



Gemeinwohl-Bericht

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

Vollbilanz nach Gemeinwohl-Matrix 5.0.1



Berichtszeitraum: 01.01.2022 bis 31.12.2023

Erstellungsdatum: 06.05.2024

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Informationen zum Unternehmen	3
Kurzpräsentation des Unternehmens	4
Das Unternehmen und Gemeinwohl	7
Testat	9
A Lieferant:innen	10
A1 Menschenwürde in der Zulieferkette	11
A2 Solidarität und Gerechtigkeit in der Zulieferkette	14
A3 Ökologische Nachhaltigkeit in der Zulieferkette	18
A4 Transparenz und Mitentscheidung in der Zulieferkette	22
B Eigentümer:innen und Finanzpartner:innen	26
B1 Ethische Haltung im Umgang mit Geldmitteln	26
B2 Soziale Haltung im Umgang mit Geldmitteln	31
B3 Sozial-ökologische Investitionen und Mittelverwendung	34
B4 Eigentum und Mitentscheidung	39
C Mitarbeiter:innen	43
C1 Menschenwürde am Arbeitsplatz	43
C2 Ausgestaltung der Arbeitsverträge	50
C3 Förderung des ökologischen Verhaltens der Mitarbeiter:innenn	57
C4 Innerbetriebliche Mitentscheidung und Transparenz	61
D Kund:innen und Mitunternehmen	66
D1 Ethische Kund:innenbeziehungen	67
D2 Kooperation und Solidarität mit Mitunternehmen	72
D3 Ökologische Auswirkung durch Nutzung und Entsorgung von Produkten und Dienstleistungen	77
D4 Kund:innen-Mitwirkung und Produkttransparenz	81
E Gesellschaftliches Umfeld	86
E1 Sinn und gesellschaftliche Wirkung der Produkte und Dienstleistungen	87
E2 Beitrag zum Gemeinwesen	94
E3 Reduktion ökologischer Auswirkungen	101
E4 Transparenz und gesellschaftliche Mitentscheidung	107
Ausblick	111

Allgemeine Informationen zum Unternehmen

Firmenname:	n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG
Rechtsform:	Aktiengesellschaft
Website:	https://www.nestbau-ag.de
Branche:	L - Immobilienwirtschaft
Firmensitz:	Tübingen, Deutschland
Anzahl der Mitarbeiter:innenn (2023):	7 Personen
Vollzeitäquivalente (31.12.2023):	3,97
Saison- und Zeitarbeitende:	0 Personen
Umsatz 2023:	520.997,38 €
Jahresüberschuss 2023:	68.050,28 €

Produkt / Dienstleistung	Anteil am Umsatz (in %)
Vermietung	97
Projektsteuerung	3

Tochtergesellschaften / verbundene Unternehmen:

Zugehörige Organisation	Sitz (Land)	Gehaltener Anteil (in %)
n.e.s.t Immobilienvermittlung und -service GmbH	Deutschland	100
n.e.s.t. Beteiligungsgesellschaft mbH	Deutschland	100

Berichtszeitraum: 01.01.2022 bis 31.12.2023

Kurzpräsentation des Unternehmens

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 soziale, ethische und transparente Geldanlage mit der Besonderheit, dass niemand, egal wie viele Anteile sie oder er hat, mehr als 5% der Stimmrechte auf Hauptversammlungen ausüben darf. Mit dem angelegten Geld entsteht bezahlbarer Mietwohnraum nach hohen ökologischen Standards. Eine Beteiligung ist ab einem Nennwert von 1.000 Euro möglich.

Darüber hinaus unterstützen wir andere gemeinwohl-orientierte Bauvorhaben durch Beratung und Projektierung. Wir sehen unsere Rolle nicht nur als Projektentwickler und Vermieter, sondern als Bindeglied zwischen den verschiedenen am Wohnungswesen beteiligten Gruppierungen. Unser Ziel ist es, das Wohnungswesen gesellschaftspolitisch aktiv mitzugestalten. Ein wichtiges Anliegen ist dabei die Sicherung des sozialen Friedens, indem wir insbesondere den so genannten „mittleren Einkommensbeziehern“, aber auch Menschen mit Handicap 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!

Die Gebäude und Projekte der nestbau AG in der Übersicht

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 55. Der Begriff KfW 55 steht für einen bestimmten Wert, bzw. Standard der Energieeffizienz bei Gebäuden. 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.

Mehr als 90 m² Solarthermie-Kollektoren auf dem Dach und 15.000 l Speicherkapazität im Keller bringen auf das Jahr gesehen rund 60 % der gesamten Energie, die für Heizung und Warmwasser in diesem Haus benötigt wird. Das gesamte Gebäude mit seinen 1.226 m² vermietbarer 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 (338 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. Der Mietvertrag wurde inzwischen um weitere 5 Jahre verlängert. Im zweiten Obergeschoss und im Dachgeschoss befinden sich auf 550 m² Wohnungen für Familien und Studierende mit Kindern. Von dieser Wohnfläche

sind 169 m² sozial gebunden, die restlichen 381 m² werden unter Mietspiegel vermietet. Im Erdgeschoss befinden sich auf Büroräume, sowie mehrere Gästewohnungen. Der Anteil der gewerblichen Räume liegt bei ca. 17 % und wird zu etwas mehr als der Hälfte von der nestbau AG selbst genutzt.

Neue Nachbarn Tübingen (NN)

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 Komplementär. 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)

Im Frühjahr 2019 wurde die erste ambulant betreute Pflege-Wohngemeinschaft der nestbau AG im Tübinger Neubaugebiet „Alter Güterbahnhof“ fertiggestellt. In der von den Angehörigen selbst verwalteten WG leben auf 269 m² acht Menschen 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, Sanitärräumen, einem Hauswirtschaftsraum sowie verschiedenen Sitzecken. Die Pflege-Wohngemeinschaft im Güterbahnhof erhielt einen Zuschuss aus dem „Innovationsprogramm Pflege 2016“ des Landes Baden-Württemberg. In der Eigentümergemeinschaft der Eisenbahnstraße 47 konnten wir eine ganze Etage für die Wohngemeinschaft erwerben. Das Haus wurde nach dem Energiestandard KfW 55 gebaut und mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet.

Zuhause in Hirschau (H17)

Ende 2019 wurde die von der nestbau AG gebaute, ambulant betreute Wohngemeinschaft für ältere Menschen in Tübingen-Hirschau fertiggestellt. Mit dem [Wohlfahrtswerk für Baden-Württemberg](#) (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 344 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. 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 und als Grundlage einer Machbarkeitsstudie zum Thema Holzbau.

Kirchheim/Teck (RH8)

Im Steingau-Areal ist im September 2021 das bisher größte nestbau-Haus fertig geworden. Auf 2.094 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. In der fast 500 m² großen Dachgeschoss-Wohnung findet 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. 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:innen des Hauses als Mieterstrom nutzen.

Pfrondorfer Neschtle (BO9) (Fertigstellung Dezember 2024)

Im Januar 2021 haben wir ein gut 1.300 m² großes Grundstück in Tübingen Pfrondorf in Erbpacht erworben. Das Pfrondorfer "Neschtle" ist als Modellprojekt zum „neuen 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.

Unser Modellprojekt gibt älteren Menschen die Möglichkeit, in privaten Appartements selbstbestimmt und trotzdem gemeinschaftlich zu leben. Gleichzeitig werden die zu groß gewordenen Eigenheime der älteren Menschen in einen angespannten Wohnungsmarkt zurückgegeben, wo sie dringend benötigt werden. Das Projekt stiftet somit einen sozialen Nutzen sowohl für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Pfrondorfer "Neschtles", wie auch für die zukünftigen Mieter:innen der freiwerdenden Häuser oder Wohnungen. Das Projekt leistet so einen wichtigen Beitrag dazu, den Wohnflächenverbrauch pro Kopf zu senken, da die Appartements als Individualfläche eher klein sind und das Haus darum herum auf die gemeinschaftliche Nutzung von Flächen hin geplant ist. Angeregt durch die Untersuchung „[Wie sind die Umweltauswirkungen unserer Bautätigkeiten?](#)“ haben wir beschlossen, dass wir mit dem Projekt „Pfrondorfer Neschtle“ unser erstes Holzhaus realisieren wollen.

Das Unternehmen und Gemeinwohl

Welchen Bezug hat Ihr Unternehmen zur Gemeinwohl-Ökonomie?

Die nestbau AG ist seit 2018 Mitglied der Gemeinwohl-Ökonomie. Gemeinsam sind wir der Meinung, dass man sich als Teil des Wirtschaftssystems nicht aus der gesellschaftspolitischen und sozialen Verantwortung ziehen kann. Daher ist unser Motto auch „Eine Stadt für alle“, denn jede und jeder – Alt und Jung, Geringverdienende oder „mittlere Einkommensbezieher“, Geflüchtete oder Menschen mit Handicap, sollen einen Platz in der Stadt haben. Die Abkürzung n.e.s.t. steht für nachhaltig, ethisch, sicher, transparent. Wie wir diese Begriffe verstehen wollen wir nachfolgend kurz erläutern. Dabei wird der enge Bezug zwischen den Werten der nestbau AG und der Gemeinwohl-Ökonomie deutlich.

Nachhaltig

Ökologische Nachhaltigkeit: Wir errichten Gebäude, die in ihrem gesamten Lebenszyklus wenig Ressourcen verbrauchen. In der Planung geht es zunächst darum einen möglichst geringen (Heiz-) Energie-Verbrauch zu ermöglichen. Zudem soll die notwendige Energie überwiegend aus emissionsfreien und regenerativen Quellen stammen. Nachdem unsere ersten Gebäude in der klassischen Beton- bzw. Ziegel-Massivbauweise entstanden sind, setzen wir bei der Auswahl der Baustoffe inzwischen möglichst auf organisches Material, bevorzugt Holz aus regionalen Wäldern. Seit einigen Monaten legen wir zudem den Fokus auf die einfache Wiederverwendbarkeit der Baustoffe mit dem Ziel, die Materialien so lange wie möglich im Gebäudebestand zu halten. Darüber hinaus beschäftigen wir uns mit der Aktivierung von nicht genutztem Wohnraum im Bestand, um Flächenversiegelung und den Ressourcenverbrauch durch Neubau so gering wie möglich zu halten.

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 % an.

Soziale Nachhaltigkeit: Wir vermieten keine Wohnung über dem jeweiligen örtlichen Mietpiegel. Meist liegen unsere Mieten rund 10 % unter dem örtlichen Mietpiegel - bei Wohnungen in Sozialbindung liegen wir mindestens 33% darunter. Außerdem können unsere Mieter:innen schon mit einem Betrag von gut 1.000 € 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 sind für die meisten unserer Aktionärinnen und Aktionäre die Renditeerwartungen von untergeordneter Bedeutung. Stattdessen steht die gesellschaftliche Wirkung des Investments im Vordergrund.

Sicher

Eine Anlage in Immobilienaktien ist risikoärmer als die Investition in Aktien von produzierenden oder forschenden Unternehmen. Ein Totalverlust der eingesetzten Mittel ist praktisch ausgeschlossen. Dazu kommt, dass keine:r unserer Aktionär:innen mehr als 5 % der Stimmrechte ausüben darf. Hierdurch wird eine Dominanz durch mögliche Großinvestor:innen verhindert.

Transparent

Die nestbau AG geht mit ihrer Transparenz über die notwendigen Erfordernisse des Aktienrechts hinaus. Alle Jahresabschlüsse stehen auf unserer Webseite zum Download bereit. Seit 2019 erstellen wir alle zwei Jahre eine Gemeinwohl-Bilanz, in der das Firmengeschehen detailliert beschrieben und analysiert wird.

Testat

Zertifikat gültig bis
30.04.2026

ZertifikatsID
w7nyc

ECONGOOD Bilanz

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

Schleifmühlweg 75, DE 72070 Tübingen

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: 40 %	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: 70 %	B2 Soziale Haltung im Umgang mit Geldmitteln: 60 %	B3 Sozial-ökologische Investitionen und Mittelverwendung: 70 %	B4 Eigentum und Mitentscheidung: 80 %
C: MITARBEITENDE	C1 Menschenwürde am Arbeitsplatz: 30 %	C2 Ausgestaltung der Arbeitsverträge: 50 %	C3 Förderung des ökologischen Verhaltens der Mitarbeitenden: 30 %	C4 Innerbetriebliche Mitentscheidung und Transparenz: 60 %
D: KUND*INNEN & MITUNTERNEHMEN	D1 Ethische Kund*innenbeziehungen: 70 %	D2 Kooperation und Solidarität mit Mitunternehmern: 50 %	D3 Ökologische Auswirkung durch Nutzung und Entsorgung von Produkten und Dienstleistungen: 60 %	D4 Kund*innen Mitwirkung und Produktransparenz: 60 %
E: GESELLSCHAFTLICHES UMFELD	E1 Sinn und gesellschaftliche Wirkung der Produkte und Dienstleistungen: 90 %	E2 Beitrag zum Gemeinwesen: 70 %	E3 Reduktion ökologischer Auswirkungen: 60 %	E4 Transparenz und gesellschaftliche Mitentscheidung: 70 %
				BILANZSUMME: 540

Mit diesem Audit Zertifikat bestätigt der International Federation for the Economy for the Common Good e.V. das Ergebnis des ECONGOOD Audits basierend auf der Version: M5.0 Vollbilanz. Dieses Audit wurde durchgeführt von Jörn Wiedemann.

Nähere Informationen zur Matrix und dem Auditsystem finden Sie auf www.ecogood.org

A Lieferant:innen

Im Berichtszeitraum 2022 und 2023 hatte die nestbau AG insgesamt (für beide Jahre) ein Brutto-Einkaufsvolumen von ca. 2,8 Mio. € Ein Großteil davon resultiert aus dem Bau von Immobilien. Der Rest besteht zum größten Teil aus Produkten und Dienstleistungen im Wissens-, Kommunikations- und Informationssektor, sowie aus den Nebenkosten (Wasser, Wärme, Strom, Müll, Grundsteuer, Hausmeisterservice etc.) unserer vermieteten Gebäude.

Insbesondere die Dienstleistungen im Wissens-, Kommunikations- und Informationssektor sind weder für unwürdige Arbeitsbedingungen noch für schlechte Bezahlung bekannt. Auch deren ökologischen Auswirkungen schätzen wir im Vergleich zur Baubranche als gering ein. Bei der Optimierung unserer Lieferkette hinsichtlich der GWÖ-Werte fokussieren wir uns daher auf den Bau und den Betrieb unserer Gebäude, da wir hier sowohl ökologisch als auch sozial einen großen Hebel sehen.

Unser Einfluss auf die Auswahl von Lieferanten und Lieferantinnen und die zum Bauen verwendeten Materialien ist 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, geringer bis 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)

A1 Menschenwürde in der Zulieferkette

A1.1 Arbeitsbedingungen und gesellschaftliche Auswirkungen in der Zulieferkette

Berichtsfragen

- Welche Produkte/ Dienstleistungen werden zugekauft? Nach welchen Kriterien werden Lieferant:innen ausgewählt?
- Wie werden soziale Risiken in der Zulieferkette evaluiert?
- Wie wird geprüft, ob Verstöße gegen die Menschenwürde bei den Lieferant:innen vorliegen?
- Wie wird auf Lieferant:innen eingewirkt, um die Menschenwürde gegenüber ihren Berührungsgruppen stärker zu leben?
- Welche Zertifikate haben die zugekauften Produkte?

Berichtsantwort

Das Einkaufsvolumen der nestbau AG betrug 2022 1,58 Mio. € und 2023 1,21 Mio. €. Der mit Abstand größte Teil der beschafften Produkte und Dienstleistungen entfiel auf den Bau von Gebäuden (ca. 66%). Weitere 8% (2022) bzw. 11% (2023) fielen auf die Nebenkosten der vermieteten Gebäude. Der Anteil von Strom und Wärme beträgt nur 20,3% (2022) bzw. 24,8% (2023) der Nebenkosten, für beide Jahre zusammen liegt dieser bei ca. 58.000€. Dies entspricht ca. 0,60€ pro m².

Das restliche Einkaufsvolumen entfällt weitgehend auf immaterielle Beschaffungen wie Werbung, Recht und Beratung, sowie Beiträge und Gebühren. Hinzu kommen IT- und Telekommunikationsausgaben, welche sowohl materiell als auch immateriell sind. Ein geringer Anteil entfällt auf weitere materielle Beschaffungen wie z.B. Büromaterial, die im täglichen Betrieb eines Unternehmens anfallen.¹

Bei dem Bauvorhaben Pfrondorfer "Neschtle" fand im Vorfeld eine vorsichtige Evaluation ethischer Risiken in der Zulieferkette statt. Da Risiken vor allem auf den vorgelagerten Stufen der Lieferkette auftreten können, ist dies bei einem Gebäude nicht einfach. Mit dem Umstieg auf Holzbau haben wir hier einen großen Schritt in Richtung transparenter Lieferkette

¹ Das berichtete Einkaufsvolumen ist brutto inklusive des vollen Mehrwertsteuersatzes. Die Aufschlüsselung nach Branchen ist zur Verringerung des Erhebungsaufwands jedoch aus der Kostenübersicht übernommen. Diese wiederum enthält für die nestbau AG kostenwirksame Bruttobeträge, d.h. Nettobetrag + nicht abzugsfähige Vorsteuer. Betrachtet man nicht die Kostenwirksamkeit, sondern den Bruttoabfluss an Lieferantinnen gehört ein Teil (in Höhe der abzugsfähigen Vorsteuer) der berichteten Reststamme unter "übrige Lieferanten" zu den Kategorien Nebenkosten, Öffentlichkeitsarbeit, Recht/Beratung/Jahresabschluss, sowie Information/Kommunikation.

gemacht und können bei den maßgeblichen Gewerken ethische Risiken in der Zulieferkette weitgehend ausschließen. Das Holz für das Gebäude kommt aus dem Schwarzwald, in der dortigen Gemeinde Seefeld befindet sich auch das HolzBauWerk Schwarzwald, welches die Elemente für das Gebäude gefertigt hat und das wir zu Beginn der Arbeiten besucht haben. Das Aufrichten des Holzbaus erfolgte durch die Zimmerei Nathanael Tjhen aus Rottenburg, welche sich durch eine der nestbau AG ähnliche Firmenphilosophie auszeichnet.

Die sonstigen immateriellen Beschaffungen erfolgen meist bei lokalen Unternehmen (Notarin in Rottenburg bei Tübingen, Steuerberatung in Tübingen, Wirtschaftsprüfung in Reutlingen, Webdesign und Grafikerin in Tübingen) und bergen unserer Einschätzung nach kein soziales Risiko. Der Kaffee im Büro ist bio und fairtrade zertifiziert und stammt vom „Café Libertad Kollektiv“ in Hamburg. Es gibt bei der nestbau AG das Ausschlusskriterium nicht bei Amazon einzukaufen. Dieses wurde im Berichtszeitraum eingehalten. Es gibt darüber hinaus keine formalen Kriterien, nach denen die jeweiligen Lieferanten und Lieferantinnen ausgewählt werden.

Die Energieversorgung der Gebäude beruht auf Solarthermie, Fernwärme, Gas und Strom. Insbesondere im Bereich von Gas und Strom können menschenunwürdige Arbeitsbedingungen in den vorgelagerten Stufen der Lieferkette nicht ausgeschlossen werden. Die nestbau AG ist jedoch auf dem Weg die Energieversorgung ihrer Gebäude immer unabhängiger von Gas zu gestalten und wo immer möglich Ökostrom zu nutzen. Auf die Stromlieferanten unserer Mieter haben wir jedoch nur bedingt Einfluss.

Verifizierungsindikatoren

zugekauften Produkte/ Dienstleistungen nach Branchen

2023:

Branche	Ausgaben (in €)
Baugewerbe	786.609
Nebenkosten der vermieteten Gebäude	135.242
Dienstleistungen im Bereich Presse und Öffentlichkeitsarbeit	83.222
Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen	67.019
Information und Kommunikation	24.825
Übrige Lieferanten	163.016

2022:

Branche	Ausgaben (in €)
F - Baugewerbe	1.036.977
D - Nebenkosten der vermieteten Gebäude	125.069
M - Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen	77.286
S - Andere Dienstleistungen	56.090
J - Information und Kommunikation	30.125
Übrige Lieferanten	254.305

A1.2 Negativ-Aspekt: Verletzung der Menschenwürde in der Zulieferkette

Berichtsfragen

- Welche Bereiche der Zulieferkette weisen eine besondere Gefährdung der Menschenwürde auf?
- Welche Maßnahmen werden getroffen, um diese Auswirkungen zu reduzieren und zu vermeiden?

Berichtsantwort

Das Baugewerbe gehört zu den Branchen, in denen es immer wieder zu Menschenrechtsverletzungen kommt. Diese Gefahr besteht insbesondere bei Subunternehmen, die mit Arbeitsmigrant:innen arbeiten. Die Gefahr ist allerdings auf Großbaustellen deutlich höher als bei den von uns durchgeführten Projekten. Dass es zu 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) haben wir meist so gut wie keinen Einblick, wobei wir, da auf unserer Baustelle in Pfrondorf kein Subunternehmen eingesetzt wurde, für den Berichtszeitraum Menschenrechtsverletzungen auf der Baustelle ausschließen können.

Ein zweiter Bereich, in dem es potenziell zu Verletzungen der Menschenwürde kommen kann, liegt im Bereich der für den Bau verwendeten Materialien, insbesondere der für die Metalle notwendigen Rohstoffe, wie z.B. Eisenerz für Stahl, Bauxit für Aluminium und Kupfer, sowie für Sand als Grundstoff für Beton und Glas. Für dieses von unseren Lieferanten und

Lieferantinnen beschaffte Material können Menschenrechtsverletzungen nicht ausgeschlossen werden. Durch den Umstieg auf Holzbau konnte die Menge der kritischen Materialien (vor allem Stahl und Beton) allerdings deutlich reduziert werden. Ein kompletter Verzicht ist uns bisher nicht gelungen, da Stahl und Beton im Keller eingesetzt, sowie Winkel und Schrauben aus Stahl verwendet wurden.

A2 Solidarität und Gerechtigkeit in der Zulieferkette

A2.1 Faire Geschäftsbeziehungen zu direkten Lieferant:innen

Berichtsfragen

- Wie wird für faire und solidarische Geschäftsbeziehungen mit direkten Lieferant:innen gesorgt, insbesondere durch Ausgestaltung der Preis-, Zahlungs- und Lieferbedingungen sowie im operativen Tagesgeschäft?
- Wie zufrieden sind die Lieferant:innen mit den Preis-, Zahlungs- und Lieferbedingungen?
- Mit welchen Maßnahmen wird dazu beigetragen, dass die Lieferant:innen über einen fairen Anteil an der Wertschöpfung verfügen?

Berichtsantwort

Faire und nachhaltige Geschäftsbeziehungen sind für uns ein wichtiges Anliegen, denn Fairness und Nachhaltigkeit sind zentraler Bestandteil unserer Unternehmensphilosophie. Bei Bauprojekten, die über einen längeren Zeitraum laufen, ist eine gute Kooperation, basierend auf guten Beziehungen zwischen den jeweiligen Beteiligten ein wichtiger Erfolgsfaktor. Für die Auswahl von Lieferanten und Lieferantinnen sind neben dem Preis, Seriosität, Kooperationsfähigkeit, Zuverlässigkeit und die Einhaltung sozialer Standards wichtige Kriterien. Es wird kein Druck auf die jeweiligen Unternehmen hinsichtlich der Preisgestaltung ausgeübt. Da die Auftragsvergabe in enger Abstimmung mit den Lieferanten und Lieferantinnen erfolgt, besteht für diese jederzeit die Möglichkeit auf faire Vertragsbedingungen Einfluss zu nehmen. In aller Regel werden Lieferantenrechnungen innerhalb von 10 Arbeitstagen beglichen.

