

GESCHÄFTSBERICHT 2025

Ihr Geld in guten Häusern.

Konstruktiv und krisensicher investieren

2025



Die nestbauer:innen 2025

Zusammen für mehr Gemeinwohl im Wohnungsbau

MITARBEITENDE



Prof. Dr. Ulrich Otto
Vorstand



Gunnar Laufer-Stark
Vorstand
bis November 2025



Anita Ademovic
Hausverwaltung



Markus Buckenmayer
Controlling &
Öffentlichkeitsarbeit



Stefan Erdmann
Hausmeister
seit September 2025



Christoph Feucht
Praktikant
bis Juli 2025



Stefan Genschow
Projektentwickler und
Vorstandsreferent
seit Juli 2025



Simone Kern
Office-Management
und Rechnungswesen
seit September 2025



Maria Kathrin Laux
Rechnungswesen &
Vorstandsassistenz
bis Mai 2025



Dorothea Mann
Rechnungswesen
Mai bis August 2025

AUFSICHTSRAT



Dr. Beate Radzey
Aufsichtsrats-
vorsitzende



Annette Guthy
Stellv. Aufsichtsrats-
vorsitzende



Markus Buckenmayer



Timon Haidlinger



Dorothea Mann



Rebecca Pusch



Hashem Tahami

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

Das nestbau-Jahr 2025 zu bewerten – das geht nicht mit „toll“, „durchwachsen“ oder gar „Desaster“. Sondern macht nur in bereichs- und phasenspezifischer Differenzierung Sinn. Probieren wir's:

Die nestbau-Wirkung ist einfach gut und stabil: unser positiver Beitrag für die Gemeinwohlökonomie, für bezahlbares Wohnen, für die vielen mehr-als-wohnen-Elemente in Sachen mehr-Gemeinschaft, mehr-Nachhaltigkeit u.v.a.m. Die vielen Impulse und Synergie-Effekte aus Kooperationen in und um Tübingen und im ganzen Land. Und ja: prima, dass es *halb voll* ist, das sprichwörtliche *Glas* ... wegen der noch ausbleibenden Expansion und Skalierung ist es aber eben auch *weiter halb leer*. Deshalb arbeiten wir so intensiv an jenem weiteren Strategieelement „Kombi AG + KG + eG“. Und unserer Projekte-Pipeline. Denn Gemeinden und Städte, die die nestbau-Wirkung auch zu sich holen wollen – die stehen unverändert Schlange ...

Der nestbau-Spirit ist für mich eine der beflügelndsten Energiequellen: So viele engagierte Aktionär:innen. Ein aktuell toll zusammengesetztes Team – mit innerem Zusammenhalt, mit nestbau-Identifikation, voller Lösungsorientierung, Erfahrung und ganz viel neuen Impulsen. Auf den auch nach 15 Jahren so ungeheuer zukunftsweisenden nest-Fundamenten, die wir jeden Tag engagiert stabilisieren und mit Leben erfüllen. Und ja: gerade im 2. Halbjahr 2025 musste das ganz stark verteidigt werden.

Die nestbau-Zahlen – sie sind auf einem guten Weg (hinten dazu mehr): Mit dem Neschtle die vermietete Fläche gesteigert. Ein positives Betriebsergebnis (Vorsicht: versteckt hinter den Zuschreibungen). Auch durch eine disziplinierte Ausgabenpolitik – für die ich zwar immer wieder kritisiert werde, die mir aber in der aktuellen Lage wichtig ist. Trotz einiger außerplanmäßiger Kosten ist seit Ende 2025 die mittelfristige Liquiditäts-Perspektive so positiv wie mehrere Jahre nicht. Das wichtige Strategie-Element „Einkünfte aus Fremdprojekte-Steuerung“ auf fast 80 T€ hochgefahren. Und ja: an einer – wichtigen – Stellschraube ist das Glas eher halb leer als halb voll: Die '25er-Kapitalerhöhung

war im Segment neue Aktien sehr überschaubar, bei den Genussrechten mit 235 T€ dagegen sehr erfolgreich.

