

GESCHÄFTSBERICHT 2023

Ihr Geld in guten Häusern.

Konstruktiv und krisensicher investieren



Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

der Geschäftsbericht für das Jahr 2023 ist der letzte, unter dem alleine mein Name steht. Seit dem 1. Juni 2024 besteht der Vorstand der nestbau AG aus zwei Personen – an meine Seite ist Prof. Dr. Ulrich Otto getreten. Das ist ein wichtiger Schritt, um unsere Gesellschaft für die Zukunft gut aufzustellen. Im Laufe des Jahres wird dann noch eine weitere Person in den Vorstand berufen werden, so dass ich Ende 2025 aus dem operativen Geschäft der nestbau AG aussteigen kann.

Ein Geschäftsbericht soll einen möglichst umfassenden, dennoch aber verständlichen Überblick über die Aktivitäten eines Unternehmens im letzten Geschäftsjahr bieten. Das umfasst als Basis die Finanzkennzahlen. Diese bilden sozusagen den zentralen Kern eines Geschäftsberichts und nehmen daher auf den folgenden Seiten auch einen großen Raum ein. In einem für die gesamte Wohnbau- und Vermietungswirtschaft schwierigen Jahr 2023 waren die beiden wesentlichen Ereignisse für die nestbau AG der Verkauf von zwei begonnenen Projekten, die wir aufgrund der Zins- und Baukostensituation nicht (fertig-)bauen konnten. Das sehr schöne Cluster-Wohnprojekt in der Tübinger Südstadt („Hechinger Eck Nord“) konnten wir ohne finanziellen Verlust an die Stadt Tübingen abgeben, während unser geplanter Einstieg in Stuttgart („Feuerbacher Melange“) uns unter dem Strich rund 65.000 Euro gekostet hat. Dennoch sind wir froh, dort mit einem „blauen Auge“ herausgekommen zu sein, denn die Risiken, die sich im Laufe dieses Projekts (auch über Kostensteigerungen hinaus) gezeigt haben, waren immens.

Wenn wir auf das Geschäftsjahr 2023 zurückblicken, ist festzustellen, dass wir in diesem Jahr mit zwei Kapitalerhöhungen neues Kapital in Höhe von insgesamt 386.370 Euro einwerben konnten, nach jeweils knapp 1 Million Euro in den beiden letzten Kapitalerhöhungen. Damit sind wir deutlich hinter unseren Zielen zurückgeblieben. Das war gerade für mich enttäuschend, dachte ich doch Ende 2021, nun



Gunnar Laufer-Stark
Vorstand

mit der nestbau AG einen Durchbruch geschafft zu haben. Auch mit der Kapitalerhöhung, die wir auf unserer Hauptversammlung im Juni 2024 abschließen, sind wir weit von den Zahlen vor der „Zeitenwende“ im Jahr 2022 entfernt. Wir haben deshalb, wie schon auf der ordentlichen Hauptversammlung am 23. Juni 2023 angekündigt, beschlossen, nicht direkt im Anschluss an die abgelaufene eine neue Kapitalerhöhung anzugehen. Vielmehr planen wir den Start einer nächsten Kapitalerhöhung erst mit der ordentlichen Hauptversammlung im Mai 2025.

Das heißt, wir werden uns in den nächsten rund zehn Monaten auf die Reflektion des in den letzten Jahren Erreichten, die Einarbeitung des neuen Vorstands und Aufsichtsrats und vor allem die Entwicklung der Strategie für die nächsten Jahre konzentrieren. Ferner werden wir unsere Kosten reduzieren – im Jahr 2023 haben wir alleine für externe Öffentlichkeitsarbeit rund 84.000 Euro ausgegeben. Dazu waren im Jahr 2023 von den insgesamt sechs Beschäftigten vier in unterschiedlichem Ausmaß mit Öffentlichkeitsarbeit befasst. Das heißt, dass wir von unseren insgesamt rund 184.000 Euro Personal-Aufwendungen rund 40% für den Bereich Öffentlichkeitsarbeit aufgewendet haben. Externe Kosten und entsprechende Personalaufwendungen zusammengenommen sind das fast 160.000 Euro für Öffentlichkeitsarbeit in einem Jahr. Davon war ein guter Teil wirkliche Zukunftsarbeit, der sich für die nestbau AG noch auszahlen wird. Dennoch ist klar, dass wir

