



HEUTE/AM 29. OKTOBER
DEM GRÜNDUNGSJAHR
BUNDESREPUBLIK/WURDE
AM MAINGEGENÜBER DER
DER GRUNDSTEIN ZU DEN
ER IST DER ERSTE EINER REIHE
WELCHE ALS HEIMSTÄTT FÜR ANGEHÖRIGE DER
JUSTIZVERWALTUNG/VORNEHM LICH FÜR DIE
BISHER AUSSERHALB FRANKFURTS WOHNENDEN
DIENEN SOLLEN. TRÄGER IST DIE GEMEINNÜTZIG

ES JAHRES 1949
ER DEUTSCHEN
IN FRANKFURT
MÜHLBERGSCHULE
WURDE GELEGT

Familie Stiller // Wir haben hier bei der JuBa eine tolle Wohnung für uns drei gefunden.

Die Größe ist genau passend, wir haben auch ein schönes Kinderzimmer für den Kleinen.

Und toll ist auch die ruhige aber zentrale Lage der Wohnung. Wir haben eine optimale Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

So hat sich für uns doch noch eine Möglichkeit ergeben, in Frankfurt zu wohnen. Danke JuBa!



Geschäftsbericht 2018
der Wohnungsbaugenossenschaft
der Justizangehörigen Frankfurt am Main e. G.
im 70. Geschäftsjahr

Inhalt

JuBa auf einen Blick	Seite 4
Organe der Genossenschaft	Seite 5
70-jähriges Jubiläum der JuBa mit Jubi-JuBa-Weihnachtsmärktchen	Seite 6
Bericht des Aufsichtsrats	Seite 13
Lagebericht des Vorstands	Seite 14
Bilanz	Seite 56
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 58
Anhang zum Jahresabschluss	Seite 59
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des VdW südwest	Seite 73
Mitgliedschaftsjubilare	Seite 74
Verstorbene Mitglieder	Seite 75

Geschäftsbericht 2018

»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	1.676
Höhe des Geschäftsanteils	160,00 Euro
Anzahl der Geschäftsanteile	24.209
Höhe des Geschäftsguthabens (Haftsumme)	3.589.760,00 Euro
Bilanzsumme	70.920.452,85 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	104.655,16 m ²
Wohnfläche	102.940,78 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 Ehse
Diplom-Ingenieur

Axel Loebner
Steuerberater

Dieter Reimann
Diplom-Finanzwirt

Wilhelm Schulze-Barantin
Diplom-Bauingenieur (FH)

Susanne Turré
Architektin

Vorstand

Ralf H. Böenkamp | Hauptamtlich
Diplom-Betriebswirt

Hans Hubert Vogel | Nebenamtlich
Diplom-Finanzwirt

Handlungsbevollmächtigte

(gemäß § 54 HGB)

Rainer Stegen
Immobilien-Ökonom (GdW)

Brigitte Werner
Immobilienkauffrau

70-jähriges Jubiläum der JuBa mit Jubi-JuBa-Weihnachtsmärktchen

Am 21. April 2018 wurde unsere JuBa Genossenschaft 70 Jahre. Grund genug, mit unseren Mitgliedern und deren Familien, sowie unseren Geschäftspartnern zu feiern. Unser Jubi-JuBa-Weihnachtsmärktchen am 8. Dezember 2018 bildete einen angemessenen Rahmen zur Feier unseres Jubiläums.

Viele verschiedene Buden mit Essen und Trinken, ein Karussell, eine Drehorgelspielerin und ein Weihnachtsmann, haben für eine schöne vorweihnachtliche Atmosphäre gesorgt.

Den zahlreichen Rückmeldungen konnten wir entnehmen, dass es unseren Gästen gut gefallen hat.

Es war ein wunderschöner Nachmittag und Abend in der Vorweihnachtszeit, den wir gemeinsam gefeiert haben. Hier einige Impressionen des gelungenen Festes.

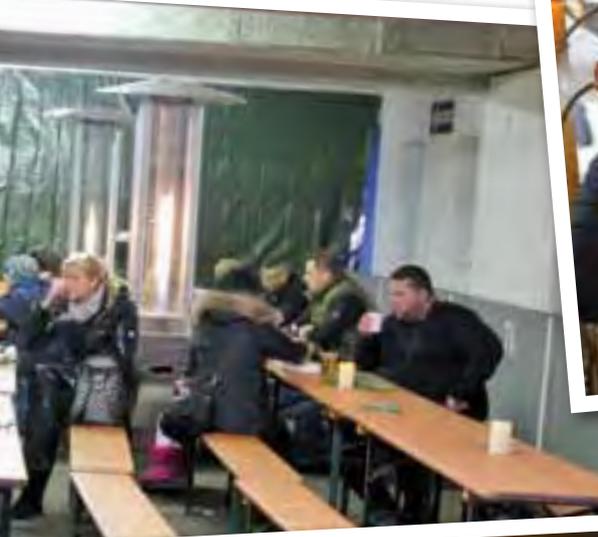












Scheckübergabe an „Die Arche Frankfurt“



Alle Einnahmen aus unserem Jubi-JuBa-Weihnachtsmärktchen haben wir an die Organisation „Die Arche Frankfurt“ gespendet. Der Scheck im Wert von 2.000 Euro wurde am 10.04.2019 von den beiden Vorständen der JuBa an die Arche übergeben.

Vielen Dank an alle, die dies durch Ihren Besuch und ihr Sponsoring unseres Festes unterstützt haben.



Familie Thaher // Wir sind glücklich darüber, dass die JuBa auch Liegen-
schaften in Weiterstadt hat.

So konnten wir hier eine passende
Wohnung für uns finden – für eine
Familie mit vier Kindern ist das nicht
ganz einfach.

Schön, dass es Wohnungsgenossen-
schaften wie die JuBa gibt, die zum
Wohle ihrer Mitglieder und Mieter tätig
sind und nicht nur gewinnoptimierend
denken und handeln.

Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2018

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist die 1. Bauphase der Großsanierungsmaßnahme Leuchte 53 – 63 in Bergen-Enkheim zum großen Teil abgeschlossen worden. Die Planungen für weitere Sanierungs- und begleitende Baumaßnahmen in der Wilhelmshöher Straße 47 – 55 und in der Dielmannstraße 5, 27 und 29 sind vorangetrieben worden. Daneben ist das Programm zur Modernisierung frei gewordener Wohnungen aus dem Altbestand fortgeführt worden. Dies entspricht der Geschäftspolitik, die Qualität und dauerhafte Vermietungsfähigkeit unserer Wohnungen zu erhalten und zu verbessern.

Die für die Zukunftssicherung gebotene Schaffung neuen Wohnraums wird weiter mit Nachdruck verfolgt. So sind in der 1. Bauphase in der Leuchte 57 – 63 durch Aufstockungen sieben neue Mietwohnungen mit Skyline-Blick entstanden; fünf weitere werden im Zuge der 2. Bauphase hinzukommen.

Im Baugebiet Leuchte ist das Umlegungsverfahren – nach 17 Jahren – rechtsgültig abgeschlossen. Hier ist in den nächsten Jahren auf vorhandenen Grundstücken der JuBa eine Bebauung vorgesehen.

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

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 28. Mai 2019 im Prüfungsausschuss behandelt worden. Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Vorstandes sind in der gemeinsamen Sitzung vom 03. Juni 2019 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 18. beziehungsweise 29.04.2019 (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 Wohnungsaltsbestand 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, , 03. Juni 2019



Klaus Radke
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2018

I. Grundlagen der JuBa Genossenschaft

Die Besonderheit der Wohnungsgenossenschaften gründen sich in den Prinzipien der Selbsthilfe, der Selbstverantwortung und der Selbstverwaltung. Die Prinzipien sorgen seit über 100 Jahren dafür, dass Genossenschaften auch in turbulenten Zeiten für Nachhaltigkeit stehen und erfolgreich sind. Auch die JuBa Genossenschaft leistet einen erheblichen Beitrag für stabile Wohnungsmärkte, gesunde Wohnquartiere und qualitätsvolles, bezahlbares Wohnen.

Wohnen in Genossenschaften stellt ein Mittelweg zwischen individuellem Eigentum und Miete dar. Mehr als fünf Millionen Menschen leben in Genossenschaften. Sie sind gut beraten, da Genossenschaften nicht profitorientiert den Wohnungsbestand bewahren und erneuern. Wir beweisen immer wieder aufs Neue, dass Wohnen mehr ist, als ein Dach über dem Kopf und als das Wirtschaften im Sinne der freien Marktwirtschaft. Gleichwohl werden Genossenschaften nicht ausreichend als eigenständige Anbieter erkannt beziehungsweise gerade in der hiesigen Politik als agierender, wichtiger Partner am Wohnungsmarkt nicht ernst genommen.

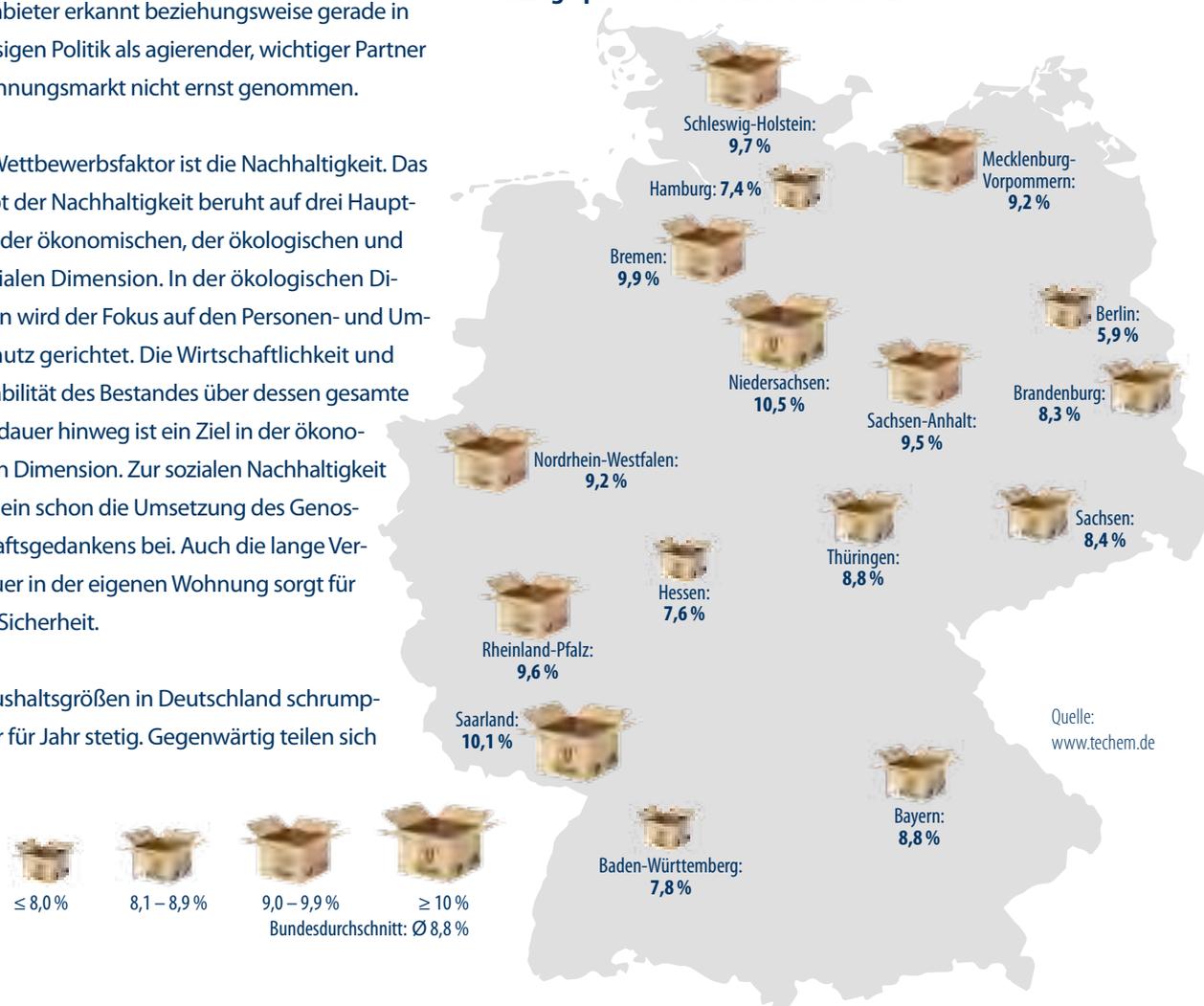
Unser Wettbewerbsfaktor ist die Nachhaltigkeit. Das Konzept der Nachhaltigkeit beruht auf drei Säulen: der ökonomischen, der ökologischen und der sozialen Dimension. In der ökologischen Dimension wird der Fokus auf den Personen- und Umweltschutz gerichtet. Die Wirtschaftlichkeit und Wertstabilität des Bestandes über dessen gesamte Lebensdauer hinweg ist ein Ziel in der ökonomischen Dimension. Zur sozialen Nachhaltigkeit trägt allein schon die Umsetzung des Genossenschaftsgedankens bei. Auch die lange Verweildauer in der eigenen Wohnung sorgt für soziale Sicherheit.

Die Haushaltsgrößen in Deutschland schrumpfen Jahr für Jahr stetig. Gegenwärtig teilen sich

in Deutschland durchschnittlich 2,01 Menschen einen Haushalt. Im Jahr 1991 lag dieser Wert noch bei 2,27, sodass ein Rückgang von 11,6 % zu verzeichnen war. In Hessen beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße 2,047 Menschen. Gründe hierfür sind der Rückgang der Kinderzahl, die sinkende Zahl von Mehrgenerationenfamilien und mehr allein lebende Menschen. Frankfurt am Main und auch Weiterstadt haben ein relativ stabiles Niveau durch steigende Einwohnerzahlen, sodass eine Belegung von Wohnungen für die JuBa gesichert ist.

Wie eine Analyse des Energiedienstleisters Techem zeigt, wechseln Mieter in Deutschland selten ihren Wohnsitz. Dies gilt besonders für Nutzer von Genossenschaftswohnungen. Zogen in 2016 noch durchschnittlich 8,6 % der Städter um, so waren es 2017 nur noch 8,5 %. Vor allem auch in Frankfurt am Main waren die Mieter mit 6,8 % Wohnsitzwechsel standorttreu. Gleiches gilt für unsere Mietverhältnisse am Standort Weiterstadt.

Umzugsquote in den Bundesländern 2017



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	22,50	./.	102.940,78
Sonstige Mietfläche in qm	1.714,38	./.	./.	1.714,38
Wohn- u. Nutzfläche in qm	104.632,66	22,50	./.	104.655,16

Unser Handeln orientiert sich an den Grundsätzen einer Genossenschaft unter Beachtung der Unternehmenswirtschaftlichkeit. Wir versorgen unsere heutigen Mitglieder in den Städten Frankfurt am Main und Weiterstadt mit preiswertem und sicherem Wohnraum. Wir denken an die künftigen Mitglieder, indem wir unseren Bestand erneuern, erhalten und erweitern. Wir modernisieren stets die Selbsthilfe, die Selbstverwaltung und die Selbstverantwortung, um die Mitgliederförderung zu stärken. Wir bieten Nachhaltigkeit für das Heute und vor allem für das Morgen. Wir haben Zukunft!



Ihr Zuhause

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

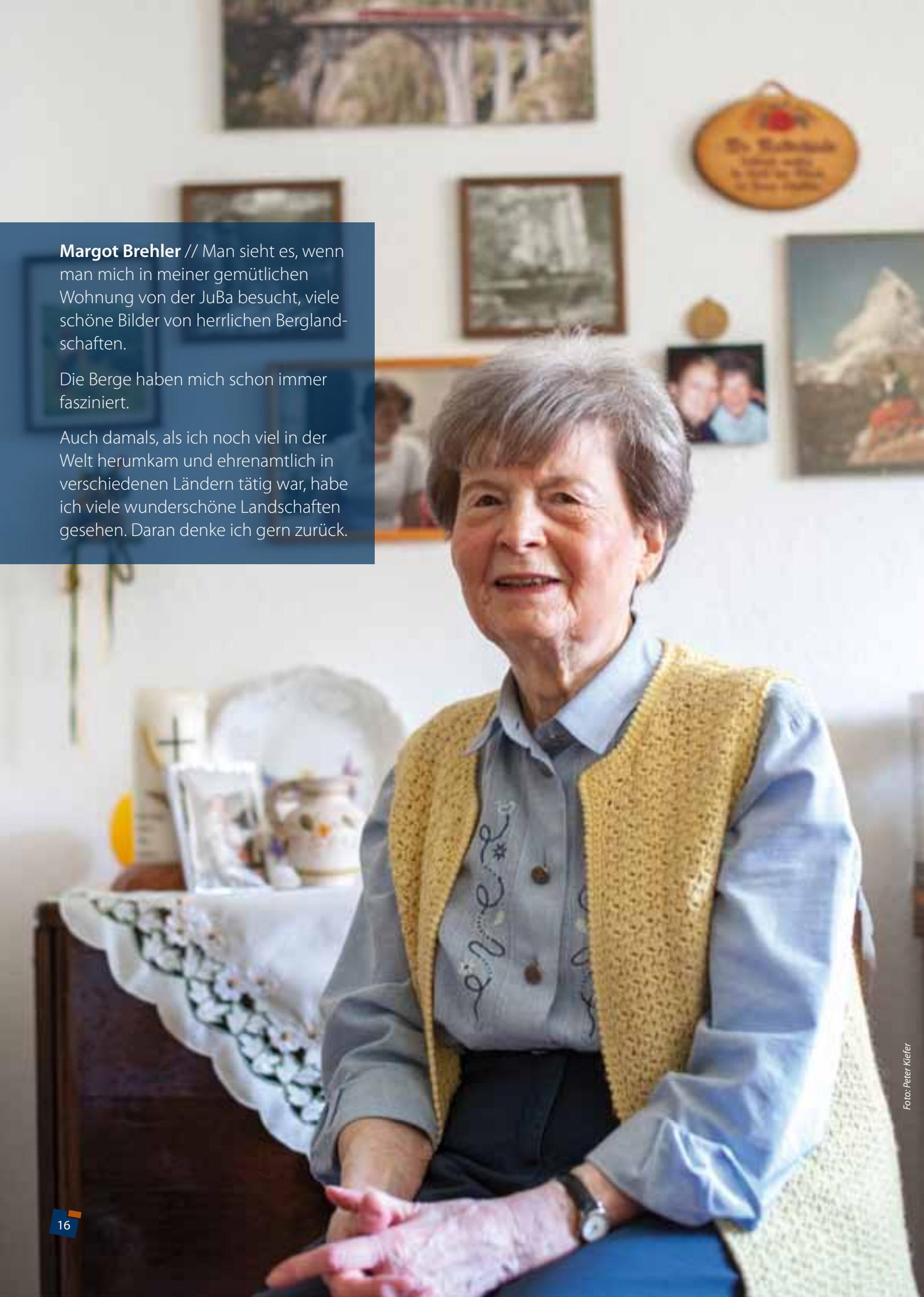
Die entwickelten Volkswirtschaften blieben 2018 noch auf Wachstumskurs (rund 4,3 % Expansion). Jedoch verzeichnet die Weltwirtschaft im Jahres-

verlauf 2018 eine deutliche Zunahme der Risiken. Die Weltbank rechnet für das Berichtsjahr mit einer Expansion von 3,0 % und prognostiziert für 2019 ein Wachstum in Höhe von 2,9 %.

In einem zunehmend angespannten weltwirtschaftlichen Umfeld war die zweitgrößte Volkswirtschaft China eine Stütze der Nachfrage. Jedoch fällt das jährliche Wachstum der Wirtschaftsleistung seit 2010 von Jahr zu Jahr geringer aus. Auch in den USA, der größten Volkswirtschaft, ist ein nachlassendes Wachstum zu befürchten. Länder wie Russland, Brasilien und Argentinien konnten ihren Weg der wirtschaftlichen Erholung nach der rezessiven Phase der Jahre 2015 / 2016 fortsetzen. Die künftigen Erwartungen als Folge der Handelsstreitigkeiten und der Veränderung der politischen Landschaft lassen die Expansion des Welthandels aber sinken.