Verifizierungsindikatoren

Durchschnittliche Dauer der Geschäftsbeziehung zu Lieferant:innen

2023: 9 Jahre

2022: 9 Jahre

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

2023 hatten wir Geschäftsbeziehungen zu insgesamt 147 Lieferantinnen und Lieferanten (vgl. 2020: 172 Lieferant:innen). Auf Grund des Projektcharakters unserer Beschaffungen handelt es sich dabei häufig um einmalige Geschäftsbeziehungen oder z.T. auch um unregelmäßige Geschäftsbeziehungen.

Dauerhafte Geschäftsbeziehungen bestehen jedoch mit Energieversorgern, dem Steuerberatungsbüro, dem Wirtschaftsprüfer und vielen Dienstleistern im Bereich Öffentlichkeitsarbeit. Nicht selten bestehen diese Beziehungen seit der Gründung der Gesellschaft im Jahr 2010.

Geschätztes Verhältnis des Anteils an der Wertschöpfung zwischen Unternehmen und Lieferant:innen

2023: 5 %

2022: 5 %

Unseren prozentualen Anteil an der Wertschöpfungskette schätzen wir eher gering ein. Ein Großteil der Wertschöpfung dürfte bei unseren direkten Lieferant:innen, sowie deren Zulieferer, insbesondere bei der Bauindustrie landen.

A2.2 Positive Einflussnahme auf Solidarität und Gerechtigkeit in der gesamten Zulieferkette

Berichtsfragen

- Welche Strategien verfolgt das Unternehmen, um innerhalb seines Einflussbereichs entlang der Zulieferkette einen fairen und solidarischen Umgang aller Beteiligten miteinander zu gewährleisten?
- Mit welchen Maßnahmen fordert und fördert das Unternehmen entlang der Zulieferkette einen fairen und solidarischen Umgang aller Beteiligten miteinander?
- Wie überprüft und sanktioniert das Unternehmen diesbezüglich eventuell vorhandene Risiken und Missstände?

Berichtsantwort

Gegenwärtig verfolgen wir noch keine expliziten 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 für unser Bauprojekte ausgeschlossen. Im Bereich Öffentlichkeitsarbeit und Software gelingt es uns zwar im Bereich der direkten Beauftragungen (Grafikerin und Webdesignerin haben ihren Sitz in Tübingen und begleiten uns seit der Gründung der Gesellschaft) diesem Anspruch gerecht zu werden. Aufgrund der monopolartigen Struktur von Microsoft und Meta ist uns das im Software- und Social Media Bereich jedoch bislang leider nicht gelungen. Das im Berichtszeitraum neu eingeführte Kontaktmanagementsystem stammt allerdings von einem mittelständischen Anbieter aus Österreich und gehört damit nicht zu den großen Tech-Monopolen.

Es gab bisher keine systematische Untersuchung unserer Lieferkette auf faire Verteilung der Wertschöpfung. Wir schätzen die Gefahr un fairer Verteilung bei unseren größtenteils regionalen und mittelständischen Lieferantinnen und Lieferanten jedoch als gering ein. Über 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 wenigstens der Mindestlohn bezahlt wird. Dieser beträgt in diesem Bereich seit Januar 2024 bei 13,95€.

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. Bei Holz haben wir dieses Risiko ebenfalls durch Regionalität minimiert, das Holz für unser Bauprojekt in Pfrondorf kommt aus dem Schwarzwald.

Verifizierungsindikatoren

Anteil der eingekauften Produkte und Rohwaren, die ein Label tragen, welches Solidarität und Gerechtigkeit berücksichtigt

2023: 0,03 %

2022: 0,02 %

Wir kaufen mit Ausnahme des Cafés für die Büroräume keine Produkte, die ein Label tragen, welches Solidarität und Gerechtigkeit berücksichtigt. Es ist möglich, dass Teile unserer eingekauften Produkte über ein solches Label verfügen ohne, dass uns dies bekannt ist.

Anteil der Lieferant:innen, mit denen ein fairer und solidarischer Umgang mit Anspruchsgruppen thematisiert wurde bzw. die auf dieser Basis ausgewählt wurden

2023: 0 %

2022: 0 %

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.

A2.3 Negativ-Aspekt: Ausnutzung der Marktmacht gegenüber Lieferant:innen

Berichtsfragen

- Inwiefern besitzt das Unternehmen Marktmacht gegenüber Lieferant:innen, und wie wird sie eingesetzt?
- Hat das Unternehmen Hinweise darauf, dass seine Lieferant:innen unter seiner Marktmacht, insbesondere hinsichtlich Zahlungs- und Lieferbedingungen, leiden?
- Welche Beschwerden bzw. negative Berichterstattung gab es im letzten Jahr diesbezüglich?

Berichtsantwort

Wir können bestätigen, dass wir keine Marktmacht gegenüber unseren Lieferanten und Lieferantinnen ausüben. Wir gehören im Bausektor nicht zu den großen Playern. Entsprechend gering ist daher auch unsere Marktmacht. Allerdings würde es auch nicht unserem Selbstverständnis von Beziehungen auf Augenhöhe entsprechen, gegenüber zuliefernden Betrieben Marktmacht auszuüben.

A3 Ökologische Nachhaltigkeit in der Zulieferkette

A3.1 Umweltauswirkungen in der Zulieferkette

Berichtsfragen

- Welche und wie viele Rohstoffe und Materialien werden in der Produktion aufgewendet?
- Welche Arten von Energie und Material und welche Technologien werden in der Produktion eingesetzt?
- Nach welchen Kriterien werden Rohwaren, Produkte, Dienstleistungen ausgewählt?
- Wie werden ökologische Risiken in der Zulieferkette evaluiert?
- Welche schädlichen Umweltauswirkungen gibt es in der Zulieferkette bzw. bei zugekauften Produkten?
- Welche ökologischen Kriterien werden bei der Auswahl der Produkte und Lieferant:innen berücksichtigt?
- Durch welche Maßnahmen wird eine Reduktion der Umweltauswirkungen bei den direkten Lieferant:innen und in der gesamten Zulieferkette erreicht?
- Welche Unterschiede gibt es zu Mitbewerbern hinsichtlich des ökologischen Einkaufs?

Berichtsantwort

Umweltauswirkungen in der Lieferkette gibt es bei der nestbau AG in drei Bereichen:

1. Material für den Bau von Immobilien & die Bautätigkeit selbst
2. Energie, Produkte und Dienstleistungen für die nestbau-Verwaltung
3. Energie für den Betrieb unserer Gebäude (wird in B3.3 Negativ-Aspekt: Abhängigkeit von ökologisch bedenklichen Ressourcen und D3.1 Ökologisches Kosten-Nutzen-Verhältnis von Produkten und Dienstleistungen (Effizienz und Konsistenz) berichtet)

Materialien für den Bau und die Bautätigkeit selbst

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:

- 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.

Lange standen die Ziele „bezahlbarer Wohnraum“ und „Energieeffizienz“ der Gebäude fast ausschließlich im Fokus unserer Entscheidungen. Mittlerweile haben die beim Bau der Immobilien verwendeten Materialien und deren ökologischen Auswirkungen jedoch eine große Bedeutung erlangt. Bereits 2021 wurde eine [Untersuchung](#) abgeschlossen, die uns erste Aussagen zu den ökologischen Auswirkungen unterschiedlicher Baustoffe erlaubt. Insbesondere Beton, Stahl und der im Mauerwerk verwendete Porenbetonstein haben eine hohe Umweltauswirkung. Gelingt es diese Baustoffe durch Holz zu ersetzen, führt das zu bedeutenden CO₂-Einsparungen, da Holz solange es im Bestand bleibt sogar CO₂ bindet. Eine ebenfalls bereits im Jahr 2021 durchgeführte Wirtschaftlichkeitsrechnung hat uns ermutigt, dem Holzbau eine Chance zu geben, sodass das Gebäude in Tübingen-Pfrondorf nun in Massivholzbauweise entsteht. Zudem wird begleitend eine Ökobilanz erstellt, um die tatsächlichen Einsparungen festzuhalten, sowie weitere Potenziale zu identifizieren. Die Ergebnisse hierzu werden wir im Laufe des Jahres 2024 erhalten.

Bei der Auswahl von den mit der Bautätigkeit verknüpften Dienstleistungen (z.B. Architekturbüro, Statik usw.) spielen ökologischen Kriterien bisher nur bedingt eine Rolle. Auf Grund unserer geringen Größe verfügen wir bisher kaum über Möglichkeiten, direkt auf Lieferanten Einfluss im Hinblick auf deren Reduktion von Umweltwirkungen zu nehmen. Allerdings haben wir durch die klare Positionierung in Richtung Holzbau damit begonnen, ein Netzwerk von ökologisch sensiblen Dienstleistern aufzubauen, so dass eine kontinuierliche, ökologische Verbesserung bei weiteren Projekten realistisch erscheint.

Wir gehen davon aus, dass für unsere direkten Mitunternehmen wie die GWG Tübingen und das Mietshäuser-Syndikat ökologische Themen eine ähnlich große Rolle spielen, wie für die nestbau AG. 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, tendenziell auf Gewinnmaximierung orientierte Wohnungsbaugesellschaften sowie Bauträger gilt dies eher nicht. Dort dominiert leider noch die "konventionelle" Stahl-Beton Bauweise.

Verwaltung

Was die verwendeten Materialien in der Verwaltung betrifft, wird Büromaterial in der Regel in ökologisch höherwertiger Ausführung gekauft (z.B. Briefpapier und Umschläge in Recyclingpapier, sowie mit dem Siegel "Blauer Engel"). Das Büromaterial wird zudem bei einem lokalen Lieferanten beschafft, der neben einem klassischen Büroartikelangebot auch

einen eigenen Onlineumweltshop betreibt und im Bereich der regenerativen Stromerzeugung engagiert ist (erzeugt selbst mehr Ökostrom, als er verbraucht).

Getränke werden ebenfalls von einem lokalen Lieferanten aus Tübingen bezogen. Der Hersteller sitzt in Baden-Württemberg (ca. 50 km entfernt von Tübingen).

Verifizierungsindikatoren

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

2023: 62 %

2022: 35 %

	2022	2023
Anzahlungen Pfrondorfer „Neschtle“	349.612,15 €	771.644,14 €
Anzahlungen nestC2 (Projekt verkauft an Stadt Tübingen)	195.994,38 €	
Erweiterung Solarthermie S75		12.082,42 €
Summe	547.628,53 €	783.201,63 €
EK-Volumen gesamt	1.579.852,32 €	1.259.933,21 €
ökologisch höherwertig	35%	62%

Der mit Abstand größte Anteil unserer Beschaffungen entfällt auf Immobilien. Als ökologisch höherwertig einzustufen sind hier die Investitionen für das Pfrondorfer "Neschtle" (BO9) und das "nest c2" am Hechinger Eck². Beide Gebäude entstehen in Holzbauweise, beim "Neschtle" ist die Solarthermie die primäre Energiequelle. Das Pfrondorfer Neschtle verfügt als Zusatzheizung über einen Scheitholzbrenner modernster Bauart und ist somit unabhängig von Gas. Zudem wurde im Sommer 2023 die Solarthermie im Gebäude Schleifmühlweg 75 um zwei Warmwasserspeicher mit insgesamt 3.000 Liter Fassungsvermögen auf nunmehr 15.500 Liter Speicherkapazität erweitert, um die Anlage zu optimieren.

² Das Gebäude "nest c2" wurde im Februar 2023 an die Stadt Tübingen verkauft. Es wird jedoch überwiegend in der von uns geplanten Weise errichtet.

Bei den sonstigen Beschaffungen kann mit Ausnahme des Kaffees nur vereinzelt von ökologisch höherwertigen Alternativen gesprochen werden. Da diese im Einkaufsvolumen im Vergleich zur Bautätigkeit sehr gering ausfallen, werden sie für diese Gemeinwohl-Bilanz nicht separat identifiziert. Sie würden den Anteil der Produkte, die ökologisch höherwertige Alternativen sind ggf. noch minimal erhöhen.

Anteil der Lieferant:innen, die zur Reduktion ökologischer Auswirkungen beitragen

2023: 16 %

2022: 13 %

Im Jahr 2023 werden 23 von 147 (16%) der Lieferant:innen als ökologisch engagiert eingeschätzt. Das Einkaufsvolumen bei diesen Lieferant:innen beträgt 456.250,11 € (36,2%).

Im Jahr 2022 werden 21 von 173 (13%) der Lieferant:innen als ökologisch engagiert eingeschätzt. Das Einkaufsvolumen bei diesen Lieferant:innen beträgt 505.359,08 € (32%).

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- **CO2 Bilanzierung des Gebäudes in Pfrondorf als Vergleich zum Gebäude in Hirschau**

Diese CO2-Bilanzierung soll das bereits 2020 für Hirschau kalkulierte Einsparungspotential eines mit Holz statt Beton konstruierten Gebäudes am konkreten Bauprojekt evaluieren.

- **Bau des Pfrondorfer „Neschtle“ in Holzmodulbauweise**
 - Immobilie wird auf bereits versiegelte Fläche gebaut
 - Holz kommt aus dem Schwarzwald
 - Sägewerk (HolzBauWerk GmbH) im Schwarzwald
 - Einbau durch lokale Zimmerei
 - mind. 1 Wohnung in Sozialbindung
 - Ziel: Aktivierung von Wohnfläche im Bestand durch Haustausch

A3.2 Negativ-Aspekt: Unverhältnismäßig hohe Umweltauswirkungen in der Zulieferkette

Berichtsfragen

- Welche Lieferant:innen bzw. Produkte der Zulieferkette weisen besonders hohe schädliche Umweltauswirkungen auf?
- Welche Maßnahmen werden getroffen, um diese Auswirkungen zu reduzieren?

Berichtsantwort

Insbesondere durch den Umstieg auf Holzbau kann bestätigt werden, dass es in der Zulieferkette zu keinen unverhältnismäßig hohen Umweltauswirkungen kommt.

A4 Transparenz und Mitentscheidung in der Zulieferkette

A4.1 Transparenz und Mitentscheidungsrechte für Lieferant:innen

Berichtsfragen

- Welche Informationen werden in welchem Umfang Lieferant:innen zur Verfügung gestellt?
- Wie und in welchem Umfang wird Lieferant:innen in relevanten Situationen und Bereichen Mitentscheidung ermöglicht?
- Wie zufrieden sind Lieferant:innen mit der Informationspolitik und den Mitentscheidungsrechten des Unternehmens?

Berichtsantwort

Die nestbau AG wirbt in ihrem Namen mit Transparenz, das gilt natürlich auch im Hinblick auf unsere Lieferant:innen. Diese erhalten neben den ohnehin umfangreichen Informationen auf unserer Website zum Unternehmen:

- 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. Es ist in unserem eigenen Interesse, dass ein ständiger Dialog zwischen Lieferanten und Lieferantinnen, Bauherren, Planungsbüros stattfindet, da es im Verlauf der Bau-Realisierung immer wieder zu Änderungen und neuen Sachverhalten kommt. 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

Berichtsfragen

- Welche Strategie verfolgt das Unternehmen, um innerhalb seines Einflussbereichs entlang der Zulieferkette einen transparenten und partizipativen Umgang aller Beteiligten miteinander zu gewährleisten?
- Mit welchen Maßnahmen fordert und fördert das Unternehmen entlang der Zulieferkette einen transparenten und partizipativen Umgang aller Beteiligten miteinander?
- Wie prüft und sanktioniert das Unternehmen diesbezüglich eventuell vorhandene Risiken und Missstände?

Berichtsantwort

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 der Gemeinwohl-Bilanz seit 2020 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 der Erstellung der Öko-Bilanz für das im Bau befindliche Projekt Pfrondorfer "Neschtle" sind die Beteiligten Gewerke eng eingebunden. Diese Maßnahme leistet daher einen wesentlichen Beitrag bzgl. der Transparenz in der Lieferkette. Zudem zeigt sich hierdurch, wer bereit ist Informationen auszutauschen.

Verifizierungsindikatoren

Anteil der eingekauften Produkte und Rohwaren, die ein Label tragen, welches Transparenz und Mitentscheidung berücksichtigt

2023: 0 %

2022: 0 %

Es sind uns derzeit noch keine Produkte und Rohwaren im Immobilienbereich bekannt, die ein Label tragen, welches Transparenz und Mitbestimmung berücksichtigen würde.

Anteil der Lieferant:innen, mit denen ein transparenter und partizipativer Umgang mit Anspruchsgruppen thematisiert wurde bzw. die auf dieser Basis ausgewählt wurden

2023: 0 %

2022: 0 %

Bisher wurde ein transparenter und partizipativer Umgang mit Anspruchsgruppen mit unseren Lieferantinnen und Lieferanten der Bauprojekte nicht formell thematisiert, noch erfolgt die Auswahl auf dieser Basis. Allerdings pflegen wir seit einiger Zeit verstärkt Geschäftsbeziehungen mit Unternehmen, welche ebenfalls gemeinwohlobilanziert sind. Dies betrifft eine Beratung zur Organisationsentwicklung, eine Kommunikationsberatung, sowie unseren Mobilfunkanbieter. Ende 2023/Anfang 2024 hat zudem ein erstes Gespräch mit einem gemeinwohlobilanzierten Holzbauunternehmen stattgefunden.

Individuelle Indikatoren

Anteil Lieferanten & Anteil Einkaufsvolumen mit GWÖ-Bilanz

	2022	2023
Anzahl Lieferanten mit GWÖ-Bilanz	3	4
% Anteil Lieferanten mit GWÖ-Bilanz	1,8 %	2,7 %
% Anteil Einkaufsvolumen mit GWÖ-Bilanz	2,3 %	4,9 %

B Eigentümer:innen und Finanzpartner:innen

B1 Ethische Haltung im Umgang mit Geldmitteln

B1.1 Finanzielle Unabhängigkeit durch Eigenfinanzierung

Berichtsfragen

- Wie kann eine ausreichende Risikodeckung durch Eigenmittel gesichert werden?
- Welche unterschiedlichen Möglichkeiten des Gewinns von Eigenmitteln wurden in Betracht gezogen?

Berichtsantwort

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 langfristig die Fähigkeit zur Innenfinanzierung und damit zu einer finanziellen Unabhängigkeit.

Die nestbau AG hat sich im Berichtszeitraum intensiv mit unterschiedlichen Möglichkeiten zur Gewinnung von Eigenmitteln beschäftigt. Die Überzeugung neuer Aktionär:innen ist das Kerngeschäft unserer Öffentlichkeitsarbeit. Die drastischen Zinserhöhungen ab dem Frühjahr 2022 und die erhöhten Anforderungen der Banken bei der Kreditvergabe machen das Einwerben von Eigenmitteln einerseits wichtiger denn je, andererseits wirken sich die gestiegenen Haben-Zinsen dämpfend auf die Zeichnungsbereitschaft aus, da potenzielle Aktionär:innen auch in risikofreien Anlagen Zinsen bekommen.

Verifizierungsindikatoren

Eigenkapitalanteil

2023: 26,27 %

2022: 23,64 %

Durchschnittlicher Eigenkapitalanteil der Branche

Im Jahr 2021 betrug die Eigenkapitalquote vor Steuern im deutschen Bauhauptgewerbe 20,5 Prozent. Für 2022 und 2023 liegen uns keine Vergleichswerte vor.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Erhöhung des Eigenkapitalanteils von 21,3% (2021) auf 26,3%
- Einführung eines standardisierten Controlling-Berichts für Aufsichtsrat und Vorstand
- Das Projekt Pfrondorfer Neschtle wird mit ca. 50% Eigenkapital realisiert

Verbesserungspotenziale/Ziele:

- **Liquiditätscontrolling ausbauen**

Es ist geplant das Liquiditätscontrolling zu standardisieren und auszubauen, um eventuelle Liquiditätsrisiken der Gesellschaft frühzeitiger erkennen zu können.

- **Beratungstätigkeit ausbauen**

Eine Ergänzung zur Kapitalgewinnung stellt die Verbesserung der Einnahmensituation durch einen Ausbau der Beratungstätigkeit dar. Hierdurch könnte vorübergehend in Kombination mit den bestehenden Mieteinnahmen und damit ohne den Bau von neuen Gebäuden das operative Geschäft finanziert werden.

B1.2 Gemeinwohlorientierte Fremdfinanzierung

Berichtsfragen

- Welche Form und Anteile von Finanzierung durch Berührungsgruppen und/ oder über Ethikbanken können umgesetzt werden bzw. sind relevant?
- Wie können konventionelle Kredite abgelöst und Finanzrisiken konkret verringert werden?

Berichtsantwort

Aufgrund des hohen Kapitalbedarfs bei der Errichtung von Immobilien erscheint eine komplette Ablösung von Bankkrediten eher nicht realistisch. Momentan betragen die Bankkredite ca. 81% des Fremdkapitals. Diese stammen jedoch ausschließlich von Ethikbanken (Umweltbank und GLS).

Gut 13% des Fremdkapitals der nestbau AG stammt von Personen und Berührungsgruppen, die ihr Geld gerne sinnvoll anlegen wollen und die meist auch eine ideelle Verbindung zum Unternehmen haben. Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz für diese Gesellschafterdarlehen bzw. Genussrechte betrug Ende 2023 1,63% und liegt damit deutlich unter dem in diesem Zeitraum üblichen Zinssatz für Immobilienkredite. Wir sind bestrebt,

diese Form der solidarischen Finanzierung auszuweiten, um in Kombination mit Aktienzeichnungen ein Stück weit unabhängiger von Bankkrediten und der allgemeinen Zinsentwicklung zu werden.

Verifizierungsindikatoren

Fremdkapitalanteil

2023: 73,73 %

2022: 76,36 %

Finanzierung, aufgeschlüsselt nach Finanzierungsart

2023:

Finanzierungsart	Betrag (in €)
Ethikbanken	8.139.697
Anleihen	340.000
Gesellschafterdarlehen	955.000

2022:

Finanzierungsart	Betrag (in €)
Ethikbanken	8.558.291,16
Anleihen	340.000
Gesellschafterdarlehen	555.000

Verbesserungspotenziale/Ziele:

- **Erhöhung des Anteils der Gesellschafterdarlehen am Fremdkapital**

Es ist im Berichtszeitraum gelungen 400.000€ als Gesellschafterdarlehen einzuwerben. Da im selben Zeitraum kein Bankdarlehen aufgenommen wurde, konnte der Anteil dieser Finanzierungsart am Fremdkapital entsprechend gesteigert werden.

B1.3 Ethische Haltung externer Finanzpartner:innen

Berichtsfragen

- Welche Finanzpartner:innen hat das Unternehmen?
- Wie sind die Finanzpartner:innen in Bezug auf ethisch-nachhaltige Ausrichtung zu bewerten?

Berichtsantwort

Die Finanzpartner:innen der nestbau AG sind:

1. Ethikbanken zur Finanzierung von Bauprojekten (Umweltbank und GLS)
2. Geschäftsbank zur Abwicklung des operativen Zahlungsverkehrs (Volksbank in der Region eG)
3. Aktionär:innen
4. Darlehensgeber:innen und Stiftungen aus dem Aktionär:innenkreis

Die Umweltbank hat das erste nestbau Haus im Schleifmühlweg 75, die ambulant betreute Pflege-WG in Hirschau, sowie das Gebäude in Kirchheim/Teck finanziert. Sie trägt daher mit gut 7,5 Mio. € den überwiegenden Fremdkapitalanteil unserer Gebäude. Die Demenz-WG in der Eisenbahnstraße wurde von der GLS-Bank finanziert. Bei der Volksbank in der Region eG (ehemals Volksbank Tübingen eG) unterhalten wir ein Geschäftskonto zur Abwicklung des operativen Zahlungsverkehrs.

Die Umweltbank AG verbindet Banking mit ökologischer und sozialer Verantwortung. Deshalb hat sie sich in ihrer Satzung dem Umweltschutz 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.

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 GLS erstellt jährlich einen Nachhaltigkeitsbericht nach GRI Standard (Global Reporting Initiative).

Die Volksbank in der Region eG ist eine Genossenschaftsbank und orientiert sich als solche an ihren definierten Werten Transparenz, Fairness und Ehrlichkeit. Dabei wird sie von den genossenschaftlichen Prinzipien Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung geleitet. Sie engagiert sich als regionale Sponsorin insbesondere im sozialen Bereich und legt jährlich einen Nachhaltigkeitsbericht nach DNK-Kriterien und GRI Standard vor. Jedoch ist anzumerken, dass die Volksbanken bezüglich ihrer Anlagepraxis nicht den ethischen Standards entsprechen, denen sich beispielsweise die Umwelt- oder GLS Bank verpflichtet haben. Insbesondere verbindliche sozial-ökologische Kriterien bei der Kreditvergabe fehlen bisher.

