

GESCHÄFTSBERICHT 2019

Pers pekti ven

für bezahlbares und
sicheres Wohnen

Familien



Wir wollen, dass auch Familien mit Kindern bei uns eine bezahlbare Wohnung finden und sich wirklich zuhause fühlen. Unser Ziel ist es, ihnen Wohn- und Lebensraum in jeder Lebenssituation möglichst ein Leben lang zu bieten.

Geschäftsbericht 2019

der Wohnungsbaugenossenschaft
der Justizangehörigen Frankfurt am Main e. G.
im 71. Geschäftsjahr

Inhalt

„JuBa“ auf einen Blick	Seite 4
Organe der Genossenschaft	Seite 5
Bauvorhaben Leuchte Ein Projekt mit Strahlkraft	Seite 6
Bericht des Aufsichtsrats	Seite 13
Lagebericht des Vorstands	Seite 14
Bilanz	Seite 52
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 54
Anhang zum Jahresabschluss	Seite 55
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des VdW südwest	Seite 67
Mitgliedschaftsjubilare	Seite 68
Verstorbene Mitglieder	Seite 70

Geschäftsbericht 2019

„JuBa“ auf einen Blick

Gründung	am 21. April 1948
Genossenschaftsregister	Nr. 73 GnR 679 beim Amtsgericht Frankfurt am Main
Sitz	Homburger Landstraße 123, 60435 Frankfurt am Main
Geschäftszweck	Zweck der Genossenschaft ist die Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine gute und sichere Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Eine Umwandlung bestehender Genossenschaftswohnungen in Eigentumswohnungen ist ausgeschlossen. Die Genossenschaft kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.
Zahl der Mitglieder	1.723
Höhe des Geschäftsanteils	160,00 Euro
Anzahl der Geschäftsanteile	22.944
Höhe des Geschäftsguthabens	3.671.040,00 Euro
(Haftsumme)	
Bilanzsumme	79.018.524,39 Euro
Wohnungsbestand	141 Gebäude 1.464 Wohnungen 156 Garagen / überdachte Stellplätze 185 Tiefgarageneinstellplätze 476 Kfz-Abstellplätze 16 Kfz-Hubstellplätze 11 Sonstige Mieteinheiten
Standorte des Bestandes	Frankfurt am Main Weiterstadt
Gesamtnutzfläche	106.267,38 qm
Wohnfläche	104.553,00 qm

Aufsichtsrat

Klaus Radke | Vorsitzender
Vorsitzender Richter am Landgericht a.D.

Barbara Brehler-Wald | Stellvertretende Vorsitzende
Diplom-Verwaltungswirtin

Peter Blum | Schriftführer
Diplom-Finanzwirt

Astrid Heibel | Stellvertretende Schriftführerin
Rechtsanwältin

Erich Ehses
Diplom-Ingenieur

Axel Loebner
Steuerberater

Dieter Reimann
Diplom-Finanzwirt

Wilhelm Schulze-Barantin
Diplom-Bauingenieur (FH)

Susanne Turré
Architektin

Vorstand

Ralf H. Böenkamp | Hauptamtlich
Diplom-Betriebswirt

Hans Hubert Vogel | Nebenamtlich
Diplom-Finanzwirt

Handlungsbevollmächtigte

(gemäß § 54 HGB)

Rainer Stegen
Immobilien-Ökonom (GdW)

Brigitte Werner
Immobilienkauffrau

Bauvorhaben Leuchte

Ein Projekt mit Strahlkraft

Modernisierungsmaßnahme inklusive Dachaufstockungen
in der Leuchte 53 – 63, Frankfurt am Main



Die erste Bauphase in der Leuchte 57 – 63 begann planmäßig im Jahr 2017 mit den umfangreichen Abbrucharbeiten der Balkone.

Zwischenzeitlich werden die neuen Wohnungen in den Aufstockungen der Gebäude 57 – 63 seit März / April 2019 bereits bewohnt.

Die neuen Wohnungen in Haus 53 und 55 werden im Spätherbst 2020 fertiggestellt.



In den neuen Aufstockungen befinden sich nun je Haus ein bis drei geräumige und helle Neubauwohnungen, jeweils ausgestattet mit einer großzügigen Dachterrasse. Mit den insgesamt 12 neuen Wohnungen sind über 1.100 Quadratmeter neue Wohnfläche entstanden. Die Bestandswohnungen wurden durch die Errichtung von Vorstellbalkonen und dem Einbau neuer Fenster aufgewertet.

Gefolgt von der Errichtung von Außenaufzügen im Sommer 2019 und der energetischen Ertüchtigung der Fassade mit einem neuen Farbkonzept, wurden die Arbeiten der ersten Bauphase dann überwiegend im Herbst 2019 fertiggestellt.







Die zweite Bauphase startete parallel ebenso planmäßig im Frühjahr 2019. Diese beinhaltete die Aufstockung und den Umbau der Häuser 53 und 55.

Da diese Häuser bereits mit einem innenliegenden Aufzug ausgestattet waren, wurden diese für die Aufstockung nach oben erweitert und der Aufzug und die zugehörige Technik vollständig erneuert.

Auch dieser Gebäudebestand wurde gemäß der ersten Bauphase revitalisiert und die Balkonanlagen über den Jahreswechsel 2019 / 2020 abschließend montiert.





Die Außenanlage wird nun seit April 2020 erneuert. In Zusammenhang mit einem Forschungsprojekt werden dabei Elemente des Animal-Aided Design, kurz AAD (dies steht sinngemäß für „Bauen für Mensch und Tier“) integriert. Die Arbeiten im Außenbereich werden im Sommer dieses Jahres nahezu fertiggestellt sein. Die Pflanzarbeiten finden dann als letzte Maßnahme im Herbst statt.



ERHALTEN

Einen Großteil unserer Gewinne reinvestieren wir in den Bau und Erhalt unserer Bestände. Besonderen Augenmerk legen wir dabei auf aktuelle technische Standards, auf klimaschonende Technik und regenerative Energien.

Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2019

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind die Bauphasen 1 und 2 der Großsanierungsmaßnahme Leuchte 53 – 63 in Bergen-Enkheim in großen Teilen abgeschlossen worden. Die Planungen und Genehmigungsverfahren für Sanierungs- und begleitende Baumaßnahmen in der Wilhelmshöher Straße 47 – 55 in Seckbach sind weiter vorangetrieben worden. Daneben ist das Programm zur Modernisierung frei gewordener Wohnungen aus dem Altbestand fortgeführt worden. Dies entspricht der Geschäftspolitik, die Qualität und dauerhafte Vermietungsfähigkeit unserer Wohnungen zu erhalten und zu verbessern.

Die für die Zukunftssicherung gebotene Schaffung neuen Wohnraums wird weiter mit Nachdruck verfolgt. So sind in der Leuchte 57 – 63 durch Aufstockungen in der 1. Bauphase sieben neue Wohnungen fertig gestellt und vermietet worden. Die Aufstockungsarbeiten zur Herstellung weiterer fünf Wohnungen im Zuge der 2. Bauphase sind weitgehend abgeschlossen worden. Im Baugebiet Leuchte ist – nach dem rechtsgültig abgeschlossenen Umlegungsverfahren – in den nächsten Jahren auf vorhandenen Grundstücken der JuBa eine Bebauung vorgesehen. Mit diesen Aktivitäten wird die Genossenschaft ihrer gesellschaftlichen Verantwortung zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums und zur Bekämpfung des Wohnungsmangels in Ballungsgebieten gerecht.

In dem Berichtszeitraum fanden drei Aufsichtsratssitzungen und vier gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand statt. Ergänzend trat der Prüfungsausschuss zu Prüfungshandlungen und zur Vorbereitung von Beschlussfassungen zusammen. Außerdem tagten der Rechtsausschuss und der Bauausschuss.

In dem Geschäftsjahr gehörten dem Vorstand Herr Bökenkamp – hauptamtlich – und Herr Vogel – nebenamtlich – an. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand regelmäßig und umfassend unterrichtet. Er hat gemäß den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen den Geschäftsablauf der Genossenschaft überwacht und den Vorstand beratend unterstützt.

Die Bilanz mit der Gewinn- und Verlustrechnung ist am 02. Juni 2020 im Prüfungsausschuss behandelt worden. Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Vorstandes sind in der gemeinsamen Sitzung vom 02. Juni 2020 im Anschluss an die Schlussbesprechung mit dem Prüfer des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. erörtert worden. Die in der Bilanz aufgeführten Ansätze stimmen mit den übergebenen EDV-Ausdrucken vom 15. beziehungsweise 16.04.2020 (Buchhaltung) überein.

Der Aufsichtsrat billigt die Ausführungen in dem Lagebericht des Vorstandes. Er empfiehlt gemeinsam mit dem Vorstand, die Ausschüttung einer Dividende von 2 % aus dem Bilanzgewinn zu beschließen. Die nur hälftige Ausschöpfung des durch § 36 Absatz 2 der Satzung vorgegebenen Rahmens soll zur Stärkung der Bauerneuerungsrücklage beitragen und damit dringend erforderliche zusätzliche Spielräume für zukünftige Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im Wohnungsaltbestand schaffen. Im Übrigen stellt eine Dividende von 2 % im Hinblick auf das andauernd äußerst niedrige Zinsniveau für sichere Einlagen eine ordentliche Rendite dar.

Der Aufsichtsrat dankt den im Berichtszeitraum verantwortlichen Vorstandsmitgliedern und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement und ihren Arbeitseinsatz.

Frankfurt am Main, 02. Juni 2020

Klaus Radke

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2019

I. Die JuBa im allgemeinen Überblick

Der Gegenstand der JuBa Genossenschaft ist in § 2 Absatz 1 unserer Satzung festgeschrieben:

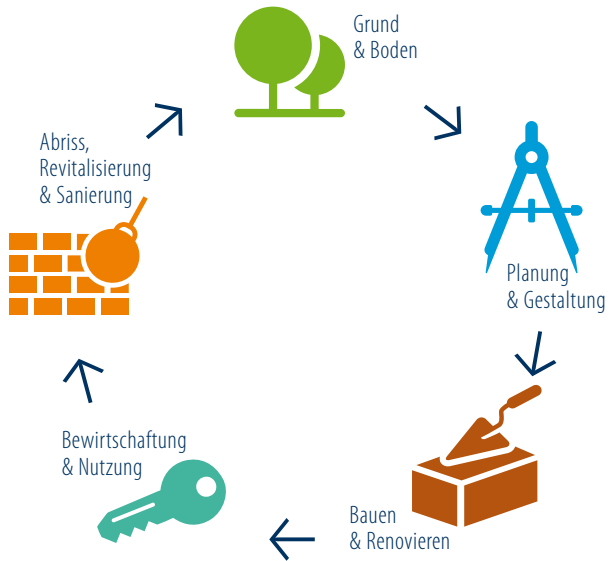
„Zweck der Genossenschaft ist die Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine gute und sichere Wohnungsverorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Eine Umwandlung bestehender Genossenschaftswohnungen in Eigentumswohnungen ist ausgeschlossen. Die Genossenschaft kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.“



Damit gewährleisten wir ein sicheres, gutes, nachhaltiges und preiswertes Wohnen unserer Mitglieder. Hierbei sind wir als Wirtschaftsunternehmen allen Marktmechanismen ausgesetzt. Wir müssen ökonomisch handeln und streben nach einem soliden Wachstum, das die Nachhaltigkeit unter der Fortführung der JuBa Genossenschaft sicherstellt. Die Rahmenbedingungen für den Erfolg der JuBa sind gut.

Die Immobilienwirtschaft ist eine vergleichsweise krisen-feste Branche. Sie hat eine erhebliche Impulswirkung auf den Arbeitsmarkt und damit verbunden auf die Konjunktur. Die Branche erstellt den Gebäudebestand, sorgt mit der zugehörigen Infrastruktur für die wichtige Bereitstellung von Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Freizeitflächen.

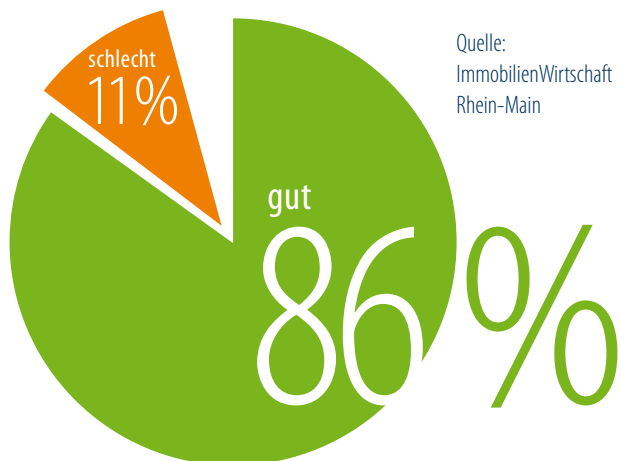
Immobilien / Investment & Finanzierung



Quelle: ImmobilienWirtschaft Rhein-Main

Immobilien nehmen in allen Aspekten der Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt eine Schlüsselrolle als Anlage- und Sozialgut ein, vor allem für das persönliche Wohlbefinden und den betrieblichen Erfolg. Selten wurde so viel über den Wohnungsmarkt in Deutschland geschrieben und diskutiert wie derzeit. Das Bild, das sich Politik und Öffentlichkeit vom Wohnungsmarkt machen, ist manchmal etwas realitätsfern.

86 % der Mieter haben ein gutes Verhältnis zu ihrem Vermieter



So erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW): „Wir brauchen einen gesellschaftlichen Konsens, was uns (den verbandelten Immobilienunternehmen) und dem Staat das Wohnen Wert ist.“ Es muss in der Gesellschaft allgemeingültig sein, Wohnen zu ermöglichen und zu fördern. Nicht zielführend ist es, wenn

viele Menschen sich immer weniger in der Lage sehen, ihre Wohnkosten zu bestreiten. Sie haben Angst, aus ihrem Wohnumfeld verdrängt zu werden. Dabei ist das Verhältnis Mieter / Vermieter besser als gedacht.

Lediglich 9 % der Mieter mussten sich in der Vergangenheit rechtlich beraten lassen, 76 % der Mieter in Deutschland sind mit ihrer Miethöhe zufrieden.

Heute bezahlbaren Wohnraum neu anzubieten, ist schwierig. So bauen nur 9 % der Genossenschaften neue Wohnungen. Daraus folgert, dass derzeit rund fünf Millionen Menschen deutschlandweit in Wohnungen der rund 2.000 Baugenossenschaften leben. Aber immer mehr Wohnraum-suchende drängen in Genossenschaften, sie wünschen sich gerade bezahlbaren Wohnraum.

Die Gründe für den fehlenden Wohnraum sind vielschichtig. Wir sind Bauherr, Vermieter und Dienstleister, ein modernes Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft mit einer langen Tradition und steten Zukunftsvisionen. Wir stellen uns mit unseren engagierten Arbeitnehmern und den qualifizierten Geschäftspartnern den Aufgaben.

Genossenschaftliche Selbsthilfe, Selbstorganisation, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung sind Werte mit vertrauensvoller Beständigkeit. Jeder Einzelne hat die gemeinsame Verantwortung für uns.

Wir für Ihr Zuhause!



II. Geschäftsverlauf

1. Rahmenbedingungen

Nach der Pressekonferenz des Statistischen Bundesamtes am 15.01.2020 steht fest: Die deutsche Wirtschaft hat der Rezession getrotzt und weist in 2019 ein Wachstum von 0,6 % aus. Dies bereits im zehnten Jahr in Folge. Damit verzeichnen wir die längste Wachstumsperiode in Deutschland.

Die deutsche Konjunktur ist jedoch aktuell deutlich geteilt. Die Bauwirtschaft befindet sich nach wie vor in einer Boomphase. Solides Wachstum verzeichnen auch die konsumnahen Dienstleistungen. Alle anderen Bereiche der Industrie befinden sich aber in einer Rezession.

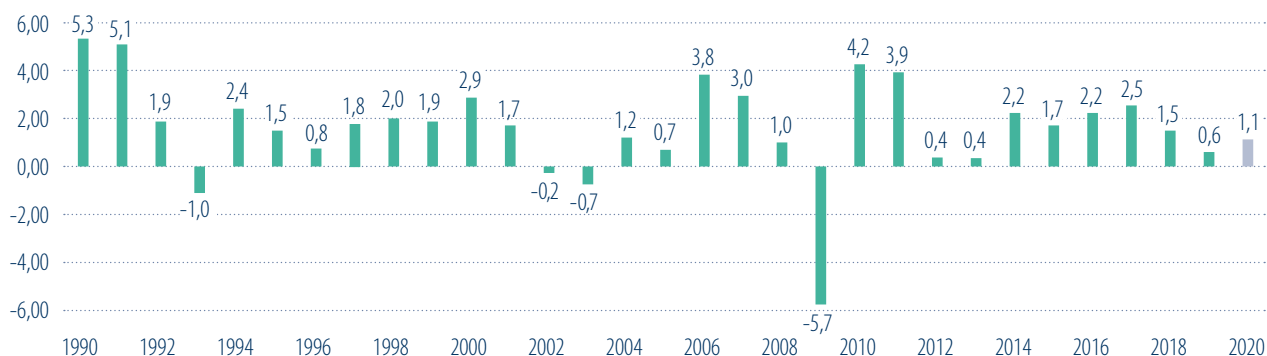
Das Wachstum Deutschlands steht in Abhängigkeit des weltwirtschaftlichen Umfelds. Gebremst durch Handelskonflikte und politische Unsicherheiten wuchs die Weltwirtschaft 2019 mit nur wenig Schwung. Im Euroraum hat sich insgesamt die Erholung aus dem Jahr 2018 weiter fortgesetzt.

Für Deutschland gilt: Die Binnennachfrage treibt die Konjunktur. In 2019 waren gerade die privaten und staatlichen Konsumausgaben Eckfeiler unseres Wachstums.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsrate des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990 – 2020

jährliche Wachstumsrate des BIP in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR 2020
Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)							
Reales Bruttoinlandsprodukt	2,2	1,7	2,2	2,5	1,5	0,6	1,1
Privater Konsum	1,1	1,9	2,3	1,3	1,3	1,6	1,4
Konsumausgaben des Staates	1,7	2,8	4,1	2,4	1,4	2,5	2,1
Bauinvestitionen	2,0	-1,4	3,8	0,7	2,5	3,8	2,4
Wohnungsbauinvestitionen	2,9	-0,7	5,0	0,6	3,0	4,0	3,6
Exporte	4,8	5,5	2,4	4,9	2,1	0,9	2,0
Arbeitsmarkt							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	42.721	43.122	43.655	44.248	44.854	45.256	45.392
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,9	0,9	1,2	1,4	1,4	0,9	0,3
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.898	2.795	2.691	2.533	2.340	2.274	2.276
Arbeitslosenquote	6,7	6,4	6,1	5,7	5,2	5,0	5,0

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2018 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2019 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2019 / Anfang 2020

Aufgrund der starken binnenwirtschaftlichen Nachfrage war eine gesamtwirtschaftliche Rezession nach Meinung der Institute nicht zu erwarten. Hierbei wurde jedoch festgestellt, dass die Auslastung der deutschen Wirtschaft unterhalb des Produktionspotentials liegen dürfte. Dieses gilt aber nicht für den Wohnungsbau. Hier gibt es weiterhin eine gute Stimmung mit großen Kapazitätsengpässen, die zu deutlichen Preissteigerungen führen.

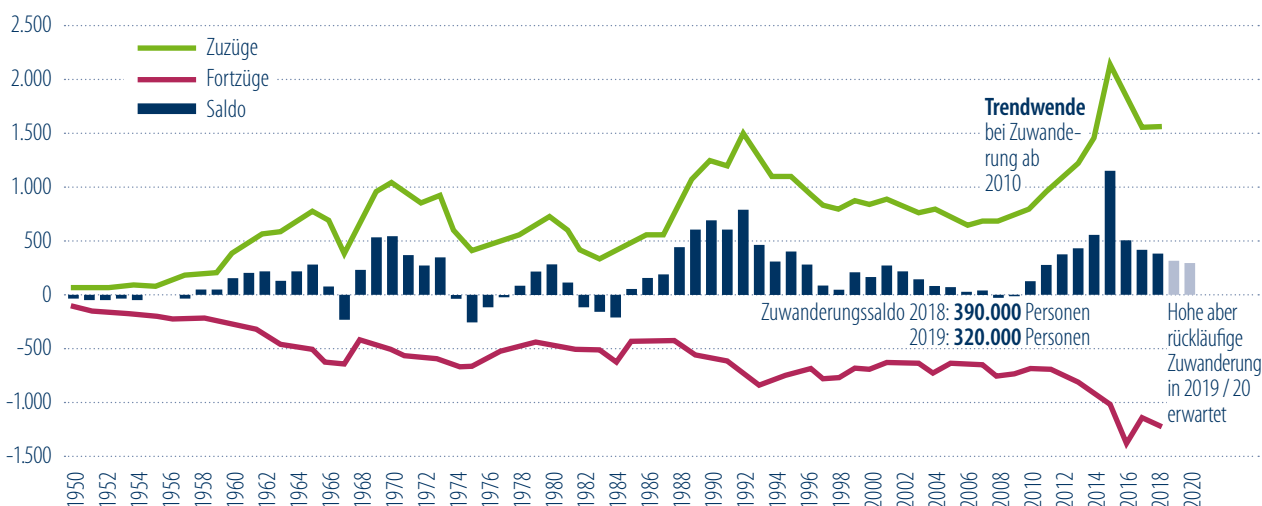
Trotz der teilweise gebremsten Konjunktur zeigte sich der deutsche Arbeitsmarkt 2019 robust. Im Jahresdurchschnitt 2019 wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Der Anstieg von 0,9 % beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung mit 1,6 %. Wie schon in den Vorjahren überstiegen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte.

