

## Liebe nestbau-Gemeinschaft,

ein intensives Jahr neigt sich dem Ende zu. Wieder ein Jahr mit Herausforderungen und Einschränkungen. Aber auch wieder ein Jahr, in dem sich für uns als nestbau AG viel bewegt hat.

Mit unserem großen Thema „Zukunftsfähigkeit“ sind wir in diesem Jahr ein gutes Stück vorangekommen. Das bezieht sich zum einen auf das nestbau-Büro, in dem inzwischen ein fünfköpfiges Team mit vollem Einsatz unsere Ideen und Projekte umsetzt. Zum anderen ist auch der nestbau-Anspruch an uns und unsere Projekte gewachsen und vielschichtiger geworden. Die nestbau AG ist primär mit dem Ziel der sozialen Nachhaltigkeit gegründet worden: Unsere Mieten sollten bezahlbar sein. Schon damals war uns natürlich klar, dass Nachhaltigkeit dreidimensional ist und auch ökonomisch und ökologisch gedacht werden muss. Schritt für Schritt rückte bei uns also die ökologische Nachhaltigkeit noch stärker in den Fokus. So haben wir bereits unser erstes Haus 2014 im Sinne der nachhaltigen Energieversorgung mit einer großen solarthermischen Anlage ausgestattet. Die dazu führt, dass der Verbrauch an fossilen Brennstoffen im Vergleich zum Durchschnitt der anderen damals gebauten Häusern um rund 50% geringer ist. Ein ökologischer UND sozialer Pluspunkt des Gebäudes, denn es sinken dadurch der CO<sub>2</sub>-Verbrauch des Gebäudes und die Heizkosten der Mieter: innen. Als Baustoff haben wir damals aber noch Beton verwendet - und diesen mit einem aus heutiger (strenger) Sicht zu hinterfragenden Wärmedämm-Verbundsystem umhüllt.

Im letzten Jahr haben wir dann mit einer Machbarkeitsstudie ermittelt, inwieweit die in der Regel teurere ökologische Bauweise mit bezahlbaren Mietpreisen vereinbar ist. Als Ergebnis nehmen wir nun 2022 einen Holzbau in Angriff - unser erster Bau, den wir zudem mit einer CO<sub>2</sub>-Bilanz begleiten werden.

Eine ständige Herausforderung ist und bleibt die Preisentwicklung im Bauwesen. Bis zu welchem Herstellungspreis können wir unseren Anspruch auf bezahlbare Mieten noch verwirklichen? Eine Frage, die nicht nur wir uns laufend stellen. Und die - trotz aktuell guter Förderungen sowohl für energieeffizientes Bauen wie auch für sozial gebundenen Wohnraum - fast zwingend in die Richtung führt, dass wir uns perspektivisch vom Denken in Quadratmeter-Mietpreisen frei machen müssen. Konkret gesagt: Wenn der Erstellungspreis für einen Quadratmeter Wohnfläche in Richtung 5.000€ geht, können wir diesen Quadratmeter nicht mehr für weniger als 10€ im Monat vermieten. Wir müssen uns also die Frage stellen, wie wir pro Person mit weniger Wohnfläche auskommen - und zwar möglichst ohne Verlust an Wohnqualität. Nur so wird Wohnraum bezahlbar bleiben. Und: Einen Effekt für die Umwelt erzielen wir mit weniger Wohnfläche pro Person natürlich auch.

Unser gesamtheitlich nachhaltiges Vorgehen im Wohnungsbau wird seit 2018 von einer Gemeinwohl-Bilanz begleitet. Inzwischen liegt unsere zweite Gemeinwohl-Bilanz vor, mit der wir deutschlandweit die beste Bewertung im Bereich „Bauwesen/Architektur“ erreicht haben!

Das spornt uns an. Wir haben weiterhin viel vor und freuen uns auf ein ereignisreiches und produktives Jahr 2022 mit Euch und mit Ihnen!



