

GESCHÄFTSBERICHT 2022

Das neueste Projekt der JuBa
Frankfurt Bergen-Enkheim
Neubau Leuchte 51 a + b





” Die
Zahlen
müssen
stimmen.

Jens Füger, *haus*Rechnungswesen

Geschäftsbericht 2022

der Wohnungsbaugenossenschaft
der Justizangehörigen Frankfurt am Main e. G.
im 74. Geschäftsjahr

Inhalt

„JuBa“ auf einen Blick	Seite 4
Organe der Genossenschaft	Seite 5
JuBa Genossenschaft, der verlässliche Partner	Seite 6
Bericht des Aufsichtsrats	Seite 14
Lagebericht des Vorstands	Seite 16
Bilanz	Seite 72
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 74
Anhang zum Jahresabschluss	Seite 75
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des VdW südwest	Seite 87
Mitgliedschaftsjubilare	Seite 88
Verstorbene Mitglieder	Seite 90

Umschlagfotos: Lothar Röbling

*Alle Fotos der Bildseiten mit Mitarbeiter*innen: Peter Kiefer*

Geschäftsbericht 2022

„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	1.770
Höhe des Geschäftsanteils	160,00 Euro
Anzahl der Geschäftsanteile	24.024
Höhe des Geschäftsguthabens	3.843.840,00 Euro
(Haftsumme)	
Bilanzsumme	92.810.857,94 Euro
Wohnungsbestand	141 Gebäude 1.478 Wohnungen 150 Garagen / überdachte Stellplätze 185 Tiefgarageneinstellplätze 385 Kfz-Abstellplätze 16 Kfz-Hubstellplätze 11 Sonstige Mieteinheiten
Standorte des Bestandes	Frankfurt am Main Weiterstadt
Gesamtnutzfläche	107.499,48 qm
Wohnfläche	105.785,10 qm

Aufsichtsrat

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

Barbara Brehler-Wald | Stellvertretende Vorsitzende
Diplom-Verwaltungswirtin

Peter Blum | Schriftführer
Diplom-Finanzwirt

Astrid Heibel | Stellvertretende Schriftführerin
Rechtsanwältin
(bis 27.06.2022)

Dieter Reimann | ab 27.06.2022 Stellvertretender Schriftführer
Diplom-Finanzwirt

Erich Ehse
Diplom-Ingenieur

Elisabeth Kremers
Diplom-Ingenieurin / Architektin

Axel Loebner
Steuerberater

Wilhelm Schulze-Barantin
Diplom-Bauingenieur (FH)

Kai Uhrig
M.Sc. Wirtschaftsingenieur Bau
(ab 27.06.2022)

Vorstand

Ralf H. Böenkamp | Hauptamtlich
Diplom-Betriebswirt

Hans Hubert Vogel | Nebenamtlich
Diplom-Finanzwirt
(bis 31.12.2022)

Goetz M. Bauer | Nebenamtlich
Rechtsanwalt
(ab 01.01.2023)

Handlungsbevollmächtigte

(gemäß § 54 HGB)

Rainer Stegen
Immobilien-Ökonom (GdW)

Michel Stepanek
Immobilienkaufmann / -techniker

Larissa Schmidt
Immobilienkauffrau
(ab 15.11.2022)

JuBa Genossenschaft, der verlässliche Partner für bezahlbares und attraktives Wohnen

*Schön und preiswert Wohnen,
die JuBa macht's möglich.*



Die JuBa Genossenschaft hat das Ziel, den Menschen ein wirkliches Zuhause zu bieten – bezahlbares Wohnen in einem genossenschaftlichen Gemeinschaftssinn. Doch was zeichnet die JuBa Genossenschaft als Wohnungsanbieter aus?

Zunächst steht der Name JuBa Genossenschaft für ein preiswertes Wohnangebot. Ab einer gewissen Zugehörigkeit kommen Mieter in den Genuss von Abschlägen auf ihre Miete. Ein Dauernutzungsvertrag kann dabei ein lebenslanges Wohnrecht garantieren, was vor allem älteren Menschen ein beruhigendes Gefühl und ein verlässliches Zuhause bietet.

Die JuBa Genossenschaft legt großen Wert auf ein gutes und faires nachbarschaftliches Zusammenleben und ein lebenswertes Wohnumfeld. Hierzu zählen nicht nur kleine Parkanlagen und gepflegte Grünanlagen, sondern auch Spielplätze und Begegnungsräume, die das Zusammenleben fördern.



BEZAHLBAR

Unbezahlbar ist manchmal nur die herrliche Atmosphäre in den Außenanlagen unserer Liegenschaften, die Wohnungsmieten sind absolut bezahlbar.



Wunderschöne parkähnliche Anlagen mit Sitzgruppen und Tischen laden zum Verweilen und Zusammentreffen ein.

Der Zusammenhalt innerhalb der JuBa spiegelt sich regelmäßig auch in gemeinsamen Veranstaltungen und Quartierfesten wider.



Die Wohnungen der JuBa liegen meist zentral mit guter Anbindung an Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Bus- und Bahnlinien, was eine gute Infrastruktur gewährleistet.

Auch Familienfreundlichkeit wird bei der JuBa Genossenschaft großgeschrieben. Hierbei zeichnet sich die JuBa nicht nur durch ein angemessenes Spielplatzangebot aus, sondern auch durch gute Verbindungen und ein gutes Miteinander der Mieter. Für das Wohnen im Alter bieten sich Möglichkeiten wie ein Wohnungstausch vom oberen Geschoss ins Erdgeschoss oder gegebenenfalls Unterstützung beim Badumbau.

Ein weiteres Thema der JuBa Genossenschaft ist die Sicherheit. Die Wohnungseingangstüren werden jetzt mit dreifacher Verriegelung eingebaut oder besitzen schon ein Zusatzschloss. Auch in schwierigen Zeiten wie der Energiekrise stellt sich die JuBa auf und rüstet beispielsweise ihre Beleuchtung auf LED um oder optimiert die Zentralheizungsanlagen.



Wie hier in der Ulmenstraße liegen viele Wohnungen der JuBa mittendrin und sehr zentral, aber trotzdem in ruhiger Wohnlage.

Und die Kleinen haben bei der JuBa auch jede Menge Spaß und Beschäftigung.

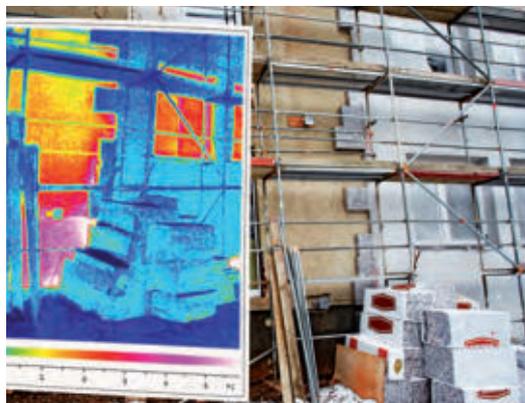


ZENTRAL

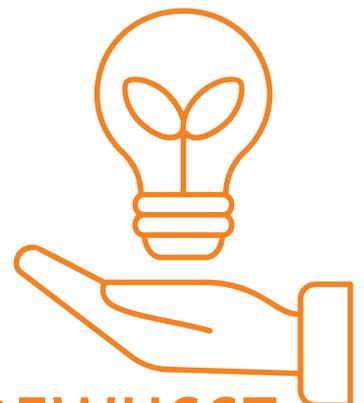
SICHER



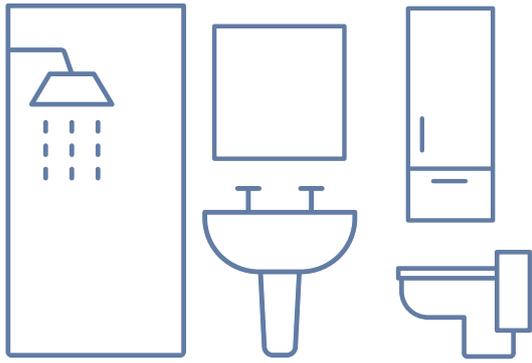
Sicherheit ist ein grundlegendes Bedürfnis, um sich in seiner Wohnung geborgen und zu Hause zu fühlen. Die Basis ist natürlich eine gute Sicherung der Wohnungstüren und Fenster. Ein gutes Miteinander und aufeinander achten unter den Bewohnern trägt jedoch ebenso zur Wohnsicherheit bei.



Energiebewusstsein spiegelt sich in zahlreichen einzelnen Maßnahmen wider. Hierzu zählen eine gute Wärmedämmung der Gebäudehülle, die Optimierung von Heizungsanlagen, die Umstellung auf LED-Beleuchtung und natürlich ein bewusster Umgang mit Energie im täglichen Leben jedes Einzelnen. In der Summe kann so eine beträchtliche Menge an Energie eingespart werden.



ENERGIEBEWUSST

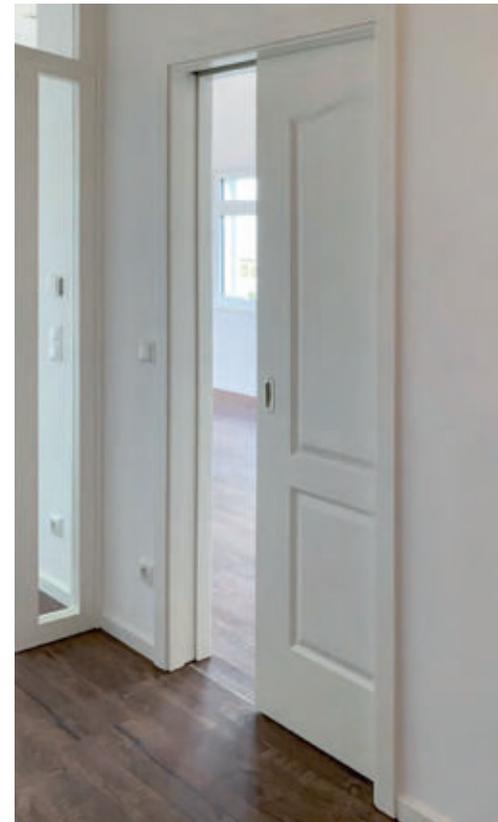


ATTRAKTIV

Bei Modernisierung und Neubau werden die Wohnungen der JuBa zeitgemäß und attraktiv ausgestattet, damit sie die Anforderungen erfüllen, die heute an ein modernes Wohnambiente gestellt werden.



Die Auswahl der Materialien für Bodenbeläge, Wandfliesen, Türen, Einbauten, etc. tragen durch ihren Stil und ihre Wertigkeit zu einer schönen Wohnatmosphäre der JuBa Wohnungen bei.





FORTSCHRITTLICH

Der Einsatz moderner Haustechnik ist eine wichtiger Bestandteil unserer Modernisierungsmaßnahmen.

Für die JuBa Genossenschaft sind fortschrittliche technische Ausstattung und die modernen Wohnansprüche der Menschen zentrale Punkte bei der Modernisierung von Wohnungen und Liegenschaften.

Ausstattungen wie Kabelanschluss für TV-Empfang oder moderne Haustechnik wie Gegensprechanlagen mit Videofunktion sind heute Standard. Aufzugsanlagen erleichtern auch im Alter den Zugang zur Wohnung.

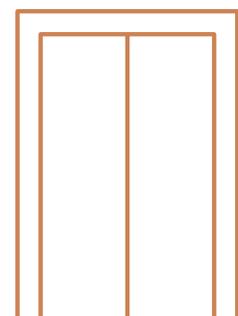
Einheitlicher Stil, helle Räume mit viel Tageslicht und große, tiefe Fenster sowie integrierte Wand-schränke und Abstellkammern runden das Angebot der JuBa ab. Zudem sind die meisten Wohnungen mit Balkonen, teilweise sogar mit Terrasse oder Wintergarten ausgestattet und haben eine Einbauküche auf Wunsch, die über einen moderaten Aufschlag bei der Miete bezahlt wird.



Moderne Aufzüge erleichtern besonders älteren Menschen den Zugang zu ihren Wohnungen in den oberen Etagen.

Links: Auf einer so schönen Terrasse lassen sich laue Sommerabende entspannt genießen.

KOMFORTABEL





Beispiele für unser Engagement zur Nachhaltigkeit sind unsere Maßnahmen zum Schutz bedrohter Pflanzen- und Tierarten wie der Biene und dem Admalfalter. Außerdem setzen wir auf Energieeinsparung und die Verminderung des CO₂-Ausstoßes und die Verwendung umweltschonender Baustoffe und Materialien.

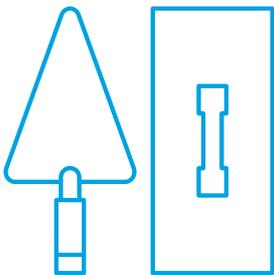


NACHHALTIG

Ein besonderes Augenmerk liegt für die JuBa Genossenschaft auf der Wohnraumerhaltung und stetigen Verbesserung durch Instandhaltung und Modernisierung.

Hierbei liegt ein besonderer Fokus auf Nachhaltigkeit. Es werden bevorzugt ressourcenschonende Baustoffe und Materialien verwendet, Energieeffizienz ist ebenfalls ein Ziel. So werden auch alle Wohnungen in nächster Zeit mit Kunststofffenstern ausgestattet.

Insgesamt bietet die JuBa Genossenschaft ein attraktives und bezahlbares Wohnen, welches sich an den Bedürfnissen der Mieter orientiert. Wer auf der Suche nach einem verlässlichen Wohnungsanbieter ist, der auf die Bedürfnisse seiner Mieter eingeht, ist bei der JuBa Genossenschaft gut aufgehoben.



ERHALTEND

Ja, wir tun wirklich einiges für ein gutes, zeitgemäßes und angenehmes Wohnen unserer Mitglieder und Bewohner. Unsere Hauptaufgabe besteht darin, den Bestand zu erhalten und zu modernisieren. Zusätzlich gelingt es uns jedoch auch durch Aufstockungen oder einzelne Neubaumaßnahmen neue Wohnungen zu schaffen.





“ Ich kümmere mich drum, wenn's irgendwo nicht läuft.

Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2022

Das Berichtsjahr stand weiterhin im Zeichen der Corona-Pandemie, wobei die schrittweise weggefallenen Schutzmaßnahmen Erleichterung verschafften.

Die JuBa Genossenschaft hat die geplanten Projekte weitergeführt. So ist zu Beginn des Jahres mit der Errichtung eines Neubaus mit 24 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Parkplatz Leuchte 51 a + b in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim begonnen worden. Die Arbeiten sind weitgehend abgeschlossen. Die Sanierungs- und Dachausbauarbeiten in der Wilhelmshöherstraße 47 – 55 in Frankfurt am Main / Seckbach sind vollendet und die neu geschaffenen Wohnungen vermietet worden. Daneben ist das Programm zur Modernisierung frei gewordener Wohnungen aus dem Altbestand fortgeführt worden.

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

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

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

Zum 31.12.2022 ist Herr Vogel auf eigenen Wunsch aus dem Vorstand ausgeschieden. Herr Vogel hat über 40 Jahre lang als Mitglied des Aufsichtsrats und als nebenamtlicher Vorstand erfolgreich für die JuBa gewirkt und sie mit geprägt. Dafür gilt ihm unser Dank und unsere Anerkennung.

Durch Beschluss vom 18.10.2022 hat der Aufsichtsrat Herrn Rechtsanwalt Goetz M. Bauer ab 01.01.2023 zum nebenamtlichen Vorstand bestellt.

Die Bilanz mit der Gewinn- und Verlustrechnung ist am 05. Juni 2023 im Prüfungsausschuss behandelt worden. Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Vorstandes sind in der gemeinsamen Sitzung vom 05. Juni 2023 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 23. Mai 2023 (Buchhaltung) überein.

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

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

Frankfurt am Main, 05. Juni 2023

Klaus Radke
Vorsitzender des Aufsichtsrats



” Immer
den
Durchblick
behalten.

Ananabell Büsching, *haus*Akquise

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2022

I. Die JuBa im allgemeinen Überblick

Unsere Welt ist an Wachstumsgrenzen gestoßen. Klimakrise, Demografiewandel, Pandemie und auch der Krieg in der Ukraine erfordern neues Denken und Handeln. Nachhaltigkeit ist das Gebot der Stunde. Mit gewohnten Methoden wird es schwer, Zukunft zu gestalten. Aber Genossenschaften sind eine Unternehmensform der Zukunft.

„Was einer allein nicht schafft, das vermögen viele“. Diesen Leitgedanken haben die Gründerväter Friedrich Wilhelm Raiffeisen und Hermann Schulze-Delitzsch der Genossenschaftsbewegung als DNA mitgegeben. Es wurde eine Wirtschaft geschaffen, die dem Menschen dient.

Genossenschaften wachsen mit Werten, nicht mit purer Gewinnmaximierung. Sie fördern den Nutzen ihrer Mitglieder und damit verbunden unserer Gesellschaft. Das Leben wird durch nachhaltiges Wirtschaften gemeinschaftlich verbessert.