Dank der niedrigen Zinsen „brummt“ der deutsche Immobilienmarkt. Immer mehr internationale Investoren verlagern ihre Aktivitäten in den deutschen Immobiliensektor. Experten erwarten eine weiterhin hohe Nachfrage trotz sinkender Renditen.

Auf kurze bis mittlere Sicht entwickelte sich das Zinsniveau leicht steigend bei weiter hoher Volatilität. Trotzdem ist das Zinsniveau weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau.

Wanderungsbewegungen nach Deutschland / Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1950 – 2019 / 20

in 1.000 Personen



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2019 / 20 eigene Trendschätzung

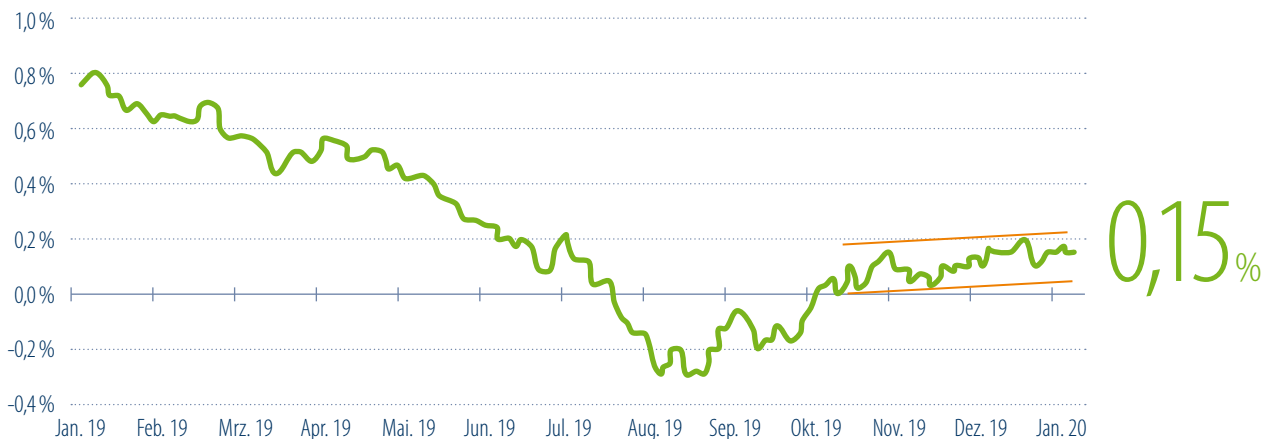


Nicht nur bei Liegenschaftsfesten oder ähnlichen Veranstaltungen zeigt sich die starke Gemeinschaft unserer Mitglieder.

Gemeinschaft

Die Solidargemeinschaft der JuBa wird vor allem dann deutlich, wenn es darum geht, füreinander da zu sein und sich im Bedarfsfall gegenseitig Hilfestellung zu geben.

Zinsentwicklung und Refinanzierungssätze der Banken



Quelle: BBT Financial News

Regionen verändern sich. Immer bessere Lebensbedingungen bieten Bürgern vorteilhafte Ausgangspositionen.

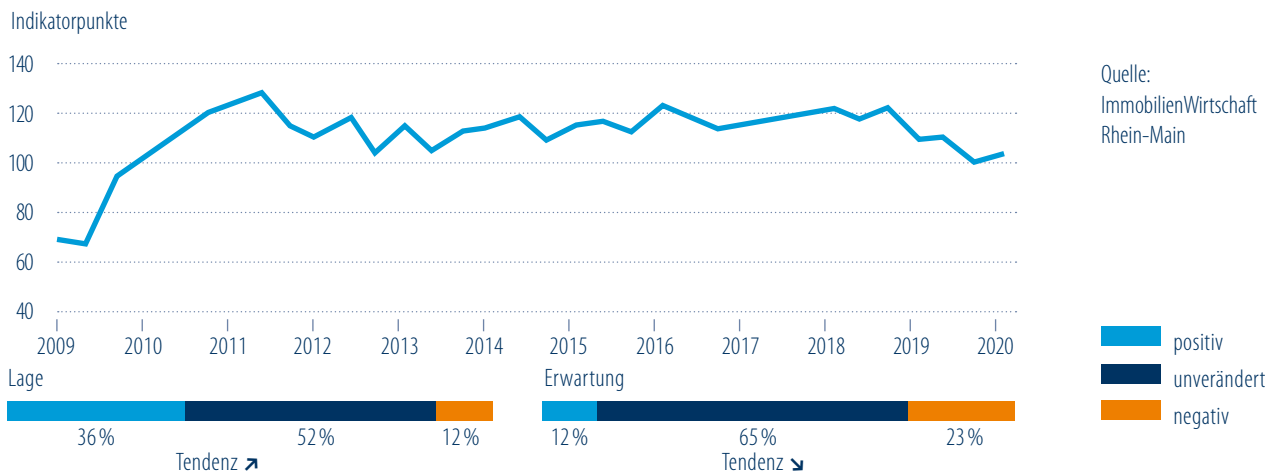
Für unsere beiden Standorte Frankfurt am Main und Weiterstadt ist das Umfeld derzeit mehr als zufriedenstellend.

In 2019 lebten rund 25.900 Menschen in 12.016 Haushalten an unserem Standort Weiterstadt in Südhessen. Die Stadt verzeichnete eine Kaufkraft von zirka 25.000,00 Euro pro Kopf. Die südhessische Wirtschaft hat sich nach einem kräftigen Dämpfer im Herbst 2019 stabilisiert. Insgesamt ist die Erwartung der Wirtschaftsleistung aller Unternehmen stabil. Investitionen sind konstant und die meisten Unternehmen wollen ihren Mitarbeiterbestand halten.



Quelle: akzent design

Geschäftsklima



Quelle: ImmobilienWirtschaft Rhein-Main

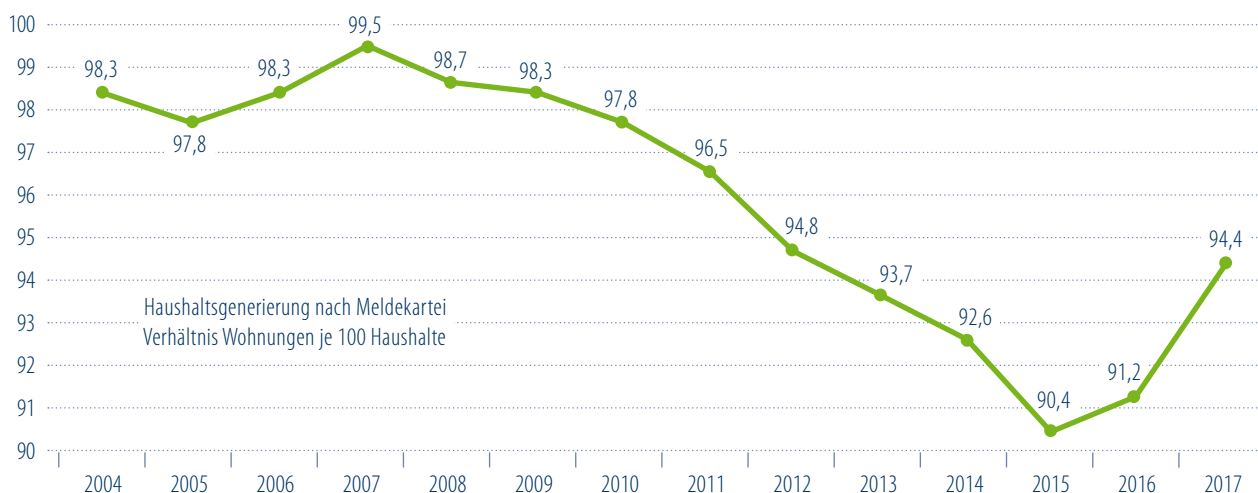
Im Baugewerbe in Südhessen geht es unvermindert aufwärts. Der Auftragsbestand hat nochmals leicht zugelegt, auch wenn den Betrieben rund 28.000 Fachkräfte fehlen. Am regionalen Immobilienmarkt müssen wir uns aufgrund unseres Angebotes von preisgebundenen Wohnraum kaum ausrichten. Obwohl das Regierungspräsidium Darmstadt des öfteren auf sein Belegungsrecht verzichtete, war die Vermietungssituation dank eigener Aktivität ausgewogen.

In 2019 lebten rund 760.000 Menschen in über 413.365 Haushalten an unserem Standort Frankfurt am Main. Die Stadt verzeichnete eine Kaufkraft von zirka 27.500,00 Euro pro Kopf. Die Wirtschaft Frankfurts hat ihren seit Jahresbeginn 2018 anhaltenden Abwärtstrend gestoppt und sich leicht verbessert. Insgesamt ist die Erwartung der Wirtschaftsleistung zu zwei Drittel gut beziehungsweise befriedigend. Das Hauptrisiko für die weitere wirtschaftliche Entwicklung sehen die Unternehmen im Fachkräftemangel. Die Bauwirtschaft erreicht im IHK-Bezirk Frankfurt am Main den höchsten Geschäftsklimaindex aller Branchen.



Die Wohnraumversorgung in Frankfurt am Main bessert sich. Der Immobilienmarkt ist trotzdem weiter in einer Schieflage. Die Wohnungsversorgungsquote beträgt zirka 94 %. Die Zahl dokumentiert weiteren Handlungsbedarf, um die Versorgung gerade mit bezahlbarem Wohnraum zu verbessern. Aber in Frankfurt am Main werden die Unternehmen, die bezahlbare Mieten für die Mittelschicht anbieten, den immer weiter anziehenden Regulierungen der Bundes-, Landes- und Kommunalpolitik ausgesetzt.

Wohnungsversorgungsgrad in %



Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main

„JuBa Genossenschaft – Ihr Zuhause“,
ein Slogan mit dem sich viele Mitglieder
identifizieren. Die JuBa fördert gute Nach-
barschaft und den sozialen Frieden. Jedes
Mitglied hat immer einen Ansprechpart-
ner für seine Anliegen.

zu Hause



Um die Wohnungsversorgung sicherzustellen, ist gemäß der Aussage von Mike Josef (Dezernent für Planen und Wohnen der Stadt Frankfurt am Main) ein Instrument die Vergabe von Bauflächen an Wohnprojekte und Genossenschaften. Dieses Instrument geht jedoch an den Traditionsgenossenschaften vorbei, da gerade diese in einem Konzeptverfahren „beweisen“ müssen, dass sie für eine Baufläche geeignet sind, obwohl sie bereits seit Jahrzehnten eindrucksvoll zeigen, wie bezahlbarer Wohnraum „geht“.

In Frankfurt am Main setzt sich der Anstieg der Bevölkerung und der Haushalte weiterhin fort. Relativ stabil geblieben ist die Altersstruktur der Einwohner. In 2019 zeigt der Frankfurter Immobilienmarkt weitere Preis- und Umsatzsteigerungen. Die Nachfrage bleibt ungebrochen und die Bodenwertsteigerungen waren extrem.

Wohnungsmarktbeobachtung / Wohnungsmarktrelevante Daten

	2018	2017	2016	2015
Einwohner (mit Haupt- und Nebenwohnsitz) ¹	778.148	772.875	761.703	756.988
Personen über 60 Jahre	159.466	158.276	156.299	155.124
Haushalte	413.365	416.615	415.172	415.054
Anteil 1-Personenhaushalte	52,72 %	53,70 %	54,50 %	54,90 %
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,87	1,84	1,82	1,81
Wohnungsbestand ²	398.221	393.163	378.472	375.006
Wohnungsdefizit (rechnerischer Fehlbestand ³)	15.144	23.452	36.700	40.048
Versorgungsgrad	96,3 %	94,4 %	91,2 %	90,4 %
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	584.220	564.826	551.231	541.805
Einpendler	376.442	362.450	354.397	350.454
in Frankfurt wohnhaft	306.107	297.069	286.955	275.762
Auspendler	98.698	95.074	90.523	84.722
Arbeitslose	19.687	22.108	24.058	24.382
Arbeitslosenquote	5,3 %	5,6 %	6,2 %	6,4 %
Empfänger / innen von Sozialleistungen ⁴	⁵	94.119	96.753	96.780
Baufertigstellungen (Wohnungen)	3.538	4.901	3.669	3.333
Reinzugang (Zugang abzgl. Abbruch)	3.304	4.722	3.466	3.212
Verkauf von Neubau-Eigenheimen (Anzahl)	10	40	42	39
Verkauf von Neubau-Eigentumswohnungen (Anzahl)	1.094	1.606	1.548	1.839
durchschnittliche Kaufpreise je qm	6.090	5.340	4.760	4.310
Verkauf von Eigentumswohnungen (insgesamt)	⁵	3.854	4.568	4.587

1 Einwohnerinnen und Einwohner mit Haupt- oder Nebenwohnung auf Basis des Melderegisters. In den Vorjahren wurde die fortgeschriebene Einwohnerzahl auf Basis der Volkszählung 1987 verwendet. Diese Fortschreibung wurde nach Veröffentlichung der Ergebnisse der Zensuserhebung 2011 eingestellt, seitdem bezieht sich die amtliche Bevölkerungsstatistik nur noch auf die melderechtlich mit Hauptwohnung erfassten Einwohnerinnen und Einwohner. Für wohnungspolitische Fragestellungen ist aber die Anzahl aller Einwohnerinnen und Einwohner von Interesse.

2 Seit dem Jahr 2018 wird der Wohnungsbestand auf einer neuen Datenbasis ermittelt. Grundlage ist jetzt nicht mehr die Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung 1987, sondern die Statistische Gebäudedatei. Der ermittelte Wohnungsbestand enthält nun auch Wohnungen, die sich in Wohnheimen befinden. Der ausgewiesene Bestand ab 2018 ist daher nur eingeschränkt mit den Vorjahren vergleichbar.

3 Wohnungsbestand – Haushalte; nicht enthalten in dieser Zahl ist die sog. Leerstandreserve (3 % des Wohnungsbestands).

4 ALG II, Sozialgeld, Hilfe zum Lebensunterhalt, Grundsicherung, Asylbewerberleistungen

5 Bei Redaktionsschluss noch nicht verfügbar

Quelle: Amt für Wohnungswesen Frankfurt am Main, Tätigkeitsbericht 2018

Insgesamt ist festzustellen, dass unsere beiden Standorte Bewohner und damit verbunden auch Haushalte gewinnen werden. Prognostiziert wird ein Wachstum, welches die tagtäglichen Herausforderungen für die Wohnraumversorgung, die bezahlbar sein muss, nicht gerade vereinfacht. Nur im Zusammenwirken zwischen den städtischen Gremien und den Beteiligten des Immobilienmarktes kann diese Herausforderung zufriedenstellend gemeistert werden. Frankfurt am Main und Weiterstadt werden auch langfristig attraktive und gut nachgefragte Wohnstandorte bleiben.

In 2019 haben Aufsichtsrat und Vorstand in gewohnter Weise vielfältige Themen erörtert und notwendige Beschlüsse gefasst. Damit ist dem Ziel der Sicherung des Fortbestandes der JuBa Genossenschaft vollumfänglich entsprochen worden. Die Gremien sind sich ihrer Verantwortung bewusst und werden sich ihr auch weiterhin stellen.



Unsere Mitglieder sind Miteigentümer und Kunden der JuBa Genossenschaft. Wir, Ihre Verwaltung, sind ein Teil des Ganzen. Den Notwendigkeiten und Gegebenheiten aus den Wünschen, Anforderungen und Verpflichtungen von Dritten unter Beachtung unserer Philosophie wurde Rechnung getragen. Unser Handeln orientiert sich dabei an unseren Zielen als Unternehmen der sozialen Marktwirtschaft und dem Gedanken der Nachhaltigkeit. Wir haben die Gemeinschaft der Genossen und damit verbunden eine gute Nachbarschaft stets im Blick.

Wir danken unseren Mitgliedern, Geschäftspartnern, Förderern, Unterstützern und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die erbrachten Leistungen und für das uns entgegengebrachte Vertrauen. Wir freuen uns auf eine weitere erfolgreiche Zusammenarbeit und eine nachhaltige Zukunft für unsere Gemeinschaft.



2. Bestandsbewirtschaftung

Unser wirtschaftliches Handeln wird vornehmlich durch die Satzung bestimmt, jedoch müssen wir uns auch den marktwirtschaftlichen Regularien und betriebswirtschaftlichen Gegebenheiten tagtäglich stellen. Der Spagat zwischen Wirklichkeit und Anspruch spiegelt sich vor allem in der Bestandsbewirtschaftung wieder. Hier ist unser ureigenes Geschäft, welches monetär durch die jährlichen Aktivitäten seine Dokumentation findet.



Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten sowie weitere wichtige Eckdaten in 2019 waren wie folgt:

Art	Stand 01.01.	Zugang	Abgang	Stand 31.12.
Gebäude	140	1	./.	141
Wohnungen	1.443	23	2	1.464
Garagen / überdachte Stellplätze	156	./.	./.	156
Tiefgarageneinstellplätze	185	./.	./.	185
Kfz-Abstellplätze	470	6	./.	476
Hubstellplätze	16	./.	./.	16
Sonstige Mieteinheiten	11	./.	./.	11
Wohnfläche in Quadratmeter	102.940,78	1.612,22	./.	104.533,00
Sonstige Mietfläche in Quadratmeter	1.714,38	./.	./.	1.714,38
Wohn- u. Nutzfläche in Quadratmeter	104.655,16	1.612,22	./.	106.267,38

Der Zugang von 23 Wohnungen ist durch die Fertigstellung von sieben Wohnungen bei der Dachaufstockung im Bauvorhaben Leuchte in Frankfurt am Main und durch den Ankauf der Liegenschaft Schlesierstraße 20 in Frankfurt am Main mit 16 Wohnungen gegeben. Dieser Zugang führte auch zu der Mehrung der Wohnfläche. Ebenso konnten wir durch den Ankauf einen Zugang von sechs Kraftfahrzeugabstellplätzen verzeichnen. Der Abgang betraf die Zusammenlegung von zwei Wohnungen. Insgesamt ist die Entwicklung der bewirtschafteten Einheiten positiv für das Unternehmen JuBa Genossenschaft.

Es befinden sich 1.246 Wohneinheiten mit 88.717,87 Quadratmeter Wohnfläche in Frankfurt am Main und 218 Wohneinheiten mit 15.835,13 Quadratmeter Wohnfläche in Weiterstadt (Südhessen) in unserem Bestand.

Der Belegungsbindung am 31.12.2019 unterlagen 299 öffentlich geförderte Wohneinheiten. Dies entspricht 20,42 % des Gesamtwohnbestandes. Das Belegrecht wird durch das Regierungspräsidium Darmstadt (273 Wohnungen), dem Polizeipräsidium Frankfurt am Main (22 Wohnungen) und der Stadt Weiterstadt (vier Wohnungen) ausgeübt. Die Stadt Frankfurt am Main hat bei 22 Wohnungen ein nachrangiges Belegungsrecht.



Wir haben Zukunft, wir sind wettbewerbsfähig und wir bieten für mehr als 3.500 Menschen an unseren Standorten ein wirkliches Zuhause. Damit verbunden gewährleisten wir die Nachhaltigkeit für das Heute und für das Morgen, indem wir unter anderem Heizungssysteme modernisieren, Wärmedämmungen anbringen und andere ökologische Maßnahmen fördern.

3. Neubautätigkeit

Im Jahr 2019 wurde der Bauänderungsantrag für den Neubau Leuchte 51a und b in Frankfurt am Main bei der Bauaufsicht eingereicht. Eine Bewilligung der im Voraus mit den betroffenen Ämtern abgestimmten Korrekturen am eigentlichen Bauantrag steht derzeit noch aus. Die bereits vorliegende

Baugenehmigung ist bis Mitte 2021 gültig. Der erste reine Neubau der JuBa seit 1995 umfasst zwei Gebäude mit 24 Wohnungen und 63 Tiefgaragen- und Abstellplätzen. Es sollen Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen mit einer Quadratmeter Wohnfläche zwischen 75 und 87 Quadratmeter, bei einer Gesamtwohnfläche von 2.218,00 Quadratmeter, entstehen. Die weiteren Vorbereitungen zur Umsetzung des Bauvorhabens sollen Zug um Zug in 2020 erfolgen.



Der Bau von zwölf neuen Wohnungen als Dachaufstockungen in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim, Leuchte 53 bis 63 wurde fortgesetzt. Hierbei konnten sieben Wohnungen aus der Bauphase 1 fertiggestellt und auch vermietet werden. Die hierfür angefallenen Baukosten zum Stichtag 31.12.2019 betragen 2,31 Millionen Euro.



Weitere Neubauwohnungen im Rahmen eines Dachausbaus in der Wilhelmshöherstraße 47 bis 55 in Frankfurt am Main / Seckbach sollen vorbehaltlich der ausstehenden Baugenehmigung errichtet werden. Das Bauantragsverfahren wurde 2019 eingeleitet. Die Gremien der JuBa Genossenschaft haben auf Basis der Kostenkalkulation mit rund 1,95 Millionen Euro und rund 590 Quadratmeter neuer Wohnfläche der künftigen Maßnahme zugestimmt. Die Ausführungsplanung und Ausschreibung wurde und wird weiterhin parallel bearbeitet. Der Neubau ist als Dachausbau konzipiert und geht einher mit einer geplanten Modernisierungsmaßnahme.