Bitte umblättern →

so nicht weitermachen können. Wir haben daher schon auf das Ende des Jahres 2023 eine befristete Stelle für Öffentlichkeitsarbeit (im Umfang von 35 % einer Vollzeitstelle) nicht mehr verlängert. Ferner haben wir beschlossen, eine Stelle im Umfang von 60%, die bisher fast ausschließlich mit Öffentlichkeitsarbeit befasst war, ab Ende Juli 2024 wegfallen zu lassen. Daneben werden wir die externen Kosten für Dienstleister, Anzeigen usw. auf ungefähr 1/3 des Werts von 2023 reduzieren.

Weil wir bei der nestbau AG wissen, dass die Finanzen ein „Umfeld“ haben, ohne das sie einerseits nicht zustande kommen, in das sie andererseits aber auch wieder hineinwirken, haben wir zusätzlich zu unserer gesetzlich vorgeschriebenen Handels- und Steuerbilanz auch eine Gemeinwohl-Bilanz erstellt. Wir legen allen Aktionärinnen und Aktionären ans Herz, einmal hineinzuschauen – sie gibt einen wirklich umfassenden Einblick in das Wirken der nestbau AG.

Um unser Tun einordnen zu können, müssen wir aber auch – sozusagen als äußeren Rahmen – die gesellschaftlichen Verhältnisse betrachten, in denen wir uns als Teil des Wohnungswesens bewegen. Deutschland ist „Mieterland“ – rund 50 % aller Haushalte in Deutschland leben in Mietwohnungen. Damit sind wir nach der Schweiz das Land mit den prozentual meisten Mieterinnen und Mietern in Europa. Während in der Schweiz jedoch das genossenschaftliche Wohnen eine große Rolle spielt, gehören die weitaus meisten Mietwohnungen in Deutschland Privaten. Das heißt, sie sind ganz überwiegend Geldanlage. Alleine die privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen halten hier rund 2,5 Millionen Mietwohnungen.

Und da Deutschland ein relativ wohlhabendes Land ist, mit hohen Mieten und einem geringem Miet-Ausfallrisiko, lockt dieser „Markt“ riesige Kapitalmengen aus aller Welt an. Was letztlich der Hauptgrund dafür ist, dass sich die Immobilienpreise in den so genannten „Wachstumsregionen“ Deutschlands zwischen 2010 und 2022 mehr als verdoppelt haben, nämlich von einer Basis von 100 Punkten im

3. Quartal 2010 auf 203 Punkte im 2. Quartal 2022. Nach einer kurzen Phase der Verunsicherung von Mitte 2022 bis Mitte 2023 sind die institutionellen Anleger auch schnell wieder in Wohnungsbestände eingestiegen, und so liegen die Immobilienpreise im 1. Quartal 2024 fast schon wieder auf dem Höchststand, nämlich bei 197 Punkten (Quelle: Statista, Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland). Durch die deutlich steigenden Mieten wird dieser Sektor mittelfristig mit großer Wahrscheinlichkeit noch mehr Kapital anlocken – die Spirale dreht sich weiter ... Die Immobilienzeitung titelt am 25.04.2024 dann auch: „Internationale Investoren setzen auf's Wohnen“.

Umso erstaunlicher, dass bei vielen Menschen, die ihr Geld (jedenfalls teilweise) gemeinwohlorientiert anlegen wollen, die Investition in Mietwohnungen im Vergleich zu anderen Geldanlagen deutlich unterbelichtet ist. Bietet sie doch nachprüfbar die Möglichkeit, einen Teil seines Kapitals nicht nur langfristig sicher, sondern auch mit echter gesellschaftlicher Wirkung anzulegen – und letztlich mit bezahlbarem Wohnraum sogar zum sozialen Frieden im Land beizutragen. Mit der nestbau AG haben wir schon vor mehr als zehn Jahren die Keimzelle eines dringend notwendigen Bürger-Wohnbau-Fonds geschaffen. Gemeinsam werden wir diesen weiterentwickeln!

Wie schnell so ein Jahr vergeht

Entwicklungen seit der letzten Hauptversammlung

nestbau AG
Bürger-Aktiengesellschaft
für Wohnungsbau

10

Jahre steht unser Gebäude im Schleifmühlweg 75 bereits.

Ca.

330.000

kw / h Wärme hat unsere Solarthermie im Schleifmühlweg seitdem geliefert. Gegenüber einer Versorgung mit Erdgas wurden damit ca. 66 Tonnen CO₂ eingespart.

Ca.

90

Tonnen CO₂ sind im Holzbau des „Neschtles“ gespeichert. Das ergibt die Berechnung aus 181,4 m³ verbautem Brettsperrholz und den zugehörigen Daten der Baustoffdatenbank oekobaudat.

Knapp

154.000

Euro haben wir als Zinsen im Jahr 2023 gezahlt. Das hätte – bei der gleichen Kapitalsumme in Eigenkapital – unser Ergebnis entsprechend verbessert.

Bilanz

zum 31. Dezember 2023

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		12.624,00	20.660,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	11.642.077,01		11.743.699,01
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	305.234,00		339.348,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	898.184,25		618.750,05
		12.845.495,26	12.701.797,06
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		12.908.619,26	12.772.957,06
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	885,29		583,80
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		6.994,30
3. eingeforderte, noch ausstehende Kapitaleinlagen	77.611,00		189.763,00
4. sonstige Vermögensgegenstände	50.298,07		60.622,30
		128.794,36	257.963,40
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		302.704,59	1.777,52
Summe Umlaufvermögen		431.498,95	259.740,92
C. Rechnungsabgrenzungsposten		53.654,86	53.571,03
		13.393.773,07	13.086.269,01

PASSIVA	Euro	Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		5.224.500,00	4.860.000,00
II. Kapitalrücklage		202.085,00	180.215,00
III. Bilanzverlust		2.143.186,61	1.944.395,14
Summe Eigenkapital		3.283.398,39	3.095.819,86
B. Rückstellungen			
1. sonstige Rückstellungen		11.510,00	8.440,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	340.000,00		340.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.139.696,84		8.558.291,16
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	65.247,66		110.406,21
4. sonstige Verbindlichkeiten	1.048.510,94		614.855,74
		9.593.455,44	9.623.553,11
D. Rechnungsabgrenzungsposten		505.409,24	358.456,04
		13.393.773,07	13.086.269,01

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar 2023 zum 31. Dezember 2023

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

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
1. Rohergebnis		563.356,42	440.552,53
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	157.581,99		151.192,12
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	26.341,66		24.808,11
		183.923,65	176.000,23
3. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		172.671,77	626.671,15
4. sonstige betriebliche Aufwendungen		252.868,67	211.916,38
5. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		5,00	5,00
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.752,50	2.622,82
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		153.805,10	139.884,28
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	2,06-
9. Ergebnis nach Steuern		198.155,27-	711.289,63-
10. sonstige Steuern		636,20	1.245,97
11. Jahresfehlbetrag		198.791,47	712.535,60
12. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		1.944.395,14	1.231.859,54
13. Bilanzverlust		2.143.186,61	1.944.395,14

Vermögensschätzung

zum 31.12.2023



IMMOBILIEN (unter Einbeziehung stiller Reserven)	Euro
Tübingen Schleifmühlweg 75 1.228 m ² vermietbare Fläche x 3.200 Euro sicherer Verkaufserlös	3.929.600
Tübingen Eisenbahnstraße 47 296 m ² vermietbare Fläche x 3.500 Euro sicherer Verkaufserlös 3 TG-Stellplätze à 25.000 Euro Verkaufserlös	1.036.000 75.000
Tübingen-Hirschau Hohenberger Straße 17 344 m ² vermietbare Fläche x 3.500 Euro sicherer Verkaufserlös	1.204.000
Kirchheim/Teck Rosa-Heinzelmann-Straße 8 2.097 m ² vermietbare Fläche x 3.500 Euro sicherer Verkaufserlös 9 TG-Stellplätze à 25.000 Euro Verkaufserlös	7.339.500 225.000
Metzingen Nürtinger Straße 95 bis 31.12.2023 angezahlter Betrag abzüglich Sicherheitsabschlag (gezahlter Grundstückspreis 361.408 Euro)	320.000
Tübingen-Pfrondorf Bolbergstraße 9 bis 31.12.2023 angezahlter Betrag auf das Gebäude	1.151.265
Beteiligungen/Konto	
Bankguthaben + Forderungen	380.201
Beteiligungen	50.500
Vermögen gesamt	15.711.066
gezeichnetes Kapital	5.224.500
Kapitalrücklage	202.085
auf laufende Kapitalerhöhung geleistete Einlagen	-
Genussrechte / Anleihen	340.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	65.248
Schulden Banken	8.139.697
Darlehen sonstige	1.048.511
Verbindlichkeiten gesamt	9.593.456
gezeichnetes Kapital & Kapitalrücklage plus Verbindlichkeiten gesamt	15.020.041
Differenz (was bliebe wahrscheinlich übrig bei Liquidation und Zahlung aller Verbindlichkeiten einschl. EK)	691.025
Überschuss pro Aktie (auf Nennbetrag) zum 31.12.2023 ca.	13,23 €

Zukunftsfähigkeit

Prof. Dr. Ulrich Otto ist zweites Vorstandsmitglied

Wir freuen uns sehr, Prof. Dr. Ulrich Otto als neues Vorstandsmitglied der nestbau AG vorzustellen. Ulrich Otto und die nestbau AG kennen sich schon lange, da er ebenfalls seit Jahren in der wohnungspolitischen Szene Tübingens tatkräftig mitgestaltet. Er begann am 1. Juni 2024 seine Tätigkeit bei der nestbau AG. Für alle, die ihn noch nicht kennen, haben wir ein kleines Interview geführt:

1. Was hat dich motiviert, dich bei der nestbau AG als Vorstand zu bewerben?

Ein Klasse Gemeinwohl-Unternehmen in herausfordernder Zeit. nestbau-Fan, -Aktionär und -Sympathisant bin ich seit Anbeginn. Ich will gerne meine Erfahrungen, Ideen und Energie einbringen – da passt glaube ich vieles ziemlich perfekt.

2. Was hast du bisher gemacht?

Ich bin Alterns- und Wohnforscher. Promoviert über Seniorengenossenschaften, habilitiert über die Förderung sozialer Netzwerke Älterer. War Professor in Jena, St. Gallen, Zürich. Seit 2020 war ich stark für die Neustart eG engagiert und bin freiberuflicher Berater und Projektentwickler für Kommunen. Ehrenamtlich habe ich teilAuto Neckar-Alb (mit-) aufgebaut, die Hirschauer Pflege-WG 2017 bis 2020 realisiert (mit der nestbau AG) und die Neue Nachbarn GmbH & Co KG oder die Dachgenossenschaft Tü mit-gegründet. Egal ob beruflich oder bürgerschaftlich – Herzensanliegen sind ganz konkrete Innovationen in Sachen Quartiersentwicklung, Gut-älterwerden-vor-Ort und Gemeinschaftswohnen.

