

GESCHÄFTSBERICHT 2021

NACH HALTIG KEIT

für eine gute Zukunft

A close-up photograph of two hands, one from a person with a darker skin tone and one from a person with a lighter skin tone, gently hugging the rough, textured bark of a tree trunk. The background is a soft-focus green forest. The text is overlaid in the lower half of the image.

**„ALLES, WAS
GEGEN DIE NATUR
IST, HAT AUF
DAUER KEINEN
BESTAND.“**

Charles Darwin

Geschäftsbericht 2021

der Wohnungsbaugenossenschaft
der Justizangehörigen Frankfurt am Main e. G.
im 73. Geschäftsjahr

Inhalt

„JuBa“ auf einen Blick	Seite 4
Organe der Genossenschaft	Seite 5
Nachhaltigkeit	Seite 6
Bericht des Aufsichtsrats	Seite 13
Lagebericht des Vorstands	Seite 14
Bilanz	Seite 64
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 66
Anhang zum Jahresabschluss	Seite 67
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des VdW südwest	Seite 79
Mitgliedschaftsjubilare	Seite 80
Verstorbene Mitglieder	Seite 82

Geschäftsbericht 2021

„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	1.747
Höhe des Geschäftsanteils	160,00 Euro
Anzahl der Geschäftsanteile	23.501
Höhe des Geschäftsguthabens	3.760.160,00 Euro
(Haftsumme)	
Bilanzsumme	86.410.247,79 Euro
Wohnungsbestand	141 Gebäude 1.469 Wohnungen 150 Garagen / überdachte Stellplätze 185 Tiefgarageneinstellplätze 464 Kfz-Abstellplätze 16 Kfz-Hubstellplätze 11 Sonstige Mieteinheiten
Standorte des Bestandes	Frankfurt am Main Weiterstadt
Gesamtnutzfläche	106.915,46 qm
Wohnfläche	105.201,08 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

Elisabeth Kremers
Diplom-Ingenieurin / Architektin
(ab 16.11.2021)

Axel Loebner
Steuerberater

Dieter Reimann
Diplom-Finanzwirt

Wilhelm Schulze-Barantin
Diplom-Bauingenieur (FH)

Susanne Turré
Architektin
(bis 16.11.2021)

Vorstand

Ralf H. Böenkamp | Hauptamtlich
Diplom-Betriebswirt

Hans Hubert Vogel | Nebenamtlich
Diplom-Finanzwirt

Handlungsbevollmächtigte

(gemäß § 54 HGB)

Rainer Stegen
Immobilien-Ökonom (GdW)

Michel Stepanek
Immobilienkaufmann
(ab 01.07.2021)

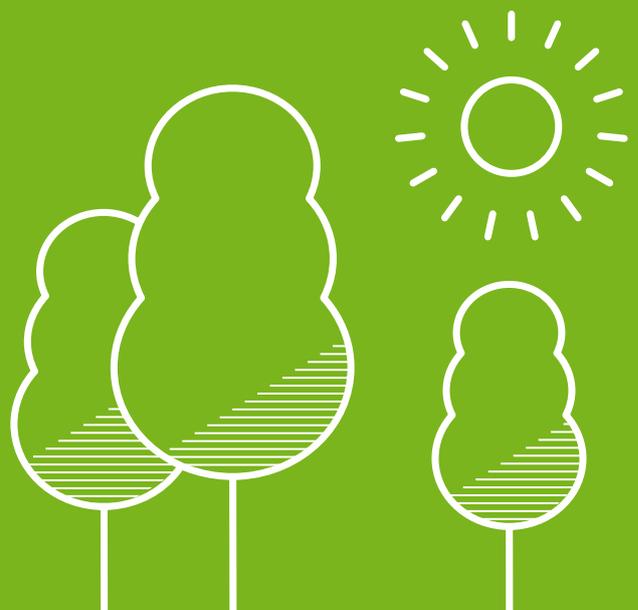
Brigitte Werner
Immobilienkauffrau
(bis 31.05.2021)

NACH HALTIG KEIT

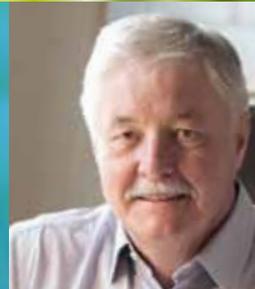
105.201,08 m²
bezahlbare Wohnfläche

1.747

Mitglieder



Ralf H. Böckenkamp
Hauptamtlicher Vorstand der
JuBa Genossenschaft



In Nachhaltigkeit steckt das Wort „HALT“, und das könnte aufgegriffen werden für die Aussage „Halt, wir müssen etwas verändern“. Wir als JuBa Genossenschaft wollen im Sinne der Nachhaltigkeit möglichst vieles zum Positiven verändern. Wichtige Themen dabei sind Umwelt- und Naturschutz, der schonende Umgang mit den Ressourcen unserer Erde, Energieeinsparung oder die Verminderung des CO₂-Ausstoßes.

Der Begriff „Nachhaltigkeit“ stammt ursprünglich aus dem frühen 18. Jahrhundert von dem Forstexperten Hans Carl von Carlowitz. Er meinte damit, dass nicht mehr geerntet werden soll, als in der Natur nachwachsen kann.

Aus heutiger Sicht gibt es eine Vielzahl von Themenbereichen, die uns zum nachhaltigen Handeln veranlassen.

Den Menschen auch zukünftig angemessenen und bezahlbaren Wohnraum bieten zu können, liegt uns ebenso am Herzen wie das Wohlergehen unserer Mitglieder und Mitarbeiter oder ein gutes soziales Miteinander der Bewohner unserer Liegenschaften.

Unser Ziel ist es, dass nachfolgende Generationen dieselben Lebensgrundlagen vorfinden, wie es für uns heute der Fall ist.

Natur- und Artenschutz



Die JuBa Genossenschaft wird ihrer Verantwortung für den Natur- und Artenschutz gerecht. So galt es hier, während und nach der Großmodernisierung der Liegenschaft Wilhelmshöherstraße in Frankfurt am Main, den dort jährlich nistenden Mehlschwalben ihren Lebensraum zu erhalten.

Die Stadt ist ein bevorzugter Lebensraum für die Mehlschwalbe. Hier baut sie ihr Nest gern an schwer zugänglichen Stellen von Gebäuden, damit sie dort in Ruhe und Sicherheit ihre Jungen aufziehen kann. Ist das halbrunde Kugelnest einmal gebaut, nutzen die sehr ortstreuen Vögel es meist über viele Jahre, sobald sie aus ihrem Winterquartier im Süden zurückkehren. An unseren Gebäuden in der Wilhelmshöherstraße hatten sich zahlreiche Mehlschwalben unter dem Dachüberstand angesiedelt. Da die Nester für die Gebäudedämmung entfernt werden mussten, haben wir in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde, eine alternative Lösung für die Mehlschwalben entwickelt. Am Baugerüst vor der Fassade wurden Nistkastenwände mit einem simulierten Dachüberstand montiert, an denen sich künstliche Nester befanden, die von den Mehlschwalben auch während der Bauphase genutzt werden konnten.

Links: Nistwand mit simuliertem Dachüberstand und künstlichen Nestern. Rechts: So fordern die halbwüchsigen Mehlschwalben Futter von den Eltern.





Michel Stepanek

Handlungsbevollmächtigter und
hausSprecher im Team hausWerk
der JuBa Genossenschaft

„Nachhaltigkeit“ ist ein großes Wort. Und das kann sich bei der Modernisierung von Liegenschaften nicht auf die verwendeten Materialien, Energieeinsparung und ähnliche Dinge reduzieren. Die Zufriedenheit der Bewohner ist ein enorm wichtiges Kriterium, aber ich halte auch das Zusammenspiel mit der Natur und den Artenschutz für besonders wichtige Merkmale unseres nachhaltigen Handelns.

Ich bin froh, dass wir in diesem Fall auch unseren gefiederten Mitbewohnern, den Mehlschwalben, weiterhin ein gutes Zuhause bieten können.



Links: Während der Bauphase standen den Mehlschwalben zwei Nistkastenwände mit simuliertem Dachüberstand und künstlichen Nestern zur Verfügung.

Rechts: Auch an der fertigen Fassade wurden künstliche Nester für die Mehlschwalben angebracht.

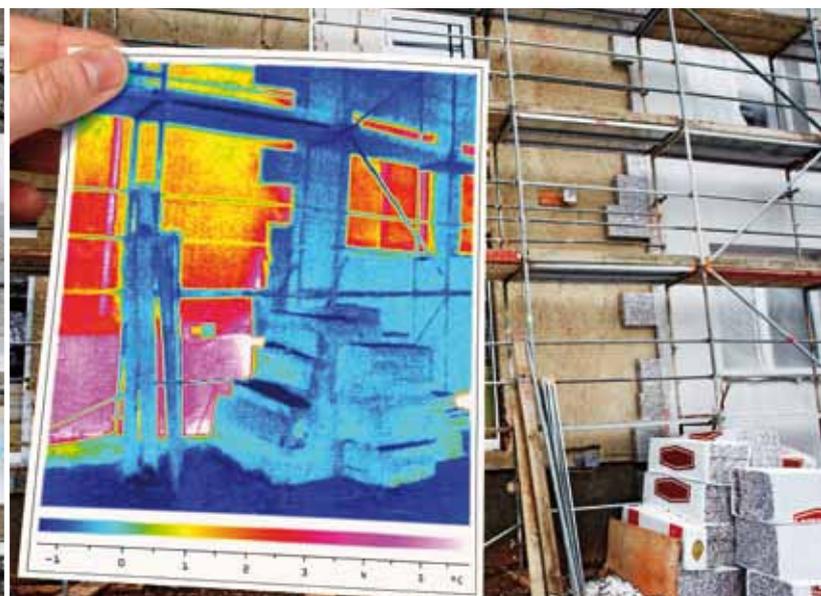
Mit positiver Energie



Bei der Modernisierung des Wohnungsbestandes der JuBa Genossenschaft und bei der Schaffung neuer Wohnungen steht nachhaltiges Handeln für uns ganz klar im Fokus. Wir ziehen erfahrene und kompetente externe Berater hinzu, um die Nachhaltigkeitspotenziale bestmöglich ausschöpfen zu können.

So gehen wir schon bei der Planung unserer Projekte mit viel „positiver Energie“ ans Werk. Hierbei steht die Auswahl umweltverträglicher Baumaterialien ebenso auf dem Plan, wie die Wärmeisolierung der Gebäudehüllen zum Zweck der Energieeinsparung. Um Klimaschutz wirklich zielführend betreiben zu können, setzen wir auch auf Umweltwärme als Energiequelle, die mittels Wärmepumpen für die Heizsysteme der Gebäude genutzt werden kann. Ein anderes Stichwort, das wir bei jeder anstehenden Großmodernisierung von Liegenschaften im Blick haben, ist „Wohnraumverdichtung“. Wir eruieren, ob es Möglichkeiten für eine Dachaufstockung oder einen Dachausbau gibt, um dringend benötigten zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Wenn möglich, setzen wir dies um, wie wir es bereits bei unseren Liegenschaften Ulmenstraße im Frankfurter Westend, Leuchte in Bergen-Enkheim, Homburger Landstraße in Eckenheim oder der Wilhelmshöherstraße in Seckbach getan haben. Das Beste daran, wir schaffen neue Wohnungen ohne zusätzliche Flächen zu benötigen.

Eine Wärmebildkamera zeigt den Unterschied der ungedämmten zur gedämmten Fassade auf den ersten Blick.





Realisierte Großmodernisierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung energetischer Optimierung und mit zusätzlichen Dachausbau.

Oben: Ulmenstraße im Westend.

Unten: Leuchte in Bergen-Enkheim.



Andreas Katreniok
Energieberater und
Geschäftsführer der Katreniok
Ingenieurgesellschaft mbH



Durch die Sanierung der Gebäudehülle wird der Energiebedarf deutlich reduziert und durch die Nutzung von Umweltwärme zur Beheizung wird ein großer Teil der benötigten Energie regenerativ erzeugt.

Zudem wurde durch die Aufstockung neuer Wohnraum geschaffen ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln. Ein großer Teil der Kosten wurde durch Fördermittel generiert.

Dieses Gesamtkonzept ist ein sehr gutes Beispiel für eine nachhaltige und zukunftsweisende Sanierung von Wohngebäuden.

JuBa als Arbeitgeber



Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern möchten wir einen nachhaltig attraktiven und verlässlichen Arbeitsplatz bieten.

Als anerkannter IHK-Ausbildungsbetrieb für Immobilienkaufleute sind wir sehr stolz darauf, jungen Menschen unser Know-how der Immobilienwirtschaft vermitteln zu können und sie damit zu echten Immobilienprofis auszubilden. Unseren erfahrenen und langjährigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bieten wir regelmäßig interessante Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen, von denen Sie für ihren persönlichen Werdegang und ihre Qualifikationen profitieren. Es ist uns wichtig, die Bedürfnisse der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu respektieren und sie bei der Vereinbarkeit von Beruf und Privat-/Familienleben bestmöglich zu unterstützen.

Aktuell sind in unserer Verwaltung 23 Menschen beschäftigt, die Tag für Tag ihr Bestes zum Wohl unserer Genossenschaft geben. Vielen Dank!



Chiara Ciccotto
Immobilienkauffrau
im Team hausService
der JuBa Genossenschaft

Vor einigen Jahren habe ich bei der JuBa Genossenschaft meine Ausbildung zur Immobilienkauffrau gemacht. Ich wurde danach direkt übernommen und habe nun ein wirklich interessantes Aufgabengebiet im Team der JuBa.

Nach meiner Ausbildung habe ich nun schon einige Fortbildungen wahrnehmen können, um zusätzliche Qualifikationen zu erreichen.

Ich sehe hier bei der JuBa für mich durchaus noch eine interessante Perspektive für meine berufliche Zukunft.



Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2021

Das Jahr 2021 war – ebenso wie das vorausgegangene Jahr – 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 Herausforderungen unvermindert angenommen und die geplanten Projekte – unter Beachtung der von der Politik gesetzten Regeln – mit Innovationskraft weitergeführt. So sind die Vorbereitungsarbeiten für einen Neubau mit 24 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Parkplatz Leuchte 51a + b in Frankfurt am Main/ Bergen-Enkheim abgeschlossen worden. Zu Beginn des laufenden Jahres ist mit den Bauarbeiten begonnen worden. Die Sanierungs- und Dachausbauarbeiten in der Wilhelmshöherstraße 47 – 55 in Frankfurt am Main / Seckbach sind in großen Teilen vollendet worden. Daneben ist das Programm zur Modernisierung frei gewordener Wohnungen aus dem Altbestand fortgeführt worden.

Die Modernisierungs-, Sanierungs- und Neubauaktivitäten entsprechen der Geschäftspolitik, zum einen die Qualität und dauerhafte Vermietungsfähigkeit unserer Wohnanlagen zu erhalten, zum anderen der gesellschaftlichen Verantwortung zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums und zur Bekämpfung des Wohnungsmangels in Ballungsgebieten gerecht zu werden.

In dem Berichtszeitraum fanden zwei Aufsichtsratssitzungen 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 31. Mai 2022 im Prüfungsausschuss behandelt worden. Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Vorstandes sind in der gemeinsamen Sitzung vom 31. Mai 2022 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 05. Mai 2022 (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, 31. Mai 2022



Klaus Radke

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2021

I. Die JuBa im allgemeinen Überblick

Wohnungsgenossenschaften stehen seit mehr als hundert Jahren für gemeinschaftliche Wertschöpfung und demokratische Mitbestimmung, für Stabilität, Sicherheit und Eigeninitiative. Sie stehen für menschliche Beziehungen und soziale Eingebundenheit.

Die JuBa Genossenschaft ist ein gemeinschaftliches Wirtschaftsunternehmen. Unser oberstes Ziel ist die Förderung unserer Mitglieder mit gutem und sicherem Wohnraum auf Lebenszeit. Unser Handeln basiert auf langfristigem Erfolg und nicht auf kurzfristigen Gewinnen.

Unseren Mitgliedern gehören die JuBa und damit verbunden unsere Wohnungsbestände gemeinschaftlich. Mit dem Beitritt zur Genossenschaft und der Zeichnung von Anteilen erhält das Mitglied einen Versorgungsanspruch mit Wohnraum. Die genutzte Wohnung gehört dem einzelnen Mitglied zwar nicht, aber es erhält ein Dauernutzungsrecht, welches mehr bedeutet als ein Mietverhältnis. Die JuBa kann dieses Dauernutzungsrecht bei vertragskonformem Verhalten des Mitgliedes nicht kündigen.



Das Handeln der JuBa wird durch das Genossenschaftsgesetz und durch unsere Satzung bestimmt. In § 2 Absatz 1 der Satzung steht unser Zweck. Er lautet:

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

Wir bestehen seit 1948 aus einem durch soziale Gründe herbeigeführten Zusammenschluss von Menschen. Jede Einzelperson, gleich welchen Geschlechts, Alters und welcher Einkommensklasse kann der JuBa beitreten. Ihre Interessen werden ausschließlich durch unsere eigenen Mitglieder vertreten und finanziert. Somit werden Steuerzahler und Staat nicht belastet. Mitgliedschaft bedeutet, Miteigentümer sein, der in den Gremien aktiv bei der Unternehmensstrategie und der Gewinnverwendung mitbestimmt.

In einer Genossenschaftswohnung zu leben heißt:

Vorteile

- > Günstig und gut wohnen,
- > Wohnrecht auf Lebenszeit,
- > Mitbestimmungsrecht der Mitglieder,
- > Beteiligung an finanziellen Überschüssen,
- > Lebensraum zum Wohlfühlen,
- > Service-Angebote und
- > Soziale Gemeinschaft.

Nachteile

- > Beitrittspflicht in die Wohnungsbaugenossenschaft,
- > Verluste und eventuelle Nachschusspflicht (nicht bei der JuBa),
- > Rückzahlungszeiten nach Mitgliedskündigung,
- > Eingeschränktes Mitbestimmungsrecht bei Bildung von Vertreterversammlungen (nicht bei der JuBa) und
- > Wartezeiten bei der Wohnraumversorgung.

Wir sorgen mit unserer Unternehmenspolitik für ein ausgewogenes Verhältnis von Investitionen in den Wohnungsneubau und in die Bestände mit bezahlbaren Mieten. Wir stehen für sicheres Wohnen und für sozial verantwortliches Handeln, weil für uns der Mensch zählt.

Die Besonderheiten genossenschaftlicher gegenüber anderen Unternehmensformen der Wohnungswirtschaft liegen im Miteinander und in der Partizipation. Genossenschaft ist eine gelebte Gemeinschaft. Die demokratische Struktur von Genossenschaften sorgt für die notwendigen Positionen innerhalb der wichtigen Gremien. Diese stehen für das Genossenschaftsideal der gelebten Gemeinschaft.

Die Verwirklichung des Miteinanders ist heute jedoch schwieriger als in den Entstehungsjahren. Es wird nicht mehr gemeinsam gebaut und nachbarschaftliche Tauschgeschäfte finden kaum mehr statt. Das Nachbarschaftliche hat sich in unserer heutigen Gesellschaft stark gewandelt. Doch der genossenschaftliche Gedanke lebt. Dieses erfahren wir durch vielfältige Gespräche und auch durch das Interesse Dritter an unserem Wohnraum und somit an unserer Unternehmensform.

Unsere Organisationsstruktur ist demokratisch geprägt. Wer von seinem Stimmrecht Gebrauch macht, bestimmt die Geschicke der JuBa mit. Und so leben wir auf Dauer das Prinzip der Beständigkeit im Sinne unserer Nachhaltigkeit.



Diese Infotafel wurde von unseren Azubis zur Mitgliederversammlung im Jahr 2021 gestaltet, um die Anwesenden bildlich zu unseren Bauvorhaben in der Leuchte zu informieren.

II. Geschäftsverlauf

1. Rahmenbedingungen

Die Coronakrise und die zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen verursachten nach Meinung der Experten einen wirtschaftlichen Schock. Das Ausmaß wird vermutlich alles in den Schatten stellen, was die Weltwirtschaft seit dem Zweiten Weltkrieg an Krisen erlebt hat. Somit war die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland im Jahr 2021 von der Covid-19-Pandemie geprägt. Die deutsche Wirtschaft hat sich von dem starken Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholt. Vor allem zunehmende Liefer- und Materialengpässe sorgten regelmäßig für Hemmnisse des notwendigen Wachstums.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 zwar um 2,7 Prozent höher als 2020. Im Vergleich zu 2019, welches das letzte Jahr vor der Krise darstellte, blieb das BIP jedoch noch um 2,0 Prozent niedriger. Das Jahr 2021 zeigte wirtschaftlich ein stetes Auf und Ab, da es in Abhängigkeit vom Infektionsgeschehen stand. Die jeweiligen Coronawellen und auch der Lockdown führten zum Rückgang des BIP. Mit dem Wegfall der Beschränkungen konnte sich die deutsche Wirtschaft spürbar erholen. Diese Erholung wurde jedoch durch Engpässe bei den Lieferanten und dem Material gedämpft.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts
1990 – 2022

Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR 2022
Schätzung auf Grundlage der führenden
deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

jährliche Wachstumsrate des BIP in %



Im Vergleich zum Krisenjahr 2020 hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erholt. Die Bruttowertschöpfung stieg sowohl im verarbeiteten Gewerbe (+4,4 Prozent) wie auch im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+3,0 Prozent) an. Im Baugewerbe, welches durch die Corona-Pandemie kaum belastet war, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (-0,4 Prozent). Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende, stark anziehende Baupreisentwicklung schwächten die weitere Entwicklung dieses Sektors deutlich.

Demgegenüber erzeugte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Jahr 2021 rund 10,8 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung. Dieser Sektor generierte eine Steigerung von 1,0 Prozent. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate nur moderate Werte, da sie nur geringen Schwankungen unterworfen ist. Gerade aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden Euro.

**„UNSER SCHICKSAL
HÄNGT NICHT
VON DEN STERNEN
AB, SONDERN
VON UNSEREM
HANDELN.“**

William Shakespeare

Bruttowertschöpfung 2021 nach Wirtschaftsbereichen

Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18



Die privaten Haushalte waren besonders von den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie betroffen. Im Jahr 2021 stagnierten die privaten Konsumausgaben. Sie blieben auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres und weit unter den Ausgaben des Vorkrisenjahres 2019 (-5,8 Prozent).

Eine Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft waren, wie im Vorjahr, die Konsumausgaben des Staates (+3,4 Prozent). Die Mehrausgaben erfolgten dabei vor allem für Schnelltests, Impfstoffe und den Betrieb der Test- und Impfzentren.

Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen nur noch um 0,5 Prozent zu. Gründe hierfür sind voll ausgelastete Kapazitäten am Bau mit fehlenden Arbeitskräften und Materialmangel als Folge von Lieferengpässen.