In 2019 wurde das avisierte Neubauprogramm aktualisiert. So ist eine Bebauung auf unseren Grundstücken aus dem Umliegungsverfahren, welches endlich abgeschlossen wurde, in Frankfurt am Main / Enkheim (Leuchte) angedacht. Durch wiederkehrende Neubauten kann auf Dauer die Sicherung des vorhandenen Bestandes gewährleistet bleiben.



4. Modernisierung / Instandhaltung

Im Berichtsjahr wurde die Modernisierungsmaßnahme in der Leuchte 53 bis 63 in Frankfurt am Main in der Bauphase 1 fortgeführt und in der Bauphase 2 begonnen. Die Bauphase 1 ist inklusive der Errichtung der vorgelagerten Aufzüge und der Treppenhäuser weitgehend bis auf wenige Restarbeiten abgeschlossen. Zum 31.12.2019 wurden 3,74 Millionen Euro aktiviert.



Bei der Bauphase 2 steht die Fertigstellung noch aus. In 2019 wurden die Hauptgewerke bauseits bedient. Bisher fielen 2,43 Millionen Euro an Kosten hierfür an.



Die Arbeiten sollen mit der Herstellung der Außenanlagen abgeschlossen werden. Dabei werden wir in Verbindung mit der Universität Kassel im Rahmen eines Animal-Aided Design im Wohnumfeld eine identitätsstiftende ökologische Aufwertung der Freiräume schaffen.

Artspezifische Entwurfsbausteine Admiral



Ein mit einer Hecke eingefasster »Brennessel-Garten« dient den Weibchen zur Eiablage an den Futterpflanzen (Große Brennessel, Kleine Brennessel), der nach einer Woche schlüpfenden Raupen

Hochstämmige Bäume oder vegetationsfreie Bodenflächen dienen als Ruheplätze

Betonblockstufen an der Tiefgaragenböschung bieten, neben ihrer Funktion als Sitzelement, Hohlräume, die der Admiral als Überwinterungsquartier nutzen kann. Gleichzeitig dient die angeraute Oberfläche der Stufen den Männchen zum Ausruhen und Warten bei der Partnersuche

Sonnenexponierte, lineare Strukturen mit Längen von 50 – 200 m mit Blütenpflanzen dienen den Männchen als Revier

Nektarreiche Blütenpflanzen (z.B. Dost oder Astern) von Mai bis Oktober auf sonnenexponierter Staudenfläche und begrünten Fahrradunterständen dienen den Faltern als Nahrungsquelle

Fallobst ergänzt das Nahrungsangebot im Herbst

Planausschnitt

Schnittansicht Gebäude V Blühflächen



Quelle: Universität Kassel

Die Modernisierungsmaßnahme Wilhelmshöherstraße 47 bis 55 in Frankfurt am Main / Seckbach wurde weitergehend geplant. Die endgültige Baugenehmigung wird demnächst erwartet. Die vorhandenen Gebäude sollen kernsaniert werden. Hierbei werden die Grundrisse der Wohnungen durch die Hinzunahme von neuen Balkonen erweitert. Neben energetischen Maßnahmen, wie die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems, der Austausch sämtlicher Fenster und Eingangstüren, der Kellerbodendämmung und ähnliches, werden unter anderem sämtliche Leitungsstränge für die Be- und Entwässerung sowie die Elektroverteilung erneuert, neue Vorstellbalkone (Straßen- und Hofseite) angebracht, sämtliche Bäder, einschließlich der Objekte erneuert, die Treppenhäuser saniert, Aufzüge angebaut und die Außenanlage neu gestaltet.

Für die Maßnahme wurden Baukosten in Höhe von rund 3,89 Millionen Euro veranschlagt. Demnächst erfolgen die notwendigen rechtlichen Ankündigungen gegenüber den betroffenen Genossen und Mietparteien. Gleichzeitig werden wir im Rahmen einer Mieterversammlung die erforderliche Informationstransparenz für die betroffenen Mitglieder gewährleisten.



Im Geschäftsjahr 2019 wurde eine energetische Ertüchtigung des Verwaltungsgebäudes durch die Gremien erörtert. Mit der Beschlussfassung waren einhergehend klimapolitische Themen im Rahmen unserer Philosophie diskutiert worden. Auch wir sind in der gesellschaftspolitischen Verantwortung unter den Aspekten der Nachhaltigkeit und des Einsatzes von klimaneutralen Werkstoffen zu agieren. Die Umsetzung soll im Jahr 2020 erfolgen.



Das Ziel der JuBa ist, dass sich unsere Mitglieder, ihre Familien und ihre Mitbewohner zuhause fühlen. Dies bedeutet vor allem ihnen Wohn- und Lebensraum in jeder Lebenssituation möglichst ein Leben lang zu bieten.

Die Lebenserwartung der Bevölkerung in Deutschland wird stetig größer. Diesen Umstand haben wir Rechnung getragen. Die Gremien haben in 2019 entschieden, ein Innovationsprogramm „vorgelagerte Aufzüge“ aufleben zu lassen. In der derzeit gültigen Hessischen Bauordnung (HBO) sind Aufzüge im Neubau dann herzustellen, wenn diese 13 Meter Höhe über der Oberkante des Gebäudes aufweisen. Dies bedeutet für unseren Bestand, dass Gebäude mit fünf und mehr Geschossen im Programm aufgenommen wurden. Es ist beabsichtigt, dass das Programm bis 2025 abgeschlossen sein soll.



Die erste Baumaßnahme aus diesem Programm wird die Buchwaldstraße 51 in Frankfurt am Main / Bornheim sein. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss sowie fünf Obergeschosse. Bisher wird es nur über das zentral angeordnete Treppenhaus erschlossen. Zur Reduzierung der Barrieren soll der Aufzug vor dem Treppenhaus errichtet werden.





Visionen

Wir fühlen uns auch künftigen Generationen gegenüber verpflichtet. Hierzu gilt es Zukunftsvisionen unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und den voraussichtlichen Anforderungen der urbanen Gesellschaft von morgen zu entwickeln.

In 2019 erfolgte zu dieser Maßnahme eine vorgelagerte Mieterinformationsveranstaltung. Im Rahmen eines einzigartigen Gemeinsinns haben sich alle Mieter für die Durchführung der Maßnahme ausgesprochen. Wir sind stolz auf die Entscheidungskompetenz der Mitglieder im Sinne des genossenschaftlichen Gedankens. In 2020 werden die Anündigungsschreiben an die Mieter und aller Voraussicht auch der Baubeginn erfolgen.

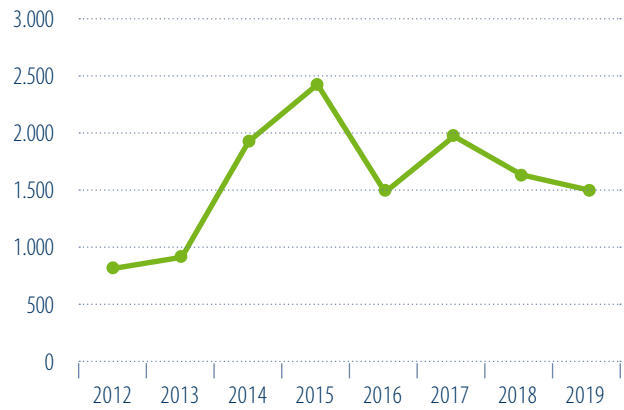
Aber gerade hierbei mussten wir feststellen, dass die Auslastung des Baugewerbes unseren Wünschen entgegensteht. Allein die Vorlaufzeit zwischen der Beauftragung des Aufzugsgewerkes und dem Ausführungsbeginn beträgt mindestens sieben Monate. Die Kalkulation, inklusive aller Nebenarbeiten, wie zum Beispiel die Neugestaltung des Eingangsbereichs, der Einbau einer neuen Briefkasten- und Klingelanlage und die Wiederherstellung des Treppenhauses, ergibt Planungskosten über 372,0 T€. Die Gremien haben der Durchführung zugestimmt.

Weitere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf Basis des Fünf-Jahres-Planes und des Instandhaltungsportfolios wurden in den Gremien immer wiederkehrend erörtert und fortgeschrieben.



Derzeit ist aufgrund der vielfältigen Bemühungen um Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen keine weitere Priorisierung festgelegt worden. Besondere Tätigkeitsschwerpunkte der Genossenschaft lagen in 2019 auch in der Instandsetzung und -haltung unserer Gebäude, Wohnungen und Außenanlagen. Hierbei konnten wir unter anderem auch 22 Wohnungen mit 1.495,29 Quadratmeter Wohnfläche sanieren und modernisieren.

Modernisierte Wohnflächen in Quadratmeter



Bis zum Stichtag wurden mit der Einführung des Wohnungsmodernisierungsprogramms in 1998 602 Wohnungen mit 40.845,67 Quadratmeter Wohnfläche saniert. Dabei sind rund 16,7 Millionen Euro verausgabt worden. Nur so halten wir unsere Wohnungsbestände laufend auf einem aktuellen und vor allem zukunftsfähigen Stand. Die Vermietungswürdig- und -fähigkeit für den Gesamtbestand ist sichergestellt und damit verbunden die Zukunftsfähigkeit und Nachhaltigkeit der JuBa gewährleistet.



Die Leistungen der geplanten Instandhaltung 2019 beinhalten unter anderem den Fensteraustausch im Wohnquartier Buchwaldstraße in Frankfurt am Main / Bornheim, die Überarbeitung von Treppenhäusern im Quartier Feldgerichtstraße in Frankfurt am Main / Dornbusch, Reparaturen und Erneuerungen von Entwässerungsleitungen in diversen Liegenschaften und eine Heizungskesselerneuerung in der Leuchte in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim. Darüber hinaus haben wir andere vielfältige Reparaturen bereits durchgeführt.



Im Berichtsjahr wurden für die notwendigen Instandhaltungen ohne die Verrechnung der eigenen technischen Leistungen 2,51 Millionen Euro aufgewandt. Somit sind für die reine Instandhaltung 23,59 Euro (im Vorjahr 25,54 Euro) je Quadratmeter Nutzfläche verbraucht worden.

Instandhaltungsausgaben für	2015 T€	2016 T€	2017 T€	2018 T€	2019 T€
wertverbessernde Instandhaltung	1.280,2	1.035,7	981,6	1.014,5	931,2
nicht geplante Instandhaltung	886,5	841,7	962,1	823,6	812,8
geplante Instandhaltung	607,6	909,5	1.038,4	835,2	762,9
Instandhaltung insgesamt	2.774,3	2.787,0	2.982,1	2.673,3	2.506,9
nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung	367,2	23,3	136,4	338,4	448,1




Die enormen Anstrengungen zur Werterhaltung unseres Gesamtbestandes ist ein absolutes Muss. Wirtschaftlich bietet hierfür die Bauerneuerungsrücklage eine relative Sicherheit, zumal diese durch den jeweiligen Gewinnverwendungsbeschluss in der Mitgliederversammlung stetig wächst. Die Reserve zum Stichtag beträgt 63,66 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr (im Vorjahr 59,03 Euro).

5. Vermietung

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten neun Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten

Marktconstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 360.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung noch nicht erreicht.

Gerade in vielen ländlichen und strukturschwachen Regionen nehmen Wohnungsleerstände zu. Dies gilt aber nicht für unsere Standorte Frankfurt am Main und Weiterstadt. Die JuBa hat keinen „echten“ Leerstand zu verzeichnen. Eine Wiedervermietung ist stets gewährleistet, auch dann, wenn Wohnungen modernisierungsbedingt vorübergehend leerstehen. Mit Beendigung der Maßnahme ist die Neuvermietung stets gegeben. So tragen wir dem Nachfrageverhalten aus unseren Interessentenakten und auch unserer Zukunftsfähigkeit voll Rechnung.

A middle-aged man with grey hair, wearing a blue and white plaid button-down shirt, stands with his arms crossed. He has a serious expression. The background is a blurred indoor setting with other people and bright lights, suggesting a social event or a community gathering.

Gute und sichere Wohnungsver-
sorgung, moderate Mietpreise
und Dauernutzungsrecht, dafür
steht die JuBa.

Sicherheit

Für viele Mitglieder Grund genug,
fünzig und mehr Jahre bei der
JuBa zu wohnen.

Unsere Fluktuationsquote lag 2019 bei rund 7,5 % (im Vorjahr 7,9 %) des Wohnungsbestandes. Im abgeschlossenen Wirtschaftsjahr fanden 110 Wohnungswechsel (im Vorjahr 114) und 67 Mieterwechsel (im Vorjahr 92) bei Garagen, Stellplätzen oder Ähnlichem statt. Hiervon waren 19 Wohnungswechsel mit öffentlicher Belegbindung (im Vorjahr 26). Bei einer weiter gehenden Analyse für die Mieterwechsel fanden diese hauptsächlich durch Generationsumzüge, Mehrwohnraumbedarf und Arbeitsortwechsel statt. Jede Fluktuation bewirkt Folgekosten im Rahmen von Instandhaltungs- und Akquisekosten.

In unserer Region erfolgten in den letzten Jahren deutliche Mietsteigerungen. So sind die Nettokaltmieten in bestehenden Mietverträgen 2018 bundesweit um 1,6 % gestiegen. Dieser Anstieg lag unterhalb der Inflationsrate.

Die Durchschnittsmiete der Unternehmen des GdW betrug rund 5,72 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Deutschlandweit lagen die Bestandsmieten im Jahr 2018 nach Berechnungen des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bei durchschnittlich 6,39 Euro pro Quadratmeter netto kalt. Damit liegen die GdW-Mieten mit 0,67 Euro unter dem Durchschnitt der bundesdeutschen Bestandsmiete.

Im Ergebnis, bei einem Betrachtungszeitraum von 19 Jahren, sind die Nettokaltmieten in der langfristigen Betrachtung nur um 26 % gestiegen, während die allgemeine Preissteigerung bei 32 % lag. Preisbereinigt sind die Bestandsmieten im bundesweiten Durchschnitt damit sogar zurückgegangen.

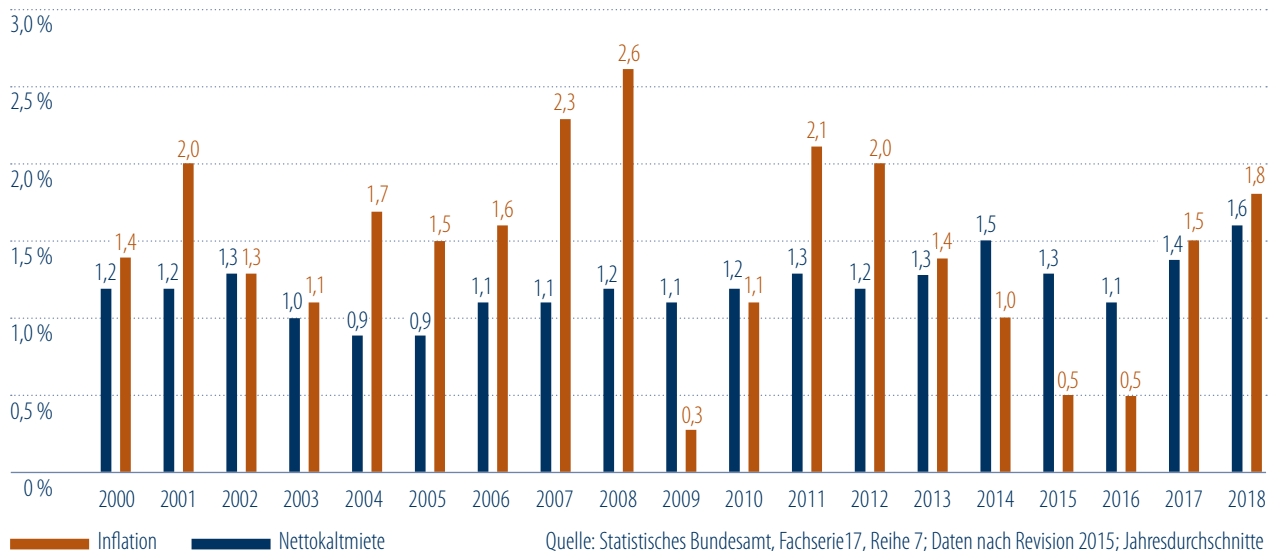


Die durchschnittliche monatliche Nettomiete für eine Wohnung der JuBa Genossenschaft betrug zum 31. Dezember 2019 zirka 504,00 Euro.

In den 13 deutschen Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern lagen die Angebotsmieten im Jahr 2018 bei durchschnittlich 11,20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Besonders kräftig legten die Angebotsmieten in Berlin (+ 9,2 %) und München (+ 6,5 %) zu. In Köln (+ 4,3 %), Frankfurt am Main (+ 3,8 %) und Düsseldorf (+ 3,5 %) stiegen sie dagegen moderater.

Entwicklung der Bestandsmieten in Deutschland 2000 – 2018 im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten, Verbraucherpreisindex

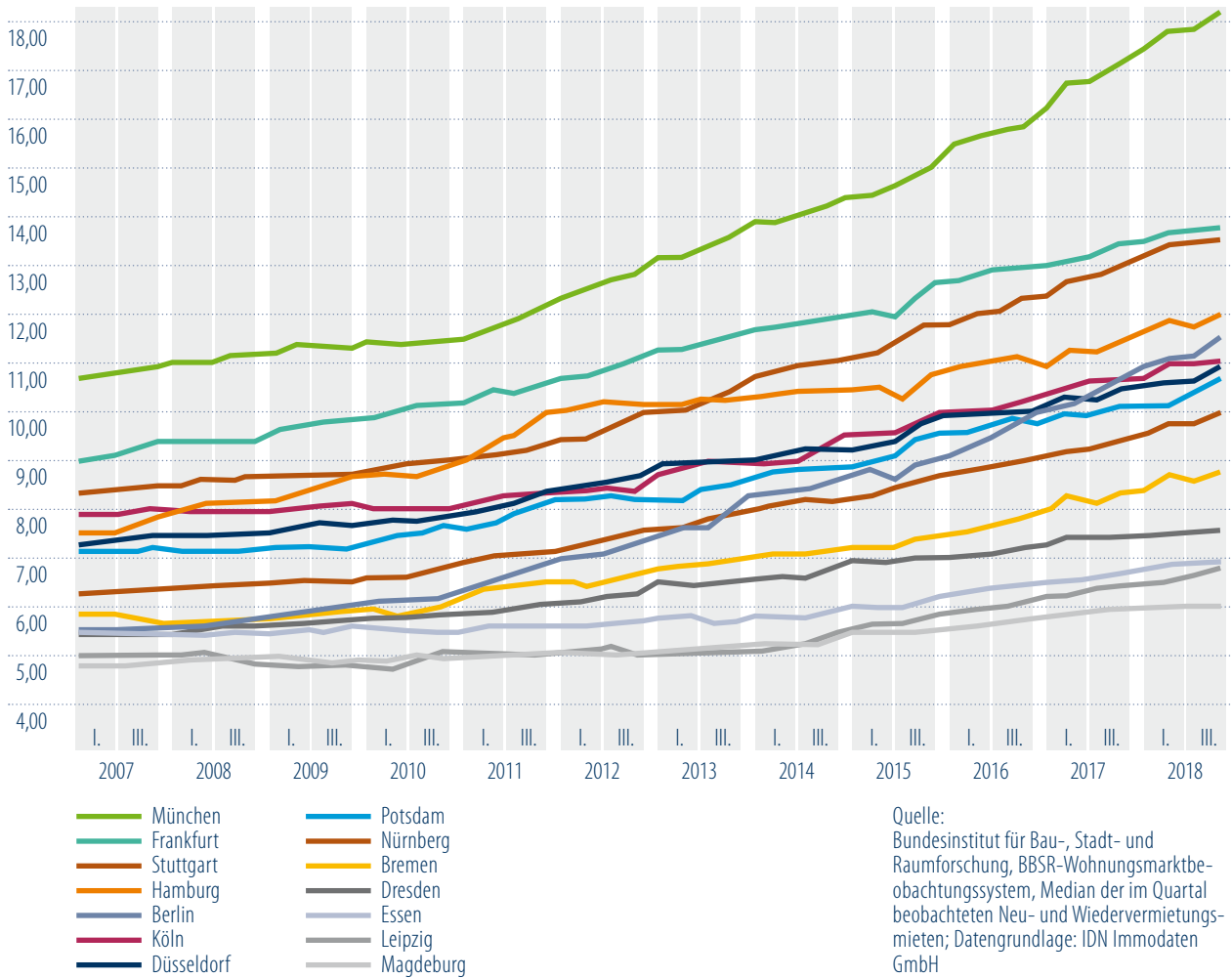
Veränderung zum Vorjahr in %



Miententwicklung in Großstädten

Neu- und Wiedervermietungsrenten (Angebotsmieten nettokalt) 2007 – 2008, nettokalt pro Quadratmeter im jeweiligen Quartal

EUR / Quadratmeter



Die JuBa Genossenschaft erhob in 2019 eine durchschnittliche Kaltmiete in Höhe von 7,06 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat (im Vorjahr 6,98 Euro). Die moderate Erhöhung über 1,15 % basiert auf notwendigen Mietanpassungen in bestehenden Mietverhältnissen aufgrund gesetzlicher Vorschriften unter Wahrung des genossenschaftlichen Auftrages sowie bei Neuvermietungen in Anlehnung an dem Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main unter Beachtung eventueller Modernisierungen.

Ein sehr wesentlicher Faktor im Rahmen der Vermietung stellt die sogenannte zweite Miete dar. Die Betriebskosten als Teil der Wohnkosten haben sich bei den GdW-Unternehmen im Vergleich zum Vorjahr in 2018 kaum erhöht. Die Mieter mussten für die kalten Betriebskosten im Jahr 2018 durchschnittlich 1,54 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und bei den warmen Betriebskosten 1,08 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zahlen. Dies entspricht einer monatlichen Belastung von insgesamt 2,62 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die JuBa erhob in 2019 eine durchschnittliche Vorauszahlung in Höhe von 2,43 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat.