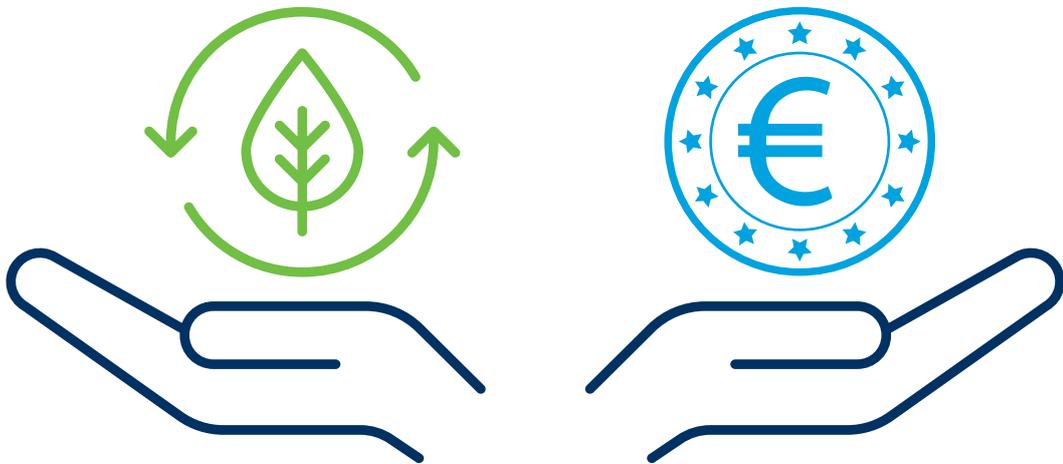
Die JuBa Genossenschaft ist ein gemeinschaftliches Wirtschaftsunternehmen. Unser oberstes Ziel ist die Förderung unserer Mitglieder mit gutem und sicherem Wohnraum auf Lebenszeit. Unser Handeln basiert auf langfristigem Erfolg.

Das Handeln der JuBa wird durch das Genossenschaftsgesetz und durch unsere Satzung bestimmt. Unser Zweck nach § 2 Absatz 1 der Satzung lautet:

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

Genossenschaften sind in unserem heutigen Dasein hoch relevant. Sie erarbeiten in ihrer Gemeinschaft und ihren Netzwerken vielfältige Ideen, die für Nachhaltigkeit sorgen. Dadurch werden autarkere Strukturen aufgebaut und betrieben. Genossenschaften sind in vielen Sparten und Branchen aktiv. Genossenschaften sind Zukunftsgestalter. Genossenschaften tragen zum Wohlstand und zur Nachhaltigkeit bei. Wir brauchen Genossenschaften!

Genossenschaftliche Selbsthilfe, Selbstorganisation, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung sind Werte mit vertrauensvoller Beständigkeit. Dabei hat jeder Einzelne die gemeinsame Verantwortung für uns. Wir prägen gemeinsam die Zukunft des Wohnens durch das Miteinander unter Beachtung unserer Ziele nach Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit.



Wir leben im heute, aus den Erfahrungen von gestern, um die Zukunft zu gestalten. Unser Prinzip ist die Beständigkeit. Bei uns steht der Mensch stets im Vordergrund. Wir sorgen für die Verwirklichung des Miteinanders!



II. Geschäftsverlauf

1. Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Krieges in der Ukraine. Dazu zählten vor allem extreme Energiepreiserhöhungen, die Material- und Lieferengpässe, steigende Preise für diverse Güter und auch der Fachkräftemangel. Die nachlassende Corona-Pandemie dauerte im Jahresverlauf noch an und trug ebenfalls zu den schwierigen Bedingungen der Gesamtwirtschaft bei. Trotz alledem konnte sich die deutsche Wirtschaft gut behaupten.

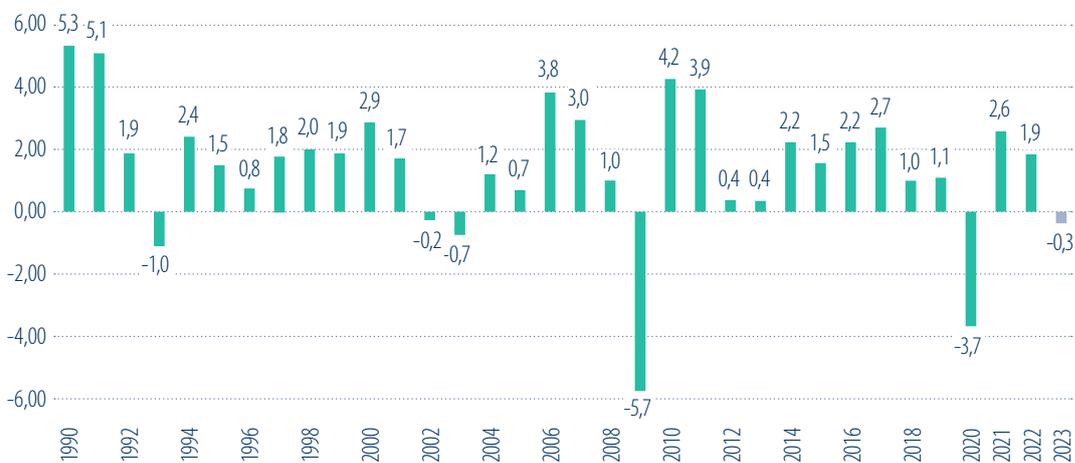
Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 Prozent höher als im Vorjahr. Damit verbunden konnte im Vergleich zum Jahr 2019, welches das letzte Jahr vor der Corona-Pandemie war, wieder eine Erhöhung des BIP erreicht werden. Somit hat sich die deutsche Wirtschaft vom tiefen Einbruch durch die Pandemie wieder erholt.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

Jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990 – 2023

Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR, 2023
Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

Jährliche Wachstumsrate des BIP in %



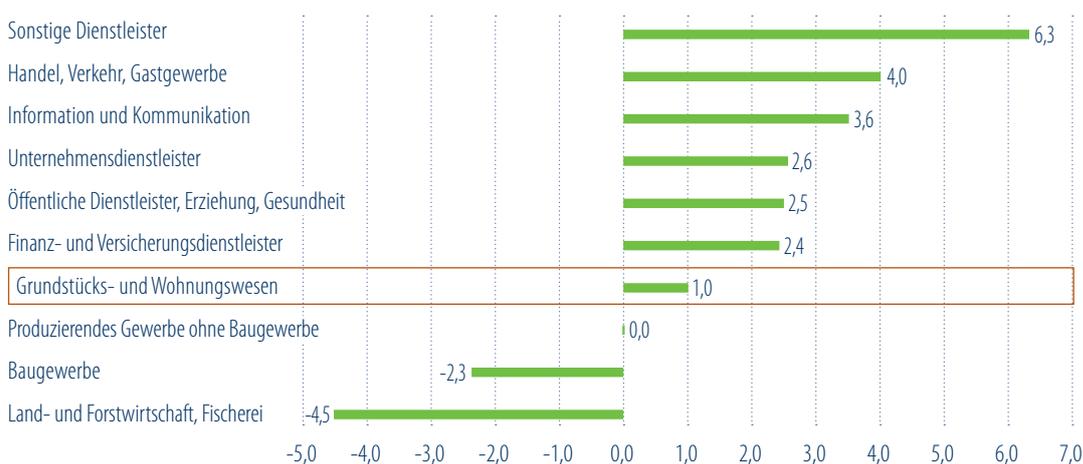
Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist jedoch mit hohen Risiken behaftet. Der Krieg und die daraus resultierenden Folgen werden andauern, inflationäre Tendenzen werden anhalten, die Konsumkonjunktur wird abkühlen und der Wachstumskurs wird abflauen.

Im Jahr 2022 verlief die konjunkturelle Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich.

Bruttowertschöpfung 2022 nach Wirtschaftsbereichen

Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18





“ Ich
halte ihm
den Rücken
frei.

Marga Loebner, *haus*Vorstandsassistenz

Das Grundstücks- und Wohnungswesen erzeugte im Jahr 2022 rund 10,0 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit legte sie wie im Vorjahr um 1,0 Prozent zu. Unsere Branche ist nur geringen Schwankungen unterworfen und erreichte im Wachstum nur moderate Werte. Diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft erzielte im Jahr 2022 nominal eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden Euro.

Die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft im Jahr 2022 auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben. Sie stiegen um 4,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Grund des Anstiegs waren die Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-Einschränkungen.

Weitere Wachstumsstützen waren im Jahr 2022 die Ausrüstungsinvestitionen der Unternehmen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge. Der Staat gab auch deutlich mehr Geld aus und erhöhte seinen Konsum um moderate 1,1 Prozent.

Die Bauinvestitionen brachen im Jahr 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und auch privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigenden Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Sie gingen im Jahresmittel um 1,6 Prozent zurück.

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)							
Reales Bruttoinlandsprodukt	2,7	1,0	1,1	-3,7	2,6	1,9	-0,3
Privater Konsum	1,4	1,5	1,6	-5,7	0,4	4,6	-0,5
Konsumausgaben des Staates	1,7	0,8	2,6	4,0	3,8	1,1	0,2
Bauinvestitionen	1,0	2,6	1,0	3,9	0,0	-1,6	-3,3
Wohnungsbauinvestitionen	0,9	3,0	1,4	4,6	0,6	-2,0	-3,9
Exporte	4,9	2,2	1,3	-9,3	9,7	3,2	2,2
Arbeitsmarkt							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	44.251	44.866	45.277	44.915	44.980	45.569	45.660
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	1,4	1,4	0,9	-0,8	0,1	1,3	0,2
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.533	2.340	2.267	2.695	2.613	2.418	2.530
Arbeitslosenquote*	5,7	5,2	5,0	5,9	5,7	5,3	5,5

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2022 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2023 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2022/Anfang 2023

*nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

Grundsätzlich benötigt eine „freie“ Marktwirtschaft generelles Wachstum. Dieses gilt auch für Deutschland. Dabei stehen wir in Abhängigkeit des weltwirtschaftlichen Umfelds. Somit wirken sich negative Einflüsse, wie zum Beispiel Handelskonflikte, Kriege, Pandemie und politische Unsicherheiten immer aus. Daher ist es umso wichtiger für die Stabilität in der Weltwirtschaft, politische Verantwortung zu übernehmen, um so das erforderliche Wirtschaftswachstum zu generieren.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich im Jahr 2022 trotz des schwierigen Umfelds relativ unbeeindruckt. Die Wirtschaftsleistung wurde von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 1,3 Prozent oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Dieser positive Effekt überwog den dämpfenden Effekt des demografischen Wandels.

Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken (- 7,0 Prozent). Die Arbeitslosenquote betrug 5,3 Prozent (im Vorjahr 5,7 Prozent).

Der Trend einer alternden Bevölkerung und damit verbunden dem Verlust von Erwerbstätigen muss durch Zuwanderung von Arbeitskräften aufgefangen werden. Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB (Institut für Arbeitsmarkt und Berufsforschung) bis 2050 in einer Spanne von 346.000 bis 533.000 Personen pro Jahr liegen.

Der Fachkräftemangel in Deutschland hat sich seit 2009 deutlich erhöht und ist immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden. Er betrifft nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen. Und dieses gilt umso mehr, da fehlendes Personal teuer ist. Nach Berechnungen der StepStone Arbeitsmarktexperten liegen die Kosten bei durchschnittlich 29.000,00 Euro pro Jahr. So könnte die Kennzahl für den Arbeitsmarkt der Zukunft möglicherweise nicht mehr die Zahl der Arbeitslosen sein, sondern die Zahl der unbesetzten Stellen („Arbeiterlosigkeit“).

Aufgrund vielfältiger Ursachen wurde die Baukonjunktur auf Abwärtskurs geschickt. Eine der Umstände, die dazu beitrugen, waren die steigenden Zinsen. Aber auch die Maßnahmen der Bundesregierung im Rahmen ihrer Wohnungsbauförderungen trugen zum Vertrauensverlust bei. Nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen kam es zu einem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat die Zinswende im Juli 2022 eingeleitet und dabei ihre drei Hauptsätze mehrfach Zug um Zug angehoben. Dieses hatte einen Anstieg der Zinsen für langfristige Wohnungsbaukredite zu Folge. Die Finanzierungskosten haben sich in kurzer Zeit mehr als verdreifacht. Heute gehen wir von einer weiteren Verschärfung der Finanzierungsbedingungen aus.



Ähnliche Entwicklungen verzeichnet der Kapitalmarkt im Hinblick auf börsenorientierte Wohnungsunternehmen oder genossenschaftliche Spareinrichtungen. Fehlende oder verschobene Investitionen, Schmälerung der Kaufkraft durch die Inflation, erhöhte Preise für Güter und Dienstleistungen hemmen das Wachstumspotenzial und damit verbunden auch die Werthaltigkeit der Aktien oder ähnlicher Werte.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen zehn Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktsituation verändert. Weiterhin entsteht zu wenig Wohnungsneubau. Das Neubauziel der Ampelkoalition rückt in immer weitere Ferne. Die teilweise katastrophalen Bedingungen für den Wohnungsbau führen zum Baustopp mit Fertigstellungsverschiebungen oder gar zu Projektstornierungen. Die Wohnungsmärkte befinden sich im Spannungsfeld zwischen Inflation, Zinswende, Baukostensteigerungen, realwirtschaftlichem Neubaubedarf und klimapolitischen Zielen. Dadurch rutscht die Mietrendite diverser Bauprojekte ins Minus. Mehrkosten können durch höhere Mieten oft nicht aufgefangen werden. Der Spielraum bei den Kaltmieten wird abnehmen.



” Neue
Besen
kehren gut,
aber die alten
wissen wo der
Dreck liegt.

Thomas Wolff, *haus*Meisteri



Im Jahr 2022 war weiterhin das Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage auf den Wohnungsmärkten in den Ballungsräumen und wachstumsstarken Regionen gegeben. Insgesamt existiert weiterhin noch ein aufgestauter Nachholbedarf an Wohnungen. Wohnraum ist und bleibt derzeit dort Mangelware.

Extrem schwierige Rahmenbedingungen, aber auch viele hausgemachte Unzulänglichkeiten setzen den Wohnungsmarkt in Hessen unter großen Druck. Gerade in den Regionen unserer Bestände ist die Bedeutung des Wohnens für den Wirtschaftsstandort sehr enorm.

Die regionale Wirtschaft wird auf eine große Belastungsprobe gestellt. Umso wichtiger ist eine gute Wirtschaftspolitik, die für ein erfolgreiches Wirtschaften sorgt. Denn nur so können die Region und auch wir attraktiv für die Menschen bleiben.

Unser erster Standort Weiterstadt ist nicht nur Wirtschaftsstandort, sondern bietet für die Beschäftigten einen arbeitsplatznahen Wohnort mit einer herausragenden Infrastruktur und einem vielfältigen Sport- und Kulturangebot. Lage, Infrastruktur und Einzugsgebiet, alles passt zusammen. Fast 10.000 Beschäftigte haben in Weiterstadt einen Arbeitsplatz gefunden.

Im Jahr 2022 lebten rund 27.000 Menschen an unserem Standort Weiterstadt in Südhessen. Die südhessische Wirtschaft hat sich nach der Pandemie stabilisiert. Wir, die JuBa, besitzen dort 218 Wohneinheiten, die insgesamt der öffentlichen Belegrechts- und Preisbindung unterworfen sind. Bedingt durch das Umfeld mit den wirtschaftlichen Gegebenheiten wird der Standort Weiterstadt bei der Vermietungssituation weiterhin ausgewogen sein. Obwohl das Regierungspräsidium Darmstadt des Öfteren auf sein Belegrecht verzichtete, war die Vermietungssituation durch eigene Aktivitäten ausgewogen.

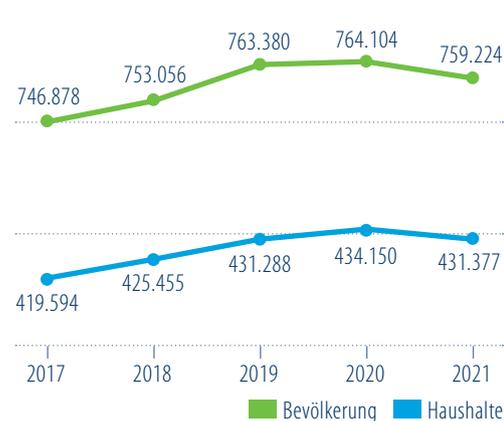
Unser zweiter Standort Frankfurt am Main zählt zu den wichtigsten Finanz- und Dienstleistungszentren und bildet das wirtschaftliche Zentrum des Rhein-Main-Gebiets. Frankfurt am Main hat auch aufgrund der großen Anzahl von Einpendlern die höchste Arbeitsplatzdichte in Deutschland. In den letzten Jahren stieg die Beschäftigtenzahl kontinuierlich an und nimmt mit mehr als 9,4 Prozent Wachstum eine Spitzenposition in Deutschland ein. Ein hoher Kaufkraftindex von 110,5 wirkt sich ebenfalls auf die Mietpreise aus.

City Facts

Haushalte 2021 Personen pro Haushalt	431.377 1,76
Haushalte letzte 5 Jahre	17.661 6,1%
Haushalte Prognose 2030	466.177 8,1%
Zuzüge letzte 5 Jahre p. a.	59.005
BIP letzte 5 Jahre p. a.	2,2%
BIP pro Beschäftigtem 2021	102.621 €
SVP-Beschäftigte 2021	603.149
SVP-Beschäftigte letzte 5 Jahre	51.918 9,4%
Kaufkraft 2021 pro Einwohner Index	26.751 € 110,5

Quellen: Colliers, bulwiengesa AG, Oxford Economics

Bevölkerung und Haushalte



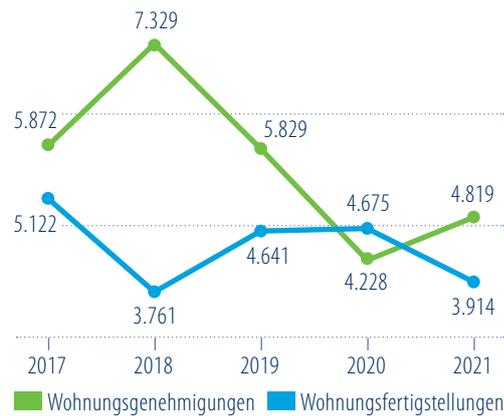
Quellen: Colliers, bulwiengesa AG

Frankfurt Überblick

Wohnungsbestand 2021	406.003
Wohnungsfertigstellungen letzte 5 Jahre p. a.	4.423
Wohnungsfertigstellungen letztes Jahr	3.914
Mietangebote letzte 5 Jahre p. a.	14.228
Mietangebote letztes Jahr	19.627
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letzte 5 Jahre p.a.	33,2
Mietangebote pro 1.000 Haushalte letztes Jahr	45,5
Anteil Wohnungen in MFH	88,4 %
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	73,3

Quellen: bulwiengesa AG, Value AG

Wohnungsbau



Quellen: bulwiengesa AG, Statistisches Landesamt

Die Konjunktur in Frankfurt Rhein Main ist gemäß dem IHK-Geschäftsklimaindex im Jahr 2022 noch leicht positiv.