Die privaten Darlehensgeber:innen und Stiftungen kommen aus demselben Umfeld wie unsere Eigenkapitalgeber:innen und halten immer auch selbst Aktien der nestbau AG. Sie haben eine hohe Werteübereinstimmung mit der nestbau AG. Wie bei den Aktionär:innen steht die gesellschaftliche Wirkung der Geldanlagen etwaigen Renditeerwartungen mindestens gleichrangig gegenüber.

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 (www.eurosif.org)

Verifizierungsindikatoren

Bis zu drei wesentliche Finanzpartner:innen; jeweils Partnerinstitut, Finanzprodukt und Geschäftsumfang (Jahresvolumen) mit dem Partnerinstitut

2023:

Partner:inneninstitut	Finanzprodukt	Zinszahlungen (in €)
Umweltbank	Immobilienkredit	127.000
GLS Bank	Immobilienkredit	10.000
Stiftung Behinderten- und Altenhilfe Weingarten	Darlehen für ambulant betreute Pflege-WG	6.500

2022:

Partner:inneninstitut	Finanzprodukt	Zinszahlungen (in €)
Umweltbank	Immobilienkredit	115.000
GLS Bank	Immobilienkredit	10.000
Stiftung Behinderten- und Altenhilfe Weingarten	Darlehen für ambulant betreute Pflege-WG	6.500

B2 Soziale Haltung im Umgang mit Geldmitteln

B2.1 Solidarische und gemeinwohlorientierte Mittelverwendung

Berichtsfragen

- Welche notwendigen Zukunftsausgaben konnten ermittelt werden und wie weit sind ihre Deckung und zusätzliche Risikovorsorge möglich?
- Welche Ansprüche stellen die Eigentümer:innen an ihre Kapitalerträge mit welcher Begründung?

Berichtsantwort

Die Sicherung der wirtschaftlichen Zukunft ist die wesentliche Voraussetzung, um mit allen Berührungsgruppen langfristige und faire Geschäftsbeziehungen aufrechterhalten zu können. Ca. 40 % unserer Sachkosten stellen Zukunftsausgaben dar (dazu kommen noch Teile der Personalkosten). Diese Zukunftsausgaben verfolgen im Wesentlichen drei Ziele: die Gewinnung neuer Aktionär:innen, die organisatorische Weiterentwicklung, sowie die Nachfolgeplanung.

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. Zusätzlich wird das Unternehmen ein Stück unabhängiger von Fremdkapitalgeber:innen und der allgemeinen Zinsentwicklung. Leider konnte die Eigenkapitalbasis im Berichtszeitraum nicht in dem Maße gestärkt werden, wie dies wünschenswert wäre. Im Vergleich zu 2021 ist die Zeichnungsbereitschaft insbesondere im Jahr 2023 massiv zurückgegangen (siehe Indikatoren). Als maßgebliche Faktoren dieser Entwicklung identifizieren wir zunächst die Unsicherheit aufgrund des Ukraine-Kriegs, die anschließende Energiekrise und damit zusammenhängende Inflations Sorgen, sowie die Zinswende. Aus finanzieller Betrachtung hat

die nestbau Aktie damit im Verhältnis zum Festgeld deutlich an Attraktivität verloren. Es muss daher noch stärker als bisher die gesellschaftliche Wirkung des Investments verdeutlicht werden.

2. organisatorische Weiterentwicklung

Die nestbau AG hat sich in den letzten Jahren von einem ein Personenunternehmen (mit Hilfskräften) zu einer kleinen Organisation mit 5 fest angestellten Personen weiterentwickelt. Hierdurch gelang es Zuständigkeitsbereiche/Abteilungen zu schaffen, welche perspektivisch die Grundlage für eine personenunabhängige Weiterführung des Unternehmens schaffen. Die Bereiche bestehen aus der Hausverwaltung, dem Rechnungswesen, der Öffentlichkeitsarbeit zur Gewinnung neuer Aktionär:innen und der Projektsteuerung.

3. Nachfolgeplanung

Trotz der unter Punkt zwei geschilderten organisationalen Fortschritte ist das größte Risiko der nestbau AG nach wie vor die personelle Abhängigkeit von Vorstand und Gründer Gunnar Laufer-Stark. Da dieser 2025 in Ruhestand gehen wird, ist es ein wesentlicher Teil der Zukunftssicherung zeitnah eine funktionierende Nachfolgeregelung zu schaffen. Hierzu wurde Mitte 2023 ein entsprechender Prozess angestoßen. Zum einen wurden durch eine externe Organisationsberatung (Führungs-)potenziale im bestehenden nestbau-Team erörtert, zum anderen wurde im Oktober 2023 eine Stelle zur Erweiterung des Vorstands extern ausgeschrieben.

Die Eigenkapitalgeber:innen der nestbau AG haben mehrfach deutlich gemacht, dass sie bereit sind Mittel in die langfristige Zukunftsvorsorge des Unternehmens zu investieren. Hierfür haben Sie die letzten Jahre bewusst weitere Verluste in Kauf genommen. Generell stellen die Aktionär:innen der nestbau AG geringe bis keine finanziellen Renditeansprüche, da die überwiegende Mehrheit dezidiert aufgrund der sozial-ökologischen Wirkung der nestbau AG bei uns investiert.

Verifizierungsindikatoren

Mittelüberschuss aus laufender Geschäftstätigkeit

2023: -280.000 €

2022: -320.000 €

Anlagenzugänge

2023: 401.867,75 €

2022: 595.089,49 €

Auszuschüttende Kapitalerträge

2023: 0 €

2022: 0 €

Auszuschüttende Kapitalerträge in % vom Stamm- oder Grundkapital

2023: 0 %

2022: 0 %

Individuelle Indikatoren

Anzahl Zeichnungen

Zeitraum Kapitalerhöhung	Zeichnungen
September 2021- Juli 2022	144
Januar-November 2023	41

B2.2 Negativ-Aspekt: Unfaire Verteilung von Geldmitteln

Berichtsfragen

- Aus welchem Grund wird/wurde ein Standort trotz Gewinnlage verlagert oder geschlossen?
- Aus welchem Grund werden im Unternehmen trotz stabiler Gewinne Arbeitsplätze abgebaut?
- Aus welchem Grund werden zweistellige Renditen als Kapitalerträge an nicht im Unternehmen tätige Gesellschafter:innen ausbezahlt?

Berichtsantwort

Die nestbau AG kann ausschließen, dass es im Berichtszeitraum zu einer unfairen Verteilung von Geldmitteln gekommen ist. Die drei in den Fragen genannten Fälle treffen alle für die nestbau AG nicht zu.

B3 Sozial-ökologische Investitionen und Mittelverwendung

B3.1 Soziale und ökologische Qualität von Investitionen

Berichtsfragen

- Welche Sanierungsziele an/ in den eigenen Anlagen haben soziales und ökologisches Verbesserungspotenzial?
- Welche Mittel werden für die Realisierung benötigt, und welche Förderprogramme können genutzt werden?
- Wie wird bei Investitionsentscheidungen das Berücksichtigen ökologischer und sozialer Aspekte gesichert?
- Welche Sanierungen wurden/werden konkret vorgenommenen?

Berichtsantwort

ökologische und soziale Aspekte bei Investitionsentscheidungen:

Das Berücksichtigen sozialer und ökologischer Aspekte bei Investitionsentscheidungen ist Teil des Selbstverständnisses der nestbau AG. Dieses ist in der Satzung verankert:

§2 Gegenstand des Unternehmens ist:

- *die Projektierung nachhaltiger Immobilien, d.h. vor allem solcher, die möglichst wertbeständig errichtet werden und einer sozial und ökologisch zuträglichen Stadtentwicklung dienen*
- *die Errichtung möglichst wertbeständiger Immobilien, welche einer sozial und ökologisch zuträglichen Stadtentwicklung dienen, durch Dritte*
- *die Verwaltung und Vermietung von Immobilien, wobei sowohl der Erhalt des Werts der Immobilien und die Erzielung einer maßvollen Rendite wie auch soziale, ökologische und städtebauliche Belange berücksichtigt werden*

In der Praxis investiert die nestbau AG fast ausschließlich in (Wohn)gebäude. Bei allen Gebäuden spielen ökologische Kriterien, insbesondere die Energieeffizienz, eine wichtige Rolle. Alle Gebäude wurden bisher nach dem Standard KfW55 errichtet. Der Bau von Häusern mit noch höherem Energiestandard wie zum Beispiel KfW 40 bzw. Passivhäuser wurde in der Vergangenheit bewusst nicht realisiert, da die zusätzlichen Kosten mit der Zielsetzung des bezahlbaren Mietwohnraums nicht kompatibel sind, da die realen Einsparungen bei der Mieterschaft - auch über längere Zeiträume - nicht in dem Maße steigen, wie die Kosten bei der Herstellung der Gebäude und auch die Instandhaltungskosten der notwendigen Anlagen. In den letzten Jahren sind wir zudem zu der Einschätzung gelangt, dass die - lediglich rein theoretisch berechneten - Energiestandards in der Regel nicht nur mit

einer wartungsanfälligen Technisierung der Häuser einhergehen, sondern dass sich durch andere Maßnahmen, die bei der theoretischen Berechnung des Energiestandards leider nicht entsprechend einfließen (Solarthermie), in der Praxis sogar geringere Energieverbräuche erzielen lassen.

Da der Bau von Immobilien einen wesentlichen Beitrag zu den vom Menschen verursachten CO₂-Emissionen leistet, rückt für uns das Thema „graue Energie“ immer mehr in den Fokus. Die nestbau AG wird zukünftig die Verwendung organischer Baustoffe forcieren und mineralische Materialien (insbesondere Stahl-Beton) auf ein Minimum reduzieren. Das Ende 2022 begonnene Projekt Pfrondorfer „Neschtle“ entsteht bereits in Massivholzbauweise, einzig Keller, Laubengang und Balkone sind aus Beton.

Der Einbau von Solarthermie ist bereits seit mehreren Jahren Teil unserer Geschäftspraxis. Bereits das erste nestbau Gebäude aus 2014 verfügt über eine große Solarthermieanlage, ebenso das aktuell in Bau befindliche Pfrondorfer „Neschtle“. Hierdurch wird neben dem ökologischen Nutzen auch ein Beitrag für bezahlbaren Wohnraum geleistet, da die Miet-Nebenkosten entsprechend niedriger ausfallen.

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 gemeinwohlorientierte gewerbliche Nutzung in Form von Co-Working, Co-Living sind Aspekte, die bei unseren Projekten eine wichtige Rolle spielen.

Mittel und Förderprogramme:

In der Vergangenheit haben wir vor allem von der KfW-Förderung profitiert. Für den Bau des Energiestandards KfW 55 gab es Zuschüsse und vergünstigte Darlehen. Das abrupte Ende dieses Programms zu Beginn des Jahres 2022 hat unsere Finanzierungsmöglichkeiten deutlich verschlechtert. Leider hat das Nachfolgeprogramm sowohl höhere Anforderungen als auch eine viel zu geringe Fördersumme, weshalb es uns zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine tatsächliche Unterstützung für die nestbau AG bietet.

Auf sozialer Ebene geben wir immer einen Anteil unserer Wohnungen in Sozialbindung, d.h. die Miete muss dann gesetzlich verpflichtend für 30 oder 40 Jahre mind. 33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Hierfür gibt es ein entsprechendes Förderprogramm, welches die entsprechend geringeren Mieteinnahmen kompensiert. Ende 2023 befanden sich 5 von insgesamt 11 Wohnungen der nestbau AG in Sozialbindung. Es ist vorgesehen mindestens eine weitere Wohnung im Pfrondorfer "Neschtle" in Sozialbindung zu geben. Warum nur eine Wohnung? Mit dem "Neschtle" wollen wir ältere Menschen, deren Wohnraum in der benachbarten Einfamilienhaussiedlung nicht barrierefrei und zu groß geworden ist, als Mieter:innen gewinnen, damit deren Häuser anschließend, z.B. für Familien, zur Verfügung stehen. Diese älteren Personen bekommen überwiegend keinen Wohnberechtigungsschein.

Durchgeführte Sanierungen und Sanierungsziele:

Da es sich bei allen Gebäuden um Neubauten handelt (das älteste wurde 2014 fertiggestellt) gibt es gegenwärtig noch keinen ökologischen Sanierungsbedarf. In 2023 wurde allerdings die Kapazität der Solarthermieanlage in unserem Gebäude im Schleifmühleweg 75 erweitert, um im Laufe eines Jahres noch mehr Sonnenenergie speichern zu können.

Verifizierungsindikatoren

Realisierung der ökologischen Sanierung

2023:

Getätigte Investition	Betrag (in €)
Einbau weiterer Speicher S75	12.082,42

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- **Bau des "Pfrondorfer Neschtle" in Holzmodulbauweise**
 - Immobilie wird auf bereits versiegelte Fläche gebaut
 - Holz kommt aus dem Schwarzwald
 - Sägewerk (HolzBauWerk GmbH) im Schwarzwald
 - Einbau durch lokale Zimmerei
 - mind. 1 Wohnung in Sozialbindung
 - Ziel: Aktivierung von Wohnfläche im Bestand durch Haustausch
- **Erhöhung der Speicherkapazität der Solarthermieanlage in S75**

Im Jahr 2023 wurde die Speicherkapazität der Solarthermieanlage von 12.500l auf 15.500l erhöht.

B3.2 Gemeinwohlorientierte Geldanlagen

Berichtsfragen

- In welchem Ausmaß beteiligt sich das Unternehmen an solidarischen Finanzierungsformen sozial-ökologischer Projekte?
- Woher werden Informationen über die erwarteten sozial-ökologischen Wirkungen der Projekte oder angebotenen Nachhaltigkeitsfonds bezogen?

Berichtsantwort

Neben unseren eigenen Immobilienprojekten beteiligen wir uns im Projekt Neue Nachbarn an einer solidarischen Finanzierungsform für ein sozial-ökologisches Projekt. Die nestbau AG ist über eine Tochtergesellschaft mit € 25.000 an der Neue Nachbarn GmbH & Co. KG als Komplementär beteiligt. Das Projekt Neue Nachbarn ist ein Zusammenschluss von mehr als 100 engagierter Bürger:innen zu einer Bürger-Wohnbau-Gesellschaft mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum für Geflüchtete. Das Gebäude wurde 2018 bezogen und ist bis mindestens 2028 zu 75 % an geflüchtete Familien (ca. 35 Personen) vermietet. Die restlichen 25 % sind Wohngemeinschaften von Studierenden bzw. jungen Erwachsenen. Darüber hinaus ist durch ein Erbbaurecht der Stadt Tübingen sichergestellt, dass der gesamte Wohnraum auch nach Ablauf der zehnjährigen Mietbindungsfrist 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.

Weitere Finanzanlagen der nestbau AG sind 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. Alle Finanzanlagen dienen der Förderung des Unternehmenszwecks bzw. sozialer Belange. Grundsätzlich spielen Finanzinvestitionen für die nestbau AG bisher keine große Rolle. Sollte sich dies ändern, müssten diese Finanzprodukte im Wesentlichen den Anlage- und Finanzierungsgrundsätzen der GLS-Bank entsprechen: (www.gls.de/media/PDF/Broschueren/GLS_Bank/Anlage-Finanzierungsgrundsaeetze-240117-Einzelseiten.pdf)

Verifizierungsindikatoren

Beteiligungen

2023:

Projekt	Betrag (in €)	Anteil der Geldanlagen (in %)
n.e.s.t. Beteiligungsgesellschaft mbH (100% Tochter, Komplementär Neue Nachbarn KG)	25.000	49,5
n.e.s.t. Vermittlung und -service GmbH	25.000	49,5
Genossenschaftsanteile GLS Gemeinschaftsbank	500	1

2022:

Projekt	Betrag (in €)	Anteil der Geldanlagen (in %)
n.e.s.t Beteiligungsgesellschaft mbH (100% Tochter; Komplementär Neue Nachbarn KG)	25.000	49,5
n.e.s.t. Vermittlung und - service GmbH	25.000	49,5
Genossenschaftsanteile GLS Gemeinschaftsbank	500	1

Fonds-Veranlagungen

Keine

B3.3 Negativ-Aspekt: Abhängigkeit von ökologisch bedenklichen Ressourcen

Berichtsfragen

- Welche ökologisch bedenklichen Ressourcen werden für das Geschäftsmodell eingesetzt?
- Welche Maßnahmen zur Reduktion entsprechender Abhängigkeit wurden geplant oder sind in Umsetzung, und welche Wirkung wird damit erreicht?
- Was bedeutet ein Ausstieg aus fossilen Energieträgern für das Unternehmen?

Berichtsantwort

Die nestbau AG ist vor allem beim Bau neuer Gebäude abhängig von ökologisch bedenklichen Ressourcen, insbesondere von Beton bzw. dessen Grundstoff Zement. Neben dem hohen Energieverbrauch entsteht bei der Zementherstellung prozessbedingt CO₂, was eine klimaneutrale Herstellung auch bei Einsatz von ausschließlich erneuerbaren Energien unmöglich macht. Die nestbau AG hat durch den Umstieg auf Holzbauweise ihre Abhängigkeit von Beton/Zement bereits drastisch reduziert. Leider fehlt es bei der Unterkellerung von Gebäuden noch an brauchbaren Alternativen. Es ist sehr wichtig, dass die Baubranche hier Lösungen findet. Mit der Erstellung einer CO₂-Bilanz des Pfrondorfer "Neschtes" betrachten wir zudem die verwendeten Materialien kritisch und setzen die

Voraussetzungen für das stetige Ersetzen klimaschädlicher Baustoffe in zukünftigen Projekten.

Auch beim Betrieb der nestbau Gebäude kommen gegenwärtig noch fossile Brennstoffe in Form von Erdgas zum Einsatz. Durch die Solarthermieanlage im Schleifmühlweg ist bei diesem Gebäude der Gas-Verbrauch bereits um mehr als 50% reduziert. Ein vollständiger Ausstieg aus fossilen Energien ist perspektivisch mit dem Anschluss an die kommunalen Fernwärmenetze denkbar, wobei dies nur dann gelingt, wenn die zu Grunde liegende Energie regenerativ erzeugt wird. Die hierfür notwendigen Entscheidungen liegen jedoch außerhalb des Einflussbereiches der nestbau AG. Die gute Nachricht ist, dass alle Tübinger Gebäude der nestbau AG (S75, E47 und H17) in einem "Fernwärme-Eignungsgebiet" liegen bzw. das Gebäude in der Eisenbahnstraße 47 bereits an das städtische Wärmenetz angeschlossen ist. "Fernwärme - Eignungsgebiet" bedeutet zunächst nur, dass ein Anschluss dieser Gebäude an das kommunale Fernwärmenetz theoretisch möglich erscheint. Die strategische Wärmeplanung der Stadt Tübingen soll im Laufe des Jahres 2024 abgeschlossen werden. Erst dann ist absehbar, ob die infrage kommenden Gebäude der nestbau AG tatsächlich einen Fernwärmeanschluss bekommen.

Eine Alternative zur Fernwärme könnte die Umstellung auf Biogas sein. Dies haben wir bisher nicht umgesetzt, da dies zusätzliche Kosten für die Mieter:innen bedeuten würde. Gleichzeitig würden wir prinzipiell einen Anschluss an die kommunalen Fernwärmenetze begrüßen und möchten die diesbezüglichen Entscheidungen zunächst abwarten.

Das Gebäude im Steingauquartier in Kirchheim ist bereits an ein Nahwärmenetz angeschlossen. Das Gebäude in Pfrondorf wird ohne Gas beheizt werden. Neben der Solarthermieanlage verfügt es über einen Scheitholzbrenner.

B4 Eigentum und Mitentscheidung

B4.1 Gemeinwohlorientierte Eigentumsstruktur

Berichtsfragen

- Wer sind die Eigentümer:innen, über welche Anteile verfügen sie, welche Rechte, Pflichten und Haftungen folgen daraus?
- Welche Form von Mitentscheidung und Eigentumsbeteiligung konnte gefunden werden?
- Wie werden transparente Entscheidungsgrundlagen für alle Eigentümer:innen gesichert, und wie werden neue Eigentümer auf diese Aufgaben vorbereitet?
- Wie wird das Erweitern und Verbreitern der Eigentümer:innenstruktur gefördert?
- Wie hat sich die Eigentümer:innenstruktur in den letzten Jahren entwickelt, und wie wird die Veränderung abgesichert?

Berichtsantwort

Die nestbau AG ist eine Bürger-AG mit ca. 500 Aktionär:innen (Stand: Ende 2023), die ihr Gemeinwesen aktiv mitgestalten wollen. Ziel der Geldanlage ist es, neben der Aussicht auf eine maßvolle finanzielle Rendite, eine positive, gesellschaftliche Wirkung zu erzielen. Dies geschieht mit der nestbau Aktie in den folgenden Bereichen:

Erhaltung lebenswerter Städte und Gemeinden

Sicherung des sozialen Friedens

Bau ressourcenschonender Gebäude

Regionale Wertschöpfung und Standortförderung

Integration von sozial benachteiligten Menschen.

Die Anteilseigner:innen bzw. Aktionär:innen können auf Hauptversammlungen über wichtige Unternehmensentscheidungen abstimmen. Hierzu gehört die Wahl des Aufsichtsrats, Änderungen der Satzung, Kapitalerhöhungen, die Entlastung des Vorstandes etc. 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 verankert, dass 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.

Verifizierungsindikatoren

Verteilung des Eigenkapitals in folgenden Kategorien (Eigenkapitalstruktur in %)

2023:

Eigentümer	Anteil (in %)
Unternehmer:innen	
Führungskräfte	5,7
Mitarbeiter:innen	1
Kund:innen (Mieter:innen)	0,2
Lieferant:innen	
weiteres Umfeld	
nicht mittätige Kapitalinvestor:innen	93,2
Summe	

2022:

Eigentümer	Anteil (in %)
Unternehmer:innen	
Führungskräfte	4
Mitarbeiter:innen	1
Kund:innen (Mieter:innen)	0,2
Lieferant:innen	
weiteres Umfeld	
nicht mittätige Kapitalinvestor:innen	94,8
Summe	

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 kann dies nicht ausschließlich durch Mitarbeiter:innen 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 klassisch gewinnorientiert arbeitenden Aktiengesellschaften – um Personen, die mit ihrem Geld eine positive gesellschaftliche Wirkung erzielen wollen. Daher kann dieser Personenkreis unseres Erachtens auch als aktive Berührungsgruppe verstanden werden. Ein großer Anteil dieser Personen könnte auch dem "weiteren Umfeld" zugeordnet werden. Eine genauere Aufschlüsselung wäre jedoch nur unter großem Aufwand möglich und erscheint daher nicht sinnvoll.

B4.2 Negativ-Aspekt: Feindliche Übernahme

Berichtsfragen

- Welche Begründung gibt es für eine bereits erfolgte oder geplante feindliche Übernahme?
- Wie kann das Unternehmen vor feindlichen Übernahmen geschützt werden?

Berichtsantwort

Wir bestätigen, dass die nestbau AG im Berichtszeitraum keine feindlichen Übernahmen getätigt hat.

Die nestbau AG wird vor einer feindlichen Übernahme durch die in der Satzung der Gesellschaft verankerte Begrenzung der Stimmrechte auf maximal 5 % des Grundkapitals geschützt.

C Mitarbeiter:innen

C1 Menschenwürde am Arbeitsplatz

C1.1 Mitarbeiterorientierte Unternehmenskultur

Berichtsfragen

- Welche Maßnahmen und Prozesse für eine Mitarbeiter:innenn-orientierte Unternehmenskultur wurden bereits installiert?
- Wie wird mit Fehlern und Konflikten im Unternehmen umgegangen?
- Wie werden Selbstorganisation und Eigenverantwortung gefördert?