Auf lange Sicht werden die Betriebskosten die Gesamtmieten nach oben treiben. Hierbei sind die größten Preistreiber für die Wohnkosten die steigenden Energiepreise, Stromkosten und Steuern. So sind die Stromkosten, die meistens von den Anbietern mit dem Mieter direkt abgerechnet werden und daher kein Bestandteil der von den Wohnungsunternehmen umgelegten Betriebskosten sind, um 109 % gestiegen. Insofern ist es wichtig, dass die GdW-Unternehmen ihre großen Anstrengungen in die weitere Professionalisierung des Betriebskostenmanagements aufrechterhalten.

Die durchschnittliche monatliche Vorauszahlung für die Betriebs- und Wärmekosten einer Wohnung der JuBa Genossenschaft betrug zum 31. Dezember 2019 rund 174,00 Euro. Unter Beachtung der durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmiete lag die zu bezahlende Bruttokaltmiete durchschnittlich bei 678,00 Euro, welches 9,49 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat entspricht.

In der Gesamtbetrachtung ist erkennbar, wie wichtig unsere Anstrengungen in ein professionelles Vermietungsmanagement sind. Wir investieren in die Modernisierung und Instand-

haltung unserer Bestände. Diese Investitionen sind dabei nicht nur gut für die Umwelt und den Klimaschutz, sondern halten das Wohnen auch bezahlbar. Wirtschaftlichkeit geht auch in der Gemeinschaft aller!



6. Mitgliedswesen

Unser Handeln orientiert sich an den Bedürfnissen unserer Mitglieder. Es wird durch unseren Satzungszweck bestimmt. Unsere eigene Entfaltung hin zur Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit ist breit aufgestellt, der Spielraum der Gestaltung zum Wohle der Gemeinschaft ist voll umfänglich gegeben. Die Handlungsfähigkeit zur Versorgung unserer Mitglieder mit preiswertem und sicherem Wohnraum ist unser stetiger Antrieb für eine gemeinsame Zukunft.



Wir haben in 2019 stets die Mitgliederbetreuung durch zahlreiche Beratungen und Unterstützungen gewährleistet. Das Engagement zum Wohle unserer Gemeinschaft ist nicht nur Teil des Ganzen, sondern überzeugt durch das menschliche Miteinander. Die Nähe zu unseren Mitgliedern ist uns wichtig.

Auf Anregung und mit Hilfestellung des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. (VdW südwest) haben in 2019 Aufsichtsrat und Vorstand die Satzung überarbeitet. Dabei sind missverständliche Regelungen, Unklarheiten und Schwachstellen beseitigt sowie neue gesetzliche

Bestimmungen und Entwicklungen der Rechtsprechung berücksichtigt worden. Im Rahmen der Mitgliederversammlung in 2019 wurden die Satzungsänderungen mit der erforderlichen Drei-Viertel-Mehrheit angenommen.

Die Mitgliederbewegung blieb relativ konstant (+ 2,8 %). Dem Abgang von 74 Mitgliedern mit 965 Anteilen, davon unter anderem durch Kündigungen von 45 Mitgliedern mit 602 Anteilen und durch Tod von 20 Mitgliedern mit 214 Anteilen, stand ein Zugang von 121 Mitgliedern mit 1.473 Anteilen gegenüber. Per Stichtag 31.12.2019 gehören nunmehr 1.723 Mitglieder mit 22.944 Anteilen unserer Genossenschaft an. Somit halten die verbleibenden Mitglieder durchschnittlich 13,32 Anteile beziehungsweise 2.113,90 Euro je Mitglied (im Vorjahr 2.132,91 Euro).



Seit Jahren ist die Mitgliederbetreuung naturgemäß defizitär, da keine Erlöse hieraus erzielt werden. Dies wäre auch nur in einem begrenzten Maße legitim, da die Leistung in dieser Sparte nach sozialen und menschlichen Gesichtspunkten zu bewerten ist. Dieses kann kaufmännisch nicht gelingen, da es bilanziell keine Möglichkeit einer „Wohlwertaktivierung“ gibt. Diese Art der Dienstleistung ist und bleibt unseren Mitgliedern gegenüber geschuldet.



III. Darstellung der Lage

1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme im Geschäftsjahr 2019 beträgt 79.018.524,39 Euro. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 8.098.071,54 Euro erhöht. Diese Erhöhung resultiert hauptsächlich aus der Erhöhung des Anlagevermögens (+ 11,2 %) und der liquiden Mittel (+ 55,2 %).

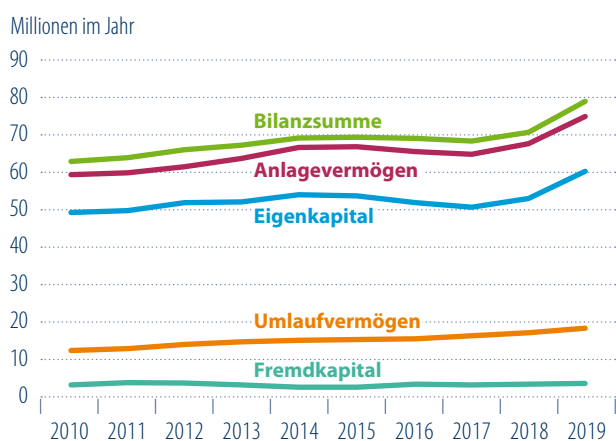
Die Entwicklung der Bilanzstruktur zeigt sich wie folgt:

Aktiva	2019		2018		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur						
Anlagevermögen	75.256,0	95,2	67.647,9	95,4	7.608,1	11,2
Umlaufvermögen	3.761,8	4,8	3.271,9	4,6	489,9	15,0
Rechnungsabgrenzungsposten	0,7	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0
Gesamtvermögen	79.018,5	100,0	70.920,5	100,0	8.098,0	11,4
Fremdmittel	60.661,6		53.744,1		6.917,5	12,9
Reinvermögen	18.356,9		17.176,4		1.180,5	6,9
Reinvermögen am Jahresanfang	17.176,4		16.491,2			
Vermögenszunahme	1.180,5	6,9	685,2			

Aktiva	2019		2018		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Kapitalstruktur						
Geschäftsguthaben	3.775,1		3.850,2		-75,1	-2,0
Rücklagen	13.387,7		12.673,7		714,0	5,6
Bilanzgewinn	1.194,1		652,5		541,6	83,0
Eigenkapital	18.356,9	23,2	17.176,4	24,2	1.180,5	6,9
Rückstellungen	364,7	0,5	525,5	0,7	-160,8	-30,6
Dauerverbindlichkeiten	56.119,3	71,0	49.087,0	69,2	7.032,3	14,3
Andere Verbindlichkeiten	4.177,6	5,3	4.131,6	5,8	46,0	1,1
Verbindlichkeiten	60.296,9	76,3	53.218,6	75,0	7.078,3	13,3
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtkapital	79.018,5	100,0	70.920,5	100,0	8.098,0	11,4

In 2019 sind Herstellungskosten für im Bau befindliche Maßnahmen sowie für vorbereitende Neubau- und Großsaniierungsmaßnahmen angefallen. Im Ergebnis führten die bilanzierten Aufwendungen mit 9,154 Millionen Euro den gegenüberstehenden linearen Abschreibungen über 1,512 Millionen Euro zu einem Wertezuwachs im Anlagevermögen in Höhe von 7,608 Millionen Euro.

Auch verzeichnete das Umlaufvermögen unter anderem auf Grund der Ansparung von Finanzmitteln für die bereits begonnenen und auch geplanten Maßnahmen einen Anstieg. Insgesamt hat sich das Vermögen um 489,9 T€ (im Vorjahr Verringerung um 12,2 T€) erhöht.

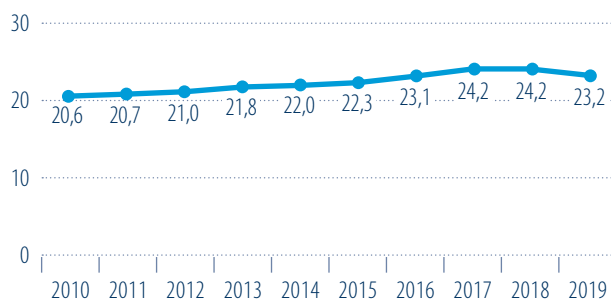


Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder unserer Genossenschaft beträgt 3,64 Millionen Euro (im Vorjahr 3,58 Millionen Euro). Hier konnten wir einen geringfügigen Wertezuwachs von 67,5 T€ verzeichnen. Die sehr wichtige unternehmerische Ausrichtung zur Stärkung des Eigenkapitals war in 2019 weiterhin erfolgreich. Die absolute Verringerung des Geschäftsguthabens im Bilanzausweis war einhergehend mit der Guthabenveränderung der ausgeschiedenen Mitglieder und betrug 75,1 T€ (im Vorjahr Erhöhung um 29,8 T€).

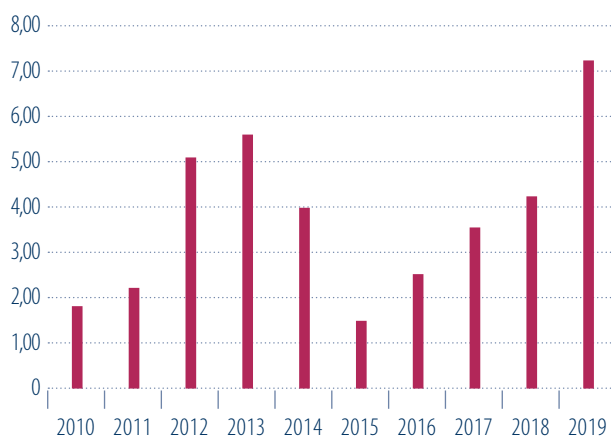
Der Bilanzgewinn für 2019 beträgt:

	Euro
Jahresüberschuss 2019	1.329.135,59
Einstellung in die gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	135.000,00
Bilanzgewinn 2019	1.194.135,59

Im Jahresvergleich wurden folgende Eigenkapitalquoten erreicht:



Die Quote festigt das wirtschaftliche Handeln und die Nachhaltigkeit im Sinne des Unternehmenszwecks. Auch die Eigenkapitalrentabilität weist in 2019, wie in den Vorjahren auch, ein positives Ergebnis aus.



Die Dauerverbindlichkeiten beinhalten die langfristigen Schulden gegenüber Kreditinstituten und Kommunen für unsere Bestände. Der Wertezuwachs betrug 7.032,3 T€ (im Vorjahr 2.157,0 T€) unter Beachtung der planmäßigen Tilgungen in Höhe von 1.440,8 T€. Die anderen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind dem Tagesgeschäft mit der Bewirtschaftung und der Entwicklung des Bestandes geschuldet. Die Mehrung ist hauptsächlich aufgrund des Stichtagsprinzips durch die rege Bautätigkeit erfolgt.

Die Vermögenslage ist durch unsere steten Bemühungen zum Wohle der JuBa gestärkt worden. Durch die folgenden Kennzahlen ist erkennbar, dass wir insbesondere die Nachhaltigkeit fördern. Nur so können wir für die Gemeinschaft am wirtschaftlichen Geschehen partizipieren.

	2015	2016	2017	2018	2019
Eigenkapital je Quadratmeter Nutzfläche	150,27 €	154,66 €	160,24 €	166,86 €	175,58 €
Geschäftsguthaben je Quadratmeter Wohnfläche	33,79 €	35,02 €	35,54 €	34,73 €	34,84 €
Langfristiges Fremdkapital je Quadratmeter Nutzfläche	483,44 €	469,44 €	455,99 €	476,85 €	536,75 €
Anlagendeckungsgrad	97,74 %	98,01 %	97,83 %	97,95 %	98,96 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,24 %	2,38 %	2,52 %	2,55 %	2,96 %
Return on Investment	0,33 %	0,58 %	0,86 %	1,03 %	1,68 %
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren	(keine Vergleichswerte, da erstmalig in 2019 erhoben)				19,3

Die Vermögenslage ist geordnet und den Erfordernissen entsprechend solide. Sie wird durch die Fortführung der geplanten und notwendigen Neubau- und Großsanierungsmaßnahmen sowie dem wirtschaftlichen Agieren im Tagesgeschäft auf Dauer dem Anspruch für die Nachhaltigkeit und vor allem für die Zukunftsfähigkeit erfüllen.

2. Finanzlage

Die Finanzlage weist geordnete wirtschaftliche Verhältnisse auf. Die Mittelherkunft und -verwendung, aus der Bilanz 2019 abgeleitet, ergibt sich wie folgt:

Aktiva	2019	2018	Veränderungen	
			Mittelverwendung	Mittelherkunft
	T€	T€	T€	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	14,8	25,5		10,7
Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte m. Wohnbauten	61.013,4	59.652,7	1.360,7	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	1.812,6	1.915,6		103,0
Grundstücke ohne Bauten	490,1	60,3	429,8	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	116,2	139,8		23,6
Anlagen im Bau	11.393,0	5.602,9	5.790,1	
Bauvorbereitungskosten	415,8	251,1	164,7	
Unfertige Leistungen	2.404,0	2.396,2	7,8	
Andere Vorräte	7,1	9,1		2,0
Forderungen aus Vermietung	40,0	29,6	10,4	
Sonstige Vermögensgegenstände	112,2	64,9	47,3	
Flüssige Mittel	1.198,5	772,1	426,4	
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,8	0,7	0,1	
Bilanzsumme Aktiva:	79.018,5	70.920,5	8.237,3	139,3

Passiva	2019	2018	Veränderungen	
			Mittelverwendung	Mittelherkunft
	T€	T€	T€	T€
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des GJ ausgeschiedenen Mitglieder	131,4	270,0	138,6	
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	3.642,2	3.574,8		67,4
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsant.	1,4	5,4	4,0	
Gesetzliche Rücklage	1.715,0	1.580,0		135,0
Bauerneuerungsrücklage	6.656,1	6.077,0		579,1
Andere Ergebnisrücklagen	5.016,6	5.016,6		0,0
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	1.329,1	727,5		601,6
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-135,0	-75,0	60,0	
Steuerrückstellungen	0,0	0,0		0,0
Sonstige Rückstellungen	364,7	525,5	160,8	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.926,0	47.875,3		7.050,7
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.193,3	1.211,7	18,4	
Erhaltene Anzahlungen	3.044,4	3.023,7		20,7
Verbindlichkeiten aus Vermietung	32,1	33,0	0,9	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.072,6	1.039,8		32,8
Sonstige Verbindlichkeiten	28,6	35,2	6,6	
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0		0,0
Bilanzsumme Passiva:	79.018,5	70.920,5	389,3	8.487,3



Service

Mit einer Reihe von Service- und Dienstleistungen fördern wir die Gemeinschaft und bieten unseren Mitgliedern Hilfestellung. Unser Team hausMeisterei steht für einen Teil dieser Leistungen.

Der Anteil des Selbstfinanzierungsspielraums beträgt nach den Berechnungen zum Cashflow 2.907,8 T€ (im Vorjahr 2.374,9 T€). In dieser Höhe könnte unsere Genossenschaft Investitionen mit Eigenmitteln tätigen, ohne dass eine Inanspruchnahme am Kapitalmarkt erforderlich wäre. So könnten wir zum Beispiel bei einer Investition im Wohnungsneubau mit einem Fremdkapitaleinsatz von 60 % rund 7,27 Millionen Euro als Baumittel dafür einsetzen.

In 2019 zeigten insgesamt die Berechnungen nach den Fristigkeiten der Finanzlage folgende Verhältnisse:

	2019 T€	2018 T€	Veränderungen absolut
<i>Langfristiger Bereich</i>			
- Vermögenswerte	75.256,0	67.647,9	11,25 %
- Finanzierungsmittel	56.119,3	49.087,0	14,33 %
<i>Überdeckung</i>	19.136,7	18.560,9	3,10 %
<i>Kurzfristiger Bereich</i>			
- Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	1.198,5	772,1	55,23 %
- Übrige kurzfristige realisierbare Vermögensgegenstände	2.563,3	2.499,8	2,54 %
- Kurzfristige Verpflichtungen	4.177,6	4.131,6	1,11 %
<i>Unterdeckung</i>	- 415,8	- 859,7	- 48,37 %
Stichtagsliquidität	18.720,9	17.701,2	5,76 %

In 2019 bestanden, wie auch im Vorjahr, Kontokorrentkreditlinien in Höhe von 800,0 T€. Dieser Überziehungskredit der laufenden Girokonten wurde in geringfügiger Höhe an 13 Tagen in Anspruch genommen. Die Zahlungsfähigkeit der JuBa war im Jahr 2019 stets vollumfänglich gegeben.

Im Rahmen des Darlehen-Portfolios wurden ein Darlehen durch den Auslauf der Zinsbindung umfinanziert und zwei Darlehen neu prolongiert. Zur Finanzierung unserer Bau- und Modernisierungstätigkeit wurde darüber hinaus ein Darlehen neu aufgenommen. Ebenso erfolgten weitere Auszahlungen bei weiteren drei Darlehen, die bereits 2018 aufgenommen wurden. Insgesamt erfolgte ein Zufluss an Finanzmitteln über 8,8 Millionen Euro. Das Portfolio trägt eventuellen Risiken in ihrer Aufstellung zur Minimierung von Konditionsgültigkeiten und Abhängigkeiten von Darlehensgebern vollkommen Rechnung.

Aus dem Jahresüberschuss 2019 weist die Ableitung des geldrechnungsmäßigen Ergebnisses eine Mehreinnahme von 1.048,4 T€ (im Vorjahr 1.002,3 T€) aus.

	2015 T€	2016 T€	2017 T€	2018 T€	2019 T€
<i>Wirtschaftlicher Überschuss</i>	191,2	348,1	467,5	771,6	1.282,0
<i>Abschreibungen (insgesamt) / Geldbeschaffungskosten</i>	1.634,8	1.629,5	1.612,1	1.628,7	1.584,8
<i>Planmäßige Tilgungen von Darlehen</i>	-1.277,6	-1.425,9	-1.424,9	-1.398,0	-1.818,4
Mehreinnahme	548,5	551,7	654,7	1.002,3	1.048,4

Positive Auswirkungen haben sich durch niedrigere Zinsbelastungen verbunden mit erhöhten Tilgungsmöglichkeiten ergeben. Aber vor allem das gute Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung führte zu der dargelegten Mehreinnahme.

Künftige Investitionstätigkeiten, mit Ausnahme von aktivierungsfähigen Herstellungskosten, werden, wie gewohnt, weiterhin durch den jährlichen Wirtschafts- und Finanzplan refinanziert. Damit halten wir das Wirtschaftlichkeitsgebot ein und gewährleisten unsere Zukunftsfähigkeit auf Dauer.

3. Ertragslage

Die JuBa Genossenschaft agiert als ein Wirtschaftsunternehmen am hiesigen regionalen Wohnungsmarkt. Unter Beachtung der besonderen Unternehmensform bieten wir auf der Grundlage unseres Satzungszwecks vor allem sicheren Wohnraum für unsere Mitglieder. Unsere Besonderheit ist unser Produkt „Immobilie“. Im Gegensatz zu herkömmlichen Produktionsunternehmen ist eine Immobilie ein jahrzehntelanges nutzbares Wirtschaftsgut. Unsere „Ware“ besitzt einen langen Lebenszyklus, den wir möglichst ein Leben lang unseren Mitgliedern zur Verfügung stellen möchten. Damit verbunden bewirken wir Nachhaltigkeit für unsere Güter und vor allem für unsere Nutzungsberechtigten.

Nach § 2 unserer Satzung können wir innerhalb der Immobilienwirtschaft an sämtlichen Sparten partizipieren. Unsere eigene Entfaltung hin zur Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit ist breit aufgestellt. Diese Handlungsfähigkeit schafft Spielräume für unsere Zukunft.

Der gesamte Verwaltungsaufwand des Jahres 2019 wird, wie in den Vorjahren auch, auf drei Leistungsbereiche verrechnet. Hierbei wurde die Ertragslage nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet. Der Jahresüberschuss für 2019 aus dem wirtschaftlichen Ergebnis beträgt 1.329.135,59 Euro. Er setzt sich wie folgt zusammen:

	2015 T€	2016 T€	2017 T€	2018 T€	2019 T€
Hausbewirtschaftung	264,8	452,1	565,3	891,7	1.395,2
Finanzergebnis	12,7	0,3	0,1	0,4	-3,0
Mitgliederbetreuung	-86,3	-104,3	-97,9	-120,4	-110,2
Ordentliche Rechnung	191,2	348,1	467,5	771,7	1.282,0
Außerordentliche Rechnung	39,9	48,7	118,7	-44,2	47,1
Jahresüberschuss	231,1	396,8	586,2	727,5	1.329,1

a) Hausbewirtschaftung

Im Geschäftsjahr wurden 11,18 Millionen Euro (im Vorjahr 10,92 Millionen Euro) an Erlösen aus der Hausbewirtschaftung erzielt. Inhaltlich umfasst diese Erlösposition die Vermietungserträge aus Sollmieten (8,65 Millionen Euro), abgerechnete Umlagen (2,47 Millionen Euro), die Bestandsveränderungen für Umlagen (0,01 Millionen Euro) und zurechenbare sonstige betriebliche Erträge (0,06 Millionen Euro). Die Steigerung ist vor allem durch die Auswirkung aus stetigen Mietanpassungen hauptsächlich aus Neuvermietungen und den Preissteigerungen anrechenbarer Bewirtschaftungskosten gegeben. Der Ertrag je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr verbesserte sich auf 106,97 Euro (im Vorjahr 106,10 Euro). Die Erträge aus Sollmieten stiegen um 2,7 % (im Vorjahr 2,5 %). Hierbei betrug die Kaltmiete 8,86 Millionen Euro.