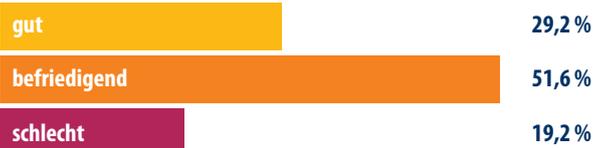
Fakten im Überblick 2022

Quelle: IHK Frankfurt am Main

Bruttoinlandsprodukt

+1,3%

Geschäftslage ↓



Jedoch haben sich die Investitionsabsichten der Unternehmen ins Negative abgewandelt. Investitionen werden eher zurückgestellt.

Die Unternehmen blicken eher pessimistisch in die zukünftige Entwicklung. Besonders herausfordernd erscheinen der Fachkräftemangel und die Finanzlage. Die wichtige Stütze für die Wirtschaft der Metropolregion, das Baugewerbe, während der Pandemie-Zeiten, leidet zunehmend unter den negativen Einflüssen und Rahmenbedingungen. Das Ende des Baubooms ist zwar nicht nah, aber es wird ein deutlicher Rückgang erwartet.

Frankfurt am Main wäre ohne seine Vielfalt nicht das, was es ist. Die Stadt zeichnet sich vor allem durch ihre positive Lebenskultur aus. Sie besitzt insgesamt eine hohe Anziehungskraft.

Der Wohnungsmarkt Frankfurt am Main ist weiterhin angespannt. Er kann im Rahmen unserer Möglichkeiten und auf Basis unseres satzungsmäßigen Auftrags von uns nur bedingt bedient werden. Dieses ist vor allem auch dadurch gegeben, dass die Rahmenbedingungen für das genossenschaftliche Wohnen und ihrer besonderen Unternehmensform durch die Kommunalpolitik nicht gewürdigt wird. Genossenschaften, die bezahlbares Wohnen für die bürgerliche Mitte anbieten, sind eine Randerscheinung, die zwar „gelobt“, aber nicht gefördert wird.

Unser Ziel ist die Versorgung unserer Mitglieder mit preiswertem und sicherem Wohnraum. Dies bedeutet, den bestehenden Wohnraum stets den Bedürfnissen der Nutzungsberechtigten in allen ihren jeweiligen Lebenssituationen anzupassen und auf Dauer zu erhalten. Dazu gehört aber auch die Beachtung aller rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten. Insgesamt ist festzustellen, dass unsere beiden Standorte Bewohner und damit verbunden auch Haushalte gewinnen werden. Frankfurt am Main und Weiterstadt werden auch langfristig attraktive und gut nachgefragte Wohnstandorte bleiben.

Im Berichtsjahr haben Aufsichtsrat und Vorstand in gemeinsamen Sitzungen vielfältige Themen, so auch die Lage auf dem Wohnungsmarkt, erörtert, notwendige Beschlüsse gefasst und damit Sorge getragen, den

„ Mein
Aufgabengebiet
bei der JuBa
ist breit
gefächert.

Michel Stepanek,
Handlungsbevollmächtigter, *hausPortfolio*

Fortbestand der JuBa Genossenschaft unter erschwerten Rahmenbedingungen zu sichern. Die Gremien haben sich gerade in den schwierigen Zeiten ihrer Verantwortung gestellt. Sie werden dies auch weiterhin in objektiver und sachlicher Art und Weise tun.



Unsere Mitglieder sind Miteigentümer und Kunden der JuBa Genossenschaft. Wir, ihre Verwaltung, sind ein Teil des Ganzen. Grundsätzlich sind wir den Geschäftsaktivitäten aus der Satzung stets nachgekommen. Wünschen, Anforderungen und Verpflichtungen von Dritten unter Beachtung unserer Philosophie wurde Rechnung getragen.

Unser Handeln orientiert sich dabei an unseren Zielen als Unternehmen der sozialen Marktwirtschaft. Wir sind Gemeinschaft, verbunden mit den Gedanken der Nachhaltigkeit in einer herausfordernden Zeit. Wir sind die JuBa!



JuBa Genossenschaft – Ihr Zuhause

Wir danken unseren Mitgliedern, Geschäftspartnern, Förderern, Unterstützern und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erbrachten Leistungen und für das uns entgegengebrachte Vertrauen. Gemeinsam ist es uns gelungen, mutig und in innovativer Art und Weise Erfolge zu erreichen. Wir freuen uns auf eine weitere erfolgreiche Zusammenarbeit und auf die Erschließung zukünftiger Potenziale.



2. Bestandsbewirtschaftung

Unser wirtschaftliches Handeln wird vornehmlich durch die Satzung bestimmt. Dabei müssen wir uns den marktwirtschaftlichen Regularien und betriebswirtschaftlichen Gegebenheiten tagtäglich stellen. Auch den besonderen Anforderungen unserer Miteigentümer im Einzelnen und im Gesamten sind voll umfänglich Rechnung zu tragen. Dieser Spagat zwischen Wirklichkeit und Anspruch spiegelt sich vor allem in der Bestandsbewirtschaftung wider. Wir verwalten grundsätzlich unsere eigenen Bestände.



Die wichtigen Eckdaten im Jahr 2022 sowie die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten waren wie folgt:

Art	Stand 01.01.	Zugang	Abgang	Stand 31.12.
Gebäude	141	./.	./.	141
Wohnungen	1.469	9	./.	1.478
Garagen / überdachte Stellplätze	150	./.	./.	150
Tiefgarageneinstellplätze	185	./.	./.	185
Kraftfahrzeugabstellplätze	464	./.	79	385
Hubstellplätze	16	./.	./.	16
Sonstige Mieteinheiten	11	./.	./.	11
Wohnfläche in Quadratmeter	105.201,08	596,69	12,67	105.785,10
Sonstige Mietfläche in Quadratmeter	1.714,38	./.	./.	1.714,38
Wohn- und Nutzfläche in Quadratmeter	106.915,46	596,69	12,67	107.499,48

Im Jahr 2022 hatten wir einen Zugang von neun Wohnungen und 596,69 Quadratmeter Wohnfläche aufgrund der Bezugsfertigstellung des Dachausbaus in der Wilhelmshöherstraße 47 bis 53 in Frankfurt am Main / Seckbach zu verzeichnen. Der Abgang der Wohnfläche von 12,67 Quadratmeter Wohnfläche resultiert aus Neuaufmaßen bei modernisierten Wohnungen. Der Wegfall von 79 Stellplätzen betrifft den Rückbau eines Parkplatzgrundstückes für die Neubaufäche im Wohngebiet Leuchte in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim.

An unserem Standort Weiterstadt in Südhessen befinden sich 218 Wohnungen mit 15.835,13 Quadratmeter Wohnfläche in unserem Bestand. In Frankfurt am Main verwalten wir 1.260 Wohneinheiten mit 89.949,97 Quadratmeter Wohnfläche im eigenen Besitz.



Frei vermietbarer Bestand mit 1.179 Wohnungen befindet sich ausschließlich in Frankfurt am Main. Weiterhin gelten 299 als öffentlich geförderte Wohnungen mit Preis- und Belegrechtsbindung, davon 218 Wohneinheiten in Weiterstadt. Dies entspricht 20,23 Prozent des Gesamtwohnbestandes. Das Belegrecht wird durch das Regierungspräsidium Darmstadt mit 273 Wohnungen, dem Polizeipräsidium Frankfurt am Main mit 22 Wohnungen und der Stadt Weiterstadt mit vier Wohnungen ausgeübt. Die Stadt Frankfurt am Main hat bei 22 Wohnungen ein nachrangiges Belegrecht.

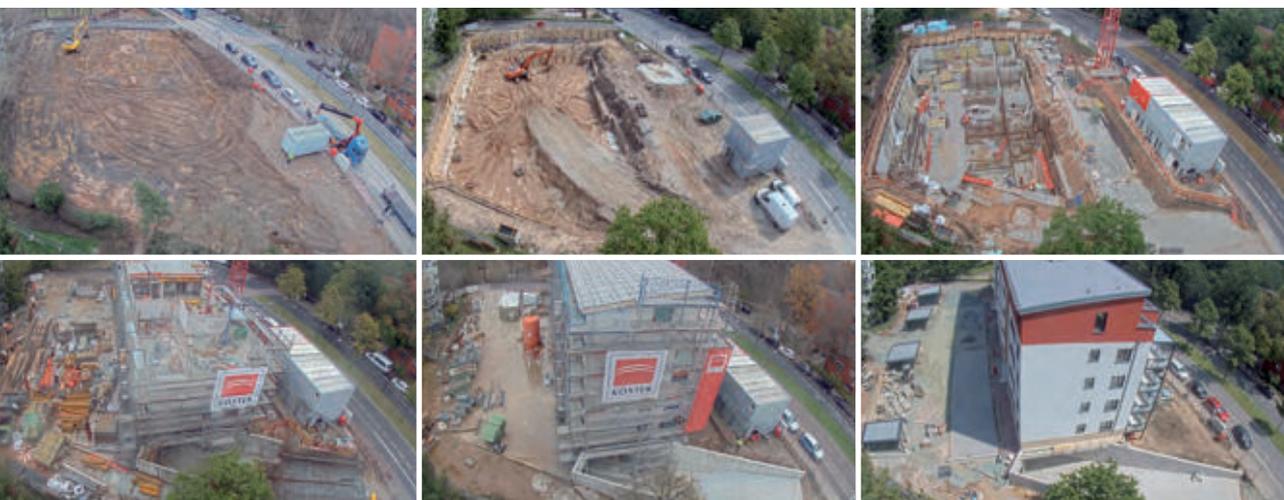


Stets erneuern, erhalten und erweitern wir unseren Bestand. Wir bieten damit Nachhaltigkeit für heute und vor allem für morgen. Unsere Maxime ist das soziale Handeln in der Versorgung unserer Mitglieder mit Wohnraum. Dieses verbinden wir mit den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit. Wir sind wettbewerbsfähig, wir haben Zukunft!



3. Neubautätigkeit

Der erste reine Neubau mit 24 Wohnungen seit 1995 wurde im Jahr 2022 in Frankfurt am Main / Bergenkheim begonnen. Das neue Gebäude, welches als Effizienzhaus nach KfW 55 Standard errichtet wird, umfasst vier 4-, acht 3- und zwölf 2-Zimmer Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 79 und 126 Quadratmetern. Die Firma Köster aus Neu-Isenburg mit der Niederlassung Hochbau Frankfurt führt die Baumaßnahmen als Generalunternehmen durch. Per 31.12.2022 wurden 8,23 Millionen Euro verausgabt.



Der Bau von neun neuen Wohnungen als Dachausbau in Frankfurt am Main / Seckbach, Wilhelmshöherstraße 47 bis 55 wurde fertiggestellt. Hierbei konnten wir rund 590 Quadratmeter Wohnfläche herstellen. Die angefallenen Baukosten zum Stichtag 31.12.2022 betrugen 3,63 Millionen Euro.



Im Neubaugebiet Leuchte in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim wurden seitens der Stadt Frankfurt am Main die Erschließungsarbeiten fortgeführt. Dass, wie von Seiten der Stadt geplant, der Hochbau ab Frühjahr 2023 begonnen werden kann, ist derzeit ausgeschlossen. Erschwerend bei dieser Umlegungsfläche ist die Rückkehr der Zauneidechse, die unter Artenschutz steht. Derzeit befinden wir uns in den Anfängen der Planungsvorbereitungen. Eine mögliche Bebauung unserer zwei Grundstücke soll Zug um Zug erfolgen. Bedingt durch die diversen wirtschaftlichen Risiken mit Inflation, Baukostensteigerungen, Materialmangel, Zinsschwankungen, Förderbedingungen und ähnliches ist derzeit keine zeitliche Planung darstellbar.



Die Neubaufäche in Frankfurt am Main / Kalbach wurde mittlerweile in den Besitz der JuBa übernommen. Insofern wurden die Planungsvorbereitungen für einen Neubau eingeleitet. Im Jahr 2022 erfolgten hierzu diverse Erörterungen über das Grundkonzept. Per 31.12.2022 wurden 200,3 T€ verausgabt.

Das insgesamt avisierte Neubauprogramm wurde im Jahr 2022 thematisiert und aktualisiert. Weitere Bestrebungen nach Neubaufächen sind derzeit nicht geplant. Wir bleiben jedoch offen für externe Anfragen und Angebote, denn durch wiederkehrende Neubauten kann auf Dauer die Erhaltung des vorhandenen Bestandes nachhaltig gewährleistet bleiben.



Zufriedene
Kunden
(Mitglieder)
sind die
beste
Bestätigung.

Andrea Hengstermann, *haus*Kundenservice



4. Modernisierung / Instandhaltung

Die Modernisierungsmaßnahme Wilhelmshöherstraße 47 bis 55 in Frankfurt am Main / Seckbach wurde bis auf die Fertigstellung der Außenanlage abgeschlossen. Die Wiederherstellung des Vorgartens ist in Abhängigkeit der Fertigstellung der Straßenbauarbeiten durch die Stadt. Gleiches gilt für die Anliegerstraße im rückwertigen Bereich der Gebäude, da keine Materialanlieferung ohne erschwerten und erhöhten monetären Aufwand möglich ist. Zum 31.12.2022 wurden 5,83 Millionen Euro verausgabt. Bereits heute ist erkennbar, dass wir in Verbindung mit unseren Mietern und Mitgliedern Positives geschaffen haben, welches sicherlich von Dritten hohe Anerkennung erfährt.



Die Maßnahme zur klimafreundlichen Ertüchtigung des Verwaltungsgebäudes wurde begonnen. Es sind im Jahr 2022 keine Kosten angefallen.



Eine weitere Maßnahme aus dem Innovationsprogramm „Vorgelagerte Aufzüge“ wurde auf den Weg gebracht. Die Baugenehmigung zur Ertüchtigung der Gebäude in der Ulmenstraße 5 bis 9 in Frankfurt am Main / Westend-Süd liegt vor. Im Rahmen der Duldungsankündigungen und auch durch eine Mieterversammlung haben sich unsere Bewohner für die Maßnahme ausgesprochen. Wir bedanken uns für das entgegengebrachte Vertrauen. Im Jahr 2022 wurden die Ausführungsplanungen und die Ausschreibungen vorangetrieben. Gemäß dem Bauzeitplan soll die Maßnahme in 2023 beginnen. Es wurden per 31.12.2022 bisher 147,6 T€ verausgabt.

Ebenfalls erfolgten die Vorplanungen aus dem Innovationsprogramm für die Buchwaldstraße 45 in Frankfurt am Main / Bornheim. Derzeit bereiten wir die Bauantragsstellung und vor allem die Mietertransparenz mit Duldungsankündigung und Mieterversammlung vor. Bis zum 31.12.2022 sind hierfür Kosten in Höhe von 12,1 T€ angefallen.



Eine weitere Umsetzung des Grundlagenbeschlusses zum Innovationsprogramm „Vorgelagerte Aufzüge“ wurde im Spätherbst 2022 durch die Gremien auf den Weg gebracht. Demnach sollen die Liegenschaften Platenstraße 125 bis 137 in Frankfurt am Main / Ginnheim als nächste Maßnahme in 2023 geplant werden. Es wurden per 31.12.2022 bisher 51,8 T€ verausgabt.



Die weiteren Maßnahmen aus dem Innovationsprogramm wurden im Jahr 2022 fortgeschrieben. Es ist vorgesehen, das Programm Zug um Zug bis 2025 für alle Häuser, die mindestens 13 Meter Höhe über der Oberkante des Gebäudes aufweisen, abzuwickeln. Damit erfüllen wir unseren Auftrag nach einem lebenslangen Wohnen in vertrautem Umfeld und tragen vor allem der Nachhaltigkeit Rechnung.

Die weiteren Planungen für die Integration und den Ausbau der Dachgeschosswohnung in unserem Ankaufsobjekt Schlesierstraße 20 in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim wurden intensiviert. Der Maßnahmenkatalog und die damit verbundenen Ausschreibungen sind abgeschlossen. Bis zum 31.12.2022 sind hierfür Kosten in Höhe von 83,3 T€ angefallen.

Ebenso wurde im Jahr 2022 der Fünf-Jahres-Plan aufgrund vielfältiger Erkenntnisse aus unserem Instandhaltungsportfolio überarbeitet und in den Gremien erörtert. Bedingt durch die derzeit laufenden Bautätigkeiten ist keine weitere Priorisierung festgelegt worden.