Die führenden Wirtschaftsinstitute haben eine gewisse Nervosität im täglichen Handelsgeschehen erkannt. Entscheidungen der Protagonisten werden abgewartet, da Unsicherheiten in der Art der Entscheidungen bestehen. Der Handelsstreit zwischen den USA und China, der Shutdown in den USA, die Brexitwirren und der Kapitalismus mit absoluten Gewinnmehrerungen gepaart mit dem Prinzip der freien Marktwirtschaft, machen Prognosen zu weiteren Entwicklungen fast unmöglich. Insgesamt sind nach einem langen erfolgreichen Konjunkturzyklus deutliche Ermüdungserscheinungen sichtbar. Weltweit sank die Arbeitslosenzahlen beachtlich, aber gleichzeitig werden in den entwickelten Volkswirtschaften Arbeitskräfte händeringend gesucht. Im Umfeld der nach wie vor politisch beeinflussten Märkte ist im Kapitalmarkt von einer leichten Korrektur des Zinsniveaus nach oben auszugehen.

Der wirtschaftliche Aufwärtstrend im Euroraum hat sich im Jahresverlauf 2018 verlangsamt. Alle

A photograph of an elderly woman, Margot Brehler, sitting in a chair in her home. She is wearing a light blue button-down shirt with the word 'EUREKA' embroidered on it, and a yellow crocheted vest. Her hands are clasped in her lap. The background shows a wall decorated with various framed pictures, including a large landscape painting at the top, a smaller framed picture to the left, a circular wooden plaque with text to the right, and a photograph of two people below it. To the left of the woman, a table is covered with a white lace tablecloth, holding a white ceramic jar and other decorative items.

Margot Brehler // Man sieht es, wenn man mich in meiner gemütlichen Wohnung von der JuBa besucht, viele schöne Bilder von herrlichen Berglandschaften.

Die Berge haben mich schon immer fasziniert.

Auch damals, als ich noch viel in der Welt herumkam und ehrenamtlich in verschiedenen Ländern tätig war, habe ich viele wunderschöne Landschaften gesehen. Daran denke ich gern zurück.

Euroländer zeigten ein positives Wirtschaftswachstum (+ 2,1%), sogar in Mitgliedsländern mit einer schwierigen Wirtschaftslage. Beachtliche Lohnzuwächse in Europa begleiteten die Entwicklung und sorgten für Konsum als Stütze des Wachstums. Der drohende harte Brexit sowie das Haushaltsverhalten der gegenwärtigen Regierungskoalition in Italien und der immer wieder aufflammende regionsbezogene Populismus, Protektionismus und Separatismus können aber kurzfristig zu einer rapiden Verschlechterung der Wirtschaftslage führen.

Nach bisher vorliegenden Zahlen stieg die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2018 gegenüber dem gleichen Vorjahresquartal um 1,8 %. In den ersten beiden Quartalen lag der Anstieg noch bei 2,3 beziehungsweise 2,1 %. Über das Jahr hinweg war die Arbeitslosenquote in der EU rückläufig (6,7 % im November 2018 versus 7,3 % im November 2017). Der Arbeitsmarkt wird sich wandeln. Flexible und unabhängige Arbeit sollen für frische Impulse in bestehenden Mitarbeiterpools der Unternehmen sorgen. Künftig werden gut qualifizierte Arbeitskräfte händeringend gesucht. Die Beschäftigtenzahl wird steigen. Insgesamt ist eine Entspannung des Arbeitsmarktes zu erwarten.

Im Euroraum bestehen große Risiken für alle am Markt Beteiligten. Das notwendige Vertrauen der Euro-Bürger in die Politik und darüber hinaus auch denen gegenüber, die sich am Wirtschaftsleben aktiv beteiligen, ist nicht vollumfänglich. Bedingt durch vielfältige diverse Ansichten und einem gesteigerten Eigeninteresse von Ländern, Unternehmen, Parteien, Gruppierungen und ähnlichem erscheint das Risiko für Fehlentwicklungen und ähnliches groß. Nur im Vertrauen auf demokratische Ausrichtungen werden wir im Euro-Raum bestehen können und uns gemeinschaftlich weiterentwickeln. Für das Jahr 2019 erwarten die Institute für die Eurozone 1,7 % Wachstum.

Handelspolitische Stürme, Probleme der Autoindustrie und der trockene Sommer bremsten Europas größte Volkswirtschaft. Ende 2018 stagnierte die deutsche Wirtschaft. Trotzdem war die konjunkturelle Lage in Deutschland nach den bisher vorliegenden Zahlen auch 2018 durch ein Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Nach den noch relativ starken ersten beiden Quartalen gab es im dritten einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung. Die Ursache hierfür lag in temporären Sondereffekten, wie zum Beispiel der Diesel-Skandal, den außenwirtschaftlichen Handelskonflikten und den Währungsturbulenzen in den Schwellenländern. Dank des wieder positiveren vierten Quartals schrammte die deutsche Wirtschaft an einer (technischen) Rezession vorbei. Das Wirtschaftswachstum betrug in 2018 preisbereinigt + 1,4 % und lag noch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+ 1,2 %). Das Wachstumstempo der deutschen Wirtschaft normalisiert sich wieder nach Jahren der Expansion.

Entgegen einiger Unkenrufe wird 2019 in Deutschland nicht das Jahr des wirtschaftlichen Abschwungs sein. Die Bundesregierung erwartet für 2019 eine Zunahme des BIP von 0,5 % und die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute prognostizieren im Mittel ein BIP-Wachstum um 0,8 %. Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich als weiterhin gut dar und die deutsche Wirtschaft bleibt trotz erheblicher Risiken robust. Die Eigendynamik der Konjunktur ist intakt.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland stieg 2018 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen. Überdurchschnittlich stark entwickelten sich die Wirtschaftsbereiche Information und Kommunikation (+ 3,7 %) und das Baugewerbe (+ 3,6 %), während nur die Land- und Forstwirtschaft einen Rückgang der Wertschöpfung verzeichnete.

Die starke Binnennachfrage und der Export haben in 2018 zur wirtschaftlichen Entwicklung Deutsch-

lands beigetragen. So kamen positive Wachstumsimpulse vor allem vom Konsum (+1,0 %) und den Investitionen (+ 1,1 %).

Die preisbereinigten Bruttoinvestitionen insgesamt (Bruttoanlageinvestitionen und Vorratsveränderungen) legten 2018 im Vorjahresvergleich um 4,8 % zu. In Ausrüstungen (Maschinen, Geräten, Fahrzeuge) wurde 4,5 % mehr investiert und die Ausgaben für Forschung und Entwicklung stiegen um 0,4 %.



Die deutschen Ausfuhren legten im Jahresdurchschnitt 2018 weiter zu. Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen waren um 2,4 % höher als 2017. Die Importe nahmen im gleichen Zeitraum mit + 3,4 % stärker zu. In der Gesamtbetrachtung bremste rechnerisch der Außenbeitrag das Wachstum leicht (- 0,2 %).

Eckdaten zur Konjunktorentwicklung in Deutschland

Art	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Veränderung im % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)							
Reales Bruttoinlandsprodukt	0,5	2,2	1,7	2,2	2,2	1,5	1,5
Privater Konsum	0,6	1,0	1,7	2,1	1,8	1,0	1,5
Kosumausgaben des Staates	1,4	1,5	2,9	3,7	1,4	1,1	1,9
Bauinvestitionen	-1,1	2,2	-1,4	3,8	2,9	3,0	3,1
Wohnungsbauinvestitionen	-0,8	3,0	-0,7	5,0	3,0	3,7	4,0
Exporte	1,7	4,7	5,3	2,3	4,6	2,4	3,2
Arbeitsmarkt							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	42.319	42.671	43.071	43.642	44.269	44.837	45.241
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,6	0,8	0,9	1,3	1,4	1,3	0,9
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.950	2.898	2.795	2.691	2.533	2.340	2.170
Arbeitslosenquote	6,9	6,7	6,4	6,1	5,7	5,2	4,8

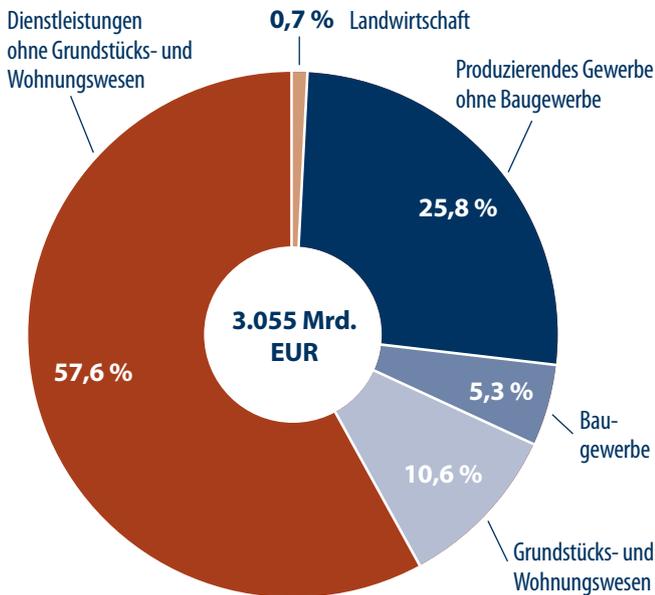
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2018 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2019 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2018/Anfang 2019

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2018 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung wieder deutlich um 1,1 % (in 2017 um 1,4 %) erhöhen. Traditionell liegt die Wachstumsrate dieses Wirtschaftsbereiches leicht unter dem Durchschnitt. Dies unterstreicht die tendenziell

geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325,1 Milliarden Euro.

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2018, nominal



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

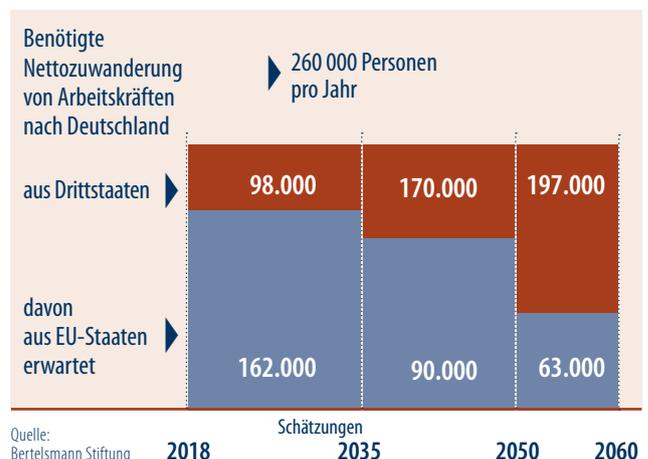
Trotz bestehender globaler Unsicherheiten wird in Deutschland für das laufende und das Folgejahr mit einer Fortsetzung der positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Jedoch gibt es deutliche Risiken durch die globalen Unsicherheiten für die künftige Wirtschaftsentwicklung unserer Exportnation. Auch die insgesamt gute bis hohe Kapazitätsauslastung und der zunehmende Fachkräftemangel könnten die Wirtschaftsleistungen negativ beeinflussen. Folgen könnten Preissteigerungen bei Energie, Nahrungsmittel und Mieten sein, welches die Inflationsrate auf dem Niveau von 2018 (+ 1,9 %) fortsetzt. Laut einem Spiegel-Bericht arbeitet das deutsche Finanzministerium bereits Notfallpläne aus, um zu verhindern, dass unsere Wirtschaft in eine Rezession abgleitet. Insofern wurde aus der Finanzkrise 2008 und den damals eingeleiteten Gegenmaßnahmen gelernt. 2019 – ein wirtschaftlich spannendes Jahr – wird von allen Marktteilnehmern vieles abverlangt, jedoch nach der Prognose des Bundes weiterhin Wachstum bringen.

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2018 mit rund 44,8 Millionen Menschen den höchsten

Stand seit 1991. Der Anstieg von 1,3 % resultiert hauptsächlich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland gleichen die altersbedingten demografischen Effekte aus. Insgesamt waren rund 562.000 Personen mehr erwerbstätig als im Vorjahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 5,2 % (Vorjahr 5,7 %). Auch für 2019 wird mit weiter rückläufigen Arbeitslosenzahlen gerechnet.

Deutschland profitiert zunehmend von den Veränderungen der Binnenmigration innerhalb der Eurozone. Aber auch die Nettozuwanderung aus anderen Drittstaaten kompensiert derzeit den Arbeitskräfteverlust durch die demografische Entwicklung. Nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) müsste die Nettozuwanderung bis 2035 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr aufweisen. Einer anderen von der Bertelsmann Stiftung im Auftrag gegebenen Studie zufolge braucht der deutsche Arbeitsmarkt mittel- und langfristig Jahr für Jahr mindestens 260.000 Zuwanderer. Ansonsten wird in einer alternden Gesellschaft das Angebot an Arbeitskräften ohne Migration bis zum Jahr 2060 um rund 16 Millionen Personen, also um fast ein Drittel, massiv schrumpfen.

Bertelsmann Studie Errechneter Bedarf



Aber bereits heute leidet unser Arbeitsmarkt unter Ärztemangel, Pflegenotstand, Fachkräftengpässe im Handwerk und Tausende öffentlich Bedienstete und Landwirte stehen vor dem Rentenalter. Ab etwa 2025 wird verstärkt die Baby-Boomer Generation in Rente gehen. Der Arbeitskräftemangel könnte sich erheblich verschärfen. Das geplante Zuwanderungsgesetz sollte daher möglichst schnell verabschiedet werden.

Die Bevölkerung in Deutschland hat sich nach dem letzten verfügbaren Datenstand (Mitte 2017 / 2018) auf 82,9 Millionen erhöht. Die Zahl der Asylbewerber ist erneut zurückgegangen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war erneut negativ (- 147.400 Personen). Mitte 2018 lebten 9,9 Millionen ausländische Staatsbürger in Deutschland. Die Einwohnerzahl 2017 von 82,9 Millionen verteilte sich auf 41,3 Millionen Haushalte. Davon waren 41,8 % beziehungsweise 75,3 % Ein- beziehungsweise Zweipersonenhaushalte.

Aus der Sicht von Darlehensnehmern war das Jahr 2018 weiterhin ein gutes Jahr. Das Zinsniveau war trotz diverser unterjähriger Schwankungen konstant niedrig. In allen Fristigkeitsbereichen waren die Effektivzinssätze stabil. Auch am Aktienmarkt ist eine Kurswende nicht in Sicht. Im historischen Vergleich sind die Aktienkurse deutlich überbewertet. Die Europäische Zentralbank treibt die Sorge um die Kreditvergabe weiterhin an. Zum Jahresende hatten sich die Finanzierungsbedingungen etwas verschlechtert. Die andauernde Niedrigzinspolitik führt in vielen Bereichen der Wirtschaft immer wieder zu Problemen. Rentable Geldanlagen sind kaum zu finden und die Anlageflucht in Immobilien hat vielfach zu Überbewertungen geführt.

Im Umfeld der nach wie vor politisch beeinflussten Märkte wird für 2019 von einer leichten Korrektur des Zinsniveaus nach oben ausgegangen. Nach wie vor ist in unserer heutigen Gesellschaft



das Kapital der bestimmende Faktor für das tägliche Streben der Politik, der Wirtschaft und der Konsumenten.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist eine der größten und wichtigsten Branchen der deutschen Volkswirtschaft. Rund 11 % der gesamten deutschen Wertschöpfung entfällt auf diese Branche. Die Investitionsdynamik der Wohnungsunternehmen ist ungebrochen. Jedoch hat sich die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten unterschiedlich entwickelt. In Schrumpfungsräumen, häufig eher peripher gelegene kleinere Städte sowie ländliche Kreise abseits der Ballungsräume, ist die Marktkonstellation mieterfreundlich, während in wachstumsorientierten Regionen eine angespannte Marktkonstellation vorherrscht.

Die Geschäftsaktivitäten der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft reichen von der Immobilienbewirtschaftung bis zu Vermittlung, Finanzierung, Planung und Bau von Gebäuden und anderen Immobilien. Die Definition von Immobilienwirtschaft schließt alle Aktivitäten, die zur Wertschöpfung im Rahmen des Lebenszyklus einer Immobilie beitragen, ein. Somit gehören Architekten, Bauunternehmer und Immobilienfinanzierer zur Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Die Anbieterstruktur auf dem deutschen



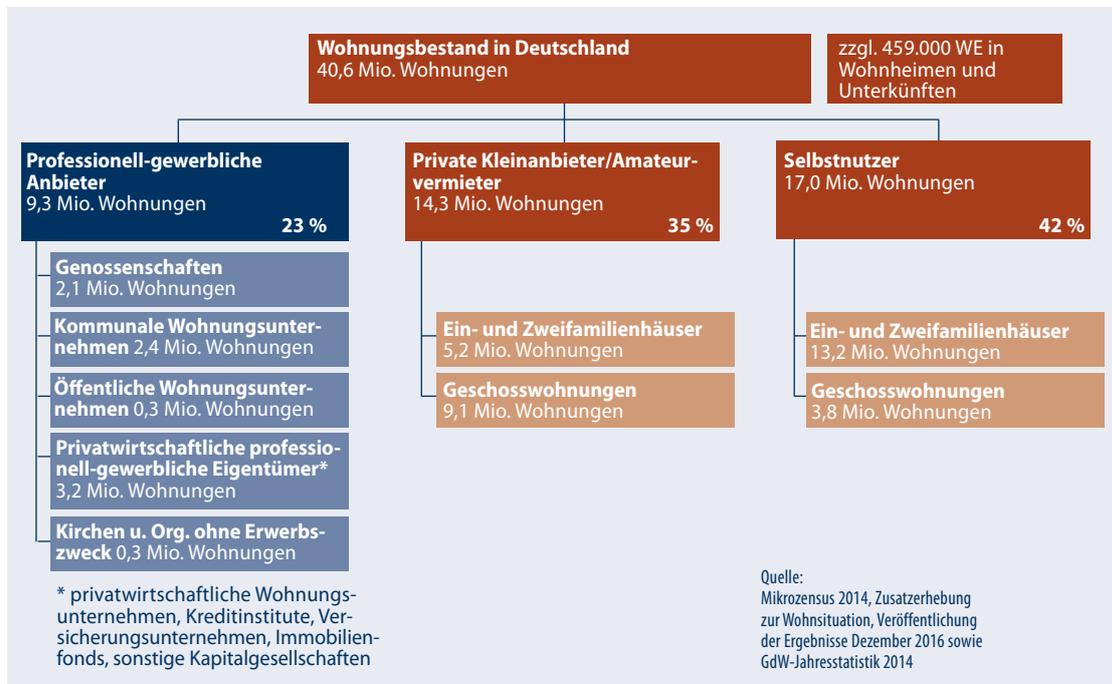
Karin Raab // Als Kind hatte ich eine wunderschöne Zeit in unserer Wohnung in der Ulmenstraße.

Nachdem ich dann lange im Ausland gelebt habe, konnte ich jetzt nach meiner Rückkehr, durch Zufall, tatsächlich wieder in dieselbe Wohnung bei der JuBa einziehen.

Hier fühl' ich mich zu Hause.

Wohnungsmarkt nach einer Zusatzerhebung
beim Mikrozensus 2014 stellt sich wie folgt dar:

Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt nach Zusatzerhebung Mikrozensus 2014



Immobilien bilden rund 82 % des gesamtwirtschaftlichen Kapitalstocks Deutschlands.

Die Bauwirtschaft bleibt eine wichtige Stütze der deutschen Konjunktur. Das Bauvolumen hat 2018 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher auf 399,9 Milliarden Euro zugelegt (+ 7,9 %). Hierbei entwickelte sich der Wohnungsbau wie in den Vorjahren überdurchschnittlich. In den Neubau beziehungsweise die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2018 rund 229,9 Milliarden Euro, welches ein Anstieg von + 8,6 % gegenüber dem Vorjahr darstellt. Dabei entfielen 2018 auf den Wohnungsneubau 73,1 Milliarden Euro und 156,8 Milliarden Euro auf Bauleistungen im Bestand. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich auch deutlich dynamischer als im Vorjahr und legte um 10,6 % zu, so dass 54,9 Milliarden Euro erreicht wurden. Mit einer Wachstumsrate um 5,7 % stagnierte der Wirtschaftsbau auf dem Vorjahresniveau und erreichte ein Volumen von 115,4 Milliarden Euro.