Berichtsantwort

Wir sind bestrebt, unsere Werte und Überzeugungen 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 eine Reihe neuer Mitarbeiter:innen neu dazukamen, 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 **sein** Projekt und alle wesentlichen Aktivitäten liefen bei ihm zusammen. Mittlerweile erfolgten eine Differenzierung und Verantwortungsübergabe an die Mitarbeiter:innen. Öffentlichkeitsarbeit, Buchhaltung und Hausverwaltung haben eigene Verantwortliche, es wird angestrebt, dass die allermeisten Arbeiten bei Engpässen von anderen Mitarbeiter:innen übernommen werden können.

Seit 2021 besteht ein fester Termin für eine Teamsitzung einmal die Woche. Hier haben alle Mitarbeiter:innenn eine Plattform, um sich gegenseitig mit ihrem Befinden wahrzunehmen, Fragen und Sorgen zu adressieren und gemeinsam Lösungsvorschläge zu erarbeiten oder zu besprechen.

Im Hinblick auf die Nachfolge des Vorstandes wurde im Juni 2023 mit einem Sondierungsprozess zur kollegialen Unternehmensführung unter Beratung der nowwork GbR (ebenfalls GW- bilanziert) begonnen. Der Prozess wurde Ende 2023 abgeschlossen mit dem Ergebnis, dass die Mitarbeiter:innenn das Unternehmen nicht in kollegialer Führung übernehmen möchten.

Der Umgang mit Konflikten war im Berichtszeitraum nicht immer konstruktiv und hat mehrmals zu heftigen emotionalen Auseinandersetzungen geführt. Im Zuge des erwähnten Organisationsentwicklungsprozesses in Begleitung von nowwork, wurde dieses Thema in einem internen Workshop aufgegriffen, reflektiert und zukünftige Verbesserungsmöglichkeiten identifiziert.

Es besteht eine große Offenheit in die Weiterbildung der Mitarbeiter:innenn zu investieren. Konkrete Angebote hierzu werden in unregelmäßigen Abständen an die Mitarbeiter:innenn herangetragen.

Verifizierungsindikatoren

Fluktuationsrate

2023: 0 %

2022: 16,6 %

Anmerkung: 2023 hat eine Mitarbeiterin das Unternehmen verlassen, da sie in den Ruhestand verabschiedet wurde. In 2022 hat eine Mitarbeiterin das Unternehmen noch in der Probezeit wieder verlassen. Zudem gab es in beiden Jahren befristete Praktika. Diese wurden nicht eingerechnet.

Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit

2023: 4,13 Jahre

2022: 3,25 Jahre

Anzahl an Bewerbungen auf Stellenausschreibungen

2023: 4

2022: 5

Anzahl an Initiativbewerbungen

2023: 0

2022: 2

Anmerkung: Die Initiativbewerbungen 2022 bezogen sich auf Praktika. 2023 wurden dann Praktikumsstellen als "Stellenausschreibung" ausgeschrieben. Diese sind daher im vorherigen Punkt mit einbezogen. Bewerbungen, die sichtlich nicht an die nestbau AG direkt gerichtet waren, sondern bei denen Bewerber:innen offenkundig eine Vielzahl von Betrieben angeschrieben haben, wurden nicht einbezogen.

Anzahl an Erhebungen zur Zufriedenheit am Arbeitsplatz bzw. zum Erleben der Unternehmenskultur

Durch die geringe Mitarbeiter:innenzahl wird die allgemeine Zufriedenheit im wöchentlichen Teammeeting regelmäßig im persönlichen Gespräch abgefragt. Es ist geplant in Zukunft zudem regelmäßige Personalgespräche durchzuführen, um einen formalen Rahmen für die Kommunikation etwaiger Unzufriedenheiten zu schaffen.

Regelmäßigkeit von Erhebungen zur Zufriedenheit am Arbeitsplatz bzw. zum Erleben der Unternehmenskultur

2023: keine standardisierte Erhebung

2022: keine standardisierte Erhebung

Angebot und in Anspruch genommene Entwicklungsmöglichkeiten (fachlich und persönlich) in Stunden pro Mitarbeiter:innenr Person bzw. nach Führungsebene

2023:

Entwicklungsangebot	Teilnehmer:innen	Stunden pro Mitarbeiter:innenn
nowwork GbR	alle Mitarbeiter:innenn und der Vorstand	8
Vorstand der nicht börsennotierten AG	ein Mitarbeiter und der Vorstand	8

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- **Prozess zur Möglichkeit einer kollegialen Unternehmensführung als Nachfolgelösung für das baldige Ausscheiden des aktuellen Vorstands**

Allen Mitarbeiter:innenn wurde die Chance gegeben, Interesse an der Vorstandsnachfolge anzumelden. Es wurde explizit die Möglichkeit einer Team-Lösung vorgeschlagen, reflektiert und diskutiert. Am Ende des Prozesses stand die gemeinsame Entscheidung, dass eine Nachfolge aus dem bestehenden Team zum jetzigen Zeitpunkt nicht weiterverfolgt wird.

C1.2 Gesundheitsförderung und Arbeitsschutz

Berichtsfragen

- Welche Maßnahmen wurden zur betrieblichen Gesundheitsförderung und zum Arbeitsschutz umgesetzt, und wie werden sie evaluiert?
- Von welchen gesundheitlichen Herausforderungen bzw. Schädigungen könnten die Mitarbeiter:innenn betroffen sein, und welche Maßnahmen werden zu ihrem Schutz getroffen?

Berichtsantwort

Auf Grund unserer Unternehmensgröße und der Art unserer Tätigkeit gibt es keine umfangreichen, formalisierten Angebote und Maßnahmen zur Gesundheitsförderung und zum Arbeitsschutz. Mittlerweile sind alle Arbeitsplätze mit höhenverstellbaren Schreibtischen ausgestattet. Zur Erhaltung der psychischen Gesundheit wird auf flexible Gestaltungsmöglichkeiten der Arbeitszeit besonderen Wert gelegt.

Verifizierungsindikatoren

Gesundheits-/ Krankenquote (in Abhängigkeit der demographischen Verteilung)

In 2023 gab es ca. 130 Krankheitstage. Dieser sehr hohe Krankenstand ist unter anderem auf eine Verletzung einer Mitarbeiterin zurückzuführen.

In 2022 gab es 24 Krankheitstage.

Die Krankheitstage des Vorstands werden nicht erfasst.

Anzahl der Tage, an denen Mitarbeiter:innen trotz Krankheit in den Betrieb kommen

Dies wird bisher nicht systematisch erfragt. Es ist im Berichtszeitraum aber vorgekommen, dass Personen trotz Krankheit gearbeitet haben. Dies betrifft insbesondere den Vorstand.

Anzahl und Ausmaß der Betriebsunfälle

Es sind keine Betriebsunfälle aus den Jahren 2022 und 2023 bekannt.

In Anspruch genommene Angebote durch die Mitarbeiter:innenn: Inhalte und Anzahl der Stunden pro Mitarbeiter:innenn

Aufgrund der geringen Anzahl an Mitarbeiter:innenn wurden keine speziellen Angebote von Seiten der Unternehmensführung gestellt.

Verbesserungspotenziale/Ziele:

- **Begrünung Arbeitsplatz**

Eine [Studie zu Auswirkungen von Pflanzen auf Arbeitnehmende in Büroräumungen](#) der University of Exeter ergab, dass sich sowohl das Wohlbefinden als auch die Produktivität der Mitarbeiter:innenn in begrünten Büroräumen steigerten.

C1.3 Diversität und Chancengleichheit

Berichtsfragen

- Welche Rolle spielt Diversität bei der Aufnahme von sowie im Umgang mit Mitarbeiter:innenn, und welche Betriebsvereinbarungen bzw. Maßnahmen gibt es bereits?
- In welchen Bereichen könnten sich (potenzielle) Mitarbeiter:innen benachteiligt fühlen, und was wird dagegen getan?
- Welche Maßnahmen wurden bereits ergriffen, um (hierarchische) Unterschiede auszugleichen und besondere Talente zu fördern?

Berichtsantwort

Das Thema Diversität hat für uns auf Grund unserer Unternehmensgröße keine zentrale Bedeutung. Kriterien wie Alter, Geschlecht, Ethnie etc. spielen bei Personalfragen keine Rolle. Eigenverantwortung und Selbstorganisation und damit Abbau von Hierarchie sind ausdrücklich gewünscht. In einem extern begleiteten Organisationsentwicklungsprozess wurde explizit die Möglichkeit einer kollegial geführten Vorstandsnachfolge thematisiert, welche von den Beschäftigten nach reiflicher Überlegung abgelehnt wurde.

Eine Benachteiligung auf Grund von Alter, Geschlecht etc. bei Personalfragen besteht nicht. Eine ausdrückliche Bevorzugung von benachteiligten Gruppen z.B. bei Stellenausschreibungen wurde bislang jedoch noch nicht forciert.

Verifizierungsindikatoren

Demografische Verteilung der Mitarbeiter:innenn im Unternehmen in Hinblick auf Dimensionen der Diversität (z.B. Alter, Geschlecht, Ethnie, körperliche/ psychische Einschränkungen, sexuelle Orientierung, Religion – sofern erhebbar und relevant) sowie getrennt nach Führungsebenen

2023:

Position	Summe	Frauen	Männer	Divers
Führungsebene	1	0	1	0
Mitarbeiter:innen	5	4	1	0
Praktika	3	2	1	0
Summe	9	6	3	0

2022:

Position	Summe	Frauen	Männer	Divers
Führungsebene	1	0	1	0
Mitarbeiter:innen	6	5	1	0
Praktika	1	0	1	0
Summe	8	5	2	0

Anmerkung: Da die Praktika hintereinander stattfanden bildet die Summe der Mitarbeiter:innenn hier nicht die Anzahl der Mitarbeiter:innenn in den allgemeinen Daten des Unternehmens ab.

In Anspruch genommene Angebote im Bereich Gesundheit/ Diversität: Inhalte und Anzahl der Stunden pro Mitarbeiter:in

Im Berichtszeitraum wurden keine Angebote in diesem Bereich angeboten oder in Anspruch genommen.

Gesellschaftliche Diversität des Umfelds (zumindest nach den Kerndimensionen von Diversität)

2023:

Der Aufsichtsrat besteht insgesamt aus sechs Personen, je drei Frauen (darunter die Vorsitzende) und drei Männer.

2022:

Der Aufsichtsrat besteht insgesamt aus sechs Personen, je drei Frauen (darunter die Vorsitzende) und drei Männer.

Karenzdauer von Müttern

2023: 12 Monate

2022: 8 Monate

Karenzdauer von Vätern

2023: 0 Monate

2022: 0 Monate

Es gab in beiden Jahren keine Väter, deren Kinder Betreuung notwendig hatten.

Nach den Dimensionen aufgeschlüsselte Anzahl von Neueinstellungen/ Fluktuationen

2023:

Eine Mitarbeiter:innen wurde Ende Oktober 2023 zu ihrem regulären Renteneintrittszeitpunkt in den Ruhestand verabschiedet.

2022:

Eine Mitarbeiterin wurde eingestellt, hat das Unternehmen jedoch noch in der Probezeit wieder verlassen.

C1.4 Negativ-Aspekt: Menschenunwürdige Arbeitsbedingungen

Berichtsfragen

- In welchen Bereichen gibt es (potenzielle) menschenunwürdige Arbeitsbedingungen, die noch nicht dem angestrebten bzw. gewünschten Standard entsprechen?
- Welche Rückmeldungen dazu gibt es im Betriebsrat bzw. in der Personalabteilung?
- Wie wird auf mögliches Fehlverhalten im Unternehmen aufmerksam gemacht?

Berichtsantwort

Es kann bestätigt werden, dass keine potenziellen menschenunwürdigen Arbeitsbedingungen vorliegen.

Verifizierungsindikatoren

Statement von Betriebsrat und/ oder Personalabteilung zu diesen Fragen

Gerichtsprozesse/ Rechtsverfahren bzgl. Verletzung des Arbeitsrechts, die es im Berichtszeitraum gab

Es gab in dieser Hinsicht keine Gerichtsprozesse oder Rechtsverfahren.

Anzahl/ Inhalt der Beschwerden von Seiten des Betriebsrates bzw. der AK bzw. der Gewerkschaft im Berichtszeitraum sowie Reaktion auf diese Beschwerden

Es gab im Berichtszeitraum keine Beschwerden (da kein Betriebsrat, AK oder Gewerkschaft vorhanden).

C2 Ausgestaltung der Arbeitsverträge

C2.1 Ausgestaltung des Verdienstes

Berichtsfragen

- Wie wird erbrachte Leistung in der Organisation abgegolten, und wie transparent sind die zugrunde liegenden Konditionen?
- Wie stellt die Organisation sicher, dass allen Mitarbeiter:innenn ein an regionale Lebenshaltungskosten angepasster „lebenswürdiger Verdienst“ zusteht?
- Welche Möglichkeiten gibt es in der Organisation, den Verdienst selbstorganisiert zu bestimmen?

Berichtsantwort

Alle Mitarbeiter:innen der nestbau AG inklusive der geringfügig Beschäftigten haben unbefristete Arbeitsverträge. Ausgenommen davon sind Praktika und Arbeitsverhältnisse, die nach Wunsch der Arbeitnehmer:in befristet angesetzt werden.

Alle Aspekte der Entlohnung sind transparent, jeder weiß, wer wieviel verdient. In unsere Satzung ist eine Gehaltsspreizung von maximal 1:3 festgeschrieben, das heißt: das höchste Gehalt darf - auf eine Vollzeitstelle bezogen - nur dreimal so hoch sein wie das niedrigste Gehalt.

Ende 2023 lag die Gehaltsspreizung bei 1:1,3. Bezahlte Praktika sind davon ausgenommen. Diese wurden mit Ausnahme eines kurzen 6-wöchigen unbezahlten Praktikums nach Mindestlohn vergütet.

Mitarbeiter:innen können ihren Verdienst nicht selbst bestimmen. Die Bezüge des Vorstandes werden durch den Aufsichtsrat bestimmt.

Verifizierungsindikatoren

Höchstverdienst

2023: 50.485,71 €

2022: 47.554,29 €

alle Verdienstangaben beziehen sich auf VZÄ

Mindestverdienst

2023: 39.330,00 €

2022: 39.330,00 €

Die Höhe des Mindestverdienst bezieht sich auf geringfügige Beschäftigung, i.d.R. über einen Minijobvertrag (520,-€ Anstellung), hochgerechnet auf eine Vollzeitstelle.

Innerbetriebliche Spreizung (Verhältnis Höchst- zu Mindestverdienst)

2023:

1 : 1,3

2022:

1 : 1,2

Medianverdienst

2023: 46.740,00 €

2022: 40.937,40 €

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Es wurde eine Energiepauschale an die Mitarbeiter:innenn ausbezahlt.
- Es wurde eine Inflationsausgleichsprämie an die Mitarbeiter:innenn ausbezahlt.

Verbesserungspotenziale/Ziele:

- Einbeziehung der Mitarbeiter:innenn in Gehaltsveränderungen

Entscheidungen über Sonderzahlungen und Gehaltsveränderungen im Vorfeld mit den Mitarbeiter:innenn besprechen. Bisher wurden diese vom Vorstand allein entschieden - es handelte sich dabei jedoch ausschließlich um Erhöhungen, Gehaltskürzungen gab es nicht.

C2.2 Ausgestaltung der Arbeitszeit

Berichtsfragen

- Wie werden Arbeitszeiten in der Organisation erfasst und Arbeitslasten verteilt?
- Welche Rolle spielen Überstunden für den Erfolg der Organisation?
- Wie können die Möglichkeiten der Mitarbeiter:innenn zur gesellschaftlichen Teilhabe erweitert werden?

- Welche Möglichkeiten gibt es in der Organisation, die Arbeitszeit selbstorganisiert zu bestimmen?

Berichtsantwort

Die Arbeitszeiterfassung erfolgt über ein vorgegebenes digitales Formular. Es findet keine Kontrolle statt. Grundsätzlich ist es erforderlich, dass wir während der Kernarbeitszeiten (9-12 Uhr, 13-16 Uhr) für Mieter:innen, Geschäftspartner etc. erreichbar sind. In aller Regel gibt es keine Einschränkungen, wenn persönliche Wünsche eine individuelle Zeitplanung erforderlich machen. Das kann auf dem „kleinen Dienstweg“ abgestimmt werden.

Geleistete Überstunden werden grundsätzlich mit Freizeitausgleich abgegolten und nicht ausbezahlt. Dies wird von den Mitarbeiter:innenn in Abstimmung mit betrieblichen Belangen eigenverantwortlich gehandhabt. Es gibt keine standardisierte Thematisierung von Arbeitslast und Überstunden.

Überstunden spielen kaum eine 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 Mitarbeiter:innenn im Vorfeld bekannt.

Verifizierungsindikatoren

Unternehmensweit definierte Wochenarbeitszeit (z.B. 38 Stunden)

2023: 38 Stunden

2022: 38 Stunden

Tatsächlich geleistete Überstunden

nicht bekannt, jedoch kein kritisches Ausmaß

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Gleitzeit und Homeoffice nach Absprache individuell möglich

C2.3 Ausgestaltung des Arbeitsverhältnisses und Work-Life-Balance

Berichtsfragen

- Welche Arbeitsmodelle werden in der Organisation angeboten?
- Welche Maßnahmen gibt es in der Organisation, um eine Work-Life-Balance zu gewährleisten?

Berichtsantwort

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit an die individuelle Lebenssituation angepasste Arbeitszeit-Modelle wahrzunehmen. Dies ist im besonderen Maß auch der Anspruch des Vorstands, da die Überzeugung besteht, dass durch die Beachtung der individuellen Bedürfnisse eine höhere Identifikation mit dem Unternehmen besteht und dadurch eine produktivere Arbeit von allen Mitarbeiter:innenn gefördert wird. Da Mitarbeiter:innen als Kontaktperson für Anfragen, z.B. von Mieter:innen oder Aktionär:innen telefonisch zu Verfügung stehen sollen, ist es jedoch erforderlich, dass das gemeinsame Büro in den Kernarbeitszeiten zumindest von einer Person besetzt ist. Da außerdem an einem Tag in der Woche das Teammeeting stattfindet, sollten an diesem Tag alle Mitarbeiter:innenn i.d.R. anwesend sein. Abgesehen davon gibt es keine grundsätzlichen Verpflichtungen zur Arbeitszeit, die für alle Mitarbeiter:innenn gelten. Daher und da die meisten Mitarbeiter:innenn in Teilzeit arbeiten, wird der jeweilige Arbeitsvertrag so gestaltet, dass er den individuellen Bedürfnissen des Arbeitnehmenden in Abgleich mit den Anforderungen des Arbeitsplatzes so gut wie möglich entspricht. So ist es beispielsweise möglich zu wählen, ob man lieber eine 5-Tage Woche mit täglich geringerer Arbeitszeit hat oder z.B. eine 3- oder 4-Tage Woche mit entsprechend höherer täglicher Arbeitszeit. Auch Homeoffice ist individuell und auch spontan nach Absprache möglich. Selbst Änderungen innerhalb des Jahres sind möglich, wenn sie von den Mitarbeiter:innenn entsprechend rechtzeitig kommuniziert werden.

Ein weiterer wichtiger Faktor, der die Work-Live-Balance im Unternehmen fördert, ist die Möglichkeit, sich einzelne Urlaubstage auch spontan nehmen zu können, wenn dem nichts Dringendes entgegensteht. Damit ist gewährleistet, dass einer Überlastung frühzeitig entgegengewirkt wird.

Im Laufe des Jahres 2024 werden voraussichtlich zwei Personen in Teilzeit als gemeinsame Nachfolge des jetzigen Vorstands eingestellt. Dann wird auch auf Führungsebene ein Arbeiten in Teilzeit möglich.

Verifizierungsindikatoren

Auflistung aller möglichen Arbeitsmodelle

Die meisten Mitarbeiter:innenn arbeiten in Teilzeit. Dabei wird der jeweilige Arbeitsvertrag so gestaltet, dass er den individuellen Bedürfnissen des Arbeitnehmenden in Abgleich mit den Anforderungen des Arbeitsplatzes so gut wie möglich entspricht. So ist es beispielsweise möglich zu wählen, ob man lieber eine 5- Tage Woche mit täglich geringerer Arbeitszeit hat oder eine 3- oder 4- Tage Woche mit entsprechend höherer Arbeitszeit. Auch Homeoffice ist individuell und auch spontan nach Absprache möglich. Daher ist eine allgemeine Angabe zum Teilzeitmodell, das die nestbau anbietet, nicht möglich

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Gleitzeit und Homeoffice nach Absprache individuell möglich
- mobiles Arbeiten ist bei Bedarf möglich z.B. bei Bahnfahrten o.ä.

Verbesserungspotenziale/Ziele:

- Belastungsabfrage in Teammeetings

zur rechtzeitigen Reduktion von zu hoher Arbeitsbelastung und zur Möglichkeit von gegenseitiger Unterstützung.

C2.4 Negativ-Aspekt: Ungerechte Ausgestaltung der Arbeitsverträge

Berichtsfragen

- Kann für alle Mitarbeiter:innenn ein „lebenswürdiger Verdienst“ sichergestellt werden, und falls nicht, was sind die Gründe dafür?
- Welche Rolle spielt die „investierte“ Arbeitszeit bei der Erreichung von Karriereschritten oder der Bewertung des Engagements der Mitarbeiter:innenn?
- Welcher Verdienst ist für Hilfskräfte und Mitarbeiter:innen in Ausbildung (z.B. Schüler:innen, Auszubildende, Praktikant:innen, Werkstudent:innen) gerechtfertigt?
- Welches Risiko tragen Zeitarbeitende (z.B. bei Saisonarbeit), und welche Konditionen können einen Risikoausgleich schaffen?
- Wie viel Befristung bei den Arbeitsverträgen bringt die Interessen von Organisation und Mitarbeiter:innenn zusammen?

Berichtsantwort

Es kann von einer gerechten Ausgestaltung der Verträge ausgegangen werden. Für alle Mitarbeiter:innenn wird ein lebenswürdiger Verdienst sichergestellt. Auch Praktika sind vertraglich festgeschrieben, vergütet (Minimum: Mindestlohn) und sozialversichert. Es findet keine Zeitarbeit oder Null-Stunden-Verträge statt.

Verifizierungsindikatoren

Gewinn

2023: 68.050,28 €

2022: -711.289,63 €

Höchstverdienst

2023: 50.485,71 €

2022: 47.554,29€

Mindestverdienst

2023: 39.330,00 €

2022: 39.330,00 €

Standortabhängiger "Lebenswürdiger Verdienst"

2023:

Standort	Lebenswürdiger Verdienst (in €)
Tübingen	36.235

2022:

Standort	Lebenswürdiger Verdienst (in €)
Tübingen	33.396

Anmerkung: Der regionale Preisindex des Landkreises Tübingen liegt mit 106,1 im Schnitt 6,1% höher als im deutschen Mittel.³

Anzahl aller Beschäftigten (inkl. Zeitarbeitenden)

2023: 7 Personen

2022: 6 Personen

Mitarbeiter:innennanzahl

2023: 7

2022: 6

Anzahl der Pauschalverträge

³ Quelle: [regionaler Preisindex ermittelt durch Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung \(BBSR\) und dem Institut der deutschen Wirtschaft \(IW\)](#)

2023: 0

2022: 0

Anzahl der Null-Stunden-Verträge

2023: 0

2022: 0

Anzahl der Zeitarbeitenden

2023: 0 Personen

2022: 0 Personen

Mindestvertragslaufzeit der Zeitarbeitenden

2023: 0 Monate

2022: 0 Monate

Maximalvertragslaufzeit der Zeitarbeitenden

2023: 0 Monate

2022: 0 Monate

Anteil von befristeten Arbeitsverträgen

2023: 0 %

2022: 0 %

i.d.R. sind nur die Verträge für Praktika befristet. Von Arbeitgeberseite her werden Anstellungen, wenn nicht vom Arbeitnehmenden gewünscht, unbefristet angegeben und lediglich eine Probezeit mit beidseitigem außerordentlichem Kündigungsrecht vereinbart.