Euer / Ihr Gunnar Laufer-Stark

## JAHRESRÜCKBLICK 2021

### Januar

Das Pfrondorfer Neschtle wird konkret, indem wir das Grundstück in der Seestraße in Tübingen Pfrondorf in Erbpacht erwerben.

### Februar

Das erste Mal hatten wir zum Ende einer Kapitalerhöhung mehr Anfragen als wir Aktien verkaufen konnten. Wir haben nun knapp 400 Aktionär: innen in 13 Bundesländern.

### April

Das Projekt „Café Feuerbacher Melange“, das die nestbau AG steuert, wurde als Beispiel bürgerschaftlicher Finanzierung ins IBA'27-Netzwerk aufgenommen.

### Mai

Wir erhalten den Auftrag, für die Genossenschaft *Unterjesingen.gut.leben - in jedem Alter* die Projektsteuerung für ein Gebäude mit 18 barrierefreien Wohnungen, einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft und einer Arztpraxis zu übernehmen.

### Juni

Unser Projekt „Wissenstransfer“, bei dem uns zwei junge Wissenschaftlerinnen der Uni Würzburg geholfen haben, endet nach rund sechs Monaten mit einem Workshop. Ziel war es, Strukturen zu finden, um das bisher überwiegend in der Person des Vorstand liegende Wissen auf das Team zu übertragen.

### Juli

Unserer Tochterfirma n.e.s.t. Immobilienvermittlung und -Service GmbH übernimmt die erste Miethaus-Verwaltung für ein gemeinwohl-orientiert vermietetes Gebäude, das einer Privatperson gehört.

### August

Der Bauantrag für das Grundstück in Metzingen ist gestellt – ein weiteres nestbau-Haus mit einer inklusiven WG und bezahlbarem Mietwohnraum wird entstehen.

### September

Einweihung unseres bisher größten Gebäudes in Kirchheim unter Teck – mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche. Außerdem: Auf der ordentlichen Hauptversammlung wurde der Aufsichtsrat auf sechs Personen erweitert und eine weitere Kapitalerhöhung beschlossen. Zudem wurde der Vorstand von den anwesenden Aktionär: innen einstimmig entlastet.

### Oktober / November

Unser neues Firmendesign wird nach und nach umgesetzt. Die neue Webseite geht am 2.11.2021 online.

## NEST-INTERNES

### GWÖ-Bilanz für 2020

In diesem Jahr haben wir bereits [unsere zweite Gemeinwohl-Bilanz](#) veröffentlicht und sind als bestes Unternehmen in Deutschland für den Bereich Bauwesen / Architektur testiert. In der D/A/CH-Region liegen wir noch auf Platz 3<sup>1</sup>. Die Auditor:innen der Gemeinwohl-Ökonomie untersuchen im Zuge der Gemeinwohl-Bilanz verschiedene Kriterien innerhalb der vier großen Kategorien Menschenwürde, Solidarität & Gerechtigkeit, ökologische Nachhaltigkeit und Transparenz & Mitentscheidung. Wir nutzen den Prozess für uns, um kritisch zu prüfen, wie gut wir unsere Werte in unserem Geschäftsalltag umsetzen können – vom Büro bis zur Baustelle. Im Vergleich zum [Testat im Berichtsjahr 2018](#) haben wir uns im [Testat für 2020](#) vor allem im Bereich „Ökologische Nachhaltigkeit“ verbessert.

<sup>1</sup> nach allen veröffentlichten Bilanzen / Testaten auf <https://audit.ecogood.org/firmenauskunft/> alle Firmen im Bereich Bauwesen/ Architektur in D /A/CH im Vergleich



# Der Gedanke hinter dem Projekt

Ältere Menschen - möglichst aus der Umgebung - können in 7 Appartements unterschiedlicher Größe mit anderen älteren Menschen ihre weiteren Lebensjahre verbringen, selbstbestimmt, mit kleinem Garten und nicht einsam. Und falls es Unterstützung braucht, ist dafür eine kleine Wohnung für Betreuungspersonal im Haus vorgesehen, die ansonsten auch als Gästewohnung genutzt werden kann. Das bisher bewohnte, oft zu groß gewordene Haus oder die Wohnung können abgegeben werden. So wird Wohnraum frei, zum Beispiel für Familien.

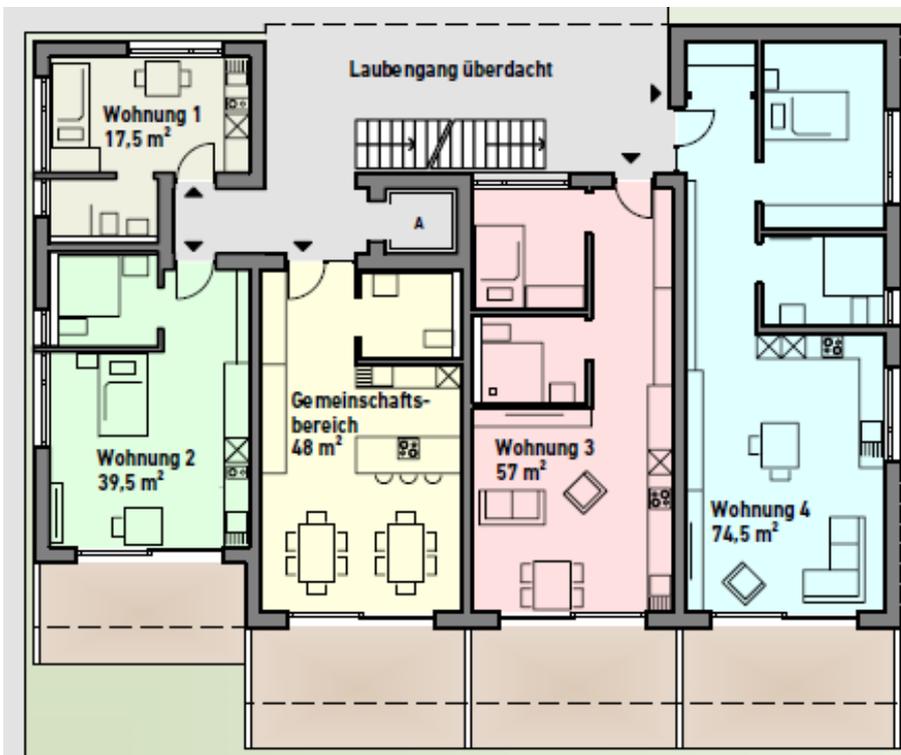
## Aktueller Stand

Der Bauantrag ist in Arbeit, das Architekturbüro hat den Entwurf fertig: viel Holz zum Wohlfühlen, ökologisch und nachhaltig, modern in kostensparender Modulbauweise. Ansprechpartner für Fragen rund ums Neschtle ist neben Gunnar Laufer-Stark und Sabine Eggers auch Aufsichtsrat Wilfried Braig, der das Projekt inhaltlich begleitet.

# 12/21

## Villenfest & Tag der offenen Tür

Viele Jahre steht hier in der Seestraße der Bungalow eines ortsansässigen Unternehmers. Wir wollen den Abschied und die neue Nutzung des Geländes gebührend im alten Haus feiern - mit einem Einblick in die Neugestaltung, mit Plänen und Modellen. Außerdem gibt es dort dann die Möglichkeit, sich über die Kriterien der Vermietung (Anforderung an die Bewohnenden, Zeitplan und Organisation) zu informieren. Die dazugehörigen Veranstaltungen - das Villenfest und dein Tag der offenen Tür - werden für Mitte März 2022 geplant und die genauen Termine so bald wie möglich bekannt gegeben.



1 Pfrondorfer Neschtle: Grundriss des EG von buerohauser