Das Geschäftsjahr 2022 war durch zahlreiche Instandhaltungsmaßnahmen geprägt. Hierzu gehört vor allem auch die Wiederherstellung von Wohnungen. Dabei bedeutet eine Wiederherstellung, dass Wohnungen vermietungswürdig und -fähig durch Reparaturen oder Sanierungen gestaltet werden. Insgesamt wurden in 2022 unter anderem 29 Wohnungen mit 2.068,91 Quadratmeter Wohnfläche saniert beziehungs-

weise modernisiert. Dabei erfolgt grundsätzlich der Rückbau auf Rohbauniveau mit anschließendem Aufbau unter anderem in den Gewerken Heizung, Sanitär, Elektro, Fliesen, Schreiner, Maler, Boden und Maurer.



Unsere Gebäude- und Wohnungsbestände wurden in 2022 laufend instandgesetzt. Insgesamt wurden für die geplanten und ungeplanten Instandhaltungen insbesondere in den Gewerken

> Außenanlagen mit	52,0 T€
> Elektro mit	204,3 T€
> Fliesen mit	202,4 T€
> Heizung / Sanitär mit	631,9 T€
> Maler / Tapezierer mit	333,6 T€
> Rohbau mit	697,7 T€
> Schreiner mit	202,1 T€
> Boden mit	84,4 T€

investiert. Ohne die Verrechnungen der eigenen technischen Leistungen wurden im Berichtsjahr 2,739 Millionen Euro aufgewandt. Dadurch sind 25,48 Euro (im Vorjahr 25,74 Euro) je Quadratmeter Nutzfläche für die reine Instandhaltung ausgegeben worden.

Instandhaltungsausgaben für	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€
wertverbessernde Instandhaltung	1.014,5	931,2	1.359,2	1.714,0	1.530,5
nicht geplante Instandhaltung	823,6	812,8	1.221,5	899,0	1.086,7
geplante Instandhaltung	835,2	762,9	547,3	139,1	122,2
Instandhaltung insgesamt	2.673,3	2.506,9	3.128,0	2.752,1	2.739,4
nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung	338,4	448,1	458,5	123,8	657,3

Bedingt durch die Altersstruktur des Hausbestandes besteht die dringende Notwendigkeit weiterer Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Dazu gehört auch der benötigte Neubau zur Kompensation der Erhaltungsaufwendungen. Die enormen Anstrengungen sind ein Muss, um Wertbeständigkeit und Nachhaltigkeit zu erreichen.





“ Ich
meistere täglich
unterschiedlichste
Herausforderungen.

Abdessamad El Aazouzi, **haus**Meisteri

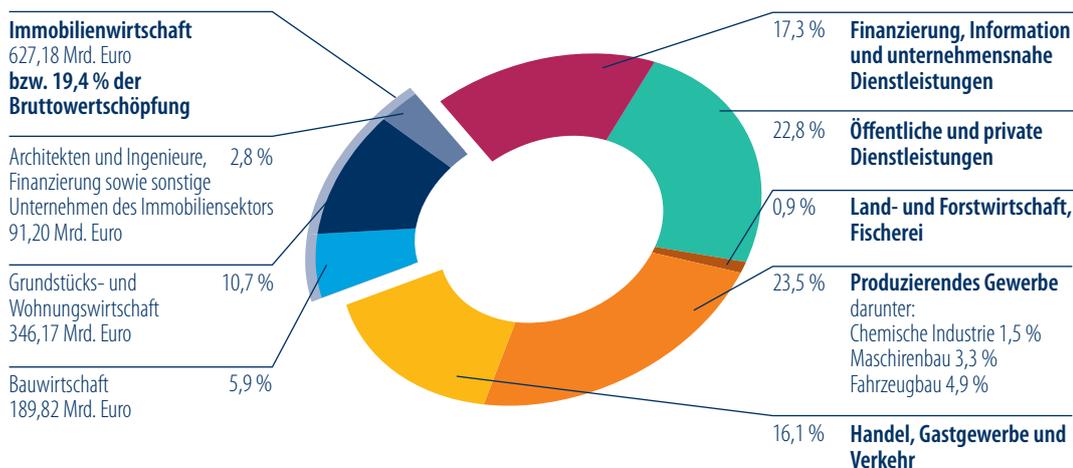
Eine relative Sicherheit für die notwendigen Maßnahmen bietet wirtschaftlich (rentabilitätsbezogen) die Bauerneuerungsrücklage. Sie wächst stetig Jahr für Jahr durch den jeweiligen Gewinnverwendungsbeschluss in der Mitgliederversammlung. Es besteht derzeit eine Reserve über 85,70 Euro (im Vorjahr 79,06 Euro) pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. Der Gesamtausweis beträgt 9,066 Millionen Euro.

5. Vermietung

Die Wertschöpfung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft legte im Jahr 2021 wieder zu. Sie steuerte einen Betrag von 346 Milliarden Euro zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Die Branche ist damit wesentlich größer als der Fahrzeugbau, der Handel, das Gastgewerbe und der Verkehr. Die Immobilienwirtschaft ist vor allem stärker und komplexer mit der Volkswirtschaft verbunden.

Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft in weiterer Abgrenzung

(Bauwirtschaft, Finanzierung, Vermietung, Vermittlung, Verwaltung und Unternehmensdienstleistungen)
Anteile 2020 in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Bruttowertschöpfung in jeweiligen Preisen;
Abschätzung für Teilwerte BWS Architekten, Finanzdienstl. und sonst. Immodienstl. analog zu: IV Köln, IREIBS Regensburg (2017): Wirtschaftsfaktor Immobilien

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich weiterhin in seiner Unterschiedlichkeit entwickelt. Die angespannte Marktkonstellation in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen herrscht immer noch fort. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 320.000 Wohnungen wird durch die Bautätigkeit im Jahr 2022 und den Vorjahren trotz deutlicher Belebung noch nicht erreicht. Es erfolgten in den letzten Jahren auf den Wohnungsmärkten, wo Wohnungsknappheit vorherrscht, deutliche Mietsteigerungen. Hierbei heben sich die großen Metropolen noch einmal von anderen Städten ab. Die ersten vier Plätze der sieben größten deutschen Metropolen bei Preisen aus Wohnungsinseraten belegten

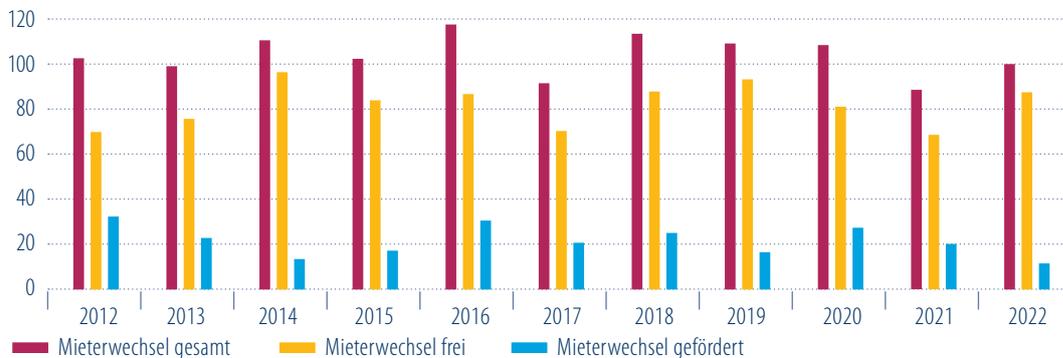
- > Berlin (+ 92 Prozent),
- > München (+ 70 Prozent),
- > Stuttgart (+ 67 Prozent) und
- > Frankfurt am Main (+ 56 Prozent).



Gerade in vielen ländlichen und strukturschwachen Regionen nehmen weiterhin Wohnungsleerstände zu. Unsere Standorte Frankfurt am Main und Weiterstadt liegen in prosperierenden Regionen, sodass dieses nicht für die JuBa zu verzeichnen ist. Die JuBa Genossenschaft hat keinen echten Leerstand. Eine Wiedervermietung ist stets gewährleistet, vor allem auch dann, wenn Wohnungen modernisierungsbedingt vorübergehend nicht vermietet sind. Mit der vollkommenen Ertüchtigung auf dem neuesten technischen Standard ist die Neuvermietung stets gegeben.

Unsere Wohnungen, vor allem in Verbindung mit unserem Geschäftsmodell, waren immer begehrt. Selbst in mittleren Lagen konnten wir die Vermietung stets sicherstellen. Die Mieterwechsel erfolgten mit 88 Wohnungswechseln bei freier Vermietung (Vorjahr 69) und 12 Wohnungswechseln mit öffentlicher Belegbindung (im Vorjahr 20). Des Weiteren fanden 27 Mieterwechsel (im Vorjahr 56) bei Garagen, Stellplätzen und ähnlichem statt. Die Fluktuationsrate im Jahr 2022 beträgt 6,77 Prozent (im Vorjahr 6,06 Prozent).

Mieterwechsel



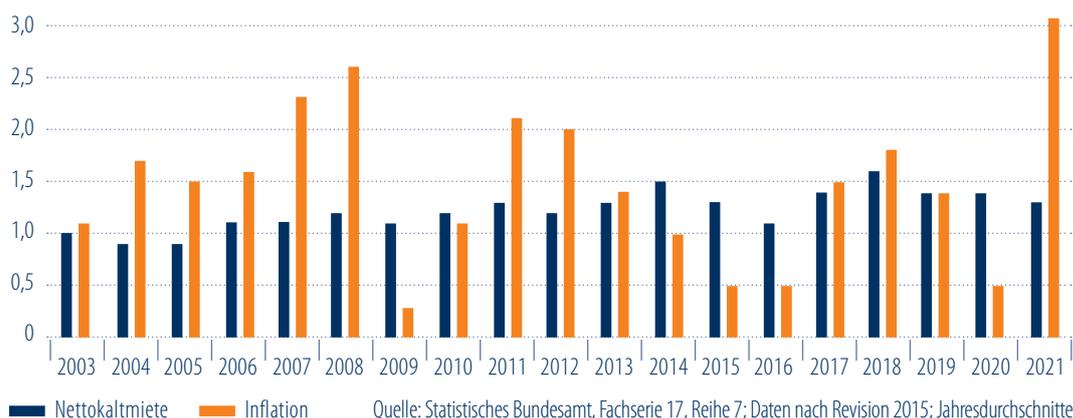
Die Fluktuation ist oft bei Familien, die einen Mehrbedarf an Wohnraum besitzen, oder bei jüngeren Mitgliedern gegeben, die die notwendige Flexibilität am Arbeitsmarkt haben. Aber auch eine erhöhte natürliche Fluktuation sowie ein Umzug von Senioren in entsprechende Einrichtungen sind zu verzeichnen. Bei all' dem ist jedoch insgesamt die Zufriedenheit der Mitglieder mit ihrem Wohnraum stets erkennbar.

Die Bestandsmieten haben sich im Vergleich zu den Neu- und Wiedervermietungs-mieten in den letzten Jahren deutlich moderater entwickelt. Die Nettokaltmieten in bestehenden Mietverträgen sind im Jahr 2022 um 1,3 Prozent angestiegen. Dieser Anstieg lag, wie in vielen Jahren zuvor, deutlich unterhalb der allgemeinen Preissteigerung. Somit wird Wohnen immer bezahlbarer. Eine Mietexplosion ist nicht erkennbar, zumal die Einkommen der Menschen im Durchschnitt stärker gestiegen sind als der Mietzins.

Entwicklung der Bestandsmieten in Deutschland 2003 – 2021

im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten, Verbraucherpreisindex

Veränderung zum Vorjahr in %



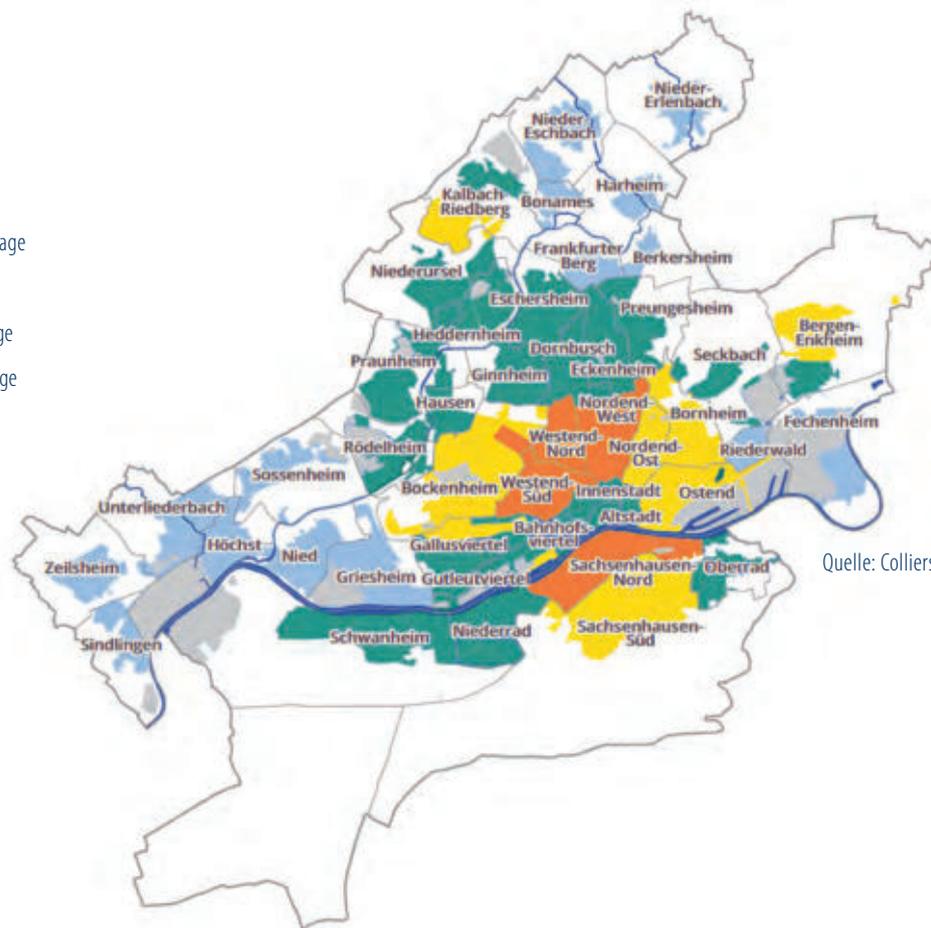
In Hessen geben Haushalte mit einer Mietwohnung im Jahr 2022 durchschnittlich 29,6 Prozent ihres Einkommens für die Bruttokaltmiete aus (gemäß Information des Statistischen Landesamt). Überdurchschnittliche hohe Mietbelastungen sind für Haushalte gegeben, die erst nach 2019 in eine andere Wohnung eingezogen sind.

Im Durchschnitt erreichten die Wiedervermietungs-mieten ein Niveau von 9,29 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Eine gesonderte Auswertung der Neu- und Wiedervermietungs-mieten der verbandelten Unternehmen des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) zeigt, dass diese um 27 Prozent unter den für den jeweiligen Markt veröffentlichten Angebotsmieten aus Inseraten liegen. Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen über alle Mietverhältnisse lag im Jahr 2022 bei 6,09 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Damit liegt die GdW-Miete um 1,09 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche unter der durchschnittlichen Miete aller Mietwohnungen in Deutschland.

Frankfurt

Wohnlagen

- Sehr gute Lage
- Gute Lage
- Mittlere Lage
- Einfache Lage
- Industrie



Quelle: Colliers

Mieten

Bestandsobjekte
Wiedervermietung in €/m²
Trend

Bestandsobjekte
Wiedervermietung in €/m²
Trend

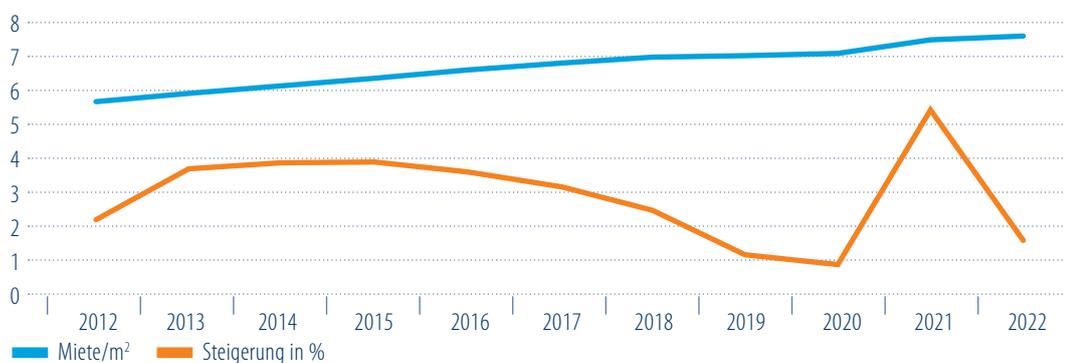
	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	16,50 – 28,50	14,50 – 23,00	12,00 – 17,50	9,00 – 14,50
Trend	➔	➔	➔	➔
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m ²	19,00 – 29,00	18,50 – 25,00	15,50 – 23,00	11,00 – 16,50
Trend	➔	➔	➔	➔

Quellen: Colliers, Value AG, Gutachterausschuss Frankfurt

↑ positiv
 ↗ steigend
 ➔ stabil
 ↘ fallend
 ↓ negativ

Die durchschnittliche Kaltmiete der JuBa im Jahr 2022 betrug 7,63 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat (im Vorjahr 7,51 Euro). Die moderate Erhöhung um 1,60 Prozent basiert auf notwendigen Mietanpassungen in bestehenden Mietverhältnissen aufgrund gesetzlicher Vorschriften unter Wahrung des genossenschaftlichen Auftrags sowie bei Neuvermietungen in Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main unter Beachtung eventueller Modernisierungen und von Neubauwohnungen im Erstbezug. Unsere Miete bietet an unseren Standorten eine preiswerte Wohnraumversorgung im mittleren Preissegment. Die JuBa Genossenschaft erhob zum 31.12.2022 eine durchschnittliche monatliche Nettomiete von rund 546,03 Euro für eine Wohnung.

