aber auch gesellschaftliche Überlegungen zugrunde, die wir bereits vor mehr als zwei Jahren zusammen mit Lehrenden und Studierenden der Universität Karlsruhe angestellt haben.

TOP 1: Vorlage und Erläuterung: Der Jahresabschluss zum 31.12.2022

(H)austausch! Pfrondorf

Professur Nachhaltiges Bauen

Prof. Dirk E. Hebel
Hanna Hoss
Daniel Lenz
Manuel Rausch

Professur Tragkonstruktionen

Prof. Matthias Pfcifer
Daniel Lauterkorn

Professur Bauphysik und Technischer Ausbau

Prof. Andreas Wagner

Bauökonomie

Hon.-Prof. Kai Fischer
Simon Schreiber

NestbauAG

Gunnar Laufer-Stark
Sebastian Kühnl
Jördis Binroth

Expertin Altenwohnen

Frau Dr. Beate Radzey

Universitätsstadt Tübingen

Projekt OptiWohn
Hannah Kindler

Ortsvorsteher Pfrondorf

Siegfried Rapp

TOP 1: Vorlage und Erläuterung: Der Jahresabschluss zum 31.12.2022

(H)austausch!

Jeden Tag wird in Deutschland die Fläche von etwa 100 Fußballfeldern in Bauland umgewandelt und damit versiegelt. Der Sachverständigenrat für Umweltfragen stellte unlängst fest, dass der Wohnungsbau einer der bedeutendsten Treiber dieser Entwicklung ist. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf ist auf inzwischen 46,7 m² (Stand 2018) angestiegen. Dazu kommt ein überhitzter Wohnungsmarkt in vielen Teilen des Landes. Insbesondere für junge Familien ist es häufig sehr schwierig stadtnah geeignete und ausreichend große Wohnungen finden. Die bisher oft einzige Antwort darauf, neue Baugebiete auszuweisen, fördert allerdings den weiteren zügellosen Flächenverbrauch in Deutschland.

Doch auch innerhalb des Wohnungsbestands gibt es Flächenreserven. Eine besondere Rolle dabei spielen ältere Menschen. Nach Angaben des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung belegte ein Ein-Personenhaushalt in der Altersgruppe über 75 Jahre im Jahr 1978 noch 55 m² Wohnfläche, im Jahr 2002 waren es bereits 75 m², während die sich der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch junger Ein-Personenhaushalte im gleichen Zeitraum fast nicht veränderte. Fast die Hälfte der Einpersonenhaushalte in Deutschland werden von älteren Menschen bewohnt und in einem Viertel aller Privathaushalte lebten 2018 ausschließlich ältere Menschen ab 65 Jahren. Der Wohnflächenverbrauch pro Kopf ist also nicht nur generell hoch, sondern auch sehr ungleich verteilt.

TOP 1: Vorlage und Erläuterung: Der Jahresabschluss zum 31.12.2022

Es war also klar – wenn wir in dieser schwierigen Zeit noch bauen, dann dieses Projekt, wo wir mit einem Quadratmeter Neubau im Durchschnitt zwei Quadratmeter Wohnfläche im Bestand verfügbar machen!

TOP 1: Vorlage und Erläuterung: Der Jahresabschluss zum 31.12.2022

Womit wir zurückkommen zum Kaufmännischen – zu den Auswirkungen der Finanzierungskrise auf die nestbau AG.