Die nestbau-Innovation gehört zur nest-DNA. So wollten wir – und nicht zuletzt Gunnar – das Neschtle als Vorzeige-Ideenträger partout umsetzen. Innovation trotz aller Widerfahrnisse. Bezogen und bezahlt ist es seit Anfang 2025. Zwei fertig geplante und genehmigte Häuser – Unterjesingen und Metzingen – haben wir einem systematischen Check unterzogen: reichen uns deren Ideen und Potenzial wirklich schon, gehen da nicht auch nach der Genehmigungsplanung noch deutlich mehr bessere Ideen – auch ungewöhnliche?

Die nestbau-Resilienz und -Verlässlichkeit ist aus Sicht aller wichtigen Stakeholder besonders relevant – und geradezu Bestandsbedingung einer AG. Die gute Nachricht: in 2025 konnten auch sehr nachhaltige Herausforderungen stabil gemanagt werden – vom plötzlichen Ausscheiden des Gründers über zeitweise bedrängende Liquiditätsthemen bis hin zu den sich weiter verschlechternden Rahmenbedingungen in Sachen Baukosten und -zinsen. Und ein ziemlicher Team-Neustart. Aber genau hier liegt die wohl größte Gelingensressource: das starke Commitment im Team auch bei happigen Zusatzthemen. Dessen gutes Kompetenz-Portfolio und Lösungsenergie. So verfolgen wir laufend die finanzielle Konsolidierung und nach vorn systematisch die neue Strategie. Die eher problematische Nachricht: der in einigen Arenen befeuerte Krisendiskurs – er ist aus Sicht der operativen und strategischen konkreten Arbeit des Teams geradezu kontrafaktisch: irgendwie weit weg vom Realgeschehen.



Prof. Dr. Ulrich Otto
Vorstand

Prof. Dr. Ulrich Otto

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2025 zum 31.12.2025
n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Erträge		
a) Mieterlöse	597.821,87	513.768,63
b) Erlöse Projektsteuerung/Beratung	77.370,86	18.591,36
Erlöse gesamt	675.192,73	532.359,99
c) Zuschüsse, Subventionen	23.718,34	20.381,86
d) Sonstige betriebliche Erträge (u. a. Zuschreibungen)	48.456,33	244.494,05
	747.367,40	797.235,90
2. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	151.337,71	143.911,55
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	22.686,65	21.429,45
	174.024,36	165.341,00
3. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	201.139,41	168.208,81
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	163.541,14	190.583,66
5. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	17,29	12,50
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	526,91	709,46
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen	12.500,00	0,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	181.003,50	161.262,75
9. Ergebnis nach Steuern	15.703,19	112.561,64
10. Sonstige Steuern	2.124,06	1.048,37
11. Jahresüberschuss	13.579,13	111.513,27
12. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	2.031.673,34	2.143.186,61
13. Bilanzverlust	2.018.094,21	2.031.673,34

Einige Highlights

aus dem Jahresabschluss



Erlöse

Die **Mieterlöse** konnten im Geschäftsjahr 2025 gegenüber 2024 um gut 16 % gesteigert werden. Dies ist vorrangig auf die Vermietung des Pfrondorfer „Neschtles“ ab Frühjahr 2025 zurückzuführen. 2026 erwarten wir nochmals höhere Mieterlöse, da dies das erste Jahr der Vollvermietung des „Neschtles“ sein wird.

Die **Erlöse aus Beratung und Projektsteuerung** konnten mit 77.371 € (Vorjahr 18.591 €) deutlich gesteigert werden. Dies ist wesentlich auf die erfolgreiche Reaktivierung des Projekts der „Unterjesingen.gut.leben eG“ zurückzuführen.