Mieten pro m² und Steigerung in %



Zu den Wohnkosten gehören auch die Betriebskosten. Sie haben sich bei den GdW-Unternehmen im Vergleich zu den Preissteigerungen bei den einzelnen Kostenarten nur geringfügig erhöht. Die Wohnnebenkosten sind eine Belastung für die Bürger, aber auch für die Unternehmen. Ein wesentlicher Kostentreiber ist der Staat selbst. Durch Steuern und Abgaben wird das Wohnen verteuert.

Für die kalten Betriebskosten im Jahr 2022 wurden durchschnittlich durch den Mieter 1,64 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche vorausgezahlt. Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten betragen 1,06 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Jedoch sind drastische Kostensteigerungen bei den warmen Betriebskosten im Jahr 2022 unabwendbar gewesen. Nach wie vor steigen die Energiepreise deutlich schneller als die Nettokaltmieten. Die Entwicklung hat sich in Folge des Kriegs in der Ukraine massiv gedreht. Die seit Anfang 2022 zu beobachtenden Preissprünge sind ohne historischen Vergleich. So wurde von Mitte 2021 bis Juli 2022 eine Preissteigerung von 44 Prozent erreicht. Es entstanden Mehrbelastungen von bis zu 1.150,00 Euro für jeden Haushalt.

Die Wohnnebenkosten treiben die Mieten schon länger beständig nach oben. Im bundesweiten Vergleich von Anfang 2000 bis Juli 2022 stiegen die kalten Betriebskosten um 36 Prozent, die Verbraucherpreise für Gas um 193 Prozent und die Stromkosten um ganze 163 Prozent. Demgegenüber betrug die Steigerung der Nettokaltmieten rund 32 Prozent, wobei die allgemeine Teuerung 36 Prozent ausmachte.

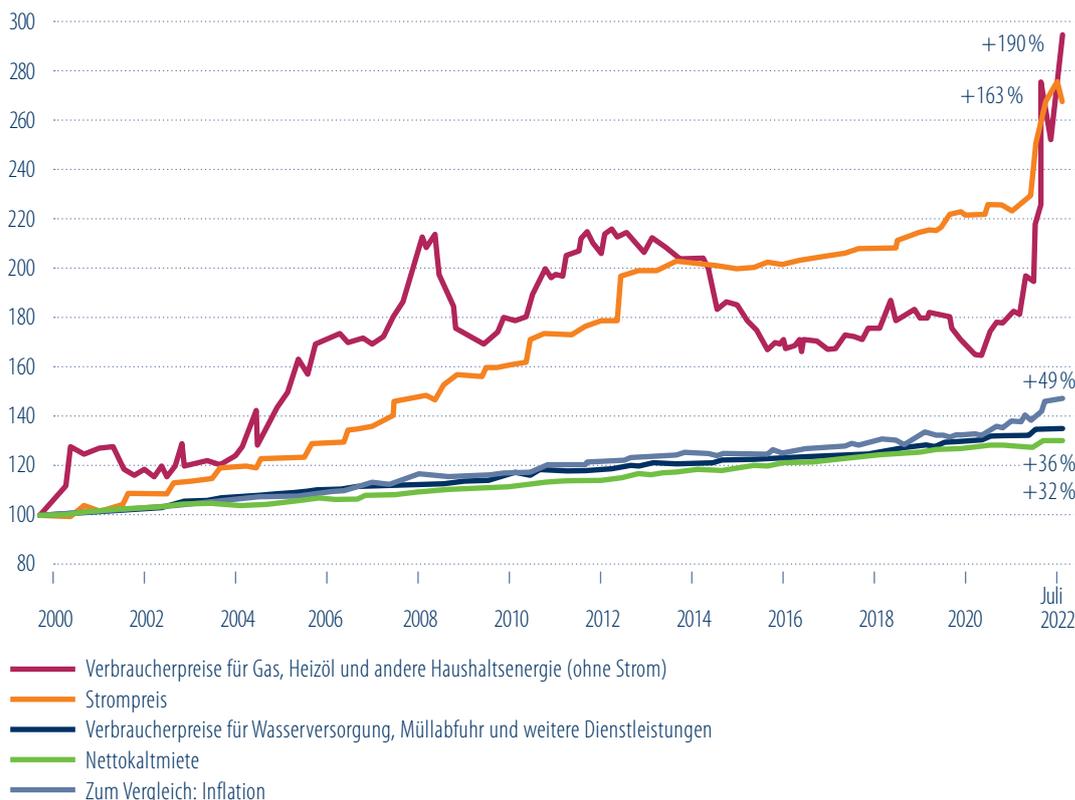
Im Rahmen einer politischen Reaktion auf die Anstiege der Energiekosten wurde eine Gas- und Strompreisbremse erlassen. Demnach hat der Staat eine Entlastung für den Mieter beschlossen. Die Dezember-Soforthilfe beinhaltet die Übernahme des entsprechenden Abschlags für Gas. In einer ersten Auswertung bedeutete dieses für unsere mit einer zentralen Heizungsanlage versorgten Gebäude Minderkosten in Höhe von rund 100,0 T€, die mit der nächsten Nebenkostenabrechnung im Jahr 2023 Berücksichtigung finden.

Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte

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

Index: Januar 2000 = 100

allg. Preisentwicklung 01-2000 bis 07-2022 = 49 %



Die durchschnittliche monatliche Vorauszahlung für die Betriebs- und Wärmekosten einer Wohnung der JuBa Genossenschaft zum 31. Dezember 2022 betrug 171,52 Euro. Unter Beachtung der durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmiete lag die zu zahlende Bruttokaltmiete durchschnittlich bei 717,55 Euro, welches 10,03 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat entsprach.

In der Gesamtbetrachtung ist erkennbar, wie wichtig unsere Anstrengungen in ein professionelles Vermietungsmanagement sind. Wir investieren in die Modernisierung und Instandhaltung unserer Bestände. Nur

so können unsere bewirtschafteten Wohnungen bezahlbar bleiben, wobei wir grundsätzlich nur aus den Mieten diese Investitionen stets bestreiten.

Es gilt für uns: Wirtschaftlichkeit geht auch in der Gemeinschaft aller!



6. Mitgliedswesen

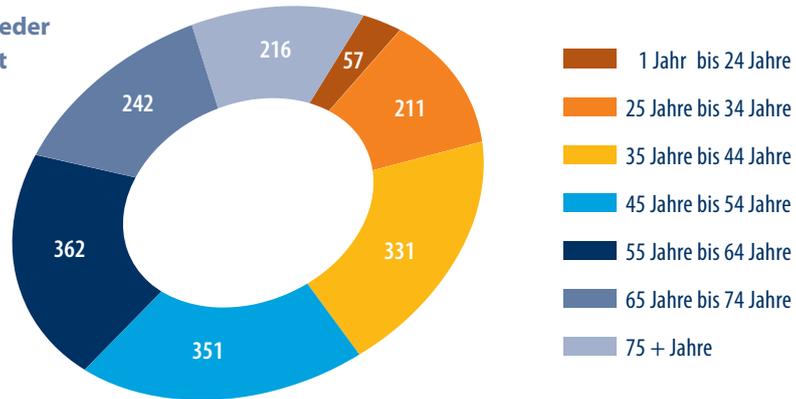
Mitgliedschaft bedeutet, Anteile zeichnen. Anteile besitzen bedeutet, Miteigentümer zu sein. Miteigentümer zu sein, bedeutet Teilhabe an einer Gemeinschaft. Und Gemeinschaft bedeutet eine Ansammlung von Bedürfnissen. Die Befriedigung dieser wird bei der JuBa Genossenschaft durch den Satzungszweck bestimmt. Wir, die Verwaltung, orientieren uns an diesen Bedürfnissen Einzelner und der Gemeinschaft. Wir sind breit aufgestellt und unser Spielraum der Gestaltung zum Wohle der Gemeinschaft ist vollumfänglich. Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit zur Versorgung unserer Mitglieder mit preiswertem und sicherem Wohnraum ist unser stetiger Antrieb für eine Zukunft innerhalb unserer Gemeinschaft.



Wir haben im Jahr 2022 stets die Mitgliederbetreuung durch zahlreiche Beratungen und Unterstützungen gewährleistet. Das Engagement zum Wohle unserer Gemeinschaft ist nicht nur Teil des Ganzen, sondern überzeugt durch das menschliche Miteinander. Die Nähe zu unseren Mitgliedern ist uns wichtig.

Die Mitgliederbetreuung führte zu einem allgemeinen Wohlwertgefühl. Ob im Beschwerdemanagement, ob beim Wohnungstausch, ob beim Einsatz bei größeren Bauvorhaben, wir haben unseren genossenschaftlichen Auftrag durch Präsenz stets gewährleistet. Dieses Miteinander ist positiv für alle Beteiligten.

Altersstruktur der Mitglieder der JuBa Genossenschaft

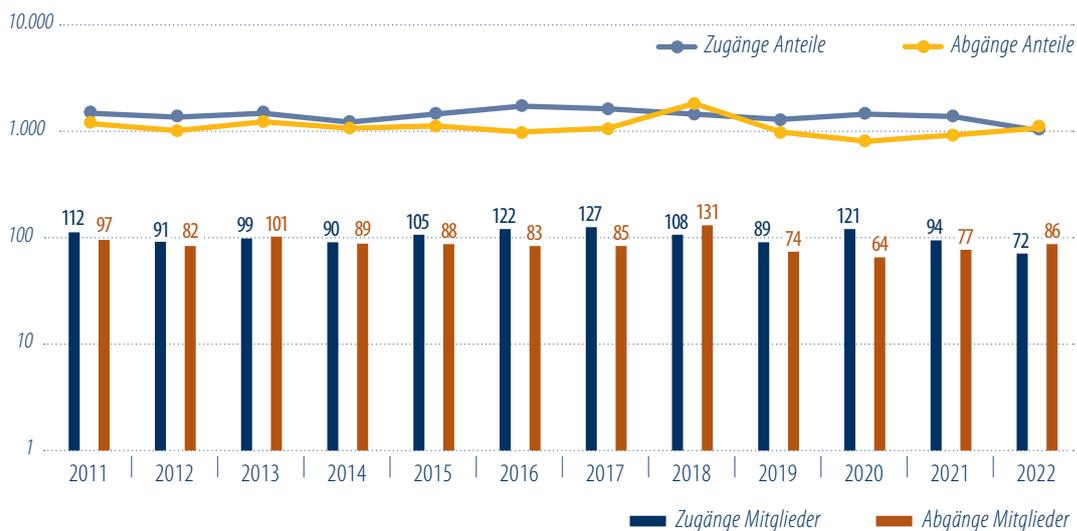


Im Geschäftsjahr 2022 fand nach den Zeiten der Pandemie wieder eine „normale“ Mitgliederversammlung statt. Im Rahmen der Veranstaltung konnten alle notwendigen Beschlüsse gefasst werden. Aufsichtsrat und Vorstand berichteten umfassend über die Geschäftsaktivitäten. Auch unsere Perspektiven wurden allen Anwesenden aufgezeigt.



Die Mitgliederbewegung blieb relativ konstant (+ 1,32 Prozent). Den Zugang von 110 Mitgliedern mit 1.562 Anteilen stand ein Abgang von 86 Mitgliedern mit 1.023 Anteilen gegenüber. Die Abgänge betrafen unter anderem 59 Mitglieder mit 818 Anteilen durch Kündigungen und 19 Mitglieder mit 182 Anteilen durch Tod.

Zu- und Abgänge Mitglieder



Per Stichtag 31.12.2022 gehören nunmehr 1.770 Mitglieder mit 24.024 Anteilen unserer Genossenschaft an. Somit halten die verbleibenden Mitglieder durchschnittlich 13,57 Anteile beziehungsweise 2.158,25 Euro je Mitglied (im Vorjahr 2.139,63 Euro).

Die Mitgliederbetreuung erzielt keine eigenen zuzuordnenden Erlöse. Somit ist sie defizitär. Gemäß unserer Satzung besteht der Förderungsauftrag unserer Mitglieder. Wir haben zum Wohle der Gemeinschaft das soziale Miteinander zu wahren. Eine „Wohlwertaktivierung“ ist nach den bestehenden Gesetzen und Richt-



”

**Administration
heißt für mich
auch in der
Verantwortung
zu stehen.**

Larissa Schmidt,
Handlungsbevollmächtigte, **hausAdmin**

linien nicht möglich. Die Dienstleistung gegenüber unseren Mitgliedern ist und bleibt aber grundsätzlich unseren Mitgliedern geschuldet.



III. Darstellung der Lage

1. Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2022 beträgt die Bilanzsumme 92.810.857,94 Euro. Das Gesamtvermögen hat sich um 7,41 Prozent erhöht. Dieser Zuwachs geht hauptsächlich einher mit der Erhöhung des Anlage- (+ 6,8 Prozent) und des Umlaufvermögens (+ 22,7 Prozent).

Die Vermögens- und Kapitalstruktur hat sich im Einzelnen wie folgt verändert:

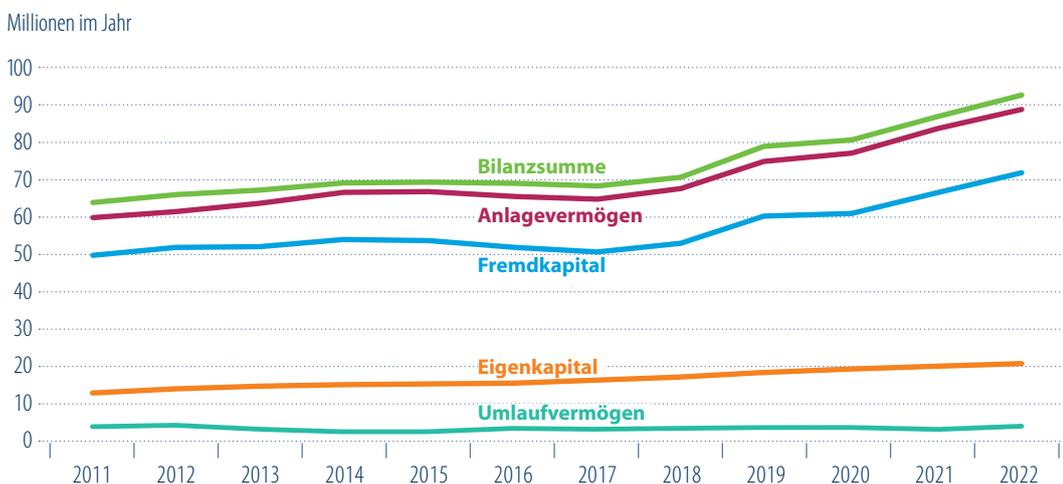
Bilanzstruktur

Aktiva	2022		2021		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur						
Anlagevermögen	88.709,3	95,6	83.078,6	96,1	5.630,7	6,8
Umlaufvermögen	4.087,4	4,4	3.330,7	3,9	756,7	22,7
Rechnungsabgrenzungsposten	14,2	0,0	0,9	0,0	13,3	1.477,8
Gesamtvermögen	92.810,9	100,0	86.410,2	100,0	6.400,7	7,4
Fremdmittel	72.121,2		66.485,0		5.636,2	8,5
Reinvermögen	20.689,7		19.925,2		764,5	3,8
Reinvermögen am Jahresanfang	19.925,2		19.097,6			
Vermögenszunahme	764,5	3,8	827,6			

Passiva	2021		2020		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Kapitalstruktur						
Geschäftsguthaben	3.984,4		3.887,6		96,8	2,5
Rücklagen	16.037,8		15.214,0		823,8	5,4
Unverteilter Bilanzgewinn Vorjahr	0,0		0,0		0,0	0,0
Bilanzgewinn	667,5		823,6		-156,1	-19,0
Eigenkapital	20.689,7	22,3	19.925,2	23,1	764,5	3,8
Rückstellungen	295,2	0,3	463,2	0,5	-168,0	-36,3
Dauerverbindlichkeiten	64.234,9	69,2	59.831,4	69,2	4.403,5	7,4
Andere Verbindlichkeiten	7.591,1	8,2	6.190,4	7,2	1.400,7	22,6
Verbindlichkeiten	71.826,0	77,4	66.021,8	76,4	5.804,2	8,8
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtkapital	92.810,9	100,0	86.410,2	100,0	6.400,7	7,4

Die Aktivierungspolitik bei Maßnahmen aus Neubau und / oder Großmodernisierungen mit ihren begleitenden Instandhaltungsaufwendungen hat das Anlagevermögen erhöht. Die bilanzierten Aufwendungen betragen rund 7,771 Millionen Euro. Unter Beachtung der Abschreibungen für bebaute Grundstücke von 2,140 Millionen Euro und weiterer anderer Vermögenseinflüsse im Anlagevermögen beträgt die tatsächliche Erhöhung 5,631 Millionen Euro.

Auch verzeichnete das Umlaufvermögen unter anderem auf Grund des Stichtagsprinzips einen Anstieg. Insgesamt spiegelt die Aktivseite der Bilanz unsere Vermögenswerte ab.



