

Jahresrückblick 2019 der Vaubanaise eG

2019 war in der Gesamtbetrachtung für die Vaubanaise eG wiederum ein erfolgreiches Jahr.

Ende der Gewährleistungsphase und zusätzliche Ergänzungsinvestitionen

Die verlängerte Gewährleistungsfrist im Bereich Untergeschoß und Bodenplatte läuft noch bis Mai 2020. Alle weiteren Gewährleistungsfristen der ausführenden Gewerke sind im Jahr 2018 ausgelaufen.

Größere Ergänzungsinvestitionen wurden 2019 nicht getätigt.

Finanzierung

Bankkredite und Nachrangdarlehen wurden 2019 in Höhe von 160 T€ getilgt. Saldiert erhöhten sich die Geschäftsguthaben (Anteile) um 49 T€. Ende des Jahres 2019 betrug die Summe aus Genossenschaftsanteilen (Eigenkapital) und Nachrangdarlehen (wirtschaftliches Eigenkapital) 5,14 Mio.€.

Vermietungsstand

Alle Wohnungen und Zimmer (in der Pflege-WG) sind vermietet. Die Struktur der Bewohner*innen ist sehr stabil. In der Pflege-WG gab es einen Mieterwechsel, die hierdurch erforderliche Neuvermietung konnte trotz unseres aufwändigen Vergabeverfahrens nahtlos erfolgen.

Vorstand

Auf Ebene des Vorstandes wurde in 2019 der geplante Funktionswechsel der beiden Vorstände vollzogen. Seit April´19 ist Frank Schweier geschäftsführender Vorstand. Urs Bürkle steht der Genossenschaft als ehrenamtlicher Vorstand weiterhin zur Verfügung.

Öffentlichkeit

Durch das innovative Nutzungs- und Finanzierungskonzept genießt die Vaubanaise auch weiterhin ein hohes Maß an Aufmerksamkeit.

Auch 2019 wurde wiederum einer Vielzahl von Besucher*innengruppen das Projekt vorgestellt.

Um eine auskömmliche Finanzierung der erforderlichen Pflege- und Assistenzdienstleistungen sicherstellen zu können, müssen immer wieder durch Angehörigen von Bewohner*innen mit Handicap Klageverfahren vor Sozialgerichten ausgefochten werden. Diese Verfahren werden gleichsam als „Musterverfahren“ auch für die anderen betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner geführt, da es noch wenige Urteile in diesen speziellen Rechtsfragen gibt. Für das Gesamtkonzept der Vaubanaise ist es sehr wichtig, daß diese Verfahren durchgefochten werden. Die Prozeßkosten können die Klageführer*innen aber auf Dauer nicht alleine tragen. Es ist deshalb geplant, einen Prozeßhilfefonds einzurichten, um sicherzustellen, daß das innovative Konzept unseres inklusiven Wohnens durch diese Verfahren möglichst bestätigt wird. Die Vaubanaise eG wird sich an diesem Rechtshilfefonds finanziell beteiligen. Auch 2019 sind noch keine Gelder hierfür abgeflossen.

Risiken

Als wesentliches Risiko, das grundsätzlich bei einem abgeschlossenen Bauprojekt besteht, ist das Bauschadenrisiko zu benennen. Da die Gewährleistungsfristen bis auf eine Ausnahme 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 kalkulierter Instandhaltungsmaßnahmen zu benennen. Es ist zum Stand der Berichtserstellung noch nicht absehbar, ob und wie hoch wirtschaftliche Folgen aus der Corona-Pandemie (z.B. beantragte Mietstundungen, Mietausfälle) entstehen.

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. Des weiteren vermietet die Vaubanaise 6,6% der Gesamtfläche an Gewerbetreibende. In diesem Umfang (6,6% der Gesamtbaukosten) wurde Vorsteuer gegenüber dem Finanzamt geltend gemacht. Der Steuerbescheid für 2018 liegt vor und ist bestandskräftig. Bezüglich der Überprüfung für die Pflegewohngemeinschaft im Erdgeschoßbereich gab es auch 2019 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.

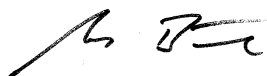
Jahresergebnis 2019

Die im Jahr 2019 erzielten Umsätze 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 2018 wurden wie prognostiziert ausgezahlt.

März 2020

Handwritten signature of Frank Schweier in black ink.

Frank Schweier

Handwritten signature of Urs Bürkle in black ink.

Urs Bürkle