	2025	2024	
Mieterlöse	597.822 €	513.769 €	+16 % ↑
Projektsteuerung/Beratung	77.371 €	18.591 €	+316 % ↑
Erlöse gesamt	675.193 €	532.360 €	+27 % ↑

Kosten

Die **Personalkosten** sind trotz der Verstärkung durch Stefan Geschow und Simone Kern nur leicht (5,25 %) gestiegen. Wichtig dabei: Stefans Stelle versickert nicht im operativen Regelgeschäft, sondern ist Ausbau, ist Invest: für Projektentwicklung und -steuerung. Mit 174 T€ liegen die Personalkosten 2025 aber noch unter dem Wert von 2023 (184 T€). Für eine ähnliche Entwicklung in 2026 stehen die Chancen gut.

Bei den **Sachkosten** ist eine deutliche Reduktion von gut 27 T€ (ca. -14 %) gelungen. Hauptgrund dafür ist eine weitere Reduzierung der Kosten für externe Öffentlichkeitsarbeit (in 2023 betrugen sie 83 T€).

Ausgewählte Sachkosten und deren Entwicklung:

	2025	2024	
Externe Öffentlichkeitsarbeit	12.265 €	37.695 €	-67 % ↓
Aufwand Kapitalerhöhung/Wertpapierinformationsblatt	0 €	16.092 €	-100 % ↓
Jahresabschluss- und Wirtschaftsprüfung	21.315 €	27.812 €	-23 % ↓

Verbindlichkeiten

Bei den Verbindlichkeiten ist erfreulich, dass unsere **Schulden bei Banken** durch hohe reguläre Tilgungsraten um ca. 240 T€ zurückgegangen sind. Die moderate Erhöhung der Verbindlichkeiten, insgesamt um ca. 346 T€ (3,42 %), ist auf die weitere Ausgabe von **Genussrechten** und die Einwerbung privater **Nachrangdarlehen** zurückzuführen.

Gewinn

Mit 13.579 € konnte die nestbau AG das Geschäftsjahr 2025 mit einem leichten Gewinn abschließen. Dieser resultiert u. a. auch aus Zuschreibungen von gut 44 T€. Operativ bleibt damit noch ein leichter Verlust. Dennoch gelang eine deutliche Verbesserung zu 2024, als ein operativer Verlust von ca. 142 T€ anfiel. (Der Gewinn im Jahr 2024 in Höhe von 111 T€ kam u. a. durch Zuschreibungen in Höhe von 253 T€ zustande).

	2025	2024
Operatives Ergebnis	-30.474 €	-141.567 €
Zuschreibungen	44.053 €	253.080 €
Jahresüberschuss	13.579 €	111.513 €

Wann kann die nestbau AG eigentlich eine Dividende ausschütten?

Für eine Dividendenzahlung müssen – neben der Genehmigung durch die Hauptversammlung – drei Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Die AG muss einen Gewinn erzielen.
2. Der Gewinn muss liquiditätswirksam sein, d. h. er darf nicht durch Zuschreibungen zustande kommen.
3. Es darf kein Bilanzverlust aus kumulierten Verlusten der Vorjahre vorhanden sein.

→ Die nestbau AG kann momentan also noch keine Dividende zahlen, da der Gewinn durch Zuschreibungen zustande kam und ein Bilanzverlust besteht.
→ Wir halten die mittelfristige Zahlung einer maßvollen Dividende für einen der wichtigsten Bausteine, um die Attraktivität der nestbau Aktien zu erhöhen. Aus diesem Grund prüfen wir gerade intensiv, unter welchen Bedingungen dies mittelfristig möglich werden kann.

Bilanz

zum 31.12.2025

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

AKTIVA	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	3.682,00	9.536,00
II. Sachanlagen	14.433.432,46	14.104.984,00
III. Finanzanlagen	38.000,00	50.500,00
Summe Anlagevermögen	14.475.114,46	14.165.020,00
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	109.810,67	56.089,48
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	329.291,12	114.397,94
Summe Umlaufvermögen	439.101,79	170.487,42
C. Rechnungsabgrenzungsposten	51.859,69	52.590,88
	14.966.075,94	14.388.098,30

PASSIVA	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital, abzüglich eigener Anteile (52.500 €)	5.546.200,00	5.576.700,00
II. Kapitalrücklage	227.037,00	223.217,00
III. Bilanzverlust	2.018.094,21	2.031.673,34
Summe Eigenkapital	3.755.142,79	3.768.243,66
B. Rückstellungen	15.790,00	7.760,00
C. Verbindlichkeiten		
I. Anleihen / Genussrechte	648.000,00	470.000,00
II. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.664.257,21	7.903.676,60
III. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.110,29	166.141,51
IV. Sonstige Verbindlichkeiten, u. a. Nachrangdarlehen	2.135.125,20	1.582.653,06
Summe Verbindlichkeiten	10.468.492,70	10.122.471,17
D. Rechnungsabgrenzungsposten	726.650,45	489.623,47
	14.966.075,94	14.388.098,30

nachhaltig. ethisch. sicher. transparent.

Vermögensschätzung

zum 31.12.2025



Bitte beachten: Die Vermögensschätzung soll zeigen, welche Werte im "worst-case", also im Falle einer Liquidation der AG vorhanden wären, um Aktionär:innen und Darlehensgeber:innen auszubezahlen. Sie ist mit entsprechender Vorsicht erstellt und zeigt, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Wert erreicht würde, welcher – auch nach Rückzahlung aller Verbindlichkeiten – deutlich über dem Nennwert der Aktien liegt.

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 gezahlter Grundstückspreis (hier ohne Berücksichtigung des Werts der Planungskosten)	360.000
Tübingen-Pfrondorf Bolbergstraße 9 456 m ² vermietbare Fläche x 5.000 Euro sicherer Verkaufserlös	2.280.000
Beteiligungen/Konto	
Bankguthaben + Forderungen	439.102
Beteiligungen	38.000
Vermögen gesamt	16.926.202
gezeichnetes Kapital	5.546.200
Kapitalrücklage	227.037
Genussrechte / Anleihen	648.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.110
Schulden Banken	7.664.257
sonstige Darlehen & Verbindlichkeiten	2.135.125
Verbindlichkeiten gesamt	10.468.493
gezeichnetes Kapital inklusive Agio plus Verbindlichkeiten gesamt	16.241.730
Differenz (was bliebe wahrscheinlich übrig bei Liquidation und Zahlung aller Verbindlichkeiten einschl. Eigenkapital)	684.472
Überschuss pro Aktie (auf Nennbetrag und Agio) zum 31.12.2025 ca.	12,34

www.nestbau-ag.de

GESCHÄFTSBERICHT 2025 - AUSGEWÄHLTE HIGHLIGHTS



Siegerprojekt BaWü-Landespreis „Kirche und bezahlbares Wohnen“.

Wir beraten die Umnutzung des Behnisch-Baudenkmals „Haus Birkach“ in Stuttgart. Beispiel für unseren Strategiebaustein „Fremdprojekte-Beratung“. Und nur eines der von uns beratenen Konversionsprojekte von Kirchenimmobilien.



Anfang 2025: Ein Berg voll unlösbarer Hürden. Oktober 2025: Berg abgebaggert. Spatenstich. Leuchtturm des Strategiestandbeins „Ganzheitliche Fremdprojekte-Projektsteuerung“ für die Unterjesinger Genossenschaft (Projektsteuerer U. Otto 3.v.l.).



Viel Außenkommunikation bei minimierten Kosten: Allein 20 Vorträge und eigene Veranstaltungen haben wir 2025 auf die Beine gestellt. Hier: der Kick-Off zur Wiederbelebung des Projekts „Metzinger Miteinander“.



Wiederauferstehung „Metzinger Miteinander“? Sieg nach jahrelangem Rechtsstreit – seit Ende 2025 erfährt das Projekt eine Frischzellenkur und systematischen Realisierungscheck.