Die verbleibenden Mitglieder halten ein Geschäftsguthaben in Höhe von 3,82 Millionen Euro (Vorjahr 3,74 Millionen Euro). Wiederum konnten wir einen geringfügigen Wertezuwachs von 96,8 T€ verzeichnen. Insgesamt war die unternehmerische Ausrichtung des Eigenkapitals zum Stichtag unter den Einflüssen der regen Bautätigkeit weiter erfolgreich. Die absolute Erhöhung des Geschäftsguthabens im Bilanzausweis ist auch einhergehend mit der Erhöhung des Guthabens der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder (+ 20,1 T€).

Der Bilanzgewinn im Jahr 2022 beträgt:

	Euro
Jahresüberschuss 2022	742.501,57
Einstellung in die gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	75.000,00
Bilanzgewinn 2022	667.501,57

Die Eigenkapitalquote ist bedingt durch die Aktivierungspolitik in Verbindung mit Fremdfinanzierungen leicht rückläufig. Das Wachstum festigt jedoch das wirtschaftliche Handeln und die Nachhaltigkeit im Sinne des Unternehmenszwecks. Im Jahresvergleich wurde folgende Eigenkapitalrentabilität erreicht:

Eigenkapitalrentabilität in %



Das langfristige Fremdkapital beinhaltet die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, dem Land Hessen und zweier Kommunen für unsere Bestände. Der Wertezuwachs betrug 4.403,5 T€ (im

Vorjahr 2.887,8 T€) unter Beachtung der planmäßigen Tilgungen in Höhe von 2.584,3 T€. Die übrigen meist kurzfristigen Verbindlichkeiten spiegeln das Tagesgeschäft mit der Bewirtschaftung des Bestandes wider. Die Mehrung ist aufgrund des Stichtagsprinzips durch die rege Bautätigkeit erfolgt.

Die Vermögenslage ist durch unsere steten Bemühungen zum Wohle der JuBa insgesamt gestärkt worden.

	2018	2019	2020	2021	2022
<i>Eigenkapital je Quadratmeter Nutzfläche</i>	166,86 €	175,58 €	178,62 €	186,36 €	192,46 €
<i>Geschäftsguthaben je Quadratmeter Wohnfläche</i>	34,73 €	34,84 €	35,35 €	35,53 €	36,11 €
<i>Langfristiges Fremdkapital je Quadratmeter Nutzfläche</i>	476,85 €	536,75 €	532,60 €	548,80 €	588,01 €
<i>Anlagendeckungsgrad</i>	97,95 %	98,96 %	98,56 %	92,80 %	92,59 %
<i>Gesamtkapitalrentabilität</i>	2,55 %	2,96 %	2,03 %	2,11 %	1,79 %
<i>Return on Investment</i>	1,03 %	1,68 %	0,85 %	1,05 %	0,80 %
<i>Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren</i>	(keine Vergleichswerte, da erstmalig in 2019 erhoben)	19,3	22,3	21,0	22,6

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



2. Finanzlage

In Deutschland ist traditionell das klassische Bankdarlehen das wichtigste Instrument in der Außenfinanzierung von Wohnungsunternehmen. Damit wurden in der Vergangenheit sehr gute Erfahrungen gemacht. Nicht zuletzt, weil die Zusammenarbeit mit einer oder mehreren Hausbanken über das einzelne Finanzprojekt hinaus eine verlässliche Finanzierungsgrundlage in guten wie auch in schwierigen Marktphasen ermöglicht. Die langfristige Zinsbindung der grundpfandrechlich gesicherten Bankkredite gewährt den Wohnungsunternehmen darüber hinaus ein hohes Maß an Planungssicherheit und bietet andererseits auch für die Mieter eine sichere Basis, da Zinserhöhungen ansonsten Mieterhöhungen zur Folge haben könnten. Auch bei der JuBa Genossenschaft ist diese Art der Mittelherkunft ein wesentlicher Faktor der Finanzlage.

Im Geschäftsjahr 2022 sind, wie in den Vorjahren auch, die wirtschaftlichen Verhältnisse der Finanzstruktur geordnet. Die Mittelverwendung und Mittelherkunft aus der Bilanz 2022 zeigt sich wie folgt:

Aktiva	2022	2021	Veränderungen	
			Mittelverwendung	Mittelherkunft
	T€	T€	T€	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	8,0	12,3		4,3
Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte m. Wohnbauten	77.849,3	72.312,0	5.537,3	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	1.503,6	1.606,6		103,0
Grundstücke ohne Bauten	490,1	490,1	0,0	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	129,8	74,5	55,3	
Anlagen im Bau	8.233,3	8.474,7		241,4
Bauvorbereitungskosten	495,1	108,3	386,8	
Unfertige Leistungen	2.488,7	2.664,0		175,3
Andere Vorräte	0,0	1,0		1,0
Forderungen aus Vermietung	26,1	16,9	9,2	
Sonstige Vermögensgegenstände	180,3	97,5	82,8	
Flüssige Mittel	1.392,4	551,3	841,1	
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	14,2	1,0	13,2	
Bilanzsumme Aktiva:	92.810,9	86.410,2	6.925,7	525,0

Passiva	2022	2021	Veränderungen	
			Mittelverwendung	Mittelherkunft
	T€	T€	T€	T€
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des GJ ausgeschiedenen Mitglieder	162,6	142,5		20,1
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	3.820,1	3.737,9		82,2
Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsant.	1,8	7,1	5,3	
Gesetzliche Rücklage	1.955,0	1.880,0		75,0
Bauerneuerungsrücklage	9.066,1	8.317,4		748,7
Andere Ergebnismrücklagen	5.016,6	5.016,6		0,0
Unverteilter Bilanzgewinn Vorjahr	0,0	0,0		0,0
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	742,5	918,6	176,1	
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-75,0	-95,0		20,0
Steuerrückstellungen	0,0	0,0		0,0
Sonstige Rückstellungen	295,2	463,3	168,1	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65.186,5	59.675,6		5.510,9
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.137,9	1.156,4	18,5	
Erhaltene Anzahlungen	3.042,1	3.034,8		7,3
Verbindlichkeiten aus Vermietung	80,9	26,8		54,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.350,5	2.065,8		284,7
Sonstige Verbindlichkeiten	28,1	62,4	34,3	
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0		0,0
Bilanzsumme Passiva:	92.810,9	86.410,2	402,3	6.803,0



„ Ich
habe etwas
gegen
Servicewüsten.

Ulrike Wieder, *hausService*

Unsere Genossenschaft kann nach den Berechnungen zum Cashflow Investitionen in Höhe von 2.849,4 T€ (Vorjahr 2.843,8 T€) selbst finanzieren. So können in dieser Höhe liquide Mittel in unserem Bestand investiert werden, ohne dass wir neue Fremdmittel aufnehmen müssen. Ebenso bedeutet dieses, dass zum Beispiel ein Neubau oder eine Großmodernisierungsmaßnahme mit einem Plankostenvolumen über rund 7,1 Millionen Euro mit einem Eigenanteil von 40 Prozent durchführbar ist.

Die Fristigkeit der Finanzlage für 2022 zeigen folgende Verhältnisse:

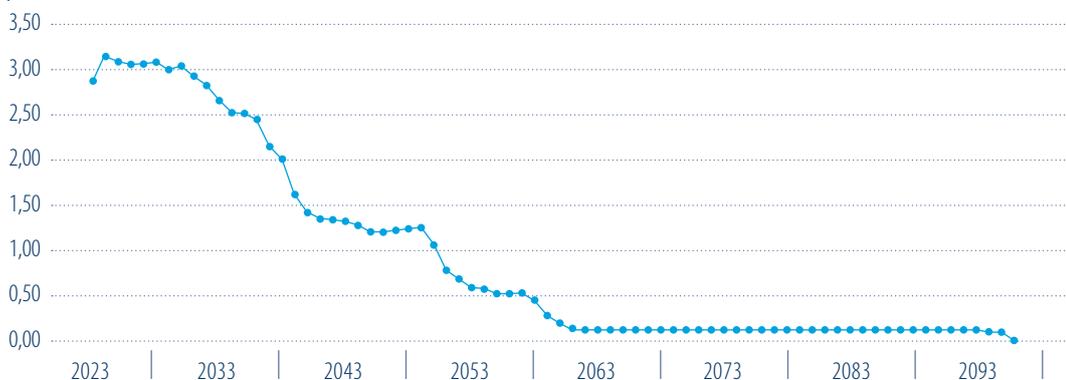
	2022 T€	2021 T€	Veränderungen	
			T€	%
Langfristiger Bereich				
Vermögenswerte	88.709,3	83.078,6	5.630,7	6,78
Finanzierungsmittel	65.318,4	59.831,4	5.487,0	9,17
Unter-/Überdeckung	23.390,9	23.247,2	143,7	0,62
Kurzfristiger Bereich				
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	1.392,4	551,3	841,1	152,57
Übrige kurzfristige realisierbare Vermögensgegenstände	2.708,9	2.780,3	-71,4	-2,57
Kurzfristige Verpflichtungen	6.507,6	6.190,4	317,2	5,12
Unter-/Überdeckung	-2.406,3	-2.858,8	452,5	-15,83
Stichtagsliquidität	20.984,6	20.388,4	596,2	2,92

Kontokorrentkreditlinien im Jahr 2022 bestanden über 1,6 Millionen Euro. Die Kreditlinien wurden in überschaubarer Höhe an 324 Tagen für die Bauzwischenfinanzierung in Anspruch genommen. Insofern war die Liquidität jederzeit sichergestellt, was auch künftig unter Beachtung hauswirtschaftlicher Gegebenheiten und des Investitionsvolumens zu erwarten ist.

Im Geschäftsjahr 2022 fanden vier Darlehensprolongationen statt. Daneben wurden mehrere Darlehen durch Auslauf der Zinsbindungsfrist umfinanziert. Bedingt durch unseren Neubau und den jeweiligen Baustand unserer sonstigen Baumaßnahmen erfolgte ein Zufluss an Finanzmitteln über 9,78 Millionen Euro. Unser Risiko aus dem Darlehensportfolio im Hinblick auf Vertragslaufzeiten und auf eine Abhängigkeit von einem Kreditgeber ist weiterhin gering.

Darlehen Tilgungen

jährlich in Mio.



Wie in den Vorjahren auch, können wir künftige Annuitätsreserven in unserem Bestand umfassend investieren. Ebenfalls wurde die JuBa Genossenschaft, wie in den Vorjahren auch, von der Deutschen Bundesbank als notenbankfähig eingestuft. Hierdurch ist mithin erkennbar, dass die Finanzlage als geordnet gilt.

Aus dem Jahresüberschuss 2022 weist die Ableitung des geldrechnungsmäßigen Ergebnisses wie folgt eine Mehreinnahme aus:

	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€
<i>Wirtschaftlicher Überschuss</i>	771,6	1.282,0	661,7	902,4	709,0
<i>Abschreibungen (insgesamt) / Geldbeschaffungskosten</i>	1.628,7	1.584,8	1.878,2	1.936,2	2.169,7
<i>Planmäßige Tilgungen von Darlehen</i>	-1.398,0	-1.818,4	2.128,7	2.310,8	2.584,3
Mehreinnahme	1.002,3	1.048,4	411,2	527,7	294,4

Die Minderung ergibt sich durch höhere Tilgungsleistungen bei gleichzeitig niedrigeren Zinsaufwendungen. Aber vor allem das gute Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung führte zu der dargelegten Mehreinnahme.

Unser Grundsatz der Refinanzierung von künftigen laufenden Investitionstätigkeiten aus dem Wirtschafts- und Finanzplan bietet Stabilität und vor allem Sicherheit. Durch die Aufnahme der Fremdfinanzierungen bei aktivierungsfähigen Aufwendungen mit Darlehen entsteht satzungskonformer Wertzuwachs. Damit halten wir das Wirtschaftlichkeitsgebot ein und gewährleisten unsere Zukunftsfähigkeit auf Dauer.

3. Ertragslage

Die eigene Immobilie ist unser Kerngeschäft. Wir befassen uns dabei mittelbar und unmittelbar mit diesem einen Wirtschaftsgut. Die besondere Unternehmensform einer Genossenschaft bedeutet dabei ein wirtschaftliches Handeln für unsere Kunden, die gleichzeitig unsere „Geldgeber“ sind. Hierbei ist es unser Auftrag, die Bedürfnisse unserer Mitglieder nach Wohnen und Dienstleistungen rund ums Wohnen zu erfüllen. Wir nutzen unseren Spielraum zur Gestaltung im Sinne des für uns wichtigen Genossenschaftsgedankens. Als ein Wirtschaftsunternehmen am hiesigen regionalen Wohnungsmarkt bieten wir Nachhaltigkeit für alle Generationen unserer Mitglieder beziehungsweise Nutzungsberechtigten. Wir generieren Erträge zum Wohle der Gemeinschaft unter Beachtung des Einzelnen.

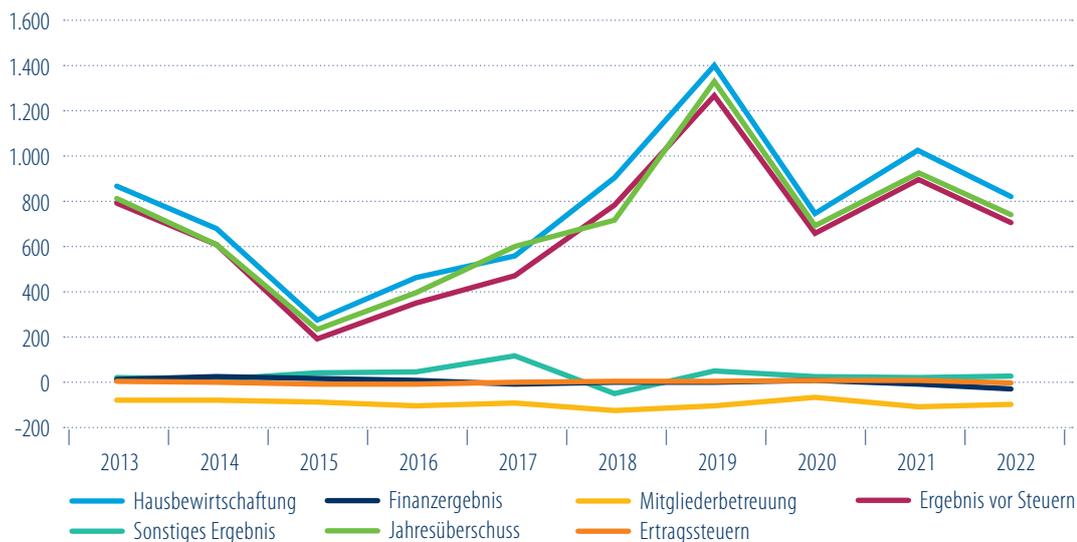
Nach § 2 unserer Satzung können wir innerhalb der Immobilienwirtschaft an sämtlichen Sparten partizipieren. Unsere eigene Entfaltung hin zur Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit ist breit aufgestellt. Diese Handlungsfähigkeit schafft Spielräume für die Zukunft.

Der gesamte Verwaltungsaufwand des Jahres 2022 wird, wie seit Jahrzehnten auch, auf drei Leistungsbereiche verrechnet. Hierbei wurde die Ertragslage nach betriebswirtschaftlichen Erfordernissen aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet. Im Jahr 2022 beträgt der Jahresüberschuss aus dem wirtschaftlichen Ergebnis 742,5 T€. Er setzt sich wie folgt zusammen:

	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€
<i>Hausbewirtschaftung</i>	891,7	1.395,2	732,7	1.015,5	823,5
<i>Finanzergebnis</i>	0,4	-3,0	1,6	-9,2	-20,9
<i>Mitgliederbetreuung</i>	-120,4	-110,2	-72,6	-103,9	-93,6
<i>Sonstiges Ergebnis</i>	-44,2	47,1	20,4	16,6	33,5
<i>Ergebnis vor Steuern</i>	727,5	1.329,1	682,1	918,9	742,5
<i>Ertragsteuern</i>	0,00	0,00	0,00	-0,3	0,00
Jahresüberschuss	727,5	1.329,1	682,1	918,6	742,5

Wirtschaftliches Ergebnis

in T€



Im Jahr 2022 wurden leistungsbezogene Aufwendungen aus Vorjahren und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie aus sonstigen betrieblichen Erträgen im sonstigen Ergebnis verrechnet. Dabei sind Aufwendungen nur für sonstige betriebliche Aufwendungen eingeflossen, die nicht anderen Leistungsbereichen zuzuordnen waren.

a) Hausbewirtschaftung

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung betragen einschließlich der Bestandsveränderungen und der zurechenbaren sonstigen Erträge 11,93 Millionen Euro (im Vorjahr 12,00 Millionen Euro). Inhaltlich umfasst die Erlösposition folgende Gegebenheiten:

	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€
Vermietungserträge	8.624,8	8.646,8	8.918,6	9.484,2	9.684,7
Erträge aus abgerechneten Umlagen	2.438,8	2.467,4	2.479,7	2.615,8	2.625,1
Bestandsveränderungen (nicht abgerechnete Umlagen)	31,3	7,7	167,4	92,7	-175,4
Sonstige zurechenbare betriebliche Erträge	49,2	61,7	76,4	77,3	61,4

Die Veränderung von - 0,6 Prozent ergab sich aus der Verminderung der Bestandsveränderung und der sonstigen zurechenbaren betrieblichen Erträge. Die Erträge aus den Sollmieten stiegen um 2,1 Prozent (im Vorjahr 3,99 Prozent). Hierbei erzielte die JuBa Genossenschaft für die Kaltmiete 9,7 Millionen Euro. Der Ertrag je Quadratmeter Wohnfläche betrug 112,74 Euro (im Vorjahr 114,05 Euro).