C3 Förderung des ökologischen Verhaltens der Mitarbeiter:innenn

C3.1 Ernährung während der Arbeitszeit

Berichtsfragen

- Welchen Wert legt das Unternehmen auf die ökologisch-regionale Herkunft ihrer Lebensmittel am Arbeitsplatz, und wie sieht das in der täglichen Praxis aus?
- Welche Angebote gibt es in der Kantine? Gibt es eine Küche/ Kochmöglichkeit oder Belieferung (Catering z.B. direkt vom Bauernhof, ein Obstkorb)?

Berichtsantwort

Auf Grund der geringen Mitarbeiter:innenanzahl gibt es weder eine eigene Kantine noch eine andere Art der Versorgung mit Lebensmitteln während der Arbeitszeit. Es besteht jedoch die Möglichkeit, eine Küche zu nutzen. 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. Neben Bioland Kuhmilch werden mittlerweile auch vegane Milchalternativen zur Verfügung gestellt.

Verifizierungsindikatoren

Anteil der Verpflegung aus ökologischer Herkunft

s.o. Auf Grund der geringen Mitarbeiter:innenanzahl gibt es weder eine eigene Kantine noch eine andere Art der Versorgung mit Lebensmitteln während der Arbeitszeit

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

Erweiterung des kostenlosen Getränkeangebots

Neben Kaltgetränken in Glaspfand, Tees, Kaffee (Bio, Fairtrade) und Kuhmilch stehen mittlerweile auch vegane Alternativen wie z.B. Hafermilch (jeweils bio) zur Verfügung

C3.2 Mobilität zum Arbeitsplatz

Berichtsfragen

- Welche Verkehrsmittel benutzen Mitarbeiter:innen, um zu ihrem Arbeitsplatz zu gelangen?
- Welche Möglichkeiten gibt es für Mitarbeiter:innen, ihren Arbeitsweg umweltschonender zurückzulegen?

- Welche Anreize für umweltbewussteres Mobilitätsverhalten stellt das Unternehmen bereit – auch bei Dienstreisen?

Berichtsantwort

Die durchschnittliche Entfernung zur Arbeitsstelle beträgt 5,6 km (2022: 5,2 km). Bei sechs von den im Jahr 2023 acht Mitarbeiter:innenn (inklusive Praktika) beträgt der Arbeitsweg weniger als 4km. Die von unseren Mitarbeiter:innen benutzten Verkehrsmittel, um zur Arbeitsstelle zu kommen sind PKW, Bus/Bahn und Fahrrad. Für die Fahrradfahrenden stehen überdachte Fahrradstellplätze zur Verfügung. Auch eine unternehmenseigene E-Ladesäule für entsprechende PKW steht direkt am Haus zur Verfügung. Da die Arbeitszeit in der Regel Gleitzeitmöglichkeiten vorsieht, ist eine umweltschonendere Anfahrt mit dem PKW durch Vermeidung von Stauzeiten möglich. Ein Teil der Mitarbeiter:innen kommt zu Fuß. Dienstreisen werden, wenn möglich, mit Bus/Bahn getätigt. Daneben gibt es noch einen FIAT Ducato, der für gelegentliche Transporte genutzt wird und ansonsten dem Vorstand auch zur privaten Nutzung dient.

Seit Frühjahr 2023 steht den Mitarbeiter:innenn zudem das Deutschlandticket als Jobticket zur Verfügung. Es wird von der nestbau AG zu 100% übernommen. Es stehen genügend Fahrradabstellplätze zu Verfügung, der Bahnhof Tübingen- West und Bushaltestellen befinden sich jeweils 100m neben dem Bürogebäude.

Verifizierungsindikatoren

Anteil der Anreisekilometer mit PKW/ öffentlichen Verkehrsmitteln/ Rad/ zu Fuß jeweils bezogen auf das Gesamtjahr

2023:

Verkehrsmittel	Anteil (in %)
zu Fuß	5
Rad	15,2
PKW	72,9
Öffentliche Verkehrsmittel	6,9
Summe	100

2022:

Verkehrsmittel	Anteil (in %)
zu Fuß	4,7

Verkehrsmittel	Anteil (in %)
Rad	16,1
PKW	76,3
Öffentliche Verkehrsmittel	3
Summe	100

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

- Das Deutschlandticket wird als Jobticket vom Arbeitgebenden zur Verfügung gestellt
- Gleitzeit und Homeoffice nach Absprache individuell möglich

C3.3 Organisationskultur, Sensibilisierung und unternehmensinterne Prozesse

Berichtsfragen

- Wie kann die Unternehmenskultur hinsichtlich ökologischer Aspekte beschrieben werden?
- Welche Rolle spielen ökologische Themen in Weiterbildungsangeboten und bei der Personalrekrutierung?
- Welche Sensibilisierungsmaßnahmen finden innerhalb dieses Rahmens statt?
- Welche Strategie verfolgt das Unternehmen im Hinblick auf das ökologische Verhalten der Mitarbeiter:innenn (dies auch mit Blick auf die Anwendung im Privaten)?

Berichtsantwort

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 Mitarbeiter:innenn 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. Dies reicht beispielsweise vom energiesparenden Lüften der Büroräume über die Vermeidung von Abfall bei den zu Verfügung gestellten Getränken bis hin zur Abwägung der Termine außer Haus, die, wenn möglich, mit der Bahn, dem Rad oder zu Fuß erreicht werden. Da alle Mitarbeiter:innenn in einem gemeinsamen Büro arbeiten, findet außerdem regelmäßiger Austausch u.a. auch über Lebens- und Ernährungsgewohnheiten statt, in denen Ideen zu ökologisch nachhaltigen Möglichkeiten, auch im privaten Bereich, aktiv geteilt werden.

Verifizierungsindikatoren

Bekanntheitsgrad der Unternehmenspolitik zu ökologischem Verhalten

2023: 100 %

2022: 100 %

Akzeptanzgrad des ökologischen Betriebsangebots bei Mitarbeiter:innenn

2023: 100 %

2022: 100 %

Die ökologischen Angebote werden von den Mitarbeiter:innenn als wertvoll angesehen und unterstützt (z.B. Bio und Fairtrade Kaffee und Milch), werden aus unterschiedlichen Gründen jedoch nicht immer in Anspruch genommen (z.B. Deutschlandticket als Jobticket).

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

Informationen zu innovativen und alternativen Organisationsformen, Nachhaltigkeitsaspekten etc. werden zugänglich gemacht,

z.B. durch Auslegen von Büchern und Zeitschriften, Vermerken von entsprechenden Veranstaltungen im internen Kalender etc.

Das Deutschlandticket wird als Jobticket vom Arbeitgebenden zur Verfügung gestellt.

Updates zur Gemeinwohl-Bilanzierung werden im Teammeeting kommuniziert.

Verbesserungspotenziale/Ziele:

Anzahl der ökologischen Alternativen für Büromaterialien erhöhen

Aktuell nutzen wir bereits zertifiziertes Kopierpapier und Briefumschläge sowie Stoffhandtücher. Potentiale gibt es noch bei Schreibutensilien und Notizblöcken.

C3.4 Negativ-Aspekt: Anleitung zur Verschwendung / Duldung unökologischen Verhaltens

Berichtsfragen

- Welche der untenstehenden Negativaspekte treffen im Unternehmen zu?

Berichtsantwort

Es kann bestätigt werden, dass es keine Anreize zu unökologischem Verhalten gibt. Keiner der aufgeführten Negativaspekte trifft zu.

Es gibt Geschäftsfahrzeuge der sogenannten Oberklasse (>180g/km CO₂) - Nein

Es gibt Geschäftsregeln, die ökologisch Schlechterwertiges anregen, obwohl Besserwertiges verfügbar ist, z.B. Fliegen statt Bahnfahren, weil billiger - Nein

Es gibt Konsumangebote mit hohem Verpackungsanteil (Kaffeekapseln, Essensverpackungen aus PET, Getränkeangebot in Einmalverpackung etc.) trotz möglicher Alternativen - Nein

Es gibt Verbote für die Anwendung ökologisch nachhaltiger Produkte, z.B. für Recyclingpapier - Nein

Im Betrieb ist ein nachlässiger Umgang mit Abfällen sichtbar, z.B. keine Abfalltrennung (Hausmüll, Betriebsabfälle, Schrott ohne Trennung in Materialien etc.) - Nein

C4 Innerbetriebliche Mitentscheidung und Transparenz

C4.1 Innerbetriebliche Transparenz

Berichtsfragen

- Welche Daten sind für die Mitarbeiter:innenn in welcher Form zugänglich?
- Wie leicht/ schwer können Mitarbeiter:innen auf die Daten zugreifen? Welche physischen, intellektuellen oder sonstigen Hürden gibt es? Und warum?
- Welche kritischen oder wesentlichen Daten stehen den Mitarbeiter:innenn nicht zu freien Verfügung? Wieso nicht?
- Was wird getan, damit auch finanzielle Daten von allen Mitarbeiter:innenn leicht verstanden werden können?

Berichtsantwort

Das „t“ in nestbau steht für Transparenz. Transparenz leben wir auch innerbetrieblich. Daher sind alle Daten für die Mitarbeiter:innen zugänglich. Es bestehen 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, ebenso die Protokolle der Aufsichtsratsitzungen. Auf Grund der spezifischen Qualifikation unserer Mitarbeiter:innen bestehen auch keine Probleme die vorhandenen Informationen zu verstehen - dies gilt auch für finanzielle Daten.

Auch strategische Überlegungen und Pläne werden mit den Mitarbeiter:innen geteilt und zum Teil gemeinsam entwickelt, dies beinhaltet insbesondere auch Personalentscheidungen.

Verifizierungsindikatoren

Grad der Transparenz der kritischen und wesentlichen Daten (Einschätzung)

2023: 100 %

2022: 100 %

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

GWÖ-Berichte 18/19 und 20/21 sind als Download auf der Website zugänglich

Informationen zu innovativen und alternativen Organisationsformen, Nachhaltigkeitsaspekten etc. werden zugänglich gemacht

z.B. durch Auslegen von Büchern und Zeitschriften, Vermerken von entsprechenden Veranstaltungen im internen Kalender etc.

Wichtige Neuigkeiten werden über interne Kommunikationskanäle zuverlässig kommuniziert

z.B. Veranstaltungshinweise, Abwesenheit von Mitarbeiter:innenn, Neuerungen im internen Netzwerk, interessante Berichte o.ä.

C4.2 Legitimierung der Führungskräfte

Berichtsfragen

- Wie werden Führungskräfte ausgewählt und von wem? Werden sie von oben eingesetzt oder von unten gewählt?
- Welche Mitwirkungsmöglichkeiten haben die Teammitglieder? Warum bzw. warum nicht?

- Welche Maßnahmen folgen aus dem Feedback der Mitarbeiter:innenn zu ihren Führungskräften?

Berichtsantwort

Die einzige Führungskraft der nestbau AG ist der Vorstand und 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 Vorstandspostion gegeben ist. Außerdem sind 2 Mitarbeiter:innen der nestbau AG im Aufsichtsrat, wodurch eine Mitgestaltung der Mitarbeiter:innenn bei Vorstandsfragen gegeben ist. Bei der im Berichtszeitraum begonnenen Suche nach einer perspektivischen Nachfolge für die Vorstandspostion sind alle Mitarbeiter:innenn dazu eingeladen, bei einem ersten Vorstellungsgespräch von Bewerber:innen teilzunehmen, um sich selbst ein Bild der Bewerber:innen zu machen und sich dazu auszutauschen. Der Vorstand hat den Mitarbeiter:innenn zudem ein "Veto-Recht" zugesprochen, d.h. gegen den expliziten Willen der Mitarbeiter:innenn wird niemand als neuer Vorstand eingestellt.

Verifizierungsindikatoren

Anteil der Führungskräfte, die über Anhörung/ Gespräch/ Mitgestaltung/ Mitentscheidung der eigenen Mitarbeiter:innenn legitimiert werden

Im Berichtszeitraum wurde keine Führungskraft neu gewählt oder eine andere Form der Legitimierung angewendet werden. Der Vorstand ist gleichzeitig der Gründer des Unternehmens.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

Prozess zur Möglichkeit einer kollegialen Unternehmensführung als Nachfolgelösung

Allen Mitarbeiter:innenn wurde die Chance gegeben, Interesse an der Vorstandsnachfolge anzumelden. Es wurde explizit die Möglichkeit einer Team-Lösung vorgeschlagen, reflektiert und diskutiert.

Teilnahme aller Mitarbeiter:innenn an erstem Vorstellungsgespräch von Bewerber:innen zur Vorstandsnachfolge inkl. Veto-Recht

Sollte aus dem Mitarbeiter:innenn-Kreis ein Veto kommen, würden Bewerber:innen nicht zur zweiten Runde eingeladen.

Mitarbeiter:innen werden in Gestaltung der Organisations- und Unternehmensprozesse mit einbezogen

erfolgt u.a. durch Austausch und Gespräche im Rahmen der wöchentlich stattfindenden Teammeetings

C4.3 Mitentscheidung der Mitarbeiter:innenn

Berichtsfragen

- Bei welchen Entscheidungen können die Mitarbeiter:innenn wie mitwirken?
- Welche bisherigen Erfahrungen gibt es mit der Partizipation der Mitarbeiter:innenn?
- Was wird im Unternehmen getan, damit mehr Mitarbeiter:innen mehr Verantwortung und Entscheidungen übernehmen können?

Berichtsantwort

Die Mitarbeiter:innen der nestbau AG haben umfangreiche Partizipationsmöglichkeiten und können bei vielen 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. Eine umfangreiche Partizipation der Mitarbeiter:innen an Entscheidungen und den Belangen der nestbau AG ist ausdrücklich erwünscht.

In der Praxis wird dies vor allem bei Entscheidungen bezüglich interner Organisation gelebt. Strategische Entscheidungen und Entscheidungen bezüglich der von nestbau durchgeführten Bauprojekte werden vom Vorstand bisher in aller Regel allein getroffen.

Verifizierungsindikatoren

Anteil der Entscheidungen, die über Anhörung/ Mitwirkung/ Mitentscheidung getroffen werden

nicht erfasst

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

Mitarbeiter:innen werden in Gestaltung der Organisations- und Unternehmensprozesse mit einbezogen

erfolgt u.a. durch Austausch und Gespräche im Rahmen der wöchentlich stattfindenden Teammeetings

Recruiting wird zunehmend an Mitarbeiter:innen delegiert

- Ausschreiben von offenen Stellen
- Einladen von Bewerber:innen
- Vergabe von Praktikumsplätzen

Prozess zur Möglichkeit einer kollegialen Unternehmensführung als Nachfolgelösung

allen Mitarbeiter:innenn wurde die Chance gegeben, Interesse an der Vorstandsnachfolge anzumelden. Es wurde explizit die Möglichkeit einer Team-Lösung vorgeschlagen, reflektiert und diskutiert.

Verbesserungspotenziale/Ziele:

Vorschläge und Verbesserungsideen von Mitarbeiter:innenn strukturiert aufnehmen

z.B. über Mitarbeiter:innenn-Befragung oder über offenes Vorschlagswesen

C4.4 Negativ-Aspekt: Verhinderung des Betriebsrates

Berichtsfragen

- Gibt es einen Betriebsrat? Wenn nicht, warum nicht?
- Welche alternativen Maßnahmen setzt das Unternehmen anstelle der Gründung eines Betriebsrates?
- Welche Unterstützungsmaßnahmen für einen Betriebsrat gibt es? Wie werden die Mitarbeiter:innenn zu einer Gründung ermutigt?

Berichtsantwort

Es gibt keinen Betriebsrat. Aufgrund der Unternehmensgröße der nestbau AG erscheint dies auch nicht notwendig. Gegebenenfalls anstehende Themen können direkt zwischen Vorstand und Mitarbeiter:innen besprochen werden. In gravierenden Fällen stünde der Aufsichtsrat als mögliches Alternativorgan für die Mitarbeiter:innenn zur Verfügung. Diese Möglichkeit wurde bisher nicht in Anspruch genommen.

Verifizierungsindikatoren

Betriebsrat: vorhanden/ nicht vorhanden

2023: Nein

2022: Nein

D Kund:innen und Mitunternehmer

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 Aktiengesellschaft in Bürgerhand die Möglichkeit einer nachhaltigen, ethisch verantwortlichen Geldanlage. Mit diesen Angeboten werden unterschiedliche Kunden-/ Zielgruppen angesprochen:

- **Mieter:innen** sind
 - 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:innen 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
 - für die die nestbau AG die komplette Bauherren-Funktion übernimmt
 - an denen die nestbau AG eine Beteiligung übernimmt, wie im Projekt *Neue Nachbarn*.
- **Aktionär:innen**, die mit dem Erwerb von Aktien einen Beitrag zur nachhaltigen und ethischen Transformation der Immobilien- und Baubranche leisten möchten.

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 Kund:innenbeziehungen

D1.1 Menschenwürdige Kommunikation mit Kund:innen

Berichtsfragen

- Wie werden neue Kund:innen gewonnen und wie Stammkund:innen betreut?
- Wie stellt das Unternehmen sicher, dass der Kund:innennutzen vor dem eigenen Umsatzstreben liegt?
- In welcher Form werden ethische Aspekte bei der Werbung und im Verkaufsprozess berücksichtigt?
- Wie wird auf Kund:innenwünsche und Reklamationen eingegangen und ein pragmatisches Vorgehen gesichert?

Berichtsantwort

Mieter:innen

Kund:innen bzw. zukünftigen Mieter:innen der nestbau AG stehen nicht selten schon vor Baubeginn fest. In der Regel werden die Grundstücke, die wir bebauen, von einer Kommune mittels einer Konzeptvergabe ausgeschrieben und vergeben. Es finden bereits im Vorfeld Gespräche mit potenziellen Mieter:innen statt und wir können schon in der Planungsphase Kund:innenbedürfnissen explizit Rechnung tragen.

Beispiele für Wohnkonzepte, für die im Vorfeld Bedürfnisse abgefragt wurden:

- Demenz-WG "Alter Güterbahnhof"
- Wohnen für ältere Menschen im Pfrondorfer Neschtle
- inklusive Wohngemeinschaft im Projekt "Metzinger Miteinander" (*nicht verwirklicht*)

Die Realisierung dieser Wohnkonzepte findet in enger Absprache mit den zukünftigen Bewohner:innen statt, z.B.:

- Für die betreuten Wohngemeinschaften wird z.B. 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 nestbau AG. Die nestbau AG nimmt dafür einen gewissen Mehraufwand (acht Mietparteien statt einer) in Kauf. Dieser ist in diesem Fall unser Beitrag zum Gemeinwohl.

- Im Bauprojekt Pfrondorfer „Neschtle“ wurde mit dem Karlsruher Institut für Technologie, Studiengang Nachhaltiges Bauen, eine Forschungsk Kooperation unter dem Titel "(H)austausch! – Gemeinschaftliches Leben in Alter" durchgeführt. Die Frage, unter welchen Umständen ältere Menschen überhaupt bereit wären, ihren eigenen 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 und auch in unserer Planung berücksichtigt.

„Werbung“, die auf die Gewinnung von Bewohner:innen der Pflege-WGs zielt, 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.

Aktionär:innen

„Klassische“ Formen der Werbung über Prospekte, Social Media Kanäle und Zeitungen, richten sich hauptsächlich an potenzielle Aktionär:innen, da dies für die Gewinnung von Mieter:innen nicht notwendig ist. Ziel dieser Art von Werbung ist die an ökosozialen Kriterien orientierte Finanzierung bezahlbaren Wohnraums durch Aktienverkäufe. Interessierte erhalten außerdem auf unserer Website detaillierte, umfassende und ehrliche Informationen zu unseren geplanten Projekten, zu Aktien und zu den Risiken dieser Anlageform. 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.

Einmal jährlich organisieren wir zudem einen Aktionär:innen-Austausch bei dem Vorstand und Öffentlichkeitsarbeit interessierten Aktionär:innen Rede und Antwort stehen. Es gibt dort zudem die Möglichkeit eigene Themen einzubringen, die im letzten Jahr von zwei Aktionär:innen gezielt genutzt wurden.

Verifizierungsindikatoren

Übersicht Budgets für Marketing, Verkauf, Werbung: Ausgaben für Maßnahmen bzw. Kampagnen

2023:

Maßnahmen	Budget (in €)
Öffentlichkeitsarbeit Werbekosten	83.222

2022:

Maßnahmen	Budget (in €)
Öffentlichkeitsarbeit Werbekosten	49.858

Bestandteil der Werbeausgaben sind auch Kosten, die im Zusammenhang mit Transparenz und Mitbestimmung bzw. Kommunikation mit Berührungsgruppen anfallen, also keine Werbekosten im engeren Sinn sind. Hierzu gehört zum Beispiel der umfangreiche Geschäftsbericht als Broschüre, welcher zu jeder regulären Hauptversammlung erstellt wird.

Fixe Bestandteile der Bezahlung von Verkaufsmitarbeiter:innenn

2023: 100 %

2022: 100 %

als "Verkaufsmitarbeiter:innen" werden die im Bereich Presse- und Öffentlichkeitsarbeit tätigen Personen angesehen.

Umsatzabhängige Bestandteile der Bezahlung von Verkaufsmitarbeiter:innenn

2023: 0 %

2022: 0 %

Interne Umsatzvorgaben von Seiten des Unternehmens: ja/ nein?

2023: Ja

2022: Ja

Anmerkung: Es handelt dabei nicht um Umsatzvorgaben im klassischen Sinne, sondern um Zielvorgaben bezüglich der Zeichnungssumme für neue Aktien.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

Positive Aktionärs-Stimmen im Marketing als Referenzen auf der eigenen Website verwendet

GWÖ-Berichte von 18/19 und 20/21 sind als Download auf der Website zugänglich

Verbesserungspotenziale/Ziele:

jährliche Zufriedenheitsabfrage von Mieter:innen und Aktionär:innen

Formulierung von „Do's“ and „Don'ts“ im Kund:innenkontakt

D1.2 Barrierefreiheit

Berichtsfragen

- Welche Hürden betreffen den Kauf und die Nutzung der Produkte und Dienstleistungen?
- Welche benachteiligten Kund:innengruppen werden als Zielgruppe berücksichtigt?
- Wie wird benachteiligten Kund:innen der Zugang und die Nutzung der Produkte und Dienstleistungen erleichtert?
- Ausschließlich für B2B: Wie wird sichergestellt, dass kleinere und gemeinwohlangagierte Unternehmen mindestens gleichwertige Konditionen und Services wie Großabnehmer:innen erhalten?

Berichtsantwort

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 an so genannte "mittlere Einkommensbezieher", sowie 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 werden barrierefrei gebaut, zum Teil auch nach den Vorgaben der DIN 18040-2 rollstuhlgeeignet erstellt.

Verifizierungsindikatoren

Umsatzanteil in % des Produktportfolios, das von benachteiligten Kund:innengruppen gekauft wird

2023: 47 %

2022: 53 %

Die Zahlen beziehen sich auf die Mieteinnahmen mit ambulant betreuten Pflege-WGs und Wohnungen in Sozialbindung.

Verbesserungspotenziale/Ziele:

Homepage, Informationsmaterial etc. barrierefrei zugänglich machen

z.B. durch Untertitel, Vorlesemöglichkeit etc.

D1.3 Negativ-Aspekt: Unethische Werbemaßnahmen

Berichtsfragen

- Welche konkreten Werbe- oder Verkaufsmaßnahmen sind kritisch oder könnten unethisch sein? Warum? Und was wären ethische Alternativen?
- Welche Werbemaßnahmen gehen über eine informative Homepage, neutrale Produktinformationen, Nutzungshinweise oder Wissensvermittlung hinaus?

Berichtsantwort

Es kann bestätigt werden, dass wir keinerlei unethischen Werbemaßnahmen betreiben und somit auch keine Ausgaben dafür aufwenden.