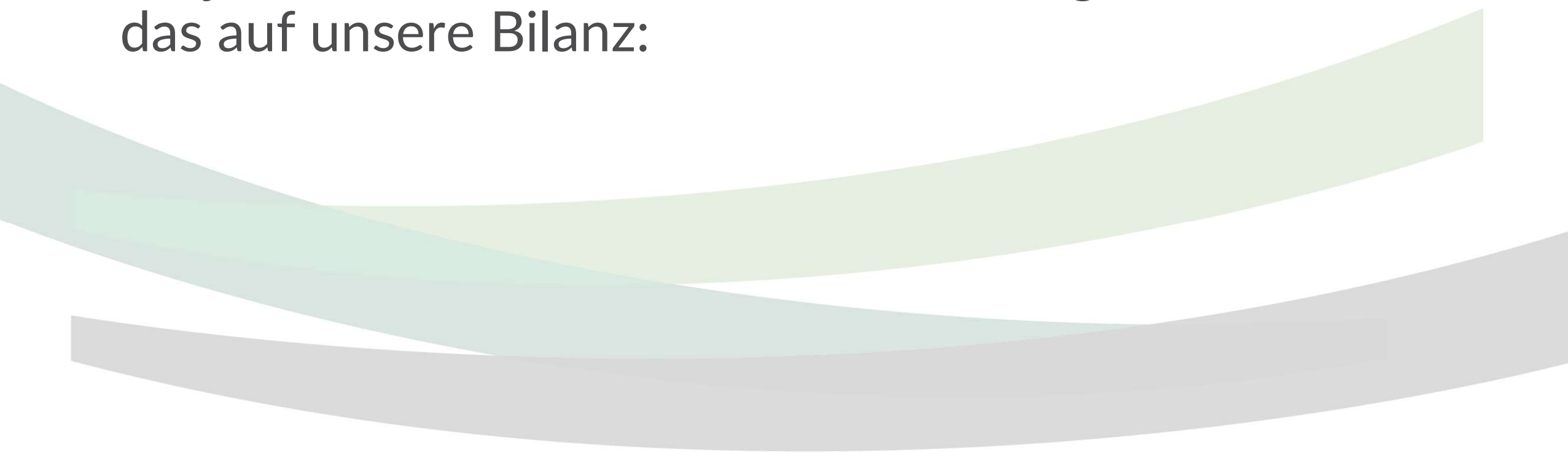
Wir hatten wie gesagt, nachdem wir 2020 und 2021 eine sehr gute Nachfrage nach neuen nestbau-Aktien hatten, vier Projekte an den Start gebracht:

TOP 1: Vorlage und Erläuterung: Der Jahresabschluss zum 31.12.2022

- Tübingen Hechinger Eck
- Metzingen Nürtinger Straße
- Stuttgart-Feuerbach Wiener Platz
- Tübingen Pfrondorf Bolbergstraße

TOP 1: Vorlage und Erläuterung: Der Jahresabschluss zum 31.12.2022

Was haben wir mit diesen vier angefangenen Projekten vor – und welche Auswirkungen hat das auf unsere Bilanz:



TOP 1: Vorlage und Erläuterung: Der Jahresabschluss zum 31.12.2022

	Plan	angezahlt 31.12.2022 €	von uns bewertet mit €	verkauft 2023 für €
Tübingen Hechinger Eck	verkaufen	190.009 €	190.009 €	190.009 €
Metzingen Nürtinger Straße	verkaufen	361.408 €	320.000 €	noch nicht
Stuttgart-Feuerbach Wiener Platz	verkaufen	385.000 €	300.000 €	noch nicht
Tübingen-Pfrondorf Bolbergstraße	weiterbauen	379.620 €	200.000 €	kein Verkauf

TOP 1: Vorlage und Erläuterung: Der Jahresabschluss zum 31.12.2022

Das heißt, wir haben (in Absprache, aber nicht immer in Übereinstimmung mit den Wirtschaftsprüfern) angesichts der unsicheren Lage im Wohnungsbau auf alle unsere noch nicht fertigen Projekten Sonderabschreibungen vorgenommen. Und zwar erhebliche.

In unserem Jahresabschluss stellt sich das so dar:

GUV

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar 2022 zum 31. Dezember 2022
n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
1. Rohergebnis		440.552,53	336.049,69
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	151.192,12		150.624,65
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	24.808,11		27.222,67
		176.000,23	177.847,32
3. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		626.671,15	89.712,36
- davon außerplanmäßige Abschreibungen 451.807,48 Euro (0,00 Euro)			
4. sonstige betriebliche Aufwendungen		211.916,38	256.898,72
5. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		5,00	5,00
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.622,82	2.764,09
- davon aus verbundenen Unternehmen 79,91 Euro (129,99 Euro)			
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		139.884,28	74.158,00
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2,06-	0,00
9. Ergebnis nach Steuern		711.289,63-	259.797,62-
10. sonstige Steuern		1.245,97	352,00
11. Jahresfehlbetrag		712.535,60	260.149,62
12. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		1.231.859,54	971.709,92
13. Bilanzverlust		1.944.395,14	1.231.859,54

nestbau AG
Bürger-Aktiengesellschaft
für Wohnungsbau

23.06.2023

nachhaltig. ethisch. sicher. transparent.