Unter Beachtung des kaufmännischen Vorsichtsgebots wurde der Bewertung der Forderungen besondere Beachtung gewidmet. Die Erlösschmälerungen aus den Sollmieten von 214,0 T€ (davon aus Bautätigkeit 58,7 T€), die Forderungsausfälle von 8,0 T€ und die Kosten für Miet- und Räumungsklagen von 2,7 T€ betragen zusammen 2,60 % (im Vorjahr 2,95 %) der Sollmietenerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Demgegenüber wurden Erlöse aus wertberechtigten Mietforderungen der Vorjahre über 9,0 T€ erzielt.

Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung betragen 9,79 Millionen Euro (im Vorjahr 10,03 Millionen Euro). Die Minderung von 2,4 % (im Vorjahr 1,8 %) war insbesondere durch verminderte eigene Verrechnungen und weniger Abschreibungsbedürfnissen bei Mietforderungen bedingt. Je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr betrug der Aufwand 93,62 Euro (im Vorjahr 97,44 Euro).

Im Berichtsjahr wurden für die notwendigen Instandhaltungen inklusive der Verrechnung der eigenen technischen Leistungen 3,07 Millionen Euro (im Vorjahr 3,24 Millionen Euro) aufgewandt. Somit sind für die Instandhaltung 28,86 Euro (im Vorjahr 30,96 Euro) je Quadratmeter Nutzfläche verbraucht worden. Für jede Bestandswohnung verausgab-

te die JuBa in 2019 für die Instandhaltung zuzüglich des aktivisch begleitenden Aufwands bei Großsanierungsmaßnahmen durchschnittlich 2.383,37 Euro (im Vorjahr 2.461,29 Euro). Demgegenüber standen Erlöse aus der Miete in Höhe von 1.044,29 Euro (im Vorjahr 998,80 Euro). Bedingt durch andere zurechenbare Erlöse aus der Hausbewirtschaftung wurden die erhöhten Ausgaben kompensiert.



Im Jahr 2019 lagen die Verwaltungskosten für die Hausbewirtschaftung über den in der Miete gemäß den Vorschriften der II. Berechnungsverordnung kalkulierbaren Beträgen. Dieser Umstand ist ein Dauerzustand, da zwischen der Realität des tatsächlichen Kostenanfalls und den

Wertvorgaben durch den Gesetzgebern extreme Lücken „klaffen“. Unsere Verwaltungskosten betragen 995,4 T€ (im Vorjahr 1.033,3 T€). Die Verminderung (3,7 %) ist auf die Reduzierung der Abschreibungsnotwendigkeiten für das Verwaltungsgebäude und der Betriebs- und Geschäftsausstattung zurückzuführen. Der Verwaltungsaufwand je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr betrug 9,52 Euro (im Vorjahr 10,04 Euro).

Im Berichtsjahr schließt das wirtschaftliche Ergebnis der Hausbewirtschaftung mit einem Überschuss von 1.395,2 T€ (im Vorjahr 891,7 T€). Der Überschuss konnte durch verminderte Instandhaltungsausgaben und geringfügigere Verrechnung eigener Leistungen erreicht werden. Für die künftige Erzielung von positiven Ergebnissen bleiben die Bestrebungen der Bestandserhaltung unsere tagtägliche Herausforderung.

b) Finanzergebnis

Der deutsche Zinsmarkt für risikoarme Anlagen bietet keine rentablen Möglichkeiten. Das Gebaren der Kreditinstitute ist tendenziell nicht nachvollziehbar. Für Geldanlagen muss bereits vielerorts bei Kreditinstituten „bezahlt“ werden, welches volkswirtschaftlich eigentlich völlig unsinnig ist.

Die Kapitaldisposition im Geschäftsjahr schließt wirtschaftlich mit einer geringfügigen Unterdeckung von 3,0 T€ (im Vorjahr 0,4 T€ Überschuss) ab. Somit konnte der negative Zahlungsstrom zu keinem monetären Zufluss bei der Hausbewirtschaftung beitragen.



c) Mitgliedswesen

Bedingt durch unsere „Wohlwertaktivitäten“ war die kontinuierliche Mitgliederbetreuung gegeben. Entsprechend unseres Förderzwecks wird das stete Miteinander gehegt und gepflegt.

Erlöse im Mitgliedswesen werden hauptsächlich durch den Eintritt in die JuBa Genossenschaft in Form des Eintrittsgeldes erzielt. Dieses bedeutet in der Realität eine starke Abhängigkeit von der Fluktuation. Aufwendungen im Mitgliedswesen entstehen eigentlich nur durch verrechnete Personal- und Verwaltungskosten. Diese resultieren aus unserem Engagement zum Wohle einzelner Mitglieder beziehungsweise der Gemeinschaft.

Die verrechneten Aufwendungen überstiegen in 2019 die Einnahmen aus Eintrittsgeldern und sonstigen verrechneten Erlösen. Als Fehlbetrag aus dem Mitgliedswesen wurden 110,2 T€ (im Vorjahr 120,4 T€) ausgewiesen. Diese „Förder-Dienstleistung ohne Umsatzerlöse“ ist und bleibt unseren Mitgliedern geschuldet. Wir haben einen menschlichen und sozialen Auftrag!

d) Außerordentliche Rechnung

Die außerordentliche Rechnung beinhaltet zum einen zu-rechenbare sonstige betriebliche Erträge und Erträge aus

der Auflösung von Rückstellungen aus dem Wirtschaftsjahr 2018. Zum anderen wurden sonstige betriebliche Aufwendungen verrechnet. Das Ergebnis in Höhe von 47,1 T€ (im Vorjahr 44,2 T€ Minderung) konnte das Gesamtergebnis der JuBa positiv mitgestalten.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die JuBa Genossenschaft ist eine Vermietungsgenossenschaft. Wir haben aber dabei alle Mechanismen des Wohnungsmarktes zu beachten. Wir stellen uns tagtäglich dem freien Wettbewerb. Unser Auftrag ist eine gute und sichere Wohnungsverorgung unserer Mitglieder.

In 2019 konnten wir unseren Bestand vermietungsfähig und -würdig halten. So ist unsere Wertbeständigkeit gegeben und unser ureigenes Geschäft erfolgreich. Ebenfalls stellten wir uns den täglichen Herausforderungen und erzielten ein positives Ergebnis.

Die wirtschaftliche Lage der JuBa ist geordnet und entspricht den gesetzlichen und satzungsmäßigen Erfordernissen. Nachstehende Kennzahlen dokumentieren unser stetes Streben nach einer nachhaltigen Wirtschaftlichkeit zum Wohle der Gemeinschaft.

	2019	2018	2017	2016	2015
Ertragskraft je Quadratmeter Wohnfläche	13,35 %	8,66 %	5,49 %	4,39 %	2,57 %
Umsatz je Quadratmeter Wohnfläche	82,70 €	82,41 €	80,36 €	77,82 €	76,55 €
Durchschnittliche Verschuldung je Quadratmeter Nutzfläche	536,75 €	476,85 €	455,99 €	469,44 €	483,44 €
Fremdkapitalzinsen je Quadratmeter Wohnfläche und Monat	0,79 €	0,85 €	0,89 €	0,97 €	1,00 €
Zinsdeckung	11,39 %	12,54 %	13,35 %	14,92 %	16,05 %
Personalquote	12,86 %	13,30 %	12,98 %	12,81 %	13,99 %
Betriebskosten je Quadratmeter Wohnfläche und Monat	1,92 €	1,67 €	1,91 €	1,93 €	1,97 €
Anteil der Verwaltungskosten an den Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung	8,96 %	9,53 %	9,69 %	9,98 %	12,48 %
Investitionen im Bestand je Quadratmeter Nutzfläche	115,01 €	73,20 €	42,76 €	34,72 €	42,38 €
Wertschöpfung je Mitarbeiter	425,2 T€	407,1 T€	427,3 T€	426,3 T€	425,2 T€
Tilgungskraft	1,60 %	1,70 %	1,48 %	1,39 %	1,43 %
Fremdkapitalkosteneinsatz	1,80 %	2,20 %	2,41 %	2,57 %	2,66 %
Rentabilität der Mietforderungen	0,45 %	(keine Vergleichswerte, da erstmalig in 2019 erhoben)			
Wirtschaftliches Ergebnis der Hausbewirtschaftung je Quadratmeter Nutzfläche und Monat	1,09 €	(keine Vergleichswerte, da erstmalig in 2019 erhoben)			



Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn aus dem Berichtsjahr in Höhe von insgesamt 1.194.135,59 Euro, wie folgt zu verwenden:

- > Ausschüttung einer Dividende gemäß § 36 der Satzung in Höhe von 2 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben (Stand 01.01.2019). Das entspricht einer Bardividende von 71.687,01 Euro.
- > Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 1.122.448,58 Euro in die Bauerneuerungsrücklage.

Die Empfehlung von Aufsichtsrat und Vorstand steht im Einklang mit dem Gesetz und der Satzung der JuBa Genossenschaft.



IV. Risiko- und Chancenbericht

1. Risiken der künftigen Entwicklung

Das in der JuBa Genossenschaft eingesetzte Risikomanagementsystem ist darauf ausgerichtet, die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit sicherzustellen und zu stärken. Insbesondere die dauerhafte Zahlungsfähigkeit und das Eigenkapital spielen dabei eine zentrale Rolle.

In unserer Genossenschaft werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren ermittelt und bewertet. Die Indikatoren ergeben sich hierbei aus diversen

Informationsquellen. Diese werden durch Auswertungen, Analysen, Fachbeiträge, Diskussionen, Austausch und vielem mehr bestückt und entsprechend in der Verwaltung und den Gremien wiederkehrend erörtert.

Zum internen Kontrollsystem der JuBa gehören auch Regelungen zum Compliance. Die Regelungen sind dabei teilweise verbal artikuliert beziehungsweise schriftlich im internen Organisationshandbuch dokumentiert. Die Compliance umfassen dabei die geltenden gesetzlichen Bestimmungen und unternehmensspezifische interne Richtlinien und Anweisungen.



Das gesamte Compliance Management System wird regelmäßig geprüft und aktualisiert. Nur durch die ständige Weiterentwicklung ist eine laufende Risikominimierung erreichbar. Hierbei hilft der dynamische Prozess der lebenden und lernenden Organisation im Tagesgeschäft auf Basis des Genossenschaftsgedankens. Grundsatz allen Handelns der JuBa Genossenschaft und ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind vertrauensvolle Zusammenarbeit und die Beachtung aller relevanten Pflichten im Rahmen einzelner Verantwortlichkeiten.



Wie in den vergangenen Jahren auch, wirkten sich die Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur in unserer Genossenschaft wirtschaftlich aus. Seit Jahren „klettern“ die Mieten an unseren Standorten immer höher. Für die bürgerliche Mitte, die unser Klientel darstellt, sehen wir allmählich eine Schmerzgrenze erreicht. Das bezahlbare Wohnen für Mieter, die ihre Verpflichtungen aus ihrem Einkommen bestreiten, ist dauerhaft gefährdet. Auch für

unsere älteren Bestandsmieter, die mit Erreichen der Altersgrenze große Einkommensverluste hinnehmen müssen, ist das bezahlbare Wohnen oftmals ein Kraftakt.

Die JuBa Genossenschaft versucht durch Mietberechnungsmodelle, die die Genossenschaftsbindung und ähnliches beachtet, gegenzuwirken. Aber auch hier sind Grenzen erkennbar, da die Genossenschaft als Unternehmen am Markt agiert und wirtschaftlich handeln muss.

Unser Ziel, Mieterinnen und Mietern ansprechenden Wohnraum in lebenswerten Wohnquartieren zur Verfügung zu stellen, und uns dafür einzusetzen, dass sich unsere Mitglieder ihre Wohnungen langfristig leisten zu können, ist unsere tagtägliche Herausforderung. Wir werden auch weiterhin den Spagat zwischen unserem Förderauftrag und der Wirtschaftlichkeit schaffen!



Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und allgemeinen Liquiditätsrisiken ist die JuBa aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt. Die Umsatzerlöse sind durch Nutzungsverträge sicher. Schuldenproblematiken ergeben sich nur in Einzelfällen. Aufgrund des aktiven Mietschuldenmanagement sowie eigener Beratungs- und Betreuungsangebote bleiben säumige Zahler die Ausnahme. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu betrachten. Außerdem bietet das derzeit aktuelle Mietniveau der JuBa mittelfristige Mieterhöhungsmöglichkeiten.



Größere Sorgen bereitet uns die Entwicklung der Mietnebenkosten. Laut einer neuen Studie wollen zwei Drittel der Kommunen die Steuern und Gebühren für ihre Bürger erhöhen. Derzeitig werden kommunale Gebühren kostendeckend für eine bestimmte Leistung erhoben. Dadurch bedingt, dass Kommunen nicht hoheitlich in bestimmten Bereichen Leistungen erbringen dürfen, sondern wie ein "normales" Wirtschaftsunternehmen zu agieren haben, müssen diese Leistungen den freien Marktmechanismen unterworfen werden. Hieraus folgernd werden Kostensteigerungen zu erwarten sein. Auch der stetige Preisanstieg der warmen Betriebskosten birgt ein Risiko für die JuBa. Insgesamt würde ein stetiger Anstieg der „zweiten Miete“, die für uns zwar durchlaufende Kosten bedeuten, die Ertragskraft aber mindern.

Der Immobilienmarkt selbst birgt gesamtwirtschaftliche Risiken, die auch unsere Genossenschaft treffen könnten. Seit 2011 steigen bei niedrigen Zinsen die Kaufpreise für Immobilien und damit verbunden auch für Baugrundstücke. Frankfurt am Main ist und bleibt ein teures Pflaster zum Wohnen. Fehlendes Bauland und ein knappes Angebot birgt die Gefahr, dass auch wir benötigten Wohnungsneubau für die bürgerliche Mitte nicht vollziehen können. Die JuBa Genossenschaft muss bauen, um die Wirtschaftlichkeit in der Gesamtheit aller Bestände auf Dauer zu gewährleisten. Bedingt durch die Altersstruktur des Häuserbestandes besteht die Notwendigkeit weiterer Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Unser Förderauftrag umfasst unter anderem auch, unsere Bestände zu erhalten und zu ertüchtigen.



Mit Sorge sehen wir auch den Fachkräftemangel in Deutschland. Die Zusammenarbeit mit unseren technischen Geschäftspartnern, unseren Handwerkern, lebt von der zeitnahen Erledigung notwendiger Reparaturen. Bedingt

A woman with short grey hair and glasses, wearing a white button-down shirt, is smiling warmly. She is holding a framed certificate or award. The background is a blurred indoor setting, possibly a meeting or event. The word 'Tradition' is written in a large, elegant, white cursive font across the middle of the image.

Tradition

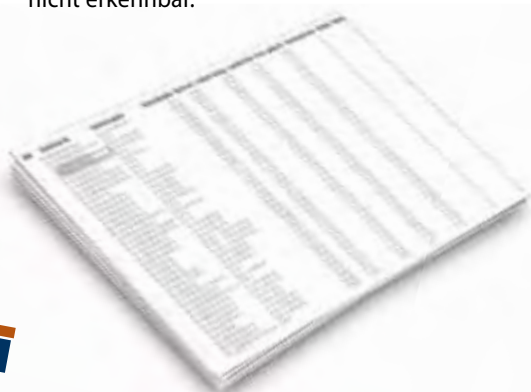
Die JuBa ist ein modernes Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft mit langer Tradition, seit 1948. Auch viele Mitglieder haben eine lange Tradition bei der JuBa und bleiben ein Leben lang.

durch die Altersstruktur des Häuserbestandes besteht eine gewisse Anfälligkeit für Schäden. Auch der erhöhte Bedarf von Wohnungsanierungen benötigt die Sicherheit in der Durchführung. Zeitliche Verzögerungen würden Kostensteigerungen mitbringen. Insofern ist es wichtig, durch eine Partnerschaft die Beziehung zu hegen und zu pflegen.



Ein weiteres Risiko ist ein grundsätzliches Problem unserer Gesellschaft. Staatliche Ziele, gesetzliche Anforderungen und planerische Vorgaben der Politik bieten keinen gesellschaftlichen Konsens. Die Vermieter von bezahlbarem Wohnraum werden allen Regulierungen ausgesetzt, wirtschaftliche und soziale Themen auf dem Rücken von Mietern und Vermietern abgeladen. Damit hat dann der Staat auf dem Papier sein Ziel erreicht. Vermieter und Mieter sind aber zunehmend überfordert. Sollte diese Fehlentwicklung andauern und die bestehenden staatlichen Ebenen nichts ändern, so können direkte beziehungsweise indirekte Auswirkungen für die JuBa auftreten.

Bei den langfristigen Fremdmitteln haben wir im Rahmen unseres Portfolios allen erkennbaren Risiken Genüge getan. Das bestehende Zinsumlegungsrisiko ist aufgrund unterschiedlicher Enden von Zinsfestschreibungen minimiert. Im Rahmen von Refinanzierungen wurden langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind, vereinbart. Auch hier werden unterschiedliche Auslaufzeiten gewählt, um ebenfalls das Risiko überschaubar zu halten. Ebenfalls besteht keine Abhängigkeit gegenüber einem Darlehensgeber. Insgesamt ist durch die fortlaufende Beobachtung und Überprüfung unseres Darlehens-Portfolios ein Ausfallrisiko nicht erkennbar.



Problematisch ist und bleibt unsere niedrige Eigenkapitalquote. Seit 1997 ist jedoch eine kontinuierliche Steigerung eingetreten. Die Unternehmenspolitik zur Eigenkapitalstärkung hat Erfolg. Durch stete interne Berechnungen ist das Risiko, hier größere Minderungen zu erfahren, als sehr gering einzuschätzen.

Seit Anfang 2020 hat sich das Corona Virus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf unserer JuBa Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken

- > aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen,
- > aus dem Anstieg der Mietausfälle und
- > aus der Erhöhung von Betriebs- und Verwaltungskosten.

Insgesamt ist erkennbar, dass uns Risiken bekannt und bewusst sind. Wir arbeiten täglich, um diese zu minimieren. Unser Risikomanagementsystem ist wirksam, es wird fortlaufend analysiert und modernisiert. Wir sind auf Basis des Förderauftrages und damit verbunden des Genossenschaftsgedankens gut aufgestellt. Unser Bemühen und Streben im Tagesgeschäft zum Wohle unserer Gemeinschaft ist wirtschaftlich und nachhaltig.

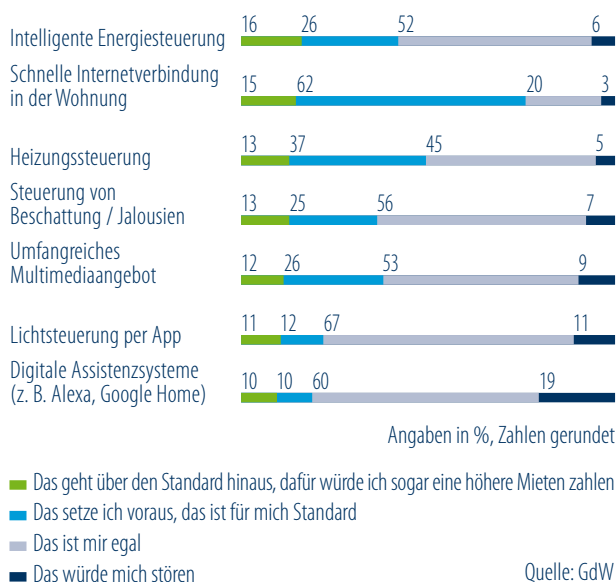
2. Chancen der künftigen Entwicklung

Digitalisierung, Zukunft der Arbeit, demografischer und Klimawandel – diese und andere Schlagworte, mit denen die aktuellen Entwicklungen in Wirtschaft und Gesellschaft beschrieben werden, wirken sich auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aus. Megatrends forcieren den Strukturwandel der Gesellschaft und der Unternehmen. Uns ist auch hier unsere Verantwortung bewusst.

Nachhaltigkeit in der Unternehmensführung und im eigenen Personal, nachhaltiges Bestandsmanagement und Nachhaltigkeit in der Mitgliedschaft bleiben wichtige Elemente für unseren Unternehmenserfolg. Den Blick in die Zukunft gelenkt, sind das Thema Digitalisierung sowie die steigenden Anforderungen aus den Bereichen Wirtschaftlichkeit bei steigenden Bau- und Sanierungskosten sowie deren Nachhaltigkeit die Herausforderungen, denen wir uns zu stellen haben.

Die Digitalisierung zwingt uns einerseits dazu, unsere eigenen Strukturen und Abläufe zu überdenken. Hierbei ist es egal, ob es um die Vermietung, die Buchführung oder das Beschwerdemanagement geht. Andererseits steigt die Akzeptanz unserer Mieter für digitale Angebote in den Häusern und Wohnungen. Haushalte mit kommunikativen, häuslichen und anspruchsvollen Wohnkonzepten sind insbesondere offen für eine Vielzahl digitaler Leistungen.

Digitale Ausstattung; Anforderungen an die Wohnung



Der technologische Fortschritt im Rahmen des strukturellen Wandels, die Veränderung der Nachfrage durch die Vielfalt der Lebensformen, die neue Komplexität der Arbeitswelt und wachsende Anforderungen an Organisation und Bedürfnisse brauchen einer Flexibilisierung. Nur gemeinsam können wir die Chance nutzen, indem wir alle den gleichen Weg gehen.

Traditionell liegt der Schwerpunkt unserer Wertschöpfung auf der Bereitstellung und Vermietung von Wohnungen.

Kerngeschäft Bestandshalter Wertschöpfung heute

Planung >>>

Konzeption
Finanzierung
Grundstücksakquise
Due Diligence
Baurecht schaffen

Bau >>>

Projektsteuerung
Bauprojektmanagement
Bauwerkserstellung

Bewirtschaftung >>>

Vermietung
Instandhaltung
Sanierung / Modernisierung
Bestandsentwicklung / Revitalisierung

Verwertung >>>

Verkauf
Abriss
Entsorgung



Neben der Wohnungsvermietung sehen wir die Chance, weitere Leistungen als Teil unseres Geschäftsmodells anbieten zu wollen. Im Rahmen der **hausBegleitung** werden hierzu unter Einbeziehung der Mitglieder Möglichkeiten und Wünsche erörtert. Hiernach wollen wir in absehbarer Zeit Dienstleistungen beziehungsweise Produkte anbieten, die über das Kernprodukt beziehungsweise die Kerndienstleistung der Wohnungsvermietung und -bewirtschaftung hinausgehen.

Wir agieren grundsätzlich mit einem sehr weiten Zeithorizont. Insofern werden wir langfristige Trends bei unseren Entscheidungen berücksichtigen. Hieraus ergeben sich Perspektiven für die Gestaltung unseres eigenen Portfolios in Sinne der Gemeinschaft.

Unser Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich und im großen Umfang an alle Erfordernisse und Entwicklungen angepasst und verbessert. Die demografische Entwicklung mit der entsprechenden Nachfrage nach Wohnen bis ins hohe Alter wird bereits seit vielen Jahren berücksichtigt. Damit vermindern wir die altersbedingte Fluktuation.

Ebenfalls sanieren und modernisieren wir wiederkehrend unsere Gebäude. Mit Maßnahmen, die zum einen den Klimaschutz mit energetischen Modernisierungen und zum anderen das „Wohlfühlgefühl“ beachten, ertüchtigen wir unser Eigentum und sorgen für Nachhaltigkeit und vor allem für Wirtschaftlichkeit.

Die Investitionen in den eigenen Bestand sind Bestandteil des Portfoliomanagements. Gleichzeitig planen wir Neubaumaßnahmen mit denselben Zielen und sichern somit den Fortbestand der JuBa Genossenschaft.

Quelle: VNW / vdw (2018) Digitale Agenda 2025

Damit Wohnen für den Mittelstand bezahlbar bleibt und auch bedingt durch unsere Entwicklung bedarf es an unseren Standorten der Ausweisung von mehr Bauland. Dieses auch dann, wenn nur noch vereinzelt Potenziale im Innenbereich der Städte vorhanden sind. Nur so kann der dringend benötigte Wohnraum entstehen. Der Wohnungsbau muss von Seiten der Politik dauerhaft angekurbelt werden. Hierbei ist die Verlässlichkeit das wichtigste Parameter. Ideologische Diskussionen um weitere Regulierungen und Verordnungen sind Augenwischerei. Die Politik hat zwar erkannt, dass der Wohnraummangel als größte soziale Frage gilt, aber dennoch schafft sie mehr Stolpersteine als Ecksteine.

Frankfurt am Main sucht Wege aus der Misere. So wird der Ausbau von Mehrfamilienhaus-Siedlungen zur Strategie. Die Stadt will durch das Aufstocken von Wohnhäusern rund 7.000 Wohnungen schaffen. Auch der Bau von weiteren Stadtteilen und diverse Baulandsausweisungen, wie zum Beispiel „Im Hilgenfeld“, werden kontrovers erörtert, um den Bedarf von 90.000 Wohnungen in den nächsten Jahren zu decken.

Und hier liegt unsere Chance, wenn die Politik endlich erkennt, dass ein Mix aus hochpreisigen, sozial verträglichen und vor allem für den Mittelstand bezahlbarem Wohnraum für das Gesamtbild der Stadt absolut unabdingbar ist.

Durch unsere zahlreichen Mitgliedschaften und auch insbesondere unsere Frankfurter Kooperation können wir partizipieren. Vieles kann nur in der Gemeinschaft entwickelt und vorangetrieben werden. Wir vertrauen dabei auf das gesunde Miteinander zum Wohle unserer Vielfalt.

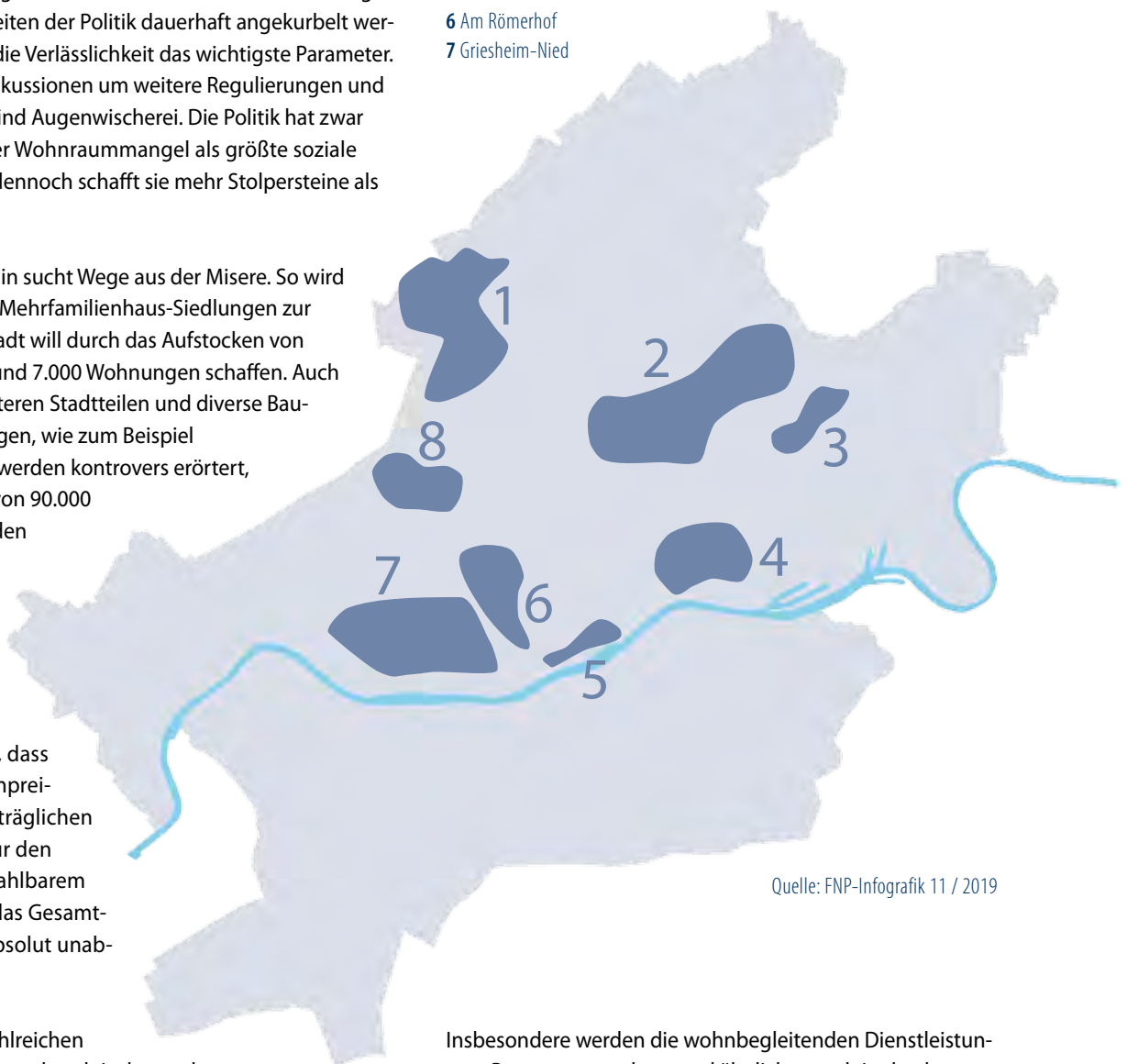
Kooperation Frankfurt

Die Wohnungsbau Genossenschaften



Schwerpunkträume

- 1 Neuer Stadtteil Frankfurter Nordwesten
- 2 Mittlerer Norden
- 3 Stadträumliche Verflechtung Bornheim-Seckbach
- 4 Innenstadt
- 5 Gutleuthafen
- 6 Am Römerhof
- 7 Griesheim-Nied



Quelle: FNP-Infografik 11 / 2019

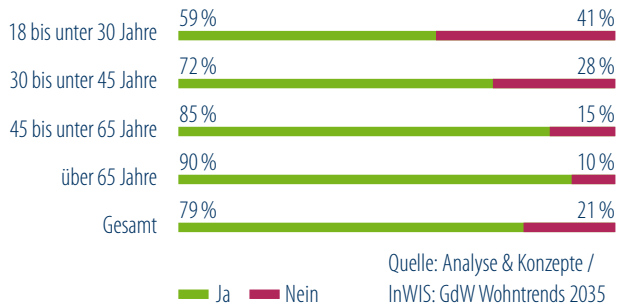
Insbesondere werden die wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und ähnliches auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Beständen weiter erhöhen. Wir wollen Nachbarschaftsstrukturen unterstützen und stärken. Die JuBa Genossenschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote. Die bereits durchgeführte Modernisierung der IT-Systeme ermöglicht den Einstieg für Angebote an digitalen Dienstleistungen für unsere Mitglieder. Damit generieren wir einen Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen.

V. Prognosebericht

Je älter Mieter sind, desto eher bleiben sie ihrem angestammten Wohnviertel treu. Aber wesentlich mobiler sind die jungen Mieter. Somit gibt es einen starken Zusammenhang von Wohnmobilität und Alter.

Wohndauer im Wohnviertel

„Haben sie vor fünf Jahren schon im gleichen Wohnviertel gewohnt?“



Die JuBa Genossenschaft wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes richten. Insofern wird die Vermögensstruktur stetig und wiederkehrend durch Neubautätigkeiten oder bilanzielle Aktivierungen von Herstellungs- beziehungsweise Erhaltungsaufwendungen bei Großmodernisierungsmaßnahmen einen Wertezuwachs verzeichnen. Als Basis hierfür dienen die durchgeführte und stetig fortgeschriebene Portfolioanalyse und das daraus resultierende Investitionsprogramm der kommenden Jahre.

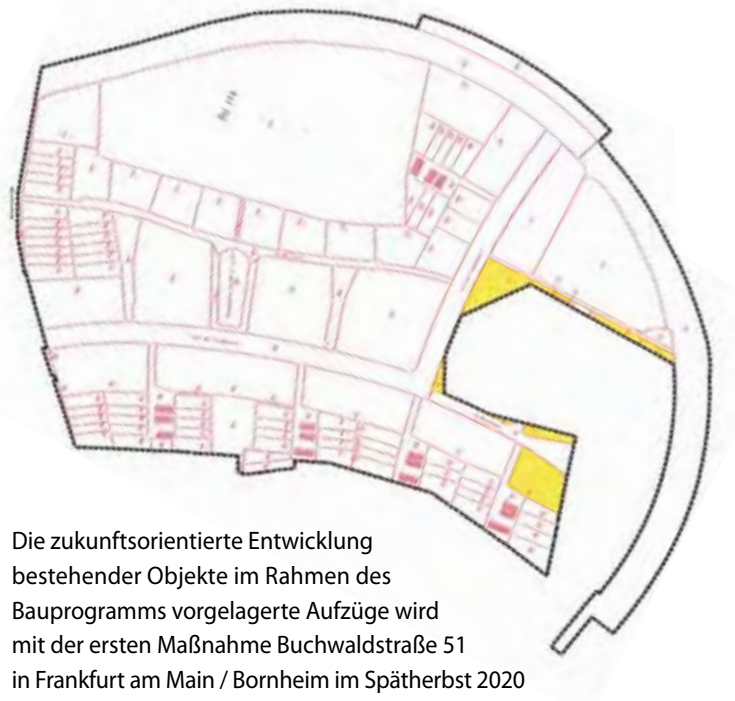


In 2020 wird die Neubau- und Großmodernisierungsmaßnahme in der Leuchte 53 bis 63 in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim abgeschlossen. Das Bauvorhaben Dachausbau und Großmodernisierungsmaßnahme Wilhelmshöherstraße 47 bis 55 in Frankfurt am Main / Seckbach soll vorbehaltlich der Mieterzustimmung und der noch ausstehenden Baugenehmigung zumindest mit der Baustelleneinrichtung beginnen.



Das Neubauprogramm sieht vor, dass wir für das Vorhaben Leuchte 51a und b in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim die abschließenden Planungen vorantreiben wollen. Die im August 2019 bei der Behörde eingereichten Unterlagen zur Genehmigung der neuen, kleineren Tiefgarage liegt dort derzeit immer noch zur Prüfung vor. Wir gehen davon aus, baldigst den Eingang der Genehmigung zu erhalten. Sodann werden bis Ende 2020 die detaillierte Planung und die Ausschreibung zur Ausführung durch ein Generalunternehmen erfolgen.

Das Umlegungsverfahren für das Baugebiet Leuchte in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim wurde in 2019 durch die städtischen Ämter abgeschlossen. Derzeit gehen die städtischen Bemühungen dahin, die Erschließung vorzubereiten. Die dort gelegenen beiden eigenen Grundstücke werden nach Vollen- dung der Erschließung der Bebauung zugeführt.



Die zukunftsorientierte Entwicklung bestehender Objekte im Rahmen des Bauprogramms vorgelagerte Aufzüge wird mit der ersten Maßnahme Buchwaldstraße 51 in Frankfurt am Main / Bornheim im Spätherbst 2020 beginnen. Parallel dazu sind die nächsten Maßnahmen in der Vorbereitung.

An- und Verkäufe von Wohnimmobilien sind nicht geplant. Hingegen sind weitere Bemühungen zum Erwerb von bebaubaren Grundstücken stetig aktuell. Hierbei muss jeweils eine Machbarkeitsstudie erfolgen, da wir nicht jeden aufgerufenen Preis akzeptieren beziehungsweise zahlen werden. Die JuBa Genossenschaft weist somit in 2020 eine hohe Reinvestitionsquote aus.

Die insgesamt anfallenden Herstellungskosten für das Anlagevermögen (6.400,0 T€) sowie die geplanten Anschaffungen für immaterielle Vermögensgegenstände und die Betriebs- und Geschäftsausstattung (60,0 T€) werden den Werteverzehr durch die Abschreibungen (1.600,0 T€) übersteigen. Beim Umlaufvermögen werden nur Veränderungen in Folge des wirtschaftlichen Handelns erfolgen. Diese Veränderungen haben nur wenig Einfluss auf die Vermögensstruktur.

Die Kapitalstruktur geht von relativ konstanten Verhältnissen aus. Die Zeichnung von Geschäftsanteilen wird den Abgang aus monetärer Sicht ausgleichen. Wünschenswert zum Erhalt und zur Verbesserung des Eigenkapitals wäre natürlich die Reinvestition von Ausschüttungen und eventueller weiterer Gelder durch die Zeichnungen von freiwilligen Anteilen unserer Mitglieder. Hiervon würde die Gemeinschaft aller Mitglieder profitieren, da dadurch bedingt eine Risikominimierung für das notwendige Fremdkapital gegeben wäre.

Fremdkapital selbst wird nur zur Refinanzierung von aktivierungsfähigen Aufwendungen in einen gewissen prozentualen Anteil aufgenommen. Hierbei soll ein besonderes Augenmerk darauf gelegt werden, dass das Verhältnis Eigenkapital zur Bilanzsumme gewahrt bleiben muss.

In 2020 trägt auch der geplante Jahresüberschuss in Höhe von 1,1 Millionen Euro zur Stärkung der Kapitalstruktur bei. Gleiches gilt bei einer positiven Beschlussfassung der Mitgliederversammlung über die Gewinnverwendung aus dem Wirtschaftsjahr 2019.

	2020
	T€
Hausbewirtschaftung	1.204,6
Finanzergebnis	-0,1
Mitgliederbetreuung	-108,3
Sonstiges Ergebnis	50,0
Ergebnis vor Steuern	1.146,2
Ertragssteuern	0,0
Jahresüberschuss	1.146,2

Angesichts der guten Ertragslage, der geplanten Bautätigkeit sowie der Modernisierung der Verwaltung und Beschleunigung der Prozessabläufe steht einer weiteren Fortsetzung der positiven Entwicklung nichts im Wege. Der von den Gremien gebilligte Wirtschaftsplan weist geordnete Verhältnisse auf

und entspricht den unternehmerischen Grundsätzen eines dauerhaften Geschäftsbetriebs im Sinne der Gemeinschaft.

Die Finanzstruktur steht in absoluter Abhängigkeit von der Kapital- und Vermögensstruktur. Bedingt durch die Ausgewogenheit dieser und die entsprechende Aufstellung des Finanzplans nach dem Vorsichtsprinzip sind die Maßnahmen des Wirtschaftsplans und auch der Planungen der Bautätigkeiten zugunsten des Anlagevermögens alle monetär refinanziert. Unter den Gegebenheiten der notwendigen und erheblichen Anstrengungen zur Verbesserung unseres Bestandes wird ein Liquiditätsüberhang in Höhe von 11,2 T€ erwartet. Auch die Ableitung des geldrechnungsmäßigen Ergebnisses aus dem Jahresüberschuss 2020 ergibt eine geplante Mehreinnahme über 541,2 T€. Insofern ist die Liquidität weiterhin umfangreich gesichert.



Der Instandhaltungsplan 2020 umfasst neben den erforderlichen Wohnungssanierungen unter anderem:



> Dachdecker- und Spenglerarbeiten (Obere Kreuzäckerstraße 11 und Westring),



> Erneuerung der Haustüranlage (Leuchte 51),



> Fensterüberarbeitungen (Obere Kreuzäckerstraße 27– 29),



> Malerarbeiten in Treppenhäusern (Schlesierstraße 18 – 20),



> Erneuerung der Balkongeländer (Eckenheimer Landstraße 274 – 276),



> Elektroinstallationen (diverse Liegenschaften) und



> Erneuerung der Heizungsanlage (Lettigkautweg 35).

Die einzelnen Maßnahmen stehen dabei stets in Abhängigkeit der ständigen Überprüfung der unterjährigen Rentabilität und eventueller unvorhersehbarer Ereignisse, die eine sofortige Instandsetzung unabdingbar machen.

2020	
Instandhaltungsausgaben für (ohne Verrechnung von eigenen technischen Leistungen)	T€
wertverbessernde Instandhaltung	1.195,0
nicht geplante Instandhaltung	760,0
geplante Instandhaltung	745,0
Instandhaltung insgesamt	2.700,0
nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung	250,0

In 2019 wurde die Aufgabenstruktur aufgrund der vielfältigen neuen Herausforderungen überarbeitet und erneuert. Der Umbruch der Organisation soll in 2020 fortgesetzt werden. Vor allem ein Mehrwert für ein effektives und effizientes Kundenmanagement wurde durch ein sogenanntes „Bürgerbüro“, namentlich unser neues **hausService**, geschaffen. Ebenfalls werden eine sinnvolle Digitalisierung und weitere Projekte eingeleitet. So entstehen bessere Strukturen und die Kommunikation in allen Bereichen wird verbessert. Für 2020 werden Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung in Höhe von 1.080,3 T€ eingeplant.

Die anderen Leistungsbereiche gehen von konstanten Verhältnissen aus. Insbesondere die Mitgliederbetreuung wird von den Bedürfnissen der Mitglieder und auch der Fluktuation abhängig sein. Das Finanzergebnis unterliegt den Mechanismen der Finanzmärkte. Der Wirtschafts- und Finanzplan 2020 ist ausgewogen und entspricht den realistischen Gegebenheiten bei der Aufstellung. Die JuBa Genossenschaft als ehemals gemeinnütziges Wirtschaftsunternehmen hat Tradition und Zukunft!

Die Wohnungswirtschaft steht in Deutschland vor vielfältigen Herausforderungen. In den Wachstumsregionen und Ballungsgebieten gilt es, ein enormes Neubauvolumen anzuschieben beziehungsweise umzusetzen. Dieses betrifft auch die Umlandgemeinden, die als Entlastungsräume gebraucht werden. In Schrumpfungsbereichen und auch in den ländlichen Räumen stehen Rückbau und Konzentration auf Innenbereiche der Städte im Vordergrund.

Vor dem Hintergrund, dass unsere Standorte in einer Wachstumsregion beziehungsweise in einer Metropole liegen und

dass unbedingt Mietwohnungen gebaut werden müssten, wird dringend Wohnbauland benötigt. Baulandsmobilisierung für alle Marktteilnehmer hat deshalb oberste Priorität. Bezahlbarer Wohnraum kann nur dann geschaffen werden, wenn es gelingt, Grundstückspreise zu dämpfen. Die Vergabe von Grundstücken nach Höchstgebot führt zu hohen Mieten. Damit dauerhaft Bauland für den bezahlbaren Wohnungsbau zur Verfügung steht, bedarf es einer aktiven vorausschauenden kommunalen Liegenschaftspolitik. Hierfür wird eine langfristige Bodenbevorratung benötigt, um strategische Flächenreserven aufzubauen. So könnte aber auch vor dem Hintergrund des aktuell angespannten Wohnungsmarktes eine vergünstigte Direktabgabe an gemeinwohlorientierte Bestandhalter, wie zum Beispiel Genossenschaften, erfolgen.