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt. Sie wird dies auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen von rund 430 Milliarden Euro und 2020 mit rund 460 Milliarden Euro gerechnet. Tragende Säule bleibt weiterhin der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real guten 3 % in diesem und im nächsten Jahr.

Die Bautätigkeit hat bundesweit jedoch leicht an Fahrt abgenommen. Die Hochphase des Baubooms aufgrund der sich entwickelnden Zinslandschaft, der hohen Baukosten sowie der Grundstücksverfügbarkeit insbesondere in den Ballungsgebieten ist allmählich vorbei. Der Bau neuer Wohnungen wird durch administrative Behinderungen und hohen Grunderwerbsteuern erschwert, so dass der jährliche Wohnungsbedarf auf Dauer kaum zu bewältigen ist. Dazu trägt auch die hohe Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite mit den Folgen auf steigende Preise für Bauleistungen bei den entsprechenden

Lohn- und Materialkosten bei. Auch die Gewinnmargen dürften sich spürbar erhöht haben.

Jedoch sind die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau grundsätzlich noch positiv. Allerdings werden auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich sinken. Als Folge einer Fortsetzung dieser Entwicklung ist ein Rückgang beim Wohnungsbau nicht auszuschließen, zumal politisch über Vergesellschaftung von Grund und Boden geredet wird.

Im Jahr 2018 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 352.000 neue Wohnungen auf dem Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem leichten Zuwachs von 1,2 % gegenüber dem Vorjahr. Der Genehmigungsboom ist damit nicht beendet. Baugenehmigungsverfahren werden mit der Stellung des Bauantrages für die Statistik erfasst, obwohl die Baugenehmigungen oft erst einige Monate später erteilt werden. So entstehen Vorzieheffekte bei Verordnungverschärfungen oder Sondereffekte für Flüchtlingsunterkünfte oder ähnliches.

Baugenehmigungen

	2017	2018*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
<i>Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)</i>	347.882	352.000	1,2 %
<i>darunter: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern</i>	112.987	111.000	-1,8 %
<i>davon: Einfamilienhäuser</i>	90.773	90.000	-0,9 %
<i>Zweifamilienhäuser</i>	22.214	21.000	-5,5 %
<i>darunter: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern</i>	172.404	182.000	5,6 %
<i>davon: Eigentumswohnungen</i>	78.515	86.000	9,5 %
<i>Mietwohnungen</i>	93.889	96.000	2,2 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik, *2018 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2018

Der Mietwohnungsbau legte 2018 etwas über dem Durchschnitt zu (+ 2,2 %). Deutlich stärker zogen hingegen die Zahlen für neu genehmigte Eigentumswohnungen an (+ 9,5 %). Jedoch werden 2018 mit rund 96.000 neu genehmigten Mietwohnungen die Anzahl der genehmigten Eigentumswohnungen wieder überschritten. Insgesamt lag das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau bei 182.000 Wohneinheiten, welches eine Steigerung im Vergleich zum Vorjahr um 5,6 % bedeutete.

Erneut gab es leichte Rückgänge bei den Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Genehmigungen sanken auf 111.000 Einheiten. Es ist festzustellen, dass das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau nun bereits seit sieben Jahren über den im Ein- und Zweifamilienhausbau liegt; vor allem das mit steigender Tendenz.

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rund 400.000 Wohnungen, davon rund 80.000 im sozialen und rund 60.000 im preisgünstigen Mietwohnungsbau. Auch leben 7 % der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung (Stand 2017), das heißt zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße. Gebremst wird die Entwicklung insbesondere durch den Mangel an baureifen und bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung.

Unklar bleibt aufgrund des makroökonomischen Umfelds auch die weitere Zinsentwicklung. Bei einer Zinswende ist tendenziell mit weniger Bauanträgen und damit sinkenden Genehmigungszahlen zu rechnen. Jedoch wird im laufenden Jahr 2019 das Genehmigungsvolumen angesichts der derzeit weiter günstigen Nachfrageindikatoren erneut moderat zulegen.

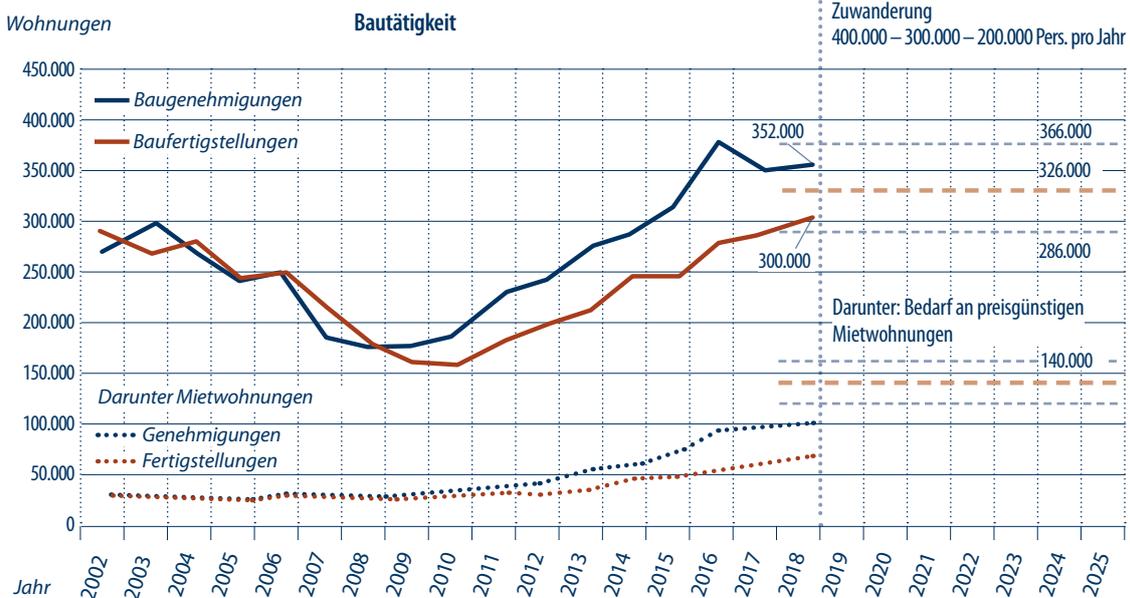
Die Nachfrage nach Wohnraum in den Städten ist nach wie vor groß, wenngleich viele Haushalte neuerdings wieder in das nahe Umland abwandern. Das Genehmigungsvolumen dürfte 2019 deutlich schwächer als in den Boomjahren um knapp 2,3 % auf 360.000 Wohneinheiten steigen.

Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung von ein- bis eineinhalb Jahren nach. Da die Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr frühestens Mitte Mai 2019 vorliegen, ist gemäß dem Hauptverband der Deutschen Bauindustrie für 2018 mit 330.000 bis 340.000 Baufertigstellungen zu rechnen. Im Vergleich zu den letzten verbuchten Fertigstellungen des Statistischen Bundesamtes erscheint

die Prognose hoch. Die Fachverbände der Immobilienwirtschaft gehen für 2018 von rund 300.000 fertig gestellten Wohnungen aus. Dies entspräche einer Steigerung von 5 %. Die Zahlen sind deshalb wahrscheinlicher, weil die vorhandenen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite heute weitgehend ausgelastet sind. Ein Indiz hierfür ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen beziehungsweise noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit warten 653.300 genehmigte Wohnungen noch auf ihre Fertigstellung. Damit setzte sich der seit 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs fort.

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 326.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Es existiert zudem noch ein aufgestauter Nachholbedarf auf den Wohnungsmärkten, der sich aufgrund der zu geringen Bautätigkeit in den Jahren 2010 bis 2017 ergeben hat.

Derzeitige Bautätigkeit und zukünftiger Wohnungsbedarf bis 2025 Fertigstellungen und Baugenehmigungen seit 2002

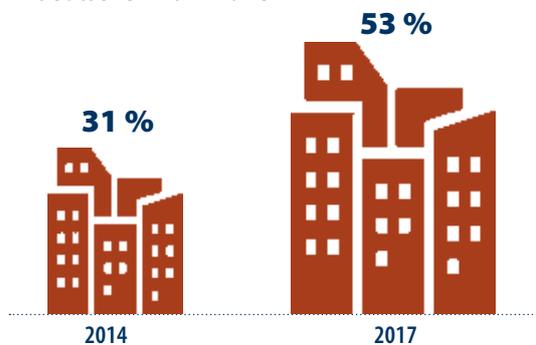


Quelle: Statistisches Bundesamt FS 5 - Reihe 1 Bautätigkeit, 2018 eigene Prognose

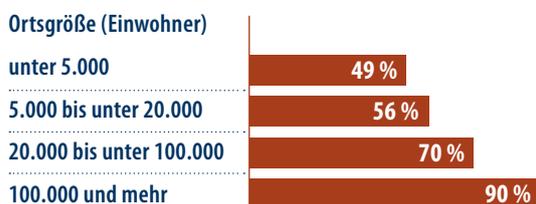
Die Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt ist nicht homogen. Sie ist regional zu betrachten. Gerade in Großstädten und Ballungsräumen ist sie kritisch. Wohnraum ist dort Mangelware. Die Herausforderungen, vor denen die Immobilienbranche steht, sind erheblich. Ständig steigende Auflagen, energetische Vorgaben und Abgaben, politische Akteure, die in der Vergangenheit oft nur reagierten statt zu agieren, die vollen Auftragsbücher der Bauunternehmen, fehlende bezahlbare Grundstücke, et cetera beeinflussen die Konjunkturbelange für das bezahlbare Segment an Wohnungen.

Der Investitionsbedarf in Bau und Unterhalt von Wohnungen ist in den letzten Jahren extrem angestiegen. Hierbei wächst der Bedarf mit der Einwohnerzahl einer Stadt eindeutig an.

Investitionsbedarf für den Bau und Unterhalt von Wohnungen in deutschen Kommunen



nach Regionen und Ortsgröße



Wohnungsbau ist eine Gemeinschaftsaufgabe von Politik und Wirtschaft. Es braucht ein konzentriertes Handeln aller Akteure im Sinne einer sozialen Marktwirtschaft, um dem Recht auf Wohnen für alle Bürger erfüllen zu können.



Die Bestandsmieten stiegen weiterhin moderat an. Im Jahresmittel 2017 lag der Anstieg der Nettokaltmieten im Bestand bei 1,6 %. Dieser Anstieg lag unterhalb der Inflationsrate (1,8 %) und war zugleich stärker als im Vorjahr (1,2 %).

Die Mieten bei Neu- und Wiedervermietung erreichten im Jahr 2017 im Bundesdurchschnitt 7,99 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Dieses entspricht einem Anstieg von 4,5 % gegenüber dem Vorjahr. Am stärksten kletterten die Mieten in den Großstädten mit über 500.000 Einwohnern. Hier werden bei Neu- und Wiedervermie-



Rainer Grebe // Kochen ist eine Leidenschaft von mir.

In meiner JuBa-Wohnung ist mir die schöne Küche besonders wichtig. Dort stehe ich gern am Herd oder schnipple frische Zutaten und bereite ein gutes Essen zu.

Das macht viel Freude und man hat das Gefühl sich etwas Gutes zu tun.

tung im Schnitt 10,54 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erhoben.

Durchschnittliche Neu- und Wiedervermietungsrenten in Deutschland 2006 – 2017

Angebotsrenten nettokalt
in EUR je m²

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Deutschland	5,99	6,01	6,07	6,12	6,20	6,38	6,59	6,82	7,06	7,29	7,65	7,99
<i>Westdeutschland</i>	6,32	6,34	6,41	6,46	6,54	6,72	6,93	7,16	7,40	7,64	8,03	8,37
<i>Ostdeutschland</i>	5,15	5,15	5,18	5,23	5,32	5,51	5,71	5,93	6,18	6,37	6,64	7,01

Veränderung der Angebotsrenten zum Vorjahr
in %

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Deutschland	-0,3	0,3	1,0	0,9	1,3	2,9	3,3	3,5	3,5	3,2	4,9	4,5
<i>Westdeutschland</i>	-0,3	0,4	1,1	0,8	1,2	2,7	3,1	3,3	3,3	3,3	5,1	4,2
<i>Ostdeutschland</i>	-0,1	-0,2	0,7	1,0	1,7	3,5	3,7	3,9	4,2	3,0	4,3	5,5

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH

Für die Mietwohnungen in Deutschland insgesamt ergibt sich unter Fortschreibung der Daten des Wohngeld- und Mietenberichts 2016 der Bundesregierung mit den Steigerungsraten des Mietenindex für das Jahr 2017 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,81 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Ausweislich der Jahresstatistik

aller Unternehmen des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) sind die Nettokaltmieten von 2016 auf 2017 um 13 Cent auf 5,64 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gestiegen. Damit liegen die Nettokaltmieten in den Beständen des GdW unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten.

Mietniveau bei GdW-Unternehmen 2017 fast 20 % unter dem Mietspiegelniveau

Mietspiegeldurchschnitt



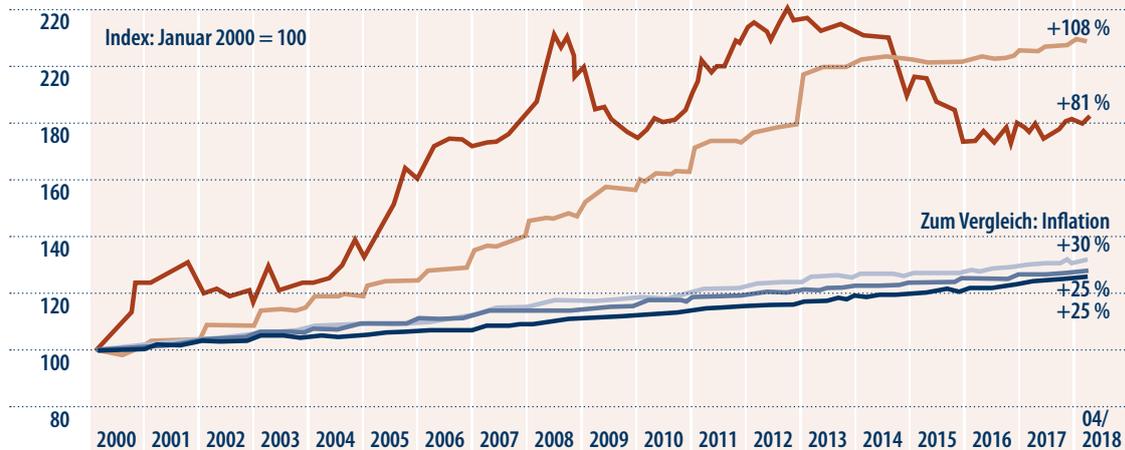
Quelle: GdW-Jahresstatistik 2017, F + B Mietspiegelindex 2017, Durchschnitt aller Städte mit Mietspiegel, 347 Städte und Gemeinden in Deutschland

In den Ballungszentren und Großstädten werden die Mieten in 2019 weiter steigen. Auch die Einführung der Mietpreisbremse im Jahr 2015 hat die Kostensteigerung nur leicht gemildert, zumal sie Neubauten von der Regelung ausgenommen hat. Ein merklicher preisdämpfender Effekt ist bis heute nicht deutlich erkennbar.

Zu den Wohnkosten gehören auch die Betriebskosten. Sie steigen weiter kontinuierlich. Im Durchschnitt zahlen Mieter 2,24 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Die größten Preiserhöhungen sind in den letzten Jahren durch steigende Energiepreise, Stromkosten und Steuern entstanden.

Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, Verbraucherpreisindex; Monatswerte bis 04/2018

Veränderung 01/2000 bis 04/2018

So sammeln sich derzeit im Strompreis alle Kosten der Energiewende. Faire Wettbewerbsbedingungen sind im Wärmemarkt nicht gegeben. Selbst bei warmen Wintern und der Nutzung individueller Einsparungen bei Stromverbräuchen entspricht die Reduzierung nicht den tatsächlichen Gegebenheiten, die einen Anreiz zum Sparen liefern. Einsparungen sollten sich für Vermieter und Mieter lohnen.

Auch die umstrittene neue Grundsteuerreform lässt Mietsteigerungen befürchten. Allein der angedachte hohe Verwaltungsaufwand durch

die Bürokratie wird die wichtigste Einnahmequelle der Kommunen schmälern. Auch das Wohnen gerade in Ballungszentren könnte aufgrund des angedachten Modells der Berechnung seinen Status der Bezahlbarkeit verlieren.

Die GdW-Unternehmen haben insgesamt große Anstrengungen in die weitere Professionalisierung des Betriebskostenmanagements gesteckt. In den vergangenen Jahren investierten die GdW-Unternehmen gut 32 Millionen Euro in die Modernisierung ihrer Bestände, das entspricht fast 8,8 Millionen Euro pro Tag.

Zwischen 2010 und 2015 sind die 78 Großstädte in Deutschland um mehr als 1,2 Millionen Einwohner beziehungsweise um 4,9 % gewachsen. Allein die sieben größten deutschen Städte gewannen innerhalb von fünf Jahren mehr als 600.000 neue Einwohner. Dies entspricht einem Plus von 6,6 %. Die Konsequenz des Wachstumsschubs ist die Zunahme der Siedlungsdichte. Dabei überlagern sich derzeit zwei Trends. Während die Zuwanderungszahlen aus dem

Ausland gestiegen sind, geht die Binnenwanderungsbilanz in den Großstädten zurück.

Auch Frankfurt am Main ist hiervon betroffen. Viele wollen nach wie vor in der Großstadt wohnen, weichen aber ins Umland aus. Dieses verdeutlicht auch die Tabelle der Wohnungsmarktbeobachtung aus dem Tätigkeitsbericht 2017 des Amtes für Wohnungswesen Frankfurt am Main.

Wohnungsmarktbeobachtung

	2017	2016	2015	2014
Einwohner (mit Haupt- und Nebenwohnsitz) ¹	772.875	761.703	756.988	740.889
<i>Personen über 60 Jahre</i>	158.276	156.299	155.124	153.857
Haushalte	416.615	415.172	415.054	401.421
<i>Anteil Ein-Personenhaushalte</i>	53,70 %	54,50 %	54,90 %	54,20 %
<i>durchschnittliche Haushaltsgröße</i>	1,84	1,82	1,81	1,83
Wohnungsbestand	⁴	378.472	375.006	371.790
Wohnungsdefizit (rechnerischer Fehlbestand ²)	⁴	36.700	40.048	29.631
Versorgungsgrad	⁴	91,2 %	90,4 %	92,6 %
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	564.826	551.231	541.805	527.999
<i>Einpendler</i>	362.450	354.397	350.454	341.892
<i>In Frankfurt wohnhaft</i>	297.069	286.955	275.762	265.260
<i>Auspendler</i>	95.074	90.523	84.722	80.404
Arbeitslose	22.108	24.058	24.382	25.429
<i>Arbeitslosenquote</i>	5,6 %	6,2 %	6,4 %	6,9 %
Empfänger/innen von Sozialleistungen³	⁴	96.753	96.780	92.356
Baufertigstellungen (Wohnungen)	4.901	3.669	3.333	2.968
<i>Reinzugang (Zugang abzgl. Abbruch)</i>	4.722	3.466	3.212	2.801
Verkauf von Neubau-Eigenheimen (Anzahl)	41	42	39	47
Verkauf von Neubau-Eigentumswohnungen (Anzahl)	1.354	1.399	1.700	1.435
<i>durchschnittliche Kaufpreise je qm</i>	5.340	4.760	4.310	3.960
Verkauf von Eigentumswohnungen (insgesamt)	3.854	4.568	4.587	4.176

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

² Wohnungsbestand – Haushalte; nicht enthalten in dieser Zahl ist die sog. Leerstandreserve (3 % des Wohnungsbestands).

³ ALG II, Sozialgeld, Hilfe zum Lebensunterhalt, Grundsicherung, Asylbewerberleistungen

⁴ Bei Redaktionsschluss noch nicht verfügbar

Frankfurt am Main übt eine hohe Anziehungskraft aus. Hier gibt es ein großes Angebot an Arbeitsplätzen, eine sehr gute soziale Infrastruktur und vor allem eine positive Lebenskultur. Auf begrenztem Raum bietet Frankfurt am Main Lebensqualität für seine Bevölkerung. Was fehlt sind bezahlbare Wohnungen für die bürgerliche Mitte. Der Wohnungsmarkt in Frankfurt am Main ist geprägt durch eine überhöhte Nachfrage nach Wohnraum. Unsere Genossenschaft leistet ihren „gemeinnützigen“ Beitrag für das Leben in Frankfurt am Main. Wir werden den Wohnungsmarkt im Rahmen unserer Möglichkeiten und auf Basis unseres satzungsmäßigen Auftrages bedienen und bezahlbares und sicheres Wohnen auf Dauer gewährleisten.