Verifizierungsindikatoren

Anteil der Werbeausgaben, die auf ethische Kampagnen entfallen

2023: 100 %

2022: 100 %

Anteil der Werbeausgaben, die auf unethische Kampagnen entfallen

2023: 0 %

2022: 0 %

D2 Kooperation und Solidarität mit Mitunternehmern

D2.1 Kooperation mit Mitunternehmern

Berichtsfragen

- Mit welchen Unternehmen wird bereits kooperiert, und welche Ziele werden dabei verfolgt?
- Mit welchen Unternehmen werden in Zukunft in welchen Bereichen Kooperationen angestrebt?
- In welchen Bereichen werden Wissen und Informationen mit Mitunternehmern geteilt?
- Welche Maßnahmen zur Erhöhung der Branchenstandards wurden/werden umgesetzt bzw. sind in Planung?

Berichtsantwort

Zu unseren direkten Mitunternehmern zählen wir insbesondere Wohnungsbaugesellschaften mit sozialem Anspruch bzw. sozialem Auftrag und mit zumindest teilweise gleicher oder ähnlicher Zielgruppe. Dabei sind diese Beziehungen nicht wirtschaftlicher Natur, sondern dienen hauptsächlich dem gegenseitigen Austausch und dem Wissenstransfer. Insbesondere zur städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWG, zum Mietshäuser Syndikat und zur Genossenschaft "neustart: solidarisch leben + wohnen" bestehen gute und enge Kontakte, obwohl diese im Bereich der Investor:innengewinnung auch als Konkurrenten betrachtet werden können. Dies versuchen wir gezielt zu vermeiden, da wir glauben, dass durch kooperative Zusammenarbeit am Ende mehr Kapital für den bezahlbaren Wohnungsbau gewonnen werden kann als durch Konkurrenz.

Des Weiteren können zu diesem Kreis die in Tübingen ansässige Wohnungsbau-gesellschaft „Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH“, die Postbau-Genossenschaft Baden-Württemberg eG sowie im weiteren Sinne Kommunen und kirchliche Träger gerechnet werden.

Daneben gibt es Unternehmen, mit denen wir zur Erreichung unserer Ziele ganz konkret zusammenarbeiten. Hierzu gehören in erster Linie die an unseren Bauprojekten beteiligten Unternehmen. Als potenzieller Kooperationspartner kam hier 2021 die Zimmerei Grünspecht eG hinzu, mit der wir ein gemeinsames Projekt als Holz- und Strohhallenbau in Freiburg-Kleineschholz realisieren wollen. Leider sind die Aussichten auf eine baldige Realisierung aufgrund der veränderten Finanzierungsbedingungen eher gering. Im Zuge des Pfrondorfer "Neschtes" entstanden kooperative Verbindungen mit dem Holzbaubüro EURBAN, der lokalen Zimmerei Nathanael Tjhen in Rottenburg a.N. sowie der Firma HolzBauWerk in Seeborn im Schwarzwald, die für die Produktion der Holzmodulelemente zuständig war.

Im weiteren Sinne zählen wir auch die Sozialträger zur Gruppe unserer Kooperationspartner:innen, 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:innen der betreuten Wohnungen eine möglichst optimale Versorgung zu gewährleisten.

Unsere Beziehung zu den Mitunternehmen und potentiellen Partner:innen 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 und andererseits die konkrete Unterstützung sozialer Wohnungsbauprojekte durch Beratung.

Zu erwähnen ist hier außerdem das im Baugebiet „Hechinger Eck Nord“ in der Tübinger Südstadt im Jahr 2022 geplante Mietswohnhaus in z.T. sozialer Mietpreisbindung, was jedoch aus finanziellen Gründen von uns nicht realisiert werden konnte. Die Stadt Tübingen übernahm dieses Projekt 2023 inklusive der von uns bis dahin abgeschlossenen oder initiierten Verträge, u.a. mit dem Unternehmen EURBAN, welches auf Massivholzbauweisen spezialisiert ist und auch im Pfrondorfer „Neschtle“ die Holzmodule stellt. Obwohl wir das Projekt nicht selbst realisieren, konnten wir so zumindest durch die Weitervermittlung einen Teilbeitrag zu einer ressourcensparenden und ökologisch verträglicheren Bautätigkeit leisten.

Im Herbst 2023 begann zudem in Kooperation mit der Tübinger Dachgenossenschaft, der Beginenstiftung und dem Mietshäusersyndikat der gemeinsame Aufbau der "[Gemeinwohlorientierten Immobilienagentur \(GIMA\) Tübingen](#)". Das Projekt wurde von der Stadt Tübingen finanziell unterstützt und schafft unter dem Slogan „Mein Haus in gute Hände“ ein Beratungsangebot für Menschen, die ihre Immobilie gemeinwohlorientiert veräußern möchten.

Verifizierungsindikatoren

Wie hoch ist der investierte Aufwand für Produkte oder Dienstleistungen, die in Kooperation erstellt werden, im Verhältnis zum gesamten Zeitaufwand für die Erstellung der Produkte und Dienstleistungen des Unternehmens – in Stunden/ Jahr?

2023: 40 Stunden

Bei den Kooperationen mit Mitunternehmen handelt es sich in erster Linie um Knowhow-Transfer, mit Ausnahme der GIMA-Gründung wurden keine Produkte oder Dienstleistungen in Kooperation mit Mitunternehmen erstellt.

Wie hoch ist der investierte Aufwand für Produkte oder Dienstleistungen, die in Kooperation erstellt werden, im Verhältnis zum gesamten Zeitaufwand für die Erstellung der Produkte und Dienstleistungen des Unternehmens – als %-Anteil?

nicht erfasst

Wie viel Prozent von Zeit/ Umsatz werden durch Kooperationen mit folgenden Unternehmen aufgewendet/ erzielt?

nicht erfasst

In welchen der folgenden Bereiche engagiert sich das Unternehmen?

2023:

Kooperation mit zivilgesellschaftlichen Initiativen zur Erhöhung der ökologischen/ sozialen/ qualitativen Branchenstandards – Ja

Aktiver Beitrag zur Erhöhung gesetzlicher Standards innerhalb der Branche (Responsible Lobbying) – Ja

Mitarbeit bei Initiativen zur Erhöhung der ökologischen/ sozialen/ qualitativen Branchenstandards – Ja

2022:

Kooperation mit zivilgesellschaftlichen Initiativen zur Erhöhung der ökologischen/ sozialen/ qualitativen Branchenstandards – Ja

Aktiver Beitrag zur Erhöhung gesetzlicher Standards innerhalb der Branche (Responsible Lobbying) - Ja

Mitarbeit bei Initiativen zur Erhöhung der ökologischen/ sozialen/ qualitativen Branchenstandards – Ja

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

Übergabe Bauprojekt nestC2 an die Stadt Tübingen

gemeinsame Gründung einer "[Gemeinwohlorientierten Immobilienagentur \(GIMA\)](#)" mit anderen Akteuren des gemeinwohlorientierten Wohnungswesens mit dem Ziel perspektivisch auch in Bestandsimmobilien zu investieren.

D2.2 Solidarität mit Mitunternehmen

Berichtsfragen

- In welchen Bereichen verhält sich das Unternehmen solidarisch gegenüber anderen Unternehmen und hilft uneigennützig?

Berichtsantwort

Auf Grund der geringen Größe unseres Unternehmens sind finanzielle oder personelle Unterstützungen oder das Weitergeben von Aufträgen zwischen uns und unseren Mitunternehmen nicht bzw. nur indirekt möglich. Prinzipiell ist aber die Bereitschaft vorhanden, Mitunternehmen insbesondere in Notsituationen zu unterstützen.

Verifizierungsindikatoren

Wie viele Arbeitskräfte bzw. Mitarbeiter:innennstunden wurden an Unternehmen in folgenden Kategorien weitergegeben, um kurzfristig die Mitunternehmen zu unterstützen?

Es wurden keine Arbeitskräfte/-stunden an andere Unternehmen weitergegeben.

Wie viele Aufträge wurden an Mitunternehmen in folgenden Kategorien weitergegeben, um kurzfristig die Mitunternehmen zu unterstützen?

Es wurden keine Aufträge an andere Unternehmen weitergegeben.

Wie hoch ist die Summe an Finanzmitteln, die an Unternehmen weitergegeben wurden, um kurzfristig die Mitunternehmen zu unterstützen?

Eine Weitergabe von Finanzmitteln zur Unterstützung von Mitunternehmen fand im Berichtszeitraum nicht statt.

D2.3 Negativ-Aspekt: Missbrauch der Marktmacht gegenüber Mitunternehmen

Berichtsfragen

- In welchen Bereichen könnte das Unternehmen andere Unternehmen stören, blockieren oder schädigen?
- Welche Rolle spielt es, Marktanteile zu erobern, und wie wird mit dem Ziel der Marktführerschaft umgegangen?

Berichtsantwort

Die nestbau AG verfügt weder über eine nennenswerte Marktmacht, noch würde es zu unserem Selbstverständnis als gemeinwohl-orientierter Wohnungsbaugesellschaft passen, Marktmacht zu missbrauchen. Es kann somit bestätigt werden, dass kein Missbrauch von Marktmacht erfolgt.

Verifizierungsindikatoren

Findet ein wertender Vergleich (besser/ schlechter bzw. im USP) mit der Leistung und den Angeboten von Mitunternehmen in der Kommunikation statt?

2023: Nein

2022: Nein

Wird zumindest bei einem Produkt bzw. einer Dienstleistung eine Dumpingpreisstrategie verfolgt?

2023: Nein

2022: Nein

Werden geheime/ verdeckte Preisabsprachen mit anderen Unternehmen getroffen?

2023: Nein

2022: Nein

Ist die Maximierung der Marktanteile auf Kosten von Mitunternehmen, Kund:innen oder Produzent:innen in der Unternehmensstrategie verankert?

2023: Nein

2022: Nein

Werden für eigene Produktideen zahlreiche Patente erwirkt, die selbst nicht weiterverfolgt oder genutzt werden und die andere Unternehmen bei der Weiterentwicklung/ Forschung/ Innovation blockieren könnten bzw. sollen?

2023: Nein

2022: Nein

D3Ö ökologische Auswirkung durch Nutzung und Entsorgung von Produkten und Dienstleistungen

D3.1Ö ökologisches Kosten-Nutzen-Verhältnis von Produkten und Dienstleistungen (Effizienz und Konsistenz)

Berichtsfragen

- Inwieweit sind dem Unternehmen die ökologischen Auswirkungen durch Nutzung und Entsorgung der Produkte und Dienstleistungen bekannt?
- Wie groß sind die ökologischen Auswirkungen der Produkte und Dienstleistungen, absolut und im Vergleich zu bestehenden Alternativen mit ähnlichem Nutzen?
- Mit welchen Strategien und Maßnahmen werden die ökologischen Auswirkungen, die durch die Nutzung und Entsorgung der Produkte und Dienstleistungen entstehen, reduziert?
- Wie wird die Reduzierung ökologischer Auswirkungen hinsichtlich Nutzung und Entsorgung der Produkte und Dienstleistungen im Geschäftsmodell berücksichtigt?

Berichtsantwort

Die hauptsächliche Dienstleistung der nestbau AG ist die Vermietung von Wohn- und Gewerberäumen. Die bei der Nutzung dieser Räume entstehenden ökologische Auswirkungen resultieren in erster Linie aus dem Verbrauch von Wärmeversorgung, Strom und Wasserverbrauch.

A) Effizienz

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. aus Solarenergie. Die von der nestbau AG errichteten Gebäude entsprachen bisher alle dem KfW 55 Standard bzw. übertrafen diesen. Über 90 m² Solarthermie-Kollektoren auf dem Dach des Gebäudes im Schleifmühlweg und mittlerweile 15.500 Liter Speicherkapazität im Keller bringen auf das Jahr gesehen rund 60 % der gesamten für Heizung und Warmwasser benötigten Energie.

Das Gebäude in der Tübinger Eisenbahnstraße ist an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen und verursacht damit mit 91g CO₂/kWh nur ca.36 % der CO₂-Emissionen wie sie durch Erdgas (250g CO₂/kWh) verursacht würden, [vgl. Auskunft Stadtwerke](#). Zudem 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-Spitzenlastkessel 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 Fahrradstellplätzen gezählt werden. 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.

Für das Gebäude im Tübinger Schleifmühlweg wird seit Mitte 2020 der von den Stadtwerken Tübingen (SWT) angebotene "TüStrom Natur" bezogen, ein zu 100 % aus erneuerbaren Energien deutscher Ökostromerzeugungsanlagen erzeugtem Strom (Windkraft in u.a. Dornstetten und Burladingen und Solarparks in u.a. Tübingen und Rothenburg). Dies spart im Vergleich zum konventionellen Strommix der SWT jährlich über 8 Tonne CO₂ und ca. 3 Gramm radioaktive Abfälle (bei aktuell jährlich durchschnittlichem Stromverbrauch von ca. 30.000kWh, siehe E3.1) ein. In den Gebäuden der Pflege-WG in TÜ-Hirschau, sowie in der Demenz-WG in der Eisenbahnstraße wird ebenfalls TüStrom Natur 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.

B) Konsistenz

Das aktuelle Bauprojekt des Pfrondorfer „Neschtle“ entsteht in Massivholzbauweise auf bereits versiegelter Fläche. Es besteht überwiegend aus natürlichen, biologisch abbaubaren Materialien und zerstört kein bestehendes Ökosystem durch Versiegelung.

Das unser aktuelles Projekt als Holzbau realisiert wird, geht auf die nestbau-interne Untersuchung der ökologischen Auswirkungen verwendeter Baumaterialien zurück: Für das Gebäude in Tübingen-Hirschau wurden 2020 die wesentlichen Materialien, sowie die Mengengerüste und CO₂-Äquivalente ermittelt. Als zweiter Schritt wurde ein Vergleich mit alternativen Materialien (Holz) durchgeführt. In einem dritten Schritt wurde eine Machbarkeitsstudie im Hinblick auf unseren Anspruch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen durchgeführt. Als Ergebnis wird das Pfrondorfer „Neschtle“ mit Holz aus dem Schwarzwald gebaut und zudem durch eine vergleichende CO₂ Bilanzierung begleitet wird.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

umfassende Recherche zu den Umweltauswirkungen der Baubranche

Verbesserungspotenziale/Ziele:

**Verstärkt auch die Rückbaubarkeit der Gebäude in den Blick nehmen
(Kreislaufwirtschaft)**

D3.2 Maßvolle Nutzung von Produkten und Dienstleistungen (Suffizienz)

Berichtsfragen

- Inwieweit ist Suffizienz bzw. eine maßvolle Nutzung im Geschäftsmodell verankert?
- Inwieweit findet im Unternehmen eine Auseinandersetzung mit Suffizienz bzw. maßvoller Nutzung der Produkte und Dienstleistungen statt?
- Durch welche Strategien und Maßnahmen werden maßvoller Konsum bzw. eine suffiziente Nutzung der Produkte und Dienstleistungen gefördert?
- Welche Produkte und Dienstleistungen zielen auf eine maßvolle Nutzung ab bzw. unterstützen diese?
- Inwieweit zielt die Kommunikation des Unternehmens mit Kund:innen und Konsument:innen auf die Förderung von maßvoller Nutzung ab?

Berichtsantwort

Suffizienz ist angesichts eines stetig wachsenden Flächen- und Rohstoffverbrauchs ein wichtiges Thema in der Immobilienbranche (siehe [Daten des Umweltbundesamts](#)). Wenn man überhaupt noch baut, dann verantwortungsvoll. Suffizienz stellt hierbei für uns einen wichtigen Hebel dar. Bedürfnisse zu hinterfragen und das richtige Maß zu erkennen ist von großer Bedeutung. Das gilt auch für die persönliche Wohnfläche. Wir wollen mit flächeneffizienten Wohnungsgrundrissen und gemeinschaftlichen Wohnmodellen der begrenzten Verfügbarkeit von Boden begegnen und uns somit innerhalb der ökologischen Tragfähigkeit der Erde bewegen. Unser aktuelles Projekt Pfrondorfer „Neschtle“ ist als Leuchtturmprojekt geplant, da es sowohl suffizient geplant ist, als auch Bestandswohnraum wieder flächeneffizient zugänglich machen soll. Das Gebäude entsteht mit dem Grundgedanken, dass ältere Menschen aus ihrem zu groß gewordenen Wohnraum (z.B. dem Einfamilienhaus) in eine alters- und bedarfsgerechte kleinere Wohnung umziehen. Somit wird mehr Wohnfläche im Bestand frei als gebaut wurde. Zudem wird das "Neschtle" in Holzmodulbauweise auf bereits versiegelter Fläche gebaut, was zu einer maßvollen Nutzung der Ressourcen beiträgt. 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.

Wenn Gebäude von der nestbau AG gebaut werden, so werden sie mit der Absicht gebaut für einen möglichst langen Nutzungszeitraum zu Verfügung zu stehen und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten werden bereits bei der Planung mitgedacht. Daher ist eine leicht zu realisierende Anpassungsfähigkeit an veränderte Nutzungsbedürfnisse gegeben, wenn sich beispielsweise Mietverhältnisse ändern. Dies ist ein weiterer Baustein zur Steigerung von Suffizienz.

Suffizientes Bauen bei zugleich hoher Wohnqualität ermöglicht uns somit eine gesamtheitliche Klimastrategie im Bausektor, weniger CO₂-Verbrauch, weniger Material- und Energieverbrauch inklusive. Auch bei Beratungen und Projektierungen externer Bauvorhaben weist die nestbau AG auf die Notwendigkeit der maßvollen Nutzung von Ressourcen hin und stellt, wenn gewünscht, entsprechende Kontakte her.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

Bau des "Pfrondorfer Neschtle" in Holzmodulbauweise

- Immobilie wird auf bereits versiegelte Fläche gebaut
- Holz kommt aus dem Schwarzwald
- Sägewerk (HolzBauWerk GmbH) im Schwarzwald
- Einbau durch lokale Zimmerei
- mind. 1 Wohnung in Sozialbindung
- Ziel: Aktivierung von Wohnfläche im Bestand durch Haustausch

Beiträge in der Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Suffizienz in der Immobilienbranche

Veröffentlichung beispielsweise von Blogbeiträgen auf der Homepage, in unseren Social-Media-Kanälen und durch Interviews oder Artikel in Zeitschriften und Zeitungen. Außerdem halten wir regelmäßig Vorträge und stellen Diskussionsbeiträge bei Veranstaltungen zum Thema suffizientes Wohnen und Bauen (siehe [nestbau Rückblick 2023](#) und E4.1)

gemeinsame Gründung einer "[Gemeinwohlorientierten Immobilienagentur \(GIMA\)](#)" mit anderen Akteuren des gemeinwohlorientierten Wohnungswesens mit dem Ziel perspektivisch auch in Bestandsimmobilien zu investieren.

D3.3 Negativ-Aspekt: Bewusste Inkaufnahme unverhältnismäßiger, ökologischer Auswirkungen

Berichtsfragen

- In welchen Bereichen wird eine übermäßige Nutzung über Preisgestaltung, Anreizsysteme, geplante Obsoleszenz etc. gefördert bzw. bewusst in Kauf genommen?
- Bei welchen Produkten und Dienstleistungen können mit einer oder wenigen Nutzung(en) durch jeden Menschen oder durch gleichbleibendes bzw. steigendes Nutzungsniveau die globalen Belastungsgrenzen überschritten werden?

Berichtsantwort

Es kann bestätigt werden, dass bei keinem unserer Produkte und unserer Leistungen eine übermäßige Nutzung durch Preisgestaltung, Anreizsysteme, geplante Obsoleszenz etc. gefördert, noch bewusst in Kauf genommen wird. Es wird im Gegenteil eine möglichst lange Nutzungsdauer der Immobilien durch solide, auf langlebige Nutzung ausgerichtete Bauweise angestrebt.

D4 Kund:innen-Mitwirkung und Produkttransparenz

D4.1 Kund:innen-Mitwirkung, gemeinsame Produktentwicklung und Marktforschung

Berichtsfragen

- Welche konkreten Mitsprachemöglichkeiten und Mitentscheidungsrechte werden Kund:innen eingeräumt, und wie wird darüber kommuniziert?
- Werden Produkte und Dienstleistungen mit einer höheren Nachhaltigkeitswirkung gemeinsam mit Kund:innen entwickelt?
- Mit welchem Ziel wird Marktforschung eingesetzt?

Berichtsantwort

Die Wohnungsbauprojekte der nestbau AG sind immer das Ergebnis der Mitwirkung unterschiedlicher Interessensgruppen.

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 der Erst-Mieterschaft ausgelegt wäre, dass eine eventuelle Nach-Vermietung nur mit größeren Umbaumaßnahmen möglich wäre. Die Langlebigkeit der Häuser/Wohneinbauten, Ressourcenschonung und Suffizienz stehen hierbei im Vordergrund.

Da wir eine Bürger-Aktiengesellschaft sind, haben unsere Mieter:innen darüber hinaus die Möglichkeit durch den Erwerb von Aktien (ab 10 Stück / 1.000€ Nennwert) 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 Schleifmühlweg haben die Mieter:innen beispielsweise auf eigenen Wunsch hin den Spielplatz um einen Sandkasten ergänzt (die nestbau AG hat das Material und die Getränke gestellt, die Mieter:innen haben gebaut, was zur Gemeinschaftsbildung im Haus beitrug).

Das im Rahmen des Projektes Pfrondorfer „Neschtle“ durchgeführte Kooperationsprojekt mit dem Karlsruher Institut für Technologie diente der expliziten Erfassung von Mieter:innen-Interessen und Bedürfnissen in der spezifischen Altersgruppe unserer späteren Mieterschaft. Auch konkret im Bau wird aktuell versucht, individuelle Wünsche eines zukünftigen Mieterpaars in Bezug auf den Einbau von bereits vorhandenem Sanitär- und Küchenmobiliar so weit wie möglich zu realisieren. Dieses Entgegenkommen ist für uns als Bauherrschaft nicht aufwenig in der Abstimmung und spart keine Baukosten ein, ist aber suffizient, da bereits bestehende Ressourcen weiter genutzt werden können.

Auch im Hinblick auf soziale Nachhaltigkeit sind unsere Kund:innen 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, als größere Einrichtungen einen vollständigen Besucherstopp verhängt hatten, möglich, auf der barrierefreien und überdachten Terrasse von Angehörigen besucht zu werden. Ein weiteres Beispiel war die in Metzingen geplante integrative Wohngemeinschaft. Hier wurde mit den Angehörigen der Personen mit Handicap ein an deren individuellen Bedürfnissen ausgerichtetes Konzept erarbeitet (das Projekt wurde nicht verwirklicht).

Neben der Einbeziehung unserer bestehenden Kunden in die Weiterentwicklung und Realisierung unserer Immobilienprojekte beschäftigen wir uns aktiv mit gesellschaftlichen Entwicklungen und Anforderungen. Ein wichtiges Marktforschungsfeld für uns sind soziale und ökologische Innovationen, die sich innerhalb der Baubranche und innerhalb der Gesellschaft abzeichnen. Schlagworte sind hier beispielsweise die Themen solidarisches und 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 wieder attraktiver werden kann, um Ballungsräume zu entlasten. Ziel ist es, aktiver Teil der Wohnwende zu sein und zu einem zukunftsfähigen Leben auf unserem Planeten beizutragen.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

Einbeziehen individueller Mieter:innenbedürfnisse bei Wohnungsplanung

z.B. bei Innenausbau (spezielle Vorrichtungen für Haltegriffe, Steckdosenplatzierungen, ...)

D4.2 Produkttransparenz

Berichtsfragen

- Wie öffentlich und transparent sind Produktinformationen?
- Inwieweit werden alle Inhaltsstoffe und ökologisch relevanten Informationen ausgewiesen?
- Welche Informationen zur Preisfindung entlang der Wertschöpfungskette werden ausgewiesen?
- Was ist über den Umfang der sozioökologischen Belastungen, die durch die Produkte und Dienstleistungen entstehen und die nicht in den Preisen enthalten sind, bekannt (sog. Externalisierung)?

Berichtsantwort

Transparenz stellt einen wichtigen Pfeiler unseres Unternehmensverständnisses dar. Um dem Rechnung zu tragen, stellen wir alle relevanten Informationen auf unserer Website oder über andere Kanäle 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 auch regelmäßig öffentliche Veranstaltungen, bei denen das Konzept und die technische, ökologische, soziale und ökonomische Realisierung erläutert werden.