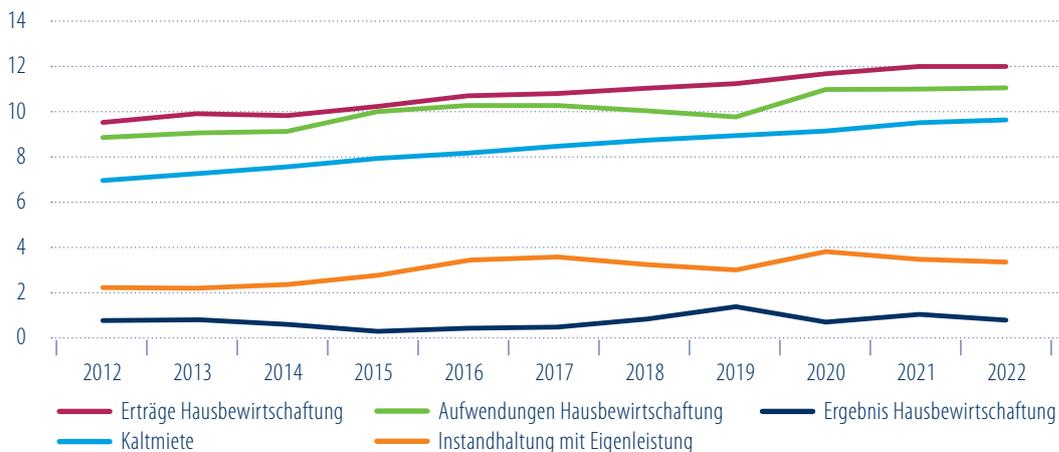
Die Bewertung der Forderungen unterlag auch im Geschäftsjahr einer besonderen Beobachtung. Insbesondere war durch den Auslauf der Pandemie dem kaufmännischen Vorsichtsgebot vollumfänglich Rechnung zu tragen. Die Erlösschmälerungen aus den Sollmieten von 269,6 T€ (davon aus Bautätigkeit 23,7 T€), die Forderungsausfälle von 4,4 T€ und die Kosten für Miet- und Räumungsklagen von 2,9 T€ betragen zusammen 2,94 Prozent (im Vorjahr 3,03 Prozent) der Sollmietenerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Demgegenüber wurden Erlöse aus wertberechtigten Mietforderungen der Vorjahre über 2,0 T€ erzielt. Im Rahmen des genossenschaftlichen Auftrages ist die JuBa Genossenschaft stets bemüht, den Ausfall zu minimieren und im Interesse der Gemeinschaft unter Beachtung der einzelnen Belange zu agieren.

Der Aufwand für die Hausbewirtschaftung je Quadratmeter Wohnfläche betrug 104,95 Euro (im Vorjahr 104,40 Euro). Insgesamt wurden 11,1 Millionen Euro (im Vorjahr 10,98 Millionen Euro) verausgabt. Die

Erhöhung um 0,9 Prozent ist Folge aus der Mehrung der Kosten für die Grundsteuer (+ 6,9 Prozent) und der Abschreibungen auf Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten (+ 12,6 Prozent).

Hausbewirtschaftung

in Millionen €



Unter der Berücksichtigung der Verrechnung von eigenen technischen Leistungen wurden für die Instandhaltung im Geschäftsjahr 3,41 Millionen Euro (im Vorjahr 3,43 Millionen Euro) aufgewendet. Dies entspricht einen Verbrauch von 31,68 Euro (im Vorjahr 32,07 Euro) je Quadratmeter Nutzfläche. Die JuBa Genossenschaft verausgabte unter Einbeziehung des aktivisch begleitenden Aufwands für Großmodernisierungsmaßnahmen durchschnittlich 2.728,79 Euro (im Vorjahr 2.400,05 Euro) für die gesamte Instandhaltung pro Jahr für jede Wohnung. Demgegenüber standen anteilige Erlöse aus der Miete in Höhe von 1.116,36 Euro (im Vorjahr 1.119,29 Euro). Bedingt durch andere zurechenbare Erlöse aus der Hausbewirtschaftung wurden die notwendigen Ausgaben aus dem Geschäftsverlauf kompensiert.



Die Verwaltungskosten für die Hausbewirtschaftung übersteigen stets die kalkulierbaren Beträge in der Miete gemäß den Vorschriften der II. Berechnungsverordnung. Die Kosten betragen 988,8 T€ (im Vorjahr 1.078,9 T€). Es bestand eine Unterdeckung von 365,68 Euro bezogen auf eine Wohnung und Jahr. Die Verringerung gegenüber dem Vorjahr ist den betrieblichen Notwendigkeiten für Kostenoptimierungen geschuldet. Der Verwaltungsaufwand je Quadratmeter Wohnfläche betrug 8,96 Euro (im Vorjahr 10,26 Euro).

Das wirtschaftliche Ergebnis der Hausbewirtschaftung für das Jahr 2022 schließt mit einem Überschuss von 823,5 T€ (im Vorjahr 1.015,5 T€). Dieser konnte durch moderate Erlössteigerungen verbunden mit einem stets optimierten Kostenmanagement erreicht werden. Für die künftige Erzielung von positiven Ergebnissen bleiben die Bestrebungen der Bestandsbewirtschaftung unsere tagtägliche Herausforderung.

b) Finanzergebnis

Der deutsche Zinsmarkt für risikoarme Anlagen hat im Jahr 2022 keine rentablen Möglichkeiten angeboten. Das wirtschaftlich artfremde Agieren der Banken hatte weiterhin Bestand. Eine Kehrtwende dieser volkswirtschaftlichen Politik war jedoch zumindest zum Ende des Jahres 2022 erkennbar.



Die Kapitaldisposition, die im Ergebnis die Summierung der Zinsaufwendungen und -erträge widerspiegeln, stand in absoluter Abhängigkeit zum Zinsmarkt. Das Finanzergebnis im Geschäftsjahr schließt wirtschaftlich mit einer Unterdeckung von 20,9 T€ (im Vorjahr 9,2 T€). Somit konnte der negative Zahlungsstrom zu keinem monetären Zufluss bei der Hausbewirtschaftung beitragen.

c) Mitgliedswesen

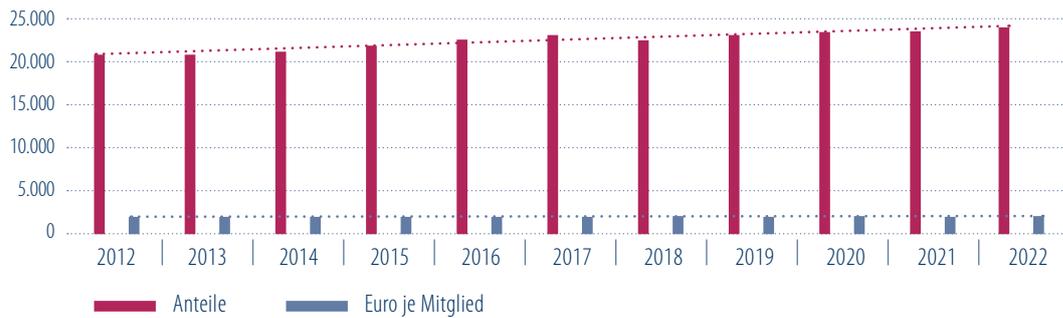
Unter Einhaltung der pandemiebedingten Kontakt- und Hygieneregeln in der auslaufenden Covid-19-Pandemie und den danach „neuen“ Freiheiten war unsere kontinuierliche Mitgliederbetreuung im Jahr 2022 gekennzeichnet. Wir haben entsprechend unserem Förderzweck das stete Miteinander zum Wohle unserer Gemeinschaft gehegt und gepflegt. Der Bedarf an Betreuung / Begleitung ist nicht nur durch die Krisenzeit gestiegen, sondern auch durch die stetigen Anforderungen unserer Gesellschaft. Die Bedürfnisse und Wünsche unserer Mitglieder in allen Lebensphasen sind uns wichtig. Unser Handeln orientiert sich dabei an dem Machbaren im Rahmen unserer gelebten Gemeinschaft.



Erlöse im Mitgliedswesen werden hauptsächlich durch den Eintritt in die JuBa Genossenschaft in Form des Eintrittsgeldes erzielt. Dieses bedeutet in der Realität eine starke Abhängigkeit von der Fluktuation. Aufwendungen im Mitgliedswesen erfolgen nur durch verrechnete Personal- und Verwaltungskosten. Eine Verrechnung spiegelt dabei monetär unser Engagement zum Wohle einzelner Mitglieder beziehungsweise der Gemeinschaft wider.

Im Geschäftsjahr 2022 überstiegen die zurechenbaren Aufwendungen die entsprechenden Einnahmen. Der Fehlbetrag beträgt 93,6 T€ (im Vorjahr 103,9 T€).

Mitglieder Euro/Anteile



Die Erhöhung geht einher mit der vollkommenen Relativierung der Mitgliederbetreuung nach dem Auslauf der Pandemie-Beschränkungen. Naturgemäß ist die Mitgliederbetreuung defizitär, da keine Umsätze generiert werden können. Wir haben einen menschlichen und sozialen Auftrag im Rahmen unserer Wohnwertaktivitäten.

d) Außerordentliche Rechnung

Die außerordentliche Rechnung beinhaltet zum einen zurechenbare sonstige betriebliche Erträge und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen aus dem Wirtschaftsjahr 2021. Zum anderen wurden sonstige betriebliche Aufwendungen, wie unter anderem Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten, verrechnet.

Das Ergebnis über 33,5 T€ (im Vorjahr 16,6 T€) konnte das Gesamtergebnis der JuBa Genossenschaft marginal positiv mitgestalten.

4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die JuBa Genossenschaft ist eine Vermietungsgenossenschaft. Dadurch bedingt haben wir steuerrechtliche Gegebenheiten zur Generierung von Umsätzen zu erfüllen. Gleichzeitig haben wir alle Mechanismen des regionalen Wohnungsmarktes zu beachten. Wir stellen uns tagtäglich dem freien Wettbewerb. Wir schaffen, erhalten, bewirtschaften und verwalten grundsätzlich unsere eigenen Bestände nebst damit verbundener Infrastruktureinrichtungen. Für unsere Mitglieder gewährleisten wir ein sicheres, gutes und preiswertes Wohnen.



Obwohl wir erhebliche Anstrengungen für die dauerhafte Erhaltung der Bausubstanz der Gebäude und Wohnungen tätigen, konnte insgesamt wiederum ein positives Ergebnis erreicht werden. Der Bestand war im Jahr 2022 stets vermietungswürdig und -fähig. So ist die Nachhaltigkeit und damit verbunden die Zukunftsfähigkeit auf Dauer gewährleistet.

Die Verwaltung der JuBa Genossenschaft hat sich den täglichen Herausforderungen gestellt. Auf Basis des Genossenschaftsgedankens wurden Leistungen für unsere Mitglieder bewirkt.

Die wirtschaftliche Lage der JuBa Genossenschaft ist geordnet. Sie entspricht den gesetzlichen und satzungsmäßigen Erfordernissen. Unser Streben nach einer nachhaltigen Wirtschaftlichkeit dokumentieren nachstehende Kennzahlen:

	2018	2019	2020	2021	2022
Ertragskraft je Quadratmeter Wohnfläche	8,66 %	13,35 %	6,97 %	9,65 %	7,79 %
Umsatz je Quadratmeter Wohnfläche	82,41 €	82,70 €	84,78 €	87,57 €	89,00 €
Durchschnittliche Verschuldung je Quadratmeter Nutzfläche	476,85 €	536,75 €	532,60 €	548,80 €	588,01 €
Fremdkapitalzinsen je Quadratmeter Wohnfläche und Monat	0,85 €	0,79 €	0,74 €	0,70 €	0,71 €
Zinsdeckung	12,54 %	11,39 %	12,13 %	11,23 %	11,63 %
Personalquote	13,30 %	12,86 %	13,09 %	14,12 %	13,30 %
Betriebskosten je Quadratmeter Wohnfläche und Monat	1,67 €	1,92 €	2,04 €	2,15 €	1,67 €
Anteil der Verwaltungskosten an den Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung	9,53 %	8,96 %	9,12 %	9,12 %	7,88 %
Investitionen im Bestand je Quadratmeter Nutzfläche	73,20 €	115,01 €	70,06 €	105,28 €	83,59 €
Wertschöpfung je Mitarbeiter	407,1 T€	425,2 T€	447,5 T€	444,5 T€	467,9 T€
Tilgungskraft	1,70 %	1,60 %	1,20 %	1,23 %	1,10 %
Fremdkapitalkosteneinsatz	2,20 %	1,80 %	1,67 %	1,54 %	1,46 %
Rentabilität der Mietforderungen	(keine Vergleichswerte, da erstmalig in 2019 erhoben)	0,45 %	0,49 %	0,18 %	0,27 %
Wirtschaftliches Ergebnis der Hausbewirtschaftung je Quadratmeter Nutzfläche und Monat	(keine Vergleichswerte, da erstmalig in 2019 erhoben)	1,09 €	0,57 €	0,79 €	0,64 €



Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn aus dem Berichtsjahr in Höhe von 667.501,57 Euro, wie folgt zu verwenden:

- > Ausschüttung einer Dividende gemäß § 36 der Satzung in Höhe von zwei Prozent auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben (Stand 01.01.2022). Das entspricht einer Bardividende von 75.027,07 Euro.
- > Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 592.474,50 Euro in die Bauerneuerungsrücklage.

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

Bilanzgewinn
Dividende

Bauerneuerungsrücklage



“**Assistenz ist
eine Aufgabe auf
Augenhöhe,
so etwas wie
Co-Pilot im Flieger.**”

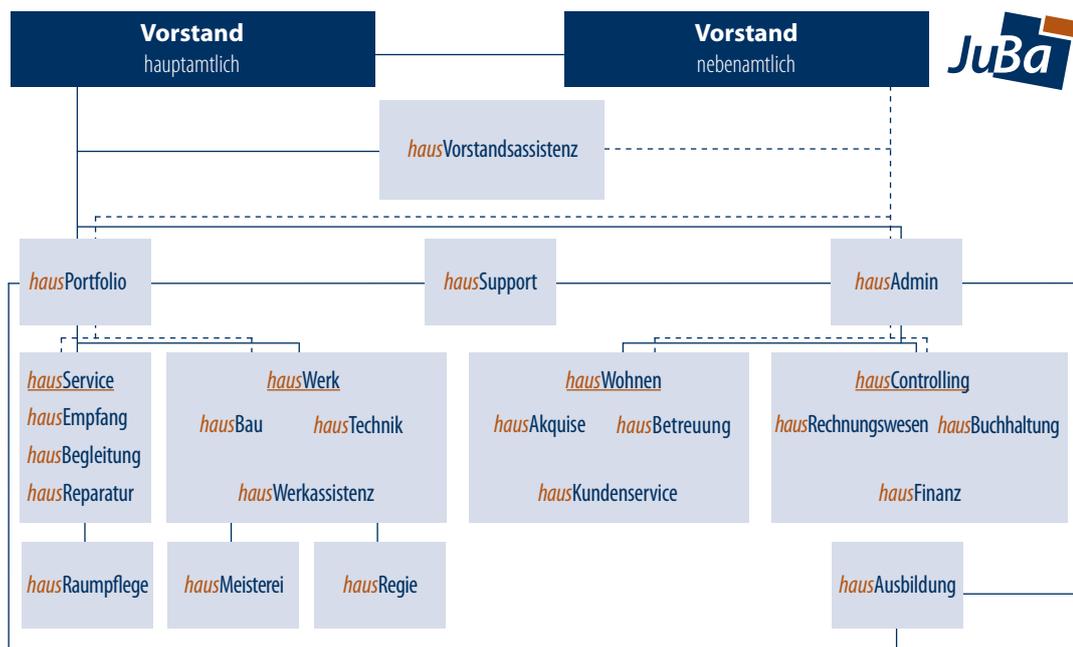
Sara Mehamed, *haus*Werksassistentz

IV. Risiko- und Chancenbericht

1. Risiken der künftigen Entwicklung

Eine lebende und lernende Organisation bildet die innerbetriebliche Struktur der Verwaltung der JuBa Genossenschaft ab. Unser Handeln ist demnach nach den Grundsätzen einer Genossenschaft unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit, vor allem bei der Rentabilität und der Liquidität ausgerichtet. Die Organisation im Aufbau und Ablauf wird stets aufgrund aller Anforderungen, ob durch interne oder externe Notwendigkeiten, modernisiert. Dabei orientieren wir uns stets bedarfsgerecht an den Wünschen und Bedürfnissen unserer Kunden beziehungsweise Mitglieder.

Bedingt durch vielfältige Anforderungen seitens des Gesetzgebers, der Gerichte und auch unserer Mitglieder haben wir den Aufbau der Organisation quantitativ und qualitativ im Jahr 2022 erweitert. Ergänzende Aufgaben wurden strukturiert und in unserer Organisation fest verankert.



Besonders unser Risikomanagement lebt von seiner Dynamik. Durch diverse Beobachtungen, Auswertungen, Analysen, Austausche und andere vielfältige Informationsquellen wird die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit grundsätzlich sichergestellt.

Zum internen Kontrollsystem der JuBa gehören auch Regelungen zur Compliance. Nur durch die ständige Weiterentwicklung ist eine laufende Risikominimierung erreichbar. Die Compliance umfasst dabei die geltenden gesetzlichen Bestimmungen und unternehmensspezifische interne Richtlinien und Anweisungen. Sie sind teilweise verbal artikuliert, beziehungsweise schriftlich im internen Organisationshandbuch dokumentiert.

Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet. Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Auch die Abhängigkeit zu China belastet unsere Wirtschaft. Eine Preisstabilität scheint wenig gegeben, so werden vermutlich zum Beispiel die Erdgaspreise steigen, aber zumindest auf einem hohen Niveau bleiben.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen. Damit verbunden kühlt sodann die Konsumkonjunktur ab. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen

wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Die Wirtschaft würde dann wieder auf einen Wachstumskurs zurückkehren.

In vielen deutschen Großstädten stehen die Wohnkosten in einem ungünstigen Verhältnis zur Kaufkraft. Besonders groß ist die Kluft zwischen Miete und verfügbarem Einkommen in München und Stuttgart, aber auch in Frankfurt am Main. Während das verfügbare Einkommen dort den Durchschnitt der Bundesrepublik um zehn Prozent übertrifft, liegen die Mietpreise bei Neuvermietung 69 Prozent darüber. Bei einer mittleren Angebotsmiete von 13,50 Euro pro Quadratmeter müssen die Einwohner Frankfurts somit einen beträchtlichen Teil der 28.963 Euro, die ihnen jährlich durchschnittlich pro Kopf zur Verfügung stehen, für das Wohnen ausgeben, so das Ergebnis einer Analyse von Immowelt.

Frankfurt am Main hat einen qualifizierten Mietspiegel, um den freien Wohnungsmarkt preispolitisch zu regulieren und zu moderieren. Eine Mietspiegelkommission, der neben der Stadt auch Vertreter der Mieter- und Vermieterseite angehören, soll alle am Markt Beteiligten repräsentieren, um optimale Mietansätze zu finden und festzulegen. Nach Inkrafttreten des neuen Mietspiegels zum 01.06.2022 wird das Wohnen teurer. Die Nettokaltmieten sind um 9,9 Prozent gestiegen. Bedenklich zu bewerten ist, dass der neue Mietspiegel nur mit Zustimmung von zwei Fachverbänden und dem Amt für Wohnungswesen bei vier Ablehnungen und einer Enthaltung eingeführt wurde. Konsens sieht sicherlich anders aus.

Aus dem Vorgenannten ist das bezahlbare Wohnen für Mieter, die ihre Verpflichtungen aus ihren Einkommen bestreiten, dauerhaft gefährdet. Auch für unsere älteren Bestandsmieter, die mit Erreichen der Altersgrenze große Einkommensverluste hinnehmen müssen, ist das bezahlbare Wohnen oftmals ein Kraftakt.

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



Die Entwicklung der Mietnebenkosten bereitet uns große Sorge. Die Leitlinien der Politik bestimmt zunehmend das Ziel, die Klimaerwärmung auf deutlich unter zwei Grad zu begrenzen. Die EU-Kommission hat den European Green Deal ausgerufen. Auch die Pläne der Ampelregierung auf Bundesebene gehen in diese Richtung. Das Ausbauziel, so der legislative Kurs, der Erneuerbaren Energien soll für 2030 auf 80 Prozent angehoben werden. Die Energieversorgung wird soweit wie möglich elektrifiziert. Im Einzelnen wurde folgender künftiger Rahmen modelliert.

> *Gebäudeenergiegesetz (GEG)*

Der Effizienzhausstandard 55 löst den gesetzlichen Mindeststandard EH 75 für Neubauten ab. Für die Effizienzbewertung wird künftig nur noch auf den Primärenergieverbrauch abgestellt. Weitere Verschärfungen des Hüllstandards sind zu erwarten, Außerdem soll die Defossilisierung der Wärmeversorgung beschleunigt werden, indem neue Heizungen ab 2024 zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden müssen.

> *CO₂ – Kostenaufteilungsgesetze*

Seit 2021 fällt die Wärmeversorgung unter das nationale Emissionshandelssystem. Der CO₂-Preis muss ab 2023 zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt werden. Durch den sogenannten CO₂-Preis wird das Heizen teurer.

> *EEG / EnWG / KWNG / effiziente Wärme*

Dezentrale Energieerzeugung und -verbrauch soll dann gefördert werden, wenn dieser Strom lokal erzeugt und verbraucht wird, indem eine Befreiung von den Umlagen erfolgen soll. Für die Länder besteht zudem eine Verpflichtung zur Einführung einer flächendeckenden kommunalen Wärmeplanung.

> *Mobilitätswende*

Der Gebäudebestand spielt eine zentrale Rolle für die Klimaziele. Die Einbindung von erneuerbaren Energien und die Erzeugung von Strom auf und an den Gebäuden soll erreicht werden. Die E-Mobilität ist ein wichtiger Baustein. Der Aufbau von Ladeinfrastrukturen im Rahmen einer Mobilitätsstrategie hängt von zu vielen lokalen Bedürfnissen ab.

> Digitalisierung

Der Prozess der Digitalisierung ist in einem Unternehmen betriebsindividuell zu sehen. Die Bedürfnisse sind vielfältig, die Einsatzmöglichkeiten ebenfalls. Es bedarf jedenfalls eine passende und möglichst ganzheitliche Strategie.

> Novelle des Telekommunikationsgesetzes

Ab dem 01.07.2024 entfällt die betriebskostenbezogene Umlagemöglichkeit der Kabelgebühren. Es gilt dann grundsätzlich eine Opt-Out-Regelung, das heißt die optionale Abwahl der bisherigen TV-Versorgung durch den Mieter. Die einzelnen Unternehmen müssen die Entwicklung von Versorgungsmodellen schaffen, um die Vertragsfreiheit jedes Einzelnen zu gewährleisten.

> Grundsteuerreform

Die Erhebungen wurden gegenüber dem zuständigen Finanzamt von uns geliefert. Phasenweise wird es bedingt durch die Lage und andere Faktoren zu Gebührenerhöhungen kommen.

Insgesamt ist erkennbar, dass die warmen und die kalten Betriebskosten teilweise überproportional steigen. Bedingt durch immer neue Ideen der Politik sollen Kosten auf den Vermieter „abgewälzt“ werden.

Dieses bedeutet aber nur eine Verschiebung, die zwar den Einzelnen entlastet, für uns aber das gemeinschaftliche Vermögen schmälert. Ebenfalls werden dadurch Investitionen in den Bestand gehemmt, da diese Ausgaben nicht mehr liquide zur Verfügung stehen können.

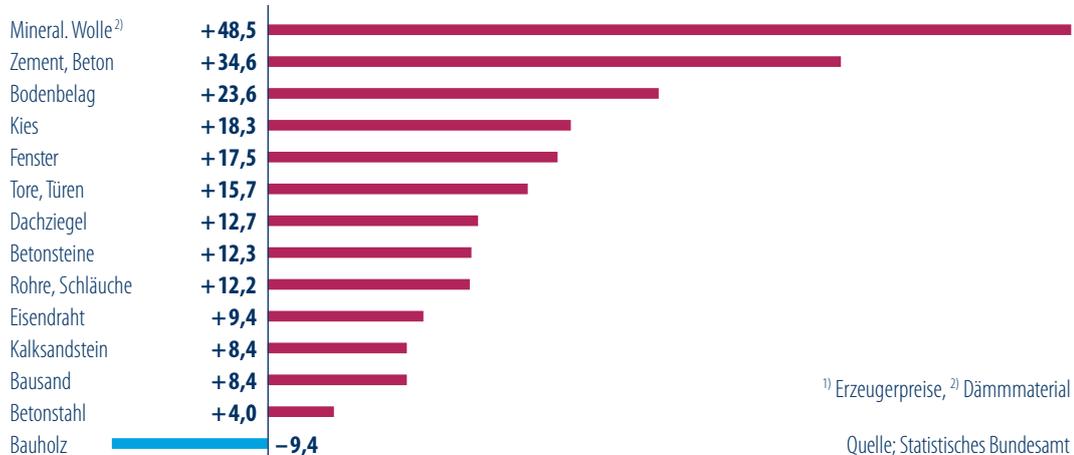
Der Neubau wird aus mehreren Gründen einbrechen. So führt die geplante Verschärfung des Baumindeststandards im GEG in Kombination mit den drückenden Bedingungen am Markt und vielen weiteren existierenden und geplanten Auflagen sowie der eingestellten Förderung dazu, dass im Segment des bezahlbaren Wohnraums kaum Aktivitäten erfolgen werden. Die Wohnungsunternehmen sehen sich folgenden Bedingungen gegenüber:



> Verteuerung bei Baupreisen sowie Knappheiten bei Material, Planern und Ausführenden,

Baumaterial wird teurer

Preisentwicklung¹⁾ 1.1. bis 30.11.22, in Prozent



> Verlangen von Preisgleitklauseln in den Lieferverträgen bei unsicherer Preisentwicklung,

> Zinsanstieg in wenigen Monaten um rund zwei Prozent,

> Neuer Eigenkapitalpuffer von zwei Prozent der BaFin für Immobilienkredite verknappt und verteuert das Kapital weiter,

- > Zusatzansprüche der Kommunen an Durchführung von Wettbewerb, Naturschutz, Satzungen et cetera,
- > Wegfall aller Planbarkeit bei der KfW-Förderung,
- > Verschärfung der Neubauanforderungen und
- > Zusätzliche klimapolitische Vorgaben.

Grundsätzlich bestimmt sich die Wirtschaftlichkeit eines Objekts aus der erzielbaren Miete. Ist die Miete nicht bezahlbar, so muss auf Investitionen im Bestand und im Neubau verzichtet werden. Ohne die letzten Baupreissteigerungen lagen die Neubaumieten im Bundesdurchschnitt bei 12 bis 14 Euro pro Quadratmeter.

Zukünftige Gesamtkosten und Mietniveau von Neubau im Mietwohnungsbau

Modellrechnung: Vollständiger Finanzplan für ein Mehrfamilienhaus, GEG2020 Standard, mit 24 Wohnungen, 1.582 qm Wohnfläche, 1.582 qm Grundfläche und 66 qm pro WE

	Stand Mitte 2021	Auswirkung Baukostensteigerung bis Mitte 2022	Auswirkung Zinsänderung bis Mitte 2022	Kombination: Auswirkung Baukostensteigerung und Zinsänderung bis Mitte 2022
Miete nettokalt pro qm Wfl.		+29%	+28%	+59%
Grund und Boden (Bodenrichtwert €/qm)	1.000	1.000	1.000	1.000
Anteil am Gesamtkosten	10,62 € (25%)	13,73 € (20%)	13,62 € (25%)	16,87 € (20%)
Baukosten GEG (€/qm)	2.978	3.978	2.978	3.978
Gesamt (€/qm)	3.978	4.978	3.978	4.978
Grund und Boden (€)	1.582.000	1.582.000	1.582.000	1.582.000
Baukosten (€)	4.711.196	6.293.196	4.711.196	6.293.196
Absolut (€)	6.293.196	7.875.196	6.293.196	7.875.196
Zinssatz 10 Jahre fest	1 %	1 %	3 %	3 %
Anschlusszinssatz	2 %	2 %	5 %	5 %
Mietsteigerung p. a.	1,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %
Rendite (%)	3,5 %	3,5 %	3,5 %	3,5 %

Quelle: GdW, eigene Berechnung; WE = Wohneinheit, GEG = Gebäudeenergiegesetz, Wfl, = Wohnfläche, qm = Quadratmeter

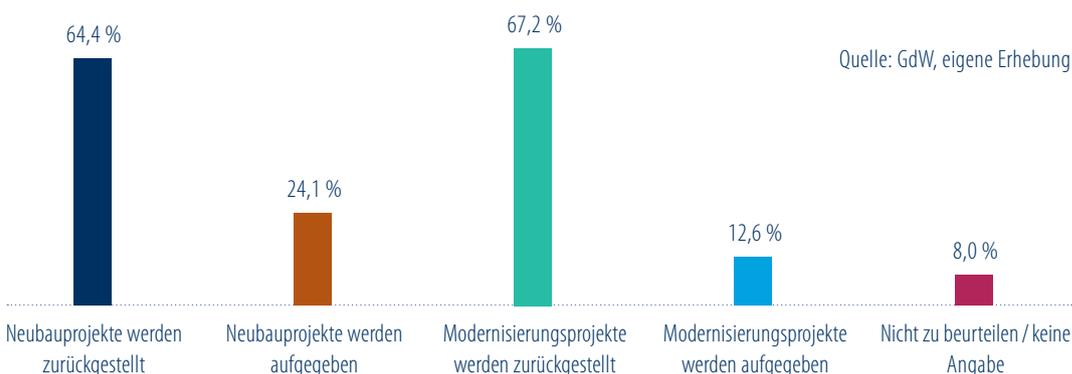
Bauen war schon immer nicht billig. Aber heute geht unter 18 Euro kalt nichts mehr. So meldete das Statistische Bundesamt, dass die Baupreise 2022 um durchschnittlich 16,4 Prozent nach oben gingen.

Die Wohnungsunternehmen wollen den Menschen in Deutschland bezahlbaren Wohnraum bieten. Das ist allerdings unter den aktuellen Rahmenbedingungen schlicht unmöglich. Die Lage ist aufgrund der steigenden Preise und der Inflation angespannt. Die Rentabilität nimmt ab und die Liquidität vieler Wohnungsunternehmen schwindet tendenziell gegen Null.

Auswirkungen anhaltender Preissteigerung auf geplante Bauvorhaben

Welche Auswirkungen sind auf die geplanten Neubau- und Modernisierungsvorhaben Ihres Unternehmens zu erwarten, falls sich die Preisdynamik der vergangenen Monate weiter fortsetzt? (Mehrfachnennung möglich)

in % der Antwortenden



Vorerst wurden bereits 40 Prozent der Bauaufträge zurückgestellt, Planungen für Bauten werden verschoben und auch sind bereits Baustopps bei laufenden Bauvorhaben erfolgt. 30 Prozent der Bauvorhaben wurden sogar vollständig storniert. Der Aufschwung am Bau ist vorbei. Bauunternehmen fürchten einen deutlichen Rückgang im Wohnungsbau. Die Bauwirtschaft schlittert in die Rezession.

Neubau, Großsanierungen, Wohnungsmodernisierungen und Instandhaltungen sind das ureigenste Geschäft von Immobilienunternehmen, die einen eigenen Bestand herstellen und erhalten. Der Wohnungsbau befindet sich im Teufelskreis der Regulierungen. Er ist in Abhängigkeit von Dienstleistern und Handwerkern. Der Wohnungsbau ist dem Finanzwesen ausgeliefert. Er muss viele Komponenten beachten, um wirtschaftlich zu agieren. Auch wir als eine Traditionsgenossenschaft sind nicht „frei“, wir müssen auf Basis der Vorgaben und der Marktmechanismen agieren.

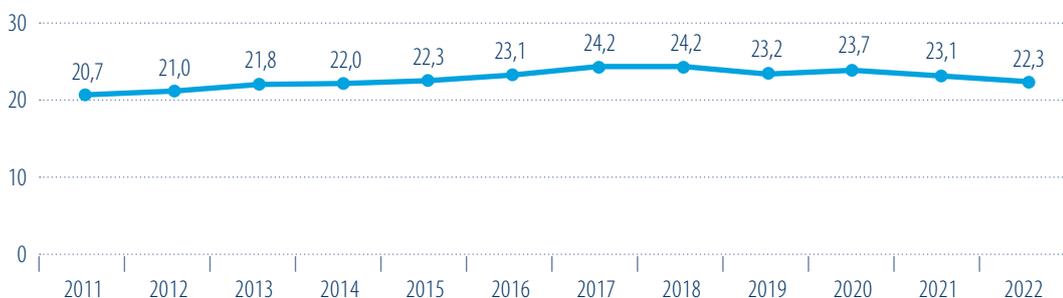
Grundsätzlich ist das Risiko von Zahlungsstromschwankungen und von allgemeinen Liquiditätsrisiken gering. Durch regelmäßige Mieteinzahlungen, die Sicherheit durch Nutzungsverträge, des aktiven Mietschuldenmanagement und den minimalen Schuldenproblematiken haben wir eine relative Sicherheit, die zusätzlich durch unser aktuelles Mietniveau mit mittelfristigen Mieterhöhungsmöglichkeiten, gewährleistet.

Bei den langfristigen Fremdmitteln haben wir im Rahmen unserer Portfolios allen erkennbaren Risiken Genüge getan. Das bestehende Zinsumlegungsrisiko ist aufgrund unterschiedlicher Enden von Zinsfestschreibungen minimiert. Im Rahmen von Finanzierungen wurden langfristige Annuitätsdarlehen, die dringlich gesichert sind, vereinbart. Auch hier wurden unterschiedliche Auslaufzeiten gewählt, um ebenfalls das Risiko überschaubar zu halten. Ebenfalls besteht keine Abhängigkeit gegenüber einem Darlehensgeber. Durch die ständige Beobachtung und Überprüfung unseres Darlehns-Portfolio ist ein Ausfallrisiko nicht erkennbar.

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

Eigenkapital-Quote

in %



Für die JuBa Genossenschaft waren im Jahr 2022 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Es bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft keine wesentlichen Einflüsse auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Wir sind auf Basis des Förderauftrages und damit verbunden des Genossenschaftsgedankens gut aufgestellt. Unser Bemühen und Streben im Tagesgeschäft zum Wohle unserer Gemeinschaft ist wirtschaftlich und nachhaltig.

2. Chancen der künftigen Entwicklung

Die Immobilienwirtschaft befindet sich in einem Strukturwandel. Verursacht wird dieser Wandel durch Digitalisierung, Megatrends wie die Globalisierung, den demografischen Wandel, den Trend zu integrierten Lösungsangeboten, der vorherