

GESCHÄFTSBERICHT 2020

**Einblicke
und
Ausblicke**
für bezahlbares und sicheres Wohnen

Ausblick **Buchwaldstraße**

**Penthouse-Wohnung mit Blick
auf die Frankfurter Skyline – hier
lässt sich's leben.**



Geschäftsbericht 2020

der Wohnungsbaugenossenschaft
der Justizangehörigen Frankfurt am Main e. G.
im 72. Geschäftsjahr

Inhalt

„JuBa“ auf einen Blick	Seite 4
Organe der Genossenschaft	Seite 5
Ein gutes Wohnumfeld für Mensch und Natur	Seite 6
Bericht des Aufsichtsrats	Seite 13
Lagebericht des Vorstands	Seite 14
Bilanz	Seite 56
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 58
Anhang zum Jahresabschluss	Seite 59
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des VdW südwest	Seite 71
Mitgliedschaftsjubilare	Seite 72
Verstorbene Mitglieder	Seite 74

Geschäftsbericht 2020

„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	1.752
Höhe des Geschäftsanteils	160,00 Euro
Anzahl der Geschäftsanteile	23.469
Höhe des Geschäftsguthabens	3.755.040,00 Euro
(Haftsumme)	
Bilanzsumme	80.745.854,46 Euro
Wohnungsbestand	141 Gebäude 1.469 Wohnungen 156 Garagen / überdachte Stellplätze 185 Tiefgarageneinstellplätze 466 Kfz-Abstellplätze 16 Kfz-Hubstellplätze 11 Sonstige Mieteinheiten
Standorte des Bestandes	Frankfurt am Main Weiterstadt
Gesamtnutzfläche	106.916,52 qm
Wohnfläche	105.202,14 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

Ein gutes Wohnumfeld für Mensch und Natur

Das liegt uns bei Modernisierung und Verschönerung unserer Liegenschaften besonders am Herzen

Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit haben bei der Gestaltung und Realisation der Wohnumfelder unserer Liegenschaften höchste Priorität. So schaffen wir hier nicht nur für die Bewohner zusätzliche Orte an denen sie entspannen, ihre Freizeit genießen oder sich mit Nachbarn treffen können, wir bieten auch bedrohten Pflanzen- und Tierarten, wie dem Admiral oder der Biene, dringend benötigte Lebensräume.



Wenn sich dann schon nach kurzer Zeit Ergebnisse sehen lassen, wenn es anfängt zu blühen und die Insekten ihre neuen Lebensräume tatsächlich annehmen, ist das die beste Bestätigung für unser Engagement.



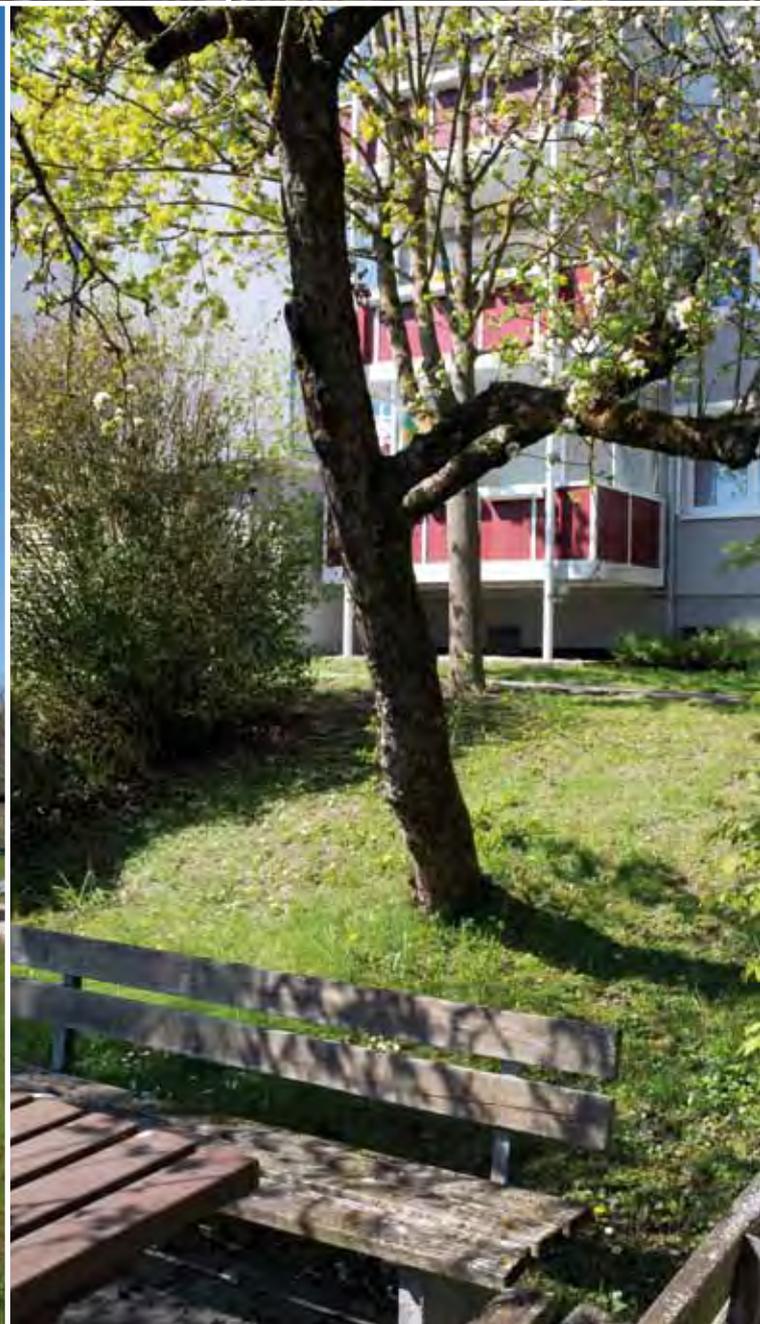


An vielen Stellen im Umfeld der Wohnungen sprießen im Frühjahr die blühenden Blumen und setzen wunderschöne Farbakzente, an denen sich Menschen und Insekten gleichermaßen erfreuen. Zahlreiche Bewohner unterstützen unsere Wohnumfeldprojekte mit viel Engagement und sind tatkräftig bei der Gestaltung und Pflege dabei.



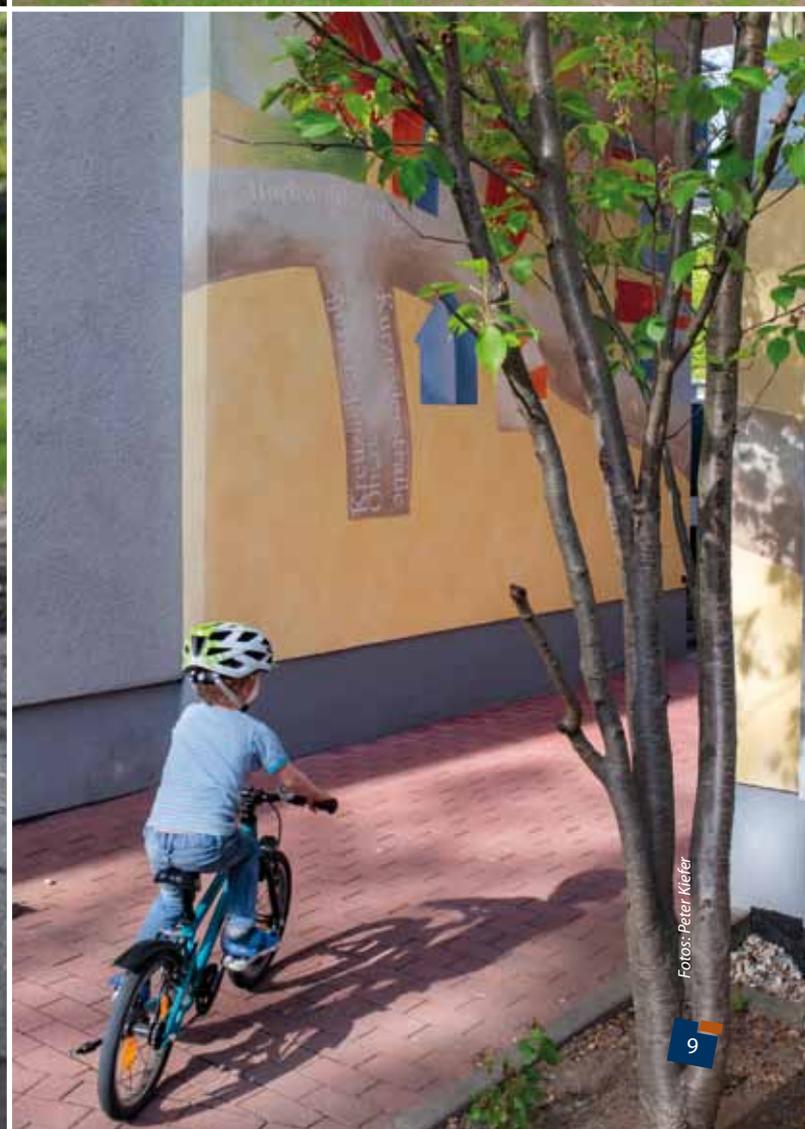


Hier findet man immer ein lauschiges Plätzchen für eine kleine Pause, um einfach mal die Seele baumeln zu lassen.





Auch die Kleinen sollen sich bei uns wohlfühlen. Für ein kindgerechtes Wohnumfeld schaffen wir Spielgeräte und Spielplätze.





Unser Blick richtet sich nicht nur auf die Bepflanzung mit neuen Sträuchern und Bäumen, auch der alte Baumbestand wird von uns fachgerecht und liebevoll gepflegt und damit erhalten.





Nicht zuletzt prägen auch die kreativ und individuell gestalteten Fassaden ein ansprechendes Wohnumfeld.



Ausblick **Leuchte**

**Vogelperspektive – vom
Dach unseres höchsten
Gebäudes im Frankfurter
Stadtteil Bergen-Enkheim.**



Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2020

Das Jahr 2020 war geprägt durch die Corona-Pandemie und die dadurch bedingten erheblichen Einschränkungen und Belastungen für alle Teile des Gemeinwesens, auch für unsere Mitglieder, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Die JuBa Genossenschaft hat die neuen Herausforderungen mutig angenommen und die geplanten Projekte – unter Beachtung der von der Politik gesetzten Regeln – mit Innovationskraft weitergeführt. So sind die im Zuge der abgeschlossenen Großsanierungsmaßnahme Leuchte 53 – 63 in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim in der 2. Bauphase durch Aufstockungen entstandenen weiteren fünf Wohnungen vermietet und bezogen worden.

Mit den Sanierungs- und Dachausbauarbeiten in der Wilhelmshöherstraße 47 – 55 in Frankfurt am Main / Seckbach ist im September 2020 begonnen worden. Die Planungen für einen Neubau mit 24 Wohneinheiten auf dem Parkplatz Leuchte 51a + b in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim sind vorangetrieben worden, so dass der Baubeginn im Sommer 2021 bevorsteht. Daneben ist das Programm zur Modernisierung frei gewordener Wohnungen aus dem Altbestand fortgeführt worden.

In dem Berichtszeitraum fanden eine Aufsichtsratssitzung und vier gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand statt. Ergänzend trat der Prüfungsausschuss zu Prüfungshandlungen und zur Vorbereitung von Beschlussfassungen zusammen.

In dem Geschäftsjahr gehörten dem Vorstand Herr Böenkamp – 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 2021 im Prüfungsausschuss behandelt worden. Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Vorstandes sind in der gemeinsamen Sitzung vom 02. Juni 2021 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. April 2021 (Buchhaltung) überein.

Der Aufsichtsrat billigt die Ausführungen in dem Lagebericht des Vorstandes. Er empfiehlt gemeinsam mit dem Vorstand, die Ausschüttung einer Dividende von 2 Prozent aus dem Bilanzgewinn zu beschließen. Dies entspricht der bewährten Handhabung in den vergangenen Jahren.

Der Aufsichtsrat dankt den im Berichtszeitraum verantwortlichen Vorstandsmitgliedern und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement und ihren Arbeitseinsatz unter den erschwerten Bedingungen der Pandemiebekämpfung.

Frankfurt am Main, 02. Juni 2021

Klaus Radke
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2020

I. Die JuBa im allgemeinen Überblick

Etwa 2,2 Millionen Wohnungen sind im Eigentum der rund 2.200 Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland. Damit leben in den Genossenschaftswohnungen ungefähr fünf Millionen Menschen zu relativ günstigen Nutzungsentgelten. Die Unternehmensform Genossenschaft galt lange Zeit als altmodisch und rückwärts gewandt und wurde in ihrer Wahrnehmung oft belächelt. Diese hat sich geändert. Heute in Zeiten der Pandemie, die alle gemeinsam vor große, neue Herausforderungen gestellt hat, haben die Genossenschaften bewiesen, was sie als Gemeinschaft erreichen und leisten können.

Wir, die JuBa, sind eine Solidargemeinschaft und helfen uns mit- und untereinander. Wir sind nicht auf Gewinnmaximierung aus, für uns gibt es kein immer mehr! Unser Wohnraum ist bezahlbar, und ein Mitglied wohnt sicher wie ein Eigentümer und flexibel wie ein Mieter.

Unsere genossenschaftlichen Werte beziehungsweise Genossenschaftsprinzipien sind:



Der Grundkanon genossenschaftliche Werte	
Förderprinzip	Den Erwerb und die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern
Identifikationsprinzip	Die Genossenschaft vereinigt zwei Funktionen in einer Organisation, die sich sonst im Wirtschaftsleben gegenüberstehen, beispielsweise Mieter und Vermieter
Regionalitätsprinzip	Nach Regionalitätsprinzip werden die Aktivitäten lokaler Genossenschaften auf einen eng begrenzten Wirtschaftsraum beschränkt
Subsidiaritätsprinzip	Das Subsidiaritätsprinzip besagt, dass bestimmte Aufgaben genau dann von zentralen Einheiten übernommen werden, wenn die Primär-genossenschaften diese Funktionen nicht mehr effizient erfüllen können oder wollen
Selbsthilfe	In einer Genossenschaft schließen sich die Mitglieder freiwillig zusammen, um gemeinsam zu wirtschaften. Dabei soll die wirtschaftliche Förderung aller Mitglieder aus eigener Kraft gelingen
Demokratieprinzip	Die grundsätzlichen Entscheidungen werden in einer Genossenschaft in der Generalversammlung der Mitglieder getroffen. Hier hat jedes Mitglied unabhängig von seiner Kapitalbeteiligung nur eine Stimme
Selbstverantwortung	Die Genossenschaft muss marktwirtschaftlich handeln und die Mitglieder haften für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft
Selbstverwaltung	Die Genossenschaft und ihr Vermögen steht ausschließlich im Eigentum ihrer Mitglieder. Diese führen und kontrollieren die Organisation. Ausschließlich Mitglieder besetzen die Organe

Quelle: Zuhause im Quartier Wohnungs-genossenschaften, Nachbarschaften, Stadtteile: Zusammenhänge, Abhängigkeiten und Kooperationen
Die Wohnungswirtschaft VdW, Wohnen in Genossenschaften e.V. NetzwerkStadt

Diese Werte spiegeln sich auch in unserem Unternehmenszweck in § 2 Absatz 1 der Satzung wieder:

„Zweck der Genossenschaft ist die Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine gute und sichere Wohnungsver-sorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Eine Umwandlung bestehender Genossen-

schaftswohnungen in Eigentumswohnungen ist ausge-schlossen. Die Genossenschaft kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrich-tungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienst-leistungen.“

Sich zuhause fühlen zu können, ist ein Zustand, der wohl den meisten Menschen als erstrebenswert gilt. Wohnen ist mehr als vier Wände und ein Dach über'm Kopf. Daher gilt es unterschiedliche Vorstellungen in der Gemeinschaft zu bündeln, auszugleichen und für eine gemeinsame Zukunft zu gestalten, unter Wahrung der genossenschaftlichen Kompetenz eines Unternehmens.



Heute hängen fünf Grundbedürfnisse mit den Gefühlen „zuhause zu sein“ zusammen. Diese sind Sicherheit, Privatsphäre, Geborgenheit, Zugehörigkeit und Eigentum. Detaillierter betrachtet gelten dabei folgende Bedeutungen:



Sicherheit ist nicht nur der physische Schutz, den eine Wohnung bieten sollte, sondern auch Beständigkeit und Bleibenkönnen;



Eigentum zielt nicht vorrangig auf den Rechtstitel ab, sondern auf das Gefühl, verfügen zu können und auf Möglichkeiten der Mit- und Selbstbestimmung in Wohnung und Umfeld und



Geborgenheit und Zugehörigkeit beziehen sich beide ausdrücklich auch auf das soziale Umfeld der Wohnung und weisen enge Zusammenhänge etwa zu Themen wie nachbarschaftliches Leben, Integration et cetera auf.

Bei uns wohnen unsere Mitglieder nicht nur in Wohnungen. Sie wohnen in Netzwerken von Orten, Räumen und sozialen Beziehungen in den jeweiligen baulichen und sozialen Umfeldern. Wir prägen die Zukunft des Wohnens durch das Miteinander unter Beachtung der Nachhaltigkeit und vor allem der Wirtschaftlichkeit.

Bei uns machen einzig unsere Mitglieder „Gewinn“!

II. Geschäftsverlauf

1. Rahmenbedingungen

Seit Anfang 2020 war nichts mehr so, wie wir es kannten. Das Coronavirus hat sich weltweit ausgebreitet. Die Pandemie verursacht seitdem starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Im Vergleich zur Finanzkrise von 2008 / 2009 sind mehr Länder betroffen. Auch wird der wirtschaftliche Schock, durch die zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen, vermutlich alles in den Schatten stellen, was die Weltwirtschaft seit dem zweiten Weltkrieg an Krisen erlebt hat.

Die Welt im Griff von Covid-19



Deutschland stürzt im Corona-Jahr 2020 in eine der schwersten Konjunkturkrisen. Im Staatshaushalt klaffen erstmals seit 2011 wieder tiefe Löcher. Doch gemessen an den Befürchtungen ist Europas größte Volkswirtschaft bisher noch vergleichsweise glimpflich davongekommen.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 Prozent niedriger als 2019. Damit folgte nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder eine Rezession, wobei der konjunkturelle Einbruch schon extrem ist. Für Hoffnung sorgt jedoch der Jahresausklang 2020, da das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im vierten Quartal zum Vorquartal trotz des zweiten Lockdowns nicht mehr schrumpfte.

In einer Analyse des Chefvolkswirts Uwe Burkhart von der Landesbank Baden-Württemberg wird festgestellt: „Eigentlich ein Katastrophenjahr, aber gemessen an den zwischenzeitlichen Befürchtungen konnte man sagen, dass wir noch glimpflich davongekommen sind.“

Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990 – 2021

Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR 2021
Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

jährliche Wachstumsrate des BIP in %



Deutschland kam damit voraussichtlich deutlich besser durch die Corona-Krise als der europäische Durchschnitt aller 27 europäischen Staaten der Union mit -7,5 Prozent. Insbesondere die Wirtschaftsleistungen der großen Mitgliedsstaaten Frankreich und Italien waren mit Einbrüchen von rund 9 Prozent wesentlich stärker betroffen. Und Spanien musste sogar mit einem Rückgang des BIP um 12,4 Prozent rechnen.

Erstmals seit 2011 verzeichnete Deutschland 2020 ein Haushaltsdefizit. Bund, Länder, Kommunen und Sozialversicherungen gaben 158,2 Millionen Euro mehr aus als sie einnahmen. Das Defizit bezogen auf die Wirtschaftsleistung betrug 4,8 Prozent.

Auf der Entstehungsseite des BIP's in Deutschland hinterließ die Corona-Pandemie im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen.

Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft verbuchen (+1,4 Prozent). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hatte nur einen leichten Wertschöpfungsrückgang von -0,5 Prozent.

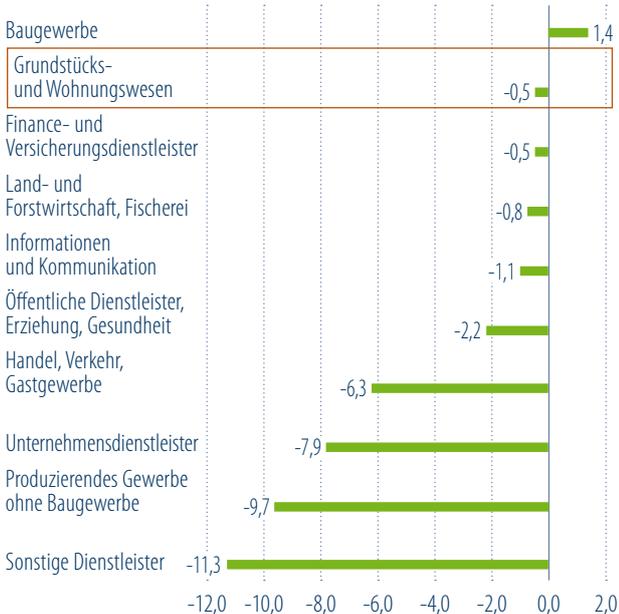
Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate unserer Branche moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Die Immobiliendienstleister beweisen auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft.

Auch auf der Nachfrageseite waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich sichtbar. Das Auf und Ab des pandemiebedingten Lockdowns mit erheblichen Einbrüchen trotz eines kräftigen Aufholprozesses der Wirtschaft am Jahresende führte letztendlich zu einer insgesamt negativen Konjunkturentwicklung.

Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen 2020

Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18



Ausblick **Lettigkautweg**

Vom Balkon schaut man in eine kleine grüne Oase. Wenn dann noch die Balkonblumen als Farbtupfer dazukommen – ein wunderschönes Plätzchen zum Ausspannen.

Eckdaten zur Konjunktorentwicklung in Deutschland

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)							
Reales Bruttoinlandsprodukt	1,5	2,2	2,6	1,3	0,6	-5,0	3,0
Privater Konsum	1,9	2,4	1,5	1,5	1,6	-6,0	3,6
Konsumausgaben des Staates	2,9	4,0	1,6	1,2	2,7	3,4	0,0
Bauinvestitionen	-1,4	3,8	0,8	2,6	3,8	1,5	1,3
Wohnungsbauinvestitionen	-0,7	5,0	0,6	3,0	4,0	2,1	1,5
Exporte	5,4	5,4	5,4	5,4	5,4	-9,9	7,6
Arbeitsmarkt							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	43.122	43.655	44.262	44.868	45.269	44.792	44.997
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,9	1,2	1,4	1,4	0,9	-1,1	0,5
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.795	2.691	2.533	2.340	2.267	2.711	2.607
Arbeitslosenquote	6,4	6,1	5,7	5,2	5,0	5,8	5,7

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2020 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2021 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2020 / Anfang 2021

Insgesamt ist erkennbar, dass die Branchen in Deutschland in der Konjunktorentwicklung wirtschaftlich sehr unterschiedlich betroffen sind. So haben zum Beispiel Lebensmittel-, Einzel- und Versandhandel Umsatzsteigerungen zu verzeichnen, wohingegen Gastronomie, Hotel- und Reiseveranstalter schon oft vor existenzbedrohenden wirtschaftlichen Problemen stehen. Diese Unterschiede sind auch in der Immobilienwirtschaft zu beobachten.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte auch den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde 2020 nur noch von durchschnittlich 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht (-1,1 Prozent). Die Zahl der Arbeitslosen stieg nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit um 19,6 Prozent auf 2,7 Millionen Arbeitssuchende. Die Arbeitslosenquote 2020 betrug 5,8 Prozent. Erstmals seit langem ist die Nettozu-

wanderung nach Deutschland in 2020 so stark gesunken, dass weder der natürliche Bevölkerungsrückgang noch das schrumpfende Erwerbspersonenpotenzial ausgeglichen werden konnte. Somit hat die Bevölkerungszahl Deutschlands leicht abgenommen.

Im Geschäftsbericht 2019 gingen wir von einer normalen wirtschaftlichen Entwicklung auf dem Kapitalmarkt aus. Die außerordentlichen Ereignisse der Pandemie und deren Lockdown haben uns eingeholt. Trotz der harten Eingriffe hat sich die Situation der Kapitalmärkte in Europa zum Jahresende 2020 aber wieder stabilisiert. Das ist dem konzertierten Handeln der Leitbanken und den aufgelegten Förderprogrammen auf nationaler wie multinationaler Ebene zu verdanken. In 2020 gaben die Zinsen in Folge der Pandemie moderat nach. Das Zinsniveau bleibt weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau.

Zinsentwicklung und Refinanzierungssätze der Banken



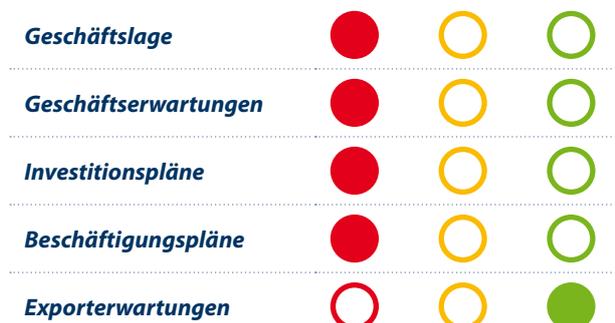
Quelle: BBT Gruppe Financial News, Ausgabe vom 11.01.2021

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen zehn Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 320.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belegung nicht erreicht.

Das Corona Jahr 2020 stellt das Land Hessen und die Kommunen vor ungeahnt große Herausforderungen und krempelt das öffentliche Leben und die Verwaltung innerhalb weniger Monate völlig um. Die Innenstädte sind im Wandel, es ist ein Schub für die Digitalisierung zu verzeichnen, auf den Gesundheitsämtern lastet eine gewaltige Verantwortung, die Finanzen brechen weg, das Auf und Ab im Tourismus und der Gastronomie birgt riesige Gefahren, Vereine wurden lahmgelegt. Insgesamt vielfältige Probleme. Gleiches gilt im Kleinen für alle anderen am Markt Beteiligten.

Die Konjunktur in Hessen stagnierte in der ersten Jahreshälfte 2020 und rutschte in ein negatives Geschäftsklima. Ab Herbst 2020 setzte eine deutliche Erholung ein. Trotzdem bleibt der Geschäftsklimaindex negativ. Die hessischen Unternehmen bleiben sehr zurückhaltend. Dies zeigt auch das folgende Stimmungsbild.

Stimmung im Überblick



Die Ampelfarben zeigen die Veränderung der Salden gegenüber der Vorumfrage. „Grün“ fällt die Bewertung nur dann aus, wenn die Salden im positiven Bereich liegen.

Quelle: Hessische Industrie- und Handelskammer

Weiterstadt, wo die JuBa 218 Wohneinheiten besitzt, ist nicht nur ein Wirtschaftsstandort, sondern bietet für die Beschäftigten einen arbeitsplatznahen Wohnort mit einer herausragenden Infrastruktur und einem vielfältigen Sport- und Kulturangebot. Die zentrale Lage im Herzen der Metropolregion Frankfurt Rhein-Main-Neckar macht Weiterstadt zu einem der gefragtesten Wirtschaftsstandorte. Weltoffen, zukunftsorientiert und innovativ hält die Region jedem Anspruch stand. Vielfalt, Dynamik und Leistungsbereitschaft prägen unseren Wohnstandort auch über seine Grenzen hinaus.

Einwohnerstatistik 2010 – 2020



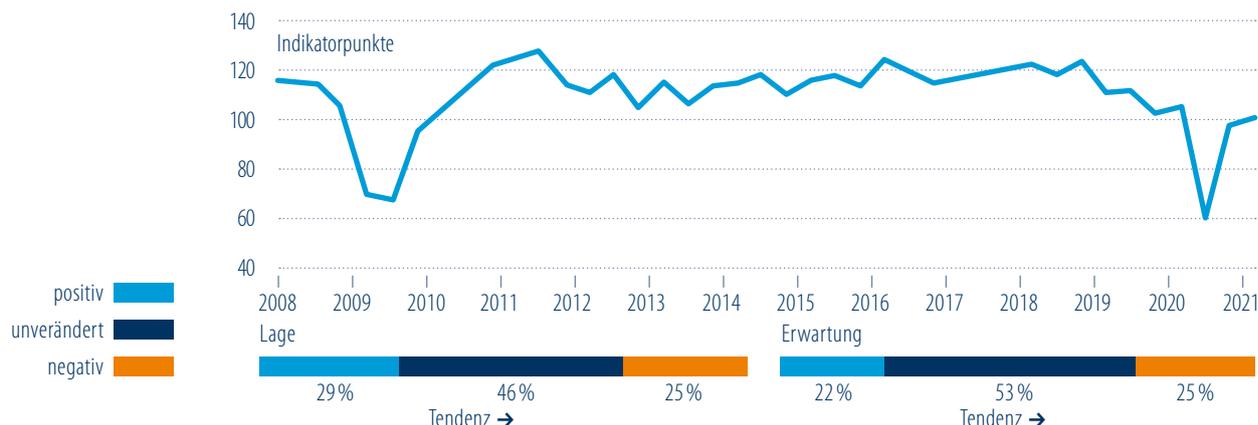
Quelle: Stadt Weiterstadt – Zahlen und Statistiken

Die Entwicklung der Wirtschaft in Südhessen im Jahr 2020 ist stark verknüpft mit dem Verlauf der Pandemie. Im ersten Halbjahr ging es den südhessischen Unternehmen nicht gut. Das Konsumklima war auf einem Tiefstand und Investitionsentscheidungen wurden verschoben. Im zweiten Halbjahr 2020 hat sich die konjunkturelle Lage etwas stabilisiert, wobei der Erholungsprozess des Sommers wieder durch den erneuten Lockdown ein abruptes Ende fand.

Weiterhin fehlen den Betrieben in Südhessen rund 27.000 Fachkräfte. Grund hierfür ist der strukturelle Fachkräftemangel wegen der demografischen Entwicklung.

Geschäftsklima

Quelle: IHK Darmstadt Rhein-Main-Neckar, Konjunkturbericht Jahresbericht 2021



Ausblick **Reinganumstraße**

Balkon mit Aussicht – hier kann man die blaue Stunde und die abendliche Stimmung mit Blick über die Lichter Frankfurts ganz in Ruhe auf sich wirken lassen.

Bedingt durch das Umfeld mit den wirtschaftlichen Gegebenheiten wird der Standort Weiterstadt bei der Vermietungssituation weiterhin ausgewogen sein. Selbst bei einem Verzicht auf das Belegungsrecht durch das Regierungspräsidium Darmstadt konnte durch eigene Akquiseanstrengungen die Vermietung stets sichergestellt werden.

Frankfurt am Main, unser zweiter Standort, zeichnet sich durch die Vielfältigkeit aus. Die Mainmetropole besitzt eine hohe Anziehungskraft. Hier gibt es ein großes Angebot an Arbeitsplätzen, eine sehr gute soziale Infrastruktur und vor allem eine positive Lebenskultur. Auf begrenztem Raum bietet Frankfurt am Main Lebensqualität für seine Bevölkerung.



Bevölkerung

Bevölkerungsstruktur

Bevölkerung	758.574
weiblich (in %)	50,4
bis 17 Jahre (in %)	16,8
65 Jahre und älter (in %)	15,6
ausländisch (in %)	30,0
deutsch mit Migrationshintergrund (in %)	24,1
Bevölkerungsdichte (Einwohner/-innen je km ²)	3.055

Natürliche Bevölkerungsbewegung

lebend Geborene	8.787
Sterbefälle	5.860
Eheschließungen	3.171
Ehescheidungen	1.690

Wanderungsbewegungen

Zuzüge	63.475
Zuzüge je 1.000 Einwohner/-innen	83,7
Wegzüge	60.747
Wegzüge je 1.000 Einwohner/-innen	80,1

Privathaushalte

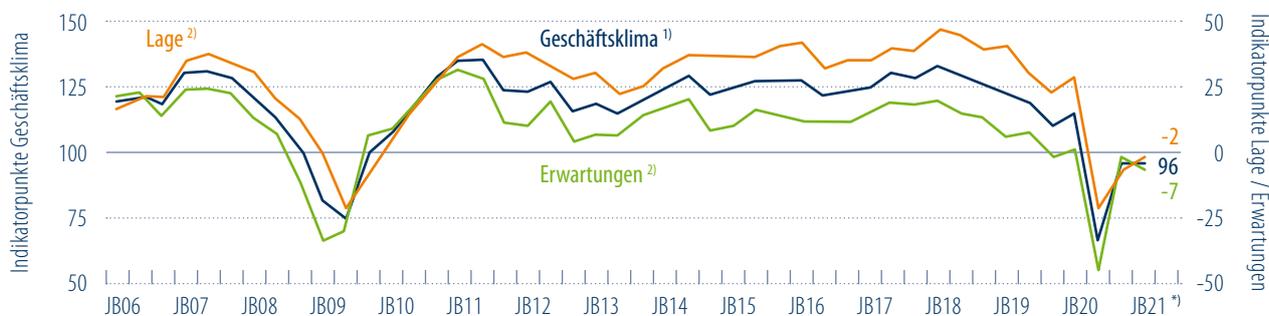
insgesamt	408.355
1-Personen-Haushalte (in %)	52,6
durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,9

Quelle: Stadt Frankfurt Service Rathaus
Zahlen-Daten-Fakten Bevölkerung

Datenstand: 2019

Nach der stets überdurchschnittlichen Entwicklung der letzten acht Jahre stürzte die regionale Wirtschaft infolge der Corona-Pandemie regelrecht ab. Zwar verbesserte sich das konjunkturelle Klima im IHK-Bezirk Frankfurt am Main zum Herbst 2020 und es gab deutliche Anzeichen zur Erholung, aber dieses wurde durch die erneuerten Beschränkungen wieder unterbrochen.

Geschäftsklima für alle Branchen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main



¹⁾ Der Geschäftsklimaindex (linke Achse) dient als Barometer zur Beurteilung der aktuellen und der zukünftigen Geschäftslage in den Unternehmen. Er setzt sich aus der Lagebeurteilung und den Erwartungen der Unternehmen zusammen. Ein Wert von 100 stellt die Grenze zwischen positiver und negativer Gesamtstimmung dar.

²⁾ Die Lage und Erwartungen (rechte Achse) werden als Saldo aus den gewichteten positiven Antworten (Antwort: „wird steigen“) und negativen Antworten (Antwort: „wird sinken“) ermittelt. Neutrale Aussagen bleiben unberücksichtigt.

^{*)} JB: Jahresbeginn 2006 bis Jahresbeginn 2021

Quelle: Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main

Die Frankfurter fühlen sich wohl in ihrer Stadt, wäre da nicht der schwierige Wohnungsmarkt. Es fehlen zehntausende von Wohnungen, die auch noch bezahlbar sein sollten. Bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnungen entsprechend den Notwendigkeiten der einzelnen Gruppierungen in der Realität anstelle in der Theorie sind heute unabdingbar, um den Wohnungsmarkt zu entlasten.

Bauen und Wohnen

Gebäude- und Wohnungsbestand

Gebäude mit Wohnungen	80.605
Wohnungen	401.896
Einwohner/-innen je Wohnung	1,9
Wohnfläche je Einwohner/-in (in m ²)	37,8

Bautätigkeit

Baugenehmigungen (Wohnungen)	5.577
Baufertigstellungen (Wohnungen)	3.779

Quelle: Stadt Frankfurt Service Rathaus
Zahlen-Daten-Fakten Bauen und Wohnen

Datenstand: 2019

Der Wohnungsmarkt in Frankfurt am Main kann im Rahmen unserer Möglichkeiten und auf Basis unseres satzungsmäßigen Auftrags von uns nur bedingt bedient werden. Auch in Zeiten der allgemeinen Schwierigkeiten durch fehlendes Bauland, der präkären Marktsituation et cetera sind die Rahmenbedingungen für ein bezahlbares und sicheres Wohnen trotz allem derzeit noch gewährleistet.

Im Berichtsjahr haben Aufsichtsrat und Vorstand unter Wahrung der verordneten Hygiene-Bestimmungen in gemeinsamen Sitzungen vielfältige Themen, so auch die Lage auf dem Wohnungsmarkt, erörtert, notwendige Beschlüsse gefasst und damit Sorge getragen, den Fortbestand unter erschwerten Rahmenbedingungen der JuBa Genossenschaft zu sichern. Die Gremien haben sich ihrer Verantwortung gestellt. Sie werden dies auch weiterhin in objektiver und sachlicher Art und Weise tun.



Den Geschäftsaktivitäten aus der Satzung ist die Verwaltung stets nachgekommen. Gerade in diesen schwierigen Zeiten wurden allen Gegebenheiten und Notwendigkeiten aus den Wünschen, Anforderungen und Verpflichtungen Rechnung getragen und im Sinne des genossenschaftlichen Handelns umgesetzt. Den täglichen Herausforderungen im Sinne unserer Miteigentümer und Kunden haben wir uns gestellt und im Tagesgeschäft im Hinblick auf die lebende Organisation erfüllt.



In der herausfordernden Zeit sind wir stolz auf das gute Miteinander mit unseren Mitgliedern, Geschäftspartnern, Förderern, Unterstützern und vor allem den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Gemeinsam ist es uns gelungen, mutig und in innovativer Art und Weise Erfolge zu erreichen, gemäß dem Motto „unsere Gemeinschaft ist etwas Besonderes“. Dafür dankt der Vorstand allen vielmals und freut sich auf die Erschließung zukünftiger Potenziale.



2. Bestandsbewirtschaftung

Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten sowie generationsgerechte Wohnungspolitik zu gestalten, sind wichtige Faktoren für soziale Gerechtigkeit und wirtschaftliche Prosperität. Grundlage unseres genossenschaftlichen Handelns ist die Satzung mit den aufgeführten Zielen. Wir verwalten unsere eigenen Bestände nebst damit verbundener Infrastruktureinrichtungen, vornehmlich in der Bestandsbewirtschaftung. Hier werden hauptsächlich die jährlichen Aktivitäten dokumentiert.

Die wichtigen Eckdaten im Jahr 2020 sowie die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten waren wie folgt:

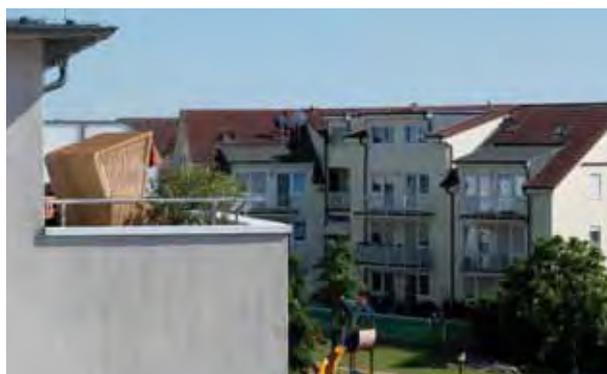
Art	Stand 01.01.	Zugang	Abgang	Stand 31.12.
Gebäude	141	./.	./.	141
Wohnungen	1.464	5	./.	1.469
Garagen / überdachte Stellplätze	156	./.	./.	156
Tiefgaragen-einstellplätze	185	./.	./.	185
Kfz-Abstellplätze	476	./.	10	466
Hubstellplätze	16	./.	./.	16
Sonstige Mieteinheiten	11	./.	./.	11
Wohnfläche in Quadratmeter	104.533,00	669,14	./.	105.202,14
Sonstige Mietfläche in Quadratmeter	1.714,38	./.	./.	1.714,38
Wohn- u. Nutzfläche in Quadratmeter	106.247,38	669,14	./.	106.916,52

Im Jahr 2020 hatten wir nur Abgänge bei den Stellplätzen zu verzeichnen. Hierbei wurde im Rahmen der Fertigstellung beim Bauvorhaben Leuchte 53 bis 63 in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim die Neuanlage der Abstellflächen für die Stellplätze entsprechend den neuen gültigen Normen vorgenommen und großzügige Müllstandorte und deren Einhausungen erstellt. Der Zugang von fünf Wohnungen ist durch die Fertigstellung bei der Dachaufstockung im gleichen Bauvorhaben gegeben. Dies führte zu der Mehrung an Wohnfläche und damit verbunden der gesamten Fläche. Die Entwicklung der bewirtschafteten Einheiten ermöglicht künftig eine bessere Verrechnung im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung und zeigt unser Wachstum.

An unserem Standort Weiterstadt in Südhessen befinden sich 218 Wohnungen mit 15.835,13 Quadratmeter Wohnfläche und in Frankfurt am Main 1.251 Wohneinheiten mit 89.367,01 Quadratmeter Wohnfläche in unserem Bestand.

Frei vermietbarer Bestand mit 1.170 Wohnungen befindet sich ausschließlich in Frankfurt am Main. Weiterhin gelten 299 als öffentlich geförderte Wohneinheiten, davon 218 Wohneinheiten in Weiterstadt. Dies entspricht bedingt durch den Zugang von fünf freien Wohnungen nunmehr 20,35 Prozent des Gesamtwohnbestandes. Das Belegrecht wird durch das Regierungspräsidium Darmstadt (273 Wohnungen), das Polizeipräsidium Frankfurt am Main (22 Wohnungen) und die Stadt Weiterstadt (vier Wohnungen) ausgeübt. Die

Stadt Frankfurt am Main hat bei 22 Wohnungen ein nachrangiges Belegungsrecht.



Wir erneuern, erhalten und erweitern unseren Bestand. Wir versorgen unsere Mitglieder mit Wohnraum und denken an die künftigen Generationen. Wir bieten Nachhaltigkeit für heute und vor allem für morgen im Rahmen eines sozialen Handelns unter Wahrung unserer Maxime. Unsere Gemeinschaft verbindet uns und bietet viel Spielraum für jeden Einzelnen.



3. Neubautätigkeit

Der erste reine Neubau der JuBa Genossenschaft seit 1995 wurde im Geschäftsjahr 2020 weiter planerisch vorangetrieben, obwohl die Genehmigung des Bauänderungsantrages trotz immer wiederholter Zusagen durch die Bauaufsicht aussteht. Jedoch wurde uns nochmals mündlich versichert, dass der Erteilung der Genehmigung keiner Hinderungsgründe entgegenstünden. Der verzögerte formale Akt ist sicherlich den Besonderheiten der Pandemie geschuldet. Unsere Planungen sind darauf ausgerichtet, den Neubau mit Ausnahme der Bepflanzung der Außenanlagen an einem Generalunternehmen zu vergeben. Wir gehen davon aus, dass der Baubeginn entsprechend der Gültigkeit der bestehenden Baugenehmigung noch im Jahr 2021 erfolgen kann.



Der Bau von zwölf neuen Wohnungen als Dachaufstockung in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim, Leuchte 53 bis 63 wurde fertiggestellt. Hierbei sind die letzten fünf Wohnungen aus der Bauphase 2 an unsere neuen Mieter übergeben worden. Zum Stichtag 31.12.2020 betrug die angefallenen Baukosten 4,58 Millionen Euro.



Mit dem Bau von weiteren neun Neubauwohnungen im Rahmen eines Dachausbaus in der Wilhelmshöherstraße 47 bis 55 in Frankfurt am Main / Seckbach wurde begonnen. Der Neubau geht einher mit einer geplanten Modernisierungsmaßnahme. Zum Stichtag 31.12.2020 betrug die angefallenen Baukosten 448,5 T€. Bereits heute haben wir diverse Anfragen zur Anmietung der neuen Wohnungen nach Fertigstellung Ende 2021 beziehungsweise Anfang 2022.



Im Baugebiet Leuchte, hier insbesondere an den Grundstücken aus dem Umlegungsverfahren, geht es wie in der Vergangenheit nur langsam voran. Schon in den 1980er Jahren wurde über das Baugebiet diskutiert. 1995 beschlossen die Stadtverordneten das langwierige Bauumlegungsverfahren. 260 Grundstücke mussten neu geordnet werden. Seit 2005 besteht der rechtskräftige Bebauungsplan. Danach gab es diverse Verzögerungen, wie zum Beispiel die Umsiedlung von Zauneidechsen, die Erkrankung des damit beauftragten Zoologen, die Erhöhung des Grundwasserspiegels nach Schließung eines Trinkwasserbrunnens im Enkheimer Ried, die Beauftragung der Erschließung und so weiter. Heute gehen wir davon aus, dass der Kanal- und Straßenbau bis Januar 2023 erfolgen wird. Sodann sind Bauanträge für unsere zwei Grundstücke (siehe hierzu die gekennzeichneten Häuser in der folgenden Visualisierung) realistisch möglich.



Darüber hinaus haben wir uns um ein weiteres Grundstück, welches gegenüber unseren Häusern Leuchte 55 bis 59 liegt, bei einem unserer im gemeinsamen Verband angehörigen Unternehmen bemüht. Zu unserem Bedauern war dies erfolglos, da die Unternehmensleitung kein Gespräch mit uns führte, und selbst lieber Eigentumswohnungen einzeln vermarkten will.

Unsere stetigen Bemühungen um weitere Grundstücke zwecks Neubaubebauung hatten Anfang 2020 Erfolg. Im Rahmen eines Konzeptverfahrens erhielten wir zusammen mit drei befreundeten Genossenschaften aus der Kooperation Frankfurt im Neubauquartier Hilgenfeld den Zuschlag. Wir wurden ausgewählt, um unter der Zwischenschaltung eines weiteren Unternehmens, welches mit der Stadt Frankfurt am Main kooperiert, eine Realisierung eines Wohnprojektes umzusetzen. Mit Vorliegen eines Letter of Intent (Absichtserklärung, Grundsatzvereinbarung) wurde uns bewusst, dass wir in absoluter Abhängigkeit mit dem kooperierenden Unternehmen wären. Demnach haben wir (der Vorstand) nach Sichtung und Erörterung beschlossen, das Projekt nicht weiter zu verfolgen.

Nichtsdestotrotz werden unsere Bemühungen nach Flächen für einen Neubau in 2020 und darüber hinaus weiter intensiviert. Zu unserem Bedauern waren die Bemühungen noch nicht erfolgreich. Aber unsere Hoffnung lebt weiter!

4. Modernisierung / Instandhaltung

Die Modernisierungsmaßnahme Leuchte 53 bis 63 in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim wurde bis auf die Fertigstellung der Außenanlagen abgeschlossen. Zum 31.12.2020 wurden 9,19 Millionen Euro verausgabt. Bereits heute ist erkennbar, dass wir in Verbindung mit unseren Mietern und Mitgliedern Positives geschaffen haben, welches von Dritten hohe Anerkennung erfährt.



Mit Vorliegen der Baugenehmigung, den notwendigen Gremienbeschlüssen und vor allem der hundertprozentigen Zustimmung aller Wohnungsinhaber wurde die Modernisierungsmaßnahme Wilhelmshöherstraße 47 bis 55 in Frankfurt am Main / Seckbach begonnen. Zum Stichtag sind Kosten in Höhe von 602,7 T€ angefallen. Bedingt durch die Pandemie wird unsererseits verstärkt die Kommunikation in all' ihren Facetten mit allen unseren Beteiligten besonders gewahrt.

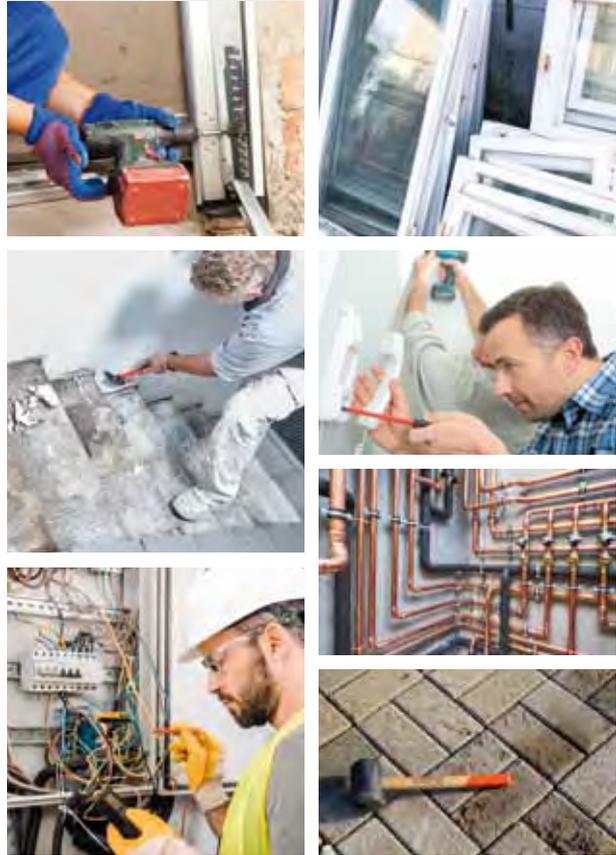
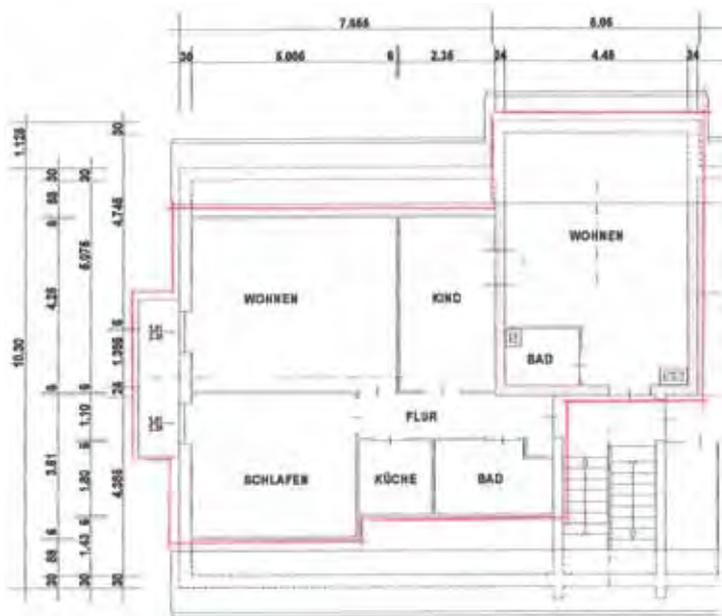


Die Maßnahme zur Ertüchtigung des Verwaltungsgebäudes wurde noch nicht umgesetzt. Die JuBa Genossenschaft musste dieses Unterfangen pandemiebedingt verschieben. Ein Zeitpunkt der Durchführung ist derzeit nicht absehbar.

Die erste Maßnahme, Buchwaldstraße 51 in Frankfurt am Main / Bornheim, im Rahmen des beschlossenen Innovationsprogramms „vorgelagerte Aufzüge“ wurde begonnen. Zum Stichtag 31.12.2020 wurden 215,4 T€ verausgabt. Die Ertüchtigung des Gebäudes zur Reduzierung der Barrieren erfährt bereits heute Anerkennung unserer Mitglieder und Förderer.



Mit Übernahme des Ankaufsobjektes Schlesierstraße 20 in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim konnten wir eine ausbaufähige Dachgeschosswohnung erwerben. Die weiteren Planungen wurden im Berichtsjahr intensiviert. Per 31.12.2020 sind Kosten hierfür in Höhe von 7,6 T€ angefallen.



Die insgesamten Kosten entfielen hierbei insbesondere auf die Gewerke

Ebenso wurde in 2020 der Fünf-Jahres-Plan aufgrund der vielfältigen Erkenntnisse aus unserem Instandhaltungsportfolio überarbeitet und in den Gremien erörtert. Bedingt durch die derzeit laufenden Modernisierungsmaßnahmen ist keine neue Priorisierung festgelegt worden.

Das Geschäftsjahr 2020 war durch zahlreiche Instandhaltungsmaßnahmen geprägt, wozu auch die Wiederherstellung von Wohnungen gehört. Insbesondere durch die Reduzierung des Mehrwertsteuersatzes haben wir im zweiten Halbjahr 2020 kurzfristige Maßnahmen zusätzlich veranlasst. So konnte die Vermietungswürdigkeit und -fähigkeit für den Gesamtbestand verbessert werden. Insgesamt wurden in 2020 unter anderem 26 Wohnungen mit 1.688,08 Quadratmeter Wohnfläche saniert beziehungsweise modernisiert.

Weitere Instandsetzungen unserer Gebäude, Wohnungen und Außenanlagen, ob geplant oder ungeplant, bestimmten unser Tagesgeschäft. Dabei wurden unter anderem folgende Leistungen erbracht:

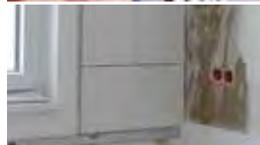
- > Erneuerung von Garagentoren,
- > Austausch von Fenstern,
- > Anstrich von Treppenhäusern,
- > Elektrocheck von Wohnungen,
- > Erneuerung von Sprechanlagen,
- > Austausch und Reparatur von Heizungsanlagen und
- > Überarbeitung von Außenanlagen.



> Außenanlagen mit 132,9 T€,



> Elektro mit 205,3 T€,



> Fliesen mit 259,3 T€,



> Heizung / Sanitär mit 914,9 T€,



> Maler / Tapezierer mit 409,5 T€,



> Rohbau mit 432,1 T€,



> Schreiner mit 325,0 T€ und



> Böden mit 141,9 T€.

A view from a balcony looking out over a stadium complex. In the foreground, a yellow and black striped awning is visible. Below it, a parking lot with several cars and a white van is visible. In the middle ground, there are several tennis courts and a large white building. In the background, a large stadium building with a tall tower and a spire is visible under a blue sky with light clouds.

Ausblick **Feldgerichtstraße**

Freie Sicht auf den Hessischen Rundfunk und gleichzeitig ein Logenplatz bei den Sportveranstaltungen des SC Frankfurt 1880.

Ohne die Verrechnungen der eigenen technischen Leistungen wurden im Berichtsjahr 3,13 Millionen Euro aufgewandt. Dadurch sind 29,26 Euro (im Vorjahr 23,59 Euro) je Quadratmeter Nutzfläche für die „reine“ Instandhaltung ausgegeben worden.

Instandhaltungsausgaben für	2016 T€	2017 T€	2018 T€	2019 T€	2020 T€
wertverbessernde Instandhaltung	1.035,7	981,6	1.014,5	931,2	1.359,2
nicht geplante Instandhaltung	841,7	962,1	823,6	812,8	1.221,5
geplante Instandhaltung	909,5	1.038,4	835,2	762,9	547,3
Instandhaltung insgesamt	2.787,0	2.982,1	2.673,3	2.506,9	3.128,0
nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung	23,3	136,4	338,4	448,1	458,5

Bedingt durch die Altersstruktur des Hausbestandes besteht die dringende Notwendigkeit weiterer Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Diese enormen Anstrengungen sind ein Muss, um Nachhaltigkeit durch Werterhaltung zu erreichen.

Eine relative Sicherheit für die notwendigen Maßnahmen bietet wirtschaftlich die Bauerneuerungsrücklage. Sie wächst stetig Jahr für Jahr durch den jeweiligen Gewinnverwendungsbeschluss in der Mitgliederversammlung. Es besteht derzeit eine Reserve über 63,27 Euro (im Vorjahr 63,66 Euro) pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. Die Verringerung resultiert zum einen aus dem fehlenden Gewinnverwendungsbeschluss über das Geschäftsjahr 2019 und zum anderen aus der Erhöhung der Quadratmeter bei der Wohnfläche. Der Gesamtausweis beträgt wie im Vorjahr 6,66 Millionen Euro.



5. Vermietung

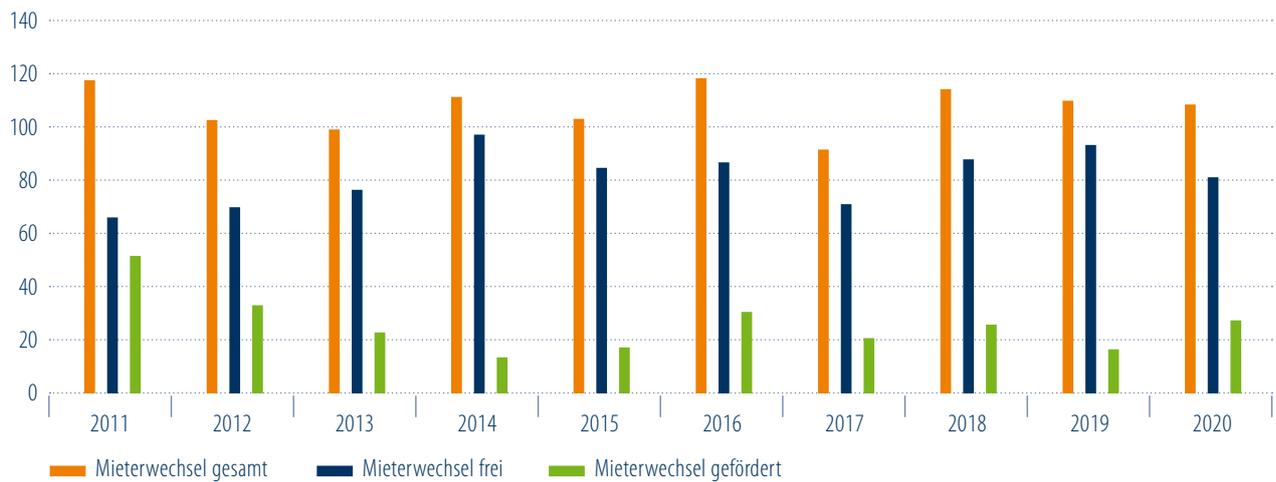
Mit 18 Milliarden Euro haben die Wohnungsunternehmen 2019 erneut eine Rekordsumme in den Neubau und die Bewirtschaftung bezahlbarer Wohnungen investiert. Damit ist die Wohnungswirtschaft, auch vor allem in Zeiten der Pandemie, ein wichtiger Stabilitätsanker für die deutsche Wirtschaft. Die Wohnungswirtschaft geht bislang stabil durch die Corona bedingte Wirtschaftskrise.

Die Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt ist nicht homogen. Sie ist heute mehr denn je regional zu betrachten. In Großstädten und Ballungsräumen ist sie kritisch. Wohnraum ist und bleibt dort Mangelware. Die Herausforderungen, vor denen die Immobilienbranche steht, sind erheblich. Und die COVID-19-Pandemie wird die Wohnungswirtschaft auch wirtschaftlich sowie gesellschaftlich treffen. Für uns steht daher die Sicherung der Wohnung ganz oben auf der Tagesordnung der Krisenbewältigung.

Für unsere Standorte Frankfurt am Main und Weiterstadt haben wir keinen echten Leerstand zu verzeichnen. Beide Standorte liegen in Regionen des stetigen Wachstums an Wohnungsbedarf. Somit ist eine Wiedervermietung grundsätzlich gewährleistet. Auch vor allem unsere modernisierten Wohnungen, die natürlich während der Umbauphase leer standen, verzeichnen eine erhöhte Beliebtheit und Nachfrage.

Die Mieterwechsel erfolgten mit 81 Wohnungswechsel bei freier Vermietung (Vorjahr 91) und 28 Wohnungswechsel mit öffentlicher Belegbindung (im Vorjahr 19). Des Weiteren fanden 76 Mieterwechsel (im Vorjahr 67) bei Garagen, Stellplätzen und ähnlichem statt. Die Fluktuationsrate ist in 2020 auch pandemiebedingt rückläufig, sie beträgt 7,42 Prozent (im Vorjahr 7,9 Prozent).

Mieterwechsel



Die Fluktuation ist meist bei jüngeren Mitgliedern gegeben, die die notwendige Flexibilität am Arbeitsmarkt haben, oder bei Familien, die einen Mehrbedarf an Wohnraum erfüllen. Aber auch eine erhöhte natürliche Fluktuation sowie ein Umzug von Senioren in entsprechende Einrichtungen sowie pandemiebedingte Umzüge sind zu verzeichnen. Gleichwohl ist insgesamt die Zufriedenheit der Mitglieder mit ihrem Wohnraum weiterhin erkennbar.



Die Bestandsmieten haben sich im Vergleich zu den Neu- und Wiedervermietungsmitgliedern in den letzten Jahren deutlich moderater entwickelt. Für einen Teil der Bestandsmieten, vor allem in den dynamischen Großstädten und damit auch für unsere Frankfurter Mitglieder, ist die derzeitige Wohnsituation alternativlos geworden. Im Jahresmittel 2019 lag der Anstieg der Bestands-Nettokaltmieten bei 1,4 Prozent. Die Mietentwicklung im Bestand erreichte somit lediglich die Höhe der Inflationsrate.

Die Nettokaltmieten sind bei den im GdW organisierten Unternehmen von 2018 auf 2019 um 14 Cent je Quadratmeter Wohnfläche auf 5,86 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gestiegen. Dieser Anstieg ist moderat, zumal die Wohnungsunternehmen überdurchschnittlich viel in die Modernisierung ihrer Wohnungen investieren. Deutschlandweit betrug die Bestandsmiete im Jahr 2019 nach Berechnungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) durchschnittlich 6,48 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Durchschnittliche Neu- und Wiedervermietungsmitgliedern in Deutschland 2008 – 2019

Angebotsmieten nettokalt in EUR je m²

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Deutschland	6,07	6,12	6,20	6,38	6,59	6,82	7,06	7,29	7,65	7,99	8,41	8,76
Westdeutschland	6,41	6,46	6,54	6,72	6,93	7,16	7,40	7,64	8,03	8,37	8,79	9,16
Ostdeutschland	5,18	5,23	5,32	5,51	5,71	5,93	6,18	6,37	6,64	7,01	7,41	7,72
Ostdeutschland ohne Berlin	5,01	5,00	5,03	5,11	5,20	5,28	5,36	5,47	5,59	5,76	5,94	6,08

Veränderung der Angebotsmieten zum Vorjahr in %

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Deutschland	1,0	0,9	1,3	2,9	3,3	3,5	3,5	3,2	4,9	4,5	5,2	4,2
Westdeutschland	1,1	0,8	1,2	2,7	3,1	3,3	3,3	3,3	5,1	4,2	5,1	4,2
Ostdeutschland	0,7	1,0	1,7	3,5	3,7	3,9	4,2	3,0	4,3	5,5	5,7	4,2
Ostdeutschland ohne Berlin	0,3	-0,2	0,6	1,6	1,7	1,7	1,4	2,2	2,1	3,0	3,2	2,3

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH

Ausblick **Ulmenstraße**

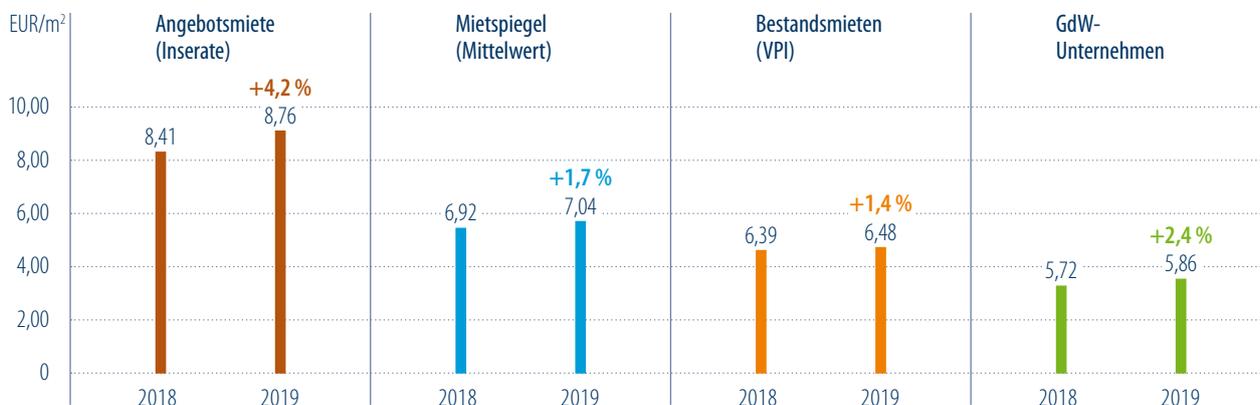
Hier ist man wirklich mittendrin, mit Blick auf den Messturm und äußerst zentral gelegen. Trotzdem bietet sich hier im Frankfurter Westend eine angenehme und ruhige Wohnlage.

Foto: Peter Klefer

Bei einer weitergehenden Betrachtung des Mietniveaus bei den bundesweiten Mietspiegeln liegen die im GdW verbundenen Unternehmen gut 17 Prozent unter dem Wert von 7,04 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Aufgrund der moderaten Mietentwicklung wirkt das Wohnungsangebot der GdW-Unternehmen beruhigend auf das Mietniveau.

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Mietentwicklung 2019 in unterschiedlichen Segmenten im Vergleich zu den Unternehmen des GdW



Zu beachten ist jeweils, dass es zwischen den Regionen große Unterschiede gibt. Die Stadt München ist mit 18,31 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche für Mieter die teuerste Großstadt Deutschlands. Es folgen Frankfurt am Main (14,28 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche), Stuttgart (14,08 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche) und Freiburg (12,88 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche). In Frankfurt am Main scheint sich der Wohnungsmarkt jedoch leicht zu entspannen.

Die JuBa Genossenschaft erhob im Berichtsjahr eine durchschnittliche Miete in Höhe von 7,12 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat (im Vorjahr 7,06 Euro). Die moderate Erhöhung über 0,85 Prozent erfolgte durch Mietanpassungen, die auf Basis gesetzlicher Vorschriften und unternehmerischer Erfordernisse vor allem bei Neuvermietungen durchgeführt wurden. Unsere Miete, die dem mittleren Preissegment im Rhein-Main-Gebiet entspricht, zeigt, dass wir preiswerte Wohnraumversorgung aktiv betreiben.

Die durchschnittliche monatliche Nettomiete für eine Wohnung der JuBa Genossenschaft betrug zum 31.12.2020 rund 509,60 Euro.

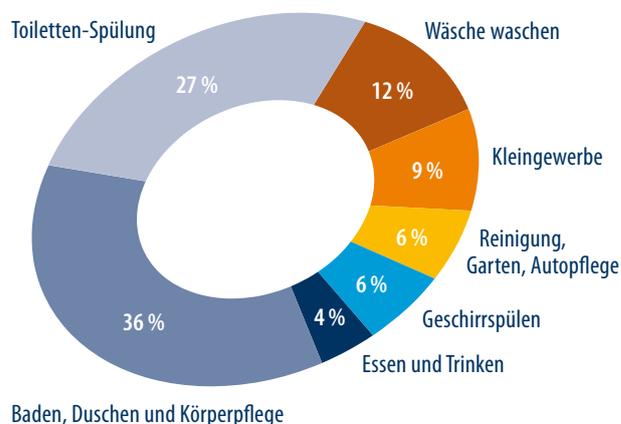
Zu den Wohnkosten gehören auch die Betriebskosten. Sie stiegen weiter kontinuierlich. Vor allem kann die Corona-Krise bei verschiedenen Betriebskosten Spuren hinterlassen. Durch den verstärkten Aufenthalt der Bewohner in den eigenen Wohnungen wird sich die Nutzung der heimischen vier Wände auch in steigenden Verbräuchen im Ver- und Entsorgungsbereich künftig niederschlagen.

Die Deutschen bleiben Weltmeister beim Wassersparen. Der Verbrauch geht seit Jahren zurück. Doch das hat Auswirkungen auf die Wasserpreise. Und auch bei den

Müllgebühren sind die Unterschiede weiter erheblich. Beide Kostenarten gehen seit Jahren konstant aufwärts.

Wofür die Deutschen Wasser verbrauchen

Quelle: Statista



Die größten Preiserhöhungen für die Mieter sind in den letzten Jahren durch steigende Energiekosten, Stromkosten und Steuern entstanden. Die kalten Betriebskosten, zu denen die Wasserversorgung, die Müllabfuhr, die Grundsteuer und andere Dienstleistungen gehören, sind seit dem Jahr 2000 um 30 Prozent gestiegen. Die Stromkosten sind auf Rekordhöhe. So mussten nach Berechnungen des Vergleichsportals Check 24 rund 37,8 Milliarden Euro, gut 900 Millionen Euro mehr als 2019 gezahlt werden.

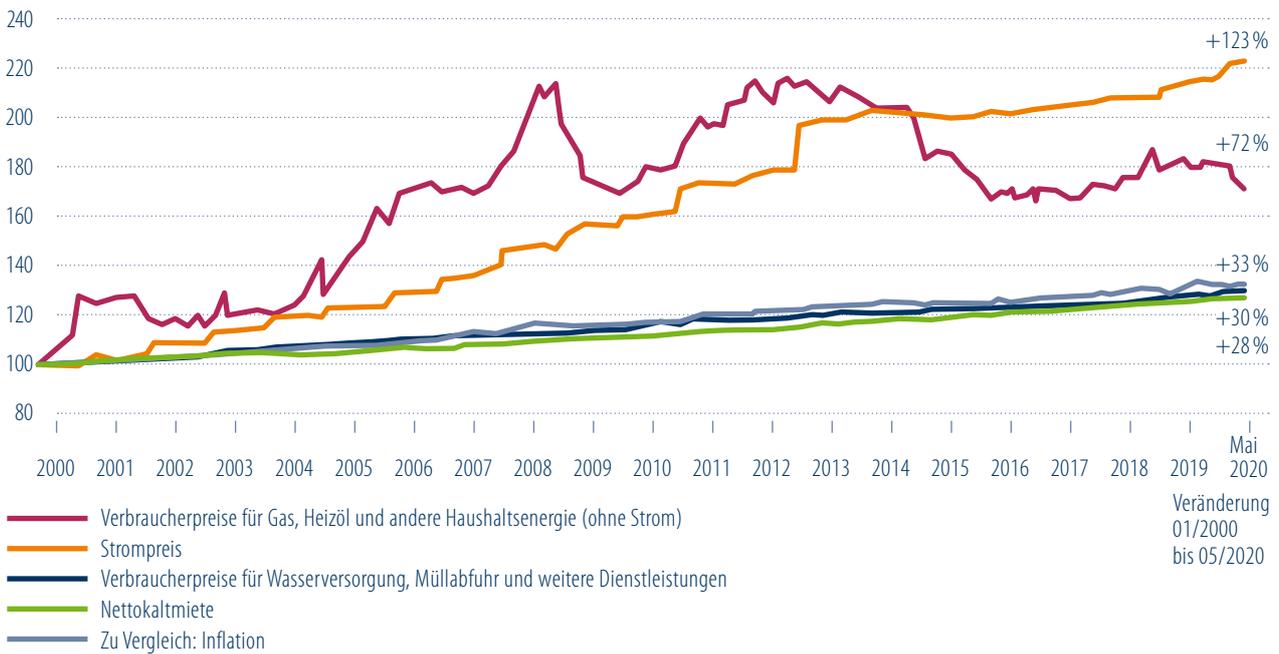
Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind aber weiterhin die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergien, die seit dem Jahr 2000 um 73 Prozent gestiegen sind.

Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

Nettokalmmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte

Quelle:
Statistisches Bundesamt,
Fachserie 17, Reihe 7,
Verbraucherpreisindex

Index: Januar 2000 = 100
allg. Preisentwicklung 01/2000 bis 05/2020 = 33 %



Die Mieter mussten für die kalten Betriebskosten im Jahr 2019 durchschnittlich 1,57 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche vorauszahlen. Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten liegen im Jahr 2019 bei 1,06 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die durchschnittliche monatliche Vorauszahlung für Betriebskosten einer Wohnung der JuBa Genossenschaft betrug am 31. Dezember 2020 rund 172,84 Euro. Unter Beachtung der durchschnittlichen Nettokalmmiete lag die zu entrichtende Bruttokalmmiete durchschnittlich bei 682,44 Euro. Dieses entsprach 9,53 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat bei Beachtung der durchschnittlichen Wohnungsgröße mit 71,61 Quadratmeter Wohnfläche.

Insgesamt ist erkennbar, dass durch unser professionelles Vermietungsmanagement und unsere Investitionen in die Modernisierung und die Instandhaltung die Wohnnebenkosten zunehmend in unserer Nachhaltigkeitsstrategie eingebunden werden. Nur so können unsere bewirtschafteten Wohnungen bezahlbar bleiben.

Nettokalmmiete und Vorauszahlungen für warme und kalte Betriebskosten

bei Unternehmen im GdW 2010 – 2019



Quelle: GdW-Jahresstatistik

6. Mitgliedswesen

Unser Ziel ist die Versorgung unserer Mitglieder mit preiswertem und sicherem Wohnraum. Dies bedeutet, den bestehenden Wohnraum stets den Bedürfnissen unserer Mitglieder in allen ihren jeweiligen Lebenssituationen anzupassen und das Nutzungsverhältnis auf Dauer zu erhalten. Ebenfalls ist unser Versorgungsauftrag auf besondere Dienstleistungen rund ums Wohnen zu ergänzen.

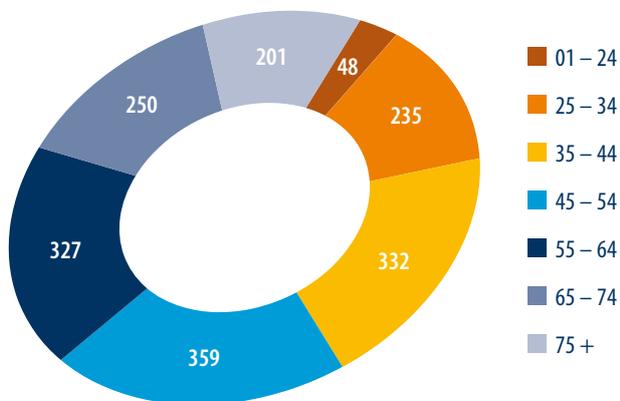


Diesen besonderen Umständen hat die JuBa Genossenschaft in der Form Rechnung getragen, dass zum 01.04.2020 eine neue Vollzeitstelle für die **hausBegleitung** geschaffen und besetzt wurde. Nach der Einarbeitungsphase in den einzelnen **häusern** konnten wir schnell erkennen, wie wichtig diese Art der Betreuung im Zusammenwirken zwischen den Mitgliedern und ihrer Verwaltung heutzutage ist.



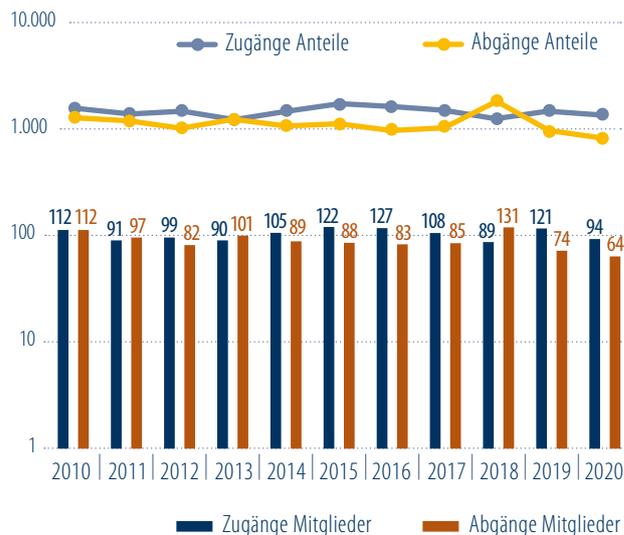
Die Mitgliederbetreuung führte aufgrund der zahlreichen Beratungen und Unterstützungen zu einem allgemeinen Wohlwertgefühl. Ob im Beschwerdemanagement, ob im Projekt Wohnungstausch, ob im Einsatz bei größeren Bauvorhaben, stets war die Mitgliederbetreuung gewährleistet. Gerade durch das Angebot eines Bindeglieds ist das Miteinander positiv für alle Beteiligten.

Altersstruktur der Mitglieder der JuBa Genossenschaft



Die Mitgliederbewegung blieb relativ konstant (+1,68 Prozent). Dem Zugang von 87 Mitgliedern mit 1.261 Anteilen stand ein Abgang von 57 Mitgliedern mit 705 Anteilen gegenüber. Die Abgänge betrafen unter anderem 36 Mitglieder mit 472 Anteilen durch Kündigungen und 19 Mitglieder mit 201 Anteilen durch Tod.

Zu- und Abgänge Mitglieder



Der JuBa Genossenschaft gehören per Stichtag 31.12.2020 nunmehr 1.752 Mitglieder mit 23.469 Anteilen an. Somit halten die verbleibenden Mitglieder durchschnittlich 13,4 Anteile beziehungsweise 2.122,42 Euro je Mitglied (im Vorjahr 2.113,90 Euro).

Die Mitgliederbetreuung erzielt keine eigenen zuzuordnenden Erlöse. Dadurch bedingt ist sie naturgemäß defizitär. Das Engagement zum Wohle unserer Gemeinschaft ist aber nicht nur ein Teil des Ganzen, sondern überzeugt durch das menschliche Miteinander. Und dieses kann keiner monetären Bewertung unterworfen werden. Die JuBa Genossenschaft „schuldet“ diese Art der Dienstleistung seinen Mitgliedern.



III. Darstellung der Lage

1. Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2020 beträgt die Bilanzsumme 80.745.854,46 Euro. Das Gesamtvermögen hat sich um 4,0 Prozent erhöht. Dieser Zuwachs geht hauptsächlich einher mit der Erhöhung des Anlagevermögens (+2,5 Prozent) und der Verminderung des Umlaufvermögens (-4,9 Prozent).

Die Vermögensstruktur hat sich im Einzelnen wie folgt verändert:

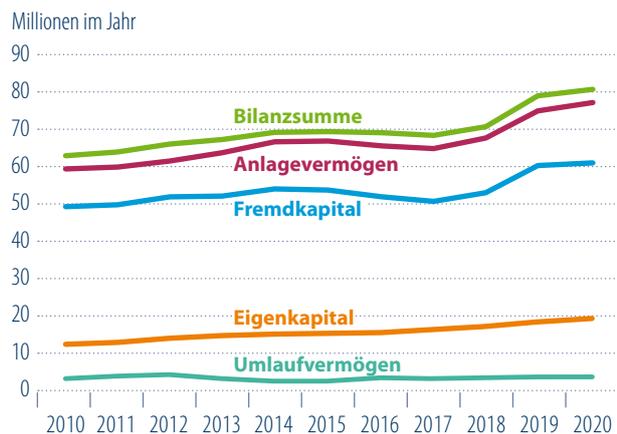
Bilanzstruktur

Aktiva	2020		2019		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur						
Anlagevermögen	77.152,8	95,6	75.256,0	95,2	1.896,8	2,5
Umlaufvermögen	3.579,1	4,4	3.761,8	4,8	-182,7	-4,9
Rechnungsabgrenzungsposten	14,0	0,0	0,7	0,0	13,3	1.900,0
Gesamtvermögen	80.745,9	100,0	79.018,5	100,0	1.727,4	2,2
Fremdmittel	61.648,3		60.661,6		986,7	1,6
Reinvermögen	19.097,6		18.356,9		740,7	4,0
Reinvermögen am Jahresanfang	18.356,9		17.176,4			
Vermögenszunahme	740,7	4,0	1.180,5			

Passiva	2020		2019		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Kapitalstruktur						
Geschäftsguthaben	3.833,7		3.775,1		58,6	1,6
Rücklagen	13.457,7		13.387,7		70,0	0,5
Unverteilter Bilanzgewinn Vorjahr	1.194,1		0,0		1.194,1	
Bilanzgewinn	612,1		1.194,1		-582,0	-48,7
Eigenkapital	19.097,6	23,7	18.356,9	23,2	740,7	4,0
Rückstellungen	491,4	0,6	364,7	0,5	126,7	34,7
Dauerverbindlichkeiten	56.943,6	70,5	56.119,3	71,0	824,3	1,5
Andere Verbindlichkeiten	4.213,3	5,2	4.177,6	5,3	35,7	0,9
Verbindlichkeiten	61.156,9	75,7	60.296,9	76,3	860,0	1,4
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtkapital	80.745,9	100,0	79.018,5	100,0	1.727,4	2,2

Die Aktivierungspolitik bei Maßnahmen aus Neubau und / oder Großmodernisierungen hat das Gesamtvermögen erhöht. Die bilanzierten Aufwendungen betragen rund 3,76 Millionen Euro. Unter Beachtung der Abschreibungen für bebaute Grundstücke von 1,81 Millionen Euro und weiterer anderer Vermögenseinflüsse im Anlagevermögen beträgt die Erhöhung 1,90 Millionen Euro.

Das Umlaufvermögen verzeichnete unter anderem aufgrund der Verminderung von Finanzmitteln einen Rückgang. Insgesamt hat sich das Vermögen der JuBa Genossenschaft um 740,7 T€ (im Vorjahr 489,9 T€) erhöht.



Die verbleibenden Mitglieder halten ein Geschäftsguthaben in Höhe von 3,72 Millionen Euro (Vorjahr 3,64 Millionen Euro). Wiederum konnten wir einen geringfügigen Wertzuwachs von 76,2 T€ verzeichnen. Insgesamt war die unternehmerische Ausrichtung des Eigenkapitals zum Stichtag weiter erfolgreich. Die absolute Erhöhung des Geschäftsguthabens im Bilanzausweis ist auch einhergehend mit der Verringerung des Guthabens der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder (-18,5 T€).

Der Bilanzgewinn beträgt:

	Euro
Jahresüberschuss 2020	682.101,73
Einstellung in die gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	70.000,00
Bilanzgewinn 2020	612.101,73

Nach dem vorjährigen Rückgang der Eigenkapitalquote bedingt durch die Verkürzung der Auseinandersetzungsfrist konnten wir hier wieder ein geringes Wachstum generieren. Die Eigenkapitalquote erreicht 23,7 Prozent (im Vorjahr 23,2 Prozent).

Die Eigenkapitalrentabilität ist ebenfalls weiterhin positiv. Es wurde seit 2015 (1,5 Prozent), über 2016 (2,5 Prozent), 2017 (3,6 Prozent), 2018 (4,2 Prozent) und 2019 (7,2 Prozent) wieder ein positiver Zinssatz (3,6 Prozent) erreicht. Die Quote

festigt das wirtschaftliche Handeln und die Nachhaltigkeit im Sinne des Unternehmenszwecks.

Das langfristige Fremdkapital beinhaltet die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, dem Land Hessen und zweier Kommunen für unsere Bestände. Der Wertzuwachs betrug 824,3 T€ (im Vorjahr 7.032,3 T€) unter Beachtung der planmäßigen Tilgungen in Höhe von 2.128,7 T€. Die übrigen, meist kurzfristigen Verbindlichkeiten spiegeln das Tagesgeschäft mit der Bewirtschaftung und Entwicklung des Bestandes wieder. Die minimale Minderung ist aufgrund des Stichtagsprinzips durch die rege Bautätigkeit erfolgt.

Insgesamt ist die Vermögenslage gestärkt. Nachfolgende weitere Kennzahlen verdeutlichen die erheblichen Anstrengungen und erfolgreichen Bemühungen zum Wohle der Gemeinschaft.

	2016	2017	2018	2019	2020
Eigenkapital je Quadratmeter Nutzfläche	154,66€	160,24€	166,86€	175,58€	178,62€
Geschäftsguthaben je Quadratmeter Wohnfläche	35,02€	35,54€	34,73€	34,84€	35,35€
Langfristiges Fremdkapital je Quadratmeter Nutzfläche	469,44€	455,99€	476,85€	536,75€	532,60€
Anlagendeckungsgrad	98,01 %	97,83 %	97,95 %	98,96 %	98,56 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,38 %	2,52 %	2,55 %	2,96 %	2,03 %
Return on Investment	0,58 %	0,86 %	1,03 %	1,68 %	0,85 %
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren	(keine Vergleichswerte, da erstmalig in 2019 erhoben)			19,3	22,3

Weitere Werthaltigkeiten sind durch Wohnungsneubau, Großmodernisierungsmaßnahmen, Wohnungsmodernisierungen und Instandhaltungen gegeben. Dabei steigt der Wert der einzelnen Immobilie und damit verbunden der Wert der JuBa Genossenschaft. Die Nachhaltigkeit, verbunden mit der Historie und der Zukunft, ist stets gesichert.

2. Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2020 sind, wie in all den Vorjahren auch, die wirtschaftlichen Verhältnisse der Finanzstruktur geordnet. Die Mittelverwendung und Mittelherkunft aus der Bilanz 2020 zeigt sich wie folgt:

Aktiva	2020	2019	Veränderungen	
			Mittelverwendung	Mittelherkunft
	T€	T€	T€	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	12,0	14,8		2,8
Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte m. Wohnbauten	73.072,8	61.013,4	12.059,4	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	1.709,6	1.812,6		103,0
Grundstücke ohne Bauten	490,1	490,1	0,0	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	108,2	116,2		8,0
Anlagen im Bau	1.714,6	11.393,0		9.678,4
Bauvorbereitungskosten	45,5	415,8		370,3
Unfertige Leistungen	2.571,4	2.404,0	167,4	
Andere Vorräte	2,3	7,1		4,8
Forderungen aus Vermietung	45,8	40,0	5,8	
Sonstige Vermögensgegenstände	204,5	112,2	92,3	
Flüssige Mittel	755,1	1.198,5		443,4
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	14,0	0,8	13,2	
Bilanzsumme Aktiva:	80.745,9	79.018,5		

Passiva	2020	2019	Veränderungen	
			Mittelverwendung	Mittelherkunft
	T€	T€	T€	T€
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des GJ ausgeschiedenen Mitglieder	112,8	131,4	18,6	
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	3.718,5	3.642,2		76,3
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsant.	2,4	1,4		1,0
Gesetzliche Rücklage	1.785,0	1.715,0		70,0
Bauerneuerungsrücklage	6.656,1	6.656,1		0,0
Andere Ergebnismrücklagen	5.016,6	5.016,6		0,0
Unverteilter Bilanzgewinn Vorjahr	1.194,1	0,0		1.194,1
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	682,1	1.329,1	647,0	
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-70,0	-135,0		65,0
Steuerrückstellungen	0,0	0,0		0,0
Sonstige Rückstellungen	491,4	364,7		126,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.768,7	54.926,0		842,7
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.174,9	1.193,3	18,4	
Erhaltene Anzahlungen	3.046,8	3.044,4		2,4
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18,9	32,1	13,2	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.123,1	1.072,6		50,5
Sonstige Verbindlichkeiten	24,5	28,6	4,1	
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0		0,0
Bilanzsumme Passiva:	80.745,9	79.018,5		

Ausblick **Leuchte**

Hier auf der Dachterrasse kann man wirklich gut relaxen und gleichzeitig ein weitläufiges Panorama genießen.



Unsere Genossenschaft kann nach den Berechnungen zum Cash Flow Investitionen in Höhe von 2.554,8 T€ (Vorjahr 2.907,8 T€) selbst refinanzieren. So könnten in dieser Höhe liquide Mittel in unserem Bestand investiert werden, ohne dass wir neue Schulden aufnehmen müssten. Auch bedeutet dieses, dass zum Beispiel eine Großmodernisierungsmaßnahme mit einem Plankostenvolumen über rund 6,39 Millionen Euro mit einem Eigenanteil von 40 Prozent durchgeführt werden könnte.

Die Festigkeiten der Finanzlage für 2020 zeigen folgende Verhältnisse:

	2020 T€	2019 T€	Veränderungen T€ %	
Langfristiger Bereich				
Vermögenswerte	77.152,8	75.256,0	1.896,8	2,52
Finanzierungsmittel	56.943,6	56.119,3	824,3	1,47
Unter-/Überdeckung	20.209,2	19.136,7	1.072,5	5,60
Kurzfristiger Bereich				
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	755,1	1.198,5	-443,4	-37,00
Übrige kurzfristige realisierbare Vermögensgegenstände	2.838,0	2.563,3	274,7	10,72
Kurzfristige Verpflichtungen	4.213,3	4.177,6	35,7	0,85
Unter-/Überdeckung	- 620,2	- 415,8	- 204,4	49,16
Stichtagsliquidität	19.589,0	18.720,9	868,1	4,64

Kontokorrentkreditlinien in 2020 bestehen über 1,3 Millionen Euro. Die Kreditlinien wurden nicht in Anspruch genommen. Insofern war die Liquidität jederzeit sichergestellt, was auch künftig unter Beachtung aller hauswirtschaftlichen Gegebenheiten und des Investitionsvolumen zu erwarten ist.

Im Geschäftsjahr 2020 fanden Darlehensprolongationen für die Großmodernisierungsmaßnahme inklusive der Dachaufstockung in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim und für die erste Baumaßnahme aus dem Innovationsprogramm „vorgelagerte Aufzüge“ statt. Daneben wurde ein Darlehen durch den Auslauf der Zinsbindungsfrist umfinanziert. Unser Risiko aus dem Darlehensportfolio im Hinblick auf Vertragslaufzeiten und auf eine Abhängigkeit von einem Kreditgeber ist weiterhin gering. Wie in den Vorjahren auch, können wir künftige Annuitätsreserven in unserem Bestand umfassend reinvestieren.

Im Rahmen geldpolitischer Operationen des Eurosystems können Geschäftsbanken Kreditforderungen als Sicherheiten für ihre Refinanzierung bei der Deutschen Bundesbank einreichen. Dazu müssen die als Kreditnehmer auftretenden Unternehmen als notenbankfähig anerkannt werden. Die immer wiederkehrende jährliche Auswertung der Deutschen Bundesbank hat für uns ergeben, dass die JuBa Genossenschaft als notenbankfähig eingestuft wurde. Hierdurch ist mithin erkennbar, dass die Finanzlage als geordnet gilt.