Auch ökologisch relevante Informationen werden, soweit sie uns vorliegen, auf der Webseite ausgewiesen. Dies gilt insbesondere für das Thema Umweltwirkungen im Bausektor. Die aktuell laufende Untersuchung zu den Umweltauswirkungen des Baus des Gebäudes in Pfrondorf in Form einer CO₂-Bilanz soll weitere Transparenz in Bezug u.a. auf die beim Bau verwendeten Materialien bringen und im Anschluss allen Interessierten öffentlich zur Einsicht zur Verfügung stehen.

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 den ebenfalls auf der Website als Download verfügbaren Gemeinwohlberichten. Durch die Veröffentlichung unserer Jahresabschlüsse und der Gemeinwohl-Berichte können eine Vielzahl relevanter Informationen eingesehen werden.

Verifizierungsindikatoren

Anteil der Produkte mit ausgewiesenen Inhaltsstoffen (in % des Umsatzes)

keine Angabe

Anteil der Produkte und Dienstleistungen mit veröffentlichten Preisbestandteilen (in % des Umsatzes)

Ausmaß der externalisierten Kosten von Produkten und Dienstleistungen

2023:

Externalisierte Kosten bestehen vor allem beim Bau von Gebäuden. Diese sind uns immer besser bekannt und wir arbeiten aktiv an deren Verringerung. Insbesondere beim Pfrondorfer "Neschtle" dürften die externalisierten Kosten deutlich geringer sein als bei vorangegangenen Bauprojekten der nestbau AG.

2022:

Externalisierte Kosten bestehen vor allem beim Bau von Gebäuden. Diese sind uns immer besser bekannt und wir arbeiten aktiv an deren Verringerung.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

Hohe Transparenz bezüglich verwendeter Materialien und Inhaltsstoffe im aktuellen Bauprojekt Pfrondorfer „Neschtle“

Verbesserungspotenziale/Ziele:

Information über verwendete Materialien und Inhaltsstoffe für alle Gebäude zugänglich machen.

D4.3 Negativ-Aspekt: Kein Ausweis von Gefahrenstoffen

Berichtsfragen

Enthalten die Produkte Schadstoffe für Kund:innen oder die Umwelt?

Gibt es schädliche Nebenwirkungen bei der zweckgemäßen Verwendung der Produkte?

Berichtsantwort

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.

Verifizierungsindikatoren

Anteil der Produkte mit Gefahrenstoffen oder Gebrauchsrisiken, die nicht transparent öffentlich deklariert werden (in % des Umsatzes)

2023: 0 %

2022: 0 %

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 Berührungsgruppen 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.

Konkret werden von uns Beiträge zur Lösung einer Reihe von gesellschaftlichen Problemen geleistet:

- 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

E1 Sinn und gesellschaftliche Wirkung der Produkte und Dienstleistungen

E1.1 Produkte und Dienstleistungen decken den Grundbedarf und dienen dem guten Leben

Berichtsfragen

- Welche der neun Grundbedürfnisse (siehe weiterführende Informationen) erfüllen die Produkte und Dienstleistungen des Unternehmens?
- Welche der Produkte und Dienstleistungen sind Luxusprodukte, die meistens „nur“ dem eigenen Status dienen und durch preiswertere, weniger ressourcenverbrauchende Produkte und Dienstleistungen des einfachen oder guten Lebens ersetzt werden können?
- In welcher Form dienen die Produkte und Dienstleistungen dem persönlichen Wachstum der Menschen bzw. der Gesundheit?
- Welche gesellschaftlichen bzw. ökologischen Probleme (regional oder global) werden durch die Produkte und Dienstleistungen gelöst bzw. gemindert?

Berichtsantwort

Wohnen gehört als elementarer Bestandteil zu den Grundbedürfnissen Schutz/Sicherheit, Lebenserhaltung/Wohlbefinden und im weiteren Sinne auch zu Geborgenheit, Erholung, Identität und Autonomie. Bezahlbarer Wohnraum ist aber - wie vielerorts - in baden-württembergischen Ballungsgebieten und in den Universitätsstädten knapp. Der Kreis Tübingen liegt laut dem regionalen Preisindex für Deutschland des BBSR und IW vom Jahr 2022 für den Bereich Wohnkosten 20,4% über dem bundesweiten Durchschnitt. Daher haben auch so genannte „mittlere Einkommensbezieher“ hier mittlerweile Mühe, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Die Wohnungsbaupolitik und der so genannte freie Wohnungsmarkt sind offensichtlich überfordert, für diese Entwicklungen Lösungen anzubieten.

Als gemeinwohlorientiertes Wohnbauunternehmen versuchen wir, im Rahmen unserer Möglichkeiten ein Gegenbeispiel aufzuzeigen. 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 gemeinwohlorientiert über die Aktionär:innen, ggf. Gesellschafterdarlehen und über Ethikbanken. Unsere 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. Natürlich haben wir auch eine Reihe von Wohnungen, die der Sozialbindung unterliegen. Wir haben aber auch stets ältere

Menschen mit (oft 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, das Bauprojekt "Pfrondorfer Neschtle" als Holzgebäude zu realisieren.

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 *(leider nicht realisierten)* Projekt „Metzinger Miteinander“ machten sich drei Menschen mit Behinderung auf den Weg zu mehr Teilhabe und Selbstbestimmung. Das Konzept, mit dem sie sich ihren Traum verwirklichen wollten - eine inklusive Wohngemeinschaft für Menschen mit und ohne Behinderung – wurde von den geplanten 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. Das aktuelle Projekt Pfrondorfer „Neschtle“ dient durch die Verbindung von persönlichem Rückzugsraum und Gemeinschaftsflächen der Integration älterer Menschen in einer alternden Gesellschaft im vertrauten Rahmen ihres Wohnortes sowie aufgrund der Verkleinerung der Wohnfläche einer suffizienten Wohnraumnutzung im Sinne der Nachhaltigkeit und zukunftsfähigen Gesellschaftsgestaltung.

Verifizierungsindikatoren

Anteil in % des Gesamtumsatzes für erfüllte Grundbedürfnisse

2023: 100 %

2022: 100 %

Anteil in % des Gesamtumsatzes für erfüllte Bedürfnisse nach Statussymbolen bzw. Luxus

2023: 0 %

2022: 0 %

Anteil in % des Gesamtumsatzes für Entwicklung der Menschen

2023: 100 %

2022: 100 %

Anteil in % des Gesamtumsatzes für Entwicklung der Erde/ Biosphäre

2023: 100 %

2022: 100 %

Anteil in % des Gesamtumsatzes zur Lösung gesellschaftlicher oder ökologischer Probleme laut UN-Entwicklungszielen

2023: 100 %

2022: 100 %

Anteil in % des Gesamtumsatzes für Produkte/ Dienstleistungen mit Mehrfachnutzen bzw. einfachem Nutzen

2023: 100 %

2022: 100 %

Anteil in % des Gesamtumsatzes für Produkte/ Dienstleistungen mit hemmendem bzw. Pseudo-Nutzen

2023: 15 %

2022: 20 %

Die nestbau AG ist sich bewusst, dass sie mit dem Gut "Wohnen" zwar ein gesellschaftliches Grundbedürfnis erfüllt, dies aber nicht ohne negative Auswirkungen in anderen Bereichen erreicht. Insbesondere der Bau von Immobilien ist fast zwingend immer auch mit negativen Umweltauswirkungen verbunden. Wir sind uns dessen bewusst und versuchen, die negativen Auswirkungen unserer Tätigkeit so gut es geht zu minimieren. Siehe hierzu insbesondere die Bemühungen zum ökologischen Bauen, welche in A3 und E3 berichtet werden.

Anteil in % des Gesamtumsatzes für Produkte/ Dienstleistungen mit Negativ-Nutzen

2023: 0 %

2022: 0 %

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

Bau des "Pfrondorfer Neschtle" in Holzmodulbauweise

- Immobilie wird auf bereits versiegelte Fläche gebaut
- Holz kommt aus dem Schwarzwald
- Sägewerk (HolzBauWerk GmbH) im Schwarzwald
- Einbau durch lokale Zimmerei
- mind. 1 Wohnung in Sozialbindung
- Ziel: Aktivierung von Wohnfläche im Bestand durch Haustausch

Verbesserungspotenziale/Ziele:

Ökologische Weiterentwicklung des Gebäudetyps „Neschtle“, z.B. in Holz-Strohballen- oder Holz-Hanfbauweise.

E1.2 Gesellschaftliche Wirkung der Produkte und Dienstleistungen

Berichtsfragen

- In welcher Form helfen die Produkte und Dienstleistungen, die Gemeinschaft im Privat- und Berufsleben zu stärken?
- Welche Interessensgruppen werden durch Aktivitäten außerhalb des Unternehmens erreicht? Durch welche Maßnahmen?
- Was bewirken die Maßnahmen konkret – vom Wissen über Einstellungsänderung über eine Änderung der Verhaltensmotive bis hin zu Lebensstiländerungen?

Berichtsantwort

Die nestbau AG leistet mit ihren Produkten und Dienstleistungen einen Beitrag zum sozio-kulturellen Wandel und der Weiterentwicklung des Gemeinwesens. 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
- Privaten Finanzierung gesellschaftlich relevanter Problemlösungen durch unsere Aktionärinnen und Aktionäre
- Erhöhung von Standards

- Ökologische Standards: z.B. durch die CO₂-Bilanzierung des Gebäudes Pfrondorfer „Neschtle“ als Holzmassivbau im Vergleich zu einem konventionellen Bau in Hirschau. Dieser Vergleich soll insbesondere eine Außenwirkung erzielen und 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

Da wir als nestbau AG die Idee der sozialen Transformation der Immobilienbranche vorantreiben wollen und dazu über den konkreten Bauprozess hinaus in Kontakte und Wissensvermittlung investieren, ist hierbei zudem die Ausstrahlung der Dokumentation "Raus aus dem Haus! Nehmen die Alten den Jungen den Platz weg?" über das Pfrondorfer Neschtle und die Idee der suffizienten Wohnraumnutzung im öffentlich-rechtlichen Fernsehen zu erwähnen. Diese wurde 2023 unter der Mitwirkung eines zukünftigen Mieterpaars gedreht und am 19. Dezember 2023 im SWR ausgestrahlt (im Nachhinein noch über die [ARD Mediathek](#) verfügbar). Man kann davon ausgehen, dass eine große Anzahl von Menschen im deutschsprachigen Raum erreicht wurden. Die Sendung führte zu einer Vielzahl von positiven Rückmeldungen an die nestbau AG und zu neuen Kontakten.

Verifizierungsindikatoren

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 und die Information über Lösungsansätze, die die Schaffung eines Problem- und Lösungsbewusstseins

für gesellschaftliche Herausforderungen unterstützen. 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.

Anzahl der erreichten Menschen, z.B. Leser:innen, Besucher:innen

Die Anzahl der erreichten Menschen lässt sich nicht exakt quantifizieren. Über Veranstaltungen, die die nestbau AG organisiert oder besucht hat, konnten wir mehrere hundert Besucher:innen direkt erreichen. Daneben gab es wieder eine Vielzahl an Kontakten, bei denen die o.g. Themen erörtert wurden.

Man kann davon ausgehen, dass insbesondere über die Ausweitung der Social-Media-Aktivitäten (Facebook, Instagram und LinkedIn), sowie durch die Beiträge auf der Homepage und durch die Ausstrahlung der Dokumentation über das Pfrondorfer Neschtle im öffentlich-rechtlichen Fernsehen, die auch im Nachhinein noch über die ARD-Mediathek zu Verfügung steht, eine große Anzahl von Menschen im deutschsprachigen Raum erreicht wird.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

Bau des "Pfrondorfer Neschtle" in Holzmodulbauweise

- Immobilie wird auf bereits versiegelte Fläche gebaut
- Holz kommt aus dem Schwarzwald
- Sägewerk (HolzBauWerk GmbH) im Schwarzwald
- Einbau durch lokale Zimmerei
- mind. 1 Wohnung in Sozialbindung
- Ziel: Aktivierung von Wohnfläche im Bestand durch Haustausch

CO2 Bilanzierung des Gebäudes in Pfrondorf als Vergleich zum Gebäude in Hirschau

Diese CO2- Bilanzierung soll das bereits 2020 für Hirschau kalkulierte Einsparungspotential eines mit Holz statt Beton konstruierten Gebäudes am konkreten Bauprojekt evaluieren.

Mitarbeit am SWR-Film „Raus aus dem Haus“ zum Thema Wohnflächensuffizienz

GWÖ-Berichte von 2018/2019 und 2020/2021 sind als Download auf der Website zugänglich

Machbarkeitsstudie Nutzungs- und Betriebsszenarien Areal Lutherhaus mit Leitgastturm in Pforzheim

Nach einer Ausschreibung gab die Stadt Pforzheim der nestbau AG 2023 den Zuschlag zur Prüfung verschiedener Szenarien zur Nutzung des Areals am Schlossberg / Lutherhaus mit Leitgastturm. Hierbei soll die nestbau AG explizit auch eine gemeinwohlorientierte Variante prüfen, die dann in die Planung der Stadt Pforzheim mit einfließt.

E1.3 Negativ-Aspekt: Menschenunwürdige Produkte und Dienstleistungen

Berichtsfragen

- Welche direkten und indirekten negativen Auswirkungen haben die Produkte und Dienstleistungen auf das Leben und die Gesundheit von Lebewesen?
- Welche Auswirkungen haben sie auf die Freiheit von Menschen und auf die Biosphäre unseres Planeten?

Berichtsantwort

Es kann bestätigt werden, dass unsere Produkte und Dienstleistungen weder direkte negative Auswirkungen auf das Leben und die Gesundheit von Lebewesen noch auf die Freiheit von Menschen und auf die Biosphäre unseres Planeten haben.

Wir sind uns jedoch darüber bewusst, dass einige Baumaterialien, mit denen in der Baubranche aktuell gearbeitet wird, auf verschiedene Weise in der Kritik stehen (z.B. Sand, Stahl). Eine bewusste Auswahl der benötigten Baumaterialien und eine so weit als möglich reduzierte Menge an "kritischen" Bausubstanzen ist für uns als nestbau daher von großer Bedeutung (siehe hierzu insbesondere Teil A3). Durch Abwägung der Kosten und des gesellschaftlichen Nutzens wird versucht, die jeweils auf dem aktuellsten Stand nachhaltigste Lösung zu finden.

Verifizierungsindikatoren

Als menschenunwürdig eingestufte Produkte und Dienstleistungen

Umsatzanteil der hier aufgelisteten unethischen Produkte und Dienstleistungen

2023: 0 %

2022: 0 %

Kund:innenanteil, die ihrerseits derartige Produkte herstellen bzw. vertreiben

2023: 0 %

2022: 0 %

E2 Beitrag zum Gemeinwesen

E2.1 Steuern und Sozialabgaben

Berichtsfragen

- Welchen direkten materiellen Beitrag leistet das Unternehmen zur Sicherung des Gemeinwesens (z.B. in Form von Ertragsteuern, Lohnsummenabhängigen Abgaben und Sozialversicherungsbeiträgen)?
- Welche direkten materiellen Unterstützungen erhält das Unternehmen vom Gemeinwesen (z.B. unternehmensbezogene Subventionen und Förderungen)?
- Welchen indirekten materiellen Beitrag leistet das Unternehmen durch die Schaffung von Arbeitsplätzen und die damit verbundenen Steuern und Abgaben (Lohnsteuer und Sozialversicherungsbeiträge der Mitarbeiter:innenn)?

Berichtsantwort

Unsere direkten materiellen Leistungen für das Gemeinwesen beschränken sich 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 zur Schaffung bzw. zum Erhalt von Arbeitsplätzen bei.

2022 betrug das Investitionsvolumen € 1,037 Mio., 2023 € 0,787 Mio. Bei durchschnittlichen Personalkosten von 27,1% im Baugewerbe (www.bauprofessor.de/kostenstruktur-baugewerbe) entstanden dadurch Einkommen, Steuern und Sozialabgaben in Höhe von ca. 281.000€ in 2022 und 213.000€ in 2023.

Zuschüsse haben wir im Berichtszeitraum in Höhe von 42.800€ für Beratungsleistungen im Bereich Kommunikation und Organisationsentwicklung erhalten. Des Weiteren profitiert die nestbau AG von Zuschüssen für Sozialbindung und energetisches Bauen. Diese Zuschüsse werden bilanziell auf mehrere Jahre verteilt, sodass jedes Jahr ein kleiner Teil der Zuschusssumme erfolgswirksam verbucht wird. Ende 2023 erhielten wir die Zusage für zwei Tilgungszuschüsse für das Gebäude in Kirchheim (Teck) in Höhe von 145.000€ und 15.000€. Bilanziell werden diese Zuschüsse auf 25 Jahre verteilt.

Verifizierungsindikatoren

Erlöse

2023: 829.546,71 €

2022: 440.550,57 €

Anmerkung: in 2023 stammen 253.080€ aus Zuschreibungen für das im Bau befindliche Projekt in Tübingen-Pfrondorf.

Abgaben

2023: 64.175,18 €

2022: 60.000 €

Für 2022 liegen uns keine genauen Daten vor. Die Summe ist daher geschätzt. Da die Personalkosten in 2022 nur leicht unter denen von 2023 lagen, dürfte die Schätzung ziemlich fundiert sein.

Subventionen

2023: 57.289,79 €

2022: 11.889,75 €

Wertschöpfung

2023: 152.047,35 €

2022: 82.668,59 €

In 2022 gab es außerplanmäßige Abschreibungen auf begonnene Projekte in Höhe von 451.807,48 €. Dies wurde bei der Berechnung der Wertschöpfung ausgeklammert.

In 2023 gab es außerplanmäßige Zuschreibungen auf begonnene Projekte in Höhe von 253.080,22 €. Dies wurde bei der Berechnung der Wertschöpfung ausgeklammert.

Netto-Abgabenquote

2023: 42 %

2022: 73 %

E2.2 Freiwillige Beiträge zur Stärkung des Gemeinwesens

Berichtsfragen

- Wie viel an Geld, Ressourcen und konkreter Arbeitsleistung wird für das freiwillige gesellschaftliche Engagement des Unternehmens aufgewendet (Erstellung einer Liste aller Aktivitäten mit geldwertem Umfang)?
- Wie lässt sich der Eigennutzen dieser Maßnahmen in Relation zum gesellschaftlichen Nutzen bewerten?
- Welche nachhaltigen Veränderungen bewirken die freiwilligen Aktivitäten des Unternehmens – oder lindern sie vorwiegend Symptome?
- Wie gut sind diese Themen verankert? Welche Erfahrungen hat das Unternehmen damit bereits gesammelt? Wie stabil ist das Engagement?
- Wie sieht die Gesamtstrategie oder Vision für das ehrenamtliche Engagement aus?

Berichtsantwort

Die nestbau AG veranstaltet regelmäßig Vorträge und Veranstaltungen. Zudem nehmen wir immer wieder an Podiumsdiskussionen teil, bei denen es um Themen wie soziales und nachhaltiges Wohnen, um gesellschaftliche Aspekte im Wohnungsbau, Entwicklung neuer Wohnformen usw. geht. Dies geschieht meist unentgeltlich. Diese Veranstaltungen haben zum Teil den Zweck der Aktionär:innengewinnung, bieten immer gleichzeitig aber auch einen gesellschaftlichen Nutzen. Darüber hinaus informieren wir Interessierte gerne über unsere eigenen Projekte und teilen die dabei gemachten Erfahrungen. Eine Übersicht der organisierten und besuchten Veranstaltungen findet sich in der Tabelle auf Seite 95.

2023 umrahmten wir die Hauptversammlung des GWÖ-Vereins BaWü mit einem Programmpunkt. 2022 unterstützten wir den GWÖ-Kongress mit einer Spende. Ziel der Veranstaltung war das demokratische Erarbeiten eines neuen Wohlstandsindikators als Alternative zum BIP.

Die nestbau AG unterstützt darüber hinaus mehrere Gemeinwohl-/ Nachhaltigkeitsorientierte Organisationen durch ihre Mitgliedschaft:

- Gemeinwohl-Ökonomie Baden-Württemberg e.V.
- CRIC - Verein zur Förderung von Ethik und Nachhaltigkeit bei der Geldanlage
- FNG Forum nachhaltige Geldanlagen
- Netzwerk Immobilien
- Eurosif
- Weltethos Institut Tübingen
- Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB)

Organisierte und besuchte Veranstaltungen der nestbau AG zur Wohnungspolitik im Berichtszeitraum 2022-2023

27.04.22	Pressekonferenz	erste Pressekonferenz einer AG in Deutschland zur Gemeinwohl-Bilanz statt zum klassischen Jahresabschlussbericht Christian Felber, Begründer der GWÖ
06.07.22	Podiumsdiskussion	Auftaktveranstaltung für Unternehmen zur GWÖ: „Warum Gemeinwohl-Bilanz – und wenn ja: wie?“
29.07.22	Input	Veranstaltung von Sofie Geisel (Bürgermeisterkandidatin Tübingen), nestbau AG gibt Input zu bezahlbarem Wohnen
26.09.22	Vortrag	Veranstaltung zur Gemeinwohl-Ökonomie in Hechingen : „Wie wollen wir Wohlstand künftig messen?“
10.10.22	Podiumsdiskussion	Wahlprüfsteine für OB-Kandidat:innen zu bezahlbarem Wohnen
25.-26.11.22	Diskussion	Zeitwende Wohnen-Konferenz des Netzwerks Mieten & Wohnen
28.11.22	Vortrag	Impulsvortrag mit Diskussion zur Gemeinwohl-Ökonomie bei der Grünen Liste Hirschau
29.11.22	Podiumsdiskussion	LTT (Landestheater Tübingen)-Talk zum Thema Wohnen
26.04.23	Vortrag	Senioren-Union Calw: Wohnformen im Alter
29.04.23	Infostand	Klimatag Rathaus Tübingen
06.05.23	Vortrag	GWÖ-Mitglieder-Versammlung: Vorstellung nestbau als gemeinwohl-orientierte AG + Besichtigung Demenz-WG
11.05.23	Vortrag	Thema: Clusterwohnen in Kooperation mit neustart solidarisch leben+wohnen eG
12.05.23	Infostand / Diskussion	RENN.süd Forum: Wohnwende als Gemeinschaftswerk
12.05.23	Vortrag	Stiftungszentrum Caritas
25.05.23	Vortrag	GWÖ-Veranstaltung in Kirchheim/Teck: Vorstellung Gemeinwohl-Ökonomie für Unternehmen
12.07.23	Expertenrunde	Internationale Bauausstellung (IBA): Konflikt zwischen günstigem und nachhaltigem bauen
14.10.23	Aktionär:innen-Austausch	Gesprächsraum für interessierte Aktionär:innen
25.10.23	Expertenrunde / Input	Unsichtbarer Wohnraum: Wie kann Wohnfläche im Bestand aktiviert werden? Veranstaltung mit Wohnwendeökonom Dr. Daniel Fuhrhop
22.11.23	Expertenrunde	IBA: Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Verifizierungsindikatoren

Geldwerte, freiwillige Leistungen für das Gemeinwesen abzüglich des Anteils an Eigennutzen dieser Leistungen in % des Umsatzes

Geldwerte, freiwillige Leistungen für das Gemeinwesen abzüglich des Anteils an Eigennutzen dieser Leistungen in % der Gesamtjahresarbeitszeit

Zum Teil kann aus unserem gesellschaftlichen Engagement ein Eigennutzen in Form von Aktienzeichnungen entstehen. Sicher ist aber auch, dass die Teilnahme an den Veranstaltungen den Bekanntheitsgrad der von uns vertretenen Wohnbaukonzepte und der gesellschaftspolitischen Bedeutung neuer Wohn- und Finanzierungs-Formen und der gemeinwohlorientierten Wirtschaften allgemein steigert.

E2.3 Negativ-Aspekt: Illegitime Steuervermeidung

Berichtsfragen

- Welche Risiken bestehen im Unternehmen bezüglich illegitimer Steuervermeidung?
 Das Risiko illegitimer Steuervermeidung wird als sehr gering eingeschätzt.

Folgende Aspekte sind dabei besonders zu berücksichtigen:

- Werden Gewinne zwischen Ländern verschoben? Was ist die Grundlage dafür?
 Nein. Die nestbau AG ist bisher ausschließlich in Deutschland tätig.
- Werden Zinsen, Lizenzgebühren oder sonstige Abgeltungen für immaterielle Leistungen an Unternehmen in anderen Ländern bezahlt?
 Nein, mit Ausnahme eines kleinen Betrags an Softwarekosten, für die Software-Anwendungen, welche von US-amerikanischen Firmen bezogen werden.
- Gibt es Geschäftspartner:innen in sogenannten Steueroasen?
- Nein, mit Ausnahme eines Planungsbüros in der Schweiz.
- Besteht das Risiko, dass im Zuge der Finanztransaktionen Gelder undokumentiert in private Kanäle fließen oder Schwarzgeld gewaschen wird?
 Nein
- Sind die wirtschaftlich Begünstigten aller Geschäfts- und Finanzpartner:innen offen deklariert?
 Nicht bekannt.
- Sind die internationalen Finanztransaktionen transparent? Gibt es ein länderspezifisches Reporting?
 Es gibt keine internationalen Finanztransaktionen also auch kein länderspezifisches Reporting.
- Welche Maßnahmen wurden im Unternehmen ergriffen, um diese Risiken zu bekämpfen?
 Keine spezifischen Maßnahmen, da Risiko als gering eingeschätzt wird.

E2.4 Negativ-Aspekt: Mangelnde Korruptionsprävention

Berichtsfragen

- Welche Korruptionsrisiken bestehen im Unternehmen, bei den Lieferant:innen und Kund:innen?

Da es in der Bauwirtschaft um große Summen geht, ist ein gewisses Korruptionsrisiko nicht auszuschließen. Wir sehen dies in erster Linie bei der Vergabe von Bauplätzen und bei der Beantragung von Zuschüssen. Hier könnten Amtsträger:innen theoretisch ihre Stellung missbrauchen. Deutschland ist im Korruptionswahrnehmungsindex 2023 von transparency international jedoch auf Platz 9 und hat damit eine der am wenigsten von Korruption betroffenen Verwaltungen. Auch uns ist bisher kein Fall bekannt, in welchem wir Korruption bei Vergabe oder Zuschussbewilligung vermuten.

Von Seiten der Lieferant:innen besteht im Unternehmen ein theoretisches Korruptionsrisiko in Bezug auf die Vergabe von (zukünftigen) Aufträgen. Von Seiten der Kund:innen besteht aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts in Tübingen ein theoretisches Korruptionsrisiko in Bezug auf die Vergabe der Wohnungen. Wir schätzen diese aufgrund unserer geringen Größe jedoch als sehr gering ein.

- Welche Maßnahmen wurden in den Bereichen Einkauf und Verkauf gesetzt, um Korruption effektiv zu verhindern?

Bisher wurden hier keine expliziten Maßnahmen umgesetzt.

- Wie sorgfältig wird mit Kontakten zu Amts- und politischen Entscheidungsträger:innen umgegangen?

Kontakte zu Amtsträger:innen werden stets auf offiziellem Wege gepflegt. Sie sind entsprechend bekannt und dokumentiert.

- Welche Lobbying-Aktivitäten betreibt das Unternehmen?

Das Unternehmen betreibt in Ansätzen wohnungspolitisches Lobbying auf kommunal-, landes- und zum Teil bundespolitischer Ebene. Die Aktivitäten zielen darauf ab politische Maßnahmen zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum und lebenswerten Städten zu fördern. Aufgrund der geringen Größe und dementsprechend begrenzten Kapazitäten erfolgt dies nur in sehr geringem Ausmaß. Es gibt keine bezahlten Lobbyist:innen.

- Welche Spenden erfolgen seitens des Unternehmens an politische Parteien?

Es gab im Berichtszeitraum keine Parteispenden.

- Wie wird Bewusstseinsbildung bei den Mitarbeiter:innenn betrieben?

Es gibt keine Maßnahmen zur Bewusstseinsbildung der Mitarbeiter:innenn im Bereich Korruptionsprävention.

- Wie werden in den Entscheidungsprozessen Vorkehrungen gegen Korruption getroffen?

Keine expliziten Maßnahmen.

Wie werden Interessenkonflikte (persönliche Interessen gegenüber Firmeninteressen) sichtbar gemacht, und welche entsprechenden Verhaltensregeln gibt es?

Keine expliziten Maßnahmen.

Verifizierungsindikatoren

Erfolgt eine Offenlegung von Parteispenden?

2023: Ja

2022: Ja

Es gab im Berichtszeitraum keine Parteispenden.

Erfolgt eine Offenlegung aller Lobbying-Aktivitäten (Eintrag ins Lobbying-Register) und Lobbying-Aufwendungen?

2023: Nein

2022: Nein

Werden Mitarbeiter:innen aufgefordert, Korruption anzuzeigen, und wird ihnen entsprechender Schutz (Anonymität) zuteil?

2023: Nein

2022: Nein

Gibt es eine Zweckbindung und Kontrolle des Budgets für soziale und gesellschaftliche Zwecke (siehe Positiv aspekt E2.2 Freiwillige Beiträge zur Stärkung des Gemeinwesens)?

2023: Nein

2022: Nein

E3 Reduktion ökologischer Auswirkungen

E3.1 Absolute Auswirkungen / Management & Strategie

Berichtsfragen

- Welche negativen Umweltwirkungen haben die betrieblichen Herstellungs- bzw. Arbeitsprozesse? Dabei sind vor allem die folgenden definierten Standardwirkungskategorien und deren Auslöser zu beachten:
 - klimawirksame Emissionen (CO₂, N₂O, CH₄, ...)
 - Feinstaub und anorganische Emissionen
 - Emissionen von Chlorfluorkohlenwasserstoffen (Abbau der Ozonschicht)
 - Emissionen, die zur Versauerung beitragen (NO_x, SO_x, CO₂)
 - Emissionen, die die fotochemische Bildung von Ozon fördern (organische Verbindungen, NO_x, SO_x)
 - ionisierende Strahlung
 - Emission bzw. Verwendung toxischer Stoffe
 - Düngung in der Landwirtschaft (Eutrophierung)
 - Landverbrauch
 - Wasser- und Mineralienverbrauch (Ressourcenerschöpfung)

Die nestbau AG bestätigt in keiner der genannten Standardwirkungskategorien Wertungspunkte zu erhalten.

- Welche Daten zu den – im jeweiligen Unternehmen relevanten – Umweltwirkungen Emissionen, Lärm, Abfall, Verbrauchsgüter sowie Energie-, Wasser- und Stromverbrauch (Umweltkonten) werden erhoben und veröffentlicht?

Die Umweltauswirkungen der nestbau AG können in drei Bereiche unterteilt werden: 1. Bau von Immobilien 2. Betrieb von Immobilien 3. laufender Geschäftsbetrieb.

Bau von Immobilien

Es gibt es drei wesentliche Bereiche, Flächenverbrauch, Baumaterialien und Bautätigkeit, in denen es beim Bau von Immobilien zu ökologischen Auswirkungen kommen kann:

Flächenverbrauch

Drei der vier nestbau-Bestandsgebäude wurden auf bereits versiegelten Flächen errichtet. Lediglich für ein Projekt (HO17), das Gebäude in Hirschau, wurden insgesamt 408 m² neu versiegelt. Auch das aktuell im Bau befindliche Pfrondorfer "Neschtle" entsteht auf bereits versiegelter Fläche. Aktuell ist kein weiteres Bauvorhaben in Aussicht.

Baumaterialien

Seit 2020 beschäftigen wir uns systematisch mit dem Thema Holz als Baustoff. Als Ersatz für Beton als Baumaterial entspricht der Einsatz von Konstruktionsvollholz im Vergleich zu Beton C25/30 einem theoretischen Einsparpotential von ca. 1.000 kg CO₂e / m³. Im Pfrondorfer Neschtle werden aufgrund dieser Erkenntnisse bereits knapp 200 m³ Massivholz als Baumaterial verarbeitet, welches Stahl, Beton und Kalksandstein zum Großteil ersetzt und damit klimawirksame Emissionen konkret einspart. Die nestbau AG plant, kein weiteres Gebäude in konventioneller Stahl-Beton Bauweise mehr zu errichten und sich konsequent im Bereich organischer Baumaterialien weiter zu informieren.

Bautätigkeit

Für das Projekt Pfrondorfer Neschtle wird eine CO₂-Bilanzierung durchgeführt, in der die Klimabilanz der verwendeten Baumaterialien und Emissionen, die bspw. durch Transportwege entstehen, mit einbezogen werden. Die Bilanzierung soll Erkenntnisse für weitere Einsparungsmöglichkeiten liefern und als Vergleich zur bereits für das Gebäude in Hirschau erstellten Bilanz dienen. Durch die Verwendung von regionalem Holz und überwiegend regionalen Gewerken konnten die Transportwege bereits für das laufende Projekt erheblich reduziert werden.

Gebäudebetrieb

Beim Betrieb von Gebäuden entstehen insbesondere bei der Wärmeversorgung Emissionen. Die nachfolgende Tabelle zeigt den Energieverbrauch der nest-Gebäude für Strom und Wärmeversorgung.

n.e.s.t Gebäude	2022		2023	
	Verbrauch (kWh)	Co2-Äquivalent (kg)	Verbrauch (kWh)	CO2-Äquivalent (kg)
Gasverbrauch (kWh)	71.198	14.026	72.845	14.350
Fernwärme (kWh)	16.156	1.938	13.212	1.585
Nahwärme (kWh)	109.012	32.704	134.743	40.423
Grünstrom (kWh)	31.550	0	12.987	0
Summe	227.916	48.668	233.787	56.358
Ertrag Solarthermie S75 (kWh)	46.200		54.960	

Anmerkung: Die Steigerung des Nahwärme-Verbrauchs von 2022 zu 2023 hängt mit der Vermietung des Objekts RH8 in Kirchheim/Teck zusammen. Dieses war in den ersten Monaten 2022 noch nicht voll vermietet.

Laufender Geschäftsbetrieb

Weitere ökologischen Auswirkungen der nestbau AG resultieren aus dem laufenden Geschäftsbetrieb. Die nachfolgende Tabelle zeigt die entsprechenden Verbräuche aus diesem und berichtet (wo immer sinnvoll) die Menge der zugehörigen CO₂-Äquivalente.

nestbau AG als Unternehmen	2022		2023	
	Verbrauch	CO ₂ -Äquivalent (kg)	Verbrauch	CO ₂ -Äquivalent (kg)
Gasverbrauch (kWh)	5.704	1.124	6039	1.190
Grünstrom (kWh)	3923	0	2313	0
Diesel (l)	1.171	3.104	1.469	3894
Benzin (l)	267	633	0	0
ÖPNV (km)	334	271	191	155
Summe		5.132		5.239
pro Vollzeitäquivalent		1.354		1.320
Trinkwasser (m ³)	3.046		3.375	
Papier (Blatt) [Bestellmenge]	9.000		3.500	

Anmerkung: Der Gasverbrauch der nestbau Büroräume wurde anteilig anhand der genutzten Fläche geschätzt. Eine genaue Verbrauchsabrechnung liegt nicht vor.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

Bau des "Pfrondorfer Neschtle" in Holzmodulbauweise

- Immobilie wird auf bereits versiegelte Fläche gebaut
- Holz kommt aus dem Schwarzwald
- Sägewerk (HolzBauWerk GmbH) im Schwarzwald
- Einbau durch lokale Zimmerei
- Ziel: Aktivierung von Wohnfläche im Bestand durch Haustausch

E3.2 Relative Auswirkungen

Berichtsfragen

Wie groß sind die ökologischen Auswirkungen der Herstellprozesse im Vergleich

- zum Branchenstandard bzw. Stand der Technik?
- zu Mitunternehmern im selben Geschäftsfeld bzw. in der Region?

Berichtsantwort

Eine erste Analyse der speziell beim Bau unserer Immobilien auftretenden ökologischen Auswirkungen haben wir 2021 für unser 2019 fertiggestelltes Projekt "Zuhause in Hirschau" erstellt. Eine Vergleichsanalyse (mit zusätzlich höherer Detailtiefe) ist für das Pfrondorfer "Neschtle" bereits in Arbeit. Zudem haben wir uns im Berichtszeitraum intensiv mit den Umweltauswirkungen der Baubranche und möglichen Reduktionsstrategien beschäftigt. Die Erkenntnisse haben wir in folgenden Blogbeiträgen zusammengefasst und transparent gemacht:

[24.06.2022 Recycling im Bauwesen – Zwei Wohngebäude in Kopenhagen gehen voran](#)

[22.09.2023 nestbau AG trifft regionalen Holzbau](#)

[26.10.2023 „Das Neubaugebiet ohne Neubau“: Veranstaltung mit Dr. Daniel Fuhrhop](#)

[30.10.2023 Bauen fürs Klima?! - Veranstaltung mit Prof. Dr. H. J. Schellhuber in Tübingen](#)

[01.02.2024 Serie zur Wohnraumversorgung - Teil 2: Klimaverträgliches Bauen](#)

[01.02.2024 Serie zur Wohnraumversorgung - Teil 3: Was können natürliche Baustoffe bewirken?](#)

[01.02.2024 Serie zur Wohnraumversorgung - Teil 4: Rezyklierbarkeit und Kreislaufwirtschaft](#)

[01.02.2024 Serie zur Wohnraumversorgung - Teil 5: Wohnfläche und Suffizienz - Wie viel ist genug?](#)

Die letzten vier Beiträge sind Teil einer zehnteiligen Serie zur Wohnraumversorgung in der wir neben den ökologischen auch die sozialen und gesellschaftlichen Dimensionen des Themas erörtert haben. Durch diese Recherchearbeit können wir mit relativ hoher Sicherheit sagen, dass unsere Bautätigkeit im Branchenvergleich geringe ökologische Auswirkungen hat.

Die Umweltauswirkungen der Vermietung dürften ebenfalls unterhalb des Branchendurchschnitts liegen, da wir im Gebäude S75 eine große Solarthermieanlage haben. Im Gebäude RH8 in Kirchheim/Teck haben wir die Dachfläche an die Energiegenossenschaft Teckwerke eG vermietet, welche unseren Mieter:innen umweltfreundlichen Solarstrom liefert. Zudem haben alle unsere Gebäude einen hohen Energiestandard, was zu relativ geringerem Heizwärmebedarf im Vergleich zu anderen Vermietungsunternehmen führen dürfte. Hierzu liegen uns allerdings keine konkreten Vergleichswerte vor.

Individuelle Indikatoren

Vergleich Globales Erwärmungspotenzial Konstruktionsvollholz (Durchschnitt D) vs. Beton C25/30 (Plettenberg)

Globales Erwärmungspotenzial		
	Holz	Beton
	Durchschnitt Deutschland	Plettenberg
	<i>kg Co² Äquiv. pro m³</i>	<i>kg Co² Äquiv. pro m³</i>
A1 Bereitstellung	-768,7	163
A2 Transport	9,52	
A3 Herstellung	32,25	
A4 Transport		3,307
A5 Einbau	5,577	2,271
B1 Nutzung		-3,362
C1 Abbruch		8,64
C2 Transport	0,6414	9,566
C3 Abfallbehandlung	816	3,883
D Recyclingpotenzial	-283,1	-9,577
Summe:	-187,8116	177,728

durchschnittliche Wohnfläche 65+ vs. Wohnfläche im Pfrondorfer "Neschtle"

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf bei den über 65-jährigen beträgt 68,5 m².⁴

Die durchschnittliche Wohnfläche im Pfrondorfer "Neschtle" wird bei 40-45m² pro Kopf liegen.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

CO2 Bilanzierung des Gebäudes in Pfrondorf als Vergleich zum Gebäude in Hirschau

Diese CO2- Bilanzierung soll das bereits 2020 für Hirschau kalkulierte Einsparungspotential eines mit Holz statt Beton konstruierten Gebäudes am konkreten Bauprojekt evaluieren.

umfassende Recherche zu den Umweltauswirkungen der Baubranche

Verbesserungspotenziale/Ziele:

- Gebäude in Strohballenbauweise errichten
- auf Rückbaubarkeit der Gebäude achten (Kreislaufwirtschaft)
- Gebäude im Bestand erwerben

E3.3 Negativ-Aspekt: Verstöße gegen Umweltauflagen sowie unangemessene Umweltbelastungen

- Welche Betriebsgenehmigungen und zugehörige Betriebsauflagen gibt es, und sind die Auflagen eingehalten?

Ohne die Baustellen handelt es sich bei der nestbau AG um ein reines Büro-Unternehmen. Wir haben keine besonderen Umweltauflagen, die gesetzlichen Vorschriften werden eingehalten.

- Wie wird die Einhaltung der relevanten Gesetze und Verordnungen überwacht? Werden diese eingehalten, oder sind Rechtsverstöße bekannt?

Die Überwachung der Baustellen erfolgt gesetzlich verpflichtend durch sogenannte SiGeKO Beauftragte. Eine explizite Überwachung der ökologischen Vorschriften besteht nicht. Bisher sind uns keine Rechtsverstöße bekannt.

- Welche Beschwerden bzw. Kontroversen mit Anrainer:innen bezüglich ökologischer Belastungen liegen vor?

Es gab keine Auseinandersetzungen mit Anrainer:innen bezüglich ökologischer Belastungen.

- Welche Kontroversen mit anderen Stakeholder:innen (zivilgesellschaftliche Initiativen, NGOs etc.) gibt es?

⁴www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_N035_12.html#:~:text=WIESBADE N - Ältere Menschen haben in,durchschnittlich 68,5 Quadratmeter Wohnfläche

Keine

- Wie ist der technische oder gesetzliche Standard vor Ort in Bezug auf andere Standorte des Unternehmens zu bewerten?

Es gibt keine anderen Standorte.

E4 Transparenz und gesellschaftliche Mitentscheidung

E4.1 Transparenz

Berichtsfragen

- Welche wichtigen oder kritischen Informationen werden für die gesellschaftlichen Berührungsgruppen erfasst?
- In welcher Form wird darüber berichtet (Umfang und Tiefe, Art der Publikation)?
- Wird der Bericht durch eine unabhängige Stelle kritisch überprüft?
- Wie einfach ist der Bericht für die Öffentlichkeit zugänglich?

Berichtsantwort

Transparenz ist ein zentraler Wert unserer Unternehmensphilosophie und kommt durch das „t“ in unserem Namen n.e.s.t. Bauprojektierung und Vermietung AG zum Ausdruck. 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, geplante 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. Bei geplanten Kapitalerhöhungen ist das Wertpapier- Informationsblatt bzw. der Wertpapierprospekt der BaFin Bestandteil unserer Transparenz, 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. Unser Firmenblog mit mittlerweile über 100 Beiträgen auf der Homepage bietet zudem eine Vielzahl an erläuternden und

vertiefenden Informationen und bietet auch qualifizierten Gastautor:innen aus unserem Netzwerk eine Plattform. Abgesehen von Informationen über die Website oder durch Vorträge/Veranstaltungen, geben die Mitarbeiter:innen in Telefonaten, per Mail oder in direkten Gesprächen so weit wie möglich Auskunft bei konkreten Nachfragen.

Verifizierungsindikatoren

Veröffentlichung eines Gemeinwohl-Berichts oder eine gleichwertige gesellschaftliche Berichterstattung

2023: Ja

2022: Ja

Veröffentlichung der dritten Gemeinwohlbilanz im April 2022.

Im Berichtszeitraum wurde umgesetzt:

GWÖ-Berichte von 2018/2019 und 2020/2021 sind als Download auf der Website zugänglich

April 2022: Pressekonferenz zur Gemeinwohl-Bilanz statt zum klassischen Jahresabschlussbericht

Verbesserungspotenziale/Ziele:

Aufbereitung und Kommunikation der Inhalte der Gemeinwohl-Bilanz über Newsletter und Social-Media-Kanäle

E4.2 Gesellschaftliche Mitbestimmung

Berichtsfragen

- Wie können Bürger:innen in Dialog treten und sich an einem offenen, macht- und sanktionsfreien Argumentationsaustausch beteiligen?
- Wie können gesellschaftliche Berührungsgruppen legitime Interessen gegenüber dem Unternehmen vertreten?
- Wie werden die Ergebnisse des Dialogs dokumentiert, und wie fließen sie in die Entscheidungsfindung ein?

Berichtsantwort

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

Bei der Planung des Pfrondorfer Neschtles wurde in Kooperation mit dem KIT ein Befragung "Pfrondorfer" Senior:innen vorgenommen, um herauszufinden unter welchen Umständen sich diese einen Umzug vorstellen können. Ebenfalls wurden die Nachbarn in Teilaspekten mit einbezogen. Konkret haben sie sich eine leichte Verschiebung des Gebäudeteils auf ihrer Seite gewünscht. Auf diesen Wunsch sind wir entsprechend eingegangen.

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 auf 6 Personen die wesentlichen gesellschaftlichen Berührungsgruppen eine Stimme geben und Garanten einer gemeinwohl-orientierten Ausrichtung der nestbau AG sind:

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

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.

Verifizierungsindikatoren

Anteil der Mitentscheidung der Berührungsgruppen (in % der relevanten Entscheidungen, je nach Mitentscheidungsgrad)

Ein konkreter Prozentsatz lässt sich nicht quantifizieren.

Ist eine institutionalisierte Infrastruktur des Dialogs (z. B. Ethikforum, Ethikkomitee) vorhanden?

2023: Nein

2022: Nein

Es ist aktuell keine institutionalisierte Infrastruktur des Dialogs (z. B. Ethikforum, Ethikkomitee) vorhanden, jedoch wird durch die Besetzung des Aufsichtsrates gewährleistet, dass relevante gesellschaftliche Gruppierungen durch Interessenvertreter:innen im obersten Gremium der nestbau AG repräsentiert sind und eine Stimme haben.

E4.3 Negativ-Aspekt: Förderung von Intransparenz und bewusste Fehlinformation

Berichtsfragen

- Welche Informationen über das Unternehmen entsprechen nicht der unternehmensinternen Realität? Wo gibt es wesentliche Differenzen und wieso?
- Inwiefern wird durch das Unternehmen die öffentliche Meinung direkt oder indirekt durch Fehlinformationen beeinflusst?
- Worin widersprechen die Veröffentlichungen des Unternehmens dem wissenschaftlich gesicherten Forschungsstand oder der allgemeinen Erklärung der Menschenrechte?

Berichtsantwort

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

Beschreibung des Prozesses der Erstellung der Gemeinwohl-Bilanz

Wer war bei der Erstellung der GWÖ-Bilanz/ dem GWÖ-Bericht im Unternehmen involviert?
Welche Stakeholder waren involviert?

Markus Buckenmayer, Vorstandsassistentz/Finanzcontrolling/Öffentlichkeitsarbeit

Rebecca Pusch, Praktikantin

Gunnar Laufer-Stark, Vorstand

Eine Stakeholder-Involvierung erfolgte nicht.

Wie viele Personen-Arbeitsstunden wurden dafür aufgewendet?

150 Stunden (Die Anzahl der Stunden ist geschätzt. Es erfolgte keine genaue Dokumentation der aufgewendeten Stunden.)

Wer ist die Kontaktperson für die Gemeinwohl-Ökonomie im Unternehmen?

Markus Buckenmayer, 07071/9738410, kontakt@nestbau-ag.de

Kurzfristige Ziele

- Erstes Holzhaus fertigstellen
- Erstellung einer Ökobilanz
- Umstieg auf Ökostrom beim Bau von Immobilien prüfen und ggf. umsetzen
- Gründungsnachfolge umsetzen (bis Ende 2025)

Langfristige Ziele

- Konzept "Neschtle" skalieren und in die Fläche tragen
- Erstes Gebäude in Holz-Strohballenbauweise erstellen
- Erwerb von Gebäuden im Bestand
- Gewinnung von Projektpartnern zur Kooperation und Förderung gemeinwohl-orientierten Bauens von Immobilien
- Wege zur CO2-Neutralität bei der Nutzung unserer Immobilien suchen/ finden
- Sicherung der gemeinwohl-orientierten Unternehmensphilosophie der nestbau AG