An unserem zweiten Standort in Weiterstadt hat sich die Vermietungssituation verbessert. Durch das Belegungsrecht des Regierungspräsidiums Darmstadt und bei dessen Verzicht durch eigene Akquiseanstrengungen war die Vermietung

stets sichergestellt. Bedingt durch das Umfeld mit den wirtschaftlichen Gegebenheiten wird dieses künftig so bleiben.

Viele Haushalte müssen mehr als ein Drittel ihres Einkommens für Mieten und Wohnnebenkosten ausgeben. Damit wächst die Gefahr, in finanzielle Schwierigkeiten zu geraten. Die Miete darf für die Haushalte nicht zum Überschuldungsrisiko werden. Die Mietkosten sollten nicht höher als 30 % des verfügbaren Haushaltseinkommens sein.

Wohnungsgenossenschaften gewinnen vor diesem Hintergrund aktueller wohnungspolitischer Herausforderungen, wie dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum, auch für Geringverdiener und die bürgerliche Mitte eine immer größere Bedeutung. Wir bieten Mietsicherheit, bezahlbare Mieten und ein Dauernutzungsrecht. Wir gewährleisten einen Schutz vor Verdrängung und Kündigung. Wir bieten Nachhaltigkeit in allen Facetten!



III. Geschäftstätigkeit der JuBa Genossenschaft

Unser Ziel ist die Versorgung unserer Mitglieder mit preiswertem und sicherem Wohnraum. Dies bedeutet, den bestehenden Wohnraum stets den Bedürfnissen der Nutzungsberechtigten in allen ihren jeweiligen Lebenssituationen anzupassen und auf Dauer zu erhalten. Ebenfalls ist unser Versorgungsauftrag auf die besondere Dienstleistung rund ums Wohnen zu ergänzen. Dauernutzungsverhältnisse sind langfristig einzugehen. Dazu gehört aber auch die Beachtung aller rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten. Deutschland wird vielfältiger. Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung, insbesondere vor dem Hintergrund der starken Zuwanderung und der Alterung der Gesellschaft, muss auch von uns beachtet werden. Es gibt mehr Wohlstand, aber auch ein zunehmendes Armutsrisiko, vor allem das Risiko für Altersarmut, welches in unseren künftigen Bestrebungen für die Gemeinschaft in der Nachhaltigkeit abzubilden ist.

Die Entwicklung der Wohnkostenbelastung stellt ebenfalls eine besondere Herausforderung dar. Allgemeine Erkenntnisse für Wohnungskriterien spielen jedoch die größte Rolle. Angesichts des demographischen Wandels, der Digitalisierung, der Werteveränderung innerhalb der Gesellschaft und der Individualität jedes Einzelnen ist das, was Mieter wollen, tagtäglicher Bestandteil unserer Geschäftstätigkeit.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden keine Neubauten fertiggestellt. Die notwendigen Abstimmungen bezüglich der Anforderungen an Stellplätzen für einen Neubau von 24 Wohnungen in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim mit der Stadtplanung und Bauaufsicht sind erfolgreich abgeschlossen worden. Wir gehen heute davon

aus, dass nach erfolgter Ergänzungsgenehmigung durch die Stadt Frankfurt am Main mit einem Baubeginn in 2020 gerechnet werden kann.

Der Bau von zwölf neuen Wohnungen in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim im Rahmen einer Dachaufstockung wurde begonnen. Die Fertigstellungen und Neuvermietungen für sieben Wohnungen sind bereits erfolgt. Die restlichen Wohnungen werden Ende 2019 fertiggestellt sein.



Das Umlegungsverfahren für das Neubaugebiet Leuchte in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim ist nach nunmehr mehr als fünfzehn Jahren abgeschlossen worden. Uns wurden zwei Parzellen zugewiesen, die direkt an unser Wohnquartier Leuchte 49 – 63 in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim angrenzen. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand bereitet die Stadt Frankfurt am Main derzeit alle Erschließungsgegebenheiten, inklusive der Lösung bei der bestehenden Grundwasserproblematik, vor. Heute gehen wir davon aus, dass eine Bebaubarkeit hoffentlich ab 2021 erfolgen wird.

Im Berichtsjahr wurde die Modernisierungsmaßnahme in der Leuchte 53 – 63 in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim begonnen. Die erste Bauphase ist bis auf die Aufstellung der neuen vorgelagerten Aufzugstürme weitgehend abgeschlossen.



Bei der zweiten Bauphase kam es aufgrund eines Ausfalls eines Handwerksbetriebes zu Verzögerungen. Diese konnten im Rahmen von Neuverhandlungen zeitlich kompensiert werden, sodass weiterhin eine Fertigstellung ohne die Wiederherstellung der Außenanlagen für Ende 2019 zu erwarten ist.

Die Modernisierungsmaßnahme Wilhelmshöher Straße 47 – 55 in Frankfurt am Main / Seckbach ist vorbereitet, in den Gremien erörtert und beschlossen worden. Das notwendige Baugenehmigungsverfahren wurde mittlerweile beantragt. Demnächst erfolgen die notwendigen rechtlichen Ankündigungen gegenüber den betroffenen Mietern. Gleichzeitig werden wir im Rahmen einer Mieterversammlung die notwendige Informationstransparenz für die betroffenen Mitglieder gewährleisten.

Auch sind wir in Ankaufsverhandlungen eines bebauten Grundstücks eingestiegen. Das Areal würde sehr gut in dem bestehenden Umfeld unserer Liegenschaften passen. Ebenfalls wäre die Zukunftsfähigkeit bei einem Ankauf des Portfolios umfassend gegeben. Die Gremien haben im Rahmen zahlreicher Erörterungen dem Erwerb zugestimmt. Der Notarvertrag wurde Anfang 2019 abgeschlossen. Der wirtschaftliche Übergang ist mit dem 01.04.2019 gegeben.





Marco Di Nino und Wolfgang Rubach // Wir haben hier bei der JuBa eine schöne, zentral gelegene Wohnung in Frankfurt-Sachsenhausen gefunden.

Marcos großes Hobby ist die Zauberei, privat und bei Veranstaltungen. Da ist es manchmal schon eine kleine Herausforderung, auch sein ganzes Zauber-Equipment unterzubringen.

Ebenso wurde in 2018 der 5 Jahres-Plan aufgrund der vielfältigen Erkenntnisse aus dem neuen Instandhaltungsportfolio überarbeitet und in den Gremien erörtert. Bedingt durch die derzeit laufende und die bereits geplante Modernisierung ist keine neue Priorisierung festgelegt worden.

Das Geschäftsjahr 2018 war durch zahlreiche Instandhaltungsmaßnahmen, wozu auch die Wiederherstellung von Wohnungen gehört, geprägt.



So konnte die Vermietungswürdigkeit und -fähigkeit für den Gesamtbestand sichergestellt werden. Wir haben unsere Wohnungsbestände laufend auf einen aktuellen und zukunftsfähigen Stand gehalten, sowie ökonomisch bewirtschaftet. Die Anforderungen des Gesetzgebers, der Öffentlichkeit, der Politik und der Mitglieder, wie auch unsere eigenen Ansprüche, wurden erfüllt. Unsere Selbstverwaltung im Tagesgeschäft gewährleistet Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit. Das notwendige Wachstum wurde durch unser wirtschaftliches Handeln generiert.

Im Berichtsjahr haben Aufsichtsrat und Vorstand in gemeinsamen Sitzungen vielfältige Themen erörtert, notwendige Beschlüsse gefasst und damit Sorge getragen, den Fortbestand der JuBa Genossenschaft zu sichern. Die Gremien haben sich ihrer Verantwortung gestellt und werden dies auch weiterhin in sachlicher und objektiver Art und Weise tun.

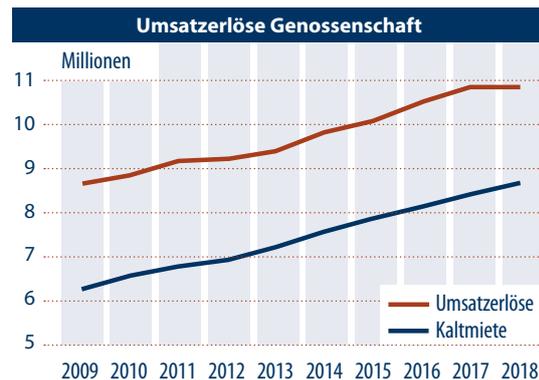


Im Geschäftsjahr 2018 beträgt die Bilanzsumme 70.920.452,85 Euro. Das Gesamtvermögen hat sich um 4,2 % erhöht. Dieser Zuwachs geht hauptsächlich einher mit der Erhöhung des Anlagevermögens (+ 4,3 %) und der minimalen Verminderung des Umlaufvermögens (- 0,4 %).

Der Bilanzgewinn beträgt:

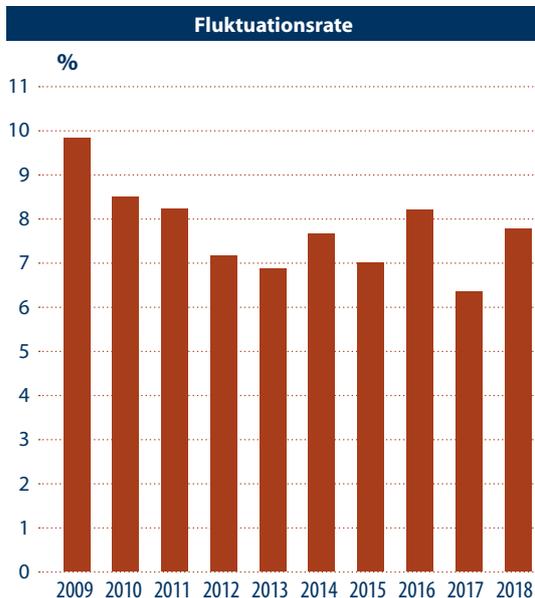
	Euro
Jahresüberschuss 2018	727.472,85
Einstellung in die gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	75.000,00
Bilanzgewinn 2018	652.472,85

Die Umsatzerlöse der Genossenschaft werden aus der Hausbewirtschaftung des eigenen Bestandes erzielt. Es sind 10,842 Millionen Euro Erlöst worden. Hierbei betrug die Kaltmiete 8,624 Millionen Euro.



Es wurde im Berichtsjahr eine durchschnittliche Miete in Höhe von 6,98 Euro pro qm Wohnfläche und Monat (im Vorjahr 6,81 Euro) erhoben. Hierbei führten Mietanpassungen, die auf Basis gesetzlicher Vorschriften und unternehmerischer Erfordernisse vor allem bei Neuvermietungen durchgeführt wurden, zu gestiegenen Einnahmen. Unsere Miete, die dem mittleren Preissegment im Rhein-Main-Gebiet entspricht, zeigt, dass wir preiswerte Wohnraumversorgung aktiv für unsere Mitglieder beziehungsweise Mieter betreiben. Weiterhin ist erkennbar, dass durchaus weitere Ausschöpfungsmöglichkeiten bei der Kaltmiete vorhanden sind, die den Schluss zulassen, Wirtschaftlichkeit geht auch ohne horrende Mieterlöse.

Der Wohnungsbestand der JuBa Genossenschaft unterliegt Fluktuationsraten, die größtenteils durch Sterblichkeitsraten oder durch dienstliche Versetzung der Wohnungsnutzer bedingt sind.



Dadurch bedingt besteht ein erhöhter Bedarf an Wiederherstellungs- und Sanierungsaufwendungen sowie von Akquisitionskosten bei Mieterwechsel. Unser jährliches Wohnungsmodernisierungsprogramm hilft uns, Leerstand zu vermeiden. Ein „echter“ Leerstand war in 2018 nicht zu verzeichnen.

Die Bewertung der Forderungen unterlag auch im Geschäftsjahr der besonderen Beobachtung. Dem kaufmännischen Vorsichtsgebot wurde in vollem Umfang Rechnung getragen. Die Erlösschmälerungen aus den Sollmieten von 221,8 T€ (davon aus Bautätigkeit 78,5 T€), die Forderungsausfälle von 18,2 T€ und die Kosten für Miet- und Räumungsklagen von 10,4 T€ betragen zusammen 2,95 % (im Vorjahr 1,97 %) der Sollmietenerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Bei näherer Betrachtung ist erkennbar, dass die Steigerung dem Umstand der umfassenden Bautätigkeit Rechnung trägt. Demgegenüber wurden Erlöse aus wertberechtigten Mietforderungen der Vorjahre über 5,8 T€ erzielt. Im Rahmen des genossenschaftlichen Auftrages ist die JuBa Genossenschaft stets bemüht, den Ausfall zu minimieren und im Interesse der Gemeinschaft zu agieren.

Bedingt durch die Altersstruktur des Häuserbestandes besteht die Notwendigkeit weiterer Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Hierzu werden Jahr für Jahr auf Basis des neu geschaffenen Instandhaltungsportfolios die entsprechenden Programme und Pläne fortgeschrieben. Derzeit besteht neben dem erhöhten Bedarf an Großmodernisierungen die Notwendigkeit, vermehrt Wohnungsanierungen zu betreiben.

Baualterklasse Mehrfamilienhäuser	Anzahl Gebäude	WE	qm Wohnfläche
1949 – 1957	20	135	9.337,80
1958 – 1968	30	287	20.909,99
1969 – 1978	8	141	11.145,63
1979 – 1988	18	224	17.044,85
1989 – 1998	9	112	7.165,02
1999 – 2008	24	237	15.911,57
2009 – 2018	29	307	21.425,92
ohne Gebäude mit ausschließlich Gewerbe	138	1.443	102.940,78

Den Geschäftsaktivitäten aus der Satzung ist die Verwaltung stets nachgekommen. Sie hat allen Gegebenheiten und Notwendigkeiten aus den Wünschen, Anforderungen und Verpflichtungen von Mitgliedern und Dritten im Sinne des genossenschaftlichen Handelns umgesetzt. Selbsthilfe, Selbstorganisation und Selbstverwaltung wurden gelebt und erfüllt. Der Vorstand dankt unseren Mitgliedern, Geschäftspartnern, Förderern, Unterstützern und vor allem den Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die erbrachten Leistungen. Die Freude auf eine weitere erfolgreiche Zusammenarbeit im Interesse und im Sinne des Leitbildes

unserer Genossenschaft zeichnet unser Streben nach Nachhaltigkeit und soziales Handeln aus. Unsere Gemeinschaft ist einzigartig im Sinne der sozialen Marktwirtschaft und bildet ein Grundpfeiler der heutigen Gesellschaft. Wir freuen uns auf eine nachhaltige Zukunft im Sinne unserer Gemeinschaft.



Ihr Zuhause



IV. Wirtschaftliche Lage der JuBa Genossenschaft

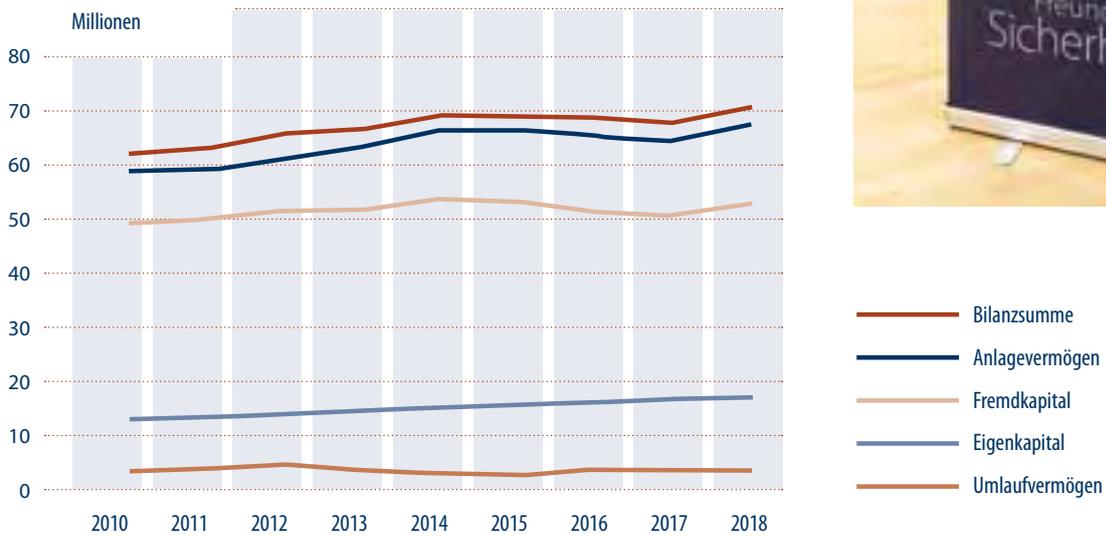
1) Die Vermögenslage

Die Bilanzstruktur hat sich wie folgt entwickelt:

	2018		2017		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur						
Anlagevermögen	67.647,9	95,4	64.830,6	95,2	2.817,3	4,3
Umlaufvermögen	3.271,9	4,6	3.284,1	4,8	-12,2	-0,4
Rechnungsabgrenzungsposten	0,7	0,0	0,6	0,0	0,1	16,7
Gesamtvermögen	70.920,5	100,0	68.115,3	100,0	2.805,2	4,1
Fremdmittel	53.744,1		51.624,1		2.120,0	4,1
Reinvermögen	17.176,4		16.491,2		685,2	4,2
Reinvermögen am Jahresanfang	16.491,2		15.917,9			
Vermögenszunahme	685,2	4,2	573,3			

	2018		2017		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Kapitalstruktur						
Geschäftsguthaben	3.850,2		3.820,4		29,8	0,8
Rücklagen	12.673,7		12.144,6		529,1	4,4
Bilanzgewinn	652,5		526,2		126,3	24,0
Eigenkapital	17.176,4	24,2	16.491,2	24,2	685,2	4,2
Rückstellungen	525,5	0,7	710,3	1,0	-184,8	-26,0
Dauerverbindlichkeiten	49.087,0	69,2	46.930,0	68,9	2.157,0	4,6
Andere Verbindlichkeiten	4.131,6	5,8	3.983,8	5,8	147,8	3,7
Verbindlichkeiten	53.218,6	75,0	50.913,8	74,7	2.304,8	4,5
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtkapital	70.920,5	100,0	68.115,3	100,0	2.805,2	4,1

Die Aktivierungspolitik bei Maßnahmen aus Großmodernisierungen hat das Gesamtvermögen der JuBa Genossenschaft erhöht. Die bilanzierten Aufwendungen betragen rund 4,421 Millionen Euro. Unter Beachtung der Abschreibungen für Anlagegüter und anderen weiterer Vermögenseinflüsse beträgt die Erhöhung des Gesamtvermögens 2.805,2 T€ (im Vorjahr 668,5 T€ Verringerung).

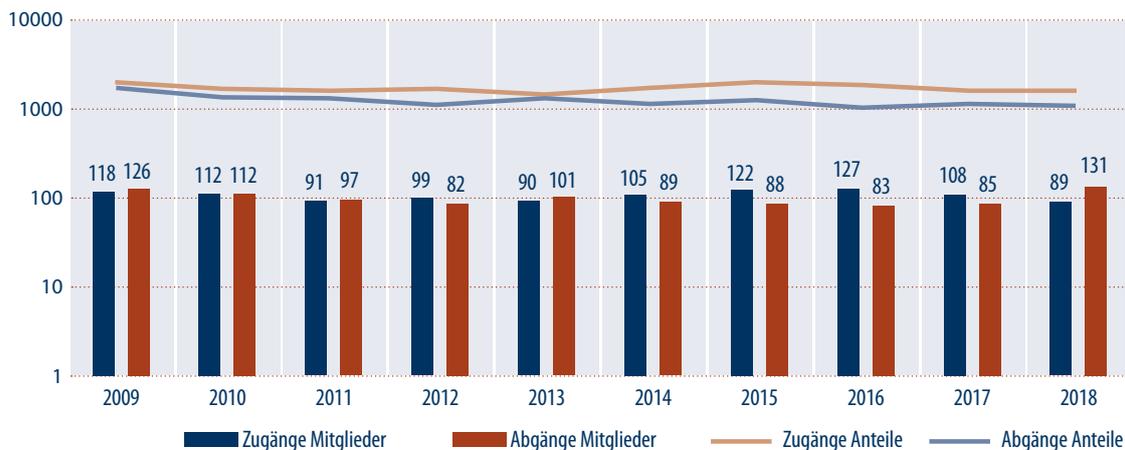


Die verbleibenden Mitglieder halten ein Geschäftsguthaben in Höhe von 3,58 Millionen Euro (Vorjahr 3,66 Millionen Euro). Die JuBa Genossenschaft konnte erstmalig keine Vermehrung verzeichnen. Dieses hängt mit den bilanziellen Aus-

wirkungen der verkürzten Auseinandersetzung mit den ausgeschiedenen Mitgliedern zusammen. Stichtagsbezogen hat sich das Geschäftsguthaben um 29,8 T€ erhöht. Die Bewegungen in der Mitgliederliste stellen sich wie folgt dar:

	Anzahl Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2018	1.720	23.009
Korrekt. Abgang Vorjahr	2	8
Zugänge 2018	89	1.278
Abgänge 2018	131	1.843
Stand 31.12.2018	1.676	22.436

Zu- und Abgänge Mitglieder



Die wichtige unternehmerische Ausrichtung zur Stärkung des Eigenkapitals war 2018 erfüllt worden. Das Eigenkapital erhöhte sich absolut um 685,2 T€ (Vorjahr 573,4 T€). Auch konnte die Entwicklung gerade ungeachtet der doppelten Belastungen von Abgängen aufgrund der Verkürzung der Auseinandersetzungsfrist der Eigenkapitalquote stabil gehalten werden. Sie erreicht 24,22 % (im Vorjahr 24,21 %).

Die Eigenkapitalrentabilität ist weiterhin positiv. Es wurde seit 2013 (5,6 %), über 2014 (4,0 %), 2015 (1,5 %), 2016 (2,5 %) und 2017 (3,6 %) wieder ein positiver Zinssatz (4,2 %) erreicht. Die Quote festigt das wirtschaftliche Handeln und die Nachhaltigkeit im Sinne des Unternehmenszwecks.

Nachfolgende weitere Kennzahlen verdeutlichen die erheblichen Anstrengungen und erfolgreichen Bemühungen für die Verbesserung der Vermögenslage.

	2014	2015	2016	2017	2018
<i>Eigenkapital je qm Wohnfläche</i>	148,60 €	150,27 €	154,66 €	160,24 €	166,86 €
<i>Gesamtguthaben je qm Wohnfläche</i>	33,22 €	33,79 €	35,02 €	35,54 €	34,73 €
<i>Langfristiges Fremdkapital je qm Wohnfläche</i>	485,63 €	483,44 €	469,44 €	455,99 €	476,85 €
<i>Anlagendeckungsgrad</i>	97,49 %	97,74 %	98,01 %	97,83 %	97,95 %
<i>Gesamtkapitalrentabilität</i>	2,81 %	2,24 %	2,38 %	2,52 %	2,55 %
<i>Return on Investment</i>	0,88 %	0,33 %	0,58 %	0,86 %	1,03 %

Weitere Werthaltigkeiten sind durch Wohnungsneubau, Großmodernisierungsmaßnahmen, Wohnungsmodernisierungen und Instandhaltungsleistungen gegeben. Dabei steigt der Wert der einzelnen Immobilie und damit verbunden der Wert der JuBa Genossenschaft. Die Nachhaltigkeit, verbunden mit Tradition und Moderne, bleibt künftig weiterhin gesichert.

2) Die Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2018 sind, wie in all den Vorjahren auch, die wirtschaftlichen Verhältnisse der Finanzstruktur geordnet. Die Mittelverwendung und -herkunft aus der Bilanz 2018 zeigt sich wie folgt:

Aktiva			Veränderungen	
	2018	2017	Mittelverwendung	Mittelherkunft
	T€	T€	T€	T€
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	25,5	37,6		12,1
<i>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte</i>				
- mit Wohnbauten	59.652,7	61.056,7		1.404,0
- mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.915,6	2.028,5		112,9
- ohne Bauten	60,3	60,3		0,0
<i>Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>	139,8	145,1		5,3
<i>Anlagen im Bau</i>	5.602,9	1.410,6	4.192,3	
<i>Bauvorbereitungskosten</i>	251,1	91,8	159,3	
<i>Unfertige Leistungen</i>	2.396,2	2.364,9	31,3	
<i>Andere Vorräte</i>	9,1	2,8	6,3	
<i>Forderungen aus Vermietung</i>	29,6	44,6		15,0
<i>Sonstige Vermögensgegenstände</i>	64,9	109,6		44,7
<i>Flüssige Mittel</i>	772,1	762,2	9,9	
<i>Andere Rechnungsabgrenzungsposten</i>	0,7	0,6	0,1	
Bilanzsumme Aktiva:	70.920,5	68.115,3	4.399,2	1.594,0

Passiva			Veränderungen	
	2018	2017	Mittelverwendung	Mittelherkunft
	T€	T€	T€	T€
<i>Geschäftsguthaben</i>				
- der mit Ablauf des GJ ausges. Mitglieder	270,0	163,0		107,0
- der verbleibenden Mitglieder	3.574,8	3.657,4	82,6	
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	5,4	0,0		5,4
<i>Gesetzliche Rücklage</i>	1.580,0	1.505,0		75,0
<i>Bauerneuerungsrücklage</i>	6.077,0	5.623,0		454,0
<i>Andere Ergebnisrücklagen</i>	5.016,6	5.016,6		0,0
<i>Jahresüberschuss</i>	727,5	586,2		141,3
<i>Einstellung in Ergebnisrücklagen</i>	-75,0	-60,0	15,0	
<i>Steuerrückstellungen</i>	0,0	0,0		0,0
<i>Sonstige Rückstellungen</i>	525,5	710,3	184,8	
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	47.875,3	45.700,0		2.175,3
<i>Verbindlichkeiten g. anderen Kreditgebern</i>	1.211,7	1.230,0	18,3	
<i>Erhaltene Anzahlungen</i>	3.023,7	3.000,6		23,1
<i>Verbindlichkeiten aus Vermietung</i>	33,0	35,2	2,2	
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	1.039,8	902,2		137,6
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	35,2	45,8	10,6	
<i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>	0,0	0,0		0,0
Bilanzsumme Passiva:	70.920,5	68.115,3	313,5	3.118,7



Sasun Izci // Bei meiner Wohnung von der JuBa bin ich besonders glücklich über den Balkon. Ich freue mich immer wieder, wenn es Frühling wird.

Dann kann ich endlich auch wieder meine geliebten Kräuter in meinen Blumenkästen ziehen.

Die sind sehr gesund und schmecken noch dazu besonders lecker!

Unsere Genossenschaft kann nach den Berechnungen zum Cash Flow Investitionen in Höhe von 2.374,9 T€ (Vorjahr 2.112,6 T€) selbst refinanzieren. In dieser Höhe könnten liquide Mittel in unseren Bestand investiert werden, ohne dass wir neue Schulden als Fremdkapital in Anspruch nehmen müssten. Auch bedeutet dieses, dass zum Beispiel eine Großmodernisierungsmaßnahme mit einem Plankostenvolumen in Höhe von rund 5,94 Millionen Euro mit einem Eigenanteil von 40 % durchgeführt werden könnte.

Kontokorrentkreditlinien bestehen, wie auch im Vorjahr, über 800,0 T€. Die Kreditlinie wurde in geringfügiger Höhe an 12 Tagen in Anspruch genommen. Insofern war die Liquidität jederzeit sichergestellt, was auch künftig unter Beachtung aller hauswirtschaftlichen Gegebenheiten und des Investitionsvolumen zu erwarten ist.

Im Geschäftsjahr 2018 fanden Darlehensprolongationen für die Großmodernisierungsmaßnahme inklusive Dachaufstockung in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim statt. Daneben wurde im Rahmen des Darlehensportfolio ein Darlehen durch den Auslauf der Zinsbindungsfrist neu prolongiert. Das Risiko aus dem Darlehensportfolio im Hinblick auf Vertragslaufzeiten und auf eine Abhängigkeit von einem Kreditgeber ist weiterhin gering. Auch haben wir für unsere Refinanzierungen eine neue Geschäftspartnerschaft eingehen können. Wie in den Vorjahren auch werden künftige Annuitätsreserven in unserem Bestand umfassend reinvestiert.

Die Ableitung des geldrechnungsmäßigen Ergebnisses aus dem Jahresabschluss 2018 schließt mit:

	2016 T€	2017 T€	2018 T€
<i>Wirtschaftlicher Überschuss</i>	348,1	467,5	771,6
<i>Abschreibungen (insgesamt) / Geldbeschaffungskosten</i>	1.629,5	1.612,1	1.628,7
<i>Planmäßige Tilgungen von Darlehen</i>	-1.425,9	-1.424,9	-1.398,0
<i>Mehreinnahme</i>	551,7	654,7	1.002,3

Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr um 347,6 T€ ist auf das gute Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung zurückzuführen.

Weiterhin werden künftige Investitionstätigkeiten grundsätzlich aus dem Wirtschafts- und Finanzplan eines jeden Geschäftsjahres refinanziert. Ausnahmen bleiben aktivierungsfähige Aufwendungen. Dieser Wertezuwachs wird satzungskonform zum größten Teil fremdfinanziert und bleibt insgesamt dem Wirtschaftlichkeitsgebot geschuldet. Damit ist die Wirtschaftlichkeit und die Finanzlage der JuBa Genossenschaft stets gewährleistet. Wir werden auf Dauer fortbestehen!

3) Die Ertragslage

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

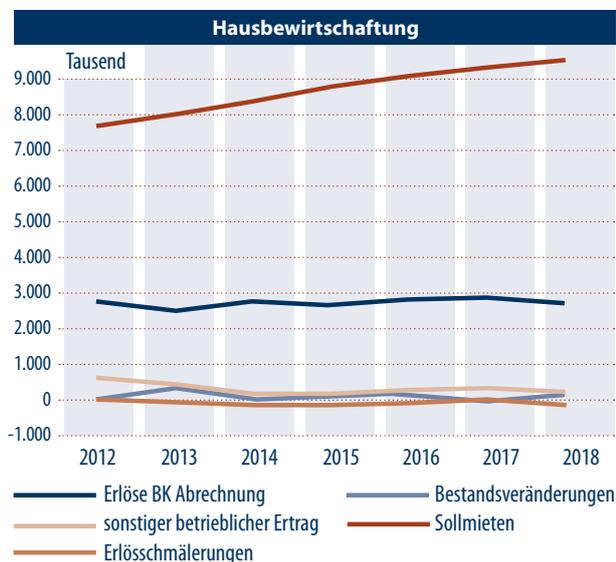
Im Jahr 2018 konnte das wirtschaftliche Ergebnis wieder einen Jahresüberschuss ausweisen. Er beträgt 727.472,85 Euro und setzt sich wie folgt zusammen:

	2014 T€	2015 T€	2016 T€	2017 T€	2018 T€
<i>Hausbewirtschaftung</i>	670,9	264,8	452,1	565,3	891,7
<i>Finanzergebnis</i>	18,3	12,7	0,3	0,1	0,4
<i>Mitgliederbetreuung</i>	-78,6	-86,3	-104,3	-97,9	-120,4
<i>Ordentliche Rechnung</i>	610,6	191,2	348,1	467,5	771,7
<i>Außerordentliche Rechnung</i>	-2,2	39,9	48,7	118,7	-44,2
<i>Jahresüberschuss</i>	608,4	231,1	396,8	586,2	727,5

Abgrenzungsbezogene Aufwendungen aus Vorjahren und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie aus sonstigen betrieblichen Erträgen wurden in der außerordentlichen Rechnung verrechnet. Dabei sind Aufwendungen nur für sonstige betriebliche Aufwendungen eingeflossen, die nicht dem Leistungsbereich Hausbewirtschaftung zuzuordnen waren.

a) Hausbewirtschaftung

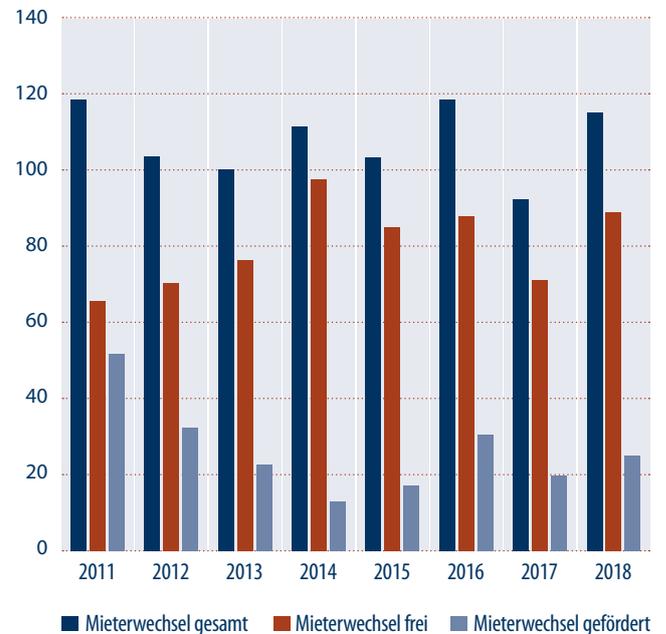
Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung betragen einschließlich der Bestandsveränderungen und der zurechenbaren sonstigen betrieblichen Erträge 10,922 Millionen Euro (im Vorjahr 10,828 Millionen Euro). Die Veränderungen von +1,32 % ergaben sich aus der Erhöhung der Sollmieten und der Bestandsveränderung nicht abgerechneter Umlagen. Die Erträge aus den Sollmieten stiegen um 2,5 % (Vorjahr 3,2 %). Der Ertrag je qm Wohnfläche betrug 106,10 Euro (im Vorjahr 104,74 Euro).



Die Genossenschaft bewirtschaftet ausschließlich ihren eigenen Bestand in Frankfurt am Main (1.225 Wohnungen) und Weiterstadt (218 Wohnungen). Frei vermietbarer Wohnraum befindet sich nur in Frankfurt am Main. Im Geschäftsjahr fanden 114 Wohnungswechsel (Vorjahr 92) und 92 Mieterwechsel (Vorjahr 27) bei Garagen, Stellplätzen oder Ähnlichem statt.

Die Mieterwechsel erfolgten mit 88 Wohnungswechsel bei freier Vermietung (im Vorjahr 71) und 26 Wohnungswechsel mit öffentlicher Belegung (im Vorjahr 21). Die Fluktuationsrate ist weiterhin hoch, sie beträgt 7,9 % (im Vorjahr 6,4 %). Die Fluktuation ist meist bei jüngeren Mitgliedern gegeben, die die notwendige Flexibilität am Arbeitsmarkt haben müssen, oder bei Familien, die einen Mehrbedarf an Wohnraum erfüllen. Im Gegensatz dazu spiegelt sich bei älteren Mitgliedern die Zufriedenheit durch die lange Mietdauer wieder.

Mieterwechsel



Der Aufwand für die Hausbewirtschaftung je qm Wohnfläche betrug 97,44 Euro (im Vorjahr 99,25 Euro). Insgesamt wurden 10,03 Millionen Euro (im Vorjahr 10,21 Millionen Euro) verausgabt. Die Verringerung um 1,8 % ist die Folge der eingesparten Instandhaltungsleistungen bei aktivierungsfähigen Maßnahmen.

Unter Berücksichtigung der Verrechnung von eigenen technischen Leistungen wurden für die Instandhaltung im Geschäftsjahr 3,24 Millionen Euro (im Vorjahr 3,53 Millionen Euro) aufgewendet. Das entspricht einem Verbrauch von 30,96 Euro (im Vorjahr 33,70 Euro) je qm Nutzfläche.

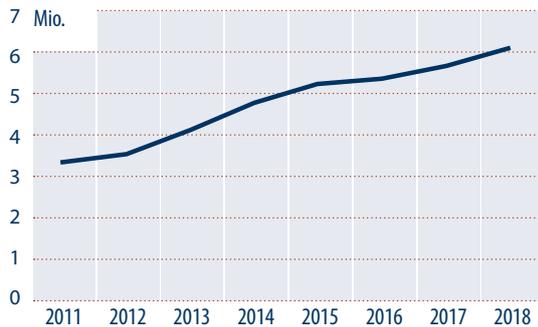


Die JuBa Genossenschaft verausgabte unter Einbeziehung des aktivisch begleitenden Aufwands für Großmodernisierungsmaßnahmen durchschnittlich 2.461,29 Euro für die gesamte Instandhaltung pro Jahr für jede Wohnung. Demgegenüber standen anteilige Erlöse aus der Miete in Höhe von 998,80 Euro.

	2014	2015	2016	2017	2018
Instandhaltungs- ausgaben für	T€	T€	T€	T€	T€
wertverbessernde Instandhaltung	901,2	1.280,2	1.035,7	981,6	1.014,5
nicht geplante Instandhaltung	786,1	886,5	841,7	962,1	823,6
geplante Instandhaltung	643,5	607,6	909,5	1.038,4	835,2
Instandhaltung insgesamt	2.330,8	2.774,3	2.787,0	2.982,1	2.673,3
nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung	395,9	367,2	23,3	136,4	338,4

Die enormen jährlichen Anstrengungen können nur durch positive Deckungsbeiträge aus anderen Leistungsbereichen erbracht werden. Eine relative Sicherheit bietet weiterhin auch die Bauerneuerungsrücklage, die kontinuierlich Jahr für Jahr durch den jeweiligen Gewinnverwendungsbeschluss in der Mitgliederversammlung gestiegen ist. Es besteht derzeit eine Reserve über 59,03 Euro pro qm Wohnfläche und Jahr bei einem Gesamtausweis über 6,08 Millionen Euro.

Bauerneuerungsrücklage



Die Verwaltungskosten für die Hausbewirtschaftung übersteigen stets die kalkulierbaren Beträge in der Miete gemäß den Vorschriften der II. Berechnungsverordnung. Die Kosten betragen 1,033 Millionen Euro (Vorjahr 1,049 Millionen Euro). Es bestand eine Unterdeckung von 423,84 Euro bezogen auf eine Wohnung und Jahr. Die Verminderung gegenüber dem Vorjahr ist auf die Reduzierung der Instandhaltungsaufwendungen und auf Einsparungen bei der Zinsbelastung durch neue bessere Darlehensprolongationen zurückzuführen. Der Verwaltungsaufwand je qm Wohnfläche betrug 10,04 Euro (im Vorjahr 10,19 Euro).

Im Berichtsjahr schließt das wirtschaftliche Ergebnis der Hausbewirtschaftung mit einem Überschuss von 891,7 T€ (im Vorjahr 565,3 T€). Das Ergebnis konnte nur deshalb erreicht werden, weil das Kostenmanagement weiter optimiert wurde. Dieses Streben nach einem positiven Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung bleibt weiterhin unsere tägliche Herausforderung.

b) Mitgliedswesen



70 Jahre, alt oder jung,
ist nicht die große Frage,
Hauptsache stets kerngesund,
und das immer für alle Tage!



Die kontinuierliche Mitgliederbetreuung war im Berichtsjahr stets gewahrt. Das Engagement zum Wohle unserer Gemeinschaft ist nicht nur ein Teil des Ganzen, sondern überzeugt durch das menschliche Miteinander. Der Bedarf an Betreu-

ung / Begleitung steigt stetig. Wir wissen, dass diese Art der Dienstleistung enorm wichtig für unsere Gesellschaft ist. Sie entspricht stets dem Förderungszweck der JuBa Genossenschaft. Unser Handeln orientiert sich an den Bedürfnissen und Wünschen unserer Mitglieder in allen Lebensphasen.

Im Tagesgeschäft steht diese Sparte in großer Abhängigkeit zur Fluktuation. Die Mieterwechsel beeinflussen die Zeichnung von Geschäftsanteilen erheblich. Dem Abgang von 131 Mitgliedern mit 1.843 Anteilen, davon unter anderem durch Tod von 15 Mitgliedern mit 145 Anteilen und durch Kündigung von 108 Mitgliedern mit 1.534 Anteilen, stand ein Zugang von 89 Mitgliedern mit 1.278 Anteilen gegenüber. Es gehören unserer Genossenschaft nunmehr 1.676 Mitglieder mit 22.436 Anteilen an. Im Durchschnitt halten die verbleibenden Mitglieder rund 13,39 Anteile beziehungsweise 2.132,91 Euro (im Vorjahr 2.126,40 Euro) je Mitglied.

Im Geschäftsjahr 2018 überstiegen die Verwaltungsaufwendungen die Einnahmen aus Eintrittsgeldern und sonstigen zuzuordnenden Erlösen. Der Fehlbetrag beträgt 120,4 T€ (im Vorjahr 97,9 T€). Die Mitgliederbetreuung ist naturgemäß defizitär, da hieraus keine Umsatzerlöse generiert werden. Die JuBa Genossenschaft hat einen menschlichen und sozialen Auftrag.

c) Finanzergebnis

Die Kapitaldispositionen, die im Ergebnis die Summierung der Zinsaufwendungen und -erträge widerspiegeln, stehen in absoluter Abhängigkeit zum Zinsmarkt. Seit Jahren gibt es für risikoreiche Anlagen kaum rentable Möglichkeiten.

Das Finanzergebnis im Geschäftsjahr schließt wirtschaftlich mit einem geringfügigen Überschuss in Höhe von 0,4 T€ (im Vorjahr 0,1 T€). Der Überschuss fließt, wenn auch marginal, in die monetären Zahlungsströme der Hausbewirtschaftung ein.

4) Gesamtbetrachtung

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

Im Berichtsjahr erfolgten weitergehende Sondierungen nach Baugrundstücken. Wir wollen und müssen neu bauen, um unsere wichtigen Bestrebungen des Erhalts unserer Bestandsgebäude umfangreich erfüllen zu können. Das Umlegungsverfahren für das Baugebiet Leuchte in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim wurde seitens der Stadt Frankfurt am Main weiter betrieben. Der endgültige Abschluss ist absehbar. Mit einer Zuteilung erhalten wir zwei bebaubare Grundstücksflächen, die als Ergänzung eines bestehenden Wohnquartiers dienen würden.



Weitere Bestrebungen für bebaubare Flächen erfolgen zusammen mit drei Kooperationspartnern aus der Frankfurter Kooperation von Wohnungsbau-genossenschaften. Hier wird erwogen als Gemeinschaft sich im Rahmen eines Konzeptverfahrens für Grundstücke in einem Neubaugebiet zu bewerben. Ebenso wurden die Verbindungen zu Verbänden und ähnlichen Institutionen intensiviert, um eventuell bebaubare Grundstücke angeboten zu bekommen.

Das in der Neubauplanung betroffene Bauvorhaben auf einem eigenen Grundstück in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim wurde nach erteilter Baugenehmigung aus wirtschaftlichen Gründen nochmals mit der Stadt Frankfurt am Main abgestimmt. Bedingt durch die nunmehr mit der Stadt getroffenen Vereinbarungen steht einem ersten Neubau nach über 20 Jahren nichts mehr im Weg. Die Zeitplanung geht derzeit davon aus, dass ein Baubeginn in 2020 erfolgen könnte.

Die Großsanierungsmaßnahme inklusive einer Dachaufstockung Leuchte 53 – 63 in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim wurde mit der ersten Bauphase im Frühjahr 2018 begonnen. Mittlerweile ist bis auf die Andienung der Aufzugstürme und die Wiederherstellung der Außenanlagen die erste Bauphase fast abgeschlossen, und es wurde mit der zweiten Bauphase begonnen.

Eine weitere Großsanierung in Frankfurt am Main / Seckbach wurde vorbereitet. Ergänzende Planungen abgeleitet aus dem Bestandsportfolio wurden fortgeschrieben und in den Gremien erörtert. Die Unternehmenspolitik der Reinvestition von Annuitätsgewinnen in unserem Altbestand ist weiterhin gesichert.



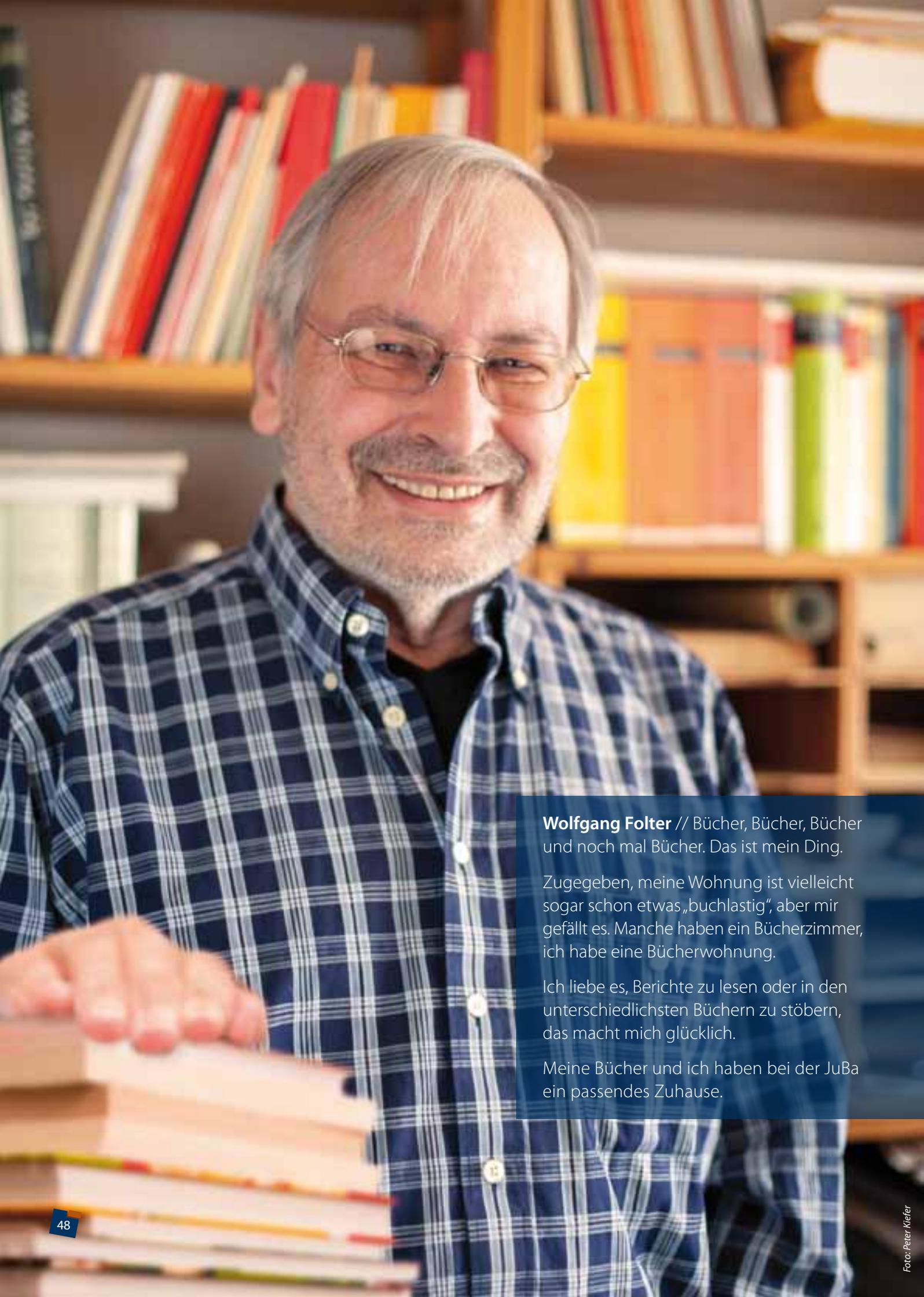
Obwohl wir erhebliche Anstrengungen für die Erhaltung unserer Bausubstanz der Gebäude und

Wohnungen tätigen, konnte ein positives Ergebnis der Hausbewirtschaftung erreicht werden. Die Nachhaltigkeit und damit verbunden die Zukunftssicherung sind gewährleistet.

Die Verwaltung der JuBa Genossenschaft hat sich den täglichen Herausforderungen auf Basis des Genossenschaftsgedankens gestellt. Der dynamische Prozess der lebenden und lernenden Organisation, gerade im Hinblick auf die EDV-Systemumstellung und die neue Datenschutzverordnung, wurde erfüllt. Unser Bemühen und Streben im Tagesgeschäft im Rahmen der Nachhaltigkeit dient grundsätzlich der Genossenschaft.

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

	2018	2017	2016	2015	2014
<i>Ertragskraft je qm Wohnfläche</i>	2,55 %	5,49 %	4,39 %	2,57 %	6,55 %
<i>Umsatz je qm Wohnfläche</i>	82,41 €	80,36 €	77,82 €	76,55 €	71,70 €
<i>Durchschnittliche Verschuldung je qm Wohnfläche</i>	476,85 €	455,99 €	469,44 €	483,44 €	485,63 €
<i>Fremdkapitalzinsen je qm Wohnfläche und Monat</i>	0,85 €	0,89 €	0,97 €	1,00 €	1,01 €
<i>Zinsdeckung</i>	12,54 %	13,35 %	14,92 %	16,05 %	16,85 %
<i>Personalquote</i>	13,30 %	12,98 %	12,81 %	13,99 %	13,16 %
<i>Betriebskosten je qm Wohnfläche u. Monat</i>	1,67 €	1,91 €	1,93 €	1,97 €	1,66 €
<i>Anteil der Verwaltungskosten an den Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung</i>	9,53 %	9,69 %	9,98 %	12,48 %	11,67 %
<i>Investitionen im Bestand je qm Wohnfläche</i>	73,20 €	42,76 €	34,72 €	42,38 €	
<i>Wertschöpfung je Mitarbeiter</i>	407,1 T€	427,3 T€	426,3 T€	425,2 T€	(keine Vergleichswerte, da erstmalig 2015 erhoben)
<i>Tilgungskraft</i>	1,70 %	1,48 %	1,39 %	1,43 %	
<i>Fremdkapitalkosteneinsatz</i>	2,20 %	2,41 %	2,57 %	2,66 %	



Wolfgang Folter // Bücher, Bücher, Bücher und noch mal Bücher. Das ist mein Ding.

Zugegeben, meine Wohnung ist vielleicht sogar schon etwas „buchlastig“, aber mir gefällt es. Manche haben ein Bücherzimmer, ich habe eine Bücherwohnung.

Ich liebe es, Berichte zu lesen oder in den unterschiedlichsten Büchern zu stöbern, das macht mich glücklich.

Meine Bücher und ich haben bei der JuBa ein passendes Zuhause.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn aus dem Berichtsjahr in Höhe von insgesamt 652.472,85 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 73.436,03 Euro.
- Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 579.036,82 Euro in die Bauerneuerungsrücklage.

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

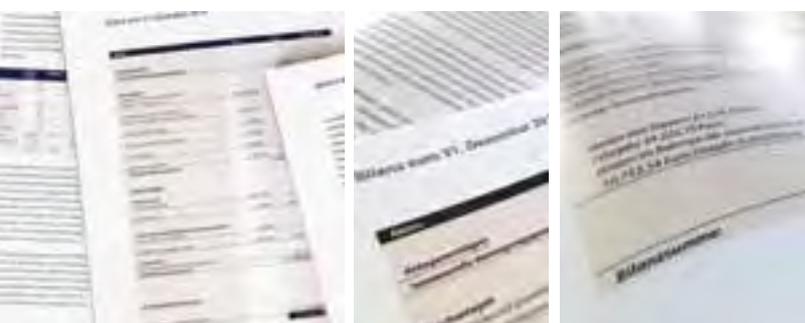
V. Ausblick, Risiken, Chancen und Prognose der JuBa Genossenschaft

Nachhaltige oder auch wertbeständige Investitionen stärken bei einer bilanziellen Aktivierung der Herstellungs- beziehungsweise Erhaltungsaufwendungen die Vermögensstruktur eines jeden Unternehmens. Diese Art der Investitionen sind letztendlich die Aufwendungen, die sich im Anlagevermögen einer Bilanz niederschlagen. Mit der Aktivierung der Kosten von Neubau, Zukauf und / oder Großmodernisierungen entsteht ein Wertezuwachs, der sodann Zug um Zug über Jahre hinweg durch Abschreibungen (Werteverzehr) wieder abgebaut wird.

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

In 2019 wird die Neubau-(Dachaufstockung) und Großmodernisierungsmaßnahme in der Leuchte 53 – 63 in Frankfurt am Main fortgesetzt. Weiterhin soll der Ankauf einer Liegenschaft zur Ergänzung der Quartiersentwicklung in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim vollzogen werden.

Darüber hinaus soll der Einstieg in das Innovationsprogramm „Anbau von vorgelagerten Aufzügen“ mit der ersten Maßnahme im Quartier Buchwaldstraße in Frankfurt am Main / Bornheim erfolgen. Weitere Neubaumaßnahmen in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim und auch die Vorbereitung der nächsten Großmodernisierung inklusive eines Dachausbaus in Frankfurt am Main / Seckbach sind geplant und in Vorbereitung befindlich. Insgesamt werden für alle Bauvorhaben rund 8,9 Millionen Euro verausgabt und aktivierungsfähig sein.



Der Ansatz im Finanzplan 2019 von notwendigen Anschaffungen für Immaterielle Vermögensgegenstände beziehungsweise Betriebs- und Geschäftsausstattung beträgt rund 50,0 T€. Er beinhaltet vor allem die notwendigen Investitionen für eine aktuelle Ergänzung unserer Kommunikationsanlage (Telefon und ähnliches).



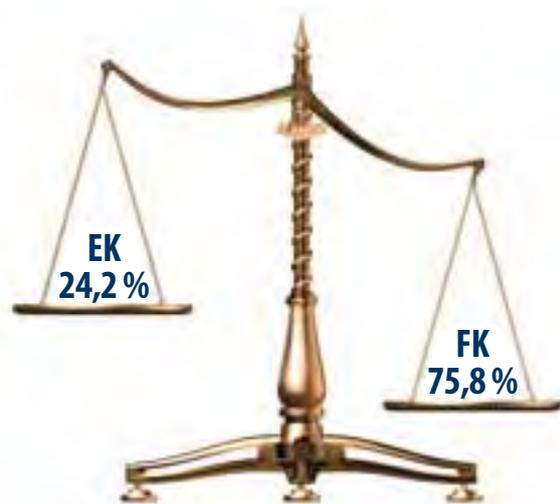
In 2019 gehen unsere Bestrebungen dahin, den weiteren Einstieg in der notwendigen Grundstücksakquise vorzunehmen. Hierbei sollen Synergieeffekte in der Zusammenarbeit mit unseren Kooperationspartnern in Neubaugebieten im Rahmen eines Konzeptverfahrens oder aber auch geschäftliche Beziehungen zu Stiftungen, Verbänden oder ähnliches zu finanzierbaren Grundstücksankäufen beziehungsweise -anpachtungen führen.

Insgesamt werden die anfallenden aktivierungsfähigen Kosten den Werteverzehr durch Abschreibungen bei weitem übersteigen. Die Vermögensstruktur im Wirtschaftsjahr 2019 wird größeres Wachstum ausweisen als das abgelaufene Wirtschaftsjahr.

Beim Eigenkapital haben sich in 2018, wie bereits in vorangegangenen Geschäftsberichten erwähnt,

negative Veränderungen der gezeichneten Anteile der verbleibenden Mitglieder ergeben. Bedingt durch die hohe Anzahl der ausscheidenden Mitglieder wird das Geschäftsguthaben sinken. Inwiefern eine Kompensierung der Abgänge durch die Bewegungen in 2019 gelingen kann, ist nicht planbar. Jedoch gehen unsere Bestrebungen dahin, eine Mitgliederakquise bereits vor der Aufnahme in das Bewerberinteressentenverzeichnis zu erreichen.

Weiterhin ist der „Steuerung“ eines Bilanzgewinnes ein wesentliches Augenmerk zu widmen, um den Eigenkapitalanteil am Gesamtvermögen konstant zu halten. Eine Stärkung der Kapitalstruktur kann nur dann gelingen, wenn bei zunehmender Bilanzsumme das Eigenkapital prozentual in gleicher Höhe steigt wie eine notwendige Fremdmittelaufnahme für die Bautätigkeit. Insgesamt ist im Tagesgeschäft auch einer Umsatzsteigerung beziehungsweise -akquise und dem Kostenminimierungspotential besondere Beachtung zu widmen.



Bei einer zustimmenden Beschlussfassung durch die Mitgliederversammlung über den Jahresabschluss 2018 erhöhen sich die Rücklagen um 579,0 T€. Ebenfalls würde der für 2019 geplante Jahresüberschuss in Höhe von 538,2 T€ zu einer weiteren Stärkung des Eigenkapitals beitragen.

2019	
T€	
Hausbewirtschaftung	619,5
Finanzergebnis	0,00
Mitgliederbetreuung	- 112,3
Sonstiges Ergebnis	33,0
Ergebnis vor Steuern	540,2
Ertragssteuern	-2,0
Jahresüberschuss	538,2

Ob und inwiefern die Eigenkapitalquote konstant bleibt, gar sinkt oder steigen wird, muss auf Grund des Mitgliederzuwachses und des wirtschaftlichen Handelns im Tagesgeschäft offen bleiben, da in 2019 ein größerer bilanzieller Wertezuwachs erwartet wird.

Die Finanzstruktur ist durch die vielfältigen Anstrengungen bei der Vermögenslage gekennzeichnet. Grundsätzlich gilt die Maxime, dass das wirtschaftliche Handeln nur aus dem Wirtschafts- und Finanzplan finanziert wird. Die Ausnahme bleibt die Refinanzierung von Investitionen für das unbewegliche Anlagevermögen. Mit diesem Verhalten ist die JuBa ein verlässlicher Partner für alle wirtschaftlich Handelnden.

Für 2019 wird ein Überschuss aus liquiden Mitteln von 67,2 T€ erwartet. Insofern wird die Liquidität weiterhin gegeben sein. Die Ableitung des geldrechnungsmäßigen Ergebnisses aus dem Jahresüberschuss 2019 ergibt eine geplante Mehreinnahme in Höhe von 782,3 T€.

Die Instandhaltungsaufwendungen und -ausgaben beeinflussen naturgemäß das Ergebnis der Hausbewirtschaftung. Die Planung umfasst neben den unbedingt erforderlichen Wohnungssanierungen unter anderem

- Abdichtungsarbeiten bei der Tiefgarage in Weiterstadt / Gräfenhausen,
- Erneuerung von Briefkastenanlagen in diversen Beständen,
- Fensterüberarbeitungen im Wohnquartier Frankfurt am Main, Buchwaldstraße,

- Malerarbeiten in Treppenhäusern in diversen Häusern,
- Fassadenreinigungen im Wohnquartier Frankfurt am Main, Feldgerichtstraße,
- Erneuerung der Heizungsanlage in Frankfurt am Main, Lettigkautweg 35,
- Diverse Wohnumfeldverbesserungen im Gesamtbestand und
- Brandschutzertüchtigungen in diversen Liegenschaften.



Darüber hinaus wurden zahlreiche weitere einzelne notwendige handwerkliche Arbeiten, die aus unserer Portfolioaufstellung abgeleitet wurden, in unseren Beständen geplant. Eventuelle weitere Maßnahmen stehen in Abhängigkeit der ständigen Prüfung der unterjährigen Rentabilität sowie von unvorhersehbaren Ereignissen.

2019	
Instandhaltungsausgaben für	
<i>(ohne Verrechnung von eigenen technischen Leistungen)</i>	
T€	
wertverbessernde Instandhaltung	1.020,7
nicht geplante Instandhaltung	737,4
geplante Instandhaltung	991,9
Instandhaltung insgesamt	2.750,0
nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung	350,0

Für die Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung wurden 1.136,9 T€ eingeplant.

Die Planungen bei den anderen Leistungsbereichen gehen von konstanten Verhältnissen aus. Die Mitgliederbetreuung ist in Abhängigkeit zur Altersstruktur und vor allem zur Fluktuation.

Aber auch weitere eventuelle Dienstleistungen für die Gemeinschaft der JuBa Genossenschaft werden Einflüsse auf das wirtschaftliche Ergebnis haben. Die Kapitaldisposition unterliegt den Mechanismen der Finanzmärkte.

An Herausforderungen für unsere Genossenschaft wird es künftig nicht mangeln. Ob Globalisierung, politische Veränderungen, Digitalisierung, Fachkräftemangel, Zinspolitik, Klimawandel oder auch die allgemeinen gesellschaftlichen Einflüsse – wir sind vorbereitet und können reagieren. Unser Erfolg hat einen Plan und damit haben wir unsere Hausaufgaben insbesondere seit 1998 gemacht. Die solide Jahresplanung, die nicht auf Zufall basiert, ist ausgewogen und weist ein realistisches Bild auf. Der Wirtschafts- und Finanzplan 2019 entspricht dem Wirtschaftlichkeitsgebot und vor allem allen Notwendigkeiten unserer JuBa Genossenschaft.

Die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft wird sich mit räumlichen, demographischen, technischen und sozialen Einrichtungen in Deutschland künftig weiter verändern. Deutschland wird vielfältiger. Es gibt mehr Wohlstand, aber auch ein zunehmendes Armutsrisiko. Die Bevölkerung wird älter. Der Sog des Ballungszentrums und die Attraktivität des Umlands wachsen.

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

Heute ist der Immobilienmarkt eine große Herausforderung. Seit mehreren Jahren sind vor allem in den deutschen Ballungszentren, bedingt durch das knappe Wohnungsangebot und stark steigende Preise erhöhte Angebotsmieten zu beobachten. Wohnungssuchende haben es um einiges schwieriger, im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten eine ihren Wünschen entsprechende Wohnung zu finden. Diese Situation wird auch nicht durch Angebote im Umland grundsätzlich gemildert.

In unserer Gesellschaft führten die Rahmenbedingungen immer wieder zu intensiven Diskussionen. Hierbei werden vielfältige Ansatzpunkte für das künftige Wohnen gefunden, jedoch musste dabei der größte Teil wieder verworfen werden, meist aus fiskalischen Gründen. Heute ist es umso wichtiger, die erste Betrachtung im Hinblick auf die Finanzierbarkeit auszurichten. Die Politik stellt zu Recht fest, dass der Bedarf an Mietwohnungsraum nicht immer mit den Regeln der sozialen Marktwirtschaft befriedigt werden kann. Marktwirtschaftliche Regeln greifen nicht so wie angedacht beziehungsweise wie angenommen. Aber wo liegt letztendlich die Verantwortung für diesen Missetand?

Die gesellschaftliche Entwicklung wurde auf Basis von vielfältigen Studien falsch eingeschätzt. Es gab keine „Worse Case“-Betrachtung, kein Szenario für eventuelle andere Entwicklungen. Die Zentrierung und Steuerung des Marktes wurde immer mehr der freien Marktwirtschaft überlassen. Notwendige Programme, zum Beispiel für Sozialwohnungen, werden zurück gefahren beziehungsweise bleiben aus. Es war absolut fatal zu denken, dass insbesondere der Markt alles richten würde.

Heute haben alle Beteiligten dieses Dilemma erkannt. Unsere Wohnungsmärkte brauchen

eine neue deutsche Einheit in Stadt und Land. Um das Wohnen bundesweit zukunftsfähig zu machen und langfristig für ausreichend gleiche Lebensbedingungen zu sorgen, müssen mithilfe einer konzertierten Strategie insbesondere die zukunftsfähigen Kommunen vor allem in den ländlichen Regionen gestärkt werden. Nur so lässt sich kombiniert mit mehr Neubau der Druck auf den heiß gelaufenen Wohnungsmärkten der Ballungsregionen abbauen und die Abwanderung aus den Regionen entschleunigen.

Es gilt hierbei auch grundsätzlich der Standortfaktor: Kleine Mieten, große Jobchancen. Dementsprechend bestehen zwei Faktoren, die in fast jeder Kommune zusammenhängen, nämlich Jobchancen und Mietpreise. Steigen die Jobchancen, dann steigen auch die Mieten. Es gilt, dass eine gute Beschäftigungssituation meist mit höheren Einkommen einhergeht. Diese Situation treibt viele Menschen um und die Nachfrage nach Wohnraum wird größer, sodass sich das Mietpreisniveau auf Dauer erhöht.

Dadurch bedingt, dass die Beschäftigungsmöglichkeiten im Süden und im Westen deutlich höher sind, wird Deutschland immer mehr zum Pendlerland. In Frankfurt am Main, Stuttgart oder Düsseldorf sind fast zwei Drittel der in der Stadt Beschäftigten Einpendler. Diese Pendlerströme haben eine besondere Bedeutung für die Immobilienmärkte, da immer mehr Beschäftigte, die im niedrigen Lohn- / Gehaltsniveau arbeiten, in den Speckgürtel ausweichen müssen.

Es ist bekannt, dass regionale Unterschiede in den einzelnen Wohnungsmärkten bestehen. Aber gerade diese Unterschiede bedeuten eine Herausforderung, einheitliche Lösungen für den deutschen Immobilienmarkt zu schaffen. Es kann und darf nicht sein, dass ein Bauantrag für einen Hausbau in Füssen genehmigt wird und der gleiche Bauantrag in Flensburg abgelehnt wird. Wir müssen mit kleinkariertem Denken für das Große und Ganze

aufhören. Nur so ist die Entwicklung in der sozialen Marktwirtschaft auf Dauer erfolgreich. Hier ist von allen Seiten zu beachten, dass bezahlbares Wohnen für jeden möglich werden muss.

Im Rahmen der Landtagswahl 2018 in Hessen hat der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW), bei dem unsere Genossenschaft Mitglied ist, zu Recht Positionen für das bezahlbare Wohnen aufgestellt. Im Einzelnen sind diese:

- Bauland schaffen,
- Baukosten reduzieren,
- Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigen,
- Grunderwerbsteuer senken,
- Soziale Wohnraum- und Städtebeförderung verbessern,
- Ländliche Räume stärken,
- Zuhause im Alter ermöglichen,
- Mietpreisbremse abschaffen,
- Eigenständiges Bau- und Infrastrukturministerium und
- Genossenschaftliches Wohnen stärken.



Hessen und auch Gesamtdeutschland braucht dringend mehr bezahlbaren Wohnraum in den Ballungsgebieten, ohne dabei den ländlichen Raum aus den Augen zu verlieren. Die Politik muss endlich die Ursachen für angespannte Wohnungsmärkte anpacken und die Wohnungspolitik zur Chefsache machen.

Die Kommunalpolitik in Frankfurt am Main hat mittlerweile erkannt, dass es neben den geförderten und hochpreisigen Wohnungsbau auch eine dritte Säule gibt. Die Säule sind unsere Genossenschaften. Aber zwischen dem Erkennen und einer praxisorientierten Umsetzung liegen Welten. Die Stadt erwartet von Traditions-genossenschaften, die seit Jahrzehnten am Markt agieren und ihre Wirtschaftlichkeit bewiesen haben, allen Ernstes ein Bewerbungsverfahren um bezahlbare Grundstücke. Dabei werden die Genossenschaften neu gebildeten Gemeinschaften gleich gestellt, die Neulinge am Markt sind und sich sehr oft bei einer Realisierung Ihres Projektes dem Knowhow einer Genossenschaft bedienen. Im Gegensatz dazu gibt es für den preisgebundenen Wohnraum keine Konzeptbewerbungen für bezahlbare Grundstücke. Hier werden im Vorfeld die Agierenden durch die Politik bestimmt. Dieses ist sicherlich so nicht für unsere Rolle am hiesigen Wohnungsmarkt gewollt und verhindert Neubauten.

Wir Traditions-genossenschaften haben Jahrzehnte lang bewiesen, dass wir für den Wohnungsmarkt ein sehr wichtiger harmonisierender Faktor sind. Die Politik muss uns als ernstesten Partner annehmen und die Förderung auch auf die bürgerliche Mitte ausrichten, ohne im Bürokratiewahnsinn unterzugehen.

Bei all den genannten Problematiken ist es für viele Wohnungsunternehmen auch von Bedeutung, was Mieter wollen. Aber was wollen die Mieter wirklich in Zeiten von Digitalisierung,

sich ändernde Demographie und Verstädterung? Eine Antwort hierauf zu finden ist nicht einfach. Die Zielgruppe der Immobilienwirtschaft ist stark differenziert.

Zum Beispiel zeigt sich, dass „Smart Home“-Anwendungen noch nicht wirklich in der Breite der Bevölkerung angekommen sind. Nur wenige Mieter interessieren sich für diese Art des Services im Allgemeinen. Allerdings sind bestimmte digitale Angebote und klassische Dienstleistungen wie Hausreinigung und Winterdienst sehr willkommen. Bei den Online-Services sind vor allem Angebote im Zusammenhang mit der Nebenkostenabrechnung interessant. Insgesamt lässt sich auch der Trend zu einer nachhaltigen Orientierung nachweisen. Höchste Priorität bei der Wohnungswahl genießen Wohnungseigenschaften, wie zum Beispiel Gestaltung, Grundriss, Größe, Mietpreis und Lage. Hierauf ist eine Fokussierung eines Immobilienunternehmens auszurichten.

Aber alles hängt stark davon ab, von welchem Mietertyp die Wohnung genutzt wird. So kristallisieren sich höchst unterschiedliche Gruppen heraus, die einerseits digitalen Services gegenüber sehr aufgeschlossen sind und andererseits ganz andere Anforderungen an das Wohnen im Fokus haben.

Was kann das für uns und die Immobilienwirtschaft bedeuten? In jedem Fall steigt oder fällt die Attraktivität einer Wohnung nicht nur über den Standard Lage und Fläche und Miete pro Quadratmeter. Eine Vielzahl von vor allem sozialkulturellen Faktoren ist Bestandteil der Wohnungswahl.

Fakt ist und bleibt: Das Zusammenwirken von Immobilienunternehmen (hier insbesondere der Wohnungsbaugenossenschaften), Eigentümer (Mitglieder), Mieter, Geschäftspartner, Kommu-

nen und Politikern zur Schaffung zielgruppenorientierter Quartiere, Wohnungen und Dienstleistungen wird künftig elementar sein. Nur so können wir gemeinsam die Zukunft bestreiten und die Nachhaltigkeit auf Dauer erreichen. Für unsere JuBa Genossenschaft bedeutet dieses, das alle Beteiligten gemeinsam im Sinne des Genossenschaftsgedankens und der Unternehmensphilosophie handeln sollten. Denn es gilt heute immer mehr denn je:

Genossenschaften begeistern,
befähigen,
beteiligen!

Wir sind gut aufgestellt und bereit mit „positivem“ Optimismus das Mögliche zu tun!

Frankfurt am Main, den 24. Mai 2019

Wohnungsbaugenossenschaft der
Justizangehörigen Frankfurt am Main e.G.

Der Vorstand



Ralf H. Bökenkamp



Hans Hubert Vogel

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva	Euro	Euro	Euro/2017
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		25.496,00	37.626,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	59.652.698,10		61.056.650,10
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.915.555,52		2.028.468,52
Grundstücke ohne Bauten	60.342,44		60.342,44
Betriebs- und Geschäftsausstattung	139.848,00		145.076,00
Anlagen im Bau	5.602.855,78		1.410.641,51
Bauvorbereitungskosten	251.057,35	67.622.357,19	91.755,04
Anlagevermögen insgesamt:		67.647.853,19	64.830.559,61
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.396.225,80		2.364.935,70
Andere Vorräte	9.067,75	2.405.293,55	2.772,65
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	29.568,71		44.609,54
Sonstige Vermögensgegenstände	64.955,24	94.523,95	109.606,42
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		772.102,69	762.167,55
Umlaufvermögen insgesamt:		3.271.920,19	3.284.091,86
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		679,47	626,14
Bilanzsumme:		70.920.452,85	68.115.277,61

Passiva	Euro	Euro	Euro/2017
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	270.032,73		162.955,10
der verbleibenden Mitglieder	3.574.750,39		3.657.401,60
aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.440,00		0,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 23.216,88 Euro (Vorjahr 27.323,30 Euro)		3.850.223,12	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	1.580.000,00		1.505.000,00
Bauerneuerungsrücklage	6.077.039,72		5.622.993,95
Andere Ergebnisrücklagen	5.016.609,74		5.016.609,74
		12.673.649,46	
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	727.472,85		586.200,73
Einstellung in gesetzliche Rücklage	-75.000,00	652.472,85	-60.000,00
Eigenkapital insgesamt:		17.176.345,43	16.491.161,12
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	525.469,53	525.469,53	710.314,26
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.875.276,77		45.699.965,09
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.211.710,84		1.230.019,86
Erhaltene Anzahlungen	3.023.668,90		3.000.601,60
Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.972,78		35.160,32
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.039.821,61		902.249,73
Sonstige Verbindlichkeiten	35.186,99		45.805,63
davon aus Steuern 15.153,84 Euro (Vorjahr 17.635,54 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 452,90 Euro (Vorjahr 1.186,89 Euro)		53.218.637,89	
Bilanzsumme:		70.920.452,85	68.115.277,61

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2018

	Euro	Euro	Euro/2017
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		10.841.768,39	10.827.578,94
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		31.290,10	-128.243,09
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		35.020,00	7.500,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		108.297,63	290.008,10
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-5.117.502,78	-5.287.357,77
Rohergebnis		5.898.873,34	5.709.486,18
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.172.578,61		-1.134.489,27
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-273.921,19		-254.102,18
davon für Altersversorgung 27.615,83 Euro (Vorjahr 20.158,33 Euro)		-1.446.499,80	
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.603.245,41	-1.672.343,33
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-651.904,50	-605.412,32
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		504,24	304,31
davon aus Abzinsung für Rückstellungen 25,46 Euro (Vorjahr 24,83 Euro)			
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.122.237,06	-1.132.258,85
11. Steuern vom Einkommen		0,00	3.519,16
12. Ergebnis nach Steuern		1.075.490,81	914.703,70
13 Sonstige Steuern		-348.017,96	-328.502,97
Jahresüberschuss		727.472,85	586.200,73
14. Einstellung in gesetzliche Rücklage		-75.000,00	-60.000,00
Bilanzgewinn		652.472,85	526.200,73

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2018 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2018

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 2018 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 2017 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 2018 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 Restnutzungsdauerermethode 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 Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren (Außenanlagekosten mit 10 Jahren).

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2018 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2018

→ *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

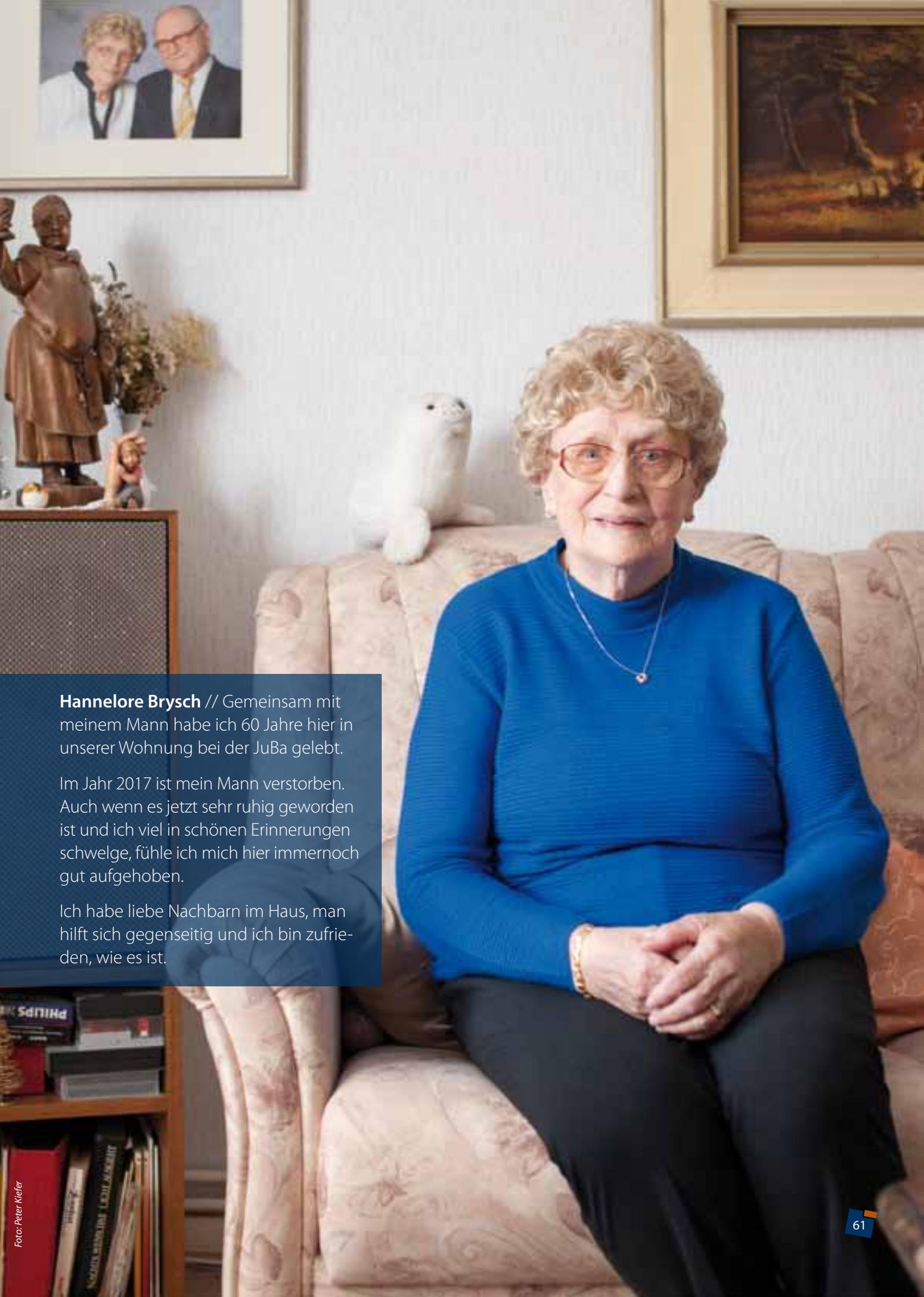
Bei den *Immateriellen Vermögensgegenständen* handelt es sich um EDV-Anwenderprogramme.

Unter den Posten *Grundstücke 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



Hannelore Brysch // Gemeinsam mit meinem Mann habe ich 60 Jahre hier in unserer Wohnung bei der JuBa gelebt.

Im Jahr 2017 ist mein Mann verstorben. Auch wenn es jetzt sehr ruhig geworden ist und ich viel in schönen Erinnerungen schwelge, fühle ich mich hier immernoch gut aufgehoben.

Ich habe liebe Nachbarn im Haus, man hilft sich gegenseitig und ich bin zufrieden, wie es ist.

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2018 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2018

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 und eines Ankaufvorhabens von einem bestehenden bebauten Grundstück in Frankfurt am Main.

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

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand 01.01.2018 Euro	Zugänge 2018 Euro	Abgänge 2018 Euro	Umbuchungen 2018 Euro	Stand 31.12.2018 Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	91.275,67	1.999,20	5.883,36	/.	87.391,51
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	614.098,46	50.436,47	7.025,97	/.	657.508,96
5. Anlagen im Bau	1.410.641,51	4.192.214,27	/.	/.	5.602.855,78
6. Bauvorbereitungskosten	91.755,04	175.889,05	16.586,74	/.	251.057,35
	102.400.231,17	4.418.539,79	23.612,71	0,00	106.795.158,25
	102.491.506,84	4.420.538,99	29.496,07	0,00	106.882.549,76

	Abschreibungen			Buchwert am		
	Stand 01.01.2018	Veränderungen i. Z. m. Abgänge in Euro	des Geschäfts- jahres in Euro	Stand 31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
	in Euro	in Euro	in Euro	in Euro	in Euro	in Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	53.649,67	-5.883,36	14.129,20	61.895,51	25.496,00	37.626,00
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.256.187,38	/.	1.403.952,00	36.660.139,38	59.652.698,10	61.056.650,10
2. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	1.761.087,20	/.	112.913,00	1.874.000,20	1.915.555,52	2.028.468,52
3. Grundstücke ohne Bauten	121.000,52	/.	/.	121.000,52	60.342,44	60.342,44
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	469.022,46	-7.025,97	55.664,47	517.660,96	139.848,00	145.076,00
5. Anlagen im Bau	/.	/.	/.	/.	5.602.855,78	1.410.641,51
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	-16.586,74	16.586,74	0,00	251.057,35	91.755,04
	37.607.297,56	-23.612,71	1.589.116,21	39.172.801,06	67.622.357,19	64.792.933,61
	37.660.947,23	-29.496,07	1.603.245,41	39.234.696,57	67.647.853,19	64.830.559,61

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 31.12.2018	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr im Geschäftsjahr	
	Euro	Euro	Euro
1. Forderungen aus Vermietung	29.568,71	887,06	1.338,29
2. Sonstige Vermögensgegenstände	64.955,24	0,00	0,00
	94.523,95	887,06	1.338,29

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2018 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2018

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 31.12.2018 betragen 270.032,73 Euro die *Geschäftsguthaben* der ausgeschiedenen Mitglieder.