29

Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung 2022

Die Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ beinhaltet

- 15.500 € Rechts- und Beratungskosten (Vorjahr 39.800 € / 2020 42.000 €)
- 4.200 € Externe Dienstleistung für Gemeinwohlbilanz (Vorjahr 18.400 € / 2020 0,- €)
- 20.300 € Vorbereitung und lfd. Durchführung Controlling (Vorjahr 22.200 € / 2020 0,- €)
- 27.300 € Steuerberatung + Wirtschaftsprüfung (Vorjahr 25.300 € / 2020 17.500 €)
- 21.700 € nicht abziehbare Vorsteuer (Vorjahr 18.400 € / 2020 15.500 €)
- 36.400 € externe Werbekosten (Vorjahr 41.700 € / 2020 63.600 €)

Bilanz

Bilanz

zum 31. Dezember 2022
n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG

AKTIVA	Euro	Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		20.660,00	28.349,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	11.743.699,01		6.079.110,86
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	339.348,00		79.901,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	618.750,05		5.940.006,71
		12.701.797,06	12.099.018,57
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00		50.000,00
2. Genossenschaftsanteile	500,00		500,00
		50.500,00	50.500,00
Summe Anlagevermögen		12.772.957,06	12.177.867,57
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	583,80		1.577,84
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.994,30		11.077,98
3. eingeforderte, noch ausstehende Kapitaleinlagen	189.763,00		159.628,00
4. sonstige Vermögensgegenstände	60.622,30		87.830,18
		257.963,40	260.114,00
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.777,52	583.028,75
Summe Umlaufvermögen		259.740,92	843.142,75
C. Rechnungsabgrenzungsposten		53.571,03	53.463,53
		13.086.269,01	13.074.473,85

nachhaltig. ethisch. sicher. transparent.

PASSIVA	Euro	Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		4.860.000,00	3.910.000,00
II. Kapitalrücklage		180.215,00	132.516,00
III. Bilanzverlust		1.944.395,14	1.231.859,54
Summe Eigenkapital		3.095.819,86	2.810.656,46
B. Zur Durchführung einer beschlossenen Kapitalerhöhung geleistete Einlagen		0,00	428.085,00
C. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		8.440,00	9.300,00
D. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	340.000,00		365.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.558.291,16		8.292.568,82
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	110.406,21		272.284,05
4. sonstige Verbindlichkeiten	614.855,74		642.076,98
		9.623.553,11	9.571.929,85
E. Rechnungsabgrenzungsposten		358.456,04	254.482,54
		13.086.269,01	13.074.473,85

www.nestbau-ag.de

TOP 1: Vorlage und Erläuterung: Der Jahresabschluss zum 31.12.2022

Das sind die in der Bilanz ausgewiesenen und vom Aufsichtsrat festgestellten Zahlen nach den geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

Danach ist unsere Immobilie im Tübinger Schleifmühleweg mit 1.205 qm vermietbarer Fläche in der Bilanz z.B. mit einem Wert von rund 2,3 Mio. € verzeichnet. Der Marktwert liegt aktuell ungefähr beim Doppelten.

Wir erstellen daher mit der gebotenen Vorsicht und ohne Gewähr jedes Jahr eine Vermögensschätzung, die uns einen Anhaltspunkt gibt, was unsere Anlagegüter - und damit die Aktien - wert sein könnten.

Vermögens- schätzung

23.06.2023

Vermögensschätzung

zum 31.12.2022

IMMOBILIEN (unter Einbeziehung stiller Reserven)	Euro
Tübingen Schleifmühlweg 75 1.205 m ² vermietbare Fläche x 3.200 Euro sicherer Verkaufserlös	3.856.000
Tübingen Eisenbahnstraße 47 260 + 20 m ² vermietbare Fläche x 3.500 Euro sicherer Verkaufserlös 3 TG-Stellplätze à 25.000 Euro Verkaufserlös	980.000 75.000
Tübingen-Hirschau Hohenberger Straße 17 345 m ² vermietbare Fläche x 3.500 Euro sicherer Verkaufserlös	1.207.500
Kirchheim/Teck Rosa-Heinzelmann-Straße 8 2.147 m ² vermietbare Fläche x 3.500 Euro sicherer Verkaufserlös 9 TG-Stellplätze à 25.000 Euro Verkaufserlös	7.514.500 225.000
Metzingen Nürtinger Straße 95 bis 31.12.2022 angezahlter Betrag abzüglich Sicherheitsabschlag (gezahlter Grundstückspreis 361.408 Euro)	320.000
Stuttgart-Feuerbach Wiener Platz bis 31.12.2022 angezahlter Betrag abzüglich Sicherheitsabschlag (gezahlter Grundstückspreis + Planungsleistungen 385.000 Euro)	300.000
Tübingen-Pfrondorf Bolbergstraße 9 bis 31.12.2022 angezahlter Betrag abzüglich Sicherheitsabschlag (gezahlt auf Erbbaurecht und Planungsleistungen 379.620 Euro)	200.000
Tübingen Hechinger Eck Nord C2 Bis 31.12.2022 angezahlt und im Mai 2023 von der Stadt Tübingen erhalten	190.009
Bankguthaben + Forderungen	191.343
Beteiligungen	50.500
Vermögen gesamt	15.109.853
Eigenkapital	4.860.000
Kapitalrücklage	180.215
auf laufende Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	-
Genussrechte / Anleihen	340.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	110.406
Schulden Banken	8.621.146
Darlehen sonstige	552.000
Verbindlichkeiten gesamt	9.623.553
Eigenkapital plus Verbindlichkeiten gesamt	14.663.768
Differenz (was bliebe wahrscheinlich übrig bei Liquidation und Zahlung aller Verbindlichkeiten einschl. EK)	446.085
Überschuss pro Aktie (auf Nennbetrag) zum 31.12.2022 ca.	9,16 €

www.nestbau-ag.de

nestbau AG
Bürger-Aktiengesellschaft
für Wohnungsbau

33

Pfrondorfer Neschtle Mitte Juni 2023



Erweiterung der Solarspeicher in
unserem Gebäude Schleifmühlweg 75
Juni 2023



TOP 1: Der Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates der nestbau AG für das Jahr 2022

TOP 1: Der Bericht des Aufsichtsrates

- Rechte & Pflichten
- Sitzungen & Feststellung
Jahresabschluss
- Nachfolgeplanung
- (Selbst)evaluation

TOP 1: Der Bericht des Aufsichtsrates

Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates

Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrats ergeben sich aus § 111 Aktiengesetz (AktG)

Aufsicht + Rat = Aufsichtsrat

1. Aufsicht ausüben
2. Rat geben

TOP 1: Der Bericht des Aufsichtsrates

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

- Unterstützung und Beratung des Vorstandes während und zwischen den Sitzungen.
- Regelmäßige Informationen vom Vorstand an den AR über wichtige Ereignisse und die strategische Ausrichtung der AG
- Enger Austausch zwischen AR-Vorsitzenden und Vorstand

TOP 1: Der Bericht des Aufsichtsrates

Aufgabenschwerpunkte

Gemäß den uns nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben befassten wir uns im vergangenen Geschäftsjahr mit:

- der operativen und wirtschaftlichen Entwicklung der nestbau AG (u.a. wurde die Berichterstattung der Finanzzahlen angepasst und standardisiert)
- mit der strategischen Weiterentwicklung der AG (z.B. erste Diskussion und Anstoß der Nachfolgeplanung)
- den Herausforderungen, die aufgrund der schwierigen Entwicklungen im Bauwesen für die nestbau AG bestehen (Diskussion der beiden Szenarien)
- Fertigstellung der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat

TOP 1: Der Bericht des Aufsichtsrates

Sitzungen

- 8 Aufsichtsratssitzungen (6 ordentliche Sitzungen und zwei außerordentliche online-Sitzungen)
 - Monatliche Jour Fixe für einen besseren Austausch zwischen AR und Vorstand
 - Weitere individuelle Teilnahmen an Veranstaltungen und Besprechungen jedes einzelnen AR-Mitglieds
-
- An allen AR-Sitzungen haben mindestens 5 von 6 Aufsichtsrät:innen teilgenommen
 - Abstimmungen immer vollzählig
 - Beschlussfassungen immer einstimmig

TOP 1: Der Bericht des Aufsichtsrates

Sitzungen - allgemeine, wiederkehrende Inhalte

- ausführlichen Bilanzbesprechung, ggf. mit Quartalszahlen
- Planungszahlen
- Aktueller Stand der Projekte

TOP 1: Der Bericht des Aufsichtsrates

Sitzungen

17. Januar 2022 & 25. April 2022

- Präzisere und klarere Aufarbeitung der Zahlen und Bilanzen
- Neue Geschäftsordnung
- Situation im Bauwesen im Allgemeinen und speziell bei der nestbau AG

TOP 1: Der Bericht des Aufsichtsrates

Sitzungen

16. Mai 2022 & 14. Juli 2022

- Jahresabschluss und Wirtschaftsprüfungsbericht
- Vorbereitung auf die Hauptversammlung und Feststellung des Jahresabschlusses 2021
- Besprechung über mögliche nestbau-Stiftung

TOP 1: Der Bericht des Aufsichtsrates

Sitzungen

17. Oktober 2022 & 05. Dezember 2022

- Rückblick auf den Aktionärs-Workshop
- Informationen und Meinungsbildung zum Thema IFRS-Bilanzierung
- Rückblick auf das Jahr 2022

TOP 1: Der Bericht des Aufsichtsrates

Abschlussprüfung

- Beauftragung der RWT Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Reutlingen zur Prüfung des Jahresabschlusses
- Prüfbericht wurde ohne Beanstandung testiert
- Besprechung und Vorstellung durch den Vorstand am 19.06.2023

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde einstimmig vom Aufsichtsrat am 19.06.2023 festgestellt und genehmigt.

TOP 1: Der Bericht des Aufsichtsrates

Nachfolgeplanung

- **Vorstand möchte mit dem Auslaufen seines aktuellen Vertrags (Ende November 2025) in den Ruhestand gehen.**
 - Nachfolgeplanung muss zeitnah angegangen werden, um Fortbestand der nestbau AG zu sichern
 - Im Idealfall hat die AG bereits 2024 eine zweite Person im Vorstand, um die reibungslose Übergabe zu ermöglichen
 - Perspektivisch wären mindestens zwei Vorstandsmitglieder auch dauerhaft wünschenswert
 - Finanzlage gibt dies leider noch nicht her



Aktive Nachfolgesuche momentan herausfordernd, da zwei sehr unterschiedlichen Szenarien (Weiterbauen oder vorübergehende Einstellung der Bautätigkeit) durchdacht werden müssen.

TOP 1: Der Bericht des Aufsichtsrates

(Selbst)evaluation

- **Deutscher Governance Kodex: „Der Aufsichtsrat soll regelmäßig die Effizienz seiner Tätigkeit überprüfen.“**
 - Anstoß und Erarbeitung eines Evaluationsprozesses
 - Hinterfragung & Weiterentwicklung der eigenen Arbeitsweise
 - Ziel: Effektivität der Kontrolle und Beratung des Vorstands




erste Evaluation erfolgte im Frühjahr 2023

TOP 1: Der Bericht des Aufsichtsrates

(Selbst)evaluation

- **Inhalte:**

- Organisation /Sitzungsablauf
- Informationsversorgung
- Personelle Voraussetzungen: Aufsichtsrat und Vorstand
- Selbstverständnis
- Generelles

Fragebogen zur Prüfung der Effizienz des Aufsichtsrats der 
n.e.s.t. Bau AG

Ziffer	Fragen zu einzelnen Themen	Ja	Nein	?
I. Organisation des Aufsichtsrats und Sitzungsablauf				
A Aufsichtsrats-Plenum				
1.	Reicht die Zahl der üblichen Sitzungen des Aufsichtsrats aus?			
2.	Gibt es eine Geschäftsordnung hinsichtlich Rechte und Pflichten des ASR?			
3.	Erachten Sie die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats als ausreichend und praktikabel? (sofern Frage 2. mit „ja“ beantwortet wurde)			
4.	Sind zustimmungspflichtige Geschäfte festgelegt?			
5.	Sind sie mit dem Umfang der zustimmungspflichtiger Geschäfte zufrieden ?			

