

## **Jahresrückblick 2020 der Vaubanaise eG**

2020 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 ist im Mai 2020 ausgelaufen. Alle weiteren Gewährleistungsfristen der ausführenden Gewerke sind im Jahr 2018 ausgelaufen.

Die Genossenschaft investierte u.a. in die Verbesserung der Barrierefreiheit. Auch im Jahr 2021 werden Vorstand- und Aufsichtsrat weitere Investitionen in diesem Bereich prüfen. Ferner wurden zwei kleine Wohneinheiten durch einen Wanddurchbruch zusammengelegt. Bereits in der Bauphase wurde diese Option eingeplant und konnte nun, da der Bedarf und die Möglichkeit bestanden, umgesetzt werden.

### **Aufsichtsrat**

In der Generalversammlung 2020 wurde der Aufsichtsrat neu gewählt. Der Rat wurde um eine Person aufgestockt und besteht nun aus fünf Genossenschaftsmitgliedern, die für eine Amtszeit von 3 Jahren gewählt wurden.

### **Finanzierung**

Bankkredite und Nachrangdarlehen wurden 2020 in Höhe von 218 T€ getilgt. Saldiert erhöhten sich die Geschäftsguthaben (Anteile) um 1.000 €. Ende des Jahres 2020 betrug die Summe aus Genossenschaftsanteilen (Eigenkapital) und Nachrangdarlehen (wirtschaftliches Eigenkapital) 5,09 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 zwei Mieterwechsel, die hierdurch erforderlichen Neuvermietungen konnten trotz unseres aufwändigen Vergabeverfahrens nahtlos erfolgen.

### **Öffentlichkeit**

Durch das innovative Nutzungs- und Finanzierungskonzept genießt die Vaubanaise auch weiterhin ein hohes Maß an Aufmerksamkeit. Bedingt durch die Corona-Pandemie war im Jahr 2020 der Empfang von Besucher\*innengruppen zur Vorstellung des Projektes nur sehr begrenzt möglich.

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. Für das Gesamtkonzept der Vaubanaise ist es sehr wichtig, daß diese Verfahren durchgeföhrt 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 2020 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 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.

Als Folge der Corona-Pandemie sind bislang keine wesentlichen wirtschaftlichen oder finanziellen Auswirkungen (z.B. beantragte Mietstundungen, Mietausfälle, Kündigung Genossenschaftseinlagen) festzustellen. Da die Pandemie zum Stand der Berichterstellung andauert, bestehen die damit verbundenen Bewirtschaftungs- und Finanzierungsrisiken fort. 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. Bezüglich der Überprüfung für die Pflegewohnngemeinschaft im Erdgeschoßbereich gab es auch 2020 seitens der Heimaufsicht keine Rückmeldung. Mithin ist der Bescheid aus dem Jahre 2011 weiterhin gültig, daß die Pflegewohnngemeinschaft innerhalb der Vaubanaise eG nicht unter das damals gültige Heimgesetz fällt.

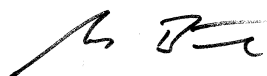
### **Jahresergebnis 2020**

Die im Jahr 2020 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 2019 wurden wie prognostiziert ausgezahlt.

März 2021

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