Eckdaten zur Konjunkturerwicklung in Deutschland

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)							
Reales Bruttoinlandsprodukt	2,2	2,7	1,1	1,1	-4,6	2,7	3,7
Privater Konsum	2,4	1,4	1,4	1,6	-5,9	0,0	6,0
Konsumausgaben des Staates	4,0	1,7	1,0	3,0	3,5	3,4	0,0
Bauinvestitionen	3,8	1,0	2,6	1,1	2,5	0,5	3,0
Wohnungsbauinvestitionen	5,0	0,9	3,0	1,5	3,4	1,2	3,7
Exporte	2,5	4,9	2,3	1,1	-9,3	9,4	5,2
Arbeitsmarkt							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	43.655	44.251	44.858	45.268	44.898	44.905	45.309
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	1,2	1,4	1,4	0,9	-0,8	0,0	0,9
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.691	2.533	2.340	2.267	2.695	2.613	2.359
Arbeitslosenquote	6,1	5,7	5,2	5,0	5,9	5,7	5,2

Weiterhin ist erkennbar, dass die einzelnen Entwicklungen in den verschiedenen Branchen unterschiedlich blieben. Die Konjunkturerwicklung stand stetig in Abhängigkeit der einzelnen Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie. Aber auch das Infektionsgeschehen könnte weiterhin negative Auswirkungen mit sich bringen. 2021 war ein stetes Auf und Ab im Hinblick auf die Konjunkturerwicklung. Alles in allem wird das BIP den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2022 und 2023 leicht zulegen.

In unserer schnelllebigen Zeit ist heute nichts vergänglicher als das vor fünf Minuten Gesagte oder Getane. Wähte sich die Weltgemeinschaft zumindest in den Industrienationen in Sicherheit, wurde sie eines Schlimmeren belehrt. Das Unglaubliche fand statt, und Russland überfiel seinen direkten Nachbarn, die

Ukraine. Bedingt durch die mittlerweile vollzogenen Handelsbeschränkungen und -boykottmaßnahmen und auch die vielfältigen zusätzlichen Ausgaben des Staates ist jede Prognose zum Wirtschaftswachstum mit einer ständigen Unsicherheit behaftet. Durch Krieg kann die Menschheit nur verlieren!

Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Dies entspricht ungefähr gleich vielen Erwerbstätigen wie im Vorjahr. Allerdings arbeiten viele nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor. Die Zahl der Arbeitslosen ist 2021 zurückgegangen. Die Arbeitslosenquote sank entsprechend von 5,9 Prozent auf 5,7 Prozent. Insgesamt war das Jahr 2021 für den Arbeitsmarkt ein Rekordjahr. Deutschland erlebte einen Post-Krisen-Boom, obwohl die Krise noch nicht vorbei war. Die Arbeitgeber hatten erhöhten Personalbedarf, um gestärkt aus der Krise hervorzugehen und Ausfälle schnellstmöglich zu kompensieren.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Potenzial im Jahr 2021 um 350.000 Arbeitskräfte. Demnach müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB in einer Spanne von 346.000 bis 533.000 Personen pro Jahr liegen. Ohne Zuwanderung von Arbeitskräften wird der Anteil der Erwerbsbevölkerung an der deutschen Gesamtbevölkerung bis 2050 um rund 16 Prozent zurückgehen.

Selbst mit der Annahme eines moderaten Konjunkturaufschwungs bei einer Steigerung des Bruttoinlandsprodukts und dem Fortgang der Covid-19-Pandemie sowie der Material- und Lieferengpässe sind Prognosen für den Arbeitsmarkt schwer abzuschätzen. Für das laufende Jahr erwartet das IAB einen Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung und somit einen Rückgang der Arbeitslosigkeit. Sie wird voraussichtlich im Jahr 2022 auf rund 2,3 Millionen Arbeitslose sinken. Insgesamt dürfte die Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

2021 war der Kapital- beziehungsweise der Finanzmarkt weiterhin noch im Ausnahmezustand und infolge der Corona-Pandemie angespannt. Insbesondere die Ausrichtung auf den maximalen Profit führte zu manchen Unzulänglichkeiten und der Offenbarung der weltweiten Abhängigkeiten und Schwächen. Das Zinsniveau blieb in 2021 relativ konstant auf einem niedrigen Stand. Ende 2021 wurde aufgrund der prognostizierten Inflation für 2022 das Auslaufen der zusätzlich durch die Pandemie ergriffenen Maßnahmen von der Europäischen Zentralbank beschlossen. Dieses bedeutet letztendlich steigende Zinsen.

Mit der Veröffentlichung des Koalitionsvertrages der neuen Bundesregierung wurde bereits von einer Revolution der Fördertopfpolitik gesprochen. Die erste Amtshandlung der Regierung löste in der Immobilienwirtschaft dennoch nur Entsetzen aus. Über Nacht wurde der Förderstopp der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für energetisches Bauen bekanntgegeben. Durch Interventionen unter anderem unseres Verbandes hat die Bundesregierung inzwischen eine Kehrtwende hingelegt. Damit einhergehend werden die Rahmenbedingungen vorerst insgesamt und auch an den Finanzmärkten stabil bleiben. Die Wohnungsunternehmen nutzen weiterhin die günstigeren Fremdkapitalzinsen bei einem gleichbleibenden Kapitaldienst (Annuität). Dadurch erreichen sie einen höheren Tilgungsanteil, welches zu einer schnelleren Entschuldung beziehungsweise höheren Investitionen in das Anlagevermögen führt.

Wohnimmobilien sind in vielfacher Hinsicht besondere Güter. Ihre Nutzung lässt sich nicht einfach substituieren, denn es geht um elementare Bedürfnisse. Sie sind ortsgebunden, großvolumig und ihre Heterogenität führt dazu, dass es nicht den einen Wohnimmobilienmarkt gibt, sondern viele lokal und funktional abgegrenzte Teilmärkte.

Die Nachfrage nach Wohnraum wird maßgeblich durch die Zahl und Struktur der Bewohner der Haushalte in einer Region, durch deren Einkommen und deren Wohnpräferenzen sowie durch die Entwicklung der relativen Preise des „Gutes Wohnen“ zu anderen wichtigen Gütern bestimmt. Steigt die Zahl der Haushalte, und werden die Menschen in einer Region wohlhabend, nimmt typischerweise auch der Wohnflächenverbrauch zu. Angesichts begrenzter Flächen in gefragten Gegenden führt dieses zu steigenden Mieten und Preisen.

Die Situation auf dem deutschen Wohnungsmarkt hat sich, wie in den Vorjahren auch, unterschiedlich entwickelt. In Schrumpfräumen, häufig eher peripher gelegene kleinere Städte sowie ländliche Kreise abseits der Ballungsräume, ist die Marktkonstellation mieterfreundlich, während in wachstumsorientierten Regionen eine angespannte Marktkonstellation vorherrscht. Insgesamt existiert weiterhin noch ein aufgetauer Nachholbedarf an Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt, dieses insbesondere in Großstädten und Ballungsräumen. Wohnraum ist und bleibt derzeit dort Mangelware.

Der Wohnungsmarkt in Hessen steht zumindest im Süden des Landes unter großem Druck. Dies spiegelt sich auch in den kontinuierlich steigenden Mietpreisen wieder. In den nächsten fünf Jahren ist kein grundlegender Wandel zu erwarten. 55 Prozent der hessischen Haushalte wohnen zur Miete. Es bedarf Neubauten für alle soziale Schichten der Bevölkerung. Aber der Neubau von Wohngebäuden ist in Hessen im Jahr 2021 deutlich teurer geworden. Die Preise für die verschiedenen Bauleistungen erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr durchschnittlich um 8,2 Prozent. Dies bedeutet den stärksten Anstieg seit 41 Jahren.

Regionen verändern sich. Die Lebenssituationen und -bedingungen haben zwar in Krisenzeiten, wie bei der Covid-19-Pandemie, besondere Anforderungen, besitzen aber auch vorteilhafte Aussichten. Für unsere beiden Standorte Frankfurt am Main und Weiterstadt ist das Umfeld derzeitig mehr als zufriedenstellend.

An unserem Standort in Weiterstadt besitzt die JuBa 218 Wohneinheiten. Obwohl der Wohnort im Kreis Darmstadt-Dieburg ein guter Wirtschaftsstandort mit einer hervorragenden Infrastruktur ist, blickt die Wirtschaft aktuell skeptisch in die künftige Entwicklung. Die Pandemie mit all' ihren Begleiterscheinungen eines Lockdowns haben die Unternehmen mehrfach belastet. Preisanstiege bei Energie, Rohstoffen, Materialien und Waren sowie Lieferprobleme führen zu gewissen Unsicherheiten. Die südhessische Wirtschaft ist dennoch stabil, sodass unsere Vermietungssituation auf Dauer gesichert bleibt.

Im Jahr 2021 lebten 26.000 Menschen in Weiterstadt. Interessant sind hierbei die prozentualen Anteile der Altersgruppen (Stand 31.12.2020).

Altersstruktur in den letzten 25 Jahren in %

	31.12.2020	31.12.2015	31.12.2010	31.12.2005	31.12.2000	31.12.1995
Alter						
0 bis 10 Jahre	9,72	8,99	8,76	9,75	10,79	11,27
10 bis 20 Jahre	9,51	10,29	10,84	11,15	10,77	10,30
20 bis 30 Jahre	10,72	11,30	10,85	10,76	11,21	14,22
30 bis 40 Jahre	12,05	11,63	11,82	14,67	18,15	17,75
40 bis 50 Jahre	12,58	14,86	18,08	17,43	15,23	14,53
50 bis 60 Jahre	17,02	16,46	14,60	13,46	12,85	13,52
60 bis 70 Jahre	12,85	11,93	11,47	11,75	11,13	9,45
70 bis 80 Jahre	9,21	9,48	9,06	7,29	6,87	5,75
80 bis 90 Jahre	5,48	4,28	3,92	3,20	2,51	2,85
90 Jahre und älter	0,86	0,77	0,61	0,55	0,49	0,34

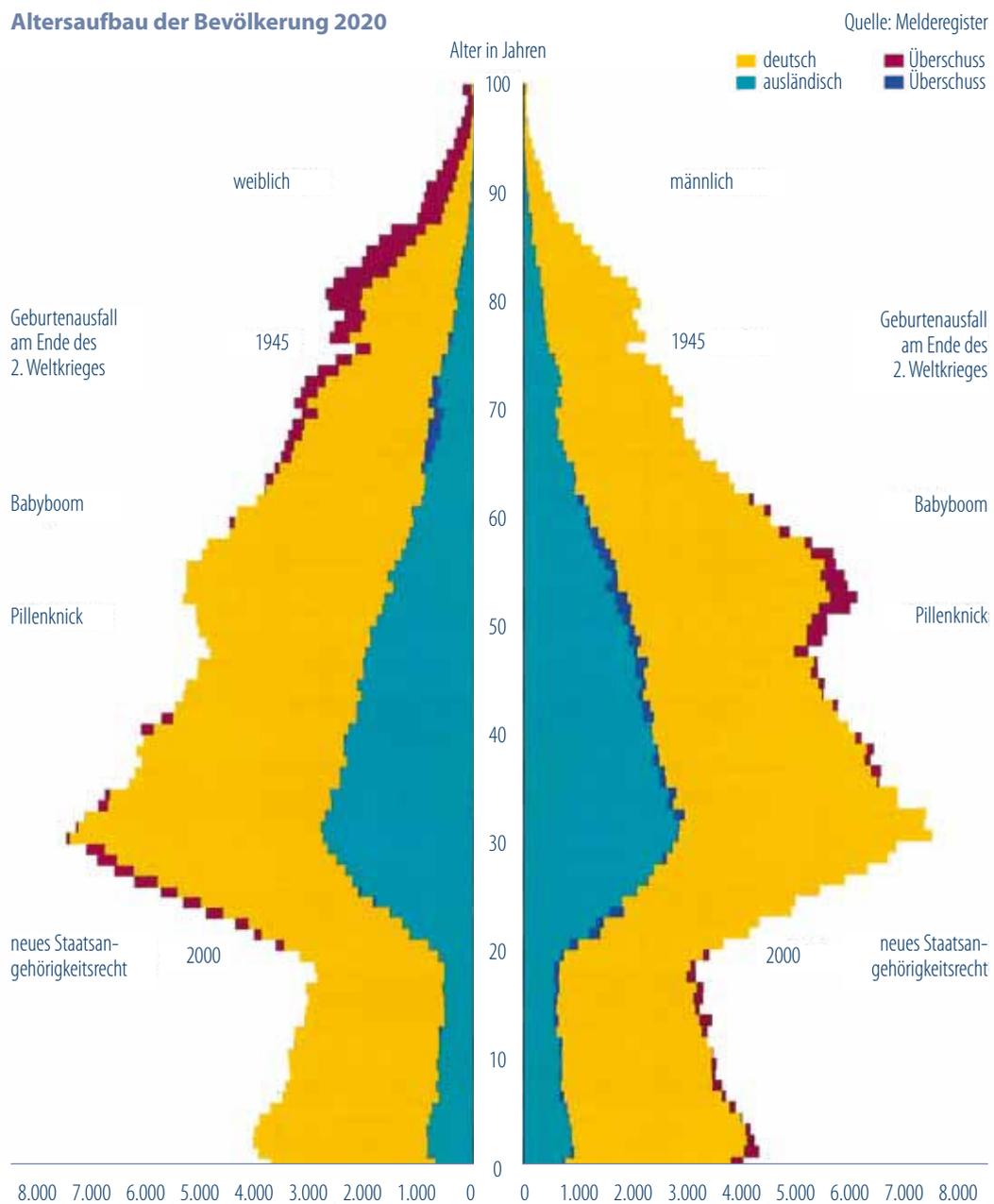
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Der Ausländeranteil liegt bei 18,6 Prozent, davon die häufigste Nationalität mit 49,6 Prozent aus EU-Ländern. Die Bevölkerungsentwicklung des Landkreises und seiner 23 Städte und Gemeinden zeigt einen konstanten Zuwachs.

Bedingt durch das Wachstum und die zentrale Lage in Südhessen wird der Wohnungsmarkt ausgeglichen bleiben. Aufgrund unseres Angebotes von ausschließlich preisgebundenem Wohnraum ist der regionale Immobilienmarkt für uns nicht unbedingt relevant. Selbst bei einem Verzicht auf das Belegungsrecht ist die Vermietung dank eigener Aktivitäten stets gegeben.

In Frankfurt am Main steigt die Bevölkerungszahl weiter. Zum 31.12.2021 waren insgesamt 753.626 Frankfurter Bürger mit Hauptwohnsitz in der Stadt gemeldet. Den Altersaufbau zeigt folgende Grafik:

Altersaufbau der Bevölkerung 2020



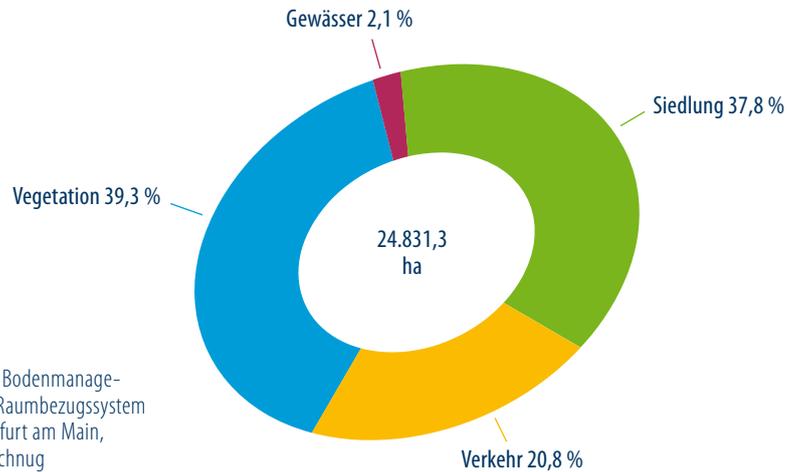
Es gab 50,4 Prozent weibliche und 49,6 Prozent männliche Bewohner. Der Ausländeranteil lag bei 30,0 Prozent. In insgesamt 80.880 Gebäuden besitzt die Stadt 407.420 Wohnungen mit 1.442.542 Wohnräumen. Die prozentuale Verteilung ist dabei wie folgt (unsere Angaben in Klammern):

- > 7,9 Prozent (2,9 Prozent) 1-Raum,
- > 11,6 Prozent (31,7 Prozent) 2-Raum,
- > 29,5 Prozent (43,7 Prozent) 3-Raum,
- > 31,5 Prozent (19,6 Prozent) 4-Raum und
- > 19,3 Prozent (2,1 Prozent) 5- und mehr Raum-Wohnungen.

Durchschnittlich leben 1,77 Personen pro Haushalt in den Frankfurter Wohnungen.

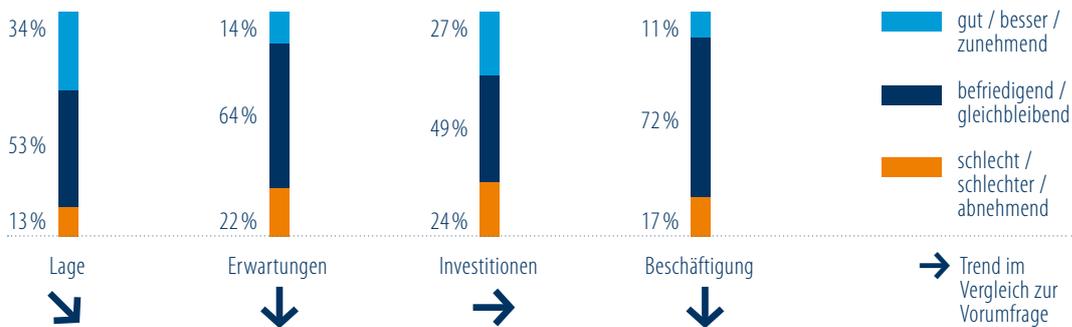
Das Stadtgebiet von Frankfurt am Main besitzt nur eine begrenzte Fläche, die ein Wachstum gerade im Wohnungsbau einschränkt.

Flächennutzung 2020



Quelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation 2020; Raumbezugssystem 2020; Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand Dezember 2020; Eigenberechnung

Die Stimmung der IHK-Mitglieder für den Bezirk Frankfurt am Main ist angespannt. Der Geschäftsklimaindex wird von allen Branchen mit 37 Prozent gut, 44 Prozent befriedigend und 19 Prozent schlecht bewertet. Die Erwartungen sind dabei eingetrübt, welches sich in den jeweiligen Investitionen widerspiegelt. Für die Bauwirtschaft gilt:



Quelle: Konjunktur im IHK-Bezirk Frankfurt am Main / Jahresbeginn 2022 / Konjunktur in den Branchen

2020 wurden in Frankfurt am Main 4.228 Wohnungsbaugenehmigungen und 4.675 Wohnungsbaufertigstellungen verzeichnet. Es wohnen drei Viertel der Frankfurterinnen und Frankfurter zur Miete. Bedingt durch die Einkommensstruktur der Bewohner und die Größe der Wohnungen bleibt Wohnen in Frankfurt am Main ein Hauptproblem. Der Wohnungsmarkt in Frankfurt am Main ist immer noch geprägt durch eine überhöhte Nachfrage nach Wohnraum. Unsere Genossenschaft leistet ihren „gemeinnützigen“ Beitrag für das Leben in Frankfurt am Main. Wir werden den Wohnungsmarkt im Rahmen unserer Möglichkeiten und auf Basis unseres satzungsmäßigen Auftrages bedienen.

Unser Ziel ist die Versorgung unserer Mitglieder mit preiswertem und sicherem Wohnraum. Dies bedeutet, den bestehenden Wohnraum stets den Bedürfnissen der Nutzungsberechtigten in allen ihren jeweiligen Lebenssituationen anzupassen und auf Dauer zu erhalten. Dazu gehört aber auch die Beachtung aller rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten. Die Anforderungen des Gesetzgebers, der Öffentlichkeit, der Politik und der Mitglieder, wie auch unsere eigenen Ansprüche wurden erfüllt. Unsere Selbstverwaltung im Tagesgeschäft gewährleistet Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit.

In 2021 haben Aufsichtsrat und Vorstand in gewohnter Weise unter Beachtung aller durch die Pandemie erforderlichen besonderen Hygiene-Regeln vielfältige Themen erörtert. Dabei wurden notwendige Beschlüsse einvernehmlich gefasst. Insbesondere das Investivprogramm für notwendige Großanierungen und vor allem die weitere Entwicklung unseres Gesamtbestandes im Rahmen von Neubauten mit dem Ziel der Sicherung des Fortbestandes der JuBa Genossenschaft wurde wiederkehrend thematisiert. Die Gremien sind sich ihrer Verantwortung gerade in diesen schwierigen Zeiten bewusst und werden sich ihr auch weiterhin stellen.



Das genossenschaftliche Handeln wurde innerhalb der Verwaltung stets umgesetzt. Die Werte, denen wir im Tagesgeschäft verpflichtet sind, wurden gelebt und vor allem erfüllt. Der Vorstand dankt unseren Mitgliedern, Geschäftspartnern, Förderern, Unterstützern und vor allem den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das stets vorhandene Verständnis und für die erbrachten Leistungen in Zeiten des Auf und Ab der Covid-19-Pandemie.

Unsere Gemeinschaft ist etwas Besonderes und zeichnet sich durch das konstruktive und objektive Miteinander aus. Wir haben gemeinsam eine nachhaltige Zukunft.

2. Bestandsbewirtschaftung

Unsere Satzung gibt uns den rechtlichen Rahmen, um als Wirtschaftsunternehmen am hiesigen Immobilienmarkt zu agieren. Dabei handeln wir als Vermietungsgenossenschaft im Interesse unserer Gemeinschaft. Die JuBa Genossenschaft stellt sich dem freien Wettbewerb und wir schaffen, erhalten und verwalten dabei unsere eigenen Bestände nebst damit verbundenen Infrastruktureinrichtungen. Wir gewährleisten ein sicheres, gutes und preiswertes Wohnen für unsere Mitglieder.



Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten sowie weitere wichtige Eckdaten in 2021 waren wie folgt:

Art	Stand 01.01.	Zugang	Abgang	Stand 31.12.
Gebäude	141	./.	./.	141
Wohnungen	1.469	./.	./.	1.469
Garagen / überdachte Stellplätze	156	./.	6	150
Tiefgarageneinstellplätze	185	./.	./.	185
Kraftfahrzeugabstellplätze	466	./.	2	464
Hubstellplätze	16	./.	./.	16
Sonstige Mieteinheiten	11	./.	./.	11
Wohnfläche in Quadratmeter	105.202,14	./.	1,06	105.201,08
Sonstige Mietfläche in Quadratmeter	1.714,38	./.	./.	1.714,38
Wohn- und Nutzfläche in Quadratmeter	106.916,52	./.	1,06	106.915,46

Die Änderung der Wohnfläche resultiert aus Neuaufmaßen bei modernisierten Wohnungen. Bedingt durch Wandverstärkungen oder ähnliches ergeben sich geringe Abweichungen zur ursprünglichen Wohnfläche. Der Wegfall der Stellplätze betrifft den Rückbau bei einem Großmodernisierungsvorhaben. Hier wird mit Fertigstellung eine Neuverteilung erfolgen.

Es befinden sich 1.251 Wohneinheiten mit 89.365,95 Quadratmeter Wohnfläche in Frankfurt am Main und 218 Wohneinheiten mit 15.835,13 Quadratmeter Wohnfläche in Weiterstadt (Kreis Darmstadt-Dieburg) in unserem Bestand.