Aus dem Jahresüberschuss 2020 weist die Ableitung des geldrechnungsmäßigen Ergebnisses wie folgt eine Mehreinnahme aus:

	2016 T€	2017 T€	2018 T€	2019 T€	2020 T€
Wirtschaftlicher Überschuss	348,1	467,5	771,6	1.282,0	661,7
Abschreibungen (insgesamt) / Geldbeschaffungskosten	1.629,5	1.612,1	1.628,7	1.584,8	1.878,2
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-1.425,9	-1.424,9	-1.398,0	-1.818,4	2.128,7
Mehreinnahme	551,7	654,7	1.002,3	1.048,4	411,2

Die Minderung ergibt sich durch höhere Tilgungsleistungen bei gleichzeitigen niedrigeren Zinsaufwendungen. Somit hat die Reduzierung der Mehreinnahme positive Auswirkungen, da Darlehen kürzere Laufzeiten bis zur endgültigen Rückzahlung aufweisen.

Unser Grundsatz der Refinanzierung von künftigen Investitionstätigkeiten aus dem Wirtschafts- und Finanzplan bietet Sicherheit und vor allem Stabilität. Durch die Ausnahme der Refinanzierungen bei aktivierungsfähigen Aufwendungen mit Fremdmitteln entsteht satzungskonformer Wertzuwachs. Damit ist die Wirtschaftlichkeit und die Finanzlage stets gewährleistet. Die JuBa Genossenschaft bleibt dadurch auf Dauer krisensicher!

3. Ertragslage

Unsere JuBa Genossenschaft befasst sich mittelbar und unmittelbar mit den eigenen Immobilien. Diese unterscheiden sich vor allem durch die Transaktionskosten, den Lebenszyklus, den Entwicklungsprozess und die begrenzte Substituierbarkeit von anderen Wirtschaftsgütern. Dabei orientiert sich unser wirtschaftliches Handeln an den Bedürfnissen unserer Mitglieder. Wir sind breit aufgestellt. Auch nutzen wir unseren Spielraum der Gestaltung im Sinne des für uns wichtigen Genossenschaftsgedankens. Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit wird zum Wohle der Gemeinschaft unter Beachtung des Einzelnen generiert. So werden wir unserem Satzungszweck gerecht.

Wie im Vorjahr auch, wird der gesamte Verwaltungsaufwand aus dem Berichtsjahr auf drei Leistungsbereiche verrechnet. Die Ableitung hierbei erfolgt aus der Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Gegebenheiten. Der Jahresüberschuss 2020 beträgt 682.101,73 Euro und setzt sich wie folgt zusammen:

	2016 T€	2017 T€	2018 T€	2019 T€	2020 T€
Hausbewirtschaftung	452,1	565,3	891,7	1.395,2	732,7
Finanzergebnis	0,3	0,1	0,4	-3,0	1,6
Mitgliederbetreuung	-104,3	-97,9	-120,4	-110,2	-72,6
Ordentliche Rechnung	348,1	467,5	771,7	1.282,0	661,7
Außerordentliche Rechnung	48,7	118,7	-44,2	47,1	20,4
Jahresüberschuss	396,8	586,2	727,5	1.329,1	682,1

a) Hausbewirtschaftung

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung betragen einschließlich der Bestandsveränderungen und der zurechenbaren sonstigen betrieblichen Erträge 11,64 Millionen Euro (im Vorjahr 11,18 Millionen Euro). Inhaltlich umfasst die Erlösposition folgende Gegebenheiten:

	2016 T€	2017 T€	2018 T€	2019 T€	2020 T€
Vermietungserträge	8.156,0	8.414,6	8.624,8	8.646,8	8.918,6
Erträge aus abgerechneten Umlagen	2.489,0	2.556,7	2.438,8	2.467,4	2.479,7
Bestandsveränderungen (nicht abgerechnete Umlagen)	41,9	-128,2	31,3	7,7	167,4
Sonstige zurechenbare betriebliche Erträge	115,8	80,7	49,2	61,7	76,4

Die Veränderung von +4,1 Prozent ergab sich aus der Verringerung der Erlösschmälerungen aus Bautätigkeit und der Bestandsveränderung nicht abgerechneter Umlagen. Die Erträge aus den Sollmieten stiegen um 2,9 Prozent (im Vorjahr 2,7 Prozent). Der Ertrag je Quadratmeter Wohnfläche betrug 110,66 Euro (im Vorjahr 106,97 Euro).

Die Bewertung der Forderungen unterlag auch im Geschäftsjahr der besonderen Beobachtung. Insbesondere war pandemiebedingt dem kaufmännischen Vorsichtsgebot vollumfänglich Rechnung zu tragen. Die Erlösschmälerungen aus den Sollmieten von 201,8 T€ (davon aus

Bautätigkeit 22,5 T€), die Forderungsausfälle von 24,8 T€ und die Kosten für Miet- und Räumungsklagen von 3,3 T€ betragen zusammen 2,58 Prozent (im Vorjahr 2,95 Prozent) der Sollmietenerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Demgegenüber wurden Erlöse aus wertberechtigten Mietforderungen der Vorjahre über 11,8 T€ erzielt. Im Rahmen des genossenschaftlichen Auftrages ist die JuBa Genossenschaft stets bemüht, den Ausfall zu minimieren und im Interesse der Gemeinschaft unter Beachtung der einzelnen Belange zu agieren.

Der Aufwand für die Hausbewirtschaftung je Quadratmeter Wohnfläche betrug 103,70 Euro (im Vorjahr 93,62 Euro). Insgesamt wurden 10,91 Millionen Euro (im Vorjahr 9,79 Millionen Euro) verausgabt. Die Erhöhung um 11,45 Prozent ist die Folge der Instandhaltungskosten (+24,78 Prozent) und der Abschreibungen auf Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten (+21,05 Prozent).

Unter der Berücksichtigung der Verrechnung von eigenen technischen Leistungen wurden für die Instandhaltung im Geschäftsjahr 3,73 Millionen Euro (im Vorjahr 3,07 Millionen Euro) aufgewendet. Das entspricht einem Verbrauch von 34,91 Euro (im Vorjahr 28,86 Euro) je Quadratmeter Nutzfläche. Die JuBa Genossenschaft verausgabte unter Einbeziehung des aktivisch begleitenden Aufwands für Großmodernisierungsmaßnahmen durchschnittlich 2.831,32 Euro (im Vorjahr 2.383,37 Euro) für die gesamte Instandhaltung pro Jahr für jede Wohnung. Demgegenüber standen anteilige Erlöse aus der Miete in Höhe von 1.075,36 Euro (im Vorjahr 1.044,29 Euro). Bedingt durch andere zurechenbare Erlöse aus der Hausbewirtschaftung wurden die erhöhten Ausgaben kompensiert.



Die Verwaltungskosten für die Hausbewirtschaftung übersteigen stets die kalkulierbaren Beträge in der Miete gemäß den Vorschriften der II. Berechnungsverordnung. Die Kosten betragen 1.039,1 T€ (im Vorjahr 995,4 T€). Es bestand eine Unterdeckung von 403,71 Euro bezogen auf eine Wohnung und Jahr. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr ist den betrieblichen Notwendigkeiten für den vermehrten Personalbedarf und den Tarifsteigerungen geschuldet. Der Verwaltungsaufwand je Quadratmeter Wohnfläche betrug 9,88 Euro (im Vorjahr 9,52 Euro).

Das wirtschaftliche Ergebnis der Hausbewirtschaftung für 2020 schließt mit einem Überschuss von 732,7 T€ (im Vorjahr 1.395,2 T€). Dieser konnte durch moderate Erlössteigerungen verbunden mit einem stets optimierten Kostenmanagement erreicht werden. Für die künftige Erzielung von positiven Ergebnissen bleiben die Bestrebungen der Bestandserhaltung unsere tagtägliche Herausforderung.

b) Finanzergebnis

Wie auch im Vorjahr bietet der deutsche Zinsmarkt keine rentablen Möglichkeiten für risikoarme Anlagen. Der Markt hat sich mittlerweile so gewandelt, dass die Kunden den Banken Geld mitbringen müssen, um monetäre Mittel anlegen zu können. Dieser Umstand ist volkswirtschaftlich eigentlich völlig artfremd.

Die Kapitaldispositionen, die im Ergebnis die Summierung der Zinsaufwendungen und -erträge widerspiegeln, standen in absoluter Abhängigkeit zum Zinsmarkt. Das Finanzergebnis im Geschäftsjahr schließt wirtschaftlich mit einem geringfügigen Überschuss in Höhe von 1,6 T€ (im Vorjahr Unterdeckung 3,0 T€). Der Überschuss fließt, wenn auch marginal, in die monetären Zahlungsströme der Hausbewirtschaftung ein.



c) Mitgliedswesen

Die kontinuierliche Mitgliederbetreuung war unter Einhaltung der pandemiebedingten Kontakt- und Hygieneregeln stets gewahrt. Das Engagement zum Wohle unserer Gemeinschaft ist nicht nur ein Teil des Ganzen, sondern überzeugt durch das menschliche Miteinander. Der Bedarf an Betreuung / Begleitung war gerade durch die Krisenzeit stetig gestiegen. Diese Art der Dienstleistung ist enorm wichtig im Verhältnis der JuBa zu ihren Mitgliedern. Sie entspricht unserem Förderungszweck. Wir bieten Hilfe, Unterstützung, Beratung und all' die gesellschaftlichen „Soft Skills“ des sozialen Miteinanders.

Im Tagesgeschäft steht diese Sparte in großer Abhängigkeit zur Fluktuation und der individuellen Lebenssituation

unserer Mitglieder und Mieter. Erlöse werden hauptsächlich in Form des Eintrittsgeldes bei der Zeichnung neuer Mitgliedschaften generiert. Aufwendungen entstehen durch verrechnete Personal- und Verwaltungskosten.

Im Geschäftsjahr 2020 überstiegen die zurechenbaren Aufwendungen die entsprechenden Einnahmen. Der Fehlbetrag beträgt 72,6 T€ (im Vorjahr 110,2 T€).

Die Verringerung der Unterdeckung ist der Pandemie geschuldet, da durch die Lockdowns bestehende Ressourcen nicht immer abgerufen wurden. Naturgemäß ist die Mitgliederbetreuung defizitär, da keine Umsätze generiert werden können. Wir haben einen menschlichen und sozialen Auftrag, den wir tagtäglich gerne erfüllen.

d) Außerordentliche Rechnung

Abgrenzungsbezogene Aufwendungen aus Vorjahren et cetera und Erträge aus den Auflösungen von Rückstellungen sowie aus sonstigen betrieblichen Erträgen sind in der außerordentlichen Rechnung zu verrechnen. Dabei sind nur für die Aufwendungen Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten eingeflossen. Das Ergebnis über 20,4 T€ (im Vorjahr 47,1 T€) konnte das Gesamtergebnis der JuBa Genossenschaft positiv mitgestalten.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Unsere Satzung gibt uns den rechtlichen Rahmen, um als Wirtschaftsunternehmen am hiesigen Immobilienmarkt erfolgreich bestehen zu können. Dabei handeln wir als reine Vermietungsgenossenschaft im Interesse unserer vielfältigen Gemeinschaft. Wir schaffen, erhalten, bewirtschaften und verwalten grundsätzlich unsere eigenen Bestände nebst damit verbundener Infrastruktureinrichtungen. Wir gewährleisten ein sicheres, gutes und preiswertes Wohnen für unsere Mitglieder.

Obwohl wir erhebliche Anstrengungen für die Erhaltung der Bausubstanz der Gebäude und Wohnungen tätigen, konnte insgesamt, wie seit Jahrzehnten auch, ein positives Ergebnis erreicht werden. Die Nachhaltigkeit und damit verbunden die Zukunftssicherung sind auf Dauer gewährleistet.

Die Verwaltung der JuBa Genossenschaft hat sich den täglichen Herausforderungen gestellt. Der dynamische Prozess der lebenden und lernenden Organisation hat uns angetrieben, um auf Basis des Genossenschaftsgedankens Leistungen für unsere Mitglieder zu bewirken.

Nachstehende Kennzahlen zeigen, dass die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft geordnet ist. Wir entsprechen allen gesetzlichen Erfordernissen und vor allem der nachhaltigen Wirtschaftlichkeit.

	2020	2019	2018	2017	2016
Ertragskraft je Quadratmeter Wohnfläche	6,97 %	13,35 %	8,66 %	5,49 %	4,39 %
Umsatz je Quadratmeter Wohnfläche	84,78 €	82,70 €	82,41 €	80,36 €	77,82 €
Durchschnittliche Verschuldung je Quadratmeter Nutzfläche	532,60 €	536,75 €	476,85 €	455,99 €	469,44 €
Fremdkapitalzinsen je Quadratmeter Wohnfläche und Monat	0,74 €	0,79 €	0,85 €	0,89 €	0,97 €
Zinsdeckung	12,13 %	11,39 %	12,54 %	13,35 %	14,92 %
Personalquote	13,09 %	12,86 %	13,30 %	12,98 %	12,81 %
Betriebskosten je Quadratmeter Wohnfläche und Monat	2,04 €	1,92 €	1,67 €	1,91 €	1,93 €
Anteil der Verwaltungskosten an den Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung	9,12 %	8,96 %	9,53 %	9,69 %	9,98 %
Investitionen im Bestand je Quadratmeter Nutzfläche	70,06 €	115,01 €	73,20 €	42,76 €	34,72 €
Wertschöpfung je Mitarbeiter	447,5 T€	425,2 T€	407,1 T€	427,3 T€	426,3 T€
Tilgungskraft	1,20 %	1,60 %	1,70 %	1,48 %	1,39 %
Fremdkapitalkosteneinsatz	1,67 %	1,80 %	2,20 %	2,41 %	2,57 %
Rentabilität der Mietforderungen	0,49 %	0,45 %	(keine Vergleichswerte, da erstmalig in 2019 erhoben)		
Wirtschaftliches Ergebnis der Hausbewirtschaftung je Quadratmeter Nutzfläche und Monat	0,57 €	1,09 €	(keine Vergleichswerte, da erstmalig in 2019 erhoben)		

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn aus dem Berichtsjahr – unter Beachtung des Vorbehalts des Gewinnverwendungsvorschlags zum Jahresabschluss 31.12.2019 von insgesamt 1.194.135,59 Euro – in Höhe von insgesamt 612.101,73 Euro, wie folgt zu verwenden:

- > Ausschüttung einer Dividende gemäß § 36 der Satzung in Höhe von zwei Prozent auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben (Stand 01.01.2020). Das entspricht einer Bardividende von 73.261,78 Euro.
- > Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 538.839,95 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

Die JuBa Genossenschaft hat eine lebende und lernende Organisation. Dieses bedeutet, dass unser Handeln sich an den Grundsätzen einer Genossenschaft unter Beachtung der Unternehmenswirtschaftlichkeit orientiert. Wir modernisieren stets unseren Aufbau und vor allem unseren Ablauf. Das bedarfsgerechte Wirken für unsere Kunden beziehungsweise Mitglieder hat stets Vorrang und ist unser Motor.



Besonders unser Risikomanagement lebt von seiner Dynamik. Durch diverse Auswertungen, Beobachtungen, Analysen, Austausche und andere vielfältige Informationsquellen wird die Wirtschaftlichkeit und die Nachhaltigkeit grundsätzlich sichergestellt. Die dauerhafte Zahlungsfähigkeit und der Erhalt des Eigenkapitals werden stets durch unser Agieren gewährleistet.

Bedingt durch vielfältige Neuerungen und Veränderungen von Gesetzen, Normen und Richtlinien sowie aus den Erfahrungen heraus, wird unsere Organisation wiederkehrend im Rahmen eines Auditverfahrens den Erfordernissen angepasst. Nur durch die stetige Weiterentwicklung des gesamten Compliance Management System erreichen wir die erforderliche Risikominimierung. Das vertrauensvolle Zusammenwirken aller ist unser Grundsatz. Erkennbare Risiken in der Selbstverwaltung sind nicht gegeben, auch nicht in den derzeitigen Zeiten der Pandemie.



Die Wohnsituation vieler Menschen sei prekär. Dieses gefühlte Klischee stimmt nicht ganz. Denn 45 Prozent der Deutschen wohnen in einem Haus oder in einer Wohnung mit vier oder mehr Zimmern. Auch steigt seit Jahren die genutzte Wohnfläche kontinuierlich. Derzeit liegt diese inzwischen bei 47 Quadratmetern pro Person. So würde eine Familie mit zwei Kindern in einem Haus oder einer Wohnung mit 188 Quadratmetern leben. Die durchschnittliche Wohnung in Deutschland ist 92 Quadratmeter groß. 42 Prozent der Deutschen wohnen allein, jeder dritte Haushalt ist ein Zwei-Personen-Haushalt, Drei-Personen-Haushalte sind schon die Ausnahme und nur 12 Prozent der Deutschen leben zu Dritt, gefolgt von Vier-Personen-Haushalten mit 9 Prozent und Haushalten mit fünf oder mehr Personen mit 4 Prozent. Forscher gehen heute davon aus, dass die Zahl der Single-Haushalte weiter steigen dürfte. Also werden kleinere Wohnungen noch stärker nachgefragt sein, größere Wohnungen hingegen nicht.

Die Zahlen vom Statistischen Bundesamt sind in der Gesamtbetrachtung sehr eindrucksvoll, aber bekanntlich regional unterschiedlich zu sehen. Gerade durch unsere Unternehmensform ist der Wunsch nach einem lebenslangen Wohnen in den einzelnen Lebensphasen erkennbar. Dieses bedeutet, dass wir als Wohnungsanbieter sowohl Kleinst- wie auch Großwohnungen im Portfolio haben sollten. Hierdurch besteht ein überschaubares Risiko durch eine stetige Fluktuation und damit verbunden höheren Verwaltungskosten bei einem Mieterwechsel.

Die Preise für Immobilien und Mieten sind in Deutschland höchst unterschiedlich. Tendenziell steigen die Kaufpreise für Wohnungen deutlich stärker als die Mietpreise. Forderungen nach Mietendeckel und Mietenstopp erscheinen wenig hilfreich. Gleichwohl gab es in Hessen Verschärfungen im Mietrecht. So gilt weiterhin die Mietpreisbremse und auch die Kappungsgrenzenverordnung. Daneben wurde das Mietspiegelrecht reformiert. Für Wohnungsunternehmen wird es zunehmend schwieriger im Dickicht von Gesetzgebung und Rechtsprechung den Durchblick zu behalten und erfolgreich zu planen. Daher helfen unsere bestehenden Partnerschaften und Mitgliedschaften, um auch hier zielgerichtet für die Gemeinschaft wirken zu können.





Ausblick Platenstraße

Aus dem Fenster schaut man direkt auf den „Ginnheimer Spargel“. Der Fernsehturm ist seit Jahrzehnten ein bekanntes Frankfurter Wahrzeichen.

Unsere Mitglieder wissen am besten, dass die gesamten Anforderungen aus vielen Bereichen an unsere Genossenschaft stetig zunehmen. Wir hoffen, dass künftig die Politik in der Wohnungswirtschaft zurückhaltend agiert und uns nicht vor finanziell unlösbare Aufgaben stellt. Wir gehen heute davon aus, dass die Mieten in den Ballungszentren und Großstädten weiter steigen werden. Gerade deswegen leisten wir unseren gemeinnützigen Beitrag für das Leben an unseren Standorten, indem wir durch besondere Mietberechnungsmodelle dafür Sorge tragen, dass sich unsere Mitglieder ihre Wohnungen auf Dauer leisten können.

Insgesamt ist das Risiko von Mietausfällen sicherlich in Einzelfällen gegeben. Durch unser Mietschuldenmanagement und unserer Beratungs- und Betreuungsangebote ist es in seiner Gesamtheit jedoch als gering zu betrachten.

Gleiches gilt für Zahlungsstromschwankungen und für allgemeine Liquiditätsrisiken. Wir sind finanziell gut gerüstet, da unser derzeitiges Mietniveau im Bedarfsfall weitere Spielräume für mittelfristige Erhöhungen der einzelnen Kaltmiete zulässt. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher Corona bedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.



Mit Sorge sehen wir die Entwicklungen der zweiten Miete. Nicht nur dass die warmen Betriebskosten teilweise überproportional steigen, sondern auch die Kosten der kalten Betriebskosten. Bedingt durch immer neue Ideen der Politik, zum Beispiel zur Änderung der Heizkostenverordnung, des Telekommunikationsgesetzes und geplante CO²-Abgaben sollen Kosten auf den Vermieter „abgewälzt“ werden. Dieses bedeutet eine Verschiebung, die zwar den Einzelnen entlastet, für uns aber das gemeinschaftliche Vermögen schmälert. Auch ist erkennbar, dass der Preisanstieg insgesamt in Anlehnung an die Baukosten, Fahrt aufgenommen hat. Das Risiko des Anstiegs der

Nebenkosten ist somit umfänglich gegeben, wird aber aufgrund unserer gesunden Struktur wohl aufgefangen werden können.

Ende 2019 gab es laut dem statistischen Bundesamt in Deutschland 42,5 Millionen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Der Wohnungsbestand stieg zum Vorjahr um 0,7 Prozent oder 277.400 Wohnungen. Somit kamen Ende 2019 auf 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner 511 Wohnungen und damit 16 Wohnungen mehr als neun Jahre zuvor.

Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Deutschland

Gegenstand der Nachweisung	2019	2010	Veränderungen 2019 gegenüber 2010	
			absolut	in %
Wohnungen				
Insgesamt (1.000)	42.512,8	40.479,3	2.033,5	5,0
je 1.000 Einwohner/-innen	511 ^{a)}	495	16	3,2
Wohnfläche				
Insgesamt (Millionen m²)	3.908,3	3.680,6	227,7	6,2
je Wohnung (m²)	91,9	90,9	1,0	1,1
je Einwohner/-in (m²)	47,0 ^{a)}	45,0	2,0	4,4

^{a)} Es wurden Einwohnerzahlen zum Stand 31.12.2018 zugrunde gelegt.
Quelle: Statistisches Bundesamt, Pressemeldung vom 29. Juli 2020

Ob Häuschen im Grünen oder Eigentumswohnung, der Anstieg der Immobilienpreise in Deutschland setzt sich trotz der Corona-Krise ungebremst fort. Im Schnitt müssen Käufer im Jahr 2020 rund 7,4 Prozent mehr zahlen als ein Jahr zuvor. Die Nachfrage nach Wohnraum boomt aufgrund der anhaltend niedrigen Bauzinsen und der langen Zeit guter Konjunktur. Auch professionelle Investoren setzen verstärkt auf das „Betongold“. Besonders deutlich verteuerten sich die Immobilienpreise in den sieben größten Metropolen in Deutschland. Die Bundesbank war vor kurzem zum Ergebnis gekommen, dass sich im vergangenen Jahr der Trend zu überhöhten Immobilienpreisen in deutschen Großstädten deutlich verschärft hat.

