

## **Jahresrückblick 2023 der Vaubanaise eG**

2023 war in der Gesamtbetrachtung für die Vaubanaise eG wiederum ein erfolgreiches Jahr.

### **Investitionen**

Die Genossenschaft investierte ca. 6 T€ in die Erhaltung und Ausstattung von Gemeinschaftsflächen sowie Ersatzausstattung in der Pflege-Wohngemeinschaft. Die geplante Investition in die Außenanlage verschiebt sich aufgrund der Verfügbarkeit der Handwerker in das Jahr 2024.

### **Finanzierung**

Bankkredite und Nachrangdarlehen wurden 2023 in Höhe von 175 T€ getilgt. Saldiert verringern sich die Geschäftsguthaben (Anteile) um 20 T€. Ende des Jahres 2023 betrug die Summe aus Genossenschaftsanteilen (Eigenkapital) und Nachrangdarlehen (wirtschaftliches Eigenkapital) 4,81 Mio.€.

### **Aufsichtsrat**

In der Generalversammlung 2023 wurde der Aufsichtsrat neu gewählt. Der Rat besteht aus fünf Genossenschaftsmitgliedern, die für eine Amtszeit von 3 Jahren gewählt wurden.

### **Vermietungsstand**

Alle Wohnungen und Zimmer (in der Pflege-WG) sind vermietet. Die Struktur der Bewohner\*innen ist sehr stabil. Im Jahr 2023 gab es zwei Mieterwechsel, die hierdurch erforderlichen Neuvermietungen konnten zeitnah erfolgen.

### **Öffentlichkeit**

Durch das innovative Nutzungs- und Finanzierungskonzept genießt die Vaubanaise auch weiterhin ein hohes Maß an Aufmerksamkeit. Im Jahr 2023 konnten mehrere Besuchergruppen zur Vorstellung des Projektes empfangen werden.

Im Sommer'23 konnte der Einzug 2013 (10-jähriges Jubiläum) in das fertiggestellte Gebäude gefeiert werden.

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 durchgeföhnt werden. Die Prozeßkosten können die Klageführer\*innen aber auf Dauer nicht alleine tragen. Die Vaubanaise eG hat die zugesagte Prozesskostenhilfe in Höhe von 5.000 Euro im Jahr 2023 ausbezahlt.

### **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. 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 2023 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.

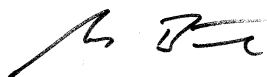
### **Jahresergebnis 2023**

Die im Jahr 2023 erzielten Mieterlöse sind plangemäß. Der Kostenrahmen wurde auch durch das zeitliche Verschieben von Investitionen in die Außenanlage in das Folgejahr unterschritten. Somit konnte ein höheres Jahresergebnis als prognostiziert ausgewiesen werden. Die Liquidität liegt im Planungskorridor. Dividenden auf berechnete Genossenschaftsanteile für das Geschäftsjahr 2022 wurden wie prognostiziert ausgezahlt.

März 2024

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