Der Belegbindung am 31.12.2021 unterlagen, wie in den Vorjahren auch, 299 öffentlich geförderte Wohneinheiten. Dies entspricht 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. Frei vermietbarer Wohnraum mit 1.170 Wohnungen befindet sich nur in Frankfurt am Main.



An Herausforderungen für unsere Genossenschaft wird es künftig nicht mangeln. Wir sind vorbereitet und gut aufgestellt. Wir sind dynamisch und handeln in unserer Gemeinschaft planvoll. Wir sind wettbewerbsfähig, wir haben Zukunft. Wir agieren für das Heute und für das Morgen, verbunden mit Wirtschaftlichkeit und vor allem Nachhaltigkeit.

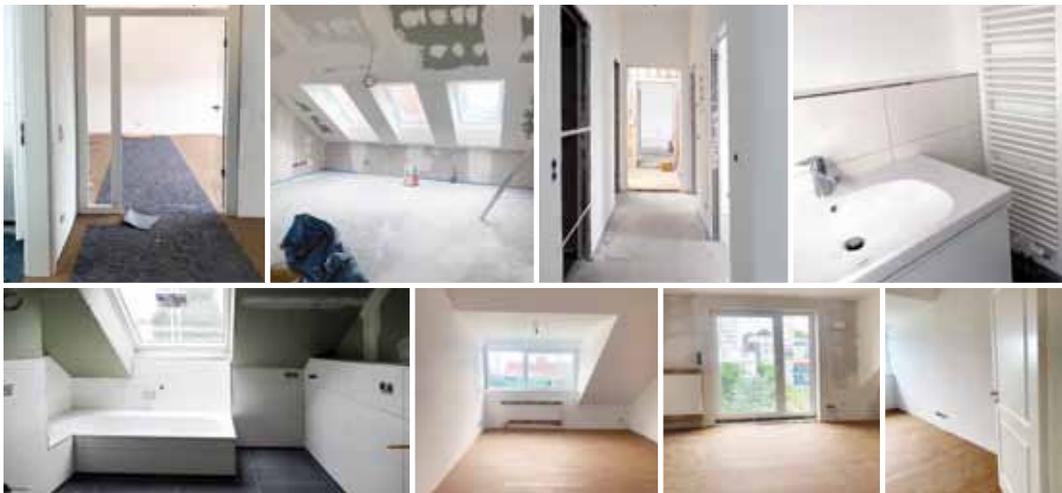
3. Neubautätigkeit

Was lange währt, wird letztendlich gut. Die Planungen für den ersten reinen Neubau seit 1995 in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim wurden in 2021 abgeschlossen. Die Genehmigung des Bauvorhabens durch die Bauaufsicht ist endgültig erfolgt. Auch die Ausschreibung und die Vergabe an ein Generalunternehmen konnte im Herbst 2021 final erfolgreich gestaltet werden. Die Baumaßnahme wird mit Baubeginn im Februar 2022 durch die Firma Köster GmbH, Niederlassung „Hochbau Frankfurt“, durchgeführt.



Der Neubau entsteht auf der Fläche des bisherigen Parkplatzes unserer Liegenschaft. Das Gebäude wird als Effizienzhaus nach KfW-55 Standard errichtet. Entstehen werden 24 neue Wohnungen, davon vier 4-, acht 3- und zwölf 2-Zimmerwohnungen, mit insgesamt 2.150 Quadratmeter Wohnfläche. Um den Wegfall der Parkplätze zu kompensieren, erhält der Neubau eine Tiefgarage mit 27 Stellplätzen, zusätzlich werden oberirdische Stellplätze neu aufgeteilt und angelegt. Für jeden Stellplatz wird zudem die Infrastruktur zur E-Mobilität geschaffen. Das Bauvorhaben wurde mit Baukosten über 12,4 Millionen Euro kalkuliert, wobei 1,2 Millionen Euro per 31.12.2021 verausgabt wurden.

Der Bau von neun neuen Wohnungen als Dachausbau in Frankfurt am Main / Seckbach, Wilhelmshöher Straße 47 bis 55 wurde fortgesetzt. Hierbei geht der Neubau einher mit einer Modernisierungsmaßnahme des Quartiers. Die angefallenen Baukosten zum Stichtag 31.12.2021 betragen 2,8 Millionen Euro. Die Fertigstellungen sind für das späte Frühjahr 2022 avisiert.



Die Erschließungsarbeiten für das Neubaugebiet „Leuchte“ in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim haben im Juni 2021 seitens der Stadt begonnen. Dies bedeutet, dass der klassische Straßenaufbau einschließlich der Versorgungsleitungen vom Amt für Straßenbau und Entwicklung und die Stadtentwässerung Frankfurt am Main hergestellt wird.

Der Spatenstich ist für alle Grundstücksbesitzer und somit auch für uns eine Nachricht, auf die wir lange gewartet haben. Nach einer Aussage des damaligen Verkehrsdezernenten Klaus Osterling kann der Hochbau im Frühjahr 2023 beginnen. Wir werden im Herbst 2022 mit unseren Planungsvorbereitungen für unsere zwei Grundstücke aus dem Umlegungsverfahren starten.

Unsere Bemühungen nach Neubauf Flächen in Frankfurt am Main waren im Herbst 2021 erfolgreich. Wir konnten ein in Familienbesitz befindliches Grundstück im Ortsteil Frankfurt am Main / Kalbach akquirieren. Das Grundstück soll für die Dauer von 99 Jahren im Erbbaurecht zur Bebauung mit 15 Wohnungen mit rund 1.079 Quadratmeter Wohnfläche dienen. Die ersten Sondierungsgespräche waren zielführend für beide Seiten im Rahmen eines konstruktiven Miteinanders geführt worden. Ein eventueller Vertragsabschluss ist für Januar 2022 vorgesehen, sodass der Neubau voraussichtlich in 2023 erfolgen kann.



Weitere Bestrebungen nach Neubauf Flächen sind derzeit nicht intensiviert. Trotzdem sind wir stets offen für externe Anfragen und Angebote, um letztendlich das natürliche Wachstum zum Wohle unseres teilweise überalterten Bestands zu generieren.

4. Modernisierung / Instandhaltung

Im Berichtsjahr wurde die Modernisierungsmaßnahme in der Leuchte 53 bis 63 in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim abgeschlossen. Die erste Bauphase war bereits in 2020 fertiggestellt worden, während die zweite Bauphase im Frühjahr 2021 technisch beendet wurde. Zum 31.12.2021 wurden 8,45 Millionen Euro aktiviert. Die Maßnahme hat in Fachkreisen und auch bei unseren Mietern hohe Anerkennung erhalten. Vor allem gilt unser Dank unseren Mietern, die viel Geduld und Verständnis aufbrachten und ihren unermüdbaren Beitrag zum Gelingen der Maßnahme geleistet haben.





**„WIR KÖNNEN
DEN WIND
NICHT ÄNDERN,
ABER DIE SEGEL
ANDERS SETZEN.“**

Aristoteles

Die in 2019 begonnene Modernisierungsmaßnahme Wilhelmshöherstraße 47 bis 55 in Frankfurt am Main / Seckbach wurde fortgesetzt. Die Maßnahme ist inklusive der vorgelagerten Aufzüge weitgehend bis auf wenige Restarbeiten abgeschlossen. Zum 31.12.2021 wurden 3,78 Millionen Euro verausgabt. Im Spätfrühjahr 2022 sollen die Außenanlagen wiederhergestellt werden, sodass wir mit der geplanten Fertigstellung rechtzeitig vor den im Sommer 2022 beginnenden Straßenbauarbeiten der Stadt Frankfurt am Main rechnen können.



Die Maßnahme zur klimafreundlichen Ertüchtigung des Verwaltungsgebäudes wurde pandemiebedingt noch nicht begonnen. Die Terminplanung zur Durchführung wird voraussichtlich Mitte 2022 erfolgen.

Die erste Umsetzung des Grundlagenbeschlusses zum Innovationsprogramm „vorgelagerte Aufzüge“ konnte im Spätherbst 2021 fertiggestellt werden. Es sind Kosten in Höhe von 490,5 T€ per 31.12.2021 angefallen. Wir konnten in der Buchwaldstraße 51 in Frankfurt am Main / Bornheim in Verbindung mit unseren Mietern beziehungsweise Mitgliedern Positives schaffen, welches von Dritten hohe Anerkennung erfährt.



Weiterhin wurden auf Basis des Innovationsprogramms die weiteren Maßnahmen in 2021 fortgeschrieben. Demnach sollen die Liegenschaften Buchwaldstraße 45 in Frankfurt am Main / Bornheim und Ulmenstraße 5 bis 9 in Frankfurt am Main / Westend als nächste Maßnahme in 2022 durchgeführt werden. Es ist vorgesehen, das Programm Zug um Zug bis 2025 für alle Häuser, die mindestens 13 Meter Höhe über der Oberkante des Gebäudes aufweisen, abzuwickeln. So wird Nachhaltigkeit für unsere Mitglieder generiert und „unserer“ Demografie Rechnung getragen.

Die Planungen zur Integration und zur Herstellung der absoluten Vermietungsfähigkeit des Ankaufsobjektes Schlesierstraße 20 in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim wurden abgeschlossen. Die Durchführung soll demnächst beginnen. Per 31.12.2021 sind Kosten hierfür über 25,6 T€ angefallen.

Weitere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf Basis des Fahrplans für solche Maßnahmen und des Instandhaltungsportfolios wurden in den Gremien immer wiederkehrend erörtert. Der Fahrplan umfasst ohne eine Abfolgwertung derzeit die Objekte in Frankfurt am Main

- > Lettigkautweg 35 und 37,
- > Feldgerichtstraße 10 bis 22,
- > Obere Kreuzäckerstraße 11 bis 23,
- > Eckenheimer Landstraße 274 und 276,
- > Kurzröderstraße 1, 2, 3, 4 und 7 bis 9,
- > Lettigkautweg 10,
- > Obere Kreuzäckerstraße 27 bis 33,
- > Leuchte 56 und 58,
- > Dielmannstraße 5 und
- > Dielmannstraße 27 und 29.

Eine Priorisierung wurde aufgrund der derzeitig durchgeführten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen nicht festgelegt.

Besondere Tätigkeitsschwerpunkte der Genossenschaft lagen auch in 2021 in der Instandsetzung und -haltung unserer Gebäude, Wohnungen und Außenanlagen. Insbesondere der Wiederherstellung beziehungsweise Modernisierung unseres Wohnungsbestandes wurde besonderes Augenmerk gewidmet. Die Altersstruktur unseres Bestandes zeigt sich unter Beachtung des 1998 begonnenen Modernisierungsprogramms zum 31.12.2021 wie folgt:

Baujahr	Anzahl Wohnungen	davon Anzahl Wohnungen modernisiert
1950 - 1959	533	381
1960 - 1969	328	188
1970 - 1979	109	46
1980 - 1989	359	40
1990 - 1999	112	2
2000 - 2009	1	./.
2010 - 2019	22	./.
2020 - heute	5	./.

Unsere Wohnungsbestände wurden laufend auf einem aktuellen und zukunftsfähigen Stand gehalten und auch ökonomisch bewirtschaftet. Somit ist die Vermietungswürdig- und -fähigkeit stets gewährleistet. Dabei sind in 2021 rund 1.761,00 Quadratmeter Wohnfläche in 25 Wohnungen saniert worden.



**„KAUFT WENIGER,
SUCHT ES
SORGFÄLTIG AUS,
LASST ES
BESTÄNDIG
SEIN.“**

Vivienne Westwood

Die weiteren geplanten Instandhaltungsausgaben beinhalten unter anderem Erneuerung von Garagentoren, Fensteraustausche, Treppenhausestriche und Wohnumfeldgestaltungen.

Darüber hinaus haben wir andere vielfältige Reparaturen in Eigenregie durch unsere „hausMeisterei“ und durch unsere langjährigen Handwerker durchgeführt.

Im Berichtsjahr wurden für die notwendigen Instandhaltungen ohne die Verrechnung der eigenen technischen Leistungen 2,75 Millionen Euro aufgewandt. Somit sind für die reine Instandhaltung 25,74 Euro (im Vorjahr 29,26 Euro) je Quadratmeter Nutzfläche verbraucht worden.

Instandhaltungsausgaben für	2017 T€	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€
wertverbessernde Instandhaltung	981,6	1.014,5	931,2	1.359,2	1.714,0
nicht geplante Instandhaltung	962,1	823,6	812,8	1.221,5	899,0
geplante Instandhaltung	1.038,4	835,2	762,9	547,3	139,1
Instandhaltung insgesamt	2.982,1	2.673,3	2.506,9	3.128,0	2.752,1
nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung	136,4	338,4	448,1	458,5	123,8

In der Gesamtbetrachtung aller vorliegenden Erkenntnisse aus unseren Tätigkeiten bei Neubau, Großmodernisierung und Instandhaltung sowie des bestehenden Portfolios aus unserer Gebäudestruktur ist die zwingende Notwendigkeit für weitere Aktivitäten aus Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ableitbar. Um diese in der Praxis künftig gewährleisten zu können, wird zudem Neubau benötigt. Nur so können die enormen monetären Anstrengungen zum Erhalt und zur Ertüchtigung unseres Hausbestandes auf Dauer gelingen.

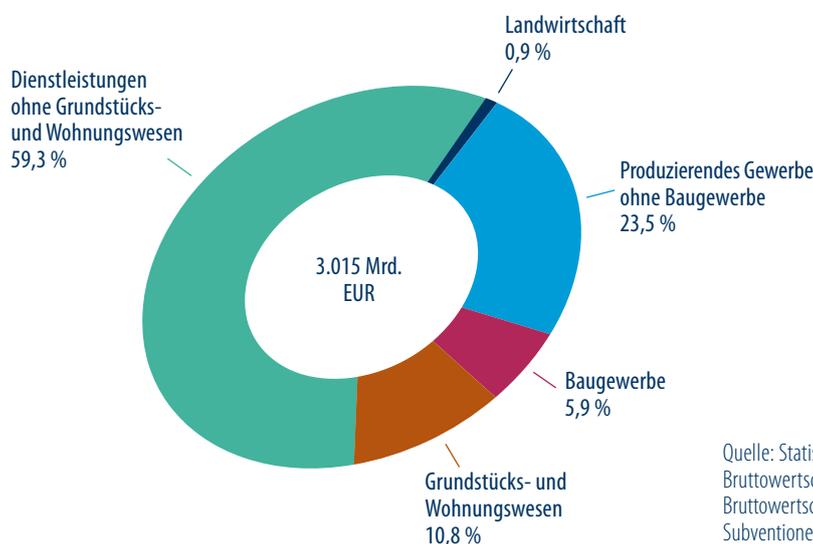
Wirtschaftlich bietet hierfür die Bauerneuerungsrücklage eine relative Sicherheit. Sie wächst stetig Jahr für Jahr durch den jeweiligen Gewinnverwendungsbeschluss in der Mitgliederversammlung. Die Reserve zum Stichtag beträgt 79,06 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr (im Vorjahr 63,27 Euro). Der Bilanzausweis per 31.12.2021 beträgt 8,32 Millionen Euro.

5. Vermietung

Die Bauinvestitionen in Deutschland legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen nur noch um 0,5 Prozent zu. Gründe hierfür sind trotz hoher Nachfrage voll ausgelastete Kapazitäten am Bau, bedingt durch fehlende Arbeitskräfte und Materialmangel als Folge von Lieferengpässen.

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2021, nominal



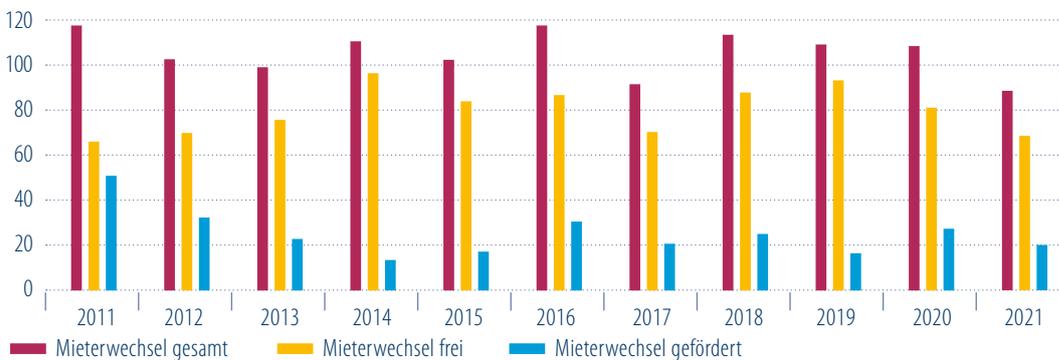
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen; Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern abzüglich Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt

Gerade in Zeiten der Pandemie gewinnt der Wohnungsbau an Tempo. Erstmals seit fast 20 Jahren wurden über 300.000 Wohnungen fertiggestellt. Insgesamt wurden 4,6 Prozent mehr als ein Jahr zuvor gebaut. Jedoch müssten nach der Einschätzung von Politik und Bauwirtschaft jährlich 350.000 bis 400.000 Wohnungen bezugsfertig erstellt werden.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich weiterhin unterschiedlich entwickelt. In Schrumpfungsräumen, wie ländliche Kreise abseits von Ballungsräumen oder peripher gelegene kleinere Städte, ist die Marktkonstellation eher mieterfreundlich. Dagegen herrscht in den wachstumsorientierten Regionen eine angespannte Situation am Wohnungsmarkt vor. Wohnraum ist dort Mangelware.

Unser Wohnungsbestand an unseren Standorten Frankfurt am Main und Weiterstadt war von der Nachfrageseite immer begehrt. Selbst in mittleren Lagen konnten wir die Vermietungen stets sicherstellen. Unsere Fluktuationsquote lag 2021 bei 6,06 Prozent (im Vorjahr 7,42 Prozent). Im abgeschlossenen Wirtschaftsjahr fanden 89 Wohnungswechsel (im Vorjahr 109) und 56 Mieterwechsel (im Vorjahr 76) bei Garagen, Stellplätzen oder Ähnlichem statt. Hiervon waren 20 Wohnungswechsel mit öffentlicher Belegbindung (im Vorjahr 28).

Mieterwechsel

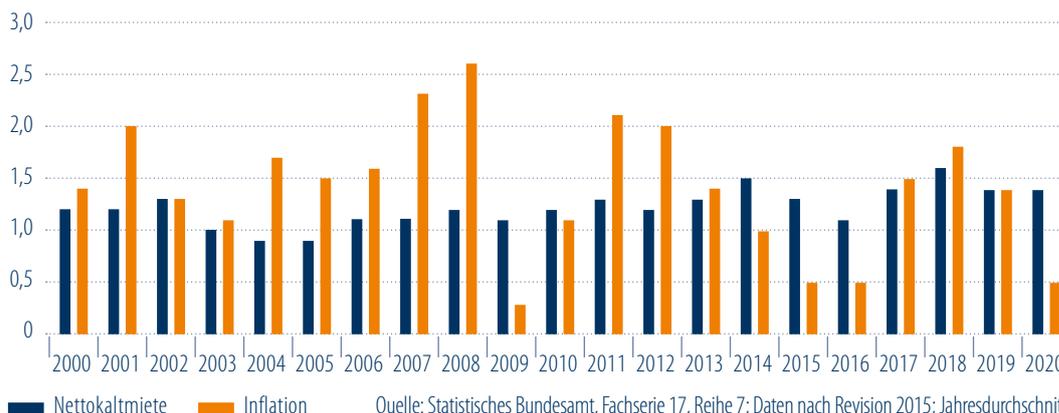


Bei einer weitergehenden Untersuchung der Gründe für einen Mieterwechsel fanden diese hauptsächlich durch Mehrwohnraumbedarf, Arbeitsortwechsel oder Generationsumzüge statt. Ebenso erfolgten pandemiebedingte Umzüge. Bemerkenswert ist für uns jedoch zu wissen, dass keine Umzüge aufgrund von zu hohen Mieten erfolgten. Jede Fluktuation bewirkt aber Folgekosten im Rahmen von Instandhaltungs- und Akquisekosten.

Fast 1,1 Millionen Haushalten in Deutschland bleibt einer Studie zufolge nach Abzug der Miete weniger als das Existenzminimum zum Leben übrig. Dabei sind die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen in den letzten Jahren im Gegensatz zu den Erst- und Wiedervermietungs-mieten nur moderat gestiegen. Die jährlichen Steigerungsraten des Nettokaltmietenindex des Statistischen Bundesamts lagen im Zeitraum von 2016 bis 2020 zwischen 1,1 Prozent und 1,6 Prozent. Im Jahr 2020 erfolgte ein Anstieg um 1,4 Prozent und lag damit deutlich über der allgemeinen Teuerungsrate.

Entwicklung der Bestandsmieten in Deutschland 2000 – 2020 im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten, Verbraucherpreisindex

Veränderung zum Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7; Daten nach Revision 2015; Jahresdurchschnitte

Die Durchschnittsmiete der Unternehmen des VdW (Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.) betrug 2020 in Hessen rund 6,63 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Hessenweit lagen die Bestandsmieten im Jahr 2020 nach Berechnungen des VdW bei durchschnittlich 7,60 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche netto kalt. Damit liegen die VdW-Mieten mit rund 0,97 Euro unter dem Durchschnitt der hessischen Bestandsmiete.

Deutschlandweit sind in den sieben größten Städten die Mieten deutlich höher als im Durchschnitt anderer Großstädte. Dementsprechend steigt die Mieterbelastung an unserem Standort Frankfurt am Main stetig an.

Mieten	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	16,50 – 28,50	14,50 – 22,50	12,00 – 17,00	9,00 – 14,50
Trend	→	→	→	→
Neubau Erstvermietung in €/m ²	19,00 – 29,00	18,50 – 25,00	15,50 – 23,00	12,50 – 16,50
Trend	→	→	→	→

↑ positiv ↗ steigend → stabil ↘ fallend ↓ negativ
 Quelle: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss

Dreiviertel der Frankfurter Bürger wohnen zur Miete. Mit dem Vorgenannten einhergehend wird es fast unmöglich, in Frankfurt am Main eine bezahlbare Wohnung zu finden. Die Mieten in den Großstädten steigen trotz der Mietpreibremse. Umso wichtiger ist das genossenschaftliche Wohnen, welches nachhaltige Preispolitik auf Dauer bietet.

Die JuBa Genossenschaft erhob zum 31. Dezember 2021 eine durchschnittliche monatliche Nettomiete von rund 537,99 Euro für eine Wohnung. Dabei betrug die durchschnittliche Kaltmiete 7,51 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat (im Vorjahr 7,12 Euro). Die Erhöhung über 5,48 Prozent basiert auf notwendigen Mietanpassungen in bestehenden Mietverhältnissen aufgrund gesetzlicher Vorschriften unter Wahrung des genossenschaftlichen Auftrages sowie bei Neuvermietungen in Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main unter Beachtung eventueller Modernisierungen und der Neubauwohnungen im Erstbezug.

Unser Bestand an unserem zweiten Standort Weiterstadt unterliegt nicht den marktwirtschaftlichen Gegebenheiten. Dadurch dass mit der Erstellung der Wohnungen öffentliche Fördermittel beansprucht wurden, gilt eine Preisreglementierung, die durch den Gesetzgeber vorgegeben wurde.

