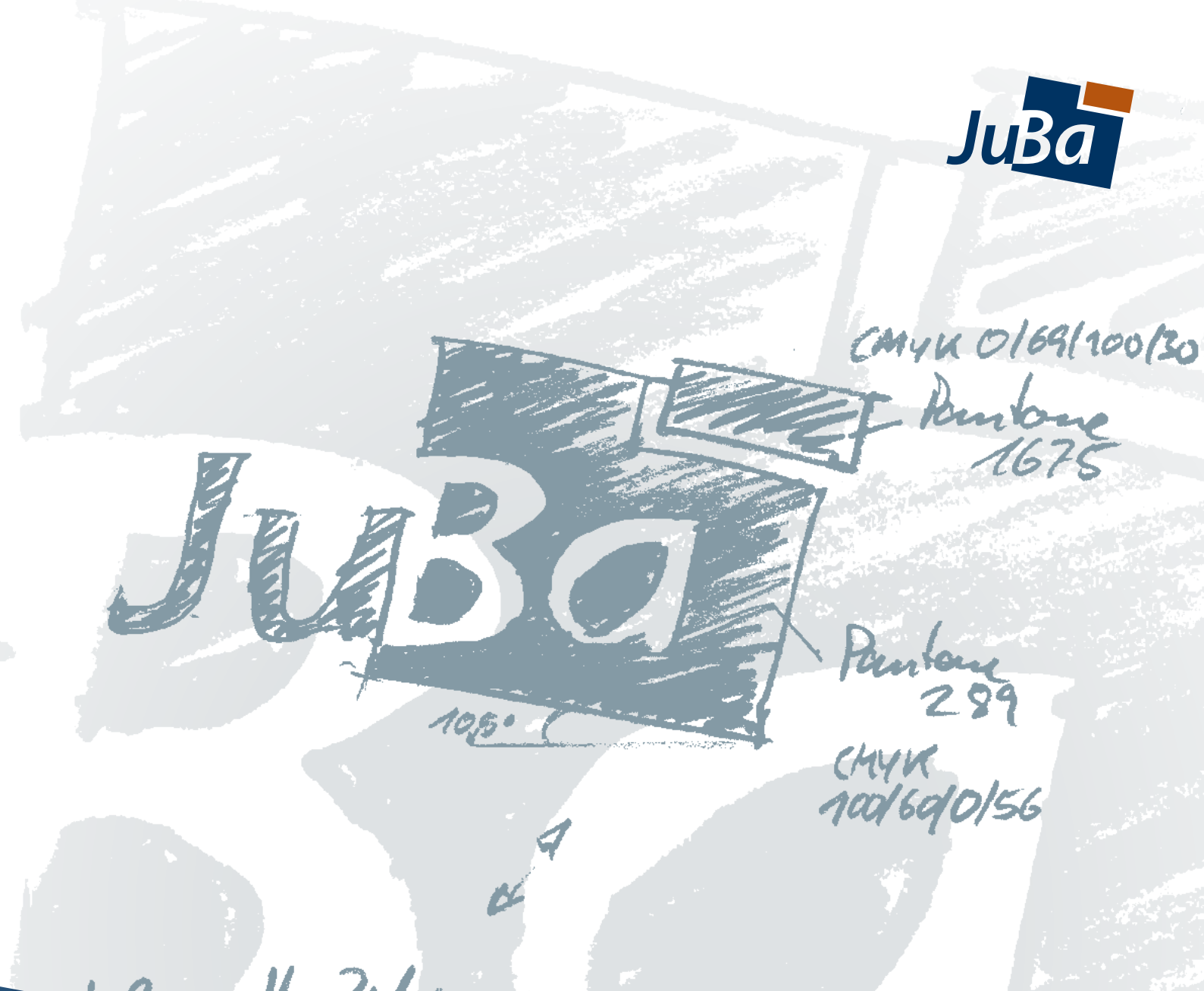


Geschäftsbericht 2017

Wie hier unsere Geschäftspapiere passen wir sukzessive unsere gesamte Außendarstellung dem neuen JuBa-Auftritt an. Bald können wir uns ausschließlich mit unserem neuen einheitlichen Erscheinungsbild präsentieren.

Die Bestätigung für die notwendige Entscheidung zur Änderung unseres Kurznamens und der damit verbundenen Überarbeitung des Auftritts, erhielten wir durch die weit überwiegende positive Resonanz von unseren Mitgliedern und aus dem gesamten Umfeld der Genossenschaft.

Nochmals vielen Dank an alle Teilnehmer des Namenswettbewerbs und an alle, die am Überarbeitungsprozess beteiligt waren.

Geschäftsbericht 2017
der Wohnungsbaugenossenschaft
der Justizangehörigen Frankfurt am Main e. G.
im 69. Geschäftsjahr

Inhalt

JuBa auf einen Blick . . . . . Seite 4

Organe der Genossenschaft . . . . . Seite 5

Über den Dächern von Bergen-Enkheim,
Baumaßnahmen im Wohnquartier Leuchte . . . . Seite 6

Bericht des Aufsichtsrats . . . . . Seite 13

Lagebericht des Vorstands . . . . . Seite 14

Bilanz . . . . . Seite 46

Gewinn- und Verlustrechnung . . . . . Seite 48

Anhang zum Jahresabschluss . . . . . Seite 49

Zusammengefasstes
Prüfungsergebnis des VdW südwest . . . . . Seite 61

Mitgliedschaftsjubilare . . . . . Seite 62

Verstorbene Mitglieder . . . . . Seite 63

70 Jahre JuBa . . . . . Seite 64

Unser neuer Auftritt . . . . . Seite 67

Geschäftsbericht 2017

»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	1.720
Höhe des Geschäftsanteils	160,00 Euro
Anzahl der Geschäftsanteile	23.009
Höhe des Geschäftsguthabens (Haftsumme)	3.681.440,00 Euro
Bilanzsumme	68.115.277,61 Euro
Wohnungsbestand	140 Gebäude 1.443 Wohnungen 156 Garagen/überdachte Stellplätze 185 Tiefgarageneinstellplätze 470 Kfz-Abstellplätze 16 Kfz-Hubstellplätze 11 Sonstige Mieteinheiten
Standorte des Bestandes	Frankfurt am Main Weiterstadt
Gesamtnutzfläche	104.632,66 m^2
Wohnfläche	102.918,28 m^2

Aufsichtsrat

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

Barbara Brehler-Wald | Stellvertretende Vorsitzende
Diplom-Verwaltungswirtin

Peter Blum | Schriftführer
Diplom-Finanzwirt

Astrid Heibel | Stellvertretende Schriftführerin
Rechtsanwältin

Erich Ehses
Diplom-Ingenieur

Axel Loebner
Steuerberater

Dieter Reimann
Diplom-Finanzwirt

Wilhelm Schulze-Barantin
Diplom-Bauingenieur (FH)

Susanne Turré
Diplom-Ingenieurin, Architektin

Vorstand

Ralf H. Bökenkamp | Hauptamtlich
Diplom-Betriebswirt

Hans Hubert Vogel | Nebenamtlich
Diplom-Finanzwirt

Handlungsbevollmächtigte

(gemäß § 54 HGB)

Rainer Stegen
Immobilien-Ökonom (GdW)

Brigitte Werner
Immobilienkauffrau

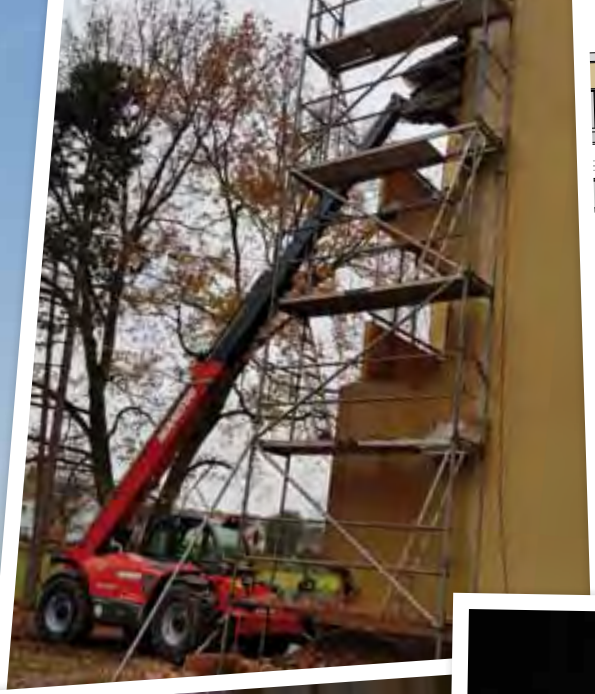
Über den Dächern von Bergen-Enkheim

Unsere Baumaßnahmen im Wohnquartier Leuchte

Aufstockung von sechs Mehrfamilienhäusern um ein Staffelgeschoss mit insgesamt 12 neuen Wohnungen, Rückbau von 86 Balkonen und Errichten von Vorstellbalkonanlagen mit 87 Balkonen, Errichten von vier Außenaufzugsanlagen, sowie Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems und Herstellen von 28 Fahrradabstellplätzen – das sind die Eckdaten des Bauvorhabens Leuchte der JuBa.

Im Zuge der vollständigen energetischen Sanierung mit einem Wärmedämmverbundsystem werden auch alle Fenster erneuert und die Kellerdecken des gesamten Gebäudekomplexes gedämmt.

Die Baumaßnahmen begannen bereits Ende 2017 zunächst mit Abbrucharbeiten wie dem Rückbau der Balkone.

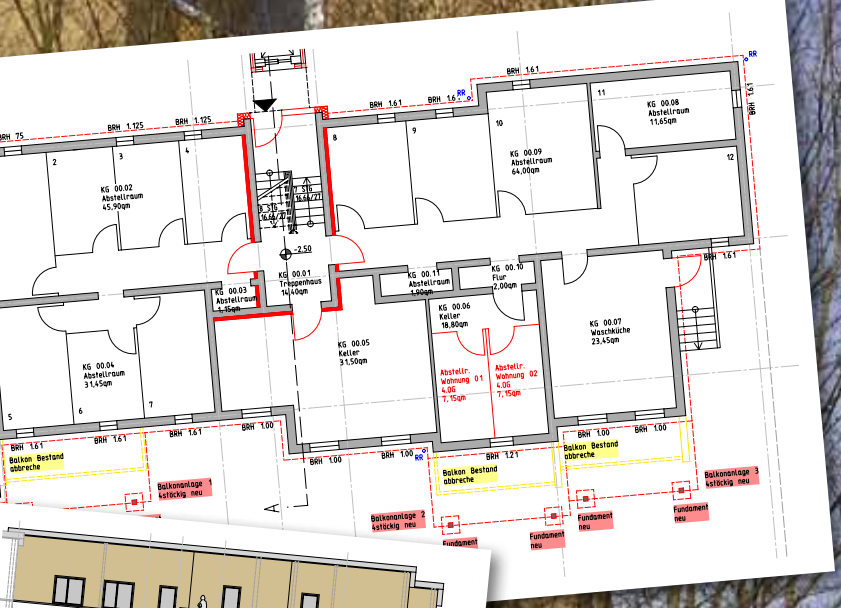


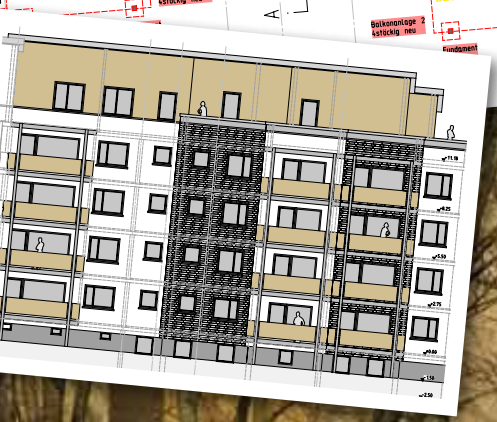
Im Vorfeld der Baumaßnahmen stand die umfassende Information der Mitglieder und Mieter.
In der dafür angesetzten Versammlung wurde das Projekt von Vorstand und Planern erläutert.
Der hauptamtliche Vorstand, Herr Bökenkamp beantwortete alle Fragen der Betroffenen.

Das Bauvorhaben Leuchte ist in zwei Bauphasen gegliedert. Der sogenannte „L-Riegel“ mit den Hausnummern 57 bis 63 bildet die erste Bauphase, die im Dezember 2018 fertiggestellt sein soll.

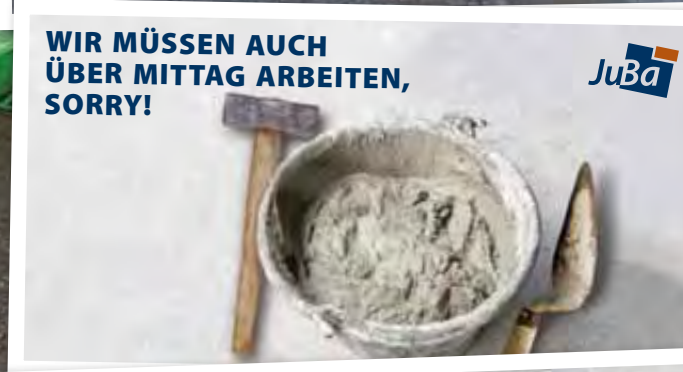
Die zweite Bauphase mit den Häusern 53 und 55 soll in der Zeit von Januar bis Dezember 2019 ausgeführt werden.

Ortstermin der zuständigen Planer, mit Begehung der Baustelle, zur Kontrolle und Überwachung des Baufortschritts – alles läuft nach Plan.





Wirklich beste Aussichten für die Bewohner unserer Liegenschaft Leuchte. Im Anschluss an die Sanierungsmaßnahmen des gesamten Komplexes werden ab Anfang 2020 dann auch die Außenanlagen neu gestaltet.



Dass wir die Einschränkungen und Belästigungen der Anwohner durch die Bauarbeiten möglichst gering halten wollen, kommunizieren wir mit einem Augenzwinkern auch in den Motiven unserer Bauzaunbanner.

Wie hier und auf den vorherigen Seiten erkennbar, ist die JuBa tatsächlich sehr aktiv und engagiert um einiges für das Wohnen ihrer Mitglieder zu tun.

Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2017

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist mit der Großsanierungsmaßnahme Leuchte 53 – 63 in Bergen-Enkheim begonnen worden. Weitere Sanierungen sind in Planung. Daneben ist das Programm zur Modernisierung frei gewordener Wohnungen aus dem Altbestand fortgeführt worden. Dies entspricht der Geschäftspolitik, die Qualität und die dauerhafte Vermietungsfähigkeit unserer Wohnungen zu erhalten und zu verbessern.

Die für die Zukunftssicherung gebotene Schaffung neuen Wohnraums wird weiter mit Nachdruck verfolgt. So entstehen im Zuge der oben genannten Großsanierungsmaßnahme durch Aufstockungen zwölf neue Mietwohnungen. Im Baugebiet Leuchte in Bergen-Enkheim ist für die nächsten Jahre eine verstärkte Neubautätigkeit vorgesehen. Damit wird die Genossenschaft ihrer gesellschaftlichen Verantwortung zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums in Ballungsgebieten und zur Bekämpfung des Wohnungsmangels gerecht.

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. Außerdem tagten der Rechtsausschuss und der Bauausschuss.

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

Die Bilanz mit der Gewinn- und Verlustrechnung ist am 29. Mai 2018 im Prüfungsausschuss behandelt worden. Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Vorstandes sind in der gemeinsamen Sitzung vom 29. Mai 2018 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 03.05.2018 (Buchhaltung) überein.

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

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

Frankfurt am Main, 29. Mai 2018

Klaus Radke
Vorsitzender des Aufsichtsrats

I. Grundlagen der JuBa Genossenschaft

Knapp 41 Millionen Privathaushalte gab es 2015 in Deutschland. Bis 2035 wird diese Zahl nach einer Vorausberechnung des Statistischen Bundesamtes auf mehr als 43 Millionen ansteigen. Der Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten und die steigende Bevölkerungszahl sind hierfür verantwortlich, während die Haushalte mit drei oder mehr Mitgliedern zurückgehen werden. Gerade deshalb müssen mehr bezahlbare Wohnungen mit wenigen beziehungsweise kleineren Zimmern entstehen. Daran mangelt es in unseren Metropolregionen.

Alles bietet die freie Marktwirtschaft im Überfluss, Autos, Weißbrote, Zahnpasta, doch fehlt es vielerorts an jenem Gut, das so wichtig ist wie kaum ein anderes: bezahlbare Wohnungen.

Eine Gesellschaft, die mit Immobilienblasen und Eigenheimschulden sich selbst gefährdet, die über Wohnungsnot klagt und zu erstarren droht, die berechtigte Angst vor Wuchermieten hat, braucht nichts dringender als Bau- beziehungsweise Wohnungsgenossenschaften.

Genossenschaften bieten günstige Mieten, sanieren nachhaltig, teilen das Vermögen, haben Kündigungsschutz, sind preisstabil, leben demokratisch, sind unabhängig, fördern ihre Gemeinschaft. Sie reinvestieren ihre Gewinne und agieren heute noch in den Gedanken der ehemaligen Gemeinnützigkeit. Etliche Genossenschaften setzen sich für ein ökologisch gerechtes Wohnen ein, sorgen sich unter anderem um vereinsamte alte Menschen und den orientierungslosen Nachwuchs. Genossenschaften sind das freie Selbst: Selbstbestimmt und Selbstverwaltet. Sie bieten mehr als nur Wohnungen fürs Ich, sie verlangen nach dem Wir.

Also spricht alles dafür, mehr denn je auf Genossenschaften zu „bauen"!

Unsere Unternehmensphilosophie ist auf den genossenschaftlichen Prinzipien für das gesamte Dienstleistungsangebot rund ums Wohnen aufgebaut.

Art	Stand 01.01.	Zugang	Abgang	Stand 31.12.
Gebäude	140	./.	./.	140
Wohnungen	1.443	./.	./.	1.443
Garagen / überdachte Stellplätze	156	./.	./.	156
Tiefgarageneinstellplätze	185	./.	./.	185
Kfz-Abstellplätze	470	./.	./.	470
Hubstellplätze	16	./.	./.	16
Sonstige Mieteinheiten	11	./.	./.	11
Wohnfläche in qm	102.918,28	./.	./.	102.918,28
Sonstige Mietfläche in qm	1.714,38	./.	./.	1.714,38
Wohn- u. Nutzfläche in qm	104.632,66	./.	./.	104.632,66

Wir bieten Zukunft, auch wenn der Spagat zwischen der Selbsthilfe, der Selbstverwaltung und der Selbstverantwortung einerseits und der Wirtschaftlichkeit andererseits stets ein Kraftakt für alle bedeutet. Wir versorgen unsere Mitglieder mit preiswertem und sicherem Wohnraum. Die JuBa Genossenschaft lebt und hat Zukunft.