TOP 1: Der Bericht des Aufsichtsrates

(Selbst)evaluation

- **Chancen:**

- Anonyme Identifikation von Kritikpunkten
- Gestaltenden Einfluss auf zukünftige Aufsichtsratsarbeit sicherstellen
- Ungenutzte Potentiale der AR-Arbeit ausschöpfen
- Interessen und Ziele der einzelnen AR-Mitglieder verwirklichen
- Fortschritt bei der Zusammenarbeit mit dem Vorstand

TOP 1: Der Bericht des Aufsichtsrates

(Selbst)evaluation

- **Ergebnisse/Verbesserungspotenzial:**

- Schärfung der Rolle des Aufsichtsrats innerhalb der nestbau AG
- Strukturierung & Organisation der Sitzungen
- Vorstandberatung & Nachfolgeplanung



Plan: jährliche Durchführung der Evaluation & stetige Weiterentwicklung des Prozesses

TOP 1: Der Bericht des Aufsichtsrates

Danke...

... an den Vorstand Gunnar Laufer-Stark für die offene und vertrauensvolle Zusammenarbeit

... an die Aktionär:innen für inspirierende und aufmunternde Gespräche

TOP 2: Beschlussfassung über die Entlastung des Mitgliedes des Vorstands

Beschlussvorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand:

Dem Mitglied des Vorstands wird für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung erteilt.

<i>Ergebnis:</i>	<i>abgegebene Stimmen</i>	<i>8.755</i>
	<i>dagegen</i>	<i>---</i>
	<i>Enthaltung</i>	<i>230</i>
	<i>Zustimmung</i>	<i>8.525</i>

TOP 3: Beschlussfassung über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates

Beschlussvorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand:

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates wird für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung erteilt.

<i>Ergebnis:</i>	<i>abgegebene Stimmen</i>	<i>10.947</i>
	<i>dagegen</i>	<i>---</i>
	<i>Enthaltung</i>	<i>---</i>
	<i>Zustimmung</i>	<i>10.947</i>

TOP 3: Beschlussfassung über den Abschluss der Kapitalerhöhung vom 26.01.2023

Beschlussvorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand:

- Die auf der Hauptversammlung vom 26.01.2023 beschlossene Kapitalerhöhung von 4.860.000 Euro auf bis zu 5.800.000 Euro wird mit dem am 23.06.2023 erreichten Stand von Zeichnungen = 2.695 verkauften Aktien entspricht einem zusätzlichen Grundkapital in Höhe von 269.500 Euro abgeschlossen. Das neue Grundkapital beträgt somit 5.129.500 Euro.
- Vorstand und Aufsichtsrat sind ermächtigt, die zur Eintragung in das Handelsregister notwendigen Maßnahmen durchzuführen.

Ergebnis:	abgegebene Stimmen	15.257
	dagegen	---
	Enthaltung	---
	Zustimmung	15.257

TOP 5: Beschlussfassung über weitere Kapitalerhöhung

Beschlussvorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand:

- *Es wird eine weitere Kapitalerhöhung beschlossen. Diese setzt auf den Stand der am 26.01.2023 beschlossenen und am heutigen Tag abgeschlossenen Kapitalerhöhung an und erhöht das neue Grundkapital um bis zu 940.000 Euro.*
- *Vorstand und Aufsichtsrat sind ermächtigt, die zur Eintragung in das Handelsregister notwendigen Maßnahmen durchzuführen.*

TOP 3: Beschlussfassung über den Abschluss der Kapitalerhöhung vom 26.01.2023

- Wir weisen an dieser Stelle noch auf Ihr in § 186 Aktiengesetz festgelegtes Bezugsrecht hin:

Jedem Aktionär (und natürlich jeder Aktionärin) muß auf sein (ihr) Verlangen ein seinem (ihrem) Anteil an dem bisherigen Grundkapital entsprechender Teil der neuen Aktien zugeteilt werden.