Die sogenannte zweite Miete stellt ebenfalls einen sehr wesentlichen Faktor im Rahmen der Vermietung dar. Unternehmen, die im GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) organisiert sind, haben weiterhin große Anstrengungen in die weitere Professionalisierung des Betriebskostenmanagements gesteckt. In den vergangenen zehn Jahren haben die GdW-Unternehmen gut 36 Milliarden Euro in die Modernisierung ihrer Bestände investiert, das entspricht rund 9,9 Millionen Euro pro Tag.

Wohnungsbestand der VdW-Mitgliedsunternehmen

Warme Betriebskosten

1,21 €/m²



Kalte Betriebskosten

1,85 €/m²

Die größten Preiserhöhungen für die Mieter sind in den letzten Jahren durch steigende Energiepreise, Stromkosten und Steuern entstanden. Deutschland nimmt in der europaweiten Statistik einen Spitzenplatz beim Strompreis ein. Nirgendwo müssen Haushalte so viel für den Strom bezahlen wie im bevölkerungsreichsten EU-Land. Hierbei gelten als größte Preistreiber die Abgaben und Steuern. Sie liegen bei über 50 Prozent.

Aber auch die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind weiter gestiegen. Seit Jahresbeginn 2021 ist die allgemeine Preissteigerung auf einen lange nicht mehr beobachteten Stand geklettert. Obwohl die Energiepreise zu Beginn der Covid-19-Pandemie eingebrochen sind, wurde dieses mittlerweile durch deutliche Kompensation im Preis vielfach überschritten. Wie sich die Energiepreise weiterentwickeln werden, ist bedingt durch die Ukraine-Krise schwer abzusehen.

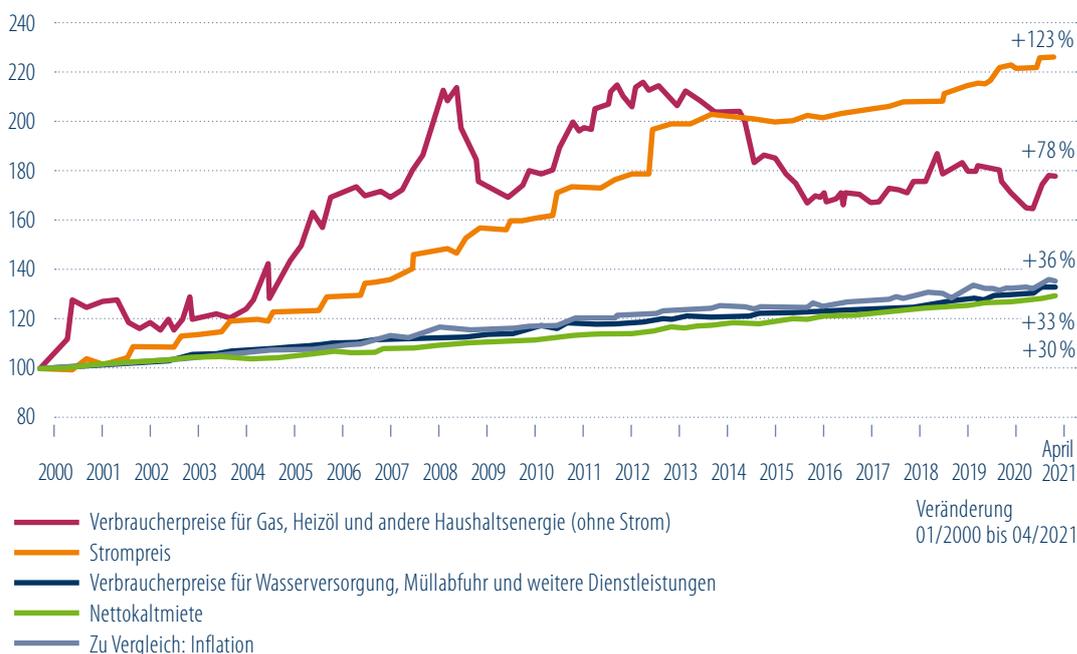
Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

Nettokalnmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte

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

Index: Januar 2000 = 100

allg. Preisentwicklung 01/2000 bis 04/2021 = 36 %



Die durchschnittliche monatliche Vorauszahlung für die Betriebs- und Wärmekosten einer Wohnung bei der JuBa Genossenschaft betrug zum 31. Dezember 2021 rund 172,16 Euro. Unter Beachtung der durchschnittlichen monatlichen Nettokalnmiete lag die zu entrichtende Bruttokalnmiete durchschnittlich bei 710,15 Euro, welches 9,91 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat entsprach.

Daher investieren wir weiter in die Modernisierung und Instandhaltung unserer Bestände. Diese Investitionen sind dabei nicht nur gut für den Klimaschutz und für die Umwelt, sondern halten das Wohnen auch bezahlbar. Dabei ist zu bedenken, dass wir aus der Miete alles das bestreiten, was wir für unsere Mieter beziehungsweise Mitglieder leisten.

6. Mitgliedswesen

Die Mitglieder unserer Genossenschaft stehen bei uns im Mittelpunkt. Sie sind für uns der Antrieb unseres Wirkens und Schaffens. Ihre Bedürfnisse sind unsere Orientierung. Dieses wird durch unsere Satzung so bestimmt. Damit einhergehend ist unser Spielraum der Gestaltung zum Wohle der Gemeinschaft voll umfänglich gegeben.

Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit ist das Ziel, um die Versorgung unserer Mitglieder mit preiswertem und sicherem Wohnraum zu gewährleisten. Darüber hinaus ergänzen wir unseren Versorgungsauftrag um besondere Dienstleistungen rund ums Wohnen. Wir sorgen für eine gemeinsame Zukunft.



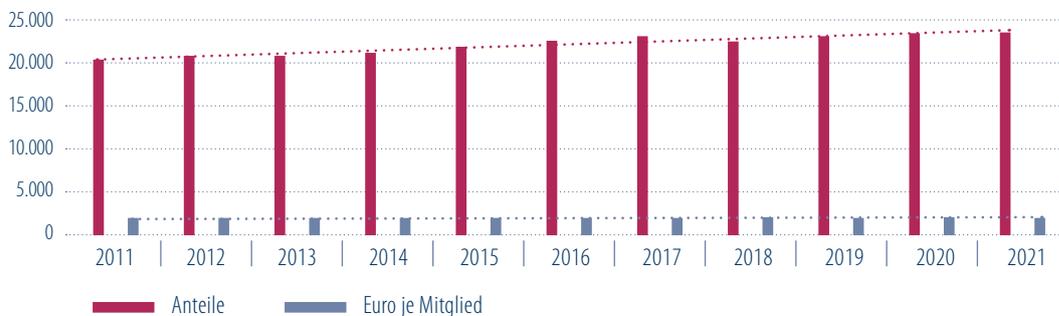
Die kontinuierliche Mitgliederbetreuung war im Berichtsjahr stets gewahrt. Das Engagement zum Wohle unserer Gemeinschaft ist nicht nur ein Teil des Ganzen, sondern überzeugt durch das menschliche Miteinander. Gerade in den Zeiten der Pandemie konnten wir feststellen, wie wichtig unser genossenschaftlicher Auftrag ist. Der Bedarf an Betreuung / Begleitung steigt stetig. Wir stellen uns dieser Anforderung tagtäglich, die Nähe zu unseren Mitgliedern ist uns wichtig.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden unter Beachtung aller durch die Pandemie erforderlichen besonderen Hygienevorschriften zwei Mitgliederversammlungen durchgeführt. Im Rahmen der Veranstaltungen konnten alle notwendigen Beschlüsse gefasst werden. Darüber hinaus berichteten der Aufsichtsrat und der Vorstand über die Geschäftsaktivitäten und vor allem über die Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft.



Im Tagesgeschäft steht das Mitgliedswesen in großer Abhängigkeit zur Fluktuation. Die Mieterwechsel beeinflussen die Zeichnung von Geschäftsanteilen erheblich. Dem Abgang von 75 Mitgliedern mit 955 Anteilen, davon unter anderem durch Tod von 16 Mitgliedern mit 144 Anteilen, stand ein Zugang von 70 Mitgliedern mit 987 Anteilen gegenüber. Es gehören unserer Genossenschaft nunmehr 1.747 Mitglieder mit 23.501 Anteilen an. Im Durchschnitt halten die verbleibenden Mitglieder rund 13,45 Anteile beziehungsweise 2.139,63 Euro (im Vorjahr 2.122,42 Euro) je Mitglied.

Mitglieder Euro/Anteile



Die Mitgliederbewegung blieb wie im Vorjahr auch relativ konstant (-0,29 Prozent). Seit Jahrzehnten ist die Mitgliederbetreuung naturgemäß defizitär, da keine Erlöse hieraus erzielt werden. Diese Sparte aus unserem Satzungszweck zur Förderung der Gemeinschaft ist grundsätzlich nach sozialen und menschlichen Gesichtspunkten zu bewerten, sodass eine Erlösabsicht nur in einem eng begrenzten Maße legitim ist. Die Zufriedenheit und das Vertrauen in unsere Genossenschaft kann nicht bilanziell und damit verbunden monetär bewertet werden. Diese Art der Dienstleistung, die von der Verwaltung „geschuldet“ ist, ist abstrakt zu werten und auf Dauer sicherzustellen.





**„ICH HABE
GELERNT,
DASS MAN
NIE ZU
KLEIN DAFÜR
IST, EINEN
UNTERSCHIED
ZU MACHEN.“**

Greta Thunberg

III. Darstellung der Lage

1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme im Geschäftsjahr 2021 beträgt 86.410.247,79 Euro. Das Vermögen gegenüber dem Vorjahr hat sich um 5,67 Millionen Euro erhöht. Diese Erhöhung resultiert hauptsächlich aus der Erhöhung des Anlagevermögens (+7,68 Prozent) bei einer Verringerung des Umlaufvermögens (-6,94 Prozent).

Die Bilanzstruktur hat sich wie folgt entwickelt:

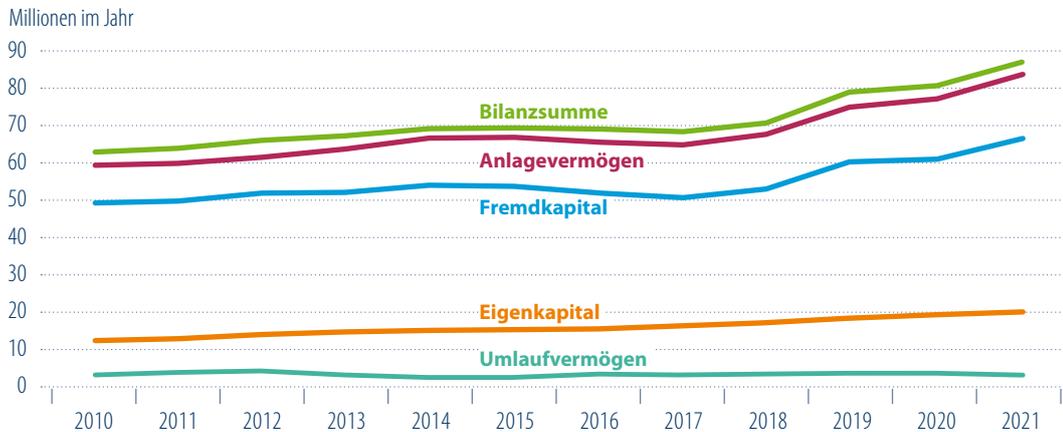
Bilanzstruktur

Aktiva	2021		2020		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur						
Anlagevermögen	83.078,6	96,1	77.152,8	95,6	5.925,8	7,7
Umlaufvermögen	3.330,7	3,9	3.579,1	4,4	-248,4	-6,9
Rechnungsabgrenzungsposten	0,9	0,0	14,0	0,0	-13,1	-93,6
Gesamtvermögen	86.410,2	100,0	80.745,9	100,0	5.664,3	7,0
Fremdmittel	66.485,0		61.648,3		4.836,7	7,8
Reinvermögen	19.925,2		19.097,6		827,6	4,3
Reinvermögen am Jahresanfang	19.097,6		18.356,9			
Vermögenszunahme	827,6	4,3	740,7			

Passiva	2021		2020		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Kapitalstruktur						
Geschäftsguthaben	3.887,6		3.833,7		53,9	1,4
Rücklagen	15.214,0		13.457,7		1.756,3	13,1
Unverteilter Bilanzgewinn Vorjahr	0,0		1.194,1		-1.194,1	-100,0
Bilanzgewinn	823,6		612,1		211,5	34,6
Eigenkapital	19.925,2	23,1	19.097,6	23,7	827,6	4,3
Rückstellungen	463,2	0,5	491,4	0,6	-28,2	-5,7
Dauerverbindlichkeiten	59.831,4	69,2	56.943,6	70,5	2.887,8	5,1
Andere Verbindlichkeiten	6.190,4	7,2	4.213,3	5,2	1.977,1	46,9
Verbindlichkeiten	66.021,8	76,4	61.156,9	75,7	4.864,9	8,0
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtkapital	86.410,2	100,0	80.745,9	100,0	5.664,3	7,0

In 2021 sind Herstellungskosten für im Bau befindliche sowie für vorbereitende Maßnahmen (Neubau und Großmodernisierung) angefallen. Im Ergebnis führten die bilanzierten Aufwendungen mit 7,83 Millionen Euro und den gegenüberstehenden linearen Abschreibungen über 1,91 Millionen Euro zu einem Wertezuwachs im Anlagevermögen in Höhe von 5,93 Millionen Euro.

Aufgrund der regen Bautätigkeit hat sich das Umlaufvermögen um 248,4 T€ Euro verringert. Die weiteren Bilanzpositionen blieben dagegen relativ konstant.



Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder unserer Genossenschaft beträgt 3,74 Millionen Euro (im Vorjahr 3,72 Millionen Euro). Hier konnten wir trotz der zahlenmäßigen Verringerung der Anzahl an Mitgliedern einen geringfügigen Wertezuwachs von 19,4 T€ verzeichnen. Die sehr wichtige Ausrichtung zur Stärkung des Eigenkapitals war in 2021, wie in den Vorjahren auch, erfolgreich. Stichtagsbezogen hat sich das Geschäftsguthaben um 53,9 T€ erhöht (im Vorjahr Verringerung um 18,5 T€).

Im Berichtsjahr beträgt der Bilanzgewinn:

	Euro
Jahresüberschuss 2021	918.622,71
Einstellung in die gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	95.000,00
Bilanzgewinn 2021	823.622,71

Die wichtige unternehmerische Ausrichtung zur Stärkung des Eigenkapitals ist 2021 erfüllt worden. Das Eigenkapital erhöhte sich absolut um 827,6 T€ (im Vorjahr 740,7 T€). Im Jahresvergleich wurden folgende Eigenkapitalquoten erreicht.

Eigenkapital-Quote

in %



Die Quote festigt das wirtschaftliche Handeln. Auch die Eigenkapitalrentabilität weist mit 4,6 Prozent (im Vorjahr 3,6 Prozent) ein positives Ergebnis aus.

Die Dauerverbindlichkeiten beinhalten die langfristigen Schulden gegenüber Kreditinstituten und Kommunen, mit denen unsere Bestände gebaut beziehungsweise modernisiert wurden. Unter Beachtung der

planmäßigen Tilgungen in Höhe von 2,31 Millionen Euro betrug der Wertezuwachs 2.887,8 T€ (im Vorjahr 824,3 T€). Die anderen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind vor allem dem Tagesgeschäft mit der Bewirtschaftung und der Entwicklung des Bestandes geschuldet. Hauptsächlich ist die Mehrung aufgrund des Stichtagsprinzips durch die rege Bautätigkeit erfolgt.

Durch unsere steten Bemühungen zum Wohle der JuBa Genossenschaft konnte die Vermögenslage gestärkt werden. Die folgenden Kennzahlen zeigen, dass wir insbesondere die Nachhaltigkeit fördern. Nur so können wir für die Gemeinschaft am wirtschaftlichen Geschehen partizipieren.

	2017	2018	2019	2020	2021
<i>Eigenkapital je Quadratmeter Nutzfläche</i>	160,24 €	166,86 €	175,58 €	178,62 €	186,36 €
<i>Geschäftsguthaben je Quadratmeter Wohnfläche</i>	35,54 €	34,73 €	34,84 €	35,35 €	35,53 €
<i>Langfristiges Fremdkapital je Quadratmeter Nutzfläche</i>	455,99 €	476,85 €	536,75 €	532,60 €	548,80 €
<i>Anlagendeckungsgrad</i>	97,83 %	97,95 %	98,96 %	98,56 %	92,80 %
<i>Gesamtkapitalrentabilität</i>	2,52 %	2,55 %	2,96 %	2,03 %	2,11 %
<i>Return on Investment</i>	0,86 %	1,03 %	1,68 %	0,85 %	1,05 %
<i>Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren</i>	(keine Vergleichswerte, da erstmalig in 2019 erhoben)		19,3	22,3	21,0

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



2. Finanzlage

Die Finanzlage der JuBa Genossenschaft weist geordnete Verhältnisse auf. Die Mittelherkunft und -verwendung, aus der Bilanz 2021 abgeleitet, ergibt sich wie folgt:

Aktiva	2021	2020	Veränderungen	
			Mittelverwendung	Mittelherkunft
	T€	T€	T€	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	12,3	12,0	0,3	
Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte m. Wohnbauten	72.312,0	73.072,8		760,8
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	1.606,6	1.709,6		103,0
Grundstücke ohne Bauten	490,1	490,1	0,0	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	74,5	108,2		33,7
Anlagen im Bau	8.474,7	1.714,6	6.760,1	
Bauvorbereitungskosten	108,3	45,5	62,8	
Unfertige Leistungen	2.664,0	2.571,4	92,6	
Anderer Vorräte	1,0	2,3		1,3
Forderungen aus Vermietung	16,9	45,8		28,9
Sonstige Vermögensgegenstände	97,5	204,5		107,0
Flüssige Mittel	551,3	755,1		203,8
Anderer Rechnungsabgrenzungsposten	1,0	14,0		13,0
Bilanzsumme Aktiva:	86.410,2	80.745,9	6.915,8	1.251,5

Passiva	2021	2020	Veränderungen	
			Mittelverwendung	Mittelherkunft
	T€	T€	T€	T€
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des GJ ausgeschiedenen Mitglieder	142,5	112,8		29,7
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	3.737,9	3.718,5		19,4
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsant.	7,1	2,4		4,7
Gesetzliche Rücklage	1.880,0	1.785,0		95,0
Bauerneuerungsrücklage	8.317,4	6.656,1		1.661,3
Anderer Ergebnismrücklagen	5.016,6	5.016,6		0,0
Unverteilter Bilanzgewinn Vorjahr	0,0	1.194,1	1.194,1	
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	918,6	682,1		236,5
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-95,0	-70,0	25,0	
Steuerrückstellungen	0,0	0,0		0,0
Sonstige Rückstellungen	463,3	491,4	28,1	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.675,6	55.768,7		3.906,9
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.156,4	1.174,9	18,5	
Erhaltene Anzahlungen	3.034,8	3.046,8	12,0	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	26,8	18,9		7,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.065,8	1.123,1		942,7
Sonstige Verbindlichkeiten	62,4	24,5		37,9
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0		0,0
Bilanzsumme Passiva:	86.410,2	80.745,9	1.277,7	6.942,0

Der Anteil des Selbstfinanzierungsspielraums beträgt nach den Berechnungen zum Cashflow 2.843,8 T€ (im Vorjahr 2.554,8 T€). In Höhe dieses Betrages könnte unsere Genossenschaft Investitionen mit Eigenmitteln tätigen. Dabei wären keine Darlehen oder ähnliches vom Kapitalmarkt erforderlich. Unter Beachtung des Verhältnisses Eigenkapital- zu Fremdkapitaleinsatz mit 40 zu 60 Prozent wäre zum Beispiel eine Investition in eine Großmodernisierungsmaßnahme mit rund 7,11 Millionen Gesamtvolumen möglich.

In 2021 zeigten insgesamt die Berechnungen nach den Fristigkeiten der Finanzlage folgende Verhältnisse:

	2021 T€	2020 T€	Veränderungen	
			T€	%
Langfristiger Bereich				
Vermögenswerte	83.078,6	77.152,8	5.925,8	7,68
Finanzierungsmittel	59.831,4	56.943,6	2.887,8	5,07
Unter-/Überdeckung	23.247,2	20.209,2	3.038,0	15,03
Kurzfristiger Bereich				
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	551,3	755,1	-203,8	-26,99
Übrige kurzfristige realisierbare Vermögensgegenstände	2.780,3	2.838,0	-57,7	-2,03
Kurzfristige Verpflichtungen	6.190,4	4.213,3	1.977,1	46,93
Unter-/Überdeckung	-2.858,8	-620,2	-2.238,6	360,95
Stichtagsliquidität	20.388,4	19.589,0	799,4	4,08

Im Jahr 2021 bestanden Kontokorrentkreditlinien bis zum 11.05.2021 in Höhe von 1,3 Millionen Euro und danach über 2,3 Millionen Euro. Die Kreditlinien wurden an fünf Tagen in Anspruch genommen. Die Zahlungsfähigkeit der JuBa Genossenschaft war im Jahr 2021 stets vollumfänglich gegeben.

Im Rahmen des Darlehenportfolios wurden ein Darlehen neu prolongiert und vier Darlehen in Verbindung mit der Bautätigkeit neu aufgenommen. Bedingt durch den jeweiligen Bautenstand unserer Baumaßnahmen erfolgte ein Zufluss an Finanzmitteln über 5,19 Millionen Euro. Unser Darlehensportfolio trägt eventuellen Risiken in seiner Aufstellung zur Minimierung von Konditionsgültigkeiten von Darlehensgebern vollkommen Rechnung. Auch wurde unsere Genossenschaft wiederholt von der Deutschen Bundesbank als notenbankfähig eingestuft.

Die Ableitung des geldrechnungsmäßigen Ergebnisses aus dem Jahresüberschuss 2021 schließt mit:

	2017 T€	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€
Wirtschaftlicher Überschuss	467,5	771,6	1.282,0	661,7	902,4
Abschreibungen (insgesamt) / Geldbeschaffungskosten	1.612,1	1.628,7	1.584,8	1.878,2	1.936,2
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-1.424,9	-1.398,0	-1.818,4	-2.128,7	-2.310,8
Mehreinnahme	654,7	1.002,3	1.048,4	411,2	527,7

Positive Auswirkungen haben sich durch niedrigere Zinsbelastungen verbunden mit erhöhten Tilgungsmöglichkeiten ergeben. Die Mehreinnahme ist, wie in den Vorjahren auch, durch das gute Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung erzielt worden.

Künftige Investitionstätigkeiten, mit Ausnahme von aktivierungsfähigen Herstellungskosten, werden, wie durch die Gremien seit Jahrzehnten festgelegt, weiterhin durch den jährlichen Wirtschafts- und Finanzplan finanziert. Damit wird auf Dauer unser Grundsatz zum Wirtschaftlichkeitsgebot und zur Zukunftsfähigkeit eingehalten.

A person is lying in a blue and white striped hammock, relaxing outdoors. The background is a blurred green field. The text is overlaid on the upper part of the image.