II. Gesamtwirtschaftliche Lage der Bundesrepublik Deutschland und Branchenentwicklung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

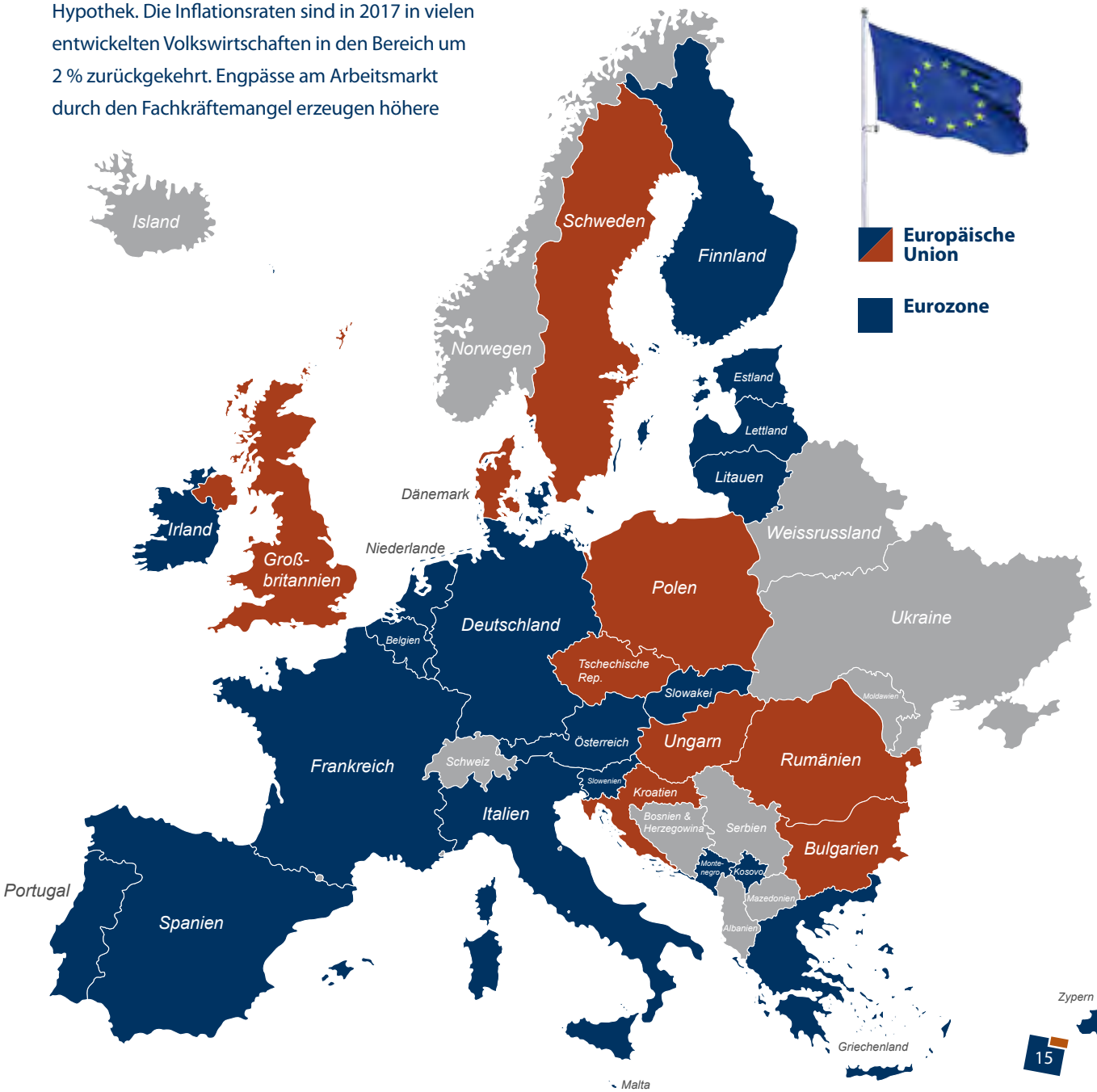
In den entwickelten Volkswirtschaften als auch in den Schwellenländern ist das weltwirtschaftliche Umfeld von einem kräftigen Aufschwung geprägt. Die Weltwirtschaft expandierte in 2017 nach vorläufigen Zahlen um 3,5 %. Auch in 2018 wird sie so dynamisch wachsen. Insofern wird das Expansionstempo weiterhin hoch sein.

Für die USA zeichnet sich auch eine leichte Beschleunigung ab. Jedoch belastet das Investitionsklima die Unberechenbarkeit der künftigen Wirtschaftspolitik unter Präsident Trump. Die Impulse aus Asien werden wohl geringer ausfallen. Die Wachstumsverlangsamung geht einher mit der Verschuldung der Staatsunternehmen und dem Stabilitätsrisiko des Immobilienmarktes. Auch wenn in 2017 eine Vielzahl von weltwirtschaftlichen Risiken geringer geworden sind, bleibt die Befürchtung künftiger negativer Szenarien

bestehen. Der Kapitalismus und damit verbunden die freie Marktwirtschaft ist auf dem Prinzip der „Mehrung“, meist mit kurzfristigen Zielsetzungen aufgebaut, sodass dieses Prinzip anfällig ist für jede Art von Beeinträchtigungen. Explizit seien hier der Brexit, der regionsbezogene Populismus, Protektionismus und Separatismus, und die vielen anderen Krisenherde genannt.

Für 2018 bedeutet die anhaltend hohe Schuldenquote in den Industrieländern sowie eine in den letzten Jahren kräftig gestiegene Schuldenfinanzierung in den Schwellenländern eine schwere Hypothek. Die Inflationsraten sind in 2017 in vielen entwickelten Volkswirtschaften in den Bereich um 2 % zurückgekehrt. Engpässe am Arbeitsmarkt durch den Fachkräftemangel erzeugen höhere Lohnsteigerungen, Zinserhöhungen einiger Notenbanken machen ihr Übriges und vor allem scheint nach den führenden Wirtschaftsinstituten der Konjunkturzyklus nicht mehr vorhanden zu sein.

Im Euroraum hat sich dagegen die moderate Erholung fortgesetzt. Alle Euroländer zeigten ein positives Wirtschaftswachstum. Insgesamt war die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum mit 2,2 % etwas stärker aufwärtsgerichtet als in Deutschland. Die Arbeitslosigkeit blieb in einigen Euroländern noch hoch und dämpfte die konjunkturelle Erholung.



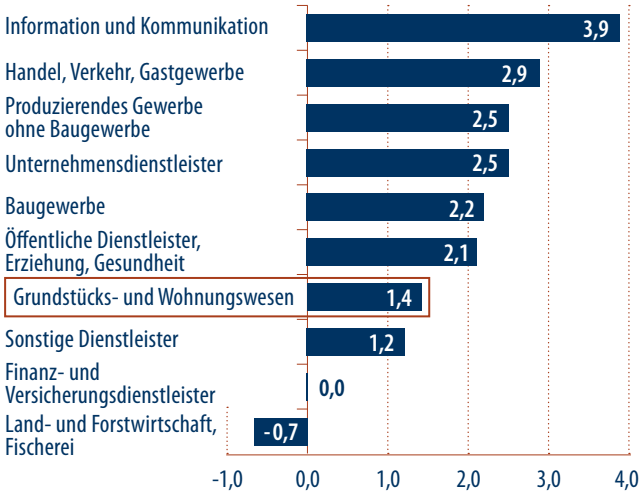
In Deutschland stellt sich die konjunkturelle Lage weiterhin sehr gut dar, sie war durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) wächst seit acht Jahren kontinuierlich. 2017 stieg das preisbereinigte BIP nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um rund 2,2 %. Dies ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren. Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer soliden Aufschwungphase. Die konjunkturelle Dynamik in Deutschland schwächt sich nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute etwas ab, aber das Wachstum dürfte erneut bei rund 2,2 % liegen. Jedoch deuten die Institute in ihren Berichten auch eine Abkühlung des deutschen Wirtschaftswachstums für 2018 bereits an.

2017 kamen positive Wachstumsimpulse hauptsächlich aus dem Inland. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2 % höher als ein Jahr zuvor. Im Gegensatz dazu stiegen die staatlichen Konsumausgaben mit 1,4 % unterdurchschnittlich. Die gesamten Bruttoinvestitionen (die Bruttoanlageninvestitionen und die Vorratsveränderungen) waren preisbereinigt um 3,6 % höher als 2016.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,8 % der gesamten deutschen Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4 %. Dies bedeutet eine deutliche Wertsteigerung, sodass sie eine preisliche Bruttowertschöpfung über 317,8 Milliarden Euro erzielte.

Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen 2017

Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18

Auch 2018 dürfte sich nach der Meinung der führenden Institute positiv entwickeln. Dabei wird der private Verbrauch etwas gedämpft, bei den Ausrüstungsinvestitionen werden die Unternehmen ihre bisherige Zurückhaltung ablegen und die Bauinvestitionen werden eher verhalten wachsen. Für die Wohnungsbauinvestitionen schätzen die Institute in 2018 eine erneute Zunahme um 3 %. Bei all' dem sind die Auswirkungen der moderaten Steigerung der Inflation mit 1,7 % zu beachten.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2017 von rund 44,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Dabei waren nach den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes in 2017 etwa 638.000 Personen oder 1,5 % mehr erwerbstätig als in 2016. Die Zunahme resultiert ausschließlich aus neuen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungen. Altersbedingte demografische Effekte wurden durch die höhere Erwerbsbeteiligung und die Zuwanderung von Arbeitskräften ausgeglichen. Hierbei ist es wichtig für die Beteiligten am Immobilienmarkt zu wissen, dass rund 18 % der Erwerbstätigen weniger als 2.000,00 Euro brutto pro Monat verdienen.

Bedingt durch den Demografieeffekt in der deutschen Arbeitswelt ist eine Zuwanderung von Arbeitskräften auf Dauer unabdingbar. Hierbei müsste der Zugewinn bei der Nettozuwanderung nach den Modellrechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) im Zeitraum 2015 bis 2025 um rund 450.000 Erwerbsfähige pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 Erwerbsfähige pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 zirka 550.000 Erwerbsfähige pro Jahr betragen.

Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 5,7 % (Vorjahr 6,1 %). Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und die Arbeitsmarktsituation machen Deutschland weiter zu einem Hauptziel der europäischen Binnenmigration.

Die Bevölkerung in Deutschland hat sich gemäß dem letzten verfügbaren Datenstand Ende 2016 auf 82,5 Millionen (+ 0,4 %) erhöht. Hauptgrund für den Zuwachs war wiederum die Zuwanderung. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war wieder negativ (- 118.000). Ende 2016 lebten 9,2 Millionen ausländische Staatsbürger in Deutschland (+ 6,6 %) sowie 73,3 Millionen Deutsche (- 0,3 %). Der Ausländeranteil erhöhte sich von 10,5 % auf 11,2 %. Die Einwohnerzahl verteilte sich auf 40,8 Millionen Haushalte. Bis Ende 2017 wird die Gesamtbevölkerung voraussichtlich auf rund 82,8 Millionen ansteigen.

Die Finanzierungsstruktur von Wohnungsbauinvestitionen ist nach wie vor geprägt durch langfristige grundpfandrechtlich gesicherte Kredite. 2017 war ein Jahr der „billigen" Kredite, auch wenn seit Januar 2017 die Zinsen leicht angestiegen sind. Viele Investoren haben ihre reichliche Liquidität in Immobilien angelegt. Mittlerweile gibt es aber keine „Schnäppchen" mehr im Angebot. In vielen regionalen Märkten sind bereits Überbewertungen zu beobachten. In 2018 steigen die Immobilienwerte weiter.

Die Kapitalmärkte werden sich zwischen dem wirtschaftlichen Aufschwung und der geldpolitischen Normalisierung weiterhin positiv entwickeln. Zinsen für Baugeld sind (noch) auf einem sehr niedrigen Niveau. Jedoch wird die Zinswende spätestens für 2019 erwartet. Die Preise für deutsche Wohnimmobilien werden vor allem in den Ballungsräumen weiter zulegen und das Risiko eines deutlichen Zinsanstiegs nimmt zu, zumal die EZB angekündigt hat, das Anleihenkaufprogramm zu beenden und eine geldpolitische Normalisierung herbeizuführen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist eine der größten und wichtigsten Branchen für die deutsche Volkswirtschaft. Die Branche ist deutlich größer als die der Automobilindustrie oder des Einzelhandels. Wohnungen und Immobilien sind der Mittelpunkt des Menschen. Sie stellen die Rückzugsmöglichkeit dar, wo der Bewohner in Ruhe, Sicherheit und Eigenständigkeit sein privates Umfeld erleben kann. Wohnungen sind primäre Güter, auf denen die Menschen einen grundlegenden Anspruch haben sollten. Aber Wohnungen unterliegen dem freien Handel in der freien Marktwirtschaft und stellen vermehrt ein Investitionsgut dar, wobei schnellstmöglich maximale Gewinne erzielt werden sollen. Dieses Ansinnen widerspricht der Nachhaltigkeit, der Lebensdauer einer Wohnung. Wohnungen dürfen nicht zum Spielball maximierender Investoren werden, Wohnungen sind keine Verbrauchsgüter. Insofern besteht die Gefahr, dass der Wohnungsbau in die falsche Richtung gehen könnte.

Bedauerlicherweise gibt es bundesweit immer weniger mietpreis- und / oder belegungsgebundene „Sozialwohnungen". Ihre Zahl sank von etwa 2,6 Millionen im Jahr 2002 auf schätzungsweise noch rund 1,3 Millionen Wohnungen im Jahr 2016. Dies sind inzwischen nur noch 6 % aller Mietwohnungen in Deutschland.

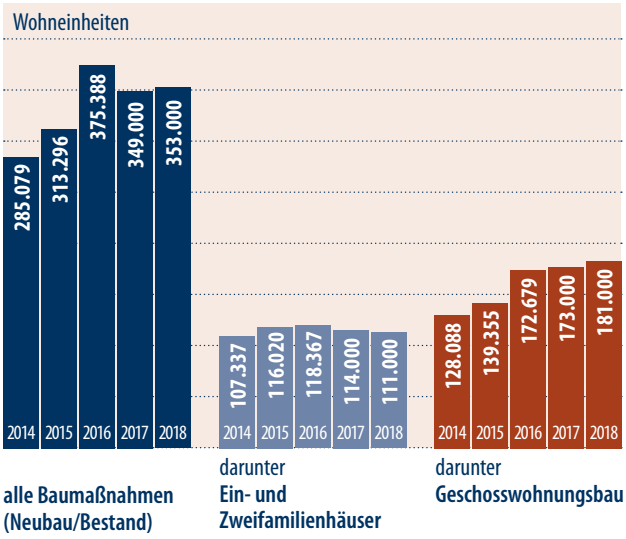
Die Bauinvestitionen stiegen 2017 um 2,6 %. Das gesamte Bauvolumen betrug 373,4 Milliarden Euro, davon wurden rund 215 Milliarden Euro in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert. Hierbei war erneut der Wohnungsbau die treibende Kraft.

Der Wohnungsbau stieg um 3,1 %. Die Nichtwohnbauten legten lediglich um 1,8 % zu. Aufgrund des erheblichen Bauüberhangs bereits genehmigter, aber noch nicht fertig gestellter Wohnungen, der gut gefüllten Auftragsbücher der Bauwirtschaft und der niedrigen Zinsen, wird dieser Aufwärtstrend bei den Wohnungsbauinvestitionen noch eine Zeit anhalten.

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch weiterhin tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen in Höhe von rund 392 Milliarden Euro gerechnet, 2019 sogar mit deutlich über 400 Milliarden Euro. Dabei wird erwartet, dass sich insbesondere infolge des knappen Grundstücksangebots und dadurch bereits sehr gut ausgelasteter Baukapazitäten der Investitionsschwerpunkt mehr in Richtung Sanierung / Modernisierung verschiebt. Die derzeit rückläufige Zahl der Baugenehmigungen im Neubausektor ist hierfür ein Indikator.

2017 sind deutlich weniger Wohnungsbaugenehmigungen (349.000) erteilt worden. Dies entspricht einem Rückgang um 7 % gegenüber dem Vorjahr. Der deutliche Rückgang markiert zwar noch keinen Abschwung beim Wohnungsneubau, da Sondereffekte (vorgezogene Genehmigungen wegen Gesetzes- / Verordnungsänderungen) für den Rückgang verantwortlich waren, deutet aber dennoch das Ende des Neubaubooms an.

Wohnungsbaugenehmigungen 2013-2017 und 2018 (Prognose)
Neubau insgesamt, Ein- und Zweifamilienhäuser, Geschosswohnungsbau



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3

Aber die sinkenden Baugenehmigungszahlen sind das Ergebnis vielfältiger „hausgemachter" Engpässe: „Zu wenig Grundstücke, zu wenig Planungs- und Genehmigungskapazitäten und vielfach erschöpfte Kapazitäten am Bau" sind nach Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW), die hauptsächlichen Gründe.

Der Mietwohnungsbau wuchs 2017 um 4,2 %. Die Genehmigungen für Eigentumswohnungen sind dagegen um - 4,0 % zurückgegangen und die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern um - 5,3 % beziehungsweise - 2,2 % gesunken. Dagegen wurde der Geschosswohnungsbau nachgefragt, sodass 173.000 Wohnungen auf den Weg gebracht wurden.

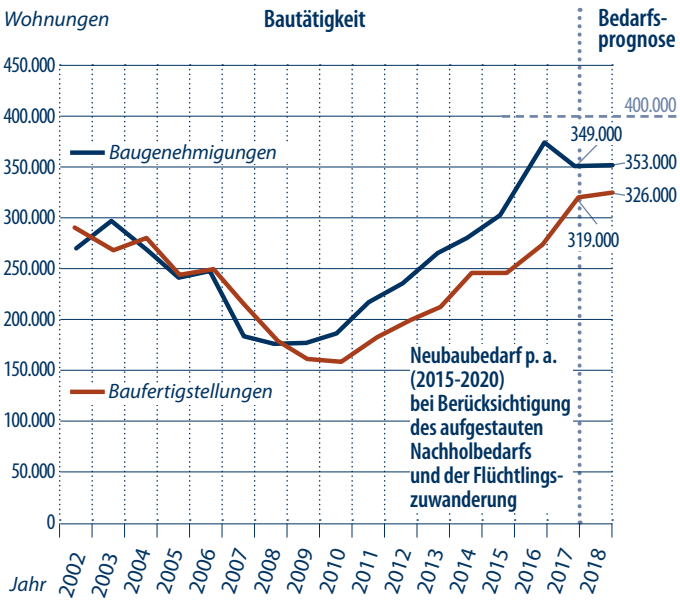
2018 wird aber das Genehmigungsvolumen wegen der vorhandenen günstigen Nachfrageindikatoren weiter zulegen. Denn nach wie vor ist die Nachfrage nach Wohnraum in den

Städten groß, wenngleich viele Haushalte neuerdings wieder in das nahe Umland abwandern. Das Volumen dürfte insgesamt 2018 abgeschwächt gegenüber den Boomjahren um rund 1,1 % auf 353.000 Wohneinheiten steigen.

Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung von ein- bis eineinhalb Jahren nach. Mit rund 320.000 fertig gestellten Wohnungen steigt die Zahl der neu errichteten Wohnungen in 2017 nochmals um 15 %. 2018 dürfte diese Anzahl allerdings zurückgehen.

In Deutschland müssten zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage in den kommenden fünf Jahren rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden etwa 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt. Gebremst wird der Bedarf insbesondere durch den Mangel an baureifen / bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässe in der kommunalen Bauleitplanung. Unklar bleibt auch aufgrund des makroökonomischen Umfelds die weitere Zinsentwicklung. Bei einer Zinswende ist tendenziell mit weniger Bauanträgen und damit sinkenden Genehmigungszahlen zu rechnen.

Derzeitige Bautätigkeit und zukünftiger Wohnungsbedarf bis 2020
Fertigstellungen und Baugenehmigungen seit 2002



Quelle: Statistisches Bundesamt FS 5

Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde und wird auch heute noch zu wenig gebaut. Die Politik ist gefordert im Rahmen der sozialen Marktwirtschaft, sich neu auszurichten und die „Baubremser" zu beseitigen. Die Bundesregierung muss die Wohnungs- und Mietpolitik als zentrale Herausforderung und als eine der wichtigsten sozialen Fragen begreifen. Dazu ist es unbedingt hilfreich, dass ein eigenständiges Ministerium für Bauen, Wohnen und Infrastruktur sowohl auf Bundes- wie auch auf Landesebene geschaffen wird. Nur so kann der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern Verantwortung für den (sozialen) Wohnungsbau und damit verbunden mit den hier lebenden Menschen übernehmen.

Die Mieten am Markt angebotener Wohnungen aus Erst- und Wiedervermietungen haben in den letzten Jahren bundesweit zugelegt. Sie

stiegen auf durchschnittlich 7,65 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat nettokalt, welches einen Zuwachs von 4,9 % bedeutete. Hierbei ist die Entwicklung der Neu- und Wiedervermietungsmieten in Deutschland deutlich regional verzerrt. Vor allem in Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohner stiegen die Nettokaltmieten um 6,3 % auf 9,97 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Dabei ist München weiterhin die „teuerste" Großstadt, aber auch Frankfurt am Main gehört einschließlich des weiten Pendlereinzugsbereichs zu den Orten mit weit überhöhten Nettokaltmieten. Grund hierfür ist nicht nur die Nachfrage, sondern auch der Wettbewerb um knappes Bauland und damit verbunden hoher Grundstückspreise. Die angespannte Marktkonstellation zeigt sich auch allgemein bei den Mieten im Bestand. 2016 sind diese moderat um 1,2 % gestiegen.

Die Mieten in Großstädten sind für viele Verbraucher kaum noch bezahlbar. Das Loch in den privaten Haushaltskassen wird größer und damit verbunden bleibt den Mietern weniger zum eigenbestimmten Leben.

Anteil der Miete am Nettoeinkommen
Mietbelastungsquote in Städten in Prozent

Die ertsen Zehn		*Die letzten Zehn*	
Bonn	30,3	Chemnitz	20,9
Neuss	30,1	Heidelberg	21,4
Köln	29,3	Wolfsburg	21,9
Düsseldorf	29,2	Leipzig	22,6
Bremen	29,1	Jena	22,8
Bremerhaven	29,0	Dresden	22,8
Mannheim	28,8	Erfurt	23,1
Bergisch Gladbach	28,8	Ulm	23,7
Offenbach	28,7	Magdeburg	23,8
Wiesbaden	28,6	Siegen	24,0

Platz 16
Frankfurt 28,0

Quelle: Hans Böckler Stiftung

Zu den Wohnkosten gehören vor allem die Betriebskosten. „Die größten Preiserhöhungen für die Mieter sind in den letzten Jahren durch steigende Energiepreise, Stromkosten und Steuern entstanden", erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW. Während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 23 % gestiegen sind, kletterten die Preise bei den „kalten" Betriebskosten (Wasserversorgung, Müllabfuhr, Steuern und ähnliches) im gleichen Zeitraum um 25 % nach oben. Größter Preistreiber bei den Wohnnebenkosten sind weiterhin eindeutig die Energiepreise, die seit dem Jahr 2000 um über 76 % gestiegen sind. Die Stromkosten, die größtenteils direkt vom Mieter mit den Anbietern abgerechnet werden, kletterten seit dem Jahr 2000 um 105 %. Umso wichtiger erscheinen die großen Anstrengungen in ein professionelles Betriebskostenmanagement. Die im GdW verbundenen Unternehmen investierten gut 31 Milliarden Euro in die Modernisierung ihrer Bestände. Diese Investitionen sind nicht nur gut für die Umwelt und den Klimaschutz, sondern halten das Wohnen auch bezahlbar und sei es durch die Dämpfung der hohen Preise der warmen Betriebskosten. Abzuwarten bleibt die neue Gestaltung bei der Grundsteuer, nachdem der Bundesgerichtshof die bisherige Regelung aufhob.

Bei der Wohnungsnachfrage sind Großstädte und Ballungszentren sowie ihr Umland Gewinner der Binnen- und Außenwanderung. Etwa dreißig „Schwarmstädte“ in Deutschland profitieren vom Zuwachs überdurchschnittlich. Aber erste Trends deuten ein Ende der Binnenwanderungsgewinne an. Dieses ist auf einem starken Bedeutungszuwachs bei der Wohnqualität zurückzuführen.

Unser erster Standort von Wohnimmobilien, Frankfurt am Main, ist das wirtschaftliche Zentrum des Rein-Main-Gebietes. Hier wohnen zirka 5,6 Millionen Menschen. Die Bevölkerung der Stadt wächst seit dem Jahr 2005 kontinuierlich an. Dieses ist aufgrund der Attraktivität von Frankfurt am Main auch für die nächsten Jahre zu erwarten.

Frankfurt am Main hat in Deutschland die höchste Arbeitsplatzdichte. Der Kaufkraftindex und auch andere Indices liegen deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Gerade dieses verdeutlicht auch die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien in Frankfurt am Main. Damit steht die normale Wohnungspolitik vor der Herausforderung ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Frankfurt am Main muss gerade im Wohnungsangebot wachsen und dieses zu fairen Mietpreisen, da bekanntlich Ersparnisse bei den Wohnungsmieten vermehrte Ausgaben der privaten Haushalte in andere Branchen nach sich zieht. Dies bedeutet ein Zugewinn für die Kommunalpolitik, hier den Stadtkämmerer, um hoheitliche Aufgaben für die Bürger refinanzieren zu können.

Insgesamt leisten die Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften einen wichtigen Beitrag für den hiesigen Wohnungsmarkt. Bei entsprechend gewollter politischer Anschubförderung hätten sie gemeinsam die Chance, neu zu bauen und ihren Anteil am öffentlichen Miteinander bei der Wohnraumversorgung der bürgerlichen Mitte zu leisten.

Südhessen, und damit verbunden unser zweiter Standort in Weiterstadt, ist im Wohnungsmarkt homogen. Dadurch, dass wir dort preiswerten Wohnraum über ein Belegungsrecht anbieten, können wir uns am Markt behaupten. Die Vermietung unserer Wohnungen ist ausgewogen und sichergestellt. Bedingt durch das wirtschaftliche Umfeld wird dieses künftig so bleiben.

Google Earth

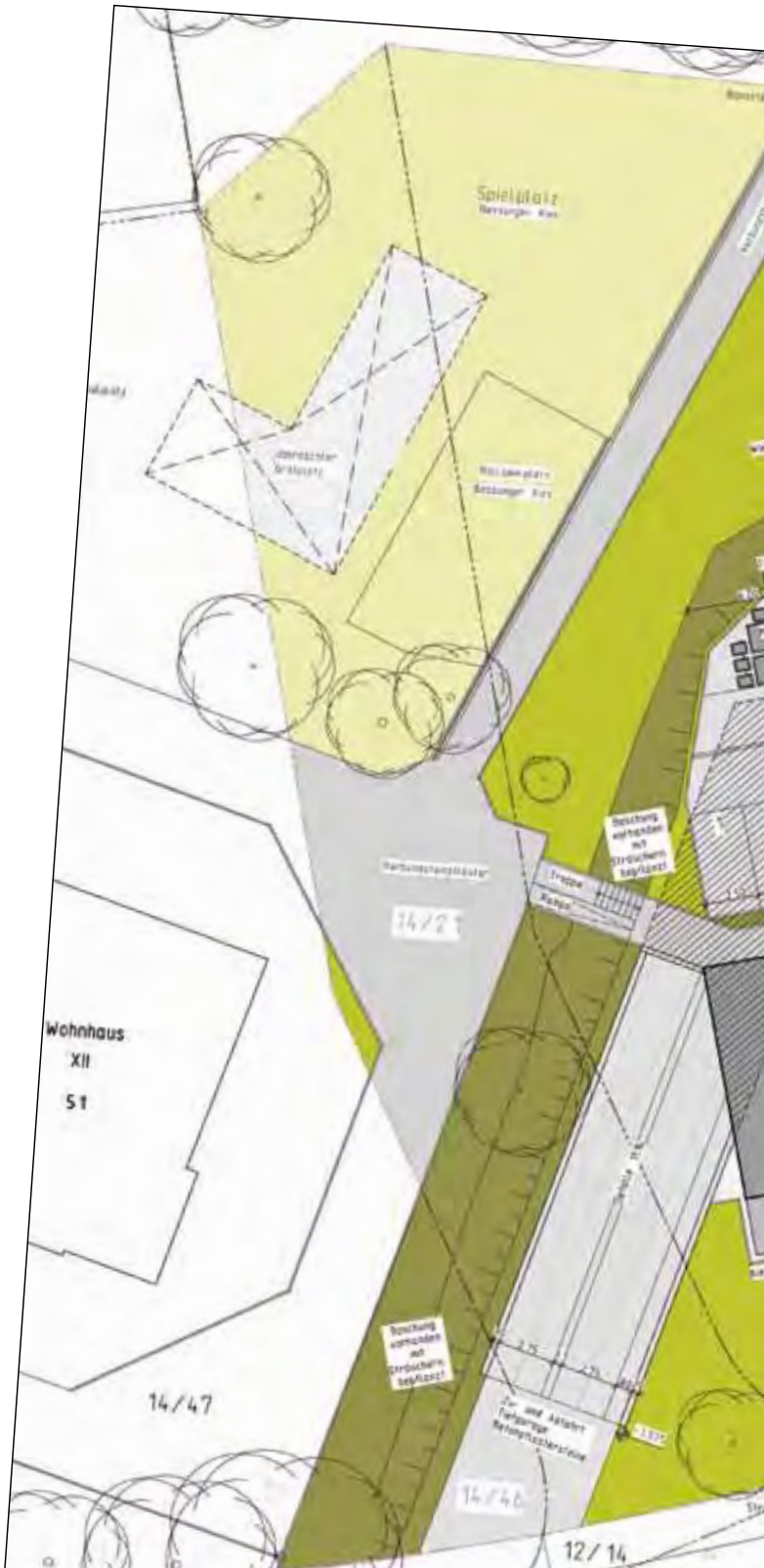
Wir konnten und können weiterhin aus unseren Erfahrungen erkennen, dass modernisierte Gebäude und Wohnungen die Vermietbarkeit erhöhen. Insgesamt hat unsere Genossenschaft wirtschaftlich erfolgreich gearbeitet. Wir sind wettbewerbsfähig, auch durch den Genossenschaftsgedanken der Selbsthilfe, Selbstorganisation und Selbstverwaltung. Wir sind nachhaltig, wachsen kontinuierlich und gesund. Wir bedienen die bürgerliche Mitte und erfüllen tagtäglich unseren satzungsmäßigen Auftrag. Wir betreiben aktiv die soziale Marktwirtschaft und agieren noch heute nach den Grundsätzen der ehemaligen Gemeinnützigkeit. Wir stellen uns unserer sozialen Verantwortung. Wir erfüllen den Anspruch unserer Mitglieder nach sicherem und bezahlbarem Wohnraum.

III. Geschäftstätigkeit der JuBa Genossenschaft

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

Wir sind Arbeitgeber, Bauherr, Vermieter, Geschäftspartner. Wir sind ein modernes Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft mit einer langen Tradition und Zukunftsvision. Seit 1948 verstehen wir uns als Dienstleister, welcher durch Kommunikation, Ideenreichtum und Kontinuität die Mitgliedergewinnung und Mitgliederbetreuung als seine wichtigste Aufgabe begreift. Wir agieren heute nach den gleichen Prinzipien wie unsere Gründerväter.

Unsere Satzung gibt uns den rechtlichen Rahmen. Sie definiert die wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse. Wir haben den Zweck, die Mitglieder vorrangig durch eine gute und sichere Wohnungsversorgung zu fördern. Dabei werden das Geschäftsfeld Vermietung von eigenen Wohnungen mit all seinen Facetten und auch alle anderen Aufgaben aus der Immobilienwirtschaft bedient. Wir schaffen, erhalten und verwalten unsere eigenen Mietwohnungen und die damit verbundenen wohnungsbezogenen Infrastruktureinrichtungen: Wir gewährleisten ein sicheres, gutes und preiswertes Wohnen unserer Mitglieder.



Im Geschäftsjahr 2017 wurden keine Neubauten fertiggestellt. Weitere Planungen für einen Neubau von 24 Wohnungen in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim, Leuchte wurden abgeschlossen. Bei Klärung mit der Bauaufsicht und der Stadtplanung der Stadt Frankfurt am Main und der Zustimmung unserer Gremien bezüglich der Anforderungen an Stellplätze wird der Baubeginn voraussichtlich in 2019 erfolgen.

Weitere Neubauplanungen wurden im Zusammenhang mit dem Evangelischen Regionalverband als Erbbaurechtsgrundstücksgeber aufgenommen. Bedingt durch die Neuausrichtung der Stadt Frankfurt am Main bezüglich sogenannter Gemeinbedarfsflächen werden hierfür die weiteren Verhandlungsergebnisse erst Mitte 2018 erwartet. Bei positivem Bescheid seitens der Stadtplanung der Stadt Frankfurt am Main gehen wir davon aus einen Neubau in 2019 zu realisieren.

Das Bauvorhaben (Dachaufstockung und Großmodernisierungsmaßnahme) Leuchte 53 bis 63, Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim wurde begonnen. Wir sind stolz auf unsere betroffenen Mieter, die zu 100 % der durch die Gremien beschlossenen Maßnahme zugestimmt haben. Die Planungskosten für Neubau und Großmodernisierung betragen rund 9,72 Millionen Euro.

Besonderes Augenmerk bei der Planung und Ausführung wurde der energetischen Ertüchtigung und dem Wohlbefinden von Jung und Alt gewidmet.

Noch immer befindet sich das Neubaugebiet Leuchte in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim im Umlegungsverfahren. Insofern sind wir weiterhin daran gehindert im eigenen Besitz befindliche Grundstücke zu bebauen. Wir hoffen jedoch, in naher Zukunft dort bauen zu können.

Weitere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf Basis des 5-Jahres-Planes und des neuen Instandhaltungsportfolios wurden in den Gremien erörtert. In 2017 wurden Vorkalkulationen und ähnliches hierzu erstellt. In der Priorität ist hierbei die Maßnahme Wilhelmshöher Straße 47 bis 55, Frankfurt am Main / Seckbach.

Besondere Tätigkeitsschwerpunkte der Genossenschaft lagen in der Instandsetzung und –haltung unserer Gebäude. Hierbei konnten wir unter anderem auch 28 Wohnungen mit 2.101,63 qm Wohnfläche sanieren und modernisieren. Die Durchschnittskosten je Modernisierung betrugen hierbei rund 37,4 T€, zum Vergleich 15,1 T€ in 1998 und 29,3 T€ in 2007. Mit dem Programm verbunden haben wir unsere Wohnungsbestände laufend auf einem aktuellen und zukunftsfähigen Stand gehalten. Auch eine ökonomische Bewirtschaftung ist gegeben.

Ebenfalls wurden die Anforderungen des Gesetzgebers, der Öffentlichkeit, der Politik und der Mitglieder erfüllt. Die EDV-Migration ist in den einzelnen Teilbereichen der Verwaltung weiter komplettiert worden, unsere eigene Leistungsfähigkeit wurde organisatorisch den notwendigen Erfordernissen angepasst und unsere Selbstverwaltung im Tagesgeschäft gewährleistete stets Zukunftsfähigkeit und Nachhaltigkeit.

Die Gremienarbeit in 2017 wurde vertrauensvoll fortgesetzt. Hierbei war die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand durch einen steten und regen Austausch geprägt. Wichtige Themen wurden erörtert und notwendige Beschlüsse gefasst. In objektiver und sachlicher Art und Weise werden die Gremien dies erfolgreich fortführen.

Die Bilanzsumme im Geschäftsjahr beläuft sich auf 68.115.277,61 Euro. Das Gesamtvermögen hat sich um 1,0 % verringert. Diese Verminderung geht einher mit der Reduzierung des Anlagevermögens durch die wiederkehrend jährliche Abschreibung.

Der Bilanzgewinn 2017 beträgt:

	Euro
Jahresüberschuss 2017	586.200,73
Einstellung in die gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	60.000,00
Bilanzgewinn 2017	526.200,73

Die Umsatzerlöse der Genossenschaft werden durch die Vermietung und Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes generiert. Aus dieser Bewirtschaftung wurden 10,828 Millionen Euro erlöst. Die Kaltmiete hierbei betrug 8,414 Millionen Euro. Durch diese Erlöse wurde eine durchschnittliche Miete von 6,81 Euro (im Vorjahr 6,60 Euro) pro qm Wohnfläche und Monat erhoben. Der Zuwachs der Erlöse ist auf unternehmerische und gesetzlich erforderliche Anpassungen der Miete vor allem bei Neuvermietungen zurückzuführen. Unsere Miete entspricht dem mittleren Preissegment im Rhein-Main-Gebiet und zeigt, dass wir unseren genossenschaftlichen Auftrag nach preiswerter Wohnraumversorgung für die Mitglieder erfüllen.

	1-Z WE	1,5-Z WE	2-Z WE	2,5-Z WE	3-Z WE	3,5-Z WE	4-Z WE	5-Z WE	6-Z WE
Gesamt WE	37	110	362	56	561	48	239	29	1
davon in % des Wohnungsbestandes	2,56	7,62	25,09	3,88	38,88	3,33	16,56	2,01	0,07
davon frei finanziert	35	91	232	56	465	48	197	19	1
davon öffentlich finanziert	2	19	130	0	96	0	42	10	0

Der Wohnungsbestand der JuBa Genossenschaft unterliegt seit Jahren hohen Fluktuationsraten. Der dadurch erhöhte Bedarf an Wiederherstellungsaufwand für ältere Wohnungen prägt seit Jahrzehnten das Tagesgeschäft. Diese Thematik wird weiterhin eine gewichtige Rolle in unserer Genossenschaft spielen. Leerstände von Wohnungen in 2017 waren nur im Sanierungsbereich in der Bauphase gegeben.

Das kaufmännische Vorsichtsgebot wurde stringent bei der Bewertung der Forderungen zu Grunde gelegt. Die Erlösschmälerung aus den Sollmieten von 143,8 T€, die Forderungsausfälle von 11,1 T€ und die Kosten für Miet- und Räumungsklagen von 8,2 T€ betragen zusammen 1,97% (im Vorjahr 2,12 %) der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Demgegenüber konnten Erlöse aus wertberichtigten Mietforderungen der Vorjahre

über 10,6 T€ erzielt werden. Diese Zahlen zeigen das konsequente Handeln in der Bearbeitung aller Einzelfälle im Sinne der Gemeinschaft.

Das neu geschaffene Instandhaltungsportfolio, welches unseren gesamten Bestand nach Hauptgewerken in Farbkategorien wie das Ampelsystem monetär abbildet, wurde in 2017 eingeführt. Demnach ergeben sich derzeit folgende fiskale Notwendigkeiten, um unseren Bestand vermietungsfähig und -würdig zu halten:

in Millionen Euro

Kurzfristige Maßnahmen	bis 5 Jahre (rote Farbkategorie)	**18,9**
Mittelfristige Maßnahmen	5 bis 10 Jahre (gelbe Farbkategorie)	**29,6**
Langfristige Maßnahmen	über 10 Jahre (grüne Farbkategorie)	**23,5**

Die neu gewonnenen Erkenntnisse werden nunmehr Zug um Zug in die weiteren Instandhaltungsplanungen integriert. Hierbei erfolgt Jahr für Jahr eine stetige Aktualisierung durch getätigte Maßnahmen und neue monetäre Bewertungen sowie künftige Ereignisse. In Anbetracht dessen und bedingt durch die Altersstruktur besteht die absolute Notwendigkeit weiterer Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand. Aber auch adäquate Neubauten müssen aus wirtschaftlichen Überlegungen realisiert werden. Nur mit einem gesunden Mix aus werthaltigen Investitionen in die Vermögensstruktur der JuBa Genossenschaft werden wir die Zukunftsfähigkeit nachhaltig sichern.

Unsere Mitglieder sind Miteigentümer und Kunden unseres Unternehmens. Wir, ihre Verwaltung sind ein Teil des Ganzen. Die Verwaltung hat alle Gegebenheiten und Notwendigkeiten aus den Wünschen, Anforderungen und Verpflichtungen von Dritten im Sinne des genossenschaftlichen Handelns umgesetzt. Dabei verfolgen wir unsere Ziele als Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft, betreiben den Gedanken der Nachhaltigkeit und fördern die gute Nachbarschaft und den sozialen Frieden in unserer Gemeinschaft. Wir danken unseren Mitgliedern, Geschäftspartnern, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die in 2017 erbrachten Leistungen und für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Wir freuen uns auf eine weitere erfolgreiche Zusammenarbeit, auf eine nachhaltige Zukunft im Sinne der Gemeinschaft.

JuBa – Ihr Zuhause

IV. Wirtschaftliche Lage der JuBa Genossenschaft

1) Die Vermögenslage

Die Bilanzstruktur hat sich wie folgt entwickelt:

	2017		2016		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur						
Anlagevermögen	64.830,6	95,2	65.503,2	95,2	–672,6	–1,0
Umlaufvermögen	3.284,1	4,8	3.268,5	4,8	15,6	0,5
Rechnungsabgrenzungsposten	0,6	0,0	12,1	0,0	–11,5	–95,0
Gesamtvermögen	68.115,3	100,0	68.783,8	100,0	–668,5	–1,0
Fremdmittel	51.624,1		52.865,9		–1.241,8	–2,3
Reinvermögen	16.491,2		15.917,9		573,3	3,6
Reinvermögen am Jahresanfang	15.917,9		15.465,4			
Vermögenszunahme	573,3	3,6	452,5			

	2017		2016		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Kapitalstruktur						
Geschäftsguthaben	3.820,4		3.763,6		56,8	1,5
Rücklagen	12.144,6		11.797,4		347,2	2,9
Bilanzgewinn	526,2		356,8		169,4	47,5
Eigenkapital	16.491,2	24,2	15.917,8	23,1	573,4	3,6
Rückstellungen	710,3	1,0	1.071,4	1,6	–361,1	–33,7
Dauerverbindlichkeiten	46.930,0	68,9	48.314,0	70,2	–1.384,0	–2,9
Andere Verbindlichkeiten	3.983,8	5,8	3.480,6	5,1	503,3	14,5
Verbindlichkeiten	50.913,8	74,7	51.794,5	75,3	–880,7	–1,7
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtkapital	68.115,3	100,0	68.783,7	100,0	–668,4	–1,0

In 2017 sind nur geringfügige Herstellungskosten für im Bau befindliche Maßnahmen beziehungsweise vorbereitende Neubau- und Großsanierungsmaßnahmen angefallen. Im Ergebnis führten die dem gegenüberstehenden linearen Abschreibungen im Anlagevermögen zu einem Wertever-zehr. Das Umlaufvermögen dagegen verzeichnete vor allem auf Grund der Ansparung von Finanzmitteln für die bereits begonnenen Maßnahmen einen geringen Anstieg über 15,6 T€ (im Vorjahr 574,4 T€). Insgesamt hat sich das Gesamtvermögen um 668,5 T€ (Vorjahr 654,2 T€) verringert.

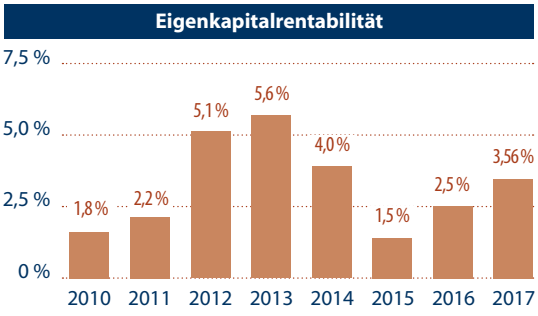
Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder unserer Genossenschaft beträgt 3,66 Millionen Euro (im Vorjahr 3,60 Millionen Euro). Die JuBa Genossenschaft konnte wie im Vorjahr auch wieder vermehrt Zugänge verzeichnen.

	Anzahl Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2017	1.700	22.613
Korrekt. Abgang Vorjahr	3	42
Zugänge 2017	108	1.495
Abgänge 2017	85	1.057
Stand 31.12.2017	1.720	23.009

Die sehr wichtige unternehmerische Ausrichtung zur Stärkung des Eigenkapitals war in 2017 weiterhin erfolgreich. Die absolute Erhöhung betrug 573,4 T€ (im Vorjahr 452,4 T€). Im Jahresvergleich wurden folgende Eigenkapitalquoten erreicht:

2012	2013	2014	2015	2016	2017
21,0 %	21,8 %	22,0 %	22,3 %	23,1 %	24,2 %

Die Eigenkapitalrentabilität weist in 2017, wie in den Vorjahren auch, ein positives Ergebnis aus.



Die folgenden Kennzahlen zeigen ebenfalls die erfolgreichen Bemühungen zur Stärkung der Vermögenslage. Insgesamt ist erkennbar, dass die Nachhaltigkeit der JuBa Genossenschaft stets gegeben war und weiterhin auch bleibt.

	2015	2016	2017
Eigenkapital je qm Wohnfläche	150,27 €	154,66 €	160,24 €
Geschäftsguthaben je qm Wohnfläche	33,79 €	35,02 €	35,54 €
Langfristiges Fremdkapital je qm Wohnfläche	483,44 €	469,44 €	455,99 €
Anlagendeckungsgrad	97,74 %	98,01 %	97,83 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,24 %	2,38 %	2,52 %
Return on Investment	0,33 %	0,58 %	0,86 %

Bedingt durch die weitere Fortführung von geplanten Neubau- und Großsanierungsmaßnahmen entstehen künftig stille Reserven. Diese dienen vor allem den künftigen Bewertungsspielräumen, um die Nachhaltigkeit auf Dauer zu gewährleisten. Auch andere abzuleitende Maßnahmen bei einer Erweiterung der Geschäftstätigkeit der JuBa Genossenschaft auf Basis des Satzungszweckes könnten Positives für die Mitglieder und damit verbunden für unsere Genossenschaft leisten. Dieses würde die Vermögenslage insgesamt stärken. Die Vermögenslage ist geordnet. Die Vermögens- und Kapitalstruktur ist den Erfordernissen entsprechend solide. Die JuBa Genossenschaft sichert in sich die Nachhaltigkeit und hat die Zukunftsfähigkeit stets bewiesen.

2) Die Finanzlage

Die Finanzstruktur weist geordnete wirtschaftliche Verhältnisse auf. Die Mittelherkunft und -verwendung, abgeleitet aus den Zahlen der Bilanz 2017, ergibt sich wie folgt:

Aktiva

	2017	2016	Veränderungen Mittelverwendung	Veränderungen Mittelherkunft
	T€	T€	T€	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	37,6	54,4		16,8
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	61.056,7	62.473,3		1.416,6
- mit Wohnbauten				
- mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.028,5	2.152,7		124,2
- ohne Bauten	60,3	60,3		0,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	145,1	147,1		2,0
Anlagen im Bau	1.410,6	606,0	804,6	
Bauvorbereitungskosten	91,8	9,3	82,5	
Unfertige Leistungen	2.364,9	2.493,2		128,3
Andere Vorräte	2,8	2,8		0,0
Forderungen aus Vermietung	44,6	44,2	0,4	
Sonstige Vermögensgegenstände	109,6	113,7		4,1
Flüssige Mittel	762,2	614,7	147,5	
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,6	12,1		11,5
Bilanzsumme Aktiva:	68.115,3	68.783,8	1.035,0	1.703,5

Passiva

	2017	2016	Veränderungen Mittelverwendung	Veränderungen Mittelherkunft
	T€	T€	T€	T€
Geschäftsguthaben				
- der mit Ablauf des GJ ausges. Mitglieder	163,0	152,5		10,5
- der verbleibenden Mitglieder	3.657,4	3.603,9		53,5
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,0	7,2	7,2	
Gesetzliche Rücklage	1.505,0	1.445,0		60,0
Bauerneuerungsrücklage	5.623,0	5.335,7		287,3
Andere Ergebnisrücklagen	5.016,6	5.016,6		0,0
Jahresüberschuss	586,2	396,8		189,4
Einstellung in Ergebnisrücklagen	–60,0	–40,0	20,0	
Steuerrückstellungen	0,0	4,0	4,0	
Sonstige Rückstellungen	710,3	1.067,4	357,1	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.700,0	47.065,7	1.365,7	
Verbindlichkeiten g. anderen Kreditgebern	1.230,0	1.248,3	18,3	
Erhaltene Anzahlungen	3.000,6	2.976,4		24,2
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35,2	35,9	0,7	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	902,2	394,6		507,6
Sonstige Verbindlichkeiten	45,8	73,8	28,0	
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0		0,0
Bilanzsumme Passiva:	68.115,3	68.783,8	1.801,0	1.132,5

Der Anteil des Selbstfinanzierungsspielraums beträgt nach den Berechnungen zum Cashflow 2.112,6 T€ (im Vorjahr 1.977,6 T€). In Höhe dieses Betrages könnte unsere Genossenschaft Investitionen mit Eigenmitteln tätigen, ohne dass eine Inanspruchnahme von Fremdmitteln (Krediten) erforderlich wäre. Die Mittel des Cashflow eingesetzt als Investition in einem Wohnungsneubau bedeuten die Möglichkeit, 5,4 Millionen Euro mit einem Fremdmitteleinsatz von 60 % zu verausgaben.

In 2017 bestanden Kontokorrentkreditlinien in Höhe von 800,0 T€. Dieser Überziehungskredit der laufenden Girokonten wurde in geringfügiger Höhe an drei Tagen in Anspruch genommen. Die Liquidität war ganzjährig jederzeit gegeben.

Im Rahmen des Darlehen-Portfolios wurde ein Darlehen durch Auslauf des Vertrages insgesamt abgelöst. Darüber hinaus sind drei Darlehen neu prolongiert worden. Hierbei konnten wir von den seinerzeitigen niedrigen Zinsen profitieren, sodass bei gleichbleibender Annuitätsbelastung eine höhere Tilgungsleistung vereinbart wurde. Das Portfolio ist insgesamt ausgewogen aufgestellt. Durch unterschiedliche Konditionsgültigkeiten sind Risiken für die JuBa Genossenschaft minimiert.

Aus dem Jahresüberschuss 2017 weist die Ableitung des geldrechnungsmäßigen Ergebnisses eine Mehreinnahme von 654,7 T€ (Vorjahr 551,7 T€) aus.

	2015 T€	2016 T€	2017 T€
Wirtschaftlicher Überschuss	191,2	348,1	467,5
Abschreibungen (insgesamt) / Geldbeschaffungskosten	1.634,8	1.629,5	1.612,1
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	–1.277,6	–1.425,9	–1.424,9
Mehreinnahme	548,5	551,7	654,7

Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 103,0 T€ ist auf das bessere Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung zurückzuführen. Ebenfalls sind positive Auswirkungen durch die niedrigeren Zinsbelastungen und damit verbunden die erhöhten Tilgungsmöglichkeiten bei den Darlehen gegeben.

Die Unternehmenspolitik der JuBa Genossenschaft ist seit Jahrzehnten darauf ausgerichtet, dass alle Investitionstätigkeiten grundsätzlich aus dem Wirtschafts- und Finanzplan eines jeden Geschäftsjahres refinanziert werden. Diese Ausrichtung ist insgesamt dem Wirtschaftlichkeitsgebot geschuldet und der jährliche Erfolg beweist die Richtigkeit. Hierbei gilt wie eh und je, dass aktivierungsfähige Herstellungskosten des Anlagevermögens satzungskonform grundsätzlich zu einem maximalen bestimmten Anteil fremdfinanziert werden. Die Wirtschaftlichkeit unserer Genossenschaft ist stets gewährleistet. Unser Fortbestehen und unsere Zukunftsfähigkeit bleibt gesichert.

3) Die Ertragslage

Die JuBa Genossenschaft, ein Wirtschaftsunternehmen in der Branche der Immobilienwirtschaft, agiert am hiesigen regionalen Wohnungsmarkt. Auf Basis der besonderen Unternehmensform bieten wir im Rahmen unseres Satzungszwecks vor allem sicheren Wohnraum für unsere Mitglieder. Bedingt durch unsere Produktpalette „Immobilie" unterscheiden wir uns von herkömmlichen Produktionsunternehmen, da die Immobilie ein jahrzehntelanges nutzbares Wirtschaftsgut darstellt. Unsere „Ware" besitzt einen langen Lebenszyklus, der möglichst auch ein Leben lang durch unsere Mitglieder als Nutzungsberechtigte „verwandt" werden soll.

Nach § 2 unserer Satzung können wir innerhalb der Immobilienwirtschaft an sämtlichen Sparten, wie zum Beispiel Betreuungsleistungen und Eigentumsverwaltungen, partizipieren. Derzeit schöpfen wir diese Spielräume beziehungsweise Erlösmöglichkeiten nicht umfänglich aus. Insofern wird der gesamte Verwaltungsaufwand aus

unseren genossenschaftlichen Auftrag auf drei Leistungsbereiche verrechnet. Unsere Hauptbestrebungen zur Sicherung der Nachhaltigkeit führen seit Jahrzehnten zu wirtschaftlichen Erfolgen. Unsere künftige Handlungsfähigkeit ist daher vollkommen gegeben.

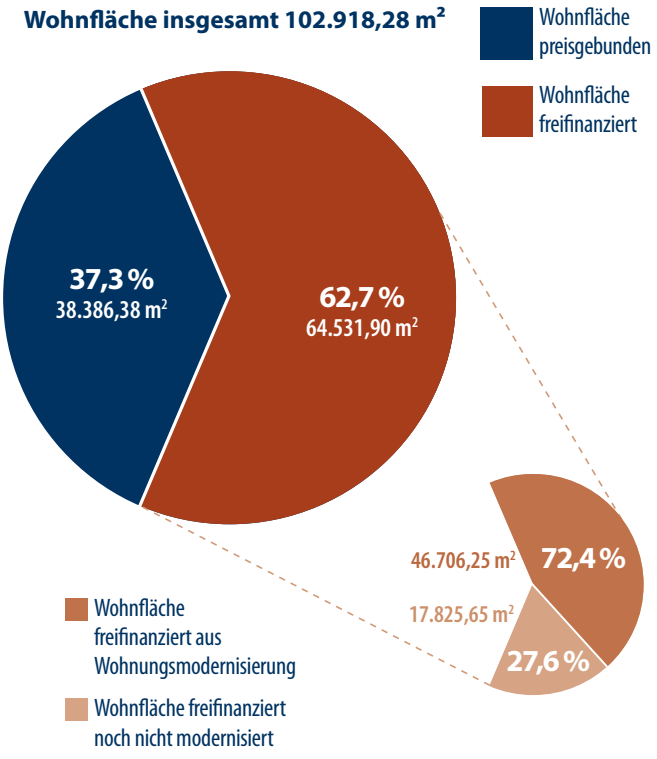
Im Jahr 2017 konnte das wirtschaftliche Ergebnis wieder einen Jahresüberschuss ausweisen. Er beträgt 586.200,73 Euro und setzt sich wie folgt zusammen:

	2013	2014	2015	2016	2017
	T€	T€	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	864,3	670,9	264,8	452,1	565,3
Kapitaldisposition	9,6	18,3	12,7	0,3	0,1
Mitgliederbetreuung	–77,5	–78,6	–86,3	–104,3	–97,9
Ordentliche Rechnung	796,4	610,6	191,2	348,1	467,5
Außerordentliche Rechnung	17,1	–2,2	39,9	48,7	118,7
Jahresüberschuss	813,5	608,4	231,1	396,8	586,2

Die außerordentliche Rechnung beinhaltet unter anderem sonstige betriebliche Erträge und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen aus dem Wirtschaftsjahr 2016. Aufwendungen sind nur für sonstige betriebliche Aufwendungen angefallen und verrechnet worden.

a) Hausbewirtschaftung

Im Geschäftsjahr wurden 10,828 Millionen Euro (im Vorjahr 10,656 Millionen Euro) an Erlösen aus der Hausbewirtschaft erzielt. Inhaltlich umfasst diese Erlösposition die Vermietungserträge aus Sollmieten und abgerechnete Umlagen, die Bestandsveränderungen für Umlagen und zurechenbare sonstige betriebliche Erträge. Die Steigerung ist vor allem die Auswirkung aus stetigen Mietanpassungen hauptsächlich bei Neuvermietungen (+ 3,17 %). Der Ertrag je qm Wohnfläche und Jahr verbesserte sich auf 104,74 Euro (Vorjahr 103,54 Euro).



durchschnittliche qm je WE . . . . . *71,32 m²*
Wohnungen *1.443*
Gebäude *140*
durchschnittliche Anzahl Zimmer je WE *3*

Der eigene bewirtschaftete Bestand betrug wie im Vorjahr weiterhin 1.443 Wohneinheiten. Hiervon befinden sich 1.225 Wohnungen, davon 81 mit öffentlicher Belegbindung in Frankfurt am Main und 218 öffentlich geförderte Wohnungen in Weiterstadt. Im abgeschlossenen Wirtschaftjahr fanden 92 Wohnungswechsel (im Vorjahr 118) und 27 Mieterwechsel (im Vorjahr 73) bei Garagen, Stellplätzen oder ähnlichem statt. Hiervon waren 21 Wohnungswechsel mit öffentlicher Belegbindung (im Vorjahr 31). Die Fluktuationsrate ist weiterhin hoch, sie beträgt 6,4 % (im Vorjahr 8,2 %). Bei einer weitergehenden Analyse für die Mieterwechsel fanden diese hauptsächlich durch Arbeitsortwechsel, Mehrwohnraumbedarf und Generationsumzüge statt. Insofern bewirkt die Fluktuation höhere Folgekosten im Rahmen der notwendigen Akquise und Instandhaltungskosten.

Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung betragen 10,21 Millionen Euro (im Vorjahr 10,20 Millionen Euro). Die Steigerung von 0,1 % (im Vorjahr 2,3 %) war insbesondere durch die Instandhaltungskosten und den verrechneten Verwaltungsaufwand bedingt. Je qm Wohnfläche und Jahr betrug der Aufwand 99,25 Euro (im Vorjahr 99,15 Euro).

Im Berichtsjahr wurden für die notwendigen Instandhaltungen inklusive der Verrechnung der eigenen technischen Leistungen 3,53 Millionen Euro (im Vorjahr 3,31 Millionen Euro) aufgewandt. Somit sind für die Instandhaltung 33,70 Euro (im Vorjahr 31,65 Euro) je qm Nutzfläche verbraucht worden. Für jede Bestandswohnung verausgabte die JuBa Genossenschaft in 2017 für die Instandhaltung zuzüglich des aktivisch begleitenden Aufwands bei Großsanierungsmaßnahmen durchschnittlich 2.519,03 Euro (im Vorjahr 2.293,07 Euro). Demgegenüber standen Erlöse aus der Miete in Höhe von 1.025,19 Euro (Vorjahr 961,69 Euro). Eine Kompensation erfolgt ausschließlich aus anderen Teilbereichen der Hausbewirtschaftung, vor allem durch Annuitätsgewinne.

	2013	2014	2015	2016	2017
Instandhaltungsausgaben für	**T€**	**T€**	**T€**	**T€**	**T€**
wertverbessernde Instandhaltung	504,8	901,2	1.280,2	1.035,7	981,6
nicht geplante Instandhaltung	786,3	786,1	886,5	841,7	962,1
geplante Instandhaltung	913,0	643,5	607,6	909,5	1.038,4
Instandhaltung insgesamt	2.204,1	2.330,8	2.774,3	2.787,0	2.982,1
nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung	220,9	395,9	367,2	23,3	136,4

Die enormen Anstrengungen in die Werterhaltung unseres Gesamtbestandes ist ein absolutes Muss. Hierzu ist unabdingbar, dass die Deckungsbeiträge aus anderen Leistungsbereichen der Hausbewirtschaftung positiv sind. Vor allem bietet die Bauerneuerungsrücklage eine relative Sicherheit, zumal diese durch den jeweiligen Gewinnverwendungsbeschluss in der Mitgliederversammlung stetig wächst.

Im Jahr 2017 lagen die Verwaltungskosten für die Hausbewirtschaftung über den in der Miete gemäß den Vorschriften der II. Berechnungsverordnung kalkulierbaren Beträgen. Sie betrugen 1,049 Millionen Euro (im Vorjahr 1,048 Millionen Euro). Die Erhöhung der Kosten ist auf die betrieblich notwendigen Verrechnungen auf direkt zurechenbare Aufwendungen und den gestiegenen Verwaltungsaufwand zurückzuführen. Der Verwaltungsaufwand je qm Wohnfläche und Jahr betrug 10,19 Euro (im Vorjahr 10,18 Euro).

Das wirtschaftliche Ergebnis der Hausbewirtschaftung für 2017 schließt mit einem Überschuss von 565,3 T€ (im Vorjahr 452,1 T€). Dieser konnte durch moderate Erlössteigerungen verbunden mit einem stets optimierten Kostenmanagement erreicht werden.

b) Mitgliedswesen

Im Rahmen der Mitgliederbetreuung wurden in 2017 zahlreiche Beratungen und Unterstützungen durch unsere Mitglieder in Anspruch genommen.

Hierunter fielen zum Beispiel:

- Begleitende Maßnahmen bei Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben,
- Hilfestellung bei Umzügen im Bestand,
- Beratungen im Rahmen von Wohnungsauflösungen,
- Hilfestellung und Beratung für die Antragstellung einer Pflegestufe,
- Schlichtungsgespräche,
- Kontrollgänge im Bestand,
- Begleitung von Sondermaßnahmen und
- Planung und ähnliches für Erleichterungen im täglichen Leben innerhalb der Wohnung.

Darüber hinaus fanden auch viele einzelne allgemeine Besuche vor allem bei älteren Mitgliedern statt. Die Nähe zu unseren Mitgliedern ist uns wichtig. Wir fördern durch diese Art der Dienstleistung, die unseren Förderungszweck entspricht, das stete Miteinander und bieten damit menschliche Nähe. Das entspricht der Philosophie unserer Genossenschaft.

Auf Basis unseres Satzungszwecks und auch abgeleitet aus vielfältigen Feedbacks, Gesprächen und Ähnlichem ist eine Förderung unserer Mitglieder dringend geboten. Wir stellen uns künftig entsprechend auf und werden die Mitgliederbetreuung stets gewährleisten.

Die Mitgliederbewegung blieb relativ konstant (+ 1,18 %). Dem Abgang von 85 Mitgliedern mit 1.057 Anteilen, davon unter anderem durch Kündigungen von 54 Mitgliedern mit 729 Anteilen und durch Tod von 26 Mitgliedern mit 250 Anteilen, stand ein Zugang von 108 Mitgliedern mit 1.495 Anteilen gegenüber. Per Stichtag 31.12.2017 gehören nunmehr 1.720 Mitglieder mit 23.009 Anteilen unserer Genossenschaft an. Somit halten die verbleibenden Mitglieder wie im Vorjahr auch durchschnittlich 13,3 Anteile beziehungsweise 2.126,40 Euro je Mitglied (im Vorjahr 2.119,95 Euro).

Die verrechneten Verwaltungsaufwendungen überstiegen in 2017 die Einnahmen aus Eintrittsgeldern und sonstigen verrechneten Erlösen. Als Fehlbetrag aus dem Mitgliedswesen wurden aus der internen Verrechnung 97,9 T€ (im Vorjahr 104,3 T€) ausgewiesen. Diese Dienstleistung ohne Umsatzerlöse („Wohlwertaktivierung“) ist und bleibt grundsätzlich unseren Mitgliedern geschuldet. Die JuBa Genossenschaft hat einen menschlichen und sozialen Auftrag stets für die Mitglieder als Kapitalgeber zu erfüllen.

c) Finanzergebnis

Der deutsche Zinsmarkt für risikoarme Anlagen bietet derzeit kaum rentable Möglichkeiten. Insofern weist das Finanzergebnis aus der Summierung von Zinsaufwendungen und -erträgen einen sehr marginalen Überschuss aus.

Der Überschuss aus der Kapitaldisposition fließt grundsätzlich Jahr für Jahr in die monetären Zahlungsströme der Hausbewirtschaftung ein. Das Finanzergebnis schließt im Geschäftsjahr wirtschaftlich mit einem Überschuss in Höhe von 0,1 T€ (im Vorjahr 0,3 T€).

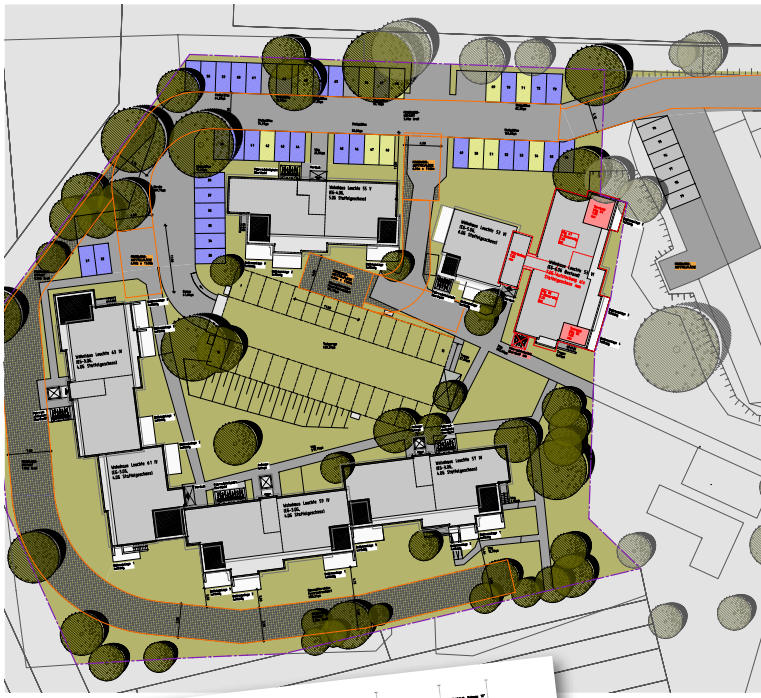
4) Gesamtbetrachtung

Die JuBa Genossenschaft hat als juristische Person alle Mechanismen des Immobilienmarktes zu beachten. Sie muss sich als Wirtschaftsunternehmen dem freien Wettbewerb stellen. Hierfür gibt uns unsere Satzung den rechtlichen Rahmen. Auf Basis unseres Unternehmenszwecks schaffen, erhalten und verwalten wir unsere eigenen Mietwohnungen und die damit verbundenen wohnungsbezogenen Infrastruktureinrichtungen. Die JuBa Genossenschaft ist als Vermietungsgenossenschaft tätig.

Im Berichtszeitraum erfolgten weitergehende konkrete Sondierungen nach Baugrundstücken. Hierbei hoffen wir endlich auf die zeitnahe Beendigung des Umlegungsverfahrens für das Baugebiet Leuchte in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim, um dort baldigst mit entsprechende Planungen beginnen zu können.

Ebenso haben wir Verbindungen zu Verbänden und ähnlichen Institutionen aufgenommen, die freie bebaubare Grundstücke bevorraten oder auch entwickeln. Auch hier hoffen wir auf positive Ergebnisse für unsere JuBa Genossenschaft.

Eine weitere Neubauplanung auf einem eigenen Grundstück in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim, Leuchte wurde durchgeführt. In 2017 sind bereits alle Vorplanungen abgeschlossen, sodass wir davon ausgehen, wenn die letzten wirtschaftlichen und rechtlichen „Hürden“ genommen werden, in naher Zukunft den ersten reinen Neubau nach über 20 Jahren zu errichten.



Die Großsanierungsmaßnahme inklusive einer Dachaufstockung mit 12 neuen Wohnungen in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim, Leuchte 53 bis 63, wurde im Herbst 2017 begonnen. Weitere Großsanierungen wurden vorbereitet, die Planungen sollen in 2018 abgeschlossen werden.

Vorrangig sind die Anstrengungen der Verwaltung, im Gesamten für Nachhaltigkeit Sorge zu tragen. 2017 wurde die Bausubstanz unserer Gebäude und Wohnungen vermietungsfähig und -würdig gehalten. Die Wertbeständigkeit ist gegeben. Unser ureigenes Geschäft ist gesichert.

Die Verwaltung selbst war geprägt durch ständige Anpassungsprozesse vor allem durch die EDV-Migration und durch Notwendigkeiten, die durch Gesetzgeber, Mitglieder und Geschäftspartner vorgegeben wurden. Die JuBa Genossenschaft hat sich den täglichen Herausforderungen gestellt.

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist geordnet und entspricht den gesetzlichen Erfordernissen. Nachstehende Kennzahlen dokumentierten unser stetes Streben nach einer nachhaltigen Wirtschaftlichkeit.

	2017	2016	2015	2014	2013
Ertragskraft je qm Wohnfläche	5,49 %	4,39 %	2,57 %	6,55 %	8,47 %
Umsatz je qm Wohnfläche	80,36 €	77,82 €	76,55 €	71,70 €	69,58 €
Durchschnittliche Verschuldung je qm Wohnfläche	455,99 €	469,44 €	483,44 €	485,63 €	470,08 €
Fremdkapitalzinsen je qm Wohnfläche und Monat	0,89 €	0,97 €	1,00 €	1,01 €	1,06 €
Zinsdeckung	13,35 %	14,92 %	16,05 %	16,85 %	19,54 %
Personalquote	12,98 %	12,81 %	13,99 %	13,16 %	13,39 %
Betriebskosten je qm Wohnfläche u. Monat	1,91 €	1,93 €	1,97 €	1,66 €	1,92 €
Anteil der Verwaltungskosten an den Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung	9,69 %	9,98 %	12,48 %	11,67 %	11,94 %
Investitionen im Bestand je qm Wohnfläche	42,76 €	34,72 €	42,38 €		
Wertschöpfung je Mitarbeiter	427,3 T€	426,3 T€	425,2 T€	*(keine Vergleichswerte, da erstmalig 2015 erhoben)*	
Tilgungskraft	1,48 %	1,39 %	1,43 %		
Fremdkapitalkosteneinsatz	2,41 %	2,57 %	2,66 %		

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn aus dem Berichtsjahr in Höhe von insgesamt 526.200,73 Euro, wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung einer Dividende gemäß § 36 der Satzung in Höhe von 2 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben. Das entspricht einer Bardividende von 72.154,96 Euro.

- Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 454.045,77 Euro in die Bauerneuerungsrücklage.

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

V. Ausblick, Risiken, Chancen und Prognose der JuBa Genossenschaft

Die JuBa Genossenschaft agiert aktiv im Sinne des Gemeinwohls seiner Mitglieder am regionalen Immobilienmarkt. In diesem Sinne werden nachhaltige Investitionen in die Vermögensstruktur Jahr für Jahr getätigt. Nur durch diese Art von Wertbeständigkeit wird eigenes Wachstum regeneriert. Die Stärkung der Vermögensstruktur ist ein primäres Ziel, bei dem für das Fortbestehen erforderliche Wertezuwächse aufgebaut werden können. Bilanzielle Aktivierungen der Herstellungs- beziehungsweise Erhaltungsaufwendungen werden im Anlagevermögen ausgewiesen und bilden den notwendigen Wertezuwachs.

Das Umlaufvermögen spielt für unsere Genossenschaft eher eine untergeordnete Rolle, da wir keine anderen Aktivitäten, die hier ihren Niederschlag finden, derzeit für unsere Mitglieder anbieten.

Im laufenden Wirtschaftsjahr 2018 wird die im Jahr 2017 begonnene Neubau- und Großmodernisierungsmaßnahme in der Leuchte 53 bis 63 in Frankfurt am Main in ihren einzelnen Bauphasen fortgeführt. Dabei werden rund 4,5 Millionen Euro verausgabt und aktivierungsfähig sein.

Für eine weitere Neubau- beziehungsweise Großsanierungsmaßnahme wird derzeit die Machbarkeitsstudie erstellt. Hierbei soll mit Zustimmung der betroffenen Mieter und Gremien in der Wilhelmshöher Straße 47 bis 55 in Frankfurt am Main eine Generalmodernisierung mit einem Dachausbau zur Schaffung von neuem Wohnraum voraussichtlich in 2019 erfolgen.

Der Fahrplan für notwendige Großmodernisierungsmaßnahmen wird jährlich gesichtet und bewertet. Derzeit sind acht Wirtschaftseinheiten in der Prüfung der Notwendigkeit dieser Art von Maßnahmen.

In 2018 gehen unsere Bestrebungen dahin, wieder den Einstieg in einen „reinen" Neubau zu suchen. Die Planungen für eine Parkplatzbebauung in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim, Leuchte und eines Mehrfamilienhauses auf einem Erbbaupachtgrundstück im Frankfurter Westen werden voraussichtlich 2018 abgeschlossen. Mit einem Beginn ist sicherlich nicht vor 2019 zu rechnen. Ebenfalls erwarten wir die endgültige Zuteilung von bebaubaren Grundstücken aus dem Umlegungsverfahren des Baugebietes Leuchte in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim.

Sonstige Anschaffungen des Anlagevermögens wurden im Wirtschaftsplan 2018 in Höhe von 30,0 T€ eingeplant. Bedingt durch den kalkulierten Werteverzehr (1,6 Millionen Euro) wird die Vermögensstruktur im Wirtschaftsjahr um rund 2,5 Millionen Euro wachsen.

Die Kapitalstruktur geht von konstanten Verhältnissen aus. Die Zeichnung von Geschäftsanteilen wird den Abgang aus monetärer Sicht nicht groß überschreiten. Ursache hierfür ist auch die Satzungsänderung bezüglich der Wartezeit für die Auszahlung von gekündigten Genossenschaftsanteilen. Eine Kompensation könnte jedoch durch weitere Zeichnungen von freiwilligen Anteilen erfolgen. Hier ist die Tendenz positiv ausgerichtet.

Insgesamt trägt auch der für 2018 geplante Jahresüberschuss in Höhe von 528,9 T€ zur Stärkung des Eigenkapitals bei. Gleiches gilt bei einer positiven Beschlussfassung der Mitgliederversammlung über die Gewinnverwendung aus dem Wirtschaftsjahr 2017.

	2018 T€
Hausbewirtschaftung	648,4
Kapitaldisposition	0,0
Mitgliederbetreuung	–112,0
Sonstiges Ergebnis	0,00
Ergebnis vor Steuern	536,4
Ertragssteuern	–7,5
Jahresüberschuss	528,9

In absoluter Abhängigkeit von der Ausgewogenheit von Kapital- und Vermögensstruktur ist die Finanzstruktur. Die Refinanzierung des wirtschaftlichen Handelns erfolgt grundsätzlich durch den jeweiligen Wirtschafts- und Finanzplan, der nach den Grundsätzen des ordentlichen Kaufmanns und damit einhergehend dem sogenannten Vorsichtsprinzip, aufgestellt wird. Ausnahmen bilden dabei Refinanzierungen im Anlagevermögen aus den genannten Aktivitäten der Vermögensstruktur, die ihren Niederschlag sodann zum größten Teil im Fremdkapital haben.

Unter den Gegebenheiten der notwendigen und erheblichen Anstrengungen zur Verbesserung unseres Bestandes wird ein Liquiditätsüberhang in Höhe von 445,7 T€ erwartet. Insofern ist die Liquidität der JuBa Genossenschaft, wie Jahr für Jahr immer wiederkehrend, gesichert. Auch die Ableitung des geldrechnungsmäßigen Ergebnisses aus dem Jahresüberschuss 2018 ergibt eine geplante Mehreinnahme über 683,4 T€. Daraus ergibt sich ein positives Ergebnis für die Finanzstruktur.

Der Instandhaltungsplan 2018, der aus der Portfolio-Erhebung 2017 abgeleitet wurde, umfasst neben den Wohnungssanierungen unter anderem

- Dachdecker- und Spenglerarbeiten in Frankfurt am Main, Obere Kreuzäckerstraße 15,

- Fensterüberarbeitungen im Wohnquartier Frankfurt am Main, Buchwaldstraße,

- Malerarbeiten in den Treppenhäusern in Weiterstadt-Gräfenhausen,

- Erneuerung von Balkongeländern in Frankfurt am Main, Eckenheim,

- Elektroinstallationsarbeiten in diversen Liegenschaften,

- Sanierung der Aufzugsanlagen in Frankfurt am Main, Leuchte 49 und 51,

- Reparatur von Spielplätzen (Wohnumfeld) in diversen Liegenschaften und

- Zahlreiche weitere einzelne handwerkliche Arbeiten in unseren Beständen.

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

Instandhaltungsausgaben für *(ohne Verrechnung von eigenen technischen Leistungen)*	2018 T€
wertverbessernde Instandhaltung	972,0
nicht geplante Instandhaltung	638,0
geplante Instandhaltung	890,0
Instandhaltung insgesamt	2.500,0
nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung	350,0

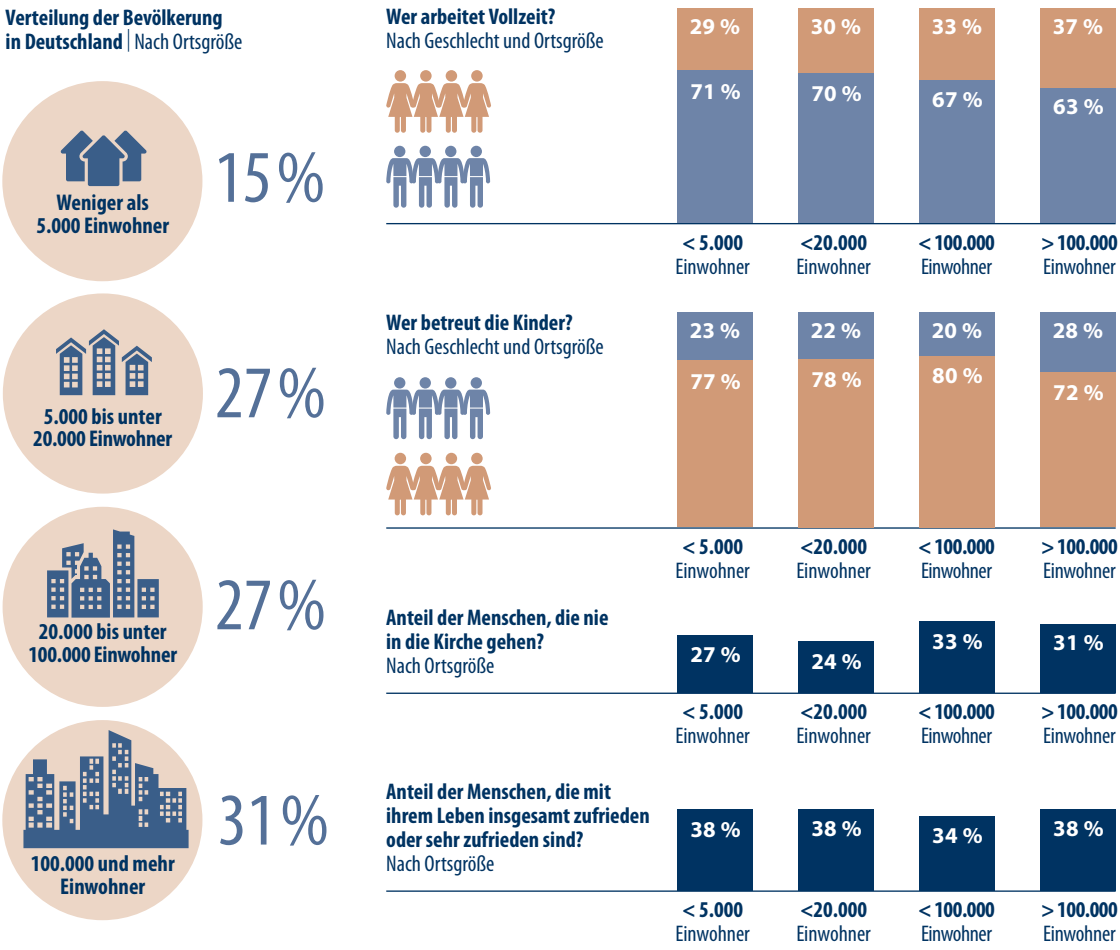
Für 2018 werden Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung in Höhe von 1.274,1 T€ eingeplant.

Die anderen Leistungsbereiche gehen von konstanten Verhältnissen aus. Hierbei ist die Mitgliederbetreuung in Abhängigkeit zur Fluktuation in der

Vermietung und die Kapitaldisposition unterliegt den Mechanismen der Finanzmärkte. Insgesamt weist die Wirtschafts- und Finanzplanung 2018 ein ausgewogenes Bild auf. Dies entspricht dem Wirtschaftlichkeitsgebot eines ehemals gemeinnützigen Wirtschaftsunternehmens, welches noch heute im Sinne der Gemeinschaft aufgestellt ist und zukünftig auch bleibt. Die JuBa Genossenschaft ist traditionell verankert und „lebt".

Die Welt scheint aus den Fugen geraten zu sein. In Wirtschaft, Politik und Gesellschaft haben sich die Rahmenbedingungen dramatisch geändert, überall neue, offene Fragen. „Letztendlich haben wir nicht eine, sondern ganz viele Krisen, eine strategische und demokratische, eine wirtschaftliche und soziale Krise", so Alexander Graf Lambsdorff auf einer Tagung vor 140 Führungskräften aus der Wohnungswirtschaft im November 2016. Die Gründe liegen in den Gefühlen vieler Menschen, abgehängt zu sein. „Die Angst vor Arbeitslosigkeit, die Auswirkungen der Digitalisierung, die politischen oder medialen Debatten am wirklichen Leben im Land vorbei. Es gibt eine grundsätzliche Verrohung der Sitten in unserer Gesellschaft, die durch fehlende beziehungsweise unzulängliche Bildung und Aufklärung, aber auch durch Ignoranz beziehungsweise Anonymität überproportionaler Förderung gedeiht."

Hier sind wir, die Beteiligten der Immobilienwirtschaft in bestimmten Segmenten gefordert. Bezahlbarer Wohnraum, vielleicht das Eigenheim / die Wohnung als Absicherung im Alter (auch im Rahmen von eigentumsähnlichen Verhältnissen) ist essentiell für eine funktionierende Gesellschaft. Wir in der Immobilienwirtschaft und insbesondere die Genossenschaften dienen dem Gesamten und dem Einzelnen. Bei der Zufriedenheit der Bevölkerung spielt aber auch der Ort des Lebensmittelpunktes eine große Rolle. Fast 70 % aller Deutschen leben in Orten mit weniger als 100.000 Einwohnern.



Wichtig ist daneben aber auch die Mischung von Alt und Jung ausgewogen im Wohnungsbestand zu erreichen. Dieses ist durch die stetig ansteigende Lebenserwartung der in Deutschland lebenden Menschen in der Praxis nicht unproblematisch. Die deutsche Bevölkerung wird in den nächsten Jahrzehnten zunehmend älter, und länger geistig und körperlich fit. Sie stellen höhere Ansprüche an ihren Lebensabend. Gleiches gilt auch für die jüngeren Generationen, die gerade technisch sehr versiert sind und bereits digital agieren. Auch hier sind wir zwischen Machbarkeit und Nachhaltigkeit sowie sozialer Verantwortung täglich gefordert.

Wohnen sollte eigentlich ein Grundrecht für die Bevölkerung sein. Aber letztendlich entscheiden nicht die Menschlichkeit und die Verantwortung der handelnden von uns gewählten Vertreter die Belegung der Wohnung beziehungsweise die Versorgung mit Wohnraum, sondern fiskalpolitische Gegebenheiten. Es ist gut die Wirtschaftlichkeit von Wohnungen zu erreichen, aber ist es gut, die bestmögliche Rendite aus allen Leistungen unserer Volkswirtschaft zu erzielen?

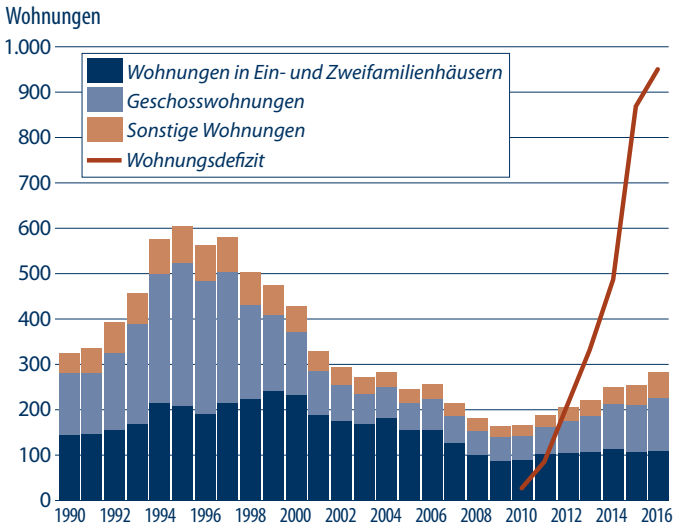
Bebaubare Grundstücke werden in einer Boomphase knapp gehalten, Immobilen überteuert bewertet, alles Beispiele einer Entwicklung, die nicht den Prinzipien einer sozial agierenden Gemeinschaft entsprechen kann. Es gilt letztendlich auch für die Immobilienwirtschaft, die eine Willkommenskultur für Investoren bietet. Sie haben letztendlich Vorfahrt für Renditeobjekte gerade in künstlich hochpreisigen Lagen in Ballungsräumen.

Und wir, die Genossenschaften oder auch die öffentlich-rechtlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen, stellen die Ausgewogenheit des Marktes für die sozial Schwachen und die bürgerlichen Mitte her, jedoch sind die Genossenschaften so gut wie chancenlos in guten Lagen, die im Meistbieterverfahren vermarktet werden. Der GdW fordert Vorfahrt für bezahlbare Wohnungen. Und dieses ist durchaus berechtigt, da jeder gesparte Cent der privaten Haushalte zur Steigerung der Kaufkraft in der Region führt und dadurch den Kommunen zusätzliche Einnahmen beschert.

Bezahlbarer Wohnraum, städtebaulich angepasst und in guter Qualität, ist das Gebot der Stunde. Letztendlich stehen dem jedoch vielfältige Hemmnisse und Zielkonflikte entgegen. Hauptsächlich dort, wo die Wohnungsmärkte am angespanntesten sind und neue Wohnungen am dringlichsten „gebraucht“ werden, in den Metropolregionen und Großstädten, fehlt es an Grundstücken, aber auch an der Verfolgung von fiskalischen Interesse und sozialer Verantwortung, die im Gleichklang sein müssten.

Ist ein Standort für bezahlbaren Wohnraum gefunden, wird es immer schwieriger, die Zustimmung der benachbarten Bewohnerschaft zu erreichen. Gesamtstädtische Interessen stehen nicht immer im Einklang mit lokalen Interessen. Planungsverfahren sind langwieriger geworden, das Bauen teurer, die Ansprüche an die Wohnqualität größer. Energieeffizienz, Schall-, Brand- und Naturschutz sind einzuhalten. Barrierefreiheit ist zu gewährleisten, moderne Medienversorgung, eine zukunftsfähige Elektroinstallation, Unterstützungssysteme für ältere Menschen und erhöhte Sicherheitsstandards sind zur Verfügung zu stellen. Aber wo liegen die Prioritäten, damit alle in Deutschland gut und sicher wohnen können?

Wohnungsbau in Deutschland von 1990 bis 2016 sowie die Entwicklung des Wohnungsdefizits seit 2010



Quelle: Baufertigstellungen: Statistisches Bundesamt; Wohnungsdefizit: eigene Berechnungen

Letztendlich sind die nicht dem Gemeinwohl verpflichteten Regeln der „freien" Marktwirtschaft für genossenschaftliches Handeln nicht förderlich, sondern eine Belastung für die Gemeinschaft der Bevölkerung, gleich ob landes- oder regionalbezogen!

Insofern kommt der Bewertung des Koalitionsvertrags der neuen Bundesregierung aus CDU / CSU und SPD einer besonderen Bedeutung zu. Die Koalitionäre planen, einen deutlicheren Kurs als bisher in Richtung mehr bezahlbares Wohnen für die Menschen in Stadt und Land in Deutschland zu setzen. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft (GdW) begrüßt weite Teile des Koalitionsvertrags.

Unter anderem sollen

- ein Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz geschaffen werden,
- die EnEV 2016 mit neuen energetischen Anforderungen nicht verschärft werden,
- eine Investitionszulage für energetische Modernisierungen eingeführt werden,
- das Gewerbesteuergesetz im Hinblick auf Mieterstromprojekte und der Eigennutzung von Kraft-Wärme-Kopplung eventuell angepasst werden,
- die Einführung einer Gesetzesfolgenabschätzung für die Kosten des Bauens und Wohnens überlegt werden,
- die Mietpreisbremse evaluiert werden,
- die Gültigkeit für einen qualifizierten Mietspiegel erhöht werden und
- die Fortführung der Wohnraum- und Städtebauförderung auf hohem Niveau fortgeführt werden.

Bei allen positiven Gegebenheiten ist das was der deutsche Wohnungsmarkt am dringendsten braucht, mehr und vor allem bezahlbare Grundstücke, weniger Normen und Regulierung, eine Abkehr von der Preisspirale bei der Grund- und Grunderwerbsteuer sowie eine weiterhin finanzielle Mitzuständigkeit des Bundes für den (sozialen) Wohnungsbau. Auch müssen wir über Stadtgrenzen hinweg zusammen planen, um die Herausforderungen des Wohnungsmarktes gerade in Ballungsräumen zu lösen.

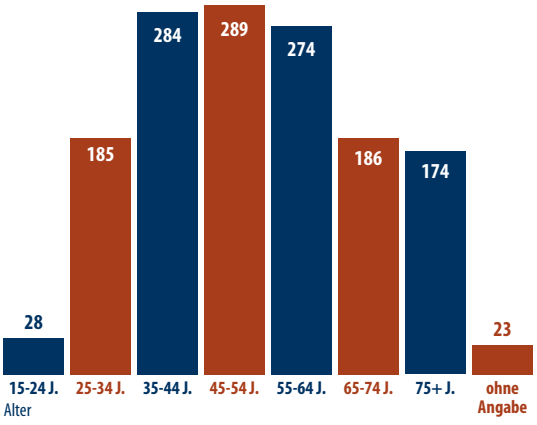
Das fehlende Bauland ist der Flaschenhals für mehr Wohnungsbau. In Hessen fehlen bis 2040 rund 517.000 Wohnungen, davon über 80 % in Südhessen. Dieser Mehrbedarf hat auch eine qualitative Veränderung der Haushalts- und Familienformen als Komponente, die zu beachten ist. Die veränderte Orientierung der Nachfrage nach bestimmten Wohnformen an haushaltsspezifischen Bedarfen ist ebenfalls zu berücksichtigen.

Insgesamt steht einer Zunahme der Zahl der Seniorenhaushalte um mehr als 60 % ein Rückgang der Zahl der Familien- und Mehrpersonenhaushalte um mehr als 20 % gegenüber. In Südhessen ist außerdem noch mit einer Zunahme der Zahl jüngerer Haushalte zu rechnen.

Haushaltstypenklassen							
Größe des Haushalts	Alter der Haushaltsbezugsperson						
	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75+
1-PHH	Junge Haushalte	Single- und Paarhaushalte mittleren Alters		ältere Single- und Paarhaushalte		Seniorenhaushalte	
2-PHH							
3-PHH		Familienhaushalte, Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie					
4-PHH							
5+-PHH							

Altersstruktur Mieter der JuBa Genossenschaft

Mieter insgesamt 1443



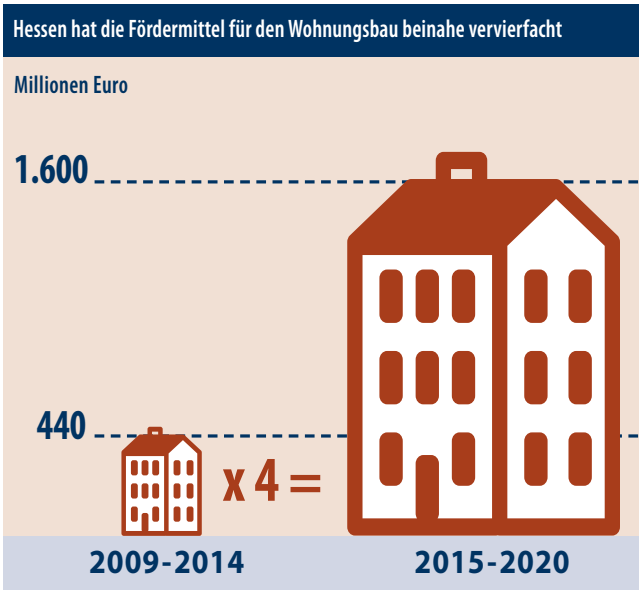
Weiterhin ist nach den Ergebnissen eine Trendfortschreibung des Wohnformenwahlverhaltens eine Mehrnachfrage von 14 % nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erkennbar.

Dementsprechend erscheint der vom Land Hessen durch Staatsministerin Hinz vorgestellte „Masterplan Wohnen in Hessen“ ein Schritt in die richtige Richtung. Nach deren Aussage ist die Versorgung mit bezahlbarem und angemessenem Wohnraum eines der wichtigsten Ziele der Hessischen Landesregierung. Der entstehende zusätzliche Bedarf bis 2040 mit mehr als 500.000 Wohnungen, davon entfallen 86 % allein auf Südhessen, gilt als große Herausforderung. Die Ziele der Landesregierung für die Wohnungspolitik sind vor allem:

- Unabhängigkeit der Wohnortwahl vom Einkommen,
- Berücksichtigung aller Gegenden Hessens mit erhöhtem Wohnbedarf,
- Widmung sowohl dem urbanen als auch dem ländlichen Raum,
- Beachtung des gesellschaftlichen Wandels,
- Vereinbarkeit von Wohnen und Klimaschutz und
- Zusammenwirken von Wohnungsbau und Flächenschonung.

In diesem Zusammenhang sind im Vorfeld die Fördermittel durch die Landesregierung kontinuierlich aufgestockt worden.

Zur Verfügung gestellte Fördermittel im Vergleich



Ein sehr interessanter Ansatz für unsere Genossenschaft könnte aber auch der neue Schwerpunkt „Förderung des gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnens“ sein. Die Politik scheint erkannt zu haben, dass Genossenschaften ein wichtiger Bestandteil des hessischen Wohnungsmarktes sind. Das Prinzip der eigengenutzten Genossenschaftswohnung bewirkt eine sehr gute Mietpreisstabilität, da die Miete im Grundsatz nur die Kosten für den Erhalt und die Bewirtschaftung abdecken muss. Gewinnmargen wie bei privaten Wohnungsunternehmen werden meist nicht gezielt erwartet beziehungsweise kommen bei Realisierung direkt wieder den Genossen zu Gute. Auch stabilisieren Genossenschaften in der Regel – durch gemeinschaftliche Aktivitäten und die Infrastruktur – ein Quartier nachhaltig. Das Prinzip der gegenseitigen Unterstützung und der gemeinsamen Bewirtschaftung der Wohnungen befördert darüber hinaus die demokratische Teilhabe im Genossenschaftsverbund.

Sicherlich ein guter Ansatz, aber letztendlich nicht ausreichend, da zum einen eine schnelle Umsetzung nötig ist und zum anderen konkrete Vereinbarungen zwischen Land und Kommunen zum Wohnungsbau fehlen. Ebenso vergisst die Politik, dass diese letztendlich durch die Aufhebung der Gemeinnützigkeit in der Wohnungswirtschaft dafür gesorgt hat, dass Genossenschaften nun Wirtschaftsunternehmen im absolut freien Wettbewerb sind.

Ohne gesundes Wachstum, welches natürlich Gewinn voraussetzt, ist eine Genossenschaft nicht kreditfähig. Ohne gesundes Wachstum, welches natürlich Umsatzsteigerungen voraussetzt, ist eine Bestandserhaltung im Rahmen von Instandsetzungen und –haltungen und vor allem durch Großsanierungsmaßnahmen nicht möglich. Ohne gesundes Wachstum, welches natürlich Rendite voraussetzt, ist eine gesunde Eigenkapitalausstattung für die Nachhaltigkeit nicht erreichbar. Ohne gesundes Wachstum…….. Letztendlich sind es die künftigen „Taten", die zeigen werden, ob und inwiefern wir wieder die richtige Richtung hin zur sozialen Marktwirtschaft einschlagen können. Bedingt durch vielfältige Analysen und auch gesellschaftliche Veränderungen bezweifeln wir dieses allerdings für die nahe Zukunft.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Wohnimmobilien deutlich überbewertet sind. Die Preise sind nach einer Modellrechnung der Deutschen Bundesbank um 30 % überteuert und stiegen seit dem Jahr 2009 bundesweit im Durchschnitt um 61 %. Gleiches gilt für das Bauvorratsland oder bei bebauten Grundstücken.

Und gerade deshalb ist das Modell Genossenschaften für das Hier und Jetzt und für die Zukunft der bürgerlichen Mitte das Richtige.

Denn genossenschaftliche Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung sind Werte mit vertrauensvoller Beständigkeit.

Frankfurt am Main, den 25. Mai 2018

Wohnungsbaugenossenschaft der Justizangehörigen Frankfurt am Main e.G.

Der Vorstand

Ralf H. Bökenkamp Hans Hubert Vogel

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva	Euro	Euro	Euro/2016
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		37.626,00	54.433,55
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	61.056.650,10		62.473.278,10
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.028.468,52		2.152.720,52
Grundstücke ohne Bauten	60.342,44		60.342,44
Betriebs- und Geschäftsausstattung	145.076,00		147.146,98
Anlagen im Bau	1.410.641,51		605.987,39
Bauvorbereitungskosten	91.755,04	64.792.933,61	9.300,98
Anlagevermögen insgesamt:		64.830.559,61	65.503.209,96
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.364.935,70		2.493.178,79
Andere Vorräte	2.772,65	2.367.708,35	2.772,65
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	44.609,54		44.165,46
Sonstige Vermögensgegenstände	109.606,42	154.215,96	113.746,41
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		762.167,55	614.652,52
Umlaufvermögen insgesamt:		3.284.091,86	3.268.515,83
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		626,14	12.096,76
Bilanzsumme:		68.115.277,61	68.783.822,55

Passiva	Euro	Euro	Euro/2016
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	162.955,10		152.510,00
der verbleibenden Mitglieder	3.657.401,60		3.603.908,56
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		7.200,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 27.323,30 Euro (Vorjahr 18.611,44 Euro)		3.820.356,70	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	1.505.000,00		1.445.000,00
Bauerneuerungsrücklage	5.622.993,95		5.335.750,08
Andere Ergebnisrücklagen	5.016.609,74		5.016.609,74
		12.144.603,69	
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	586.200,73		396.799,09
Einstellung in gesetzliche Rücklage	–60.000,00	526.200,73	–40.000,00
Eigenkapital insgesamt:		16.491.161,12	15.917.777,47
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		4.039,00
Sonstige Rückstellungen	710.314,26	710.314,26	1.067.372,88
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.699.965,09		47.065.711,70
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.230.019,86		1.248.269,08
Erhaltene Anzahlungen	3.000.601,60		2.976.406,49
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.160,32		35.912,02
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	902.249,73		394.565,64
Sonstige Verbindlichkeiten	45.805,63		73.768,27
davon aus Steuern 17.635,54 Euro (Vorjahr 21.318,76 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 1.186,89 Euro (Vorjahr 10.752,54 Euro)		50.913.802,23	51.794.633,20
Bilanzsumme:		68.115.277,61	68.783.822,55

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. 01. bis 31. 12. 2017

	Euro	Euro	Euro/2016
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		10.827.578,94	10.498.288,34
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		–128.243,09	41.867,77
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		7.500,00	222,57
4. Sonstige betriebliche Erträge		290.008,10	196.554,68
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		–5.287.357,77	–5.190.702,87
Rohergebnis		5.709.486,18	5.546.230,49
6. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter	–1.134.489,27		–1.113.247,32
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	–254.102,18		–236.667,67
davon für Altersversorgung 20.158,33 Euro (Vorjahr 7.086,37 Euro)		–1.388.591,45	
7. Abschreibungen a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		–1.672.343,33	–1.629.510,33
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		–605.412,32	–595.414,65
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung für Rückstellungen 24,83 Euro (Vorjahr 28,54 Euro)		304,31	447,21
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		–1.132.258,85	–1.239.864,17
11. Steuern vom Einkommen		3.519,16	–6.642,72
12. Ergebnis nach Steuern		914.703,70	725.330,84
13 Sonstige Steuern		–328.502,97	–328.531,75
Jahresüberschuss		586.200,73	396.799,09
14. Einstellung in gesetzliche Rücklage		–60.000,00	–40.000,00
Bilanzgewinn		526.200,73	356.799,09

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2017 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2017

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 2017 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO vom 17.07.2015). Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Absatz 2 HGB) aufgestellt. Hinweise auf Grund der Erkenntnisse der gesetzlichen Abschlussprüfung für den Jahresabschluss 2016 wurden berücksichtigt. Wiederkehrende Abstimmungen der Nebenbücher sind durchgeführt worden.

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

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Das gesamte *Sachanlagevermögen* wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten beziehungsweise zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Dabei werden Eigenleistungen (technische und kaufmännische Bau- und Verwaltungsleistungen) nach § 255 HGB als Herstellungskosten in voller Höhe aktiviert. In 2017 sind technische Verwaltungsleistungen, die auf das Wahlrecht gemäß § 255 Absatz 2 Satz 3 HGB entfallen, verrechnet worden.

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

- *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten* nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Außenanlagekosten mit 20 Jahren) und bei Wohnbauten, die vom Grunde her vollständig saniert und damit erneuert wurden, sowie Neubauten mit einer Fertigstellung ab 2010, nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren (Außenanlagekosten mit 10 Jahren).

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2017 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2017

- *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten* nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für einen Laden, von 30 Jahren für das Verwaltungsgebäude (Außenanlagekosten mit 10 Jahren) und von acht Jahren für Garagen oder ähnliches und bei Geschäftsbauten, die vom Grunde her vollständig saniert und damit erneuert wurden, nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren.

- *Betriebs- und Geschäftsausstattung* unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 7,14 % und 33,33 %. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr 2008 und 2009 als Sammelposten gebildet und mit 20 % abgeschrieben. Ab dem Jahr 2010 sind geringwertige Wirtschaftsgüter voll abgeschrieben.

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

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

Die *Anderen Vorräte* sind zu Anschaffungskosten bilanziert worden.

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

Die *Flüssigen Mittel* wurden zum Nominalwert bewertet.

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

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Angaben zum Jahresabschluss

I. Bilanz

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

Unter den Posten G*rundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten* ist der Wohnungsbestand mit 1.443 Wohnungen, 50 Garagen / überdachten Stellplätzen, 185 Tiefgarageneinstellplätzen, 396 nicht überdachte Kfz-Abstellplätze, 16 Kfz-Hubstellplätzen und 8 sonstigen Mieteinheiten erfasst. Die sonstigen Mieteinheiten beinhalten 1 Kindergarten und 7 Hausmeisterräume.

Unter den Posten *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten* werden 106 Garagen / überdachte Stellplätze, 74 nicht überdachte Kfz-Abstellplätze und 3 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 eine im

Umlegungsverfahren befindliche Fläche in Frankfurt am Main, Bergen-Enkheim, mit 3.870 qm.

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

Die Position *Bauvorbereitungskosten* beinhaltet Vorplanungskosten für zwei Sanierungsmaßnahmen in Frankfurt am Main.

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

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand 01.01.2017 Euro	**Zugänge 2017 Euro**	**Abgänge 2017 Euro**	**Umbuchungen 2017 Euro**	**Stand 31.12.2017 Euro**
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	147.408,50	931,77	57.064,60	./.	91.275,67
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	96.312.837,48	./.	./.	./.	96.312.837,48
2. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	3.789.555,72	./.	./.	./.	3.789.555,72
3. Grundstücke ohne Bauten	181.342,96	./.	./.	./.	181.342,96
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	578.298,00	52.463,65	16.663,19	./.	614.098,46
5. Anlagen im Bau	605.987,39	804.654,12	./.	./.	1.410.641,51
6. Bauvorbereitungskosten	9.300,98	142.742,44	60.288,38	./.	91.755,04
	101.477.322,53	999.860,21	76.951,57	0,00	102.400.231,17
	101.624.731,03	1.000.791,98	134.016,17	0,00	102.491.506,84

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2017 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2017

	Abschreibungen				Buchwert am	
	Stand 01.01.2017 in Euro	Veränderungen i. Z. m. Abgänge in Euro	des Geschäfts-jahres in Euro	Stand 31.12.2017 in Euro	31.12.2017 in Euro	31.12.2016 in Euro
I. Immaterielle Vermögens-gegenstände	92.974,95	–57.064,60	17.739,32	53.649,67	37.626,00	54.433,55
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.839.559,38	./.	1.416.628,00	35.256.187,38	61.056.650,10	62.473.278,10
2. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	1.636.835,20	./.	124.252,00	1.761.087,20	2.028.468,52	2.152.720,52
3. Grundstücke ohne Bauten	121.000,52	./.	./.	121.000,52	60.342,44	60.342,44
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	431.151,02	–15.564,19	53.435,63	469.022,46	145.076,00	147.146,98
5. Anlagen im Bau	./.	./.	./.	./.	1.410.641,51	605.987,39
6. Bauvorbereitungs-kosten	./.	–60.288,38	60.288,38	0,00	91.755,04	9.300,98
	36.028.546,12	–75.852,57	1.654.604,01	37.607.297,56	64.792.933,61	65.448.776,41
	36.121.521,07	–132.917,17	1.672.343,33	37.660.947,23	64.830.559,61	65.503.209,96

Fremdkapitalzinsen wurden im Berichtsjahr nicht aktiviert.

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

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

Von den *Forderungen* haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Stand per 31. 12. 2017	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr im Geschäftsjahr	im Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Forderungen aus Vermietung	44.609,54	1.338,29	1.324,96
2. Sonstige Vermögensgegenstände	109.606,42	0,00	0,00
	154.215,96	1.338,29	1.324,96

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

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

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

Zum 31.12.2017 betragen 162.955,10 Euro die *Geschäftsguthaben* der ausgeschiedenen Mitglieder.

Die *Rücklagen* in 2017 haben sich wie folgt entwickelt:

Bezeichnung	Stand 01.01.2017	Entnahmen 2017	Einstellungen 2017	Stand 31.12.2017
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	1.445.000,00 (1.405.000,00)	./. (./.)	60.000,00 [1] (40.000,00)	1.505.000,00 (1.445.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	5.335.750,08 (5.197.566,15)	./. (./.)	287.243,87 [2] (138.183,93)	5.622.993,95 (5.335.750,08)
3. Andere Ergebnisrücklagen	5.016.609,74 (5.016.609,74)	./. (./.)	./. (./.)	5.016.609,74 (5.016.609,74)
	11.797.359,82	./.	347.243,87	12.144.603,69
	(11.619.175,89)	(./.)	(178.183,93)	(11.797.359,82)

[1] Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2017

[2] Zuführung aus dem Bilanzgewinn 2016 gemäß dem Beschluss der Mitglieder auf der Versammlung vom 29.06.2017

( ) = Vergleichszahlen Vorjahr

Steuerrückstellungen sind nicht gebildet worden.

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2017 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2017

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

Rückstellungen für	Stand 01.01.	Zuführung	Inanspruch-name	Auflösung	Umgliede-rung	davon Zinsanteil	Stand 31.12.
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. unterlassene Instandhaltung 1 bis 3 Monate	794.555,00	450.000,00	645.603,20	148.951,80	0,00	0,00	450.000,00
2. Prüfungs- und Steuerberatungs-kosten	36.000,00	32.200,00	29.323,02	1.176,98	0,00	0,00	37.700,00
3. Kosten der Mitgliederver-sammlung und Veröffentlichung	33.000,00	35.000,00	28.407,75	4.592,25	0,00	0,00	35.000,00
4. Urlaubsrück-stellungen und Jubiläen	22.167,88	26.910,58	21.108,20	0,00	0,00	0,00	27.970,26
5. Aufbewah-rungskosten	130.350,00	0,00	0,00	15.190,00	0,00	24,83	115.160,00
6. Interne Jahresab-schlusskosten	39.100,00	35.000,00	39.100,00	0,00	0,00	0,00	35.000,00
7. Verwaltungs-kosten	8.200,00	9.484,00	7.735,40	464,60	0,00	0,00	9.484,00
8. noch anfallende Baukosten	4.000,00	0,00	2.898,17	1.101,83	0,00	0,00	0,00
	1.067.372,88	588.594,58	774.175,74	171.477,46	0,00	24,83	710.314,26

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	45.699.965,09 (47.065.711,70)	1.510.122,43 (1.511.724,56)	5.820.695,85 (5.672.141,66)	38.369.146,81 (39.881.845,48)	45.699.965,09 (47.065.711,70)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.230.019,86 (1.248.269,08)	18.309,02 (18.277,99)	74.135,00 (73.721,55)	1.137.575,84 (1.156.269,54)	1.230.019,86 (1.248.269,08)
3. Erhaltene Anzahlungen	3.000.601,60 (2.976.406,49)	3.000.601,60 (2.976.406,49)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.160,32 (35.912,02)	35.160,32 (35.912,02)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	902.249,73 (394.565,64)	894.442,30 (386.758,21)	7.807,43 (7.807,43)	./. (./.)	./. (./.)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	45.805,63 (73.768,27)	45.805,63 (73.768,27)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)
Summe	50.913.802,23 (51.794.633,20)	5.504.441,30 (5.002.847,54)	5.902.638,28 (5.753.670,64)	39.506.722,65 (41.038.115,02)	46.929.984,95 (48.313.980,78)

( ) = Vergleichszahlen Vorjahr

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

	Euro
Bauleistungen	253.350,27
Instandhaltungsleistungen	503.000,18
Hausbewirtschaftung	124.396,19
Sächliche Verwaltungskosten	21.503,09
	902.249,73

Sonstige Verbindlichkeiten resultieren hauptsächlich aus Steuern und Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern.

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2017 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2017

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die *Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung* setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
Sollmieten	8.413.922,96
Erlösschmälerungen	– 143.775,97
Abgerechnete Betriebskosten	2.556.736,95
Erlöse aus Sondereinrichtungen	695,00
	10.827.578,94

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

Die *anderen aktivierten Eigenleistungen* beinhalten eigene technische Verwaltungsleistungen.

Von den *Sonstigen betrieblichen Erträgen* entfallen im Wesentlichen 113.134,65 Euro auf andere ordentliche Erträge, 570,82 Euro auf Erträge aus Automatenprovision, 171.452,63 Euro auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und 4.850,00 Euro auf Eintrittsgelder.

Die *Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung* betreffen:

	Euro
Betriebskosten	2.145.613,13
Instandhaltungskosten	2.982.128,19
Andere Aufwendungen	159.616,45

Bei den *Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen* wurden 60.288,38 Euro außerplanmäßig auf Grund dauernder Wertminderung ausgewiesen.

Von den *Sonstigen betrieblichen Aufwendungen* entfallen unter anderem 38.899,13 Euro auf Abschreibungen auf Forderungen des Umlaufvermögens, 1.099,00 Euro auf Aufwand für den Verlust aus Anlageabgängen und 565.414,19 Euro auf sächliche Verwaltungskosten des Betriebes und Unternehmens.

Bei *Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge* handelt es sich um Zinsen auf Forderungen.

Die *Zinsen und ähnliche Aufwendungen* betreffen Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (1.132.229,44 Euro), Zinsen gegen Mitglieder (22,72 Euro) und Zinsen für andere Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute (6,69 Euro).

Die *Steuern vom Einkommen* sind aus der Verrechnung für Guthaben und Belastungen aus der Körperschafts- und Gewerbesteuer entstanden.

Die *Sonstigen Steuern* betreffen mit 327.481,97 Euro die Grundsteuer und 1.021,00 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 161.305,11 Euro für Erbbauzinsen und Leasingkosten. 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 2017 erfolgten.

Die *Sonstigen betrieblichen Erträge* haben sich im Vergleich zum Vorjahr auf Grund der Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen erhöht.

Bedingt durch den Niedrigzins am Kapitalmarkt hat sich der Ausweis der *Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge* verringert.

Die *Steuern vom Einkommen und Erträge* sind im Vergleich zum Vorjahr bedingt durch vorliegende Steuerbescheide verringert ausgewiesen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

Bereich	durchschnittliche Mitarbeiteranzahl
Kaufmännische Mitarbeiter	*9,70*
Technische Mitarbeiter	*2,17*
Hausmeister	*5,81*
Regiedienstleister	*1,17*
Auszubildende	*2,00*
Raumpflegekräfte	*0,62*
Hauswarte	*2,29*
Insgesamt	*23,76*

Darüber hinaus waren durchschnittlich 0,58 Aushilfskräfte, ein Vorstandsmitglied nebenamtlich und ein Vorstandsmitglied hauptamtlich tätig.