TOP 5: Beschlussfassung über weitere Kapitalerhöhung

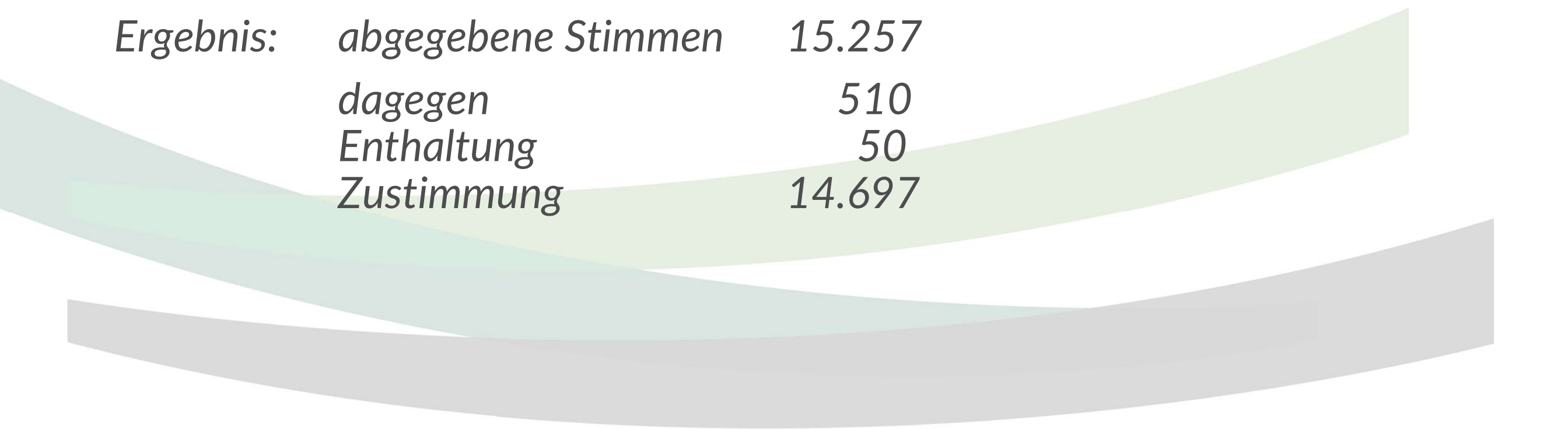
Der Beschluss würde demnach lauten:

- *Das Grundkapital der Gesellschaft wird von 5.129.500 Euro (Stand 23.06.2023) gegen Bareinlagen um bis zu 940.000 Euro auf bis zu 6.069.500 Euro (Stand zum 23.06.2023 plus bis zu 940.000 Euro) durch Ausgabe von bis zu 9.400 neuen, auf den Namen lautenden Stammaktien mit einem Nennbetrag von je 100 Euro erhöht. Die Kapitalerhöhung ist innerhalb von maximal sechs Monaten ab dem heutigen Tag der Beschlussfassung, also bis spätestens 23.12.2023, durchzuführen. Die neuen Aktien sind gewinnbezugs-berechtigt ab dem Geschäftsjahr der Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung ins Handelsregister, sofern der Ausgabebetrag am 01.01. dieses Jahres voll eingezahlt war, andernfalls erst ab dem Beginn des Folgejahres. Der Ausgabekurs beträgt 106,00 Euro.*
- *Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, die Satzung der Gesellschaft, ihre Fassung betreffend, entsprechend der Durchführung der Barkapitalerhöhung anzupassen.*
- *Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats weitere Einzelheiten der Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzusetzen.*

TOP 2: Beschlussfassung über die Entlastung des Mitgliedes des Vorstands

Abstimmung über weitere Kapitalerhöhung:

<i>Ergebnis:</i>	<i>abgegebene Stimmen</i>	<i>15.257</i>
	<i>dagegen</i>	<i>510</i>
	<i>Enthaltung</i>	<i>50</i>
	<i>Zustimmung</i>	<i>14.697</i>



TOP 6: Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr



TOP 6: Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr



Vielen Dank für Ihre Zeit!
Kommen Sie gut nach Hause.