**„WIR SIND NICHT
NUR VERANTWORT-
LICH FÜR DAS, WAS
WIR TUN, SONDERN
AUCH FÜR DAS,
WAS WIR NICHT
TUN.“**

Molière

3. Ertragslage

Wir sind ein Wirtschaftsunternehmen, welches am hiesigen Immobilienmarkt agiert. Dabei ist unsere Unternehmensform etwas Besonderes, da unsere „Geldgeber“ gleichzeitig unsere „Kunden“ sind. Auf Grundlage unseres Satzungszwecks bieten wir vor allem sicheren Wohnraum für unsere Mitglieder. Unser Produkt ist die Immobilie, die im Gegensatz zu anderen Gütern, jahrzehntelang nutzbar sein sollte. Damit einhergehend ermöglichen wir unseren Mitgliedern diese Nutzung möglichst ein Leben lang. So bewirken wir Nachhaltigkeit, sowohl auf der objektiven wie auch der subjektiven Ebene.

Nach § 2 unserer Satzung können wir innerhalb der Immobilienwirtschaft an sämtlichen Sparten partizipieren. Wir sind dadurch breit aufgestellt und können Nachhaltigkeit und vor allem Wirtschaftlichkeit für Dienstleistungen rund ums Wohnen entfalten.

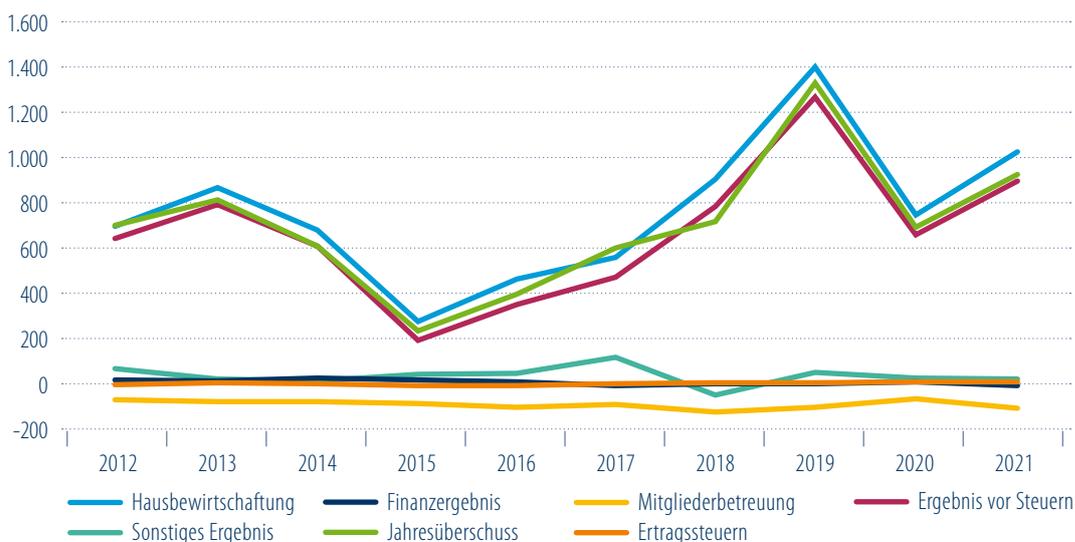
Der Verwaltungsaufwand des Jahres 2021 wird, wie in den Vorjahren auch, auf drei Leistungsbereiche verrechnet. Dabei wird die Ertragslage nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet. Der Jahresüberschuss für 2021 aus dem wirtschaftlichen Ergebnis beträgt 918.622,71 Euro.

	2017 T€	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€
Hausbewirtschaftung	565,3	891,7	1.395,2	732,7	1.015,5
Finanzergebnis	0,1	0,4	-3,0	1,6	-9,2
Mitgliederbetreuung	-97,9	-120,4	-110,2	-72,6	103,9
Sonstiges Ergebnis	118,7	-44,2	47,1	20,4	16,6
Ergebnis vor Steuern	586,2	727,5	1.329,1	682,1	918,9
Ertragsteuern	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,3
Jahresüberschuss	586,2	727,5	1.329,1	682,1	918,6

Schaubildlich über den Zeitraum von zehn Jahren zeigt sich die Entwicklung in einer nachhaltigen Kontinuität.

Wirtschaftliches Ergebnis

in T€



In 2021 wurden leistungsbezogene Aufwendungen aus Vorjahren und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie aus sonstigen betrieblichen Erträgen im sonstigen Ergebnis verrechnet. Dabei sind Aufwendungen nur für sonstige betriebliche Aufwendungen eingeflossen, die nicht dem Leistungsbereich Hausbewirtschaftung zuzuordnen waren.

a) Hausbewirtschaftung

Im Geschäftsjahr wurden 12,00 Millionen Euro (im Vorjahr 11,64 Millionen Euro) an Erlösen aus der Hausbewirtschaftung erzielt. Die Erlösposition umfasst dabei inhaltlich:

	2017 T€	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€
Vermietungserträge	8.414,6	8.624,8	8.646,8	8.918,6	9.484,2
Erträge aus abgerechneten Umlagen	2.556,7	2.438,8	2.467,4	2.479,7	2.615,8
Bestandsveränderungen (nicht abgerechnete Umlagen)	-128,2	31,3	7,7	167,4	92,7
Sonstige zurechenbare betriebliche Erträge	80,7	49,2	61,7	76,4	77,3

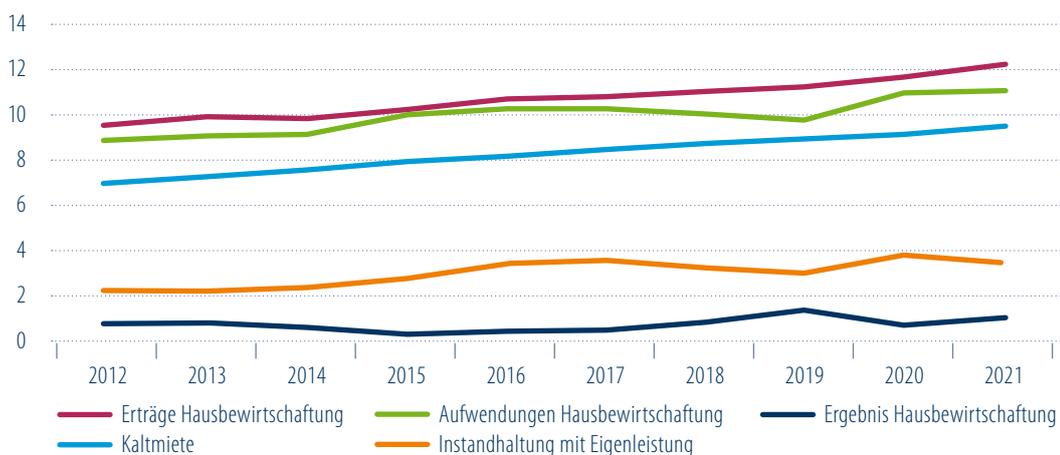
Die Steigerung (+3,06 Prozent) ist vor allem durch die Auswirkung aus stetigen Mietanpassungen hauptsächlich aus Neuvermietungen und den Preissteigerungen abrechenbarer Bewirtschaftungskosten gegeben. Die Erträge aus Sollmieten stiegen um 3,99 Prozent (im Vorjahr 2,9 Prozent). Hierbei betrug die Kaltmiete 9,48 Millionen Euro. Der Ertrag je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr verbesserte sich auf 114,05 Euro (im Vorjahr 110,66 Euro).

Gemäß dem kaufmännischen Vorsichtsgebot wurde der Bewertung der Forderungen gerade in den Zeiten der Covid-19-Pandemie besondere Beachtung gewidmet. Die Erlösschmälerungen aus den Sollmieten von 271,5 T€ (davon aus Bautätigkeit 63,1 T€), die Forderungsausfälle von 4,3 T€ bei Mietforderungen und die Kosten für Miet- und Räumungsklagen von 4,3 T€ betragen zusammen 3,03 Prozent (im Vorjahr 2,58 Prozent) der Sollmietenerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Demgegenüber wurden Erlöse aus wertberechtigten Mietforderungen der Vorjahre über 21,3 T€ erzielt. Unsere Anstrengungen unter Beachtung einzelner Belange aus dem Mieterklientel zu agieren, sind erfolgreich.

Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung betragen 10,98 Millionen Euro (im Vorjahr 10,91 Millionen Euro). Die Mehrung von 0,67 Prozent (im Vorjahr 1,45 Prozent) war insbesondere durch Mehrkosten aufgrund der Covid-19-Pandemie bedingt. Je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr betrug der Aufwand 104,40 Euro (im Vorjahr 103,70 Euro).

Hausbewirtschaftung

in Millionen €



Im Berichtsjahr wurden für die notwendigen Instandhaltungen inklusive der Verrechnung der eigenen technischen Leistungen 3,43 Millionen Euro (im Vorjahr 3,73 Millionen Euro) aufgewandt. Somit sind für die Instandhaltung 32,07 Euro (im Vorjahr 34,91 Euro) je Quadratmeter Nutzfläche verbraucht worden. Für jede Bestandswohnung verausgabte die JuBa Genossenschaft in 2021 für die Instandhaltung zuzüglich des aktivisch begleitenden Aufwands bei Großsanierungsmaßnahmen durchschnittlich 2.400,05 Euro (im

Vorjahr 2.831,32 Euro). Demgegenüber standen Erlöse aus der Kaltmiete in Höhe von 1.119,29 Euro (im Vorjahr 1.075,36 Euro). Eine Kompensation der Differenz erfolgte durch andere zurechenbare Erträge aus der Hausbewirtschaftung.

Im Jahr 2021 lagen die Verwaltungskosten für die Hausbewirtschaftung über den in der Miete gemäß den Vorschriften der II. Berechnungsverordnung kalkulierbaren Beträgen. Unsere Verwaltungskosten betragen 1.078,9 T€ (im Vorjahr 1.039,1 T€). Die Erhöhung (3,82 Prozent) ist unter anderem den betrieblichen Notwendigkeiten für zusätzliche Aufwendungen durch die Covid-19-Pandemie geschuldet. Der Verwaltungsaufwand je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr betrug 10,26 Euro (im Vorjahr 9,88 Euro).

Im Berichtsjahr schließt das wirtschaftliche Ergebnis der Hausbewirtschaftung mit einem Überschuss von 1.015,5 T€ (im Vorjahr 732,7 T€). Der Überschuss konnte durch Einsparungen von Instandhaltungsaufwendungen und weitere Kostenoptimierungen erreicht werden. Das Streben nach einem positiven Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung bleibt weiterhin unsere tägliche Herausforderung.

b) Finanzergebnis

In 2021 hat der deutsche Zinsmarkt, wie im Vorjahr auch, keine rentablen Möglichkeiten für risikoarme Anlagen geboten. Stattdessen müssen für Geldanlagen Gebühren oder ähnliches gezahlt werden (eigentlich ist dies volkswirtschaftlich völlig unsinnig).

Die Kapitaldisposition im Geschäftsjahr schließt wirtschaftlich mit einer geringfügigen Unterdeckung von 9,2 T€ (im Vorjahr Überschuss 1,6 T€) ab. Damit einhergehend konnte der negative Zahlungsstrom zu keinem monetären Zufluss bei der Hausbewirtschaftung beitragen.

c) Mitgliedswesen



Unsere Wohnwertaktivitäten im Rahmen der kontinuierlichen Betreuung führten gerade in den Zeiten der Pandemie zur allgemeinen Zufriedenheit bei unseren Mitgliedern. Wir haben auch in 2021 entsprechend unseres Förderzwecks gehandelt, um das Miteinander zu pflegen. Unser Handeln orientiert sich stets an den Bedürfnissen und Wünschen unserer Mitglieder in allen Lebenslagen.

Im Tagesgeschäft steht diese Sparte in großer Abhängigkeit zur Fluktuation. Die Mieterwechsel beeinflussen die Zeichnung von Geschäftsanteilen erheblich. Damit verbunden werden hauptsächlich Erlöse in Form des Eintrittsgeldes erzielt. Aufwendungen im Mitgliedswesen entstehen nur durch verrechnete Personal- und Verwaltungskosten. Diese resultieren aus unserem Engagement zum Wohle aller innerhalb unserer Gemeinschaft.

Die verrechneten Aufwendungen überstiegen in 2021 die Einnahmen aus Eintrittsgeldern und sonstigen verrechneten Erlösen. Als Fehlbetrag aus dem Mitgliedswesen wurden 103,9 T€ (im Vorjahr 72,6 T€) ausgewiesen. Die Mitgliederbetreuung ist naturgemäß defizitär, aber ein unbedingter sozialer Auftrag aus unserem Satzungszweck.

d) Sonstiges Ergebnis

Das sonstige Ergebnis beinhaltet zum einen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen aus dem Wirtschaftsjahr 2020 und zurechenbare sonstige betriebliche Erträge. Zum anderen wurden sonstige betriebliche Aufwendungen verrechnet. Das Ergebnis in Höhe von 16,6 T€ (im Vorjahr 20,4 T€) konnte das Gesamtergebnis der JuBa marginal positiv mitgestalten.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die JuBa Genossenschaft agiert am regionalen Wohnungsmarkt in Frankfurt am Main und Weiterstadt. Hier stellen wir uns dem freien Wettbewerb als Vermietungsgenossenschaft. Der Auftrag, unsere Mitglieder mit gutem und sicherem Wohnraum zu versorgen, ist unsere Maxime. Dabei beachten wir alle Mechanismen der regionalen Wirtschaft und der Politik. Wir schaffen, erhalten, bewirtschaften und verwalten Eigentum der Gemeinschaft nachhaltig und auf Dauer.

In 2021 konnten wir unseren Bestand vermietungsfähig und -würdig halten. So ist unsere Wertbeständigkeit gegeben und unser ureigenes Geschäft erfolgreich. Die täglichen Herausforderungen waren unser Ansporn, um ein positives Ergebnis zu erzielen.



Die wirtschaftliche Lage der JuBa Genossenschaft ist geordnet und entspricht den gesetzlichen und satzungsmäßigen Erfordernissen. Nachstehende Kennzahlen dokumentieren unser stetes Streben zu einer nachhaltigen Wirtschaftlichkeit unter Wahrung des Genossenschaftsgedankens zum Wohle der Gemeinschaft.

	2021	2020	2019	2018	2017
Ertragskraft je Quadratmeter Wohnfläche	9,65 %	6,97 %	13,35 %	8,66 %	5,49 %
Umsatz je Quadratmeter Wohnfläche	87,57 €	84,78 €	82,70 €	82,41 €	80,36 €
Durchschnittliche Verschuldung je Quadratmeter Nutzfläche	548,80 €	532,60 €	536,75 €	476,85 €	455,99 €
Fremdkapitalzinsen je Quadratmeter Wohnfläche und Monat	0,70 €	0,74 €	0,79 €	0,85 €	0,89 €
Zinsdeckung		12,13 %	11,39 %	12,54 %	13,35 %
Personalquote	14,12 %	13,09 %	12,86 %	13,30 %	12,98 %
Betriebskosten je Quadratmeter Wohnfläche und Monat	2,15 €	2,04 €	1,92 €	1,67 €	1,91 €
Anteil der Verwaltungskosten an den Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung	9,12 %	9,12 %	8,96 %	9,53 %	9,69 %
Investitionen im Bestand je Quadratmeter Nutzfläche	105,28 €	70,06 €	115,01 €	73,20 €	42,76 €
Wertschöpfung je Mitarbeiter	444,5 T€	447,5 T€	425,2 T€	407,1 T€	427,3 T€
Tilgungskraft	1,23 %	1,20 %	1,60 %	1,70 %	1,48 %
Fremdkapitalkosteneinsatz	1,54 %	1,67 %	1,80 %	2,20 %	2,41 %
Rentabilität der Mietforderungen	0,18 %	0,49 %	0,45 %	(keine Vergleichswerte, da erstmalig in 2019 erhoben)	
Wirtschaftliches Ergebnis der Hausbewirtschaftung je Quadratmeter Nutzfläche und Monat	0,79 €	0,57 €	1,09 €	(keine Vergleichswerte, da erstmalig in 2019 erhoben)	

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn aus dem Berichtsjahr in Höhe von 823.622,71 Euro, wie folgt zu verwenden:

- > Ausschüttung einer Dividende gemäß § 36 der Satzung in Höhe von zwei Prozent auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben (Stand 01.01.2021). Das entspricht einer Bardividende von 74.845,50 Euro.
- > Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 748.777,21 Euro in die Bauerneuerungsrücklage.

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

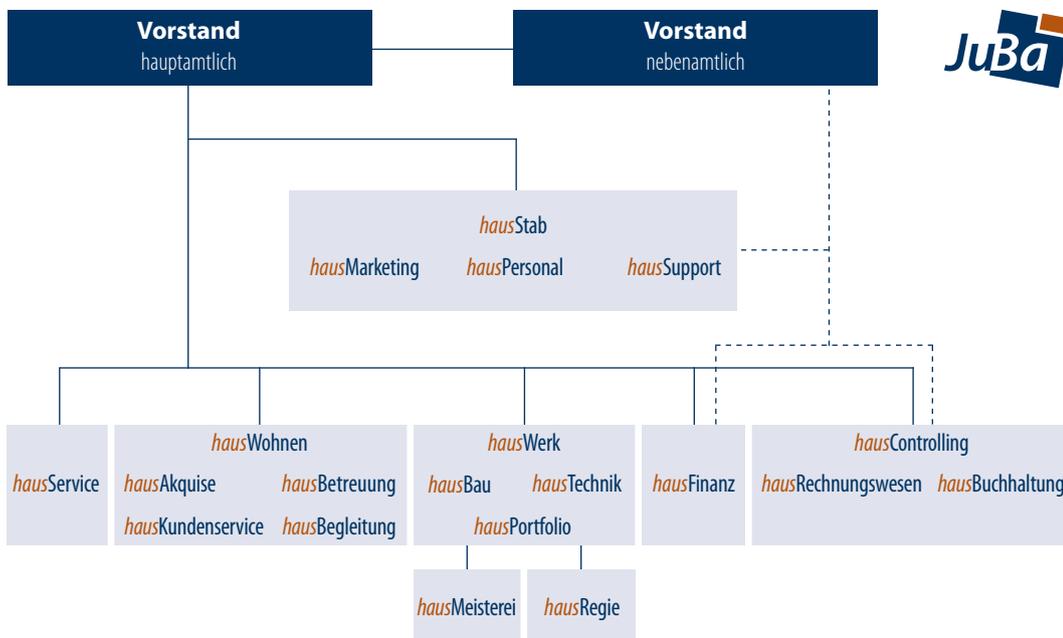


IV. Risiko- und Chancenbericht

1. Risiken der künftigen Entwicklung

Die Organisation der JuBa Genossenschaft ist darauf ausgerichtet, sowohl die Aufgabenstellungen in den einzelnen „häusern“, wie auch die Schnittstellen zwischen den „häusern“ abzubilden. Dabei werden unter Einbeziehung jeder einzelnen Sachbearbeitung Generalitäten festgelegt, um, aufgrund unserer Größe und Personalstärke, durch einen sachkundigen Dritten die Aufgabe bei Ausfall oder ähnlichem, zum Beispiel in Zeiten der Pandemie, fortführen zu können. Dabei hilft uns unser Risikomanagementsystem, welches darauf abzielt, vor allem die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit sicherzustellen und zu stärken.

Aufgrund vielfältiger Ereignisse während der Covid-19-Pandemie konnten wir Erfahrungen sammeln, die nunmehr im Rahmen eines Audits unsere Aufbau- und unsere Ablauforganisation modernisieren werden. Hier zeigte das eingesetzte Risikomanagementsystem seine Wirkung. Es wurden dabei in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren ermittelt und bewertet. Demnach gilt das im Spätherbst 2021 eingeführte Organigramm in unserer Selbstverwaltung.



Der Grundsatz allen Handelns der JuBa Genossenschaft und ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sind die vertrauensvolle Zusammenarbeit und die Beachtung aller relevanten Pflichten im Rahmen einzelner Verantwortlichkeiten. Dadurch wird das eigene Risiko minimiert und zum Beispiel die dauerhafte Zahlungsfähigkeit und der Erhalt des Eigenkapitals gewährleistet.

Die Covid-19-Pandemie bedeutete einen Schock für die Gesellschaft und die Wirtschaft in Deutschland (das Gesundheitsrisiko im Zuge der Pandemie war nicht abhängig von der Bevölkerungsdichte). Die staatlicherseits ergriffenen Maßnahmen zogen massive Eingriffe im Zusammenleben, im Wirtschaften und vor allem im persönlichen Wohlbefinden der Menschen nach sich. Das Infektionsgeschehen in den Städten, Stadt- und Landkreisen verlief im Zeitverlauf uneinheitlich.

Dies hatte auch Auswirkungen auf dem Wohnungsmarkt. Die erhöhte wirtschaftliche Unsicherheit und die verschlechterten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen können zu fehlenden Einkommen der Haushalte führen. Auch erheblich erhöhte Todeszahlen sind ein größeres Risiko. Mietausfälle, erhöhte Akquisekosten und notwendige Aufwendungen für die Herstellung der Vermietungswürdig- und -fähigkeit waren in 2021 zu verzeichnen. Gleiches galt beziehungsweise gilt für wichtige Ausstattungsmerkmale der

A low-angle, close-up photograph of a runner's legs in mid-stride on a track. The runner is silhouetted against a bright, hazy sunset sky. The sun is visible as a bright orb behind the runner's legs. The track surface is visible at the bottom, and a blurred structure, possibly a stadium seating area, is in the background.

**„COURAGE
IST GUT,
ABER
AUSDAUER
IST BESSER.“**

Theodor Fontane

Wohnungen. Durch die staatlich angeordneten Bewegungseinschränkungen veränderte sich das Arbeiten. Die Wohnung muss deshalb heutzutage nicht nur gut vernetzt sein, sondern auch ein zusätzliches Arbeitszimmer beinhalten.

Die Immobilienwirtschaft befindet sich im Umbruch. Durch die Covid-19-Pandemie ist ein enormer Veränderungsprozess ausgelöst worden. Vieles wurde erheblich beschleunigt. Die neuen Wirklichkeiten benötigen eine vorausschauende Professionalität. Die Risiken auf den Immobilienmärkten werden vielschichtiger. Dabei kollidiert das ökologisch Notwendige immer öfter mit dem volks- und betriebswirtschaftlich Machbaren.

Gleiches gilt für die Anforderungen ans Bauen. Neben dem Klimaschutz muss das bezahlbare Wohnen als epochale Herausforderung gesehen werden. Dieses gilt heute umso mehr, da Abhängigkeiten von Dritten durch die Globalisierung eingegangen wurden. Selbst die Grundversorgung ist in Deutschland nicht unbedingt sichergestellt.

In Frankfurt am Main soll deutlich mehr bezahlbarer Wohnraum entstehen. Hierbei gilt die Maxime, ökologisch, sozial und nachhaltig zu bauen. Der Baulandbeschluss gilt dabei aus Sicht der Kommunalpolitik als das geeignete Instrumentarium. Es bleibt abzuwarten, ob eine Umsetzung gelingen wird, weil Investoren zu rund 80 Prozent Vorgaben einhalten müssen.

In Frankfurts Wohnungsmarkt scheint sich eine Blase zu bilden. Die Mieten und Kaufpreise sind nach einer Untersuchung des Frankfurter Immobilien- und Beratungsunternehmens ImmoConcept im zehnten Jahr in Folge angestiegen. Vor allem in den zentralen Stadtteilen Altstadt, Innenstadt, Westend und Nordend werden Höchstpreise aufgerufen. Die erhöhte Nachfrage nach Investitionen in Immobilien von Privatleuten ist dabei vor allem der Preistreiber. Spargroschen können nicht mehr sicher in Anleihen, Festgeld oder Rentpapiere angelegt werden. Daher hat Betongold eine relative Sicherheit, die genutzt wird.

Bedingt durch die wenigen Ressourcen, überbeuerte Baupreise, steigende Preissegmente für Eigentum und Miete ist das Umland wieder interessanter geworden. Gerade ärmere Haushalte sind auf für sie bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Hieraus ist erkennbar, wie wichtig das Verhältnis des verfügbaren Einkommens zu den Mietkosten einer Wohnung sein kann. Die von vielen Experten gewünschte Kennmarke von rund 30 Prozent des Einkommens als Kaltmiete erscheint für das Stadtgebiet von Frankfurt am Main nicht mehr gegeben. Den Genossenschaften sollte daher von Seiten der Politik aufgrund ihres Geschäftsmodells mit eigentumsähnlichen Verhältnissen mehr Beachtung geschenkt werden. Sie leisten einen schwierigen Spagat zwischen ökologischer und sozialer Verantwortung für stabile und angemessene Mietpreise.

Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, Smart-Building, CO₂-Monitoring, Sektorenkopplung, Nutzerverhalten, Klimaschutz, Digitalisierung, Demografie und so weiter sind eine kleine Auswahl an Schlagwörtern, mit denen wir uns tagtäglich beschäftigen müssen. Dabei steigt bei allen Themen die Komplexität. Es entsteht eine hohe Dynamik und Veränderungsgeschwindigkeit. Der Kompetenzfaktor der Handelnden steigt. Damit einhergehend erscheint der Fachkräftemangel als Risikomoment. Der Arbeitsmarkt ist leergefegt. Auch hier müssen neue Wege gefunden werden.

Die JuBa Genossenschaft ist durch ihre Selbstverwaltung und damit verbunden ihre Regelungen zur Compliance gut aufgestellt. Der dynamische Prozess der lebenden und lernenden Organisation im Tagesgeschäft auf Basis der Unternehmensphilosophie im Hinblick auf Wirtschaftlichkeit gibt uns eine relative Sicherheit. Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen ist die JuBa aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen nicht ausgesetzt. Schuldenproblematiken ergeben sich nur in Einzelfällen. Mieten sind auf lange Sicht für unsere Nutzungsberechtigten leistbar. Das aktuelle Mietniveau bietet einen relativen Schutz, da mittelfristige Mieterhöhungsmöglichkeiten stets gegeben sind.

Für die bürgerliche Mitte, die unsere Kunden darstellen, sehen wir weiterhin für die Miete eine Grenze erreicht. Das bezahlbare Wohnen für diese Mieter, die ihre Verpflichtungen aus ihrem verfügbaren Einkommen bestreiten, ist in Zukunft gefährdet. Dies gilt vor allem für unsere älteren Bestandsmieter, die im Ruhestand sind. Wir wirken durch unsere Mietberechnungsmodelle, die die Genossenschaftsbindung und ähnliches beachtet, entgegen. Der Spagat zwischen unserem Förderauftrag und der Wirtschaftlichkeit wird seit Jahrzehnten durch die JuBa Genossenschaft gelöst. Dieses wird auch in der Zukunft gelingen, wenn unsere Orientierung von der Gemeinschaft getragen wird.

Große Sorgen bereitet uns die Entwicklung der Mietnebenkosten. Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Ein Ende ist noch nicht abzusehen. Mit Beginn der Invasion und den Reaktionen demokratischer Staaten durch vielfältige Sanktionen gibt es einen beispiellosen Anstieg des Öl- und Gaspreises. Unser Wohnungsbestand wird nur durch Gas beheizt.

Gleichzeitig verzeichnet die deutsche Wirtschaft eine beispiellose Inflation. Die Energieversorgung soll schnellstmöglich unabhängiger und nachhaltiger gestaltet werden. Sicherlich eine gute Nachricht. Aber die schlechte ist, dass die Energiepreise steigen. Jedenfalls werden in Deutschland die Lichter nicht ausgehen, so die Experten. Ob jedoch die Belastung der Strom- und Wärmekosten für jeden Einzelnen „stemmbar“ sein wird, bleibt abzuwarten.

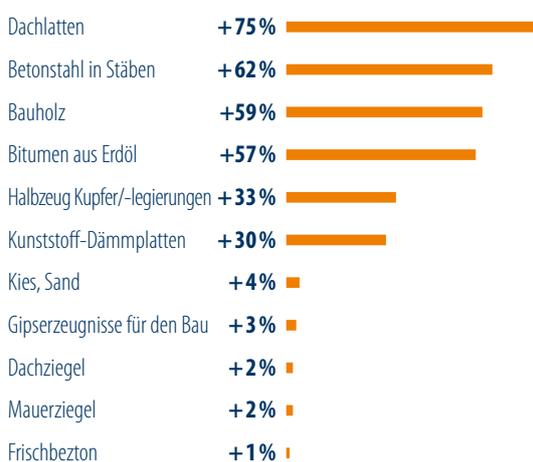
Weiterhin soll ein CO₂-Preis eingeführt werden. Dieser wird auf Basis der CO₂-Vermeidung und Energieeinsparung ausgerichtet. Die anfallenden Mehrkosten sollen sich nach dem Willen der Politik die Mieter und die Vermieter teilen. „Die hälftige Umwälzung der CO₂-Verbrauchs-kosten auf die Vermieter stellt einen fundamentalen Bruch des Verursacherprinzips dar“, so Jan-Marco Luczak, Sprecher der Unionsfraktion für Recht und Verbraucherschutz. „Vermieter haben doch auf das Verbrauchsverhalten von Mietern keinen Einfluss“. Welche Auswirkungen auf die Mieten die Einpreisung letztendlich haben wird, ist auch für die Zukunft mit gewissen Risiken behaftet.

Die kalten Betriebskosten, hier vor allem die Kosten der öffentlichen Dienstleister, steigen fast überall. Besonders die Müllgebühren werden aufgrund der größeren Abfallmengen durch die Covid-19-Pandemie erhöht werden. Im Jahr 2020 warfen die Menschen in Deutschland 19 Kilogramm mehr weg als im Jahr zuvor. Pro Kopf waren das 476 Kilogramm Müll. Insgesamt „produzierten“ die Deutschen 40 Millionen Tonnen Haushaltsabfälle. Hier müssen Entsorgungsunternehmen nach Alternativen zu höheren Müllgebühren suchen, um eine gewisse Stabilität in der Preisgestaltung zu wahren.

Nicht nur Niedrigzinsen und Wohnungsnot treiben die Preise für Immobilien. Die Kosten rund ums Bauen in Deutschland sind so stark gestiegen wie seit 51 Jahren nicht mehr.

Bauen wird teurer

Baustoffe kosten viel mehr,
Veränderung Juni 2021 gegenüber Juni 2020



Quelle: Statistisches Bundesamt, Bilomberg

Entwicklung der Baupreise für Wohngebäude

Veränderung zum
Vorjahreszeitraum in %¹⁾



Quelle: Statistisches Bundesamt/Mc Makler

Vor allem der Materialmangel lässt die Kosten steigen. In den nächsten Jahren wird sich die Zahl der Sanierungen und Modernisierungen weiter erhöhen. Auch der Neubau muss weiter vorangetrieben werden. Dieses verstärkt dann noch einmal die Nachfrage in der Bauindustrie und nach Baustoffen. „Sozial orientierte Wohnungsbauunternehmen geraten in die Bredouille“, so sagt Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest. Weiter führt er aus: „Das Problem der „Bauflation“ darf nicht alleine dem Markt überlassen werden“. Damit einhergehend entsteht das Risiko, dass der Wohnungsbau nach vielen Prognosen einbrechen wird.

Ein weiteres Risiko ist ein grundsätzliches Problem unserer Gesellschaft. Es ist die Schnellebigkeit. Neuerungen und Veränderungen bedürfen grundsätzlich Zeit, die jedoch oft nicht mehr zugestanden wird. Hier muss ein Umdenken stattfinden, da wir nur so stark sein können, wie unser schwächstes Glied stark sein kann.

Bei den langfristigen Fremdmitteln haben wir im Rahmen unseres Portfolios allen erkennbaren Risiken Genüge getan. Ein Ausfallrisiko ist nicht erkennbar.

Problematisch ist und bleibt unsere niedrige Eigenkapitalquote. Seit 1997 ist jedoch insgesamt eine kontinuierliche Steigerung eingetreten. Selbst eine geringfügige Reduzierung durch unsere Aktivierungspolitik zeigt unsere stetigen Bemühungen zur Eigenkapitalstärkung. Es wäre wünschenswert, wenn Mitglieder freiwillig weitere Anteile zeichnen würden. Damit wäre allen geholfen.

Insgesamt ist erkennbar, dass uns Risiken bekannt und bewusst sind. Wir arbeiten täglich, um diese zu minimieren, ohne unsere Entscheidungskompetenz zu verlieren. Unser Risikomanagementsystem ist wirksam, es wird fortlaufend analysiert und modernisiert. Wir sind insgesamt auf Basis des Förderauftrages und damit verbunden des Genossenschaftsgedankens gut aufgestellt. Wir sind wirtschaftlich und haben Zukunft!



2. Chancen der künftigen Entwicklung

Die Wohnungswirtschaft ist von ständiger Veränderung geprägt. Eine Vielzahl von neuen Themen gilt als Megatrend dieses Jahrzehnts. Die Chance besteht dabei jedoch nur in der Machbarkeit. Wir sind von den langen Lebenszyklen eines Gebäudes geprägt. Ein Wohngebäude wurde unter den Voraussetzungen ihrer jeweiligen Entstehungszeit errichtet. Diese Rahmenbedingungen werden durch den Wohnungsmarkt zur betreffenden Zeit und den jeweiligen Ansprüchen der potenziellen Nutzer und Mieter, die gesetzlichen und normativen Anforderungen, den technischen und konstruktiven Möglichkeiten und den gesellschaftlichen Strukturen gesetzt, die jeweils bestanden. Dabei sind die Wohnungen mittlerweile gleichzeitig Wirtschafts- und Sozialgut.

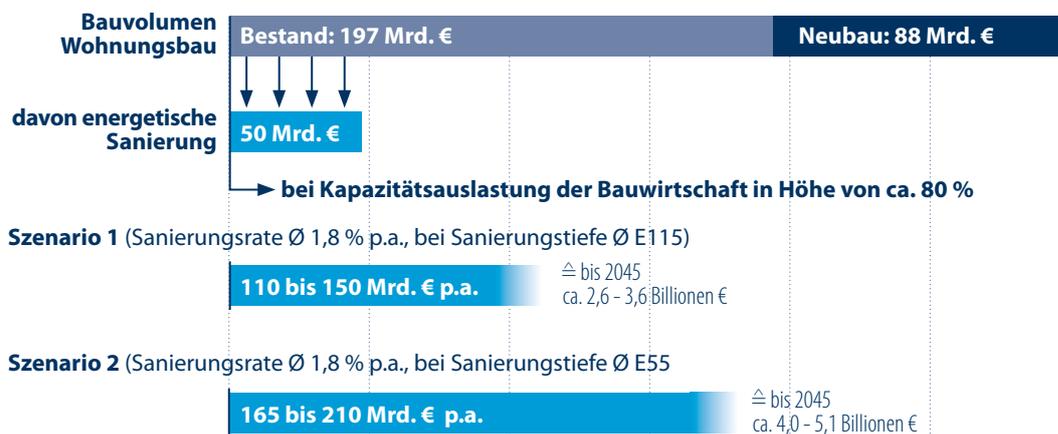
Gebäude und auch Wohnungen werden laufend instandgehalten und sukzessive modernisiert. Dabei erfolgen Anpassungen an die Anforderungen der Zukunft, seien es Klimaneutralität, demografischer Wandel oder die gesellschaftlichen Veränderungen. Hierbei muss Klarheit über die Möglichkeiten der Anpassung bestehen. Nicht alles Neues hat Bestand für den Lebenszyklus, zumal 60 Prozent des deutschen Wohnungsgebäudebestandes vor 1979 errichtet wurde. Im bundesdeutschen Gebäudebestand gibt es Baualterklassen mit baulich und räumlich kaum zu verändernden Merkmalen. Hier liegt aber unsere Chance aufgrund der letztlich ausschlaggebenden Kriterien für die Entscheidung über den Erhalt des Gebäudes (Modernisierung) oder Abriss und Neubau (Bestandersatz). Dabei sind vielfältige Gesichtspunkte, wie zum Beispiel vorhandene Bausubstanz, technischer Zustand, Grundrisse der Wohnungen, Beseitigung von Barrieren et cetera mit den Erkenntnissen der Gegenwart und den neuen Themen immer wiederkehrend zu erörtern. Dieses bewirkt stets den Wandel, den wir benötigen, um etwas langfristig Positives, nämlich zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen.

Die Herausforderungen am Umbau unserer gesamten Wirtschaftsgüter unter Klimaschutzaspekten sind gewaltig. Die Zielsetzungen der Bundesregierung bis zum Jahr 2045 betreffen dabei alle Sektoren und vor allem ihre Potenziale. Die Regierungskoalition will einen Aufbruch im Klimaschutz. Der Weg zu einem klimaneutralen Wohnungsbestand bis 2045 soll konkret aufgezeigt werden. Aber all dies geschieht vor dem Hintergrund begrenzter Haushaltsmittel, teurer werdender Baustoffe und knapper Personal-Ressourcen auf dem Arbeitsmarkt.

Um die neuen Ziele zu erreichen, müssen die Emissionen von Gebäuden um 60 Prozent, ihr Energieverbrauch um 14 Prozent und insbesondere der Energieverbrauch für Heizung und Kühlung um 18 Prozent sinken. Es muss ein Umdenken in allen Bereichen erfolgen. Bestehende Vorgaben durch Erhaltungssatzungen, Denkmalschutz und ähnliches sind vielfältig. Und vor allem muss Wohnen bezahlbar bleiben. Und hier liegt unsere Chance. Bedingt durch unser Refinanzierungsmodell bei Großmodernisierungsmaßnahmen, bei denen wir die Mehrleistungen durch die Fremdfinanzierungsannuitäten gegenüber den Mietern erheben, findet eine ausgeglichene Verteilung der Kosten statt. Wir bieten preiswertes Wohnen mit Zukunftsperspektiven auf Dauer.

Notwendige Investitionen in den Gebäudebestand bis zum Jahr 2045

Stand 2021 (Sanierungsrate \emptyset 1,0 % p.a., bei Sanierungstiefe GEG-Bestand)



+ **Generationsgerechte Anpassungen** des Wohngebäudebestands: **5 - 10 Mrd. € p.a.**

+ **Abbau Überbelegung/Zukunftsgerechte Anpassung** im Wohngebäudebestand: **25 - 40 Mrd. € p.a.**

+ **Instandhaltung und sonstige Modernisierung** (Wohnwertverbesserung): **120 - 170 Mrd. € p.a.**

Der Klimaumbau im Wohnungsbestand ist nur eine notwendige Maßnahme im Wohnungsgebäudebestand. Es gibt noch weitere. Dazu gehört auch der Bedarf an weitergehend barrierefreien Wohnungen für die zentrale Zielgruppe der Senioren. Diesem Umstand trägt die JuBa Genossenschaft mit dem Grundsatzprogramm vorgelagerte Aufzüge bereits in Teilen Rechnung. Wir fördern den Einstieg in ein lebenslanges Wohnen. Auch bemühen wir uns um die Schaffung durch den Neu- und Umbau zu altersgerechten Wohnungen. Die Chance, durch Nachhaltigkeit Wohnraum auf Dauer für unsere Mitglieder vorzuhalten, ist für unser Geschäftsmodell erkannt und bereits verinnerlicht.

Das notwendige Investitionsvolumen für eine zukunftsgerechte Anpassung der deutschen Wohnungsbestände beträgt zirka 25 bis 40 Milliarden Euro pro Jahr. Für die laufenden Instandhaltungs- und sonstigen Modernisierungsleistungen bei Wohngebäuden ergibt sich ein Investitionsvolumen von zirka 120 bis 170 Milliarden Euro pro Jahr. Dieses bedingt Beschäftigungseffekte für die Bauwirtschaft und die Planungskapazitäten. Insofern müssen Rahmenbedingungen, Förderprogramme, soziale Wohnraumförderung, Ausbildungskapazitäten, steuerliche Anreizsysteme und ähnliches als Paket und nicht als Insellösungen von allen Beteiligten geschaffen werden. Hier ist, wie bei unserem Geschäftsmodell, Gemeinsamkeit gefordert. Eine wirtschaftliche und gesellschaftliche Chance für unser Heute und vor allem für unser „Morgen“, wovon auch wir profitieren könnten.

Ein neues Bundesgesetz hat das Vorkaufsrecht für Immobilien auf das ganze Stadtgebiet ausgeweitet. So können die Städte etwas einfacher künftig Spekulationen auf dem Wohnimmobilienmarkt einen Riegel vorschieben. Das Bauland-Mobilisierungsgesetz bietet weitere Instrumente im Sinne des Mieterschutzes, welches über den Milieuschutz hinausgeht. Insbesondere das Bauangebot könnte für Frankfurt am Main zusätzlich notwendige Mietwohnungen schaffen. Wenn darüber hinaus die politisch Verantwortlichen die Genossenschaften als verlässliche Partner für bezahlbares Wohnen wahr und ernst nehmen, so könnten alle Beteiligten bei einer Weitergabe von Bauland profitieren. In der Gemeinsamkeit liegt eine Chance, die Zukunft aktiv und bürgerfreundlich zu gestalten.



Gerade in den Zeiten der Pandemie waren die Wohnungsunternehmen ein stabiler Wirtschaftspuffer. Bedingt durch unser Geschäftsmodell sind wir die einzige echte Mietpreisbremse. Wir agieren ohne primäre Gewinnerschöpfung. Das Mietwohnen in Deutschland ist in Genossenschaften günstig. Diskussionen darüber müssen versachlicht werden. Nur so bekommen wir die Möglichkeit für ein gesundes Wachstum, welches sodann Investitionen in den Neubau und die Großmodernisierung zulässt.

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

Ebenfalls sanieren und modernisieren wir wiederkehrend unsere Gebäude. Mit Maßnahmen, die zum einen den technischen Fortschritt und zum anderen die gesellschaftlichen Anforderungen beachten, ertüchtigen wir unser Eigentum. So sorgen wir für Nachhaltigkeit und vor allem für Wirtschaftlichkeit. Die Investitionen in den eigenen Bestand sind Bestandteil des Portfoliomanagements. Gleichzeitig planen wir Neubaumaßnahmen mit denselben Zielen. Somit sichern wir den Fortbestand der JuBa Genossenschaft.

Wir brauchen eine engagierte und selbstbewusste Wohnungspolitik mit einem veränderten Kurs, wenn wir in Deutschland auch dem Anspruch des sozialen Teils der Marktwirtschaft gerecht werden wollen. Wohnen und Bauen stehen mit den sehr anspruchsvollen Klimazielen, dem demografischen Wandel, dem Ausbau der digitalen Infrastruktur und dem Wohnungsmangel in Ballungsregionen vor nie da gewesenen Herausforderungen. Um sie zu lösen, ist eine starke Koalition von allen Beteiligten mit Blick für die echten Lösungen gefragt. Eine nachhaltige Bodenpolitik, eine starke soziale Wohnraumförderung und der politische Wille sind voranzubringen.

Die Wohnungswirtschaft steht für Transformation, Gerechtigkeit und Klimaschutz und praktiziert soziale Verantwortung sowie soziales Engagement tagtäglich. Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten sowie generationsgerechte Wohnungspolitik zu gestalten, sind wichtige Treiber sozialer Gerechtigkeit und wirtschaftlichen Strebens. Dies wird uns aber nur gelingen, wenn wir gemeinsam die Balance zwischen Vernunft und Machbarkeit einerseits sowie den Anforderungen andererseits nicht verlieren.

Die Wohnungsunternehmen in Deutschland müssen ihre strategische Weiterentwicklung fortlaufend auf gesellschaftliche Veränderungsprozesse und damit zusammenhängende Trends einstellen. Dabei wird sich insgesamt die Geschwindigkeit weiter erhöhen, die mit der Veränderung von statten geht. Was heute gut ist, könnte morgen bereits überaltert beziehungsweise überholt sein. Hieraus resultieren Risiken, aber auch viele Chancen für wirtschaftliches Wachstum und Zukunftssicherung.

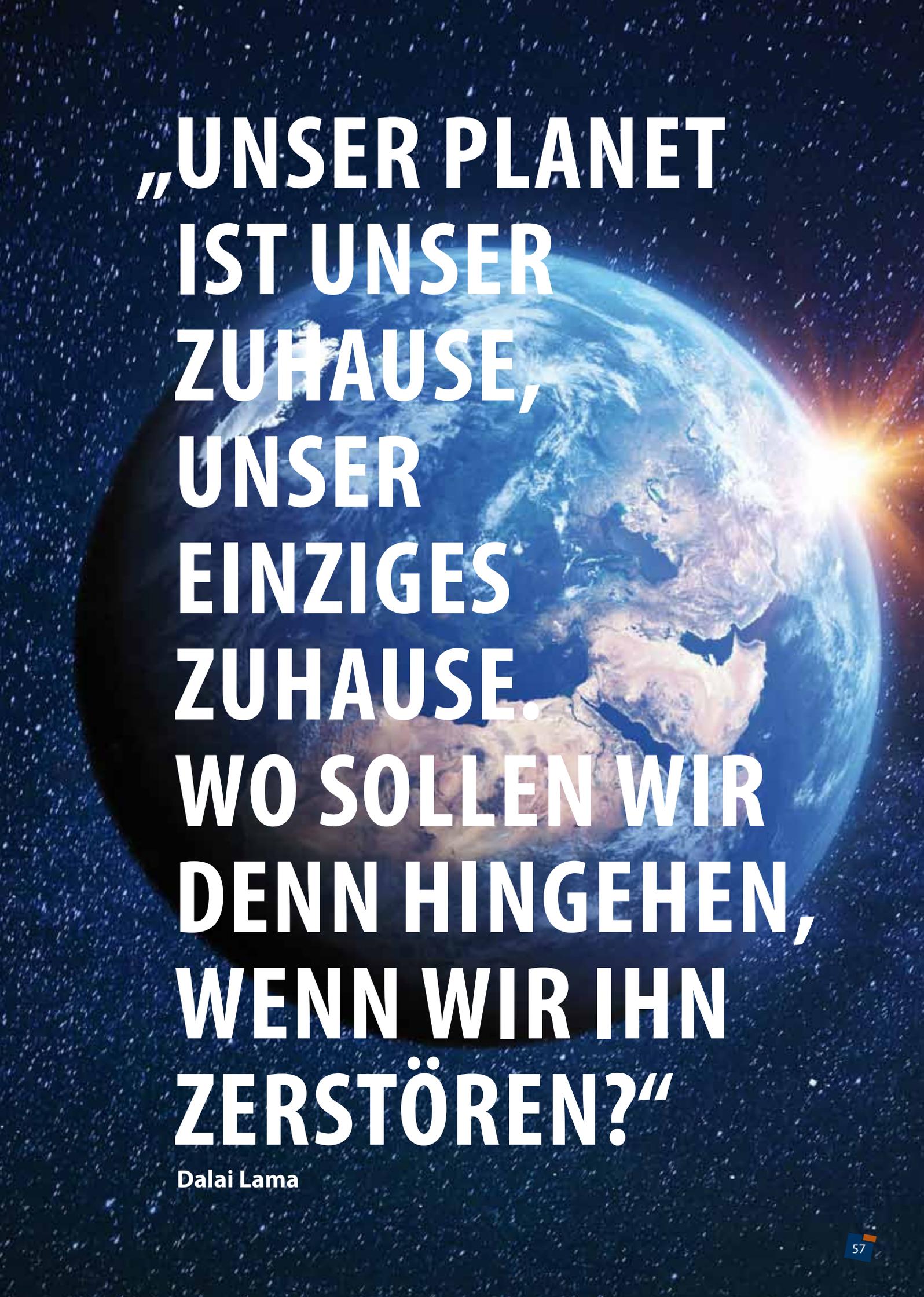


V. Prognosebericht

Stetiger Wandel, ob mit positiven oder auch negativen Auswirkungen für uns Menschen, kennzeichnet unsere derzeitige Epoche. Dabei unterliegen wir den Gesetzmäßigkeiten der Natur durch Naturkatastrophen oder auch Viren oder kriegerischen Auseinandersetzungen. Nichts ist mehr so, wie es sein könnte. Umso wichtiger erscheint der Gedanke des gemeinschaftlichen Handelns und Wirkens. Nur so kann unsere Philosophie Erfolg auf Dauer haben.

Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 sind unter Berücksichtigung des gegenwärtig wirtschaftlichen Umfeldes weiterhin mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. Die anhaltende Covid-19-Pandemie und auch der Ukraine-Krieg machen es wiederholt schwierig, alle Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf der JuBa Genossenschaft einzuschätzen. Auch die derzeitige Inflation trägt in unserem Metier dazu bei.

Nachhaltige und auch wertbeständige Investitionen bei einer bilanziellen Aktivierung der Herstellungsbeziehungsweise Erhaltungsaufwendungen stärken die Vermögensstruktur eines jeden Unternehmens. Dieses bedeutet, dass sich diese Art der Investitionen letztendlich im Anlagevermögen einer Bilanz zeigt. Aktivierungen sind dabei die Kosten für einen Neubau, eine Großmodernisierungsmaßnahme oder auch einen Zukauf. Mit der Aktivierung entsteht ein Wertezuwachs, der sodann Jahr für Jahr durch einen Werteverzehr (Abschreibungen) wieder abgebaut wird. Die Bewertung schafft in der Realität auch stille Reserven, da das Anlagegut gerade im Immobilienmarkt an Wert gewinnt, der bilanziell nicht offengelegt werden muss.



**„UNSER PLANET
IST UNSER
ZUHAUSE,
UNSER
EINZIGES
ZUHAUSE.
WO SOLLEN WIR
DENN HINGEHEN,
WENN WIR IHN
ZERSTÖREN?“**

Dalai Lama

Im Jahr 2022 wird die Neubaumaßnahme Leuchte 51 a und b in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim fortgesetzt. Im Neubaugebiet Leuchte in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim erfolgen derzeit die städtischen Erschließungsmaßnahmen. Die weiteren Planungen für unsere dortigen beiden Grundstücke werden vorangetrieben und sollen im Herbst 2022 in den Gremien erörtert werden. Dies gilt auch für den Neubau auf dem Erbbaurechtsgrundstück in Frankfurt am Main / Kalbach.



Die Neubau- und Großmodernisierungsmaßnahme Wilhelmshöherstraße 47 bis 55 in Frankfurt am Main / Seckbach wird in 2022 in den einzelnen Bauphasen abgeschlossen. Der Ausbau und die Integration unseres neuen Anwesens Schlesierstraße 20 in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim soll begonnen werden.

Weitere Maßnahmen aus dem Grundsatzprogramm „Vorgelagerte Aufzüge“ sind derzeit in der Planungsphase. Ein Beginn der Arbeiten ist noch nicht avisiert, da noch diverse Abstimmungen mit der Bauaufsicht und vor allem unseren Mietern erfolgen sollen. Die Ertüchtigung unserer Verwaltung zum klimaschonenden Gebäude wird voraussichtlich in 2022 durchgeführt.

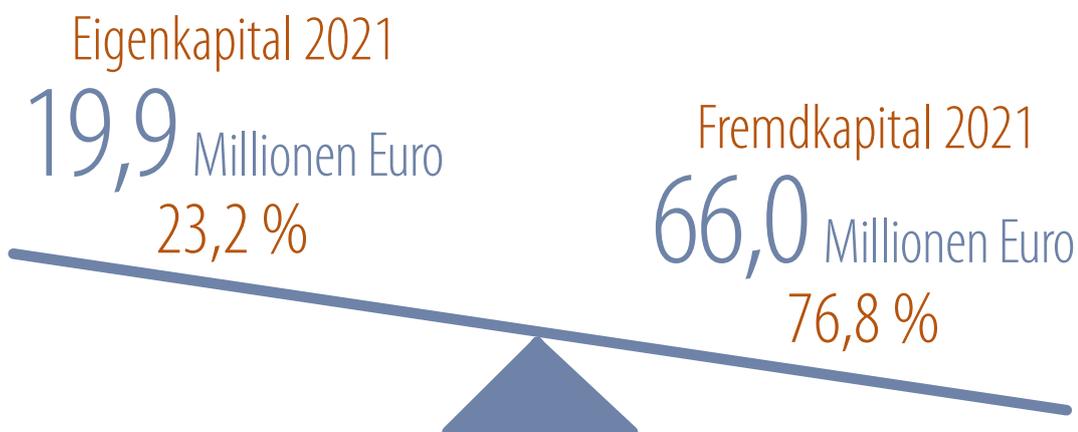
Der Fahrplan für eventuelle künftige Großmodernisierungsmaßnahmen wird weiterhin gesichtet und fortgeschrieben. Eine Gewichtung beziehungsweise Bewertung erfolgt zum Ende des Jahres 2022. Weitere Bemühungen um einen Ankauf von bebauten Grundstücken oder ein Zukauf an Wohngebäuden sind nicht geplant.

Insgesamt werden für alle Bauvorhaben für das Geschäftsjahr 2022 rund 10,3 Millionen Euro verausgabt und aktivierungsfähig sein. Der Ansatz im Finanzplan 2022 von notwendigen Anschaffungen für Immaterielle Vermögensgegenstände beziehungsweise Betriebs- und Geschäftsausstattung beträgt rund 40,0 T€. Er beinhaltet vor allem die notwendigen Ersatzinvestitionen für die EDV und ähnliches.

Der Wertezuwachs durch die anfallenden aktivierungsfähigen Kosten wird den Werteverzehr durch Abschreibungen bei weitem übersteigen. Die JuBa Genossenschaft weist somit in 2022 eine weiterhin hohe Reinvestitionsquote aus.

Beim Umlaufvermögen werden nur Veränderungen in Folge des wirtschaftlichen Handels erfolgen. Diese haben nur wenig Einfluss auf die Vermögensstruktur.

Die Kapitalstruktur geht von relativ konstanten Verhältnissen aus. Beim Geschäftsguthaben wird der Zuzug zum Abgang zumindest aus monetärer Sicht ausgleichen. Wünschenswert zum Erhalt und zur Stärkung des Eigenkapitals wäre die Reinvestition von Ausschüttungen und eventuell weiterer Gelder durch die Zeichnungen von freiwilligen Anteilen unserer Mitglieder. Wir werden bemüht sein, den Eigenkapitalanteil am Gesamtvermögen konstant zu halten.



Fremdkapital selbst wird nur zur Refinanzierung von aktivierungsfähigen Aufwendungen in einem gewissen prozentualen Anteil aufgenommen. Dabei muss das Verhältnis Eigenkapital zur Bilanzsumme stets gewahrt bleiben.

In 2022 trägt auch der geplante Jahresüberschuss in Höhe von 1,49 Millionen Euro zur Stärkung der Kapitalstruktur bei. Gleiches gilt bei einer positiven Beschlussfassung der Mitgliederversammlung über die Gewinnverwendung aus dem Wirtschaftsjahr 2021.

	2022 T€
<i>Hausbewirtschaftung</i>	1.609,9
<i>Finanzergebnis</i>	-6,8
<i>Mitgliederbetreuung</i>	-108,6
<i>Sonstiges Ergebnis</i>	0,0
<i>Ergebnis von Steuern</i>	1.494,5
<i>Ertragssteuern</i>	0,0
Jahresüberschuss	1.494,5

Der Wirtschafts- und Finanzplan 2022 entspricht den Grundsätzen eines dauerhaften Geschäftsbetriebes und weist geordnete Verhältnisse auf. Er wurde von den Gremien nach ausführlicher Erörterung gebilligt. Das wirtschaftliche Handeln im Tagesgeschäft orientiert sich an der Planungsrechnung. Ob und inwiefern angesichts der Ertragslage, der geplanten Bautätigkeit sowie der lernenden Verwaltung die positive Entwicklung fortgesetzt werden kann, steht dabei auch immer im Zusammenhang mit Mechanismen der Wirtschaft und vor allem dem Handeln der Politik in den derzeitigen Unsicherheiten.

Die Finanzstruktur steht in absoluter Abhängigkeit von der Kapital- und Vermögensstruktur. Dadurch dass der Finanzplan unter Beachtung der Ausgewogenheit der Kapital- und Vermögensstruktur nach dem Vorsichtsprinzip aufgestellt wurde, sind alle Investitionen monetär refinanziert.

Unter den Gegebenheiten der notwendigen und erheblichen Anstrengungen zur Verbesserung unseres Bestandes wird ein Liquiditätsüberhang in Höhe von 188,5 T€ erwartet. Auch die Ableitung des geldrechnungsmäßigen Ergebnisses aus dem Jahresüberschuss 2022 ergibt eine geplante Mehreinnahme über 856,7 T€. Die Liquidität ist und bleibt gesichert.

Die Instandhaltungsaufwendungen und -ausgaben beeinflussen naturgemäß das Ergebnis der Hausbewirtschaftung. Die Planung umfasst:

- > Diverse Wohnungssanierungen / -modernisierungen,
- > Dachdecker- / Spenglerarbeiten Obere Kreuzäckerstraße 11 bis 15, Frankfurt am Main,
- > Fensterüberarbeitungen Platenstraße 125 bis 137, Frankfurt am Main,
- > Erneuerung von Balkongeländer Eckenheimer Landstraße 274 bis 276, Frankfurt am Main,
- > Elektroinstallationen in diversen Liegenschaften,
- > Reparatur / Erneuerung der Entwässerungsleitungen Lettigkautweg 10, Frankfurt am Main und
- > Diverse Wohnumfeldverbesserungen im Gesamtbestand.



Weitere notwendige einzelne handwerkliche Arbeiten in unseren Beständen werden darüber hinaus geplant. Die einzelnen Maßnahmen stehen dabei stets in Abhängigkeit der ständigen Überprüfung der unterjährigen Rentabilität und eventueller unvorhersehbarer Ereignisse, die eine sofortige Reaktion und Instandsetzung unabdingbar machen.

Instandhaltungsausgaben für (ohne Verrechnung von eigenen technischen Leistungen)	2022 T€
wertverbessernde Instandhaltung	1.206,0
nicht geplante Instandhaltung	725,0
geplante Instandhaltung	669,0
Instandhaltung insgesamt	2.600,0
nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung	300,0

Die Covid-19-Pandemie hat das Leben und damit verbunden den Alltag unserer Gesellschaft verändert. Auch die Arbeitswelt war und ist hiervon betroffen. In 2021 gab es vielfältige neue Herausforderungen. Die Auswirkungen bringen notwendige Möglichkeiten von Veränderungen mit. Unsere Organisation ist dynamisch und lebt. Der Prozess der lernenden Organisation wird zum Wohle unserer Gemeinschaft fortgeführt. Nur so entstehen bilaterale Strukturen in Verbindung mit unserer Unternehmensphilosophie und unserem Satzungsauftrag. Für 2022 werden Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung in Höhe von 1.140,2 T€ eingeplant.



Die anderen Leistungsbereiche gehen von konstanten Verhältnissen aus. Insbesondere ist die Mitgliederbetreuung von den Bedürfnissen unserer Mitglieder und vor allem von der Fluktuation abhängig. Gleiches gilt auch für weitere eventuelle Dienstleistungen für die Gemeinschaft unserer Genossenschaft. Das Finanzergebnis unterliegt den Mechanismen der Finanzmärkte.

Der Wirtschafts- und Finanzplan 2022 ist ausgewogen und entspricht den realistischen Gegebenheiten bei der Aufstellung. Dabei haben wir uns bemüht, diesen unter „normalen“ Bedingungen nach dem Vorsichtsprinzip abzubilden. Eine zuverlässige Einschätzung der Zukunft ist gerade in unseren derzeitigen unruhigen Zeiten schwer. Grundsätzlich gilt, dass wir als ehemals gemeinnütziges Wirtschaftsunternehmen der Tradition verbunden sind und Zukunft haben.

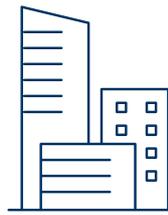
Wir wollen ein Problem lösen, und mit der vermeintlichen Lösung schaffen wir neue Probleme. Die Krisen werden nicht weniger, sondern mehr. Die Corona-Krise hat jeden getroffen. Sie hat offenbart, dass wir nur begrenzt im Stande sind, angemessen auf komplexe Phänomene zu reagieren.

Eine Pandemie können wir nur im sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Umfeld, nur im Kontext des menschlichen Verhältnisses und des menschlichen Zusammenlebens wirklich verstehen, nicht aber ausschließlich in Statistiken und Richtwerten. Wir benötigen nicht nur materiellen Fortschritt, sondern auch menschliche Komplexität. Dieses bedeutet, dass bei jedem Einzelnen dem Gemeinwohl und damit verbunden dem Miteinander stets Vorrang gegeben werden sollte.

Die Wohnsituation vieler Menschen sei prekär. Das hört „man“ immer wieder. Grund dafür sind oft steigende Mieten vor allem in den Großstädten. Nur stimmt dieses gefühlte Klischee nicht ganz. So steigen die Kaufpreise für Wohnungen deutlich stärker als die Mietpreise. Auch ist die Zahl der Haushalte in den vergangenen Jahren leicht gesunken, die sich ihre Wohnungen nicht leisten können. Die Sozialverbände halten die Leitlinie mit 40 Prozent des verfügbaren Einkommens für Mietausgaben für wichtig. Dabei geben „nur“ 14 Prozent der Haushalte in Deutschland für das Wohnen mehr als 40 Prozent ihres Einkommens aus. Vor drei Jahren lag der Anteil noch bei 16 Prozent.

Deutschlands Bevölkerung wird trotz der Zuwanderung wohl in den nächsten Jahren weiter schrumpfen. Derzeit haben wir einen Höchststand an Wohnungen in Deutschland.

Wohngebäudebestand in Deutschland



3.216.005
Mehrfamilienhäuser



15.837.211
Ein- und
Zweifamilienhäuser



40.828.717
Wohneinheiten



3.753.715 m²
beheizte Nettogrundfläche in Tsd.

- Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) haben im Vergleich zu Mehrfamilienhäusern (MFH) durchschnittlich größere Wohnflächen je Wohneinheit und höhere quadratmeterbezogene Energieverbräuche. Wohneinheiten in EZFH betragen im Durchschnitt 118 m², während sie in MFH 69 m² groß sind. Betrachtet man beide Kategorien zusammen, hat jeder Einwohner 46,7 m² an Wohnfläche zur Verfügung. Mit rund 15,8 Millionen Gebäuden stellen EZFH die zahlenmäßig größte Gruppe dar.

Quelle: AGE B 2020, BMWi 2020a, Destatis 2020, eigene Berechnungen

Forscher gehen davon aus, dass die Zahl der benötigten Wohnungen ab dem Jahr 2025 wieder sinken wird. Ein Rückgang um 125.000 bis zum Jahr 2030 sagen sie voraus. Und das, obwohl vor allem in den Großstädten die Zahl der Single-Haushalte weiter steigen dürfte. Deutschlandweit sind es derzeit 42 Prozent. Kleine

Wohnungen werden also noch stärker nachgefragt sein, größere Wohnungen hingegen nicht. Dieses gilt vor allem für Großstädte. Familien mit Kindern zieht es immer mehr aufs Land. Hier dürften weiter neue Häuser und Wohnungen mit größeren Wohnflächen benötigt werden.

Umso wichtiger erscheint daher die Daseinsvorsorge. Der Begriff ist nicht gesetzlich definiert, ist daher unscharf und subjektiv belastet. Es gibt konträre Ansichten über Umfang und Grenze der Daseinsvorsorge. Gemäß dem Verwaltungsrechtler Ernst Forsthoff, der auf die Entwicklung einer leistenden Verwaltung hinwies, bedeutet Daseinsvorsorge die staatliche Aufgabe zur Bereitstellung der für ein sinnvolles menschliches Dasein notwendigen und nützlichen Güter und Leistungen.

Heute erfasst die Daseinsvorsorge all das, was nach den technischen und finanziellen Möglichkeiten zur normalen Ausstattung des modernen Daseins gehört. Damit gehört das Recht auf Wohnen explizit auch zur Daseinsvorsorge. Dabei lösen die Genossenschaften Probleme und bewältigen Krisen im Sinne einer funktionierenden Gemeinschaft.

Die Zukunft des Wohnens ist anders. Sie hat sich verändert. Die Nachfrage nach kleinen Wohneinheiten und gemeinschaftlichem Wohnen wird steigen, auch weil sich die Menschen nach Corona nach mehr Gemeinschaft und Schutz sehnen. Eine neue Wohnbewegung setzt auf Sicherheit und Nachbarschaften.

Single-Haushalte in großen Städten nehmen zu. Auch die Zahl älterer Menschen steigt. Dieses erfordert Innovationen und neues Denken. Es entstehen neue soziale Herausforderungen. Neben bezahlbaren Mieten geht es nun auch um attraktive Quartiere und Nachbarschaften, denn die Einsamkeit vor allem unter den Jüngeren und den Älteren nimmt zu. Letztendlich sind soziale und ökologisch nachhaltige Innovationen gefragt, die auf weniger, aber dafür vernetzte Wohnfläche setzen. Der Trend der Generationen Y und Z, aber auch der Babyboomer, geht hin zu mehr Gemeinschaft, Sharing-Angeboten, Co-Working, Co-Mobility, Co-Gardening, Co-Living und zu mehr Möglichkeiten, etwas zu teilen.

Der Erfolg solcher neuen Projekte und Quartiere liegt im „Cluster und Co-Living“, alleine Wohnen innerhalb einer Gemeinschaft. Es ist doch erst die Vielfalt an den Wohn- und Lebensformen, die eine Großstadt lebenswert und attraktiv macht. Co-Living als neues Wohnmodell wird nicht nur für Studierende und junge Leute wichtig, sondern auch für Ältere. Gerade Alters-Wohngemeinschaften verbinden das Bedürfnis der Älteren, möglichst lange in den eigenen vier Wänden und nicht in einem Heim zu leben, mit der Notwendigkeit, sie gut und effizient zu betreuen. Und dieses Modell ist für uns durchaus zielführend, da wir als Genossenschaft jahrzehntelang Gemeinschaft als Grundprinzip des Wohnens leben.

Umso wichtiger ist heute der Zusammenhalt in der Gemeinschaft. Die JuBa Genossenschaft basiert auf den Grundgedanken der Solidarität. Unser Ansatz, unser Verhalten, unser Streben ist „Kult“. Wir handeln im Sinne der Einzelnen für das Ganze, jedes Mitglied hat Verantwortung.

„Die Menschen, nicht die Häuser machen die Stadt“ sagte Perikles, als er vor mehr als 2000 Jahren die Akropolis in Athen neu bauen ließ. Beim Bau von Wohnungen geht es immer auch um Beziehungen. Nachbarschaften und Gemeinschaften entstehen.

Wir, als Teil der Stadt, sind gut aufgestellt. Wir sind bereit, optimistisch die Zukunft gemeinsam zu gestalten. Lassen Sie uns das Mögliche tun!

Frankfurt am Main, den 27. Mai 2022

Wohnungsbaugenossenschaft der Justizangehörigen
Frankfurt am Main e.G.

Der Vorstand

Ralf H. Bökenkamp

Hans Hubert Vogel

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva	Euro	Euro	Euro / 2020
Anlagevermögen			
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>		12.270,00	11.951,00
Sachanlagen <i>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten</i>	72.311.981,00		73.072.785,00
<i>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten</i>	1.606.603,52		1.709.587,52
<i>Grundstücke ohne Bauten</i>	490.119,59		490.119,59
<i>Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>	74.535,00		108.246,00
<i>Anlagen im Bau</i>	8.474.741,64		1.714.574,24
<i>Bauvorbereitungskosten</i>	108.308,86	83.066.289,61	45.545,88
Anlagevermögen insgesamt:		83.078.559,61	77.152.809,23
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte <i>Unfertige Leistungen</i>	2.664.043,50		2.571.360,45
<i>Andere Vorräte</i>	1.025,60	2.665.069,10	2.284,62
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände <i>Forderungen aus Vermietung</i>	16.870,27		45.816,34
<i>Sonstige Vermögensgegenstände</i>	97.478,39	114.348,66	204.512,12
Flüssige Mittel <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</i>		551.317,39	755.091,74
Umlaufvermögen insgesamt:		3.330.735,15	3.579.065,27
Rechnungsabgrenzungsposten			
<i>Andere Rechnungsabgrenzungsposten</i>		953,03	13.979,96
Bilanzsumme:		86.410.247,79	80.745.854,46

Passiva	Euro	Euro	Euro / 2020
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben <i>der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder</i>	142.502,36		112.800,00
<i>der verbleibenden Mitglieder</i>	3.737.928,27		3.718.482,00
<i>aus gekündigten Geschäftsanteilen</i>	7.153,32		2.400,00
<i>rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 22.231,73 Euro (Vorjahr 36.558,00 Euro)</i>		3.887.583,95	
Ergebnisrücklagen <i>Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage</i>	1.880.000,00		1.785.000,00
<i>Bauerneuerungsrücklage</i>	8.317.365,07		6.656.076,54
<i>Andere Ergebnisrücklagen</i>	5.016.609,74	15.213.974,81	5.016.609,74
Unverteilter Bilanzgewinn Vorjahr		0,00	1.194.135,59
Bilanzgewinn			
<i>Jahresüberschuss</i>	918.622,71		682.101,73
<i>Einstellung in gesetzliche Rücklage</i>	-95.000,00	823.622,71	-70.000,00
Eigenkapital insgesamt:		19.925.181,47	19.097.605,60
Rückstellungen			
<i>Sonstige Rückstellungen</i>		463.257,34	491.397,12
Verbindlichkeiten			
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	59.675.557,13		55.768.669,35
<i>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</i>	1.156.415,30		1.174.909,56
<i>Erhaltene Anzahlungen</i>	3.034.773,43		3.046.738,04
<i>Verbindlichkeiten aus Vermietung</i>	26.770,95		18.916,60
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	2.065.813,23		1.123.083,25
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	62.478,94		24.534,94
<i>davon aus Steuern 49.830,01 Euro (Vorjahr 16.082,69 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 Euro (Vorjahr 0,00 Euro)</i>		66.021.808,98	
Bilanzsumme:		86.410.247,79	80.745.854,46

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2021

	Euro	Euro	Euro/2020
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		11.828.441,71	11.398.333,46
2. Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		92.683,05	167.401,21
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		70.661,73	27.500,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		133.827,99	109.815,50
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-5.774.419,77	-5.748.087,00
Rohergebnis		6.351.194,71	5.954.963,17
6. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 34.174,00 Euro (Vorjahr 37.293,91 Euro)	-1.334.962,96 -310.034,15		-1.216.038,06 -297.837,15
		-1.644.997,11	
7. Abschreibungen a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.908.604,77	-1.872.725,15
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-623.523,88	-587.591,18
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung für Rückstellungen 24,25 Euro (Vorjahr 23,45 Euro)		293,81	2.381,36
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-915.597,94	-959.781,82
11. Steuern vom Einkommen		-313,39	0,00
12. Ergebnis nach Steuern		1.258.451,43	1.023.371,17
13. Sonstige Steuern		-339.828,72	-341.269,44
Jahresüberschuss		918.622,71	682.101,73
14. Einstellung in gesetzliche Rücklage		-95.000,00	-70.000,00
Bilanzgewinn:		823.622,71	612.101,73

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2021 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2021

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 2021 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 05.07.2021). Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Absatz 2 HGB) aufgestellt. Hinweise auf Grund der Erkenntnisse der gesetzlichen Abschlussprüfung für den Jahresabschluss 2020 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 2021 sind technische Verwaltungsleistungen, die auf das Wahlrecht

gemäß § 255 Absatz 2 Satz 3 HGB entfallen, und Fremdzinsen verrechnet worden.

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

- > *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten* nach der Restnutzungsdaueruntermethode 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 Restnutzungsdaueruntermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren (Außenanlagekosten mit zehn Jahren).
- > *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten* nach der Restnutzungsdaueruntermethode 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 Restnutzungsdaueruntermethode 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 2021 wurden die EDV-Hardware und ab dem Jahr 2010 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.

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2021 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2021

Die *Flüssigen Mittel* wurden zum Nominalwert bewertet.

Die *Rückstellungen* wurden unter Beachtung des kaufmännischen Vorsichtsprinzips und Erfahrungswerten für ungewisse 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 einem 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, 44 Garagen / überdachten Stellplätzen, 185 Tiefgarageneinstellplätzen, 390 nicht überdachte Kfz-Abstellplätze, 16 Kfz-Hubstellplätzen und acht sonstigen Mieteinheiten erfasst. Die sonstigen Mieteinheiten

beinhalten einen Kindergarten und sieben Hausmeister-räume.

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 eine Neubau-, für eine 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 und für zwei Anbaumaßnahmen von vorgelagerten Aufzügen 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 01.01.2021 Euro	Zugänge 2021 Euro	Abgänge 2021 Euro	Umbuchungen 2021 Euro	Stand 31.12.2021 Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	100.581,98	13.973,73	7.454,09	./.	107.101,62
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	112.849.932,81	985.706,90	./.	./.	113.835.639,71
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	706.578,50	12.748,14	10.422,73	./.	708.903,91
5. Anlagen im Bau	1.714.574,24	6.760.167,40*	./.	./.	8.474.741,64
6. Bauvorbereitungskosten	46.201,38	62.762,98	655,50	./.	108.308,86
	119.717.962,76	7.821.385,42	11.078,23	0,00	127.528.269,95
	119.818.544,74	7.835.359,15	18.532,32	0,00	127.635.371,57

*Fremdkapitalzinsen wurden im Berichtsjahr in Höhe von 8.321,73 Euro aktiviert.

A close-up photograph of a hand holding a small, brown, textured seedling or root system just above a mound of dark, rich soil. In the background, a small green plant with two leaves is visible, slightly out of focus. The lighting is warm and natural, suggesting an outdoor setting. The overall composition is centered and emphasizes the act of planting or nurturing new life.

**„FOKUSSIERE ALL
DEINE ENERGIE
NICHT AUF DAS
BEKÄMPFEN DES
ALTEN, SONDERN
AUF DAS
ERSCHAFFEN
DES NEUEN.“**

Sokrates

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2021 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2021

Abschreibungen	Veränderungen i. Z. m.			Buchwert am		
	Stand 01.01.2021	Abgänge	des Geschäftsjahres	Stand 31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	in Euro	in Euro	in Euro	in Euro	in Euro	in Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	88.630,98	-7.454,09	13.654,73	94.831,62	12.270,00	11.951,00
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	39.777.147,81	/.	1.746.510,90	41.523.658,71	72.311.981,00	73.072.785,00
2. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	2.079.968,20	/.	102.984,00	2.182.952,20	1.606.603,52	1.709.587,52
3. Grundstücke ohne Bauten	121.000,52	/.	/.	121.000,52	490.119,59	490.119,59
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	598.332,50	-9.418,73	45.455,14	634.368,91	74.535,00	108.246,00
5. Anlagen im Bau	/.	/.	/.	/.	8.474.741,64	1.714.574,24
6. Bauvorbereitungskosten	655,50	-655,50	/.	0,00	108.308,86	45.545,88
	42.577.104,53	-10.074,23	1.894.950,04	44.461.980,34	83.066.289,61	77.140.858,23
	40.665.735,51	-17.528,32	1.908.604,77	44.556.811,96	83.078.559,61	77.152.809,23

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. 2021	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	Euro	Euro	Euro
1. Forderungen aus Vermietung	16.870,27	506,11	1.374,49
2. Sonstige Vermögensgegenstände	97.478,39	0,00	0,00
	114.348,66	506,11	1.374,49

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 Eintrittsgeldern und sonstige Forderungen.

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

Zum 31.12.2021 betragen 142.502,36 Euro die *Geschäftsguthaben* der ausgeschiedenen Mitglieder.

Die *Rücklagen* in 2021 haben sich wie folgt entwickelt:

Bezeichnung	Stand 01.01.2021	Entnahmen 2021	Einstellungen 2021	Stand 31.12.2021
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	1.785.000,00 (1.715.000,00)	./. (./.)	95.000,00 ⁽¹⁾ (70.000,00)	1.880.000,00 (1.785.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	6.656.076,54 (6.656.076,54)	./. (./.)	1.661.288,53 (./.)	8.317.365,07 (6.656.076,54)
3. Andere Ergebnissrücklagen	5.016.609,74 (5.016.609,74)	./. (./.)	./. (./.)	5.016.609,74 (5.016.609,74)
	13.457.686,28 (13.387.686,28)	./. (./.)	1.756.288,53 (70.000,00)	15.213.974,81 (13.457.686,28)

(1) Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2021

() = 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 31.12.2021 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2021

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	179.000,00	149.530,00	179.000,00	0,00	0,00	0,00	149.530,00
2. Prüfungs- und Steuerberatungskosten	34.500,00	40.500,00	34.355,00	145,00	0,00	0,00	40.500,00
3. Kosten der Mitgliederversammlung und Veröffentlichung	60.000,00	52.000,00	46.437,78	13.562,22	0,00	0,00	52.000,00
4. Urlaubsrückstellungen und Jubiläen	39.047,12	34.910,44	37.700,00	390,22	0,00	0,00	35.867,34
5. Aufbewahrungskosten	110.350,00	5.510,00	0,00	0,00	0,00	24,25	115.860,00
6. Interne Jahresab- schlusskosten	56.000,00	57.000,00	56.000,00	0,00	0,00	0,00	57.000,00
7. Verwaltungskosten	12.500,00	12.500,00	12.187,45	312,55	0,00	0,00	12.500,00
	491.397,12	351.950,44	365.680,23	14.409,99	0,00	24,25	463.257,34

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

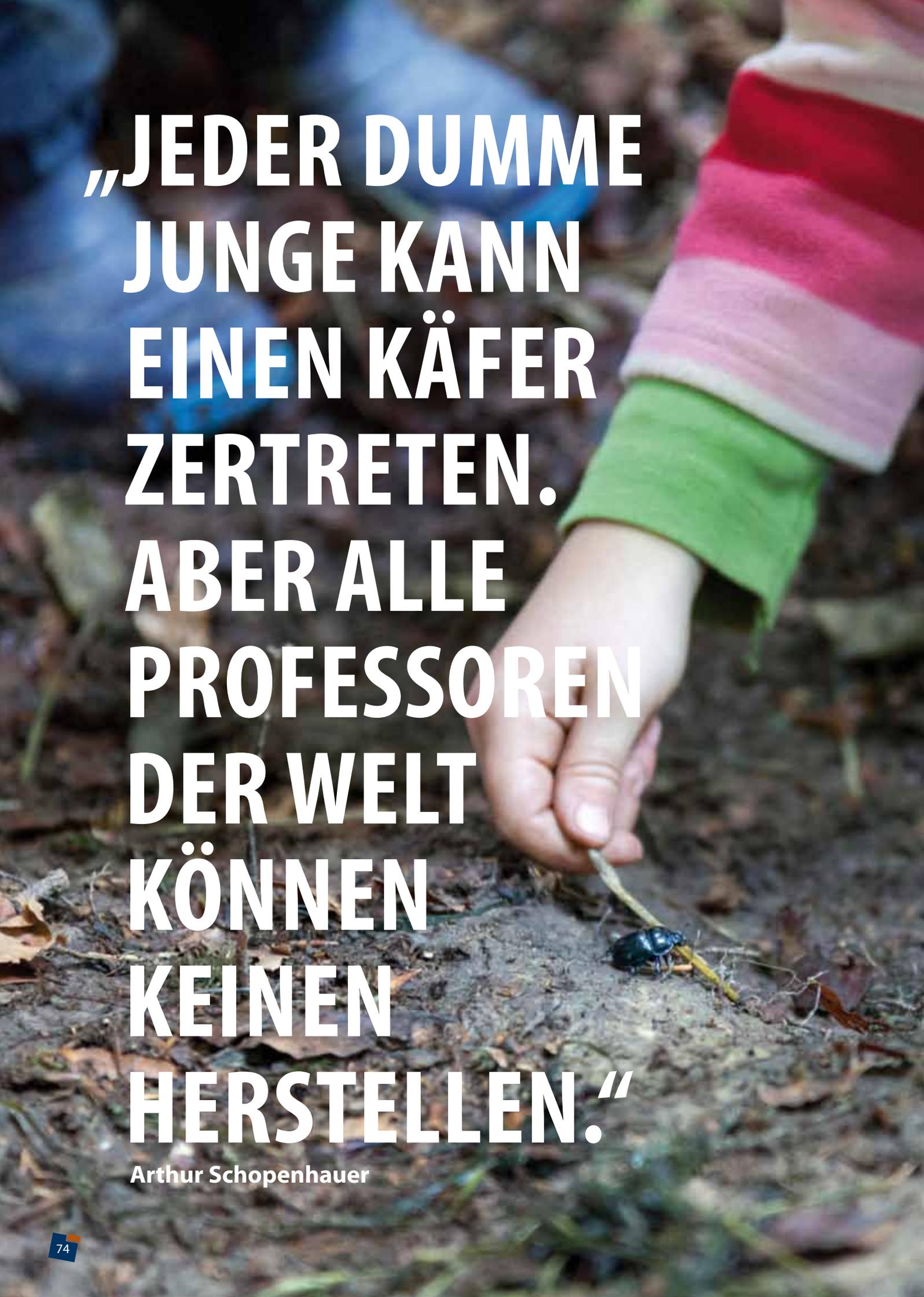
Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit			durch Grundpfandrechte gesichert
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.675.557,13 (55.768.669,35)	3.643.096,80 (2.258.219,49)	10.206.188,37 (9.272.314,45)	45.826.271,96 (44.238.135,41)	58.674.998,11 (55.768.669,35)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.156.415,30 (1.174.909,56)	18.558,02 (18.514,53)	75.156,02 (74.922,75)	1.062.701,26 (1.081.472,28)	1.156.415,30 (1.174.909,56)
3. Erhaltene Anzahlungen	3.034.773,43 (3.046.738,04)	3.034.773,43 (3.046.738,04)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.770,95 (18.916,60)	26.770,95 (18.916,60)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.065.813,23 (1.123.083,25)	1.909.774,37 (1.109.107,47)	156.038,86 (13.975,78)	./. (./.)	./. (./.)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	62.478,94 (24.534,94)	62.478,94 (24.534,94)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)
Summe	66.021.808,98 (61.156.851,74)	8.695.452,51 (6.476.031,07)	10.437.383,25 (9.361.212,98)	46.888.973,22 (45.319.607,69)	59.831.413,41 (56.943.578,91)

() = Vergleichszahlen Vorjahr

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

	Euro
Bauleistungen	1.102.336,31
Instandhaltungsleistungen	636.720,39
Hausbewirtschaftung	265.337,65
Sächliche Verwaltungskosten	61.418,88
Summe	2.065.813,23

Sonstige Verbindlichkeiten resultieren hauptsächlich aus *Steuern* und *Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern*.

A close-up photograph of a child's hand holding a thin stick. A small, dark beetle is crawling on the stick. The child is wearing a green long-sleeved shirt under a pink and white striped sweater. The background is a blurred forest floor with brown leaves and soil.

**„JEDER DUMME
JUNGE KANN
EINEN KÄFER
ZERTRETEN.
ABER ALLE
PROFESSOREN
DER WELT
KÖNNEN
KEINEN
HERSTELLEN.“**

Arthur Schopenhauer

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2021 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2021

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
Sollmieten	9.483.757,90
Erlösschmälerungen	- 271.473,38
Abgerechnete Betriebskosten	2.615.762,69
Erlöse aus Sondereinrichtungen	394,50
	11.828.441,71

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 und aktivierte Fremdzinsen für die Bauzwischenfinanzierung.

Von den Sonstigen betrieblichen Erträgen entfallen im Wesentlichen 113.984,10 Euro auf andere ordentliche Erträge, 858,90 Euro auf Erträge aus Automatenprovision, 14.409,99 Euro auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und 4.575,00 Euro auf Eintrittsgelder.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betreffen:

	Euro
Betriebskosten	2.864.730,25
Instandhaltungskosten	2.752.087,78
Andere Aufwendungen	157.601,74

Von den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen unter anderem 10.675,53 Euro auf Abschreibungen auf Forderungen des Umlaufvermögens, 27.567,27 Euro auf Kosten der Geldbeschaffung und 585.281,08 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 (906.074,15 Euro) und Zinsen für andere Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute (9.523,79 Euro).

Die Sonstigen Steuern betreffen mit 338.559,72 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 11.343.343,43 Euro für Erbbauzinsen, Leasingkosten und Bestellobligo. Es wurden keine nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzlage der Genossenschaft hätten.

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

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

Die Erhöhung der Anderen aktivierten Eigenleistungen folgt daraus, dass Bauaktivitäten in 2021 im größeren Umfang erfolgten.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge haben sich im Vergleich zum Vorjahr unter anderem auf Grund der Erhöhung der Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und der Erträge aus abgeschrieben Mietforderungen der Vorjahre erhöht.

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

Die Steuern vom Einkommen und Erträge haben sich durch Belastungen bei der Kapitalertragssteuer erhöht.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

Bereich	durchschnittliche Mitarbeiteranzahl
Kaufmännische Mitarbeiter	13,17
Technische Mitarbeiter	2,00
Hausmeister	3,83
Regiedienstleister	1,00
Auszubildende	2,34
Raumpflegerkräfte	0,66
Hauswarte	2,00
Insgesamt	25,00

Darüber hinaus waren durchschnittlich ein Vorstandsmitglied nebenamtlich und ein Vorstandsmitglied hauptamtlich tätig.

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2021 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2021

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 Ehse

Diplom-Ingenieur

Elisabeth Kremers

Diplom-Ingenieurin / Architektin

(ab 16.11.2021)

Axel Loebner

Steuerberater

Dieter Reimann

Diplom-Finanzwirt

Wilhelm Schulze-Barantin

Diplom-Bauingenieur (FH)

Susanne Turré

Architektin

(bis 16.11.2021)

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
<i>Anfang 2021</i>	1.752	23.469
<i>Zugang 2021</i>	70	987
<i>Abgang 2021</i>	75	955
<i>Ende 2021</i>	1.747	23.501

Das bereits eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 19.446,27 Euro vermehrt. Die rückständigen Einzahlungen auf das Geschäftsguthaben betragen 22.231,73 Euro.

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

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

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 von insgesamt 823.622,71 Euro – Jahresüberschuss 2021 in Höhe von 918.622,71 Euro abzüglich der Einstellung von 95.000,00 Euro in die satzungsmäßige (gesetzliche) Rücklage – wie folgt zu verwenden:

- > Ausschüttung einer Dividende gemäß § 36 der Satzung in Höhe von 2 Prozent auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben. Das entspricht einer Bardividende von 74.845,50 Euro.
- > Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 748.777,21 Euro in die Bauerneuerungsrücklage.

Frankfurt am Main, 27. Mai 2022

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

Der Vorstand



Ralf H. Bökenkamp



Hans Hubert Vogel

Zusammenstellung Kostenanalyse der Hausbewirtschaftung nach Bezirken für 2021

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 31.12.2021
				Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Bezirk 1 Oberrad / Sachsen- hausen	195	38	1	-218.078,65	-60.032,59	-138.684,64	776.449,24	359.653,36
2. Bezirk 2 Bornheim / Ostend / Seckbach	205	24	2	-221.210,72	-67.094,05	-96.910,75	759.668,36	374.452,84
3. Bezirk 3 Eckenheim / Ginnheim / Nordend / Westend	235	38	3	-199.183,05	-90.889,72	-133.866,82	979.164,02	555.224,43
4. Bezirk 4 Preunges- heim	272	219	2	-709.658,52	-118.225,07	-233.694,75	782.726,84	-278.851,50
5. Bezirk 5 Bergen- Enkheim I	147	41	1	-318.560,45	-56.646,95	-112.101,42	581.684,77	94.375,95
6. Bezirk 6 Bergen Enkheim II	197	175	1	-79.474,52	-103.412,12	-159.419,70	355.966,24	13.659,90
7. Bezirk 7 Brauns- hardt	138	165	1	-127.585,13	-71.842,07	-57.526,83	142.519,02	-114.435,01
8. Bezirk 8 Gräfen- hausen	80	115	0	-21.775,13	-37.376,37	-43.227,36	113.758,40	11.379,54
Insgesamt:	1469	815	11	-1.895.526,16	-605.518,94	-975.432,27	4.491.936,89	1.015.459,51
Kennzahlenermittlung je Wohneinheit und Jahr				-1.280,76	-409,13	-659,08	3.035,09	686,12
davon aktivierungsfähiger Aufwand (Großsanierung)				123.786,01	0,00	0,00	-123.786,01	0,00
somit GuV-Rentabilität der Hausbewirtschaftung:				-1.771.740,16	-605.518,94	-975.432,27	4.368.150,88	1.015.459,51
Kennzahlenermittlung je Wohneinheit und Jahr korrigiert				-1.197,12	-409,13	-659,08	2.951,45	686,12

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 31.12.2021 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Der Lagebericht 2021 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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 2021 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 27.05.2022

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.

Pfeiffer
Wirtschaftsprüfer

Schultze
Wirtschaftsprüfer

10 Jahre Mitgliedschaft

Manouchehr Afkar
Claudio Marti-Cabral
Torsten Kurz
Mariola Kuttner
Kai Wagener
Andrea Busch
Nicole Bargmann
Thomas Schultz
Daniel Loebner
Selin Akca
Georgios Ziagas
Manuel Schröder
Jürgen Wroblewski
Petra Wall
Sebastian Schreck
Heinrich Reisich
Sylvia Hergert
Wolfgang Knöß
Renate Rütthlein
Szilard Toth
Johannes Ruppel
Sevket Abasiz
Katharina Hanser
Mirsada Ackermann-Kurtovic
Driss Bennani-Bouchira

Vougar Aslanov
Hiwot Zewdie
Margarete Ulbrich
Johannes Alles
Sarah Mueller
Agnes Lipok
Tania Collins
Esteban Neira
Katrín Chan-Haemmerle
Ariane Zscheck
Jurate Naciute
Aschalew Amenu
Dorota-Ewa Kappellmann
Holger Weiß
Metin Akkaya
Lilia Niederlintner
Rüdiger Weber
Melanie Martin
Birsén Alper-Esen
Manfred Reisinger
Irmgard Bickeböller
Vanessa Ramos
Bernhard Liß
Fotini Andriana Dillmann
Toma Cekerevac
Susanne Turré
Nada Vukoja
Thomas Wolff
Gerrit Schüll
Kaneez Rabia

25 Jahre Mitgliedschaft

Oliver Loeffler
Ülker Dabanli
Stefan Heimerl
Sieglinde Michel
Werner Münz
Tanja Ernst-Pasemann
Heidrun Baranek
Funda Kara
Yvonne Rabenau
Claudia Georg
Martha Enders
Stefanie Buhr
Hans-Jürgen Dröll
Christian Reimann
Christian Coiro
Helmut Schwartzenberg
Ilse Bauer
Ingrid Leber-Smith
Jürgen Gross
Regina Ghabour
Jürgen Lamßies
Marianne Köhler
Christel Schuster
Astrid Hashemi
Christine Sonnemann
Peter Hones
Doris Kappes
Peter Ahlrichs
Dagmar Seip
Roswitha Hermann

40

Jahre Mitgliedschaft

Manfred Höhne
Udo Knoth
Angelika Ehl-Croll
Hubert Tobisch
Rainer Grebe
Peter Krumb
Gert Hofmann
Rolf Döring
Reinhard Geißler
Wolfgang Büntemeyer

50

Jahre Mitgliedschaft

Elisabeth Peuser
Helmut Woydich
Josef Blank
Horst Heinzmann



Verstorbene Mitglieder der JuBa Genossenschaft

Dieter Fülling, verstorben am 5. Februar 2021

Rosa Jasny, verstorben am 28. März 2021

Inge Willeke, verstorben am 15. April 2021

Gertrud Anna Diefenbach, verstorben am 27. April 2021

Ingvild Zuckschwerdt, verstorben am 5. Mai 2021

Helmut Froelich, verstorben am 8. Mai 2021

Thomas Müßig, verstorben am 14. Mai 2021

Ruth Werner, verstorben am 22. Mai 2021

Christine Witte, verstorben am 8. Juni 2021

Ursula Leopolder, verstorben am 23. September 2021

Gerald Dorn, verstorben am 3. Oktober 2021

Ursula Spang, verstorben am 8. Oktober 2021

Christian May, verstorben am 15. November 2021



A photograph of a forest path. The path is made of dirt and fallen leaves, leading through a dense forest of tall, thin trees. The sun is shining brightly from the upper right, creating a large, multi-pointed sunburst effect that illuminates the scene. The ground is covered in green moss and ferns, with some fallen leaves scattered around. The overall atmosphere is peaceful and natural.

**„WEGE
ENTSTEHEN
DADURCH,
DASS MAN
SIE GEHT.“**

Franz Kafka



Gestaltung und Realisation: akzent design, Darmstadt, (0 61 51) 91 55 0

Umschlagfotos: Peter Kiefer

**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