Wohin wird die Reise letztendlich gehen? Zu einer Neubewertung des Immobilienmarktes? Weniger Selbstbestimmung? Wieder mehr Beteiligung vom Staat an Unternehmen? Mehr Planwirtschaft? Ein soziales Miteinander? Mehr Kontrolle durch den Staat? Ein effektiveres Krisenmanagement? Vielleicht sogar eine Reform des Rechts? Fragen über Fragen, die es heute mehr denn je zu beantworten gibt.

Vielfältige Ansatzpunkte werden kontrovers diskutiert. Einzelne Maßnahmen sind bereits auf den Weg gebracht worden. Sie betreffen nicht nur das Mieten an sich, sondern auch den Gebäudereich. Mit Verabschiedung des Klimapakets beziehen sich viele Punkte des Klimaschutzprogramms 2030 auf den Gebäudesektor. Diese sind unter anderem:

- > erweiterte steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung,
- > neue Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG),
- > Förderung der seriellen Sanierung im Gebäudereich,
- > Weiterentwicklung des energetischen Standards,
- > Ausbau der Ladesäuleninfrastruktur für Elektromobilität (Anpassung von Wohneigentumsgesetz und Mietrecht) und
- > Entlastung von Wohngeldbeziehern und Mietrecht.

Weiterhin soll dem Umweltschutz durch intelligente Gebäudetechnik „gedient“ werden. Die Nachhaltigkeit der Vernetzung ist eine große Herausforderung.

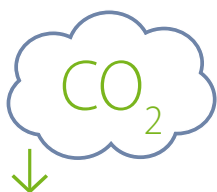
Die Technologien, die in einem Smart Building stecken, helfen dabei, Verbräuche zu senken und dadurch Ressourcen zu schonen.

Smart Home

Das Marktpotenzial für Smart Home-Anwendungen beträgt 22,2 Mrd. €³

32,5 % davon entfallen auf Gebäude- und Wohnungssicherheit³

36,4 % entfallen auf Hausautomation und Komfort³



Intelligente Gebäude können den CO₂-Ausstoß um **15 % bis 25 %** reduzieren.¹



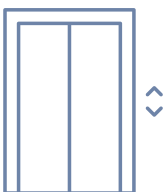
Durch die Kombination verschiedener smarter Anwendungen lassen sich in Neubauten **bis zu 36 %** Energie sparen.⁴



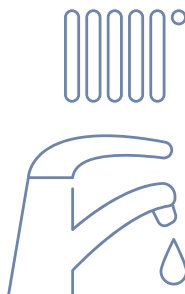
Durch eine Digitalisierung der Heizungsanlage können zwischen **14 % und 26 %** Energie eingespart werden.⁷



Bis zu 30 % Gasverbrauch lässt sich mit einem Smart Home System einsparen – unabhängig von der Größe des Hauses und dem Alter der Anlage.⁶



In Aufzügen sorgt intelligente Überwachungstechnologie für **bis zu 60 %** weniger von Kunden gemeldete Probleme – dank Analysen und präventiver Maßnahmen.⁵



Der smarte Hausmeister PAUL vom Unternehmen ACTAQUA ist ein smartes Regulationssystem für Wasserinstandhaltung. PAUL sorgt durch einen hydraulischen Abgleich in Heizungsrohren für ausreichende Volumenströme in den Leitungen. Durch effizientes Heizen lassen sich **bis zu 30 %** Strom und Heizmaterial sparen.²

Bis zu **12 %** Heizenergie für Wasserleitungen lassen sich alleine durch PAUL sparen.²



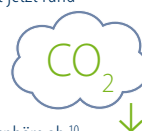
In Zukunft lassen sich **90 %** aller Mieteranliegen per App abwickeln.⁸

85 % aller befragten Wohnungs- und Immobilienunternehmen sehen AAL (Ambient Assisted Living) Investitionen als Möglichkeit der Mieter- und Kundenbindung.⁹

Smarte Gemeinde

Durch smarte Gebäudetechnologie spart die **südschwedische Gemeinde Vellinge** circa 6.000 Megawattstunden (MWh) an Energie pro Jahr ein. Dies entspricht einer Reduzierung von etwa **30 %** des Energiebedarfs seit Beginn des Projektes.¹⁰

Vellinge gibt jetzt rund **2.000** Tonnen weniger CO₂ pro Jahr in die Atmosphäre ab.¹⁰



Die Gemeinde spart auch rund **500.000** Euro pro Jahr.¹⁰



Quellen, linke Seite:

- 1 „Smarte Lösungen für intelligente Gebäude“, Siemens Financial Services, 2018 (S. 4)
- 2 ActAqua (2018)
- 3 „Smart Building“, IGT – Institut für Gebäudetechnologie, 2019 (S. 19)
- 4 „Analyse der Einsparpotenziale durch Smarthome- und intelligente Heizungsregelungen“, Fraunhofer Institut für Bauphysik, 2018 (S. 280)
- 5 Partner KONE – KONE Care™ 24 / 7 Connect
- 6 „Forschungsstudie SmartHome Rösrath – Feldtest in 120 Haushalten“, TH Köln WWU Münster, 2018 (S. 8)
- 7 „Smart Buildings im Internet der Dinge“, Technologiestiftung Berlin, 2018 (S. 19)
- 8 „Wohntrends 2035“, GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., 2018 (S. 12)
- 9 „Smart Home- und AHL-Technologien in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft“, SmartHome Initiative Deutschland e.V., 2016 (S. 3)
- 10 „Smarte Lösungen für intelligente Gebäude“, Siemens Financial Services, 2018 (S. 28)

Andererseits wurden aber auch Forderungen nach der Enteignung von Wohnungsunternehmen vernommen. Gleiches gilt für das Verlangen nach Mietendeckelungen. Lediglich in einigen urbanen Metropolen werden Wohnungsknappheit und steigende Mieten auch als großes Problem gesehen. Und vor allem nur eine Minderheit der Bürger ist davon auch bislang betroffen. Ebenfalls wurde die Mietpreisbremse deutlich ausgeweitet, um die Chancen von Normalverdienern auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern. Diese Maßnahmen scheinen jedoch sehr fraglich, da durch diese regulatorischen Mittel in Zeiten der Wohnraumknappheit keine einzige dringend benötigte bezahlbare Wohnung neu gebaut wird.

Nach der Meinung vieler volkswirtschaftlicher Experten sollte ein Haushalt maximal bis 30 % seines Einkommens für Miete ausgeben. Dies gilt auch für Neubauwohnungen. Aber ein Durchschnittshaushalt beispielsweise in Frankfurt am Main, Augsburg, Leipzig oder Jena kann sich 90 % der Wohnungen nicht leisten. Woran liegt dieses?

Steigende Baukosten, ein zunehmend überreguliertes Mietrecht, höhere gesetzliche Anforderungen an Neubauten, enorme Erwerbsnebenkosten und immer weniger ausgewiesenes Bauland zu stetig zulegenden Preisen sind derzeitige Rahmenbedingungen, die neuen Wohnraum für bezahlbares Wohnen unmöglich machen. Es ist erkennbar, dass es derzeit kein Licht am Ende des Tunnels gibt.

Mit Erstellung diesen Geschäftsberichtes und der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden Ende 2019 die ersten Fälle von Erkrankungen an einem neuartigen Corona-Virus in China bekannt. Inzwischen hat sich dieser Ausbruch zu einer weltweiten Epidemie mit dramatischen Folgen, nicht nur medizinischer Art, entwickelt. Wegen der internationalen wirtschaftlichen Verflechtungen hat der Corona-Virus zu einer enormen Verunsicherung und spürbaren Rückgängen bei der Wirtschaftsleistung geführt. Allorts werden die negativen Marktentwicklungen kontrovers diskutiert und die führenden Wirtschaftsinstitute erwarten für 2020 einen wirtschaftlichen Abschwung. Es wird von einer Rezession mit epochalen Ausmaßen zwischen 5 und 20 % ausgegangen, je nachdem, wie lange die Wirtschaft eingeschränkt wird und

bleibt. Auch ist die Stimmung der deutschen Verbraucher so gedrückt wie seit der Weltfinanzkrise nicht mehr.

Im Eiltempo und selten einmütig hat der Bundestag Hilfspakete gegen den wirtschaftlichen Abwärtssog beschlossen. Mit einem Maßnahmenbündel soll alles unternommen werden, um vor allem Arbeitsplätze für die Zeit nach der Krise zu erhalten. Welche bleibenden Folgen wird Corona hinterlassen? Dass die Welt nach der Pandemie nicht mehr so aussehen wird wie vorher, darüber besteht weitgehend Einigkeit.

Umso wichtiger erscheint heute der Zusammenhalt in der Gemeinschaft. Die JuBa Genossenschaft basiert auf diesen Grundgedanken der Solidarität. Unser Ansatz, unser Verhalten, unser Streben ist „Kult“. Wir handeln im Sinne der Einzelnen für das Ganze, jedes Mitglied hat Verantwortung und eine Vorbildfunktion für sich und unsere verbundenen Mitmenschen. Bitte bedenken Sie, auch in diesen Zeiten, wo wir uns alle beschränken müssen, stehen wir an Ihrer Seite.

Bei allem, was noch passieren kann und wird, ist es unser vorrangigster Wunsch: Bleiben Sie vor allem gesund!

Frankfurt am Main, den 24. Mai 2020

Wohnungsbaugenossenschaft der
Justizangehörigen Frankfurt am Main e.G.

Der Vorstand



Ralf H. Bökenkamp



Hans Hubert Vogel

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva	Euro	Euro	Euro / 2018
Anlagevermögen			
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>		14.831,00	25.496,00
Sachanlagen <i>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten</i>	61.013.420,00		59.652.698,10
<i>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten</i>	1.812.571,52		1.915.555,52
<i>Grundstücke ohne Bauten</i>	490.119,59		60.342,44
<i>Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>	116.222,00		139.848,00
<i>Anlagen im Bau</i>	11.393.022,59		5.602.855,78
<i>Bauvorbereitungskosten</i>	415.763,82	75.241.119,52	251.057,35
Anlagevermögen insgesamt:		75.255.950,52	67.647.853,19
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte <i>Unfertige Leistungen</i>	2.403.959,24		2.396.225,80
<i>Andere Vorräte</i>	7.087,30	2.411.046,54	9.067,75
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände <i>Forderungen aus Vermietung</i>	40.032,78		29.568,71
<i>Sonstige Vermögensgegenstände</i>	112.226,54	152.259,32	64.955,24
Flüssige Mittel <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</i>		1.198.518,38	772.102,69
Umlaufvermögen insgesamt:		3.761.824,24	3.271.920,19
Rechnungsabgrenzungsposten			
<i>Andere Rechnungsabgrenzungsposten</i>		749,63	679,47
Bilanzsumme:		79.018.524,39	70.920.452,85

Passiva	Euro	Euro	Euro / 2018
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben <i>der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder</i>	131.384,42		270.032,73
<i>der verbleibenden Mitglieder</i>	3.642.247,86		3.574.750,39
<i>aus gekündigten Geschäftsanteilen</i>	1.440,00		5.440,00
<i>rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 34.687,72 Euro (Vorjahr 23.216,88 Euro)</i>		3.775.072,28	
Ergebnisrücklagen <i>Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage</i>	1.715.000,00		1.580.000,00
<i>Bauerneuerungsrücklage</i>	6.656.076,54		6.077.039,72
<i>Andere Ergebnisrücklagen</i>	5.016.609,74	13.387.686,28	5.016.609,74
Bilanzgewinn			
<i>Jahresüberschuss</i>	1.329.135,59		727.472,85
<i>Einstellung in gesetzliche Rücklage</i>	-135.000,00	1.194.135,59	-75.000,00
Eigenkapital insgesamt:		18.356.894,15	17.176.345,43
Rückstellungen			
<i>Steuerrückstellungen</i>	0,00		0,00
<i>Sonstige Rückstellungen</i>	364.682,58	364.682,58	525.469,53
Verbindlichkeiten			
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	54.925.964,49		47.875.276,77
<i>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</i>	1.193.341,06		1.211.710,84
<i>Erhaltene Anzahlungen</i>	3.044.355,46		3.023.668,90
<i>Verbindlichkeiten aus Vermietung</i>	32.094,29		32.972,78
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	1.072.562,89		1.039.821,61
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	28.629,47		35.186,99
<i>davon aus Steuern 13.911,02 Euro (Vorjahr 15.153,84 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 Euro (Vorjahr 452,90 Euro)</i>		60.296.947,66	
Bilanzsumme:		79.018.524,39	70.920.452,85

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2019

	Euro	Euro	Euro/2018
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		11.114.183,45	10.841.768,39
2. Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		7.733,44	31.290,10
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		60.750,00	35.020,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		129.301,39	108.297,63
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-5.012.961,98	-5.117.502,78
Rohergebnis		6.299.006,30	5.898.873,34
6. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 30.170,82 Euro (Vorjahr 27.615,83 Euro)	-1.153.044,29 -277.486,10		-1.172.578,61 -273.921,19
		-1.430.530,39	
7. Abschreibungen a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.578.653,48	-1.603.245,41
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-605.589,17	-651.904,50
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung für Rückstellungen 23,71 Euro (Vorjahr 25,46 Euro)		205,64	504,24
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.019.639,94	-1.122.237,06
11. Steuern vom Einkommen		0,00	0,00
12. Ergebnis nach Steuern		1.664.798,96	1.075.490,81
13. Sonstige Steuern		-335.663,37	-348.017,96
Jahresüberschuss		1.329.135,59	727.472,85
14. Einstellung in gesetzliche Rücklage		-135.000,00	-75.000,00
Bilanzgewinn:		1.194.135,59	652.472,85

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2019 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2019

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft der Justizangehörigen Frankfurt am Main (JuBa Genossenschaft) ist eine eingetragene Genossenschaft im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter der Registernummer 73 GnR 679. Sitz der Genossenschaft ist in 60435 Frankfurt am Main, Homburger Landstraße 123.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO vom 17.07.2015). Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Absatz 2 HGB) aufgestellt. Hinweise auf Grund der Erkenntnisse der gesetzlichen Abschlussprüfung für den Jahresabschluss 2018 wurden berücksichtigt. Wiederkehrende Abstimmungen der Nebenbücher sind durchgeführt worden.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit wurden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke, die wahlweise in der Bilanz beziehungsweise Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt. Die Vergleichszahlen für das Vorjahr sind angegeben. Es wurden keine rückwirkenden Änderungen dieser vorgenommen.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht geändert. Änderungen von Posten bei *AKTIVA* und *PASSIVA* wurden nicht vorgenommen.

Die Bewertung der Bilanzposition *Immaterielle Vermögensgegenstände* erfolgte zu Anschaffungskosten. Hierbei sind die planmäßigen Abschreibungen linear auf die Gesamtnutzungsdauer mit 25 % vorgenommen worden.

Das gesamte *Sachanlagevermögen* wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten beziehungsweise zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Dabei werden Eigenleistungen (technische und kaufmännische Bau- und Verwaltungsleistungen) nach § 255 HGB als Herstellungskosten in voller Höhe aktiviert. In 2019 sind technische Verwaltungsleistungen, die auf das Wahlrecht gemäß § 255 Absatz 2 Satz 3 HGB entfallen, verrechnet worden.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des *Sachanlagevermögens* wurden wie folgt vorgenommen:

- > *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten* nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Außenanlagekosten mit 20 Jahren) und bei Wohnbauten, die vom Grunde her vollständig saniert und damit erneuert wurden, sowie Neubauten mit einer Fertigstellung ab 2010 und Zukäufe, nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren (Außenanlagekosten mit zehn Jahren).
- > *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten* nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für einen Laden, von 30 Jahren für das Verwaltungsgebäude (Außenanlagekosten mit zehn Jahren) und von acht Jahren für Garagen oder ähnliches und bei Geschäftsbauten, die vom Grunde her vollständig saniert und damit erneuert wurden, nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren.
- > *Betriebs- und Geschäftsausstattung* unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 7,14 % und 33,33 %. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr 2008 und 2009 als Sammelposten gebildet und mit 20 % abgeschrieben. Ab dem Jahr 2010 sind geringwertige Wirtschaftsgüter voll abgeschrieben.

Die Grundstücke ohne Bauten wurden zu Anschaffungskosten beziehungsweise den niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Bei den *Unfertigen Leistungen* handelt es sich um noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Sie enthalten Fremd- und Eigenleistungen der JuBa Genossenschaft (Hausmeister- und Hauswartkosten) und wurden zu Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten bewertet.

Die Anderen Vorräte sind zu Anschaffungskosten bilanziert worden.

Bei den *Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenständen*, die grundsätzlich zum Nominalwert bewertet sind, wurde allen erkennbaren Risiken Rechnung getragen.

Die Flüssigen Mittel wurden zum Nominalwert bewertet.

Die Rückstellungen wurden unter Beachtung des kaufmännischen Vorsichtsprinzips und Erfahrungswerten für ungewisse

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2019 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2019

Verbindlichkeiten gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind nur bei den Kosten der Aufbewahrungspflichten enthalten. Diese wurden, wie gesetzlich vorgeschrieben, abgezinst und mit einem jährlichen Kostensteigerungssatz von 1 % berechnet.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Angaben zum Jahresabschluss

I. Bilanz

Bei den *Immateriellen Vermögensgegenständen* handelt es sich um EDV-Anwenderprogramme.

Unter den Posten *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten* ist der Wohnungsbestand mit 1.464 Wohnungen, 50 Garagen / überdachten Stellplätzen, 185 Tiefgarageneinstellplätzen, 402 nicht überdachte Kfz-Abstellplätze, 16 Kfz-Hubstellplätzen und acht sonstigen Mieteinheiten erfasst. Die sonstigen Mieteinheiten beinhalten einen Kindergarten und sieben Hausmeisterräume.

Unter den Posten *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten* werden 106 Garagen / überdachte Stellplätze, 74 nicht überdachte Kfz-Abstellplätze und drei sonstige Mieteinheiten (Laden, Imbiss und Verwaltungsgebäude) ausgewiesen.

In allen Fällen wurden die Bauten nach dem 20.06.1948 erstellt.

Bei den *Grundstücken ohne Bauten* handelt es sich um ein Vorratsgelände in Frankfurt am Main, Seckbach-Nord, mit 10.453 qm und um zwei bebaubare Grundstücke in Frankfurt am Main, Bergen-Enkheim, mit rund 3.870 qm.

Die Position *Anlagen im Bau* beinhaltet die angefallenen Kosten von einer Neubau- und einer Sanierungsmaßnahme inklusive einer Dachaufstockung in Frankfurt am Main.

Die Position *Bauvorbereitungskosten* beinhaltet Vorplanungskosten für zwei Sanierungsmaßnahmen, eine Maßnahme für den Anbau eines vorgelagerten Aufzuges und eines Vorhabens von einem Grundstück in einem neuen Baugebiet in Frankfurt am Main.

Die Entwicklung der einzelnen Posten des *Anlagevermögens* stellt sich wie folgt dar:

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand 01.01.2019 Euro	Zugänge 2019 Euro	Abgänge 2019 Euro	Umbuchungen 2019 Euro	Stand 31.12.2019 Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	87.391,51	2.516,71	./.	./.	89.908,22
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	96.312.837,48	./.	./.	2.769.647,46	99.082.484,94
2. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	3.789.555,72	./.	./.	./.	3.789.555,72
3. Grundstücke ohne Bauten	181.342,96	429.777,15	./.	./.	611.120,11
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	657.508,96	29.936,21	14.766,57	./.	672.678,60
5. Anlagen im Bau	5.602.855,78	5.790.166,81	./.	./.	11.393.022,59
6. Bauvorbereitungskosten	251.057,35	2.934.353,93	./.	-2.769.647,46	415.763,82
	106.795.158,25	9.184.234,10	14.766,57	0,00	115.964.625,78
	106.882.549,76	9.186.750,81	14.766,57	0,00	116.054.534,00



IDEEN

Wir verstehen uns als Dienstleister, welcher durch Ideenreichtum, Kommunikation und Kontinuität die Mitgliedergewinnung und Mitgliederbetreuung als seine wichtigste Aufgabe begreift. Und das seit über 70 Jahren.

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2019 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2019

Abschreibungen				Buchwert am		
	Stand 01.01.2019 in Euro	Veränderungen i. Z. m. Abgänge in Euro	des Geschäfts- jahres in Euro	Stand 31.12.2019 in Euro	31.12.2019 in Euro	31.12.2018 in Euro
<i>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	61.895,51	./.	13.181,71	75.077,22	14.831,00	25.496,00
<i>II. Sachanlagen</i>						
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.660.139,38	./.	1.408.925,56	38.069.064,94	61.013.420,00	59.652.698,10
2. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	1.874.000,20	./.	102.984,00	1.976.984,20	1.812.571,52	1.915.555,52
3. Grundstücke ohne Bauten	121.000,52	./.	./.	121.000,52	490.119,59	60.342,44
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	517.660,96	-14.766,57	53.562,21	556.456,60	116.222,00	139.848,00
5. Anlagen im Bau	./.	./.	./.	./.	11.393.022,59	5.602.855,78
6. Bauvorbereitungskosten	./.	./.	./.	./.	415.763,82	251.057,35
	39.172.801,06	-14.766,57	1.565.471,77	40.723.506,26	75.241.119,52	67.622.357,19
	39.234.696,57	-14.766,57	1.578.653,48	40.798.583,48	75.255.950,52	67.647.853,19

Fremdkapitalzinsen wurden im Berichtsjahr nicht aktiviert.

Unter den *Unfertigen Leistungen* werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen.