Die Überhitzung der Immobilienmärkte führte nach einer Studie der Schweizer Bank UBS dazu, dass unter anderem Frankfurt am Main an der Spitze der am stärksten überbewerteten Städte weltweit steht. Insofern besteht für unsere Region ein erhebliches Blasenrisiko. Als eines der größten Finanzzentren Europas hat Frankfurt am Main von einem soliden Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum profitiert. Gleichzeitig ist die Bevölkerung gewachsen. Darüber hinaus wurden hauptsächlich vor allem das obere Marktsegment entwickelt. Dies heizt die Immobilienpreisinflation weiter an und die Stadt wird für ihre Bürger im Wohnraum zunehmend unbezahlbar.



Frankfurt am Main und deren Verantwortliche brauchen mehr Mut zu mehr baulicher Dichte gezielt unbedingt für den Mittelstand. Wie auch Mittelstandsförderungen für andere Branchen gegeben sind, so muss das Risiko des Abwanderns der „Normalverdiener“ durch Förderungsideen im Wohnbereich bewusst verhindert werden. Wie sagt Forscher Dr. Sebastian Schipper zutreffend: „Wenn immer höhere Anteile des Einkommens aus Immobilienkapital fließen, ist das ein Problem für den Einzelhandel, für Gastronomie, für Kinos und Theater. Überall wird Geld abgezogen.“

Neubau, Großsanierungen, Wohnungsmodernisierungen und Instandhaltungen sind das ureigenste Geschäft von Immobilienunternehmen, die einen eigenen Bestand herstellen und erhalten. Der Wohnungsbau befindet sich im Teufelskreis der Regulierungen. Die Wohnungspolitik greift immer mehr an die grundgesetzliche Substanz des Immobilieneigentums.



Die ökologischen Anforderungen nicht nur am Neubau, sondern auch an Bestandswohnungen werden in den kommen-

den Jahren drastisch nach oben geschraubt. Freiwerdende Wohnungen mit einer schlechten Energiebilanz sollen dann nicht mehr wiedervermietet werden.

Ressourcenschonendes und energiesparendes Bauen und Bewirtschaften, sozialverträgliche Stadtumbauten und soziales Management, barrierearmes, gesundes und bezahlbares Wohnen, gute Wohnqualität, Smart Home, Digitalisierung, gute Wohnqualität, gutes Wohnumfeld und das nachbarschaftliche Miteinander – dafür steht die Wohnungswirtschaft. Wir wollen im besten Sinne nachhaltig handeln und Lösungen für unsere Mieter wie auch die Gesellschaft bieten. Aber immer mehr Vorgaben zugunsten der Mieter und zu Lasten der Vermieter haben nicht geholfen den Mietern Erleichterungen zu bringen. Die überbordende Bürokratie birgt vielfältige Risiken. Verschärfte Standards kosten viel und bringen wenig.

Investitionen

Einsparung



188.000 Euro müssen in ein Gebäude durch den erhöhten Standard (EnEv 2016 auf geplante EnEv 2020) mehr investiert werden. Dagegen steht eine Einsparung für den Mieter von 116 Euro pro Jahr.

Quelle: TU Darmstadt

Es fehlt an Grundstücken im Innenstadtbereich von Frankfurt am Main. Nach der Kommunalpolitik soll aber auf grüner Wiese nicht gebaut werden. Falls kommunale Grundstücke für den Wohnungsbau vorhanden sind, stehen die Kommunen im Zwiespalt zwischen dem fiskalischen Interesse an hohen Grundstückspreisen und dem sozialen Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Planungsverfahren sind langwieriger geworden, das Bauen teurer. Die Grenze der Wirtschaftlichkeit ist längst erreicht. Die Ansätze einer politischen Lösung des Dilemmas sind bisher nicht zielführend.

Mehr Kosten für mehr Technik

2000: Rohbau 53,7% 2014: Technik 54,1%



Quelle: Dietmar Walberg, Michael Halstenberg (2015): Kostentreiber für den Wohnungsbau

Behörden bestimmen die Dauer bis zur Fertigstellung



B-Plan-Verfahren
bis zu **48** Monaten



Optimiertes B-Plan-Verfahren
bis zu **18** Monaten



§ 34
bis zu **5** Monaten

Quelle: Darstellung in Anlehnung an Prognos 2014

Bauvorschriften seit 1990 vervierfacht



Quelle: Michael Halstenberg im Rahmen der Studie Kostentreiber für den Wohnungsbau, Kiel 2015

Ab 1.1.1021
Mieterhöhung
+515 Euro*

* **Jährliche Zusatzbelastung für eine 65 m² große Wohnung bei verschärftem Neubaustandard Effizienzhaus 55 (unter Berücksichtigung der zusätzlichen Energiekosteneinsparung) gegenüber derzeit gültiger EnEv 2016**

Quelle: Nikolas D. Müller, Andreas Pfnür (2016): Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei verschärften energetischen Standards für Wohnungsneubauten

All' diese Gegebenheiten bergen allgemeine Risiken in sich. Auch wir als eine Traditions-genossenschaft sind nicht davon frei, auf Basis der Vorgaben und der Marktmechanismen agieren zu müssen. Umso wichtiger erscheint eine Zusammenarbeit auf partnerschaftlicher Ebene mit unseren Handwerksbetrieben und Dienstleistern. Der Fachkräftemangel nimmt zu und zeitnahe Erledigungen von notwendigen Reparaturen wegen Materialengpässen oder ähnlichem werden schwieriger. Nur gemeinsam können alle Risiken minimiert werden.

Der internationale Währungs-fonds IWF lobt Deutschland ausdrücklich für seine Krisenpolitik, die mit einem Aussetzen der Schuldenbremse 2020 bis 2021 einhergeht. Es konnten Rekordhilfen für Unternehmen und Bürger auf den Weg gebracht werden. Besonders positiv ist die Kurzarbeiterregelung und die gezielte Unterstützung der Wirtschaft. Die

finanziellen Bedingungen im Euro-Raum wurden während der Pandemie durch geldpolitische Maßnahmen gestützt. Allerdings könnte das Ende verschiedener Sonderregelungen und der Abbau öffentlicher Förderprogramme erhebliche Bestände an notleidenden Krediten bei den Banken offenlegen. Auswirkungen auf die Entwicklung des Zinsniveaus sind zu erwarten. Ob und inwiefern der Finanzmarkt in eine kritische Lage gerät, bleibt abzuwarten, muss jedoch kalkuliert sein.

Bedingt durch unser Darlehns-Portfolio haben wir derzeit allen erkennbaren Risiken Genüge getan.



Ein weiteres Finanzrisiko besteht durch den Erbbauzins der Stadt Frankfurt am Main. Der Zins ist an die Entwicklung des Bodenrichtwertes gekoppelt, und dieser ist in den letzten Jahren überproportional angestiegen. Da die Erbbauzinsen mit in die Mietkalkulation einfließen, kann der Umstand der Steigerung selbst bei einer rein kostendeckenden Berechnung zu einem spürbaren Anstieg der Aufwendungen beziehungsweise Mieten führen, was für die Schaffung neuen Wohnraumes kontraproduktiv ist.

Das Risiko größere Minderungen in unserer Eigenkapitalquote zu erfahren, ist als gering einzuschätzen. Bedingt durch kontinuierliche Steigerungen seit 1997 und stetige interne Berechnungen hat unsere Unternehmenspolitik zur Eigenkapitalstärkung Erfolg.

Eigenkapital-Quote

in %



Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus weltweit ausgebreitet. Zunehmend ist mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen sowie mit geringeren Investitionen der öffentlichen Haushalte zu rechnen. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Aus der anhaltenden Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Die Gremien der JuBa Genossenschaft beobachten laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken. Wir werden bedarfsweise unter Beachtung des Risikomanagements mit angemessenen Maßnahmen reagieren.

Für die JuBa Genossenschaft waren für 2020 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Es bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft keine wesentlichen Einflüsse auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Wir sind für den Ernstfall gut aufgestellt und gewinnen Stärke aus der Krise!

2. Chancen der künftigen Entwicklung

Die Immobilienwirtschaft steht in einer gewissen Abhängigkeit mit der tatsächlichen aktuellen Bevölkerungsanzahl und -dichte. Da das Bauen grundsätzlich auf einem sehr langen Lebenszyklus eines Gebäudes ausgerichtet ist, wird eine Bevölkerungsprognose als sehr wichtiger Parameter für die Entscheidungskompetenz angesehen.

Die Bevölkerungszahl Deutschlands wird sich nach der Raumordnungsprognose 2040 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung langfristig stabil entwickeln. Es ist mit einem Rückgang auf 81,9 Millionen Personen zu rechnen. Hierbei wird die demografische Alterung sich weiter fortsetzen.

Bevölkerungsentwicklung in Deutschland 2017 – 2040

	Bevölkerungszahl						Veränderung in %		
	2017	2020	2025	2030	2035	2040	2017-2030	2030-2040	2017-2040
	in 1.000								
Bevölkerung insgesamt	82.792	83.072	83.188	82.875	82.452	81.947	0,1	-1,1	-1,0
0- bis 19-Jährige	15.252	15.242	15.643	15.975	16.040	15.828	4,7	-0,9	3,8
20- bis 64-Jährige	49.830	49.596	48.180	45.930	44.341	44.336	-7,8	-3,5	-11,0
65 Jahre und älter	17.710	18.233	19.365	20.969	22.070	21.782	18,4	3,9	23,0
Durchschnittsalter Jahre	44,3	44,6	45,0	45,3	45,6	45,9	2,1	1,4	3,5

Quelle: BBSR-Bevölkerungsprognose 2040/ROP



Wichtig für uns als Wohnungsanbieter ist dabei der Umstand, dass die Bevölkerungsprognose auch auf die regionalen Gegebenheiten eingeht. Es gibt zunehmend mehr schrumpfende Regionen und auch, wie an unseren beiden Standorten, erheblich wachsende Regionen. Insofern haben wir die Chance Wachstum durch bedarfsgerechten und notwendigen Neubau generieren zu können. Was wäre Deutschland ohne die im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. organisierten Unternehmen der Wohnungswirtschaft?

Diese Unternehmen geben 13 Millionen Menschen ein gutes und sicheres Zuhause. Wir brauchen eine starke selbstbewusste Wohnungspolitik und mehr und vor allem bezahlbare Grundstücke, weniger Normen und Regulierung, eine Abkehr von der Preisspirale bei der Grund- und Grunderwerbssteuer.

Wir müssen über Regionalgrenzen hinweg zusammen planen.

Auf Basis der Bevölkerungsprognose hilft uns in unserer Region nur eins:

Bauen, bauen, bauen!



Die Genossenschaften müssen ernst und vor allem wahrgenommen werden. So können bezahlbare Wohnungen entstehen. Die politisch Verantwortlichen sollten begreifen, dass wir ein Teil des gesamten Immobilienmarktes ohne primäre Gewinnschöpfung sind. Und damit zusammen etwas gemeinsam für die Stadt beziehungsweise Region bewirken können. In dieser Gemeinsamkeit liegt eine Chance, die Zukunft aktiv und bürgerfreundlich zu gestalten. Bei mehr als 20.000 Bauvorschriften und den teilweise überteuerten Bauwerkskosten mit einem Anstieg in den Jahren 2000 bis 2016 um rund 45 Prozent sind es gerade die Synergieeffekte, die insgesamt eine künftige Entwicklung werthaltig versprechen.

Dabei hilft eine gute Kommunikationspolitik der Beteiligten. Auch brauchen wir eine echte Willkommenskultur für Bagger und Neubau. Akzeptanz bei Neubauvorhaben darf kein gesellschaftliches Problem sein. Aufgaben und Grenzen der Partizipation müssen vereinfacht und festgelegt werden. Alle Beteiligten müssen soziale Verantwortung übernehmen und vor allem leben. Das Wohnen leistet einen entscheidenden Beitrag für den Zusammenhalt der Gesellschaft und für den sozialen Frieden in den Nachbarschaften. Der Nutzen für ein Stadtbild des wirtschaftlich extrem stabilen genossenschaftlichen Systems ist ein wichtiger Standortvorteil für jede Stadt beziehungsweise Region. Und hierzu gehört auch das Zuhause im Alter zu ermöglichen.



Unsere Zukunft liegt hierbei in der Entwicklung und Umsetzung neuer Ideen. Nur so können wir in allen Belangen am Markt bestehen und haben die Chance gemäß unserer

Philosophie zu agieren. Das Engagement zum Wohle unserer Gemeinschaft ist enorm wichtig für unsere Gesellschaft. Unser Handeln orientiert sich an den Bedürfnissen und Wünschen unserer Mitglieder in allen Lebensphasen. Die Professionalisierung wird stetig vorangetrieben. Durch neue Handlungsfelder im menschlichen Miteinander werden wir unserem Förderauftrag gerecht. Dadurch bedingt ergeben sich vielfältige Möglichkeiten.

Zahlreiche Chancen ergeben sich auch durch die Konjunkturbeschlüsse des Koalitionsausschusses. Aufgrund der Bekämpfung der Corona-Folgen entstand ein großer Aufbruch. Insgesamt sind die Maßnahmen ein echter Zukunftsplan für Deutschland. Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW erklärte: „So lässt sich unser Land voranbringen, indem die derzeitige Krise als Chance genutzt wird“.

Die Konjunkturbeschlüsse enthalten überwiegend gute Maßnahmen, um die Leistungsfähigkeit der Mieter sowie ein lebenswertes Wohnumfeld zu sichern, den Klimaschutz im Gebäudebereich voran zu bringen, die Investitionskraft der Wohnungsunternehmen zu stärken und das Wohnen mithilfe der Digitalisierung fit für die Zukunft machen.

Wir werden unseren Beitrag hierfür leisten.

Durch die Pandemie bedingt haben wir in den letzten Zeiten größtenteils zu Hause verbracht. Den Stellenwert unseres Zuhauses konnten wir neu erkennen. Wir durften die überwiegend guten Seiten unserer vier Wände aufdecken. Auch wurden unsere Bedürfnisse verändert und unsere Prioritäten wurden neu definiert.



Unser Zuhause ist in diesen Krisenzeiten Büro, Kindergarten, Schule, Sportstudio, Urlaubsort, Festung und noch vieles mehr. Wir konnten Einsicht nehmen in die Sphäre anderer, wie zum Beispiel Geschäftspartner, Kolleginnen / Kollegen, Vorgesetzte, Kunden. Durch den reduzierten Radius haben

wir die Dinge, die uns umgeben, bewusster und intensiver wahrgenommen. Auch wenn wir nicht wissen, welche Auswirkungen dieser tiefe Einschnitt in unseren Alltag letztendlich noch haben wird und ob sich nur die persönliche Situation ändert, so werden sich in jeder Hinsicht ganz neue Möglichkeiten eröffnen. Wir können nicht mehr wohnen wie gewohnt.

Die Wohnungswirtschaft steht vor neuen Herausforderungen. Der gesellschaftliche Zusammenhalt in den Städten und Gemeinden vor dem Hintergrund der Zunahme der sozialen Ungleichheit, der neuen Vielfalt infolge der Zuwanderungen nach Deutschland und der zunehmenden Digitalisierung der Gesellschaft wird stärker denn je beansprucht. Ein „Weiter so“ kann es nicht geben.

Die ohnehin schwierige Lage in einzelnen Quartieren wird aktuell durch die Corona-Pandemie verschärft. Wir werden künftig aktives Quartiermanagement betreiben wollen. Insofern erörtern wir derzeit die Frage nach dem jeweiligen Unterstützungsbedarf. Wir möchten Schwierigkeiten und Bedürfnisse im Quartier erkennen und die daraus folgenden Herausforderungen gemeinsam mit unseren Bewohnern bewältigen. Die Chance das Zusammenleben und Zusammenwirken im Quartier zu verbessern und eine künftig positive Entwicklung zu gestalten ist gerade in der heutigen Zeit gegeben. Es gilt eine kooperative Zukunft der Quartiere zu schaffen.

Erfolgreiche Quartiersentwicklung von Seiten der Wohnungswirtschaft

Strategisches Quartiersmanagement	Vernetzung und Kooperation	Aktivierung und Beteiligung der Bewohner*innen
Fester Ort und Ansprechbarkeit des Quartiersmanagements	Ganzheitliche Vernetzung, Einbindung aller Akteure	Begegnungsräume im Quartier (z. B. Nachbarschaftstreffs) für öffentliche Veranstaltungen und regelmäßige Angebote
Ansiedlung des Quartiersmanagements bei der Geschäftsführung	Regelmäßige Treffen mit den Quartiersakteuren (z. B. Runder Tisch)	Aufbau von Freiwilligenmanagement und Freiwilligenpool
Analyse der Bedarfe im Quartier	Gemeinschaftliche Finanzierungsmöglichkeiten mit Kommune, anderen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und Trägern	Mobilisierung der Bewohnerschaft über Kinder und Jugendliche
Schlüsselpersonen mit „Herzblut“		Direkter Kontakt und feste Kommunikationsstrukturen zwischen WU und Bewohnerschaft
Langfristig abgesicherte Finanzierung	Nutzung von Programmen für Langzeitarbeitslose und Einbindung im Quartier	Niedrigschwelligkeit der Angebote
Schulungen von Mitarbeitenden und Freiwilligen in strategischer Quartiersentwicklung		
Anliegen der Bewohnerschaft ernstnehmen		

Quelle: GdW

Dafür ist eine gute Stadtplanung ein zentrales Element, dass sich Menschen in ihrer Umgebung wohl fühlen. Ein lebendiges Stadtviertel braucht kurze Wege und viel soziale Mobilität.



So sollten Grünflächen und Erholungsorte in direkter Umgebung der Menschen sein. Der Stadtteil benötigt vor allem durchmischte Wohnkonzepte, verschiedene Wohnformen sollten miteinander harmonieren. Die verschiedenen Räume und Menschen müssen sich begegnen können. Freiraum in allen Facetten und unter Beachtung der offenen Nutzung ist ein Thema, dem wir ganz neue Bedeutung zukommen lassen sollten. Die Chance, dafür neue Ideen in unsere Planungen zu integrieren, ist so groß, wie nie zuvor.

Die Stadtentwicklung in Frankfurt am Main muss organisiert werden. Wir brauchen Wohnungswachstum, da die Stadt in Richtung 800.000 Einwohner steuert. Angesichts hoher Mieten, teurer Eigentumswohnungen und vieler Zuzüge müssen ganz unterschiedliche Lösungen angeboten werden. Insgesamt brauchen wir einen Ruck, um die wichtigen Probleme beim Wohnungsbau zu lösen.



Neben der Erschließung von Neubaugebieten sollten Lücken innerhalb des Stadtgebietes geschlossen werden. Hierbei werden Aufstockungen und Anbauten präferiert. Im Rahmen dessen wurden vom Planungsdezernat Leitlinien erlassen, die aber wiederum diejenigen, die für den Mittelstand unter Beachtung der Demografie bezahlbaren Wohnraum bereitstellen, so behandeln, als wenn die Genossenschaften Immobilieninvestoren und nicht ein auf das Gemeinwohl ausgerichtete Unternehmen wären. Dieses Beispiel zeigt, dass das Wohnen in Genossenschaften immer noch nicht in der Politik so wahrgenommen wird, wie diese es eigentlich verdient haben.

Die Stadt hat im Rahmen einer aktiven Baulandsausweissungs- und Wohnbauförderungspolitik auch einen sogenannten Baulandsbeschluss im Stadtparlament beschlossen. So sollen klare Regeln Sorgen von Investoren nehmen. Die Vorgaben brachten die Bauträger und Investoren in helle Aufregung. Statt bisher 30 Prozent Sozialwohnungen vorzuschreiben, will die Stadt in Zukunft den Bauherren für stolze 70 Prozent ihrer Projekte strikte Vorgaben machen. Bei den 30 Prozent Sozialwohnungen soll es bleiben. Hinzukommen 15 Prozent frei finanzierte Mietwohnungen, 10 Prozent preisreduzierte Eigentumswohnungen sowie 15 Prozent für gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte, die im Konzeptverfahren vergeben werden. Aus Sicht vieler Beteiligten am Wohnungsmarkt handelt es sich beim Baulandsbeschluss nicht um einen Beitrag für eine zukunftsorientierte Baulandpolitik, sondern um ein Instrument zur Wohnbaueinschränkung.

Eigentlich sollte eine dauerhafte Verbesserung der Umstände auf dem Immobilienmarkt das politische Ziel sein. Durch starre Regularien kann jedoch nicht situationsbedingt agiert werden. Damit ist eine künftige Verbesserung unrealistisch und nicht praktikabel. Es entstehen durch den Baulandsbeschluss mehr Wohnungen für die wohlhabende und die sozial schwache Gesellschaft. In der Konsequenz bleibt die bürgerliche Mitte früher oder später auf der Strecke.

Unsere Chance liegt hierbei in der Partizipation durch unsere Mitgliedschaften. Insbesondere durch unsere Frankfurter Kooperation mit zehn Wohnungsbaugenossenschaften können wir Entwicklung vorantreiben, damit die Aussage vom Planungsdezernent Mike Josef: „Wir brauchen in unserer Stadt mehr genossenschaftlichen Wohnungsbau“ in Taten, ohne nochmals einen Nachweis der Markttauglichkeit im Rahmen eines Konzeptverfahrens liefern zu müssen, umgesetzt wird.

Wir haben den Blick in die Zukunft gelenkt. Wir stellen uns den steigenden Anforderungen der Wirtschaftlichkeit und vor allem der Nachhaltigkeit. Das Zusammenwirken aller Beteiligten wird künftig elementar sein. Aber nur so können wir gemeinsam die Zukunft bestreiten und vor allem das Mögliche und Nötige tun!

V. Prognosebericht

Die Covid-19-Pandemie hat die Welt verändert. Zum Schutz der Gesundheit wurden Maßnahmen eingeführt, die sich vorher kaum jemand vorstellen konnte. Ausgangssperren, Maskenpflicht, Kontaktbeschränkungen, Betriebs- und Versammlungsverbote, Geschäftsschließungen et cetera waren direkte oder indirekte Eingriffe in die persönlichen Rechte und Grundfreiheiten.



Zur Stabilisierung der Wirtschaft wurden jedoch auch zahlreiche fürsorgliche Maßnahmen für Unternehmen und Arbeitgeber ergriffen; zum Beispiel die Ausweitung des Kurzarbeitergeldes, Steuersenkungen und -erleichterungen, Soforthilfen, Überbrückungskredite, Bürgschaften und anderes. Die historischen Interventionen auch von der Nationalbank haben die Nachfrage und die Finanzmärkte stabilisiert. Eine tiefe Rezession konnte aber nicht vermieden werden.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es deshalb schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Die JuBa Genossenschaft agiert aktiv am regionalen Immobilienmarkt. Hierbei wirken wir im Sinne des Gemeinwohls unserer Mitglieder. Dabei werden nachhaltige Investitionen in die Vermögensstruktur Jahr für Jahr getätigt. Nur durch diese Art von Wertbeständigkeit wird eigenes Wachstum regeneriert. Die Stärkung der Vermögensstruktur ist ein primäres Ziel, bei dem für das Fortbestehen erforderliche Wertzuwächse aufgebaut werden können. Mit der Aktivierung der Kosten für Neubau, Zukauf und / oder Großmodernisierungen entsteht ein Wertzuwachs, der sodann Zug um Zug über Jahre hinweg durch einen Werteverzehr (Abschreibungen) wieder abgebaut wird.



Im Jahr 2021 wird die Neubau- und Großmodernisierungsmaßnahme in der Leuchte 53 bis 63 in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim technisch abgerechnet. Das Bauvorhaben Dachausbau und Großmodernisierungsmaßnahme Wilhelmshöherstraße 47 bis 55 in Frankfurt am Main / Seckbach ist begonnen und wird in den einzelnen Bauphasen fortgesetzt.

Darüber hinaus wird die erste Neubaumaßnahme der Leuchte 51 a und b in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim voraussichtlich Mitte 2021 beginnen. Die Planungen sind abgeschlossen, die Genehmigung zur Umplanung der Tiefgarage von der Bauaufsicht nach 14 Monaten Bearbeitungszeit avisiert und sämtliche Fachplaner und -ingenieure beauftragt. Die Baumaßnahme soll nach gemeinsamer Erörterung in den Gremien mit Ausnahme der Herstellung der Außenanlagen durch einen Generalunternehmer durchgeführt werden.



Nach abgeschlossenem Umlegungsverfahren soll das neue Baugebiet Leuchte in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim in 2021 erschlossen werden. Die Bebauung unserer beiden eigenen Grundstücke wird voraussichtlich 2022 in der Planphase eingeleitet.

Die erste Maßnahme im Rahmen unseres Innovationsprogramms „Vorgelagerte Aufzüge“ in der Buchwaldstraße 51 in Frankfurt am Main / Bornheim ist in der aktiven Bauphase. Wir gehen von einer Fertigstellung Ende 2021 aus. Zwei weitere Maßnahmen sind derzeit in der Planungsphase, hiernach erfolgen Zug um Zug die weiteren Maßnahmen an den einzelnen festgelegten Gebäuden.



Der Fahrplan für notwendige Großmodernisierungsmaßnahmen wurde überarbeitet. In 2021 soll eine endgültige Sichtung und Bewertung nach Dringlichkeit erfolgen.

Im Jahr 2021 werden unsere Bemühungen für einen Ankauf von bebaubaren Grundstücken oder einen Zukauf von Wohngebäuden stetig aktuell

gehalten. Hierbei erfolgt bei entsprechenden Offerten jeweils eine Machbarkeitsstudie, wobei diverse Parameter zu prüfen sind.

Sonstige Anschaffungen des Anlagevermögens werden im Wirtschaftsplan 2021 in Höhe von 80,0 T€ eingeplant. Bedingt durch den kalkulierten Werteverzehr im Rahmen von Abschreibungen (1,7 Millionen Euro) wird die Vermögensstruktur im Wirtschaftsjahr um rund 6,2 Millionen Euro wachsen.

Das Umlagevermögen spielt für in der Immobilienwirtschaft tätige Unternehmen nur dann eine Rolle, wenn zusätzlich Dienstleistungen für die Kunden, Verkauf und / oder Betreuungsmaßnahmen und ähnliches im Portfolio angeboten werden. Die JuBa Genossenschaft ist in diesen Handlungsfeldern nicht aktiv.

Die Kapitalstruktur ist in starker Abhängigkeit der Mitgliederstruktur, des Bewirtschaftungsergebnisses und vor allem der Investitionspolitik. Die Mitgliederstruktur spiegelt hierbei zum Einen unsere Fluktuation im Rahmen eines Mieterwechsels und zum Anderen das Vertrauen in unsere Genossenschaft wieder. Veränderungen der gezeichneten Anteile sind oftmals konstant in der monetären Betrachtungsweise. Eine Stärkung des Geschäftsguthabens wäre dann gegeben, wenn unsere Mitglieder noch mehr weitere Anteile zeichnen würden. Dieses ist jedoch nicht planbar, sodass wir hier von marginalen Veränderungen ausgehen.



Weiterhin ist der „Steuerung“ eines Bilanzgewinnes ein wesentliches Augenmerk zu widmen, um den Eigenkapitalanteil am Gesamtvermögen zumindest konstant zu halten. Eine Stärkung der Kapitalstruktur bei zunehmender Bilanzsumme durch vielfältige notwendige Investitionen geschieht nur dann, wenn das Eigenkapital prozentual in ungefähr gleicher Höhe wie eine erforderliche Fremdmittelaufnahme für die Bautätigkeit steigt. Somit müssen wir im Tagesgeschäft auch einer Umsatzsteigerung beziehungsweise -akquise und dem Kostenminimierungspotential besondere Beachtung widmen. Insbesondere dann, wenn die von Experten erwartete Steigerung der Langfristzinsen eintritt.

Bei einer zustimmenden Beschlussfassung durch die Mitgliederversammlung über den Jahresabschluss 2020 erhöhen sich die Rücklagen um 538,3 T€. Ebenfalls würde der für 2021 geplante Jahresüberschuss in Höhe von 1,3 Millionen Euro zu einer weiteren Stärkung des Eigenkapitals beitragen.

	2021
	T€
Hausbewirtschaftung	1.321,9
Finanzergebnis	- 1,9
Mitgliederbetreuung	- 88,1
Sonstiges Ergebnis	30,0
Ergebnis vor Steuern	1.261,9
Ertragssteuern	0,0
Jahresüberschuss	1.261,9

Der von den Gremien gebilligte Wirtschafts- und Finanzplan entspricht den Grundätzen eines dauerhaften Geschäftsbetriebs. Er weist geordnete Verhältnisse auf. Im Sinne der Gemeinschaft steht einer weiteren Fortsetzung der positiven Entwicklung nichts im Wege.



Die Finanzstruktur ist durch die vielfältigen Anstrengungen bei der Vermögenslage gekennzeichnet. Grundsätzlich gilt die Maxime, dass das wirtschaftliche Handeln nur aus dem Wirtschafts- und Finanzplan finanziert wird. Die Ausnahme bleibt weiterhin, wie seit Jahren, die Refinanzierung von Investitionen für das unbewegliche Anlagevermögen. Mit diesem Verhalten der JuBa entsteht Kontinuität und vor allem Nachhaltigkeit.

Für 2021 wird ein Überschuss aus liquiden Mittel von 173,9 T€ erwartet. Die Liquidität wird weiterhin gegeben sein. Die Ableitung des geldrechnungsmäßigen Ergebnisses aus dem Jahresüberschuss 2021 ergibt eine geplante Mehreinnahme in Höhe von 694,9 T€.

Die mehrjährige Planung der Instandhaltung für die nächsten fünf Jahre (2022 bis 2026) zeigt einen Bedarf von rund 16,0 Millionen Euro. Dieser wurde auf Basis der Fortschreibung unseres Portfolios ermittelt. Für 2021 umfasst der Instandhaltungsplan neben den erforderlichen Wohnungssanierungen folgende weitere geplanten Maßnahmen:

- > Dachdecker- und Spenglerarbeiten unter anderem in Frankfurt am Main, Obere Kreuzackerstraße 11,
- > Fensterüberarbeitungen im Wohnquartier in Frankfurt am Main / Preungesheim,
- > Erneuerung von Balkongeländer Frankfurt am Main, Eckenheimer Landstraße,

- > Elektroinstallationsarbeiten in diversen Liegenschaften,
- > Reparatur von Entwässerungs- und Gasleitungen in unseren Beständen und
- > Überarbeitung der gärtnerischen Anlagen im Rahmen der Wohnumfeldgestaltung in diversen Liegenschaften.



Darüber hinaus wurden zahlreiche weitere notwendige handwerkliche Arbeiten in unseren Beständen geplant. Eventuelle Maßnahmen stehen in Abhängigkeit der ständigen Prüfung der unterjährigen Rentabilität sowie von unvorhersehbaren Ereignissen, die eine umgehende Instandsetzung unabdingbar machen.

	2021
	T€
Instandhaltungsausgaben für (ohne Verrechnung von eigenen technischen Leistungen)	
wertverbessernde Instandhaltung	1.150,0
nicht geplante Instandhaltung	725,0
geplante Instandhaltung	725,0
Instandhaltung insgesamt	2.600,0
nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung	250,0

Die Gesellschaft und damit verbunden die Arbeitswelt befinden sich derzeit in einem Wandel. Was gestern gut war, könnte schon heute überholt sein. Die Verwaltung der JuBa Genossenschaft bemüht sich die Herausforderungen anzunehmen und den Wandel Schritt für Schritt sinnhaft und zweckge-

bunden zu vollziehen. Insofern lebt unsere Organisation. Wir strukturieren und organisieren stets unsere „häuser“, damit eine offene Kommunikationsstruktur bilateral entstehen kann und vor allem gepflegt wird. Nur so entstehen Strukturen, die den Unternehmenszielen gerecht werden können. In 2021 haben wir für die Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung 1.042,8 T€ eingeplant.

Die weiteren Leistungsbereiche wurden mit konstanten Verhältnissen kalkuliert. Hierbei ist vor allem die Mitgliederbetreuung in Abhängigkeit zur Altersstruktur und zur Fluktuation zu beachten. Aber auch weitere eventuelle Dienstleistungen für die Gemeinschaft der JuBa Genossenschaft werden Einflüsse auf das wirtschaftliche Ergebnis haben.

Die Kapitaldisposition unterliegt den Mechanismen der Finanzmärkte. Die Wirtschafts- und Finanzplanung 2021 weist ein ausgewogenes Bild aus und entspricht dem Wirtschaftlichkeitsgebot.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Daher sind verlässliche Angaben zum Einfluss der anhaltenden Coronakrise zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Lageberichtes quantitativ nicht möglich. Wir haben uns bemüht ein „Worst-Case-Szenario“ unter „normalen“ Bedingungen mit dem Vorsichtsprinzip abzubilden. Insgesamt ist allerdings mit negativen Auswirkungen vor allem bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.



Am deutschen Wohnungsmarkt hat sich die Corona-Krise noch nicht ausgewirkt. Die Entwicklung der letzten Monate hat eher die Flucht ins „Betongold“ verstärkt, ähnlich wie während der Finanzkrise. An den fundamentalen Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes ändert sich wenig. Niedrigzins und der Zuzug in die Ballungszentren sorgen für eine rege Nachfrage. Die Wohnungsbautätigkeit wird durch die gut ausgelasteten Kapazitäten in der Bauwirtschaft begrenzt, sodass die Schere zwischen Angebot und Nachfrage weit geöffnet bleibt.

Und schließlich ist die Wohnungspolitik alles andere als konstruktiv. Einige Maßnahmen leisten keinen Beitrag zur Überwindung der Wohnungsknappheit und könnten sogar Investoren abschrecken. Der Wohnungsmarkt bleibt im Fokus der Politik. Wohnen ist immer mehr zu der sozialen Frage unserer Zeit geworden. Die öffentliche und politische Debatte ist entsprechend brisant und teilweise von Unsachlichkeit und Populismus geprägt. Dabei werden allzu oft alle Akteure auf dem Wohnungsmarkt in einen Topf geworfen. Mitunter entsteht dadurch ein verzerrtes beziehungsweise verkehrtes Bild der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Unsere Geschäftspolitik ist nicht ausgerichtet auf die Profitmaximierung, sondern fußt auf einem fairen Miteinander.

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) hat mit seinen Mitgliedern (rund 200 genossenschaftliche, kommunale, öffentliche, kirchliche und private Wohnungsunternehmen in Hessen und Rheinland-Pfalz) einen Kodex für faires Miteinander beim Wohnen beschlossen. Mit diesem Kodex wollen die dort organisierten Unternehmen, die mit 400.000 Wohnungen rund einer Million Menschen ein bezahlbares und lebenswertes Zuhause geben, zeigen, wofür wir unter anderem stehen:



1. Wir stehen für bezahlbares Wohnen

Unsere durchschnittliche Miete im Verbandsgebiet Hessen liegt mit 6,39 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche weit unter den

vergleichbaren Mieten unseres Bundeslandes. Wir bieten den Menschen, die Schwierigkeiten haben, auf dem freien Wohnungsmarkt eine Wohnung zu finden, ein gutes und sicheres Zuhause.



2. In unseren Wohnungen kann man gut leben

Wir investieren konsequent in Instandhaltung und Modernisierung, um die Lebensqualität für unsere Mieter zu erhöhen und die Gebäude

auf den neuesten Standard zu bringen. Wir investieren gegenwärtig rund 650 Millionen Euro pro Jahr. Wir binden unsere Mieter frühzeitig in Bauprojekte ein. Die Beeinträchtigungen für die Mieter versuchen wir auf ein Minimum zu reduzieren. Kein Mieter muss aufgrund einer Modernisierung seine Wohnung aufgeben, denn Luxussanierungen gibt es bei uns nicht. Wir nutzen bei der Umlage der Modernisierungskosten nicht das rechtliche Maximum aus. In Härtefällen finden wir mit unseren Mietern gemeinsame Lösungen.



3. Wir unterstützen aktiv den Klimaschutz

Wir bekennen uns zum Klimaschutz und den Zielen der Bundesregierung, bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu schaffen.



4. Wir wollen, dass unsere Mieter bei uns alt werden können

Unsere Gesellschaft wird immer älter. Heute sind bereits 17 Millionen Menschen älter als 65 Jahre. Die Tendenz ist steigend. Die meisten

Menschen möchten in ihrem Zuhause alt werden. Um im Alter auch gut in einer Wohnung leben zu können, muss diese seniorengerecht sein und bezahlbar bleiben.



5. Wir sagen: einmal Mietwohnung, immer Mietwohnung

Wir haben uns der Vermietung von Wohnungen verschrieben. Wir bieten unseren Mietern ein sicheres Zuhause. Kündigungen wegen Eigenbedarfs sind bei uns ausgeschlossen. Kein Unternehmen

des VdW südwest wandelt Mietwohnungen systematisch um, um sie an den Meistbietenden zu verkaufen.



6. Wir lassen keine Wohnung leer stehen, wir spekulieren nicht

Wohnungen sind zum Wohnen da. Bei uns steht eine Wohnung nur leer, wenn sie gerade modernisiert wird, der Mieter wechselt

oder sich kurzfristig trotz aller Bemühungen kein Mieter finden lässt.



7. Wir stehen zu unseren Werten – für alle transparent und überprüfbar

Werte leiten Handeln. Unser Kodex zeigt, wofür wir stehen, und worauf wir uns verpflichten. Und es ist für alle transparent. Für uns stehen

unsere Mieter im Mittelpunkt unseres Handelns. Wir bieten breiten Schichten der Bevölkerung Wohnungen zu leistbaren Mieten.



Wir sind Zukunft! Das genossenschaftliche Geschäftsmodell, das Tradition und Innovation verbindet und in erster Linie auf das Wohl der Mitglieder ausgerichtet ist, hat sich als nachhaltig erwiesen und ist moderner denn je. Das genossenschaftliche Wohnen, insbesondere das Engagement der Wohnungsgenossenschaften bei Neubau und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, sollte gestärkt werden. Bei der Grundstücksvergabe gilt es, das genossenschaftliche Wohnen zu berücksichtigen, zum Beispiel durch Flächenkontingente und nicht durch Konzeptvergaben. Im Rahmen von Förderungen sollten für Genossenschaften zur Neubauunterstützung zusätzliche Bausteine entwickelt werden, um eine Anschubfinanzierung zu ermöglichen. Das bewährte genossenschaftliche System und die damit einhergehenden Werte sollten ernst und wahr genommen werden. Wohnen und Zukunft – machen wir, die Traditionsgenossenschaften, schon seit über 100 Jahren.



Denn es gilt heute immer mehr denn je:
Genossenschaften begeistern,
befähigen,
beteiligen!

Bitte bleiben Sie vor allem gesund!

Frankfurt am Main, den 28. Mai 2021

Wohnungsbaugenossenschaft der
Justizangehörigen Frankfurt am Main e.G.

Der Vorstand


Ralf H. Bökenkamp


Hans Hubert Vogel

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva	Euro	Euro	Euro / 2019
Anlagevermögen			
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>		11.951,00	14.831,00
Sachanlagen <i>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten</i>	73.072.785,00		61.013.420,00
<i>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten</i>	1.709.587,52		1.812.571,52
<i>Grundstücke ohne Bauten</i>	490.119,59		490.119,59
<i>Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>	108.246,00		116.222,00
<i>Anlagen im Bau</i>	1.714.574,24		11.393.022,59
<i>Bauvorbereitungskosten</i>	45.545,88	77.140.858,23	415.763,82
Anlagevermögen insgesamt:		77.152.809,23	75.255.950,52
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte <i>Unfertige Leistungen</i>	2.571.360,45		2.403.959,24
<i>Andere Vorräte</i>	2.284,62	2.573.645,07	7.087,30
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände <i>Forderungen aus Vermietung</i>	45.816,34		40.032,78
<i>Sonstige Vermögensgegenstände</i>	204.512,12	250.328,46	112.226,54
Flüssige Mittel <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</i>		755.091,74	1.198.518,38
Umlaufvermögen insgesamt:		3.579.065,27	3.761.824,24
Rechnungsabgrenzungsposten			
<i>Andere Rechnungsabgrenzungsposten</i>		13.979,96	749,63
Bilanzsumme:		80.745.854,46	79.018.524,39

Passiva	Euro	Euro	Euro / 2019
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben <i>der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder</i>	112.800,00		131.384,42
<i>der verbleibenden Mitglieder</i>	3.718.482,00		3.642.247,86
<i>aus gekündigten Geschäftsanteilen</i>	2.400,00		1.440,00
<i>rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 36.558,00 Euro (Vorjahr 34.687,72 Euro)</i>		3.833.682,00	
Ergebnisrücklagen <i>Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage</i>	1.785.000,00		1.715.000,00
<i>Bauerneuerungsrücklage</i>	6.656.076,54		6.656.076,54
<i>Andere Ergebnisrücklagen</i>	5.016.609,74	13.457.686,28	5.016.609,74
Unverteilter Bilanzgewinn Vorjahr		1.194.135,59	0,00
Bilanzgewinn			
<i>Jahresüberschuss</i>	682.101,73		1.329.135,59
<i>Einstellung in gesetzliche Rücklage</i>	-70.000,00	612.101,73	-135.000,00
Eigenkapital insgesamt:		19.097.605,60	18.356.894,15
Rückstellungen			
<i>Sonstige Rückstellungen</i>		491.397,12	364.682,58
Verbindlichkeiten			
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	55.768.669,35		54.925.964,49
<i>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</i>	1.174.909,56		1.193.341,06
<i>Erhaltene Anzahlungen</i>	3.046.738,04		3.044.355,46
<i>Verbindlichkeiten aus Vermietung</i>	18.916,60		32.094,29
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	1.123.083,25		1.072.562,89
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	24.534,94		28.629,47
<i>davon aus Steuern 16.082,69 Euro (Vorjahr 13.911,02 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 Euro (Vorjahr 0,00 Euro)</i>		61.156.851,74	
Bilanzsumme:		80.745.854,46	79.018.524,39

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2020

	Euro	Euro	Euro/2019
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		11.398.333,46	11.114.183,45
2. Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		167.401,21	7.733,44
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		27.500,00	60.750,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		109.815,50	129.301,39
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-5.748.087,00	-5.012.961,98
Rohergebnis		5.954.963,17	6.299.006,30
6. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 37.293,91 Euro (Vorjahr 30.170,82 Euro)	-1.216.038,06 -297.837,15		-1.153.044,29 -277.486,10
7. Abschreibungen a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.872.725,15	-1.578.653,48
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-587.591,18	-605.589,17
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung für Rückstellungen 23,45 Euro (Vorjahr 23,71 Euro)		2.381,36	205,64
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-959.781,82	-1.019.639,94
11. Steuern vom Einkommen		0,00	0,00
12. Ergebnis nach Steuern		1.023.371,17	1.664.798,96
13. Sonstige Steuern		-341.269,44	-335.663,37
Jahresüberschuss		682.101,73	1.329.135,59
14. Einstellung in gesetzliche Rücklage		-70.000,00	-135.000,00
Bilanzgewinn:		612.101,73	1.194.135,59

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2020 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2020

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 2020 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 16.10.2020). Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Absatz 2 HGB) aufgestellt. Hinweise auf Grund der Erkenntnisse der gesetzlichen Abschlussprüfung für den Jahresabschluss 2019 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 Prozent 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 2020 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 beziehungsweise Imbiss, 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 Prozent und 33,33 Prozent. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr 2008 und 2009 als Sammelposten gebildet und mit 20 Prozent 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 31.12.2020 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2020

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 ein Prozent 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 1.469 Wohnungen, 50 Garagen / überdachten Stellplätzen, 185 Tiefgarageneinstellplätzen, 392 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 für einen Neubau-, für einer Sanierungsmaßnahme inklusive einer Dachaufstockung und für eine Anbaumaßnahme eines vorgelagerten Aufzuges in Frankfurt am Main.

Die Position *Bauvorbereitungskosten* beinhaltet Vorplanungskosten für eine Sanierungsmaßnahme inklusive eines Dachausbaus sowie eines Neubaus und eine Maßnahme für einen Dachausbau in Frankfurt am Main.

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

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand 01.01.2020 Euro	Zugänge 2020 Euro	Abgänge 2020 Euro	Umbuchungen 2020 Euro	Stand 31.12.2020 Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	89.908,22	10.673,76	./.	./.	100.581,98
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	99.082.484,94	./.	./.	13.767.447,87	112.849.932,81
2. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	3.789.555,72	./.	./.	./.	3.789.555,72
3. Grundstücke ohne Bauten	611.120,11	./.	./.	./.	611.120,11
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	672.678,60	39.473,02	5.573,12	./.	706.578,50
5. Anlagen im Bau	11.393.022,59	3.479.262,90	./.	-13.157.711,25	1.714.574,24
6. Bauvorbereitungskosten	415.763,82	240.174,18	./.	-609.736,626	46.201,38
	115.964.625,78	3.758.910,10	5.573,12	0,00	119.717.962,76
	116.054.534,00	3.769.583,86	5.573,12	0,00	119.818.544,74

Ausblick **Dresdener Straße**

Über den Dächern von Weiterstadt – diese Stadt hat mehr zu bieten als den bekannten Weiterstädter Spargel oder die köstlichen Erdbeeren. Auch das Schloss Braunshardt beispielsweise ist über die Region hinaus als Sehenswürdigkeit bekannt.



Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2020 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2020

Abschreibungen	Buchwert am					
	Stand 01.01.2020 in Euro	Veränderungen i. Z. m. Abgänge in Euro	des Geschäfts- jahres in Euro	Stand 31.12.2020 in Euro	31.12.2020 in Euro	31.12.2019 in Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	75.077,22	./.	13.553,76	88.630,98	11.951,00	14.831,00
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.069.064,94	./.	1.708.082,87	39.777.147,81	73.072.785,00	61.013.420,00
2. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	1.976.984,20	./.	102.984,00	2.079.968,20	1.709.587,52	1.812.571,52
3. Grundstücke ohne Bauten	121.000,52	./.	./.	121.000,52	490.119,59	490.119,59
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	556.456,60	-5.573,12	47.449,02	598.332,50	108.246,00	116.222,00
5. Anlagen im Bau	./.	./.	./.	./.	1.714.574,24	11.393.022,59
6. Bauvorbereitungskosten	./.	./.	655,50	655,50	45.545,88	415.763,82
	40.723.506,26	-5.573,12	1.859.171,39	42.577.104,53	77.140.858,23	75.241.119,52
	40.798.583,48	-5.573,12	1.872.725,15	42.665.735,51	77.152.782,23	75.255.950,52

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. 2020	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr im Geschäftsjahr	
	Euro	Euro	Euro
1. Forderungen aus Vermietung	45.816,34	1.374,49	1.200,98
2. Sonstige Vermögensgegenstände	204.512,12	0,00	0,00
	250.328,46	1.374,49	1.200,98

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 31.12.2020 betragen 112.800,00 Euro die *Geschäftsguthaben* der ausgeschiedenen Mitglieder.

Die *Rücklagen* in 2020 haben sich wie folgt entwickelt:

Bezeichnung	Stand 01.01.2020	Entnahmen 2020	Einstellungen 2020	Stand 31.12.2020
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	1.715.000,00 (1.580.000,00)	./. (./.)	70.000,00 ⁽¹⁾ (135.000,00)	1.785.000,00 (1.715.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	6.656.076,54 (6.077.039,72)	./. (./.)	./. (579.036,82)	6.656.076,54 (6.656.076,54)
3. Andere Ergebnissrücklagen	5.016.609,74 (5.016.609,74)	./. (./.)	./. (./.)	5.016.609,74 (5.016.609,74)
	13.387.686,28 (12.673.649,46)	./. (./.)	70.000,00 (714.036,82)	13.457.686,28 (13.387.686,28)

(1) Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2020

() = 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 31.12.2020 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2020

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	90.000,00	179.000,00	90.000,00	0,00	0,00	0,00	179.000,00
2. Prüfungs- und Steuerberatungskosten	39.000,00	34.500,00	38.279,72	720,28	0,00	0,00	34.500,00
3. Kosten der Mitgliederversammlung und Veröffentlichung	36.000,00	45.652,04	21.652,04	0,00	0,00	0,00	60.000,00
4. Urlaubsrückstellungen und Jubiläen	30.496,58	37.876,15	28.836,00	489,61	0,00	0,00	39.047,12
5. Aufbewahrungskosten	110.180,00	193,45	23,45	0,00	0,00	23,45	110.350,00
6. Interne Jahresab- schlusskosten	49.000,00	56.000,00	49.000,00	0,00	0,00	0,00	56.000,00
7. Verwaltungskosten	10.006,00	12.500,00	10.006,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00
	364.682,58	365.721,64	237.797,21	1.209,89	0,00	23,45	491.397,12

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	55.768.669,35 (54.925.964,49)	2.258.219,49 (2.155.035,27)	9.272.314,45 (8.764.600,24)	44.238.135,41 (44.006.328,98)	55.768.669,35 (54.925.964,49)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.174.909,56 (1.193.341,06)	18.514,53 (18.431,50)	74.922,75 (74.653,60)	1.081.472,28 (1.100.255,96)	1.174.909,56 (1.193.341,06)
3. Erhaltene Anzahlungen	3.046.738,04 (3.044.355,46)	3.046.738,04 (3.044.355,46)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.916,60 (32.094,29)	18.916,60 (32.094,29)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.123.083,25 (1.072.562,89)	1.109.107,47 (1.061.079,72)	13.975,78 (11.483,17)	./. (./.)	./. (./.)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	24.534,94 (28.629,47)	24.534,94 (28.629,47)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)
Summe	61.156.851,74 (60.296.947,66)	6.476.031,07 (6.339.625,71)	9.361.212,98 (8.850.737,01)	45.319.607,69 (45.106.584,94)	56.943.578,91 (56.119.305,55)

() = Vergleichszahlen Vorjahr

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

	Euro
Bauleistungen	349.061,50
Instandhaltungsleistungen	438.974,43
Hausbewirtschaftung	304.702,80
Sächliche Verwaltungskosten	30.344,52
Summe	1.123.083,25

Sonstige Verbindlichkeiten resultieren hauptsächlich aus Steuern und Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern.

Ausblick **Leuchte**

Auch bei Nacht bietet der Blick auf die neu gestalteten Häuser mit den farbigen Lichtakzenten der neuen Aufzugtürme eine beeindruckende Atmosphäre.



Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2020 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2020

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
Sollmieten	9.120.075,81
Erlösschmälerungen	- 201.787,94
Abgerechnete Betriebskosten	2.479.690,09
Erlöse aus Sondereinrichtungen	355,50
	11.398.333,46

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 102.547,60 Euro auf andere ordentliche Erträge, 808,01 Euro auf Erträge aus Automatenprovision, 1.209,89 Euro auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und 5.250,00 Euro auf Eintrittsgelder.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betreffen:

	Euro
Betriebskosten	2.463.512,17
Instandhaltungskosten	3.128.022,58
Anderer Aufwendungen	156.552,25

Von den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen unter anderem 24.820,29 Euro auf Abschreibungen auf Forderungen des Umlaufvermögens und 562.770,89 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 (952.963,51 Euro), Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten (6.068,31 Euro) und Zinsen für andere Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute (750,00 Euro).

Die Sonstigen Steuern betreffen mit 340.000,44 Euro die Grundsteuer und 1.269,00 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 7.146.546,40 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 Vermehrung der abzurechnenden Betriebskosten ergeben.

Die Verminderung der Anderen aktivierten Eigenleistungen folgt daraus, dass Bauaktivitäten in 2020 im geringen Umfang erfolgten.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge haben sich im Vergleich zum Vorjahr unter anderem auf Grund des Rückgangs der Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und der Erträge aus Eintrittsgeldern vermindert.

Die Abschreibungen haben sich aufgrund der Aktivierung der Baukosten nach der Fertigstellung erhöht.

Bedingt durch mehr erwirtschaftete Zinsen hat sich der Ausweis der Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge vermehrt.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

Bereich	durchschnittliche Mitarbeiteranzahl
Kaufmännische Mitarbeiter	12,21
Technische Mitarbeiter	1,83
Hausmeister	4,31
Regiedienstleister	1,00
Auszubildende	2,50
Raumpflegerkräfte	0,62
Hauswarte	2,00
Insgesamt	24,47

Darüber hinaus waren durchschnittlich 0,14 Mitarbeiterin in Mutterschutz, ein Vorstandsmitglied nebenamtlich und ein Vorstandsmitglied hauptamtlich tätig.

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2020 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2020

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 2020	1.723	22.944
Korrektur Abgang Vorjahre	1	16
Zugang 2020	87	1.261
Abgang 2020	57	720
Ende 2020	1.752	23.469

Das bereits eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 76.234,14 Euro vermehrt. Die rückständigen Einzahlungen auf das Geschäftsguthaben betragen 36.558,00 Euro.

Der gesetzlich zuständige Prüfungsverband ist der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. (VdW südwest), 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 2020 unter Beachtung des Vorbehalts zum Gewinnverwendungsvorschlag im Anhang zum Jahresabschluss zum 31.12.2019 von insgesamt 1.194.135,59 Euro – Jahresüberschuss 2020 in Höhe von 682.101,73 Euro abzüglich der Einstellung von 70.000,00 Euro in die satzungsmäßige (gesetzliche) Rücklage – wie folgt zu verwenden:

- > Ausschüttung einer Dividende gemäß § 36 der Satzung in Höhe von zwei % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben. Das entspricht einer Bardividende von 73.261,78 Euro.
- > Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 538.839,95 Euro in die Bauerneuerungsrücklage.

Frankfurt am Main, 28. Mai 2021

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

Der Vorstand



Ralf H. Bökenkamp



Hans Hubert Vogel

Zusammenstellung Kostenanalyse der Hauswirtschaftung nach Bezirken für 2020

Bezeichnung	Anzahl Wohn- ein- heiten	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 31.12.2020
				Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Bezirk 1 Oberrad / Sachsen- hausen	195	38	1	-226.888,34	-64.021,18	-128.222,92	685.042,34	265.909,90
2. Bezirk 2 Bornheim / Ostend / Seckbach	205	32	2	-213.018,20	-76.011,33	-62.887,83	668.862,06	316.944,70
3. Bezirk 3 Eckenheim / Ginnheim / Nordend / Westend	235	38	3	-571.624,24	-83.020,97	-90.225,55	910.275,47	165.404,71
4. Bezirk 4 Preunges- heim	272	219	2	-636.652,08	-117.271,49	-139.609,91	697.116,29	-196.417,20
5. Bezirk 5 Bergen- Enkheim I	147	41	1	-288.767,40	-46.586,86	-48.289,23	544.666,27	161.022,79
6. Bezirk 6 Bergen Enkheim II	197	175	1	-583.660,54	-81.535,33	-86.862,46	732.483,63	-19.574,70
7. Bezirk 7 Brauns- hardt	138	165	1	251,17	-58.680,13	-63.453,76	140.383,48	18.500,76
8. Bezirk 8 Gräfen- hausen	80	115	0	-14.142,39	-38.339,06	-44.795,51	118.225,27	20.948,31
Insgesamt:	1469	823	11	-2.534.502,01	-565.466,35	-664.347,17	4.497.054,81	732.739,28
Kennzahlenermittlung je Wohneinheit und Jahr				-1.712,50	-382,07	-448,88	3.038,55	495,09
davon aktivierungsfähiger Aufwand (Großsanierung)				458.458,02	0,00	0,00	-458.458,02	0,00
somit GuV-Rentabilität der Hausbewirtschaftung:				-2.076.043,99	-565.466,35	-664.347,17	4.038.596,79	732.739,28
Kennzahlenermittlung je Wohneinheit und Jahr korrigiert				-1.402,73	-382,07	-448,88	2.728,78	495,09

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 31.12.2020 entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Lagebericht 2020 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 2020 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.

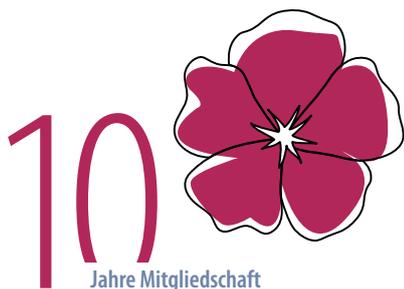
Frankfurt am Main, den 02.06.2021

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.

Saiko
Steuerberater

Schultze
Wirtschaftsprüfer

Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2020



Julia Stuber
Hildagarde Lisenbee
Abit Graca
Ingrid Georg
Silvio Zingone
Rada Masic
Britta Hirt
Alexander Stöckel
Axel Loebner
Havva Kirci
Gabriele Maria Krämer
Sabine Marion Glück
Angela Wörsdörfer
Desiree Nagel
Bernd Weber
Klaus Pingel
Olga Schönfeld
Susanne Lüdicke
Birgit Fiedler
Walentina Treskowa
Peter Benesch
Florian Kurth
Michael Ghebretensae
Paul Simon

Walter Raab
Eduard Dubin
Jessica Schulz
Laila Scherber
Andrea Dechert
Vassiliki Koroni
Frank Eckert
Astrid Marx
Vanessa Kosdra
Renate Kosdra
Simone Maria Gawlik
Önder Balci
Dora Kollmann
Monika Guillery
Saed Thaher
Vojka Dicke
Emina Stojkovic
Simone Müller
Nicole Lippold-Donkoh
Uljana Lazerus
Sanije Ademi
André Ludwig
Ramazan Toprak



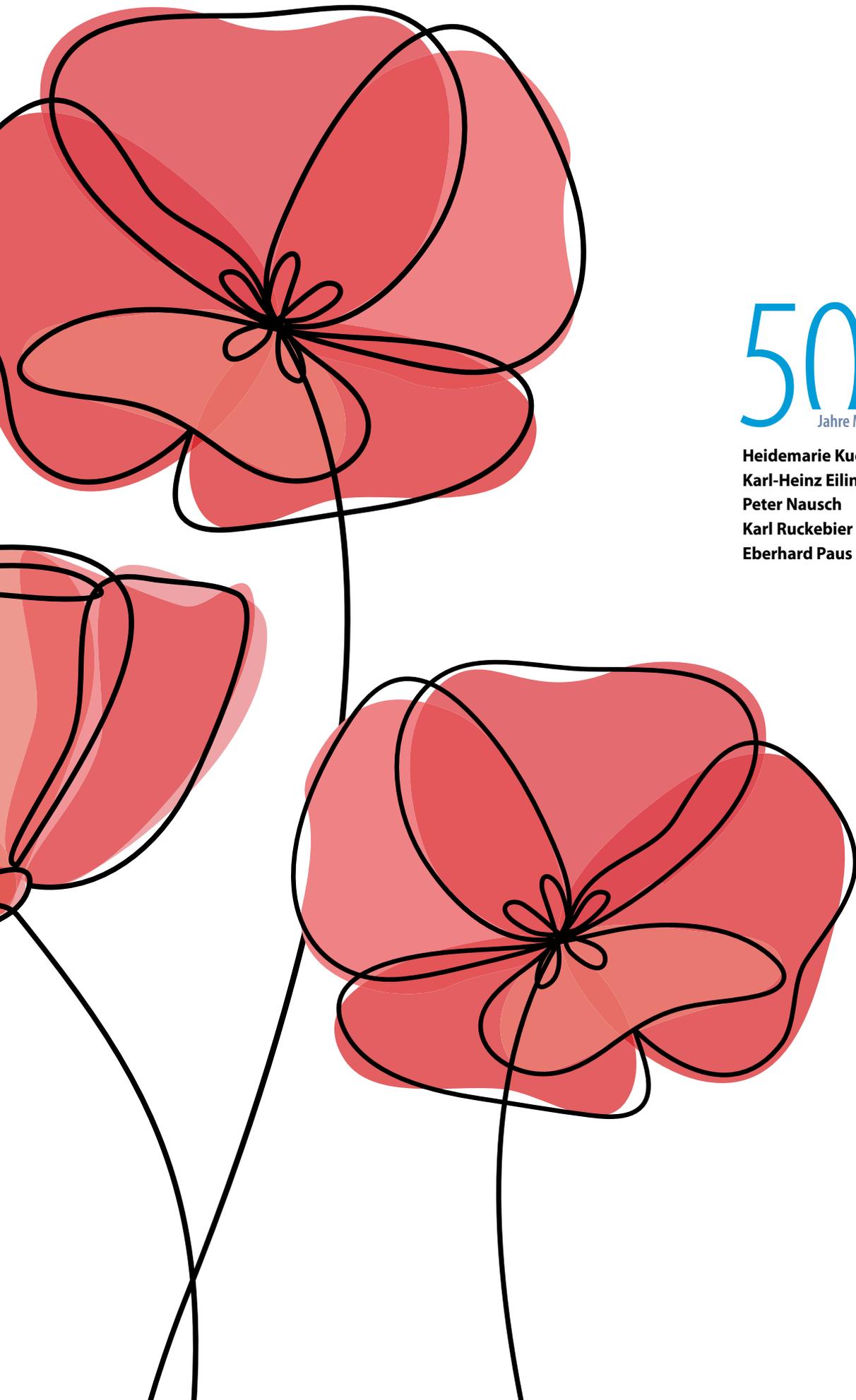
Adelheid Gabel
Andrea Gerke
Joachim Hatzfeld
Maria Taeger
Jürgen Metz
Ilse Ruckel
Peter Blum
Günther Utke
Irene Burkenstein
Angela Joost

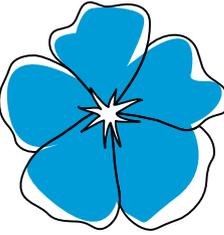
Ursula Brechal
Karin Kraemer
Klaus-Dieter Eule
Birgit Woditschka
Matthias Horak
Peter Kunkel
Ursula Helbig
Thomas Hagner
Otmar Scherer
Süleyman Yalcin



Herbert Hiegel
Gisela Silberstein
Dieter Wielk
Heribert Schifferens
Günther Jühns
Ute Lieb

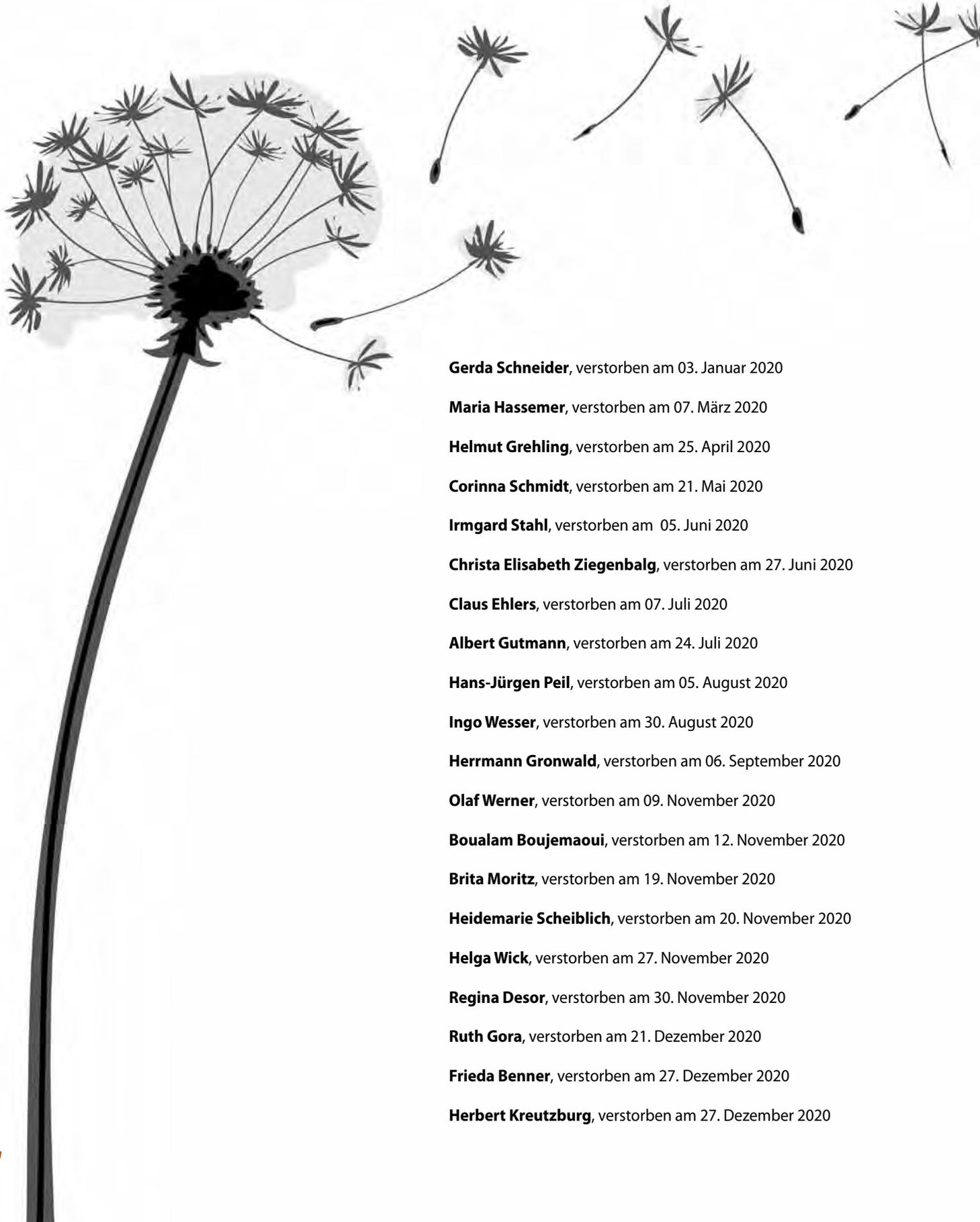
Klaus Radke
Doris-Ute Edelmann
Kurt Haseneder
Sigrun Wilhelm
Dieter Dannenberg
Rudolf Zoder



50 
Jahre Mitgliedschaft

**Heidmarie Kuckert
Karl-Heinz Eiling
Peter Nausch
Karl Ruckebier
Eberhard Paus**

Verstorbene Mitglieder der JuBa Genossenschaft



Gerda Schneider, verstorben am 03. Januar 2020

Maria Hassemer, verstorben am 07. März 2020

Helmut Grehling, verstorben am 25. April 2020

Corinna Schmidt, verstorben am 21. Mai 2020

Irmgard Stahl, verstorben am 05. Juni 2020

Christa Elisabeth Ziegenbalg, verstorben am 27. Juni 2020

Claus Ehlers, verstorben am 07. Juli 2020

Albert Gutmann, verstorben am 24. Juli 2020

Hans-Jürgen Peil, verstorben am 05. August 2020

Ingo Wesser, verstorben am 30. August 2020

Herrmann Gronwald, verstorben am 06. September 2020

Olaf Werner, verstorben am 09. November 2020

Boualam Boujemaoui, verstorben am 12. November 2020

Brita Moritz, verstorben am 19. November 2020

Heidmarie Scheiblich, verstorben am 20. November 2020

Helga Wick, verstorben am 27. November 2020

Regina Desor, verstorben am 30. November 2020

Ruth Gora, verstorben am 21. Dezember 2020

Frieda Benner, verstorben am 27. Dezember 2020

Herbert Kreuzburg, verstorben am 27. Dezember 2020



Ausblick **Lettigkautweg**

Besonders im Frühjahr, wenn die Bäume ausschlagen, bietet sich den Bewohnern hier ein idyllisches Ambiente.



**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