Die *Rücklagen* in 2018 haben sich wie folgt entwickelt:

Bezeichnung	Stand 01.01.2018	Ent- nahmen 2018	Einstel- lungen 2018	Stand 31.12.2018
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	1.505.000,00 (1.445.000,00)	./. (./.)	75.000,00 ⁽¹⁾ (60.000,00)	1.580.000,00 (1.505.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	5.622.993,95 (5.335.750,08)	./. (./.)	454.045,77 ⁽²⁾ (287.243,87)	6.077.039,72 (5.622.993,95)
3. Andere Ergebnisrücklagen	5.016.609,74 (5.016.609,74)	./. (./.)	./. (./.)	5.016.609,74 (5.016.609,74)
	12.144.603,69 (11.797.359,82)	./. (./.)	529.045,77 (347.243,87)	12.673.649,46 (12.144.603,69)

⁽¹⁾ Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2018

⁽²⁾ Zuführung aus dem Bilanzgewinn 2017 gemäß dem Beschluss der Mitglieder auf der Versammlung vom 29.06.2018

() = Vergleichszahlen Vorjahr

Steuerrückstellungen sind nicht gebildet worden.

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

Rückstellungen für	Stand 01.01.	Zuführung	Inanspruchname	Auflösung	Umgliederung	davon Zinsanteil	Stand 31.12.
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. unterlassene Instandhaltung 1 bis 3 Monate	450.000,00	233.500,00	450.000,00	0,00	0,00	0,00	233.500,00
2. Prüfungs- und Steuerberatungskosten	37.700,00	36.500,00	31.192,76	7,24	0,00	0,00	43.000,00
3. Kosten der Mitgliederversammlung und Veröffentlichung	35.000,00	40.000,00	31.186,44	3.813,56	0,00	0,00	40.000,00
4. Urlaubsrückstellungen und Jubiläen	27.970,26	30.886,07	26.760,00	0,00	0,00	0,00	32.096,33
5. Aufbewahrungskosten	115.160,00	5.065,46	25,46	0,00	0,00	25,46	120.200,00
6. Interne Jahresabschlusskosten	35.000,00	44.000,00	35.000,00	0,00	0,00	0,00	44.000,00
7. Verwaltungskosten	9.484,00	10.900,00	9.400,00	84,00	0,00	0,00	10.900,00
8. noch anfallende Baukosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	0,00	1.773,20	0,00	0,00	0,00	0,00	1.773,20
	710.314,26	402.624,73	583.564,66	3.904,80	0,00	25,46	525.469,53

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2018 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2018

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	47.875.276,77 (45.699.965,09)	1.708.487,14 (1.510.122,43)	7.275.715,97 (5.820.695,85)	38.891.073,66 (38.369.146,81)	47.875.276,77 45.699.965,09
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.211.710,84 (1.230.019,86)	18.438,16 (18.309,02)	74.393,40 (74.135,00)	1.118.879,28 (1.137.575,84)	1.211.710,84 (1.230.019,86)
3. Erhaltene Anzahlungen	3.023.668,90 (3.000.601,60)	3.023.668,90 (3.000.601,60)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.972,78 (35.160,32)	32.972,78 (35.160,32)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.039.821,61 (902.249,73)	1.028.338,44 (894.442,30)	11.483,17 (7.807,43)	./. (./.)	./. (./.)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	35.186,99 (45.805,63)	35.186,99 (45.805,63)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)
Summe	53.218.637,89 (50.913.802,23)	5.847.092,41 (5.504.441,30)	7.361.592,54 (5.902.638,28)	40.009.952,94 (39.506.722,65)	49.086.987,61 (46.929.984,95)

() = Vergleichszahlen Vorjahr

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

	Euro
Bauleistungen	528.562,73
Instandhaltungsleistungen	306.558,74
Hausbewirtschaftung	171.135,40
Sächliche Verwaltungskosten	33.564,74
	1.039.821,61

Sonstige Verbindlichkeiten resultieren hauptsächlich aus Steuern und Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
Sollmieten	8.624.167,02
Erlösschmälerungen	- 221.796,10
Abgerechnete Betriebskosten	2.438.750,97
Erlöse aus Sondereinrichtungen	646,50
	10.841.768,39

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

Die Anderen aktivierten Eigenleistungen beinhalten eigene technische Verwaltungsleistungen.

Von den Sonstigen betrieblichen Erträgen entfallen im Wesentlichen 98.743,04 Euro auf andere ordentliche Erträge, 549,79 Euro auf Erträge aus Automatenprovision, 3.904,80 Euro auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und 5.100,00 Euro auf Eintrittsgelder.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betreffen:

	Euro
Betriebskosten	2.282.135,55
Instandhaltungskosten	2.673.379,35
Andere Aufwendungen	161.987,88

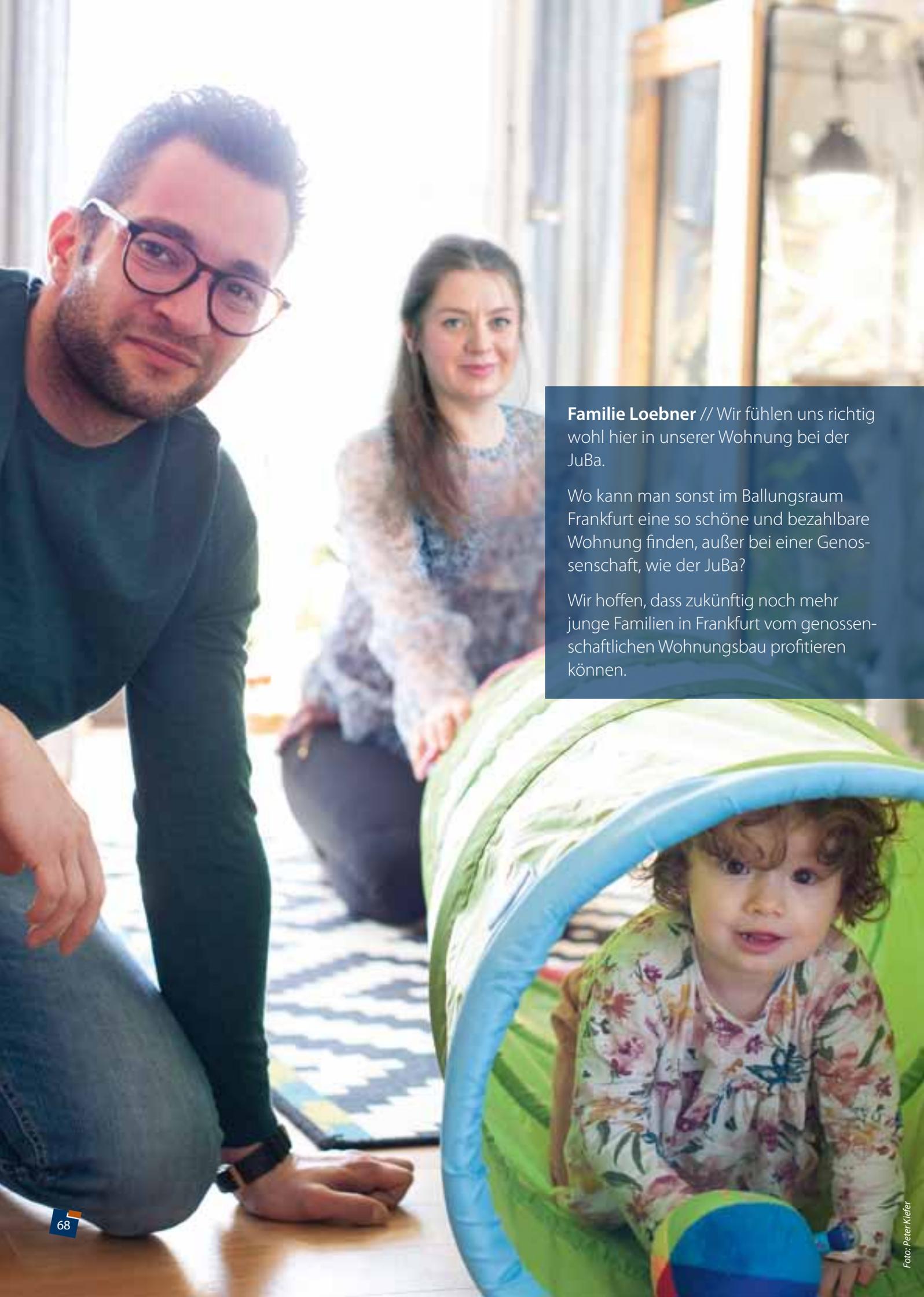
Bei den Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen wurden 16.586,74 Euro außerplanmäßig auf Grund dauernder Wertminderung ausgewiesen.

Von den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen unter anderem 44.557,89 Euro auf Abschreibungen auf Forderungen des Umlaufvermögens und 607.346,61 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 (1.080.159,66 Euro), Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten (42.022,90 Euro) und Zinsen für andere Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute (54,50 Euro).

Die Sonstigen Steuern betreffen mit 346.890,29 Euro die Grundsteuer und 1.127,67 Euro die Kraftfahrzeugsteuer.



Familie Loebner // Wir fühlen uns richtig wohl hier in unserer Wohnung bei der JuBa.

Wo kann man sonst im Ballungsraum Frankfurt eine so schöne und bezahlbare Wohnung finden, außer bei einer Genossenschaft, wie der JuBa?

Wir hoffen, dass zukünftig noch mehr junge Familien in Frankfurt vom genossenschaftlichen Wohnungsbau profitieren können.

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2018 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2018

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 4.493.195,75 Euro für Erbbauzinsen, Leasingkosten und Bestellobligo. Es wurden keine nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzlage der Genossenschaft hätten.

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

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

Die Erhöhung der *Anderen aktivierten Eigenleistungen* folgt daraus, dass vermehrte Bauaktivitäten in 2018 erfolgten.

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

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

Die *Steuern vom Einkommen und Erträge* sind im Vergleich zum Vorjahr bedingt durch nicht zu zahlende Steuern verringert ausgewiesen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

Bereich	durchschnittliche Mitarbeiteranzahl
<i>Kaufmännische Mitarbeiter</i>	10,14
<i>Technische Mitarbeiter</i>	2,00
<i>Hausmeister</i>	5,06
<i>Regiedienstleister</i>	2,00
<i>Auszubildende</i>	1,92
<i>Raumpflegerkräfte</i>	0,62
<i>Hauswarte</i>	2,25
<i>Insgesamt</i>	23,99

Darüber hinaus waren durchschnittlich 0,75 Aus Hilfskräfte, 0,09 Mitarbeiterin in Mutterschutz, ein Vorstandsmitglied nebenamtlich und ein Vorstandsmitglied hauptamtlich tätig.

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2018 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2018

Die Organe der Genossenschaft bestehen aus:

Aufsichtsrat

Klaus Radke | Vorsitzender

Vorsitzender Richter am Landgericht a. D.

Axel Loebner

Steuerberater

Barbara Brehler-Wald | Stellvertretende Vorsitzende

Diplom-Verwaltungswirtin

Dieter Reimann

Diplom-Finanzwirt

Peter Blum | Schriftführer

Diplom-Finanzwirt

Wilhelm Schulze-Barantin

Diplom-Bauingenieur (FH)

Astrid Heibel | Stellvertretende Schriftführerin

Rechtsanwältin

Susanne Turré

Architektin

Erich Eheses

Diplom-Ingenieur

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 2018	1.720	23.009
Korrektur Abgang Vorjahre	2	8
Zugang 2018	89	1.278
Abgang 2018	131	1.843
Ende 2018	1.676	22.436

Das bereits eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 82.651,21 Euro vermindert. Die rückständigen Einzahlungen auf das Geschäftsguthaben betragen 23.216,88 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 2018 von insgesamt 652.472,85 Euro – Jahresüberschuss 2018 in Höhe von 727.472,85 Euro abzüglich der Einstellung von 75.000,00 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 73.436,03 Euro.
- Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 579.036,82 Euro in die Bauerneuerungsrücklage.

Frankfurt am Main, 24. Mai 2019

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

Der Vorstand



Ralf H. Bökenkamp



Hans Hubert Vogel

Zusammenstellung Kostenanalyse der Hauswirtschaftung nach Bezirken für 2018

Bezeichnung	Anzahl Wohn- einhei- ten	Anzahl Stell- plätze u. ä.	Anzahl sonstige Mietei- heiten	Über-/Unter-	Über-/Unter-	Über-/Unter-	Über-/Unter-	Über-/Unter-
				deckung Instand- haltung- kosten	deckung Verwal- tungskosten	deckung Betriebs- kosten	deckung Sonstige Kosten	deckung 31.12.2018
				Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Bezirk 1 Oberrad/ Sachsen- hausen	195	38	1	-142.468,98	-67.154,12	-167.402,56	603.949,16	226.923,50
2. Bezirk 2 Bornheim/ Ostend/ Seckbach	206	32	2	-553.571,76	-75.068,90	-70.163,54	616.746,90	-82.057,30
3. Bezirk 3 Ecken- heim/ Ginnheim/ Nordend/ Westend	236	38	3	-157.126,91	-86.197,56	-70.713,87	832.116,63	518.078,29
4. Bezirk 4 Preunges- heim	272	219	2	-197.720,85	-129.523,31	-129.119,98	578.997,49	122.633,35
5. Bezirk 5 Bergen- Enkheim I	131	35	1	-196.794,08	-48.663,91	-43.913,24	498.223,09	208.851,86
6. Bezirk 6 Bergen- Enkheim II	185	185	1	-562.861,81	-83.504,19	-81.694,27	807.405,68	79.345,41
7. Bezirk 7 Brauns- hardt	138	165	1	-81.861,24	-61.069,67	-43.199,98	132.702,74	-53.428,15
8. Bezirk 8 Gräfen- hausen	80	115	0	-169.420,11	-37.604,27	-32.447,45	110.788,87	-128.682,96
Insgesamt:	1443	827	11	-2.061.825,74	-588.785,93	-638.654,89	4.180.930,57	891.664,00
Kennzahlenermittlung je WE und Jahr				-1.418,04	-404,94	-439,24	2.875,47	613,25
davon aktivierungsfähiger Aufwand (Großsanierung)				338.448,34	0,00	0,00	-338.448,34	0,00
somit GuV-Rentabilität der Hausbewirtschaftung:				-1.723.377,40	-588.785,93	-638.654,89	3.842.482,23	891.664,01
Kennzahlenermittlung je WE und Jahr korrigiert				-1.185,27	-404,94	-439,24	2.642,70	613,25

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 in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

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

Grundsätzliche Feststellungen

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

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

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Lagebericht 2018 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 2018 wird maßgeblich beeinflusst durch den Überschuss aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Frankfurt am Main, den 24.05.2019

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.

Saiko
Steuerberater

Schultze
Wirtschaftsprüfer

Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2018

10

Jahre Mitgliedschaft

Kristin Sandra Bollack	Susanne Reitingner
Anja Landmann	Michael Laube
Katrin Moor	Regina Schmidt
Abdallah Benakka	Marcus Frosch
Falk Breitfeld	Stefanie Hauéis
Mirjam Köhler	Katja Torrez
Christel Kropp	Norbert Schäfer
Mirja Manthey	Astrid Sendobry
Christoph Kehl	Mirela Martinovic
Daniel Meyer	Martina Klein
Romina Lambrecht	Peter Rieger
Marianna Cicala	Ingrid Przybylski
Daniel Glomb	Roland Lörzer
Dejan Marsenic	Sabine Ohl-Breiwisch
Thomas Schwarz	Ali Yesilyurt
Dietrich Maier	Nuran Al-Atari
Bernd Radmacher	Sascha Leroy
Walid Popal	Katharina Braun
Husein Nozinovic	Lucinda Rosa Marques Maduro
Dragana Stosevska	Antje Palkekarakes
Andrea Frisch	Omar Aberkane
Eike Suerken	René Schichler
Natalie Herbert	Rainer M. Fuchs
Walentyna Gawlik	Sandra Trunk
Ibrahim Aydin	Melanie Klems
Jennifer Bosa	Michael Beckmann
Melek Bircan	Ljiljana Kauer
Armin Schwarzfeld	Elena Kern
Sefika Cengiz	Annette Rincker
Sebastian Schindler	Gülsüm Perisan
Annette Schmidt	Christian Bezdek
Ali Tsouli	Eva Ludwig

25

Jahre Mitgliedschaft

Heike Ludwig
Johanna Seubert
Barbara Schwarz
Udo Lütticke
Susan Longo
Olaf Leier
Ivana Kreibisch
Jolanda Körbel
Volker Scheunemann
Klaus Hennig
Hans-Jürgen Förster
Ralf Petig
Sabine Franke
Joachim Reuter
Nicole Marx
Leo Wohlang
Klaus Wauer
Grit Neubert
Claudia van der Sluys Veer
Ralf Tzschirch
Peter Götze

40

Jahre Mitgliedschaft

Ottokar Ziegenbalg
Jutta Schnitzerling
Ursula Spang
Edith Kohl
Helmut Seiniger
Christine Witte
Marlene Knobloch
Hannelore Vieth
Heinz Arnold

50

Jahre Mitgliedschaft

Ingrid Rudolph
Rudolf Stingl
Gert Zeising

60

Jahre Mitgliedschaft

Helmut Froelich

Verstorbene Mitglieder der JuBa Genossenschaft

Rosa Seubert, verstorben am 5. Januar 2018
Margarethe Beckensträter, verstorben am 2. Februar 2018
Kadija Boujemaoui, verstorben am 7. Februar 2018
Bernd Krieger, verstorben am 14. Februar 2018
Marianne Vetter, verstorben am 18. Februar 2018
Anke Jahns, verstorben am 27. Februar 2018
Mohamed Bouhjoujou, verstorben am 20. März 2018
Hans-Joachim Dobberstein, verstorben am 4. Mai 2018
Norbert Reichenbach, verstorben am 16. Mai 2018
Elfriede Spitznagel, verstorben am 1. Juni 2018
Herbert Ungerer, verstorben am 17. Juni 2018
Elke Ursula Fritz, verstorben am 15. September 2018
Johanna Göbel, verstorben am 8. November 2018
Bodo Brieskorn, verstorben am 9. November 2018
Barbara Grüning, verstorben am 11. November 2018
Dr. Günter Döhler, verstorben am 25. November 2018



Nachruf

*Mit tiefer Trauer haben
Aufsichtsrat und Vorstand zur
Kenntnis genommen, dass*

Herr Prof. Dr. Günter Döhler

am 25.11.2018 im Alter von 85 Jahren verstorben ist.

*Herr Prof. Dr. Döhler trat im Jahre 1967 in unsere
Genossenschaft ein. Er war rund 20 Jahre ehrenamtlich
im Aufsichtsrat und im Bauausschuss tätig. Dabei
zeichneten ihn seine Freundlichkeit und menschliche
Wärme aus.*

*Als Aufsichtsrats- und Bauausschussmitglied waren
seine kollegiale Mitarbeit und seine Bereitschaft,
gutachterliche Vorschläge zu erarbeiten, eine stets
willkommene Bereicherung. Seine naturkundlichen
Kenntnisse sind noch heute in unseren Außenanlagen
sichtbar.*

*Herr Prof. Dr. Döhler hat in seinen Funktionen sachkun-
dig und engagiert zum Wohle der Genossenschaft
erfolgreich gewirkt. Wir werden Herrn Prof. Dr. Döhler
ein dankbares und ehrendes Andenken bewahren.*

**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