

Jahresrückblick 2024 der Vaubanaise eG

2024 war in der Gesamtbetrachtung für die Vaubanaise eG wiederum ein erfolgreiches Jahr.

Investitionen

Die Genossenschaft investierte ca. 30 T€ in die Neugestaltung der Außenanlage mit barrierefreiem Zugang zum Gemeinschaftsgarten. Darüber hinaus erfolgten weitere Investitionen von ca. 10 T€ zum Erhalt und Pflege der Immobilie (Reinigung Glas- und Außenfassade, Reparaturen Fliesen/Türen und Bäder).

Finanzierung

Bankkredite und Nachrangdarlehen wurden 2024 in Höhe von ca. 145 T€ getilgt. Dies beinhaltet eine Sondertilgung eines Baudarlehens in Höhe von 50.000 Euro. Saldiert verringern sich die Geschäftsguthaben (Anteile) um 16 T€. Ende des Jahres 2024 betrug die Summe aus Genossenschaftsanteilen (Eigenkapital) und Nachrangdarlehen (wirtschaftliches Eigenkapital) 4,8 Mio.€.

Vermietungsstand

Alle Wohnungen und Zimmer (in der Pflege-WG) sind vermietet. Die Struktur der Bewohner*innen ist sehr stabil. Im Jahr 2024 gab es keinen Mieterwechsel.

Öffentlichkeit

Durch das innovative Nutzungs- und Finanzierungskonzept genießt die Vaubanaise auch weiterhin ein hohes Maß an Aufmerksamkeit. Auch im Jahr 2024 konnten mehrere Besuchergruppen zur Vorstellung des Projektes empfangen werden.

Risiken

Als wesentliches Risiko, das grundsätzlich bei einem abgeschlossenen Bauprojekt besteht, ist das Bauschadenrisiko zu benennen. Da die Gewährleistungsfristen abgelaufen sind, ist die Beseitigung von Bauschäden nunmehr wirtschaftlich alleine von der Vaubanaise eG zu tragen.

Die Kosten für laufende Instandhaltungsarbeiten werden infolge des Alterungsprozesses des Bauwerks steigen. Im Wirtschaftsplan wird diese Tendenz berücksichtigt.

Zusätzlich besteht für Bestandsgebäude das Bewirtschaftungsrisiko. Beispielhaft sind Einnahmeausfälle durch Leerstand und erhöhte Kosten infolge erforderlich werdender, jedoch nicht vorhersehbarer Instandhaltungsmaßnahmen, zu benennen.

In der Prognoserechnung ist sowohl ein Posten für das Mietausfallrisiko als auch eine Rücklage für Instandhaltungsmaßnahmen und ein Posten für laufende Reparaturen berücksichtigt.

Schwierigkeiten bei Neuvermietungen infolge der bei Einzug zu erbringenden 30 Pflichtanteilen (30.000 €) sind bislang nicht erkennbar.

Die Vaubanaise eG nimmt die Steuerbefreiung gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 Körperschaftsteuergesetz (Vermietungsgenossenschaft) in Anspruch.

Bezüglich der Überprüfung für die Pflegewohngemeinschaft im Erdgeschoßbereich gab es auch 2024 seitens der Heimaufsicht keine Rückmeldung. Mithin ist der Bescheid aus dem Jahre 2011 weiterhin gültig, dass die Pflegewohngemeinschaft innerhalb der Vaubanaise eG nicht unter das damals gültige Heimgesetz fällt.

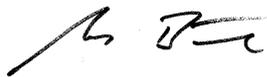
Jahresergebnis 2024

Die im Jahr 2024 erzielten Mieterlöse sind plangemäß. Der Kostenrahmen wurde unterschritten. Somit konnte ein höheres Jahresergebnis als prognostiziert ausgewiesen werden. Die Liquidität liegt im Planungskorridor. Dividenden auf berechnete Genossenschaftsanteile für das Geschäftsjahr 2023 wurden wie prognostiziert ausgezahlt.

März 2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Frank Schweier".

Frank Schweier

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Urs Bürkle".

Urs Bürkle