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2017 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2017

Die Organe der Genossenschaft bestehen aus:

Aufsichtsrat

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

Barbara Brehler-Wald | Stellvertretende Vorsitzende
Diplom-Verwaltungswirtin

Peter Blum | Schriftführer
Diplom-Finanzwirt

Astrid Heibel | Stellvertretende Schriftführerin
Rechtsanwältin

Erich Ehses
Diplom-Ingenieur

Axel Loebner
Steuerberater

Dieter Reimann
Diplom-Finanzwirt

Wilhelm Schulze-Barantin
Diplom-Bauingenieur (FH)

Susanne Turré
Diplom-Ingenieurin, Architektin

Vorstand

Ralf H. Bökenkamp | Hauptamtlich
Diplom-Betriebswirt

Hans Hubert Vogel | Nebenamtlich
Diplom-Finanzwirt

Die Mitgliederbewegung für das Geschäftsjahr stellt sich wie folgt dar:

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2017	*1.700*	*22.613*
Korrektur Abgang Vorjahre	*3*	*42*
Zugang 2017	*108*	*1.495*
Abgang 2017	*85*	*1.057*
Ende 2017	*1.720*	*23.009*

Das bereits eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 53.493,04 Euro vermehrt. Die rückständigen Einzahlungen auf das Geschäftsguthaben betragen 27.323,30 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 2017 von insgesamt 526.200,73 Euro – Jahresüberschuss 2017 in Höhe von 586.200,73 Euro abzüglich der Einstellung von 60.000,00 Euro in die satzungsmäßige (gesetzliche) Rücklage – wie folgt zu verwenden:

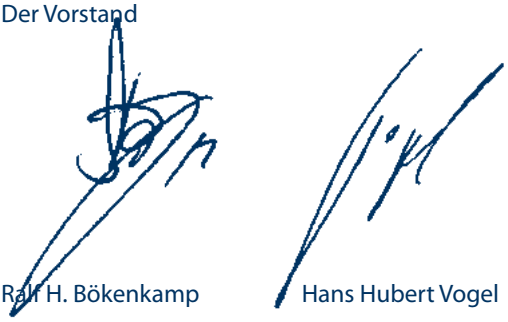
- Ausschüttung einer Dividende gemäß § 36 der Satzung in Höhe von 2 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben. Das entspricht einer Bardividende von 72.154,96 Euro.

- Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 454.045,77 Euro in die Bauerneuerungsrücklage.

Frankfurt am Main, 23. Mai 2018

Wohnungsbaugenossenschaft der Justizangehörigen Frankfurt am Main e.G.

Der Vorstand



Ralf H. Bökenkamp Hans Hubert Vogel

Zusammenstellung Kostenanalyse der Hauswirtschaftung nach Bezirken für 2017

Bezeichnung	*Anzahl Wohnungseinheiten*	*Anzahl Stellplätze u. ä.*	*Anzahl sonstige Mieteinheiten*	*Über-/Unterdeckung Instandhaltungskosten*	*Über-/Unterdeckung Verwaltungskosten*	*Über-/Unterdeckung Betriebskosten*	*Über-/Unterdeckung Sonstige Kosten*	*Über-/Unterdeckung 31. 12. 2017*
				Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Bezirk 1 Oberrad/ Sachsenhausen	195	38	1	–148.382,92	–73.660,56	–61.597,21	551.281,02	267.640,32
2. Bezirk 2 Bornheim/ Ostend/ Seckbach	206	32	2	–164.128,96	–76.469,82	–60.062,47	589.221,94	288.560,70
3. Bezirk 3 Eckenheim/ Ginnheim/ Nordend/ Westend	236	38	3	–643.269,98	–89.011,72	–58.174,81	796.828,17	6.371,67
4. Bezirk 4 Preungesheim	272	219	2	–436.152,92	–130.742,28	–110.238,07	549.115,48	–128.017,80
5. Bezrik 5 Bergen-Enkheim I	131	35	1	–110.349,83	–52.263,98	–63.461,68	473.158,92	247.083,43
6. Bezirk 6 Bergen-Enkheim II	185	185	1	–389.870,36	–84.284,26	–69.920,38	640.548,87	96.473,88
7. Bezirk 7 Braunshardt	138	165	1	–171.890,82	–60.335,17	–40.319,34	132.522,13	–140.023,20
8. Bezirk 8 Gräfenhausen	80	115	0	–108.007,11	–37.383,06	–36.075,21	108.660,48	–72.804,90
Insgesamt:	1443	827	11	–2.172.052,89	–604.150,85	–499.849,17	3.841.337,02	565.284,11
Kennzahlenermittlung je WE und Jahr				–1.493,85	–415,51	–343,78	2.641,91	388,78
davon aktivierungsfähiger Aufwand (Großsanierung)				136.362,20	0,00	0,00	–136.362,20	0,00
somit GuV-Rentabilität der Hausbewirtschaftung:				–2.035.690,69	–604.150,85	–499.849,17	3.704.974,82	565.284,11
Kennzahlenermittlung je WE und Jahr korrigiert				–1.400,06	–415,51	–343,78	2.548,13	388,78

WE = Wohneinheit

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 vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses zum 31.12.2017 und des Lageberichtes 2017, für die der Vorstand die Verantwortung trägt.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand der Genossenschaft ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 1.443 Wohneinheiten. Der Gegenstand der Genossenschaft entspricht dem satzungsmäßigen Auftrag der Genossenschaft.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute und sichere verantwortbare 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 31.12.2017 entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Lagebericht 2017 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

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

Die durch einen Jahresüberschuss gekennzeichnete Ertragslage 2017 wird maßgeblich beeinflusst durch die Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung und aus dem sonstigen Ergebnis.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Frankfurt am Main, den 25.05.2018

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.

Neumann
Wirtschaftsprüferin

Schultze
Wirtschaftsprüfer

Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2017

10 Jahre Mitgliedschaft

Christian Vogt
Saniye Demirci
Michael Holter
Vivienne Zerner
Stefan Schweig
Ingo Schürmann
Giuseppe DePalo
Melanie Keller
Adem Balci
Alfons Wieder
Manochehr Sanaiha
Marzena Czerwinski
Ahmet Balci
Jens Bernhardt
Thomas Beyer
Ingrid Golle
Monika Adzamic
Vincenzo Santagati
Neslihan Aldag
Mira Pusic
Anke Schlüter
Osman Kaya
Stefanie Schmidt-Kohli
Ibrahim Öztas
Necla Kaya
Daniela Kunert
Marion Siebert
Andrea Csillag
Katja Schlerf
Wolfgang Schacke
Winfried Schleif
Peter Kobienia
Stephan Schittek
Marion Mischlich
Achim Peters
Reinhard Schmitt
Dounia Lourachna
Slobodanka Janjic
Nurfet Harcevic
Ilona Palys
Björn Bernhardt
Heidi Plibersek
Christian Pfeiffer
Petra Gandor
Nicole Baer
Christine Jöckel
Andreas Peetz
Heinz Seib
Marco Brehm
Bernd Krieger †
Thomas Eiselt
Linda Kremsler
Nadja Knopp
Stefanie Luxem

25 Jahre Mitgliedschaft

Gertrud Sauer
Joachim Schultze
Ingolf Jüngling
Ralf Pötzl
Jaqueline Mainka
Peter Holland
Ursula Leopolder
Martina Zimmermann
Christa Würges
Edeltraud Daum

40 Jahre Mitgliedschaft

Gerda Schneider
Heinz Göbel
Gisela Erbguth
Bernhard Thomas
Gerhard Herold
Hans-Jürgen Schmitt
Christian May
Eckehard Mogk
Dieter Wenk
Jochen Zscheck
Ulrich-Erich Schmidt
Anita Michel
Arno Freise
Heike Majic
Astrid Sendobry

50 Jahre Mitgliedschaft

Barbara R. Bonnkirch
Jürgen Weber
Bernhard Quasebarth
Dieter Fülling
Bernd Thies
Willi Freitag
Manfred Tschierske
Günter Döhler

65 Jahre Mitgliedschaft

Georg Müller
Ruth Werner

Verstorbene Mitglieder der JuBa Genossenschaft

Olga Potulic, verstorben am 10. Januar 2017
Else Will, verstorben am 20. Januar 2017
Karoline Koelble, verstorben am 23. Januar 2017
Hans Becker, verstorben am 30. Januar 2017
Arnd Zetzsche, verstorben am 22. Februar 2017
Brigitte Rückert, verstorben am 5. März 2017
Wilhelm Köhler, verstorben am 12. März 2017
Henrich Ditzel, verstorben am 21. März 2017
Jutta Kammerer, verstorben am 4. April 2017
Sonja Michalski, verstorben am 10. Mai 2017
Petronella Kißner, verstorben am 15. Mai 2017
Hatun Harmanci, verstorben am 18. Mai 2017
Heinrich Lemanowicz, verstorben am 19.05.17
Ernestine Horn, verstorben am 24. Juni 2017
Thomas Meyer, verstorben am 25. Juli 2017
Robert Beck, verstorben am 2. September 2017
Werner Erfurth, verstorben am 5. September 2017
Roland Ehlert, verstorben am 6. September 2017
Salah-Eddine Fassi-Fihri, verstorben am 16. September 2017
Ilse Schaffner, verstorben am 30. September 2017
Frank Leifert, verstorben am 10. November 2017
Hubert Brysch, verstorben am 15. November 2017
Samy Ekladius, verstorben am 1. Dezember 2017
Hermann Battenberg, verstorben am 6. Dezember 2017
Helga Sommer, verstorben am 24. Dezember 2017

70 Jahre JuBa

Pressemeldung vom 21. April 2018

Als eine der größten Wohnungsbaugenossenschaften des Rhein-Main-Gebiets feiert die Wohnungsbaugenossenschaft der Justizangehörigen Frankfurt am Main eG (JuBa) ihr 70-jähriges Jubiläum.

Am 21. April 1948 von nur wenigen Justizbediensteten gegründet, um im vom Krieg zerstörten Frankfurt den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, wuchs der Bestand der Wohnungsbaugenossenschaft der Justizangehörigen Frankfurt am Main eG rasch. Durch die Besserung der wirtschaftlichen Lage zu Beginn der 1950er Jahre und den Einsatz der damals noch ausschließlich ehrenamtlichen Mitarbeiter vermochte es die JuBa in nur drei Jahren 200 neue Wohnungen zu bauen. Bereits zehn Jahre nach ihrer Gründung und neun Jahre nach der ersten Grundsteinlegung im Frankfurter Stadtteil Sachsenhausen verfügte die Genossenschaft bereits über 490 Wohnungen. Ab den 1960er Jahren boomte es bei der JuBa noch einmal, sodass innerhalb von nicht einmal 20 Jahren rund 1.250 Wohnungen errichtet und vermietet werden konnten. So leistete die Genossenschaft mit ihren Liegenschaften in mittlerweile zehn Frankfurter Stadtteilen sowie in Weiterstadt bei Darmstadt ihren Beitrag bei der Versorgung mit sicherem und bezahlbarem Wohnraum.

Das hat sich bis heute nicht geändert. Seit 70 Jahren bietet die JuBa, von genossenschaftlichen Motiven wie „günstige Mieten" und „hohe Wohnsicherheit" geleitet, ihren mittlerweile rund 1.700 Mitgliedern nicht nur ein Dach über dem Kopf, sondern in knapp 1.500 Wohnungen mit einer Durchschnittsmiete von 6,81 Euro ein echtes, bezahlbares Zuhause.

„Unsere Umstrukturierungen und die harte Arbeit im Unternehmen hat einen Status quo erreicht, auf den wir als vorwärtsgewandtes Wohnungsunternehmen stolz sein können", äußerte sich der hauptamtliche Vorstand der JuBa, Ralf H. Bökenkamp, zu den bereits erfolgten Neuerungen. Auf ihrer Geschichte ruht sich die Wohnbaugenossenschaft allerdings nicht aus und so wird die JuBa trotz ihrer 70 Jahre nicht in Rente gehen. Vielmehr sind weitere Vorhaben und Investitionen in Höhe von insgesamt rund 30 Millionen Euro geplant, die der Modernisierung und Erweiterung des Bestandes dienen und auch weiterhin für die Zufriedenheit der Mitglieder sorgen werden.

So wird zum einen an der Fertigstellung der im Herbst letzten Jahres begonnenen Großmodernisierung des Wohnquartiers Leuchte in Frankfurt/Bergen-Enkheim, auf deren Umsetzung knapp 10 Millionen Euro entfallen, gearbeitet. Auch sind die Sanierung und der Dachausbau im Quartier Seckbach in Frankfurt am Main sowie ein großes Innovationsprogramm in Planung. Im Rahmen dieses Programmes sollen an jedes Haus der Genossenschaft mit bis zu fünf Stockwerken vorgelagerte Aufzüge angebracht werden. Jedoch werden nicht nur vorhandene Liegenschaften modernisiert sondern in Bergen-Enkheim soll noch im nächsten Jahr mit der Umsetzung eines Neubauprojektes begonnen werden, um den Mitgliedern auch in Zukunft Wohnraum bieten zu können.

Wer an weiteren Details der Geschichte der JuBa Genossenschaft interessiert ist, dem sei folgendes Buch, das anlässlich des 65. Jubiläum erschienen ist, wärmstens empfohlen:

Justizbau Frankfurt 1948 – 2013
Chronik einer gemeinschaftlichen Initiative,
240 Seiten, mit Texten und Bildern von
Andreas Achenbach und Barbara Bonnkirch.
Henrich Editionen 2015, ISBN 978-3-943407-43-3

1. Aufsichtsratssitzung

21. 4. 1948

Anwesend:

Justiz-Oberinsp Max Schwarzer
Justiz-Inspektor Josef Weber
Justiz-Sekr Ludwig Weber
Justiz-Insp Wilhelm Meister
Justiz-Ang Willi Böttger
Justiz-Sekr Adolf Gerbershagen

Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte

zum Vorsitzenden: J.-I. Josef Weber
stellv. " : J.O.I. Max Schwarzer
Schriftführer: J.A. Willi Böttger

Der Aufsichtsrat bestellt einstimmig zu Vorstandsmitgliedern:

Ges.-Ass. Heinz Morgenroth
J.A. Eberhard Schneider
J.A. Heinz Schnell

Böttger

Weber

Auch unsere Internetadresse haben wir aktualisiert, sie lautet nun www.juba-wohnen.de. Damit wurden gleichzeitig die E-Mail-Adressen geändert. Die allgemeine E-Mail-Adresse heißt jetzt info@juba-wohnen.de, alle anderen E-Mail-Adressen finden Sie auf der Website unter Kontakt/Ansprechpartner. Die Inhalte und das Design der Website wurden dem neuen Auftritt entsprechend angepasst.

Unser neuer Auftritt

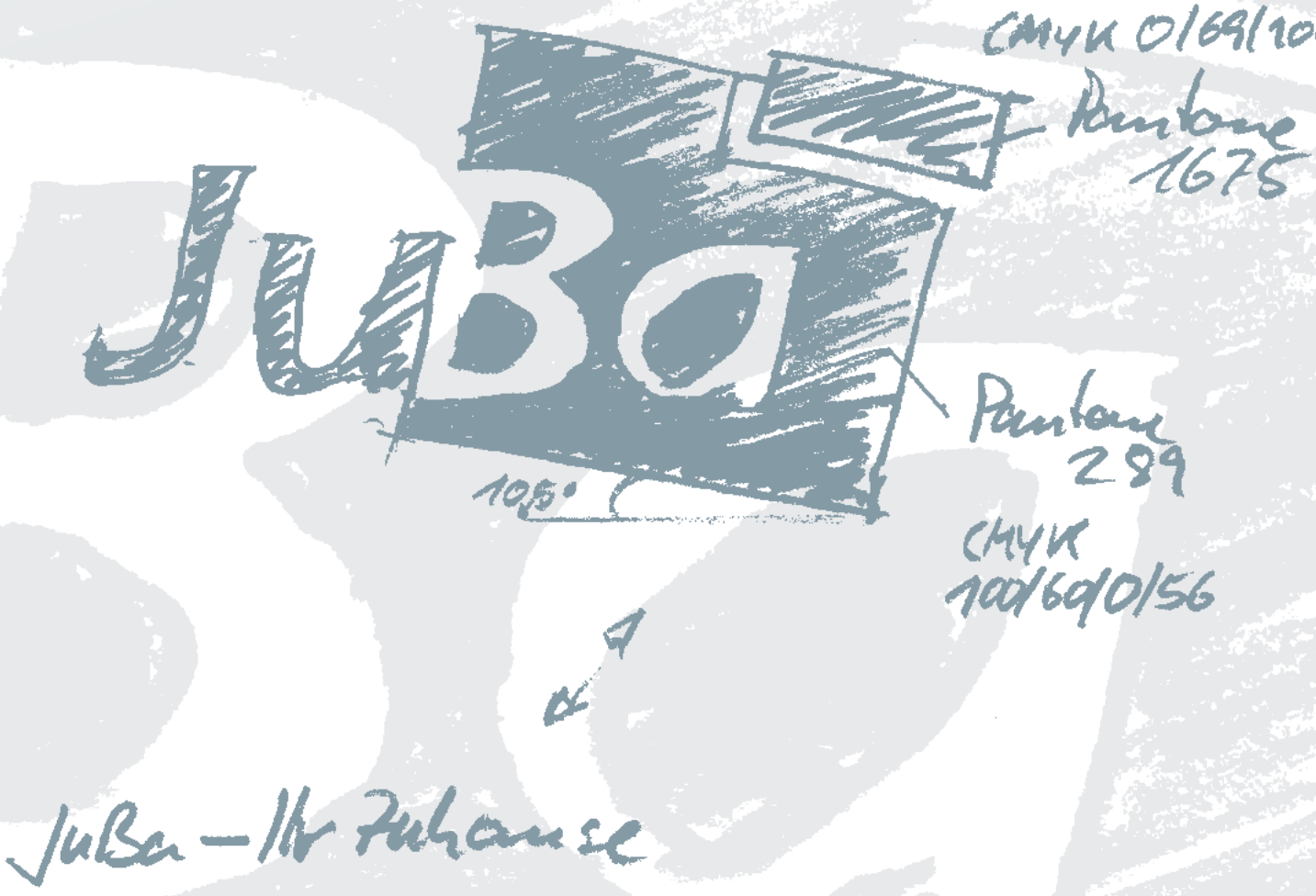
Konsequent weiterentwickelt und modernisiert, für eine gute Zukunft

Im Jahr 2017 haben wir einen Wettbewerb ausgeschrieben, um einen neuen Kurznamen als Alternative zu dem mit negativen Assoziationen verbundenen Namen „Justizbau“ zu finden.

Alle Mitglieder, Mitarbeiter, Geschäftspartner und Freunde unserer Genossenschaft waren aufgefordert, ihre Namensvorschläge einzureichen.

Die Wahl fiel schließlich auf den Namen „JuBa“.

Angewendet wird der neue Kurzname nun im überarbeiteten Logo, meist in Kombination mit dem Slogan „JuBa – Ihr Zuhause“ oder „JuBa Genossenschaft – Ihr Zuhause“.



Gestaltung und Realisation: akzent design, Darmstadt, (061 51) 91 55-0

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