

Jahresrückblick 2021 der Vaubanaise eG

2021 war in der Gesamtbetrachtung für die Vaubanaise eG wiederum ein erfolgreiches Jahr.

Ergänzungsinvestitionen

Die Genossenschaft investierte u.a. in die Verbesserung der Barrierefreiheit (8,6 T€) sowie in eine neue Abluftanlage im Wasch- und Trockenraum (5,3 T€).

Finanzierung

Bankkredite und Nachrangdarlehen wurden 2021 in Höhe von 253 T€ getilgt. Saldiert verringern sich die Geschäftsguthaben (Anteile) um 13.000 €. Ende des Jahres 2021 betrug die Summe aus Genossenschaftsanteilen (Eigenkapital) und Nachrangdarlehen (wirtschaftliches Eigenkapital) 5,03 Mio.€.

Vorstand

Der Aufsichtsrat hat den Vertrag mit dem geschäftsführenden Vorstand Frank Schweier vorzeitig bis 31.12.2027 verlängert und damit ein Zeichen der Kontinuität und Stabilität in der Führung der Genossenschaft gesetzt.

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 zeitnah erfolgen.

Öffentlichkeit

Durch das innovative Nutzungs- und Finanzierungskonzept genießt die Vaubanaise auch weiterhin ein hohes Maß an Aufmerksamkeit. Bedingt durch die Corona-Pandemie war auch im Jahr 2021 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 durchgeföhren 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 im Jahr 2021 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 Pflegewohngemeinschaft im Erdgeschoßbereich gab es auch 2021 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.

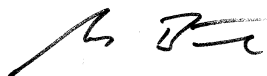
Jahresergebnis 2021

Die im Jahr 2021 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 2020 wurden wie prognostiziert ausgezahlt.

März 2022

Handwritten signature of Frank Schweier in black ink.

Frank Schweier

Handwritten signature of Urs Bürkle in black ink.

Urs Bürkle