Unter *Andere Vorräte* sind Gas- und Elektroherde erfasst.

Von den *Forderungen* haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Forderungen	Stand per 31. 12. 2019	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr im Geschäftsjahr	
	Euro	Euro	Euro
1. Forderungen aus Vermietung	40.032,78	1.200,98	887,06
2. Sonstige Vermögensgegenstände	112.226,54	0,00	0,00
	152.259,32	1.200,98	887,06

Die *Forderungen aus Vermietung* resultieren ausschließlich aus zum Jahresende bestehenden rückständigen Mieten, Gebühren und Umlagen.

Die *Sonstigen Vermögensgegenstände* enthalten unter anderem Forderungen aus Überzahlungen, Schadensersatzansprüche aus Versicherungsschäden, Forderungen aus Steuern und sonstige Forderungen.

Die *Flüssigen Mittel* beinhalten Kassenbestände sowie Guthaben bei Kreditinstituten.

Zum 31.12.2019 betragen 131.384,42 Euro die *Geschäftsguthaben* der ausgeschiedenen Mitglieder.

Die *Rücklagen* in 2019 haben sich wie folgt entwickelt:

Bezeichnung	Stand 01.01.2019	Entnahmen 2019	Einstellungen 2019	Stand 31.12.2019
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	1.580.000,00 (1.505.000,00)	./. (./.)	135.000,00 ⁽¹⁾ (75.000,00)	1.715.000,00 (1.580.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	6.077.039,72 (5.622.993,95)	./. (./.)	579.036,82 ⁽²⁾ (454.045,77)	6.656.076,54 (6.077.039,72)
3. Andere Ergebnisrücklagen	5.016.609,74 (5.016.609,74)	./. (./.)	./. (./.)	5.016.609,74 (5.016.609,74)
	12.673.649,46 (12.144.603,69)	./. (./.)	714.036,82 (529.045,77)	13.387.686,28 (12.673.649,46)

(1) Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2019

(2) Zuführung aus dem Bilanzgewinn 2018 gemäß dem Beschluss der Mitglieder auf der Versammlung vom 27.06.2019

() = Vergleichszahlen Vorjahr

Steuerrückstellungen sind nicht gebildet worden.

Sonstige Rückstellungen sind dem nachfolgenden Rückstellungsspiegel zu entnehmen. Es wurden dabei Aufzinsungen gemäß § 277 Absatz 5 HGB berücksichtigt und als Zinserträge gebucht.

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2019 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2019

Rückstellungen für	Stand 01.01.	Zuführung	Inanspruch- name	Auflösung	Umglie- derung	davon Zinsanteil	Stand 31.12.
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. unterlassene Instandhaltung 1 bis 3 Monate	233.500,00	90.000,00	230.471,75	3.028,25	0,00	0,00	90.000,00
2. Prüfungs- und Steuerberatungskosten	43.000,00	32.500,00	31.637,87	4.862,13	0,00	0,00	39.000,00
3. Kosten der Mitgliederversammlung und Veröffentlichung	40.000,00	36.000,00	37.159,06	2.840,94	0,00	0,00	36.000,00
4. Urlaubsrückstellungen und Jubiläen	32.096,33	29.108,35	30.708,00	0,00	0,00	0,00	30.496,68
5. Aufbewahrungskosten	120.200,00	0,00	23,71	9.996,29	0,00	23,71	110.180,00
6. Interne Jahresab- schlusskosten	44.000,00	49.000,00	44.000,00	0,00	0,00	0,00	49.000,00
7. Verwaltungskosten	10.900,00	10.006,00	10.706,72	193,28	0,00	0,00	10.006,00
8. noch anfallende Baukosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	1.773,20	0,00	0,00	1.773,20	0,00	0,00	0,00
	525.469,53	246.614,35	384.707,11	22.694,09	0,00	23,71	364.682,68

Die Zusammensetzung der *Verbindlichkeiten* nach den Fristigkeiten und Sicherungen ergeben sich aus nachfolgendem Verbindlichkeitsspiegel:

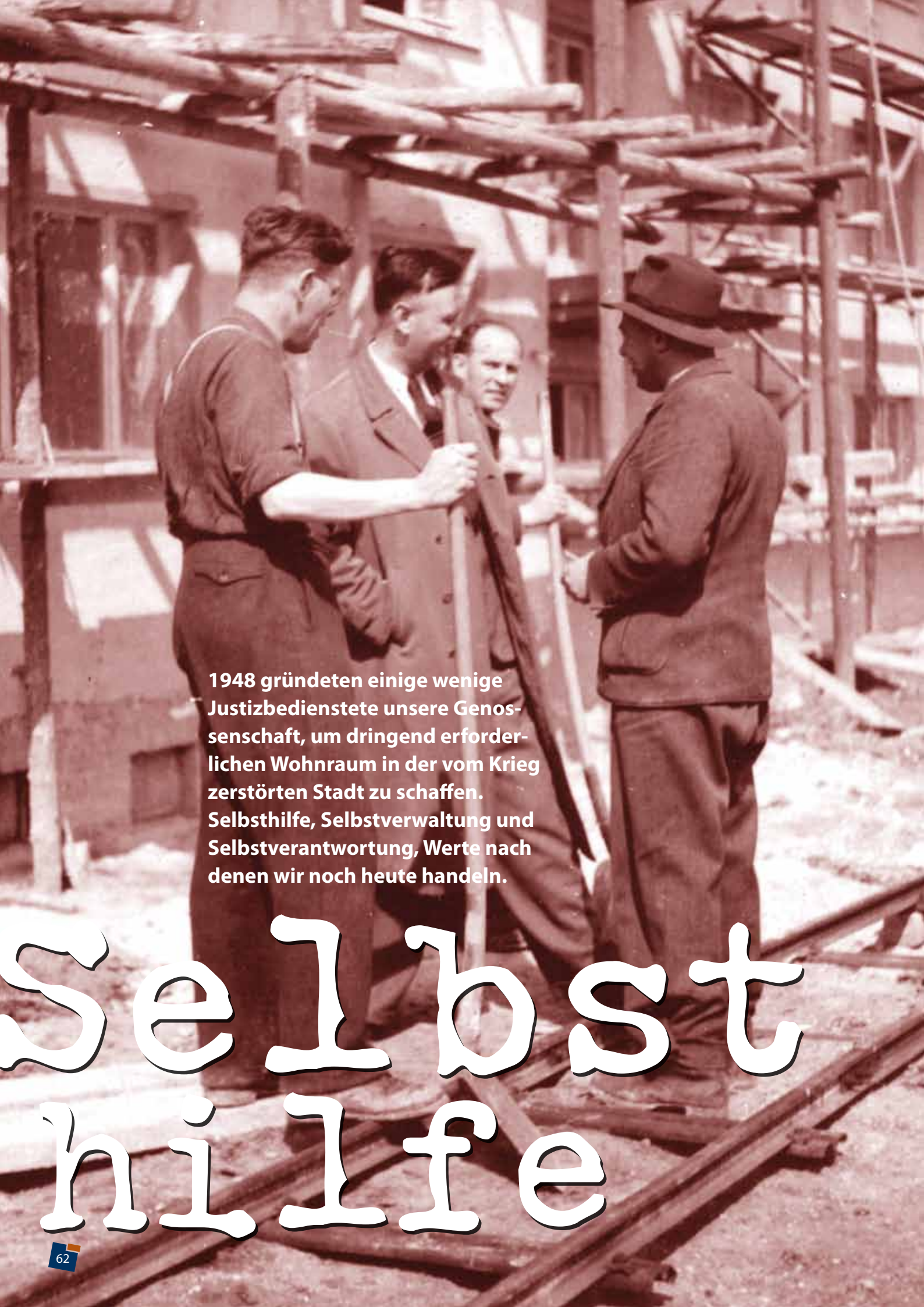
Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit			durch Grundpfandrechte gesichert
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.925.964,49 (47.875.276,77)	2.155.035,27 (1.708.487,14)	8.764.600,24 (7.275.715,97)	44.006.328,98 (38.891.073,66)	54.925.964,49 (47.875.276,77)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.193.341,06 (1.211.710,84)	18.431,50 (18.438,16)	74.653,60 (74.393,40)	1.100.255,96 (1.118.879,28)	1.193.341,06 (1.211.710,84)
3. Erhaltene Anzahlungen	3.044.355,46 (3.023.668,90)	3.044.355,46 (3.023.668,90)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.094,29 (32.972,78)	32.094,29 (32.972,78)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.072.562,89 (1.039.821,61)	1.061.079,72 (1.028.338,44)	11.483,17 (11.483,17)	./. (./.)	./. (./.)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	28.629,47 (35.186,99)	28.629,47 (35.186,99)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)
Summe	60.296.947,66 (53.218.637,89)	6.339.625,71 (5.847.092,41)	8.850.737,01 (7.361.592,54)	45.106.584,94 (40.009.952,94)	56.119.305,55 (49.086.987,61)

() = Vergleichszahlen Vorjahr

Die *Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen* setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
Bauleistungen	677.970,16
Instandhaltungsleistungen	225.331,37
Hausbewirtschaftung	140.936,86
Sächliche Verwaltungskosten	28.324,50
Summe	1.072.562,89

Sonstige Verbindlichkeiten resultieren hauptsächlich aus Steuern und Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern.



1948 gründeten einige wenige
Justizbedienstete unsere Genos-
senschaft, um dringend erforder-
lichen Wohnraum in der vom Krieg
zerstörten Stadt zu schaffen.
Selbsthilfe, Selbstverwaltung und
Selbstverantwortung, Werte nach
denen wir noch heute handeln.

Selbst hilfe

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2019 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2019

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
Sollmieten	8.860.472,55
Erlösschmälerungen	- 214.065,83
Abgerechnete Betriebskosten	2.467.357,23
Erlöse aus Sondereinrichtungen	419,50
	11.114.183,45

Bei der *Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen* handelt es sich um die Differenz aus zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete Betriebskosten gegenüber den für das Vorjahr abgerechneten Betriebskosten.

Die *anderen aktivierten Eigenleistungen* beinhalten eigene technische Verwaltungsleistungen.

Von den *Sonstigen betrieblichen Erträgen* entfallen im Wesentlichen 98.515,89 Euro auf andere ordentliche Erträge, 666,41 Euro auf Erträge aus Automatenprovision, 22.694,09 Euro auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und 7.425,00 Euro auf Eintrittsgelder.

Die *Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung* betreffen:

	Euro
Betriebskosten	2.339.968,42
Instandhaltungskosten	2.506.929,71
Andere Aufwendungen	166.063,85

Von den *Sonstigen betrieblichen Aufwendungen* entfallen unter anderem 13.378,29 Euro auf Abschreibungen auf Forderungen des Umlaufvermögens und 592.210,88 Euro auf sächliche Verwaltungskosten des Betriebes und Unternehmens.

Bei *Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge* handelt es sich um Zinsen auf Forderungen und den Zinsanteil für die Rückstellung der Aufbewahrung.

Die *Zinsen und ähnliche Aufwendungen* betreffen Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (1.010.313,92 Euro), Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten (6.097,14 Euro) und Zinsen für andere Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute (3.228,88 Euro).

Die *Sonstigen Steuern* betreffen mit 334.464,53 Euro die Grundsteuer und 1.198,84 Euro die Kraftfahrzeugsteuer.

D. Sonstige Angaben

Es bestanden keine Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB. Nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen in Höhe von 1.588.910,51 Euro für Erbbauzinsen, Leasingkosten und Bestellobligo. Es wurden keine nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzlage der Genossenschaft hätten.

Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

Die *Bestandsveränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen* hat sich im Vergleich zum Vorjahr aus der Verminderung der abzurechnenden Betriebskosten ergeben.

Die Erhöhung der *Anderen aktivierten Eigenleistungen* folgt daraus, dass vermehrte Bauaktivitäten in 2019 erfolgten.

Die *Sonstigen betrieblichen Erträge* haben sich im Vergleich zum Vorjahr unter anderem auf Grund der Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und der Erträge aus abgeschrieben Forderungen aus Vorjahren vermehrt.

Bedingt durch weniger erwirtschaftete Zinsen hat sich der Ausweis der *Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge* vermindert.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

Bereich	durchschnittliche Mitarbeiteranzahl
Kaufmännische Mitarbeiter	10,21
Technische Mitarbeiter	2,00
Hausmeister	4,81
Regiedienstleister	1,67
Auszubildende	3,00
Raumpflegerkräfte	0,62
Hauswarte	2,00
Insgesamt	24,31

Darüber hinaus waren durchschnittlich 0,34 Aushilfskräfte, 0,49 Mitarbeiterin in Mutterschutz, ein Vorstandsmitglied nebenamtlich und ein Vorstandsmitglied hauptamtlich tätig.

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2019 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2019

Die Organe der Genossenschaft bestehen aus:

Aufsichtsrat

Klaus Radke | Vorsitzender
Vorsitzender Richter am Landgericht a.D.

Barbara Brehler-Wald | Stellvertretende Vorsitzende
Diplom-Verwaltungswirtin

Peter Blum | Schriftführer
Diplom-Finanzwirt

Astrid Heibel | Stellvertretende Schriftführerin
Rechtsanwältin

Erich Ehses
Diplom-Ingenieur

Axel Loebner
Steuerberater

Dieter Reimann
Diplom-Finanzwirt

Wilhelm Schulze-Barantin
Diplom-Bauingenieur (FH)

Susanne Turré
Architektin

Vorstand

Ralf H. Böenkamp | Hauptamtlich
Diplom-Betriebswirt

Hans Hubert Vogel | Nebenamtlich
Diplom-Finanzwirt

Die Mitgliederbewegung für das Geschäftsjahr stellt sich wie folgt dar:

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2019	1.676	22.436
Zugang 2019	121	1.473
Abgang 2019	74	965
Ende 2019	1.723	22.944

Das bereits eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 67.497,47 Euro vermehrt. Die rückständigen Einzahlungen auf das Geschäftsguthaben betragen 34.687,12 Euro.

Der gesetzlich zuständige Prüfungsverband ist der VdW südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt am Main.

Es bestehen Mitgliedschaften beim Arbeitgeberverband der Immobilienwirtschaft (AGV), Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. (VdW südwest), der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (Deswos), Wohnen in Genossenschaften e.V. und der Marketinginitiative Genossenschaften. Darüber hinaus gehören wir der Kooperation der Frankfurter Wohnungsgenossenschaften an.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 von insgesamt 1.194.135,59 Euro – Jahresüberschuss 2019 in Höhe von 1.329.135,59 Euro abzüglich der Einstellung von 135.000,00 Euro in die satzungsmäßige (gesetzliche) Rücklage – wie folgt zu verwenden:

- > Ausschüttung einer Dividende gemäß § 36 der Satzung in Höhe von 2 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben. Das entspricht einer Bardividende von 71.687,01 Euro.
- > Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 1.122.448,58 Euro in die Bauerneuerungsrücklage.

Frankfurt am Main, 29. Mai 2020

**Wohnungsbaugenossenschaft der
Justizangehörigen Frankfurt am Main e.G.**

Der Vorstand

Ralf H. Bökenkamp

Hans Hubert Vogel

Zusammenstellung Kostenanalyse der Hauswirtschaftung nach Bezirken für 2019

Bezeichnung	Anzahl Wohn- ungs- einhei- ten	Anzahl Stell- plätze u.ä.	Anzahl sonstige Mietein- heiten	Über- / Unter- deckung Instand- haltungs- kosten	Über- / Unter- deckung Verwal- tungskosten	Über- / Unter- deckung Betriebs- kosten	Über- / Unter- deckung Sonstige Kosten	Über- / Unter- deckung 31.12.2019
				Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Bezirk 1 Oberrad / Sachsen- hausen	195	38	1	-145.870,10	-52.510,37	-123.996,04	645.664,98	323.288,47
2. Bezirk 2 Bornheim / Ostend / Seckbach	205	32	2	-424.566,00	-68.364,79	-76.048,17	636.511,75	67.532,79
3. Bezirk 3 Eckenheim / Ginnheim / Nordend / Westend	235	38	3	-513.320,27	-85.896,51	-97.738,82	861.609,74	164.654,14
4. Bezirk 4 Preunges- heim	272	219	2	-59.486,53	-106.907,92	-137.326,65	669.804,26	366.083,16
5. Bezirk 5 Bergen- Enkheim I	147	41	1	-94.787,29	-47.480,99	-56.347,00	534.653,94	336.038,66
6. Bezirk 6 Bergen Enkheim II	192	185	1	-716.273,34	-87.571,32	-92.618,61	961.496,23	65.032,96
7. Bezirk 7 Brauns- hardt	138	165	1	3.192,33	-62.837,42	-51.540,67	163.433,85	52.248,09
8. Bezirk 8 Gräfen- hausen	80	115	0	-24.025,98	-33.099,75	-37.924,77	115.414,80	20.364,30
Insgesamt:	1464	833	11	-1.975.137,18	-544.669,07	-673.540,73	4.588.589,55	1.395.242,57
Kennzahlenermittlung je Wohneinheit und Jahr				-1.339,08	-369,27	-456,64	3.110,91	945,93
davon aktivierungsfähiger Aufwand (Großsanierung)				448.122,79	0,00	0,00	-448.122,79	0,00
somit GuV-Rentabilität der Hausbewirtschaftung:				-1.527.014,39	-544.669,07	-673.540,73	4.140.466,76	1.395.242,57
Kennzahlenermittlung je Wohneinheit und Jahr korrigiert				-1.035,26	-369,27	-456,64	2.807,10	945,93

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des VdW südwest

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute und sichere Wohnungsversorgung.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Lagebericht 2019 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögenslage und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die durch einen Jahresüberschuss gekennzeichnete Ertragslage 2019 wird maßgeblich beeinflusst durch den Überschuss aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Frankfurt am Main, den 02.06.2020

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.

Saiko
Steuerberater

Schultze
Wirtschaftsprüfer

Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2019

10
Jahre Mitgliedschaft

Serafina Petralia-Torchiaro
Reinhard Heß
Dominik Breidenbach
Leonhard Michalski
Agnes Egert
Daniela Hinze
Mareike Stenger
Friederike Götze
Franz Pösl
Jasmin Grams
Susanne Jäger
Ines Schaub
Manfred Klein
Karim Haddaji
Thomas Boese
Gabriele Reifenberger
Andreas Kozubek
Asta Jallad
Gordana Tanasic
Vladyslav Dunajevski
Filiz Akbiyik
Florian Schulz
Anja Dirschoweit
Sabina Nezirovic
Michael Delicado
Sehel Köse
Ruth Haile
Yazgül Sanverdi
Gülperi Sahin
Mathäus Kuliberda
Laura Toth

Kerstin Janke
Peter Wittmann
Thomas Krämer
Stefan Kröh
Petra Preßler
Diethart Eisenblatt
Christa Müller
Ina Wirth
Saskia Schmieder
Vlado Vidovic
Ayten Güngör
Murat Küpelikilinc
Anastasia Konstantinidi
Martina Schmidt
Simone Sarras-Schwamm
Jasmin Paul
Kokou Affanou
Patrick Schink
Tomislav Ivosevic
Brigitte Garbacziok
Sadia Asim
Klaus Balkow
Siddik Gora
Annette Baumann
Jürgen Reifschneider
El Mostapha Zourguane
Hüseyin Yildiz
Thomas Hübner
Frank Brokmann
Lena Vockenber
Zinab Boulahfa

25
Jahre Mitgliedschaft

Matthias Uryszek
Silvio Gusikat
Wolfgang Gruszynsky
Detlef Böhme
Petra Landmann
Torsten Heumüller
Torsten Homuth
Cornelia Fara
Fatima Rahou
Katharina Prasser
Ahmed Mouaziz
Berndt Winter †
Marie Sykora
Sabine Kirsch



40
Jahre Mitgliedschaft

**Ernst Zarrath
Hans-Joachim Wirth
Hidir Aslan
Katharina Schnell
Helmut Schallert
Elke Brand
Jürgen Grondinger
Dagmar Bick**

50
Jahre Mitgliedschaft

**Rolf Schwalbe
Günter Dalley**

60
Jahre Mitgliedschaft

**Else-Lore Eiser
Walter Thiergärtner**



Verstorbene Mitglieder der JuBa Genossenschaft

Günter Claus, verstorben am 11. Januar 2019

Udo Lütticke, verstorben am 24. Januar 2019

Ingrid Wodsack, verstorben am 20. Februar 2019

Eva Ludwig, verstorben am 01. März 2019

Fernanda Arnold, verstorben am 06. März 2019

Hans Dahnk, verstorben am 03. April 2019

Willi Karnert, verstorben am 19. April 2019

Ilse Restetzki, verstorben am 23. Mai 2019

Dieter Church, verstorben am 01. Juni 2019

Slobodanka Janjic, verstorben am 08. Juni 2019

Ina Kühn, verstorben am 11. Juni 2019

Harald Hofmann, verstorben am 11. Juli 2019

Karl-Heinz Schönfeld, verstorben am 18. Juli 2019

Alfons Wieder, verstorben am 11. September 2019

Berndt Winter, verstorben am 10. November 2019

Manfred Gransow, verstorben am 11. November 2019

Ottokar Ziegenbalg, verstorben am 16. November 2019

Manfred Falk, verstorben am 02. Dezember 2019

Riza Avci, verstorben am 21. Dezember 2019







**Wohnungsbaugenossenschaft der
Justizangehörigen Frankfurt am Main e. G.**

Homburger Landstraße 123 . 60435 Frankfurt am Main
Telefon (0 69) 61 09 24 - 0 . Fax (0 69) 61 09 24 - 27
I.S.T Servicenummer 0800 / 61 09 24 - 0



www.juba-wohnen.de