3. Wohnen ist ...?

Menschenrecht. Aber faktisch für viele Unsicherheit, Überlastung, Sorge vor Kündigung, Luxussanierung, immer unanständigeren Mieten. Für viele ist gutes leistbares Wohnen immer unerreichbarer oder gerade in den Hotspots nur noch weit entfernt. Dabei ist gutes Wohnen doch so zentral für so viele Bereiche unseres Lebens.

4. Was ist deine Vision für die nestbau AG?

Wir kommen raus aus der strukturellen Depri-Spirale, in die der Wohnbau insgesamt geraten ist, aber vor allem eben die Anständigen darin. Weil sie nicht ein-

fach an der Preis- und Mietschraube drehen. Wir kommen wieder rein in die Ermutigungs-Spirale: Mehr Menschen wollen die Idee fördern – Projekte werden wieder möglich! Die „Marke“ nestbau baut ihr Profil noch erkennbarer aus – von der Gemeinwohl-DNA über die bisher schon starken Konzept-elemente integrierter Quartiers-Wohnpflegeformen (Pflege- und Inklusions-WGs) und innovativen Wohntypologien bis hin zu wirklich funktionierenden Lösungen raus aus der Wohnflächenkonsum-Ratlosigkeit. Das Pfrondorfer „Neschtle“ skalieren als Anfang des Weges ...

In all dem sehe ich die nestbau AG als Zwiebelmodell gedeihen: Als kooperativer und inspirierender Partner, der mit weiterbaut am Gemeinwohl-Wohnnetzwerk in Tübingen – wie soeben mit der neu gegründeten gemeinwohlorientierten Immobilienagentur (GIMA) Tübingen, wie bei der Unterstützung der Dachgenossenschaft oder der Unterjesingen.gut.leben – in jedem Alter eG. Der selbst hoffentlich bald weitere Zukunfts-Gehäuse baut. Der auch im ländlichen Raum und anderen Städten gute Gemeinwohl-Nester baut, weiterentwickelt, skaliert. Und der landes- und bundesweit Menschen für die ganz konkrete Förderung des Gemeinwohl-Wohnbaus gewinnt.

5. Wie tankst du neue Kraft?

Wenn ich mit Partnern voller Ideen und klarem Kompass zusammen Zukunftsprojekte anschieben und umsetzen kann. Wenn ich Wohn- und Quartiersprojekte besuche, wo es heute schon gelungen ist, dass völlig selbstverständlich enkeltauglicherer und gerechterer Alltag gelebt wird. Wenn meine eigene Behausung zeitweise einfach nur ein Zelt oder eine Berghütte ist und alles Nötige in einen leichten Rucksack passt – beim Hüttenwandern auf der Grande Traversata delle Alpi oder beim Mountainbiken auf der schwäbischen Alb. Wie gut, dass es so viele Kraftquellen gibt!



Prof. Dr. Ulrich Otto
Vorstand

Die nestbauer:innen 2023

Zusammen für mehr Gemeinwohl im Wohnungsbau

nestbau AG
Bürger-Aktiengesellschaft
für Wohnungsbau



ANITA
ADEMOVIC
Hausverwaltung



JÖRDIS
BINROTH
Öffentlichkeitsarbeit



MARKUS
BUCKENMAYER
Finanzen &
Öffentlichkeitsarbeit



ANNETTE
GUTHY
Öffentlichkeitsarbeit



MARIE
LAUX
Rechnungswesen &
Vorstandsassistenz



GUNNAR
LAUFER-STARK
Vorstand



SABINE
EGGERS
Vorstandsassistenz
Seit November 2023
im wohlverdienten
Ruhestand

nachhaltig. ethisch. sicher. transparent.

Alle reden über
Gemeinwohl.
Wir machen's einfach!

www.nestbau-ag.de



Schleifmühlweg 75
72070 Tübingen
Telefon 07071 973 84 10
kontakt@nestbau-ag.de
www.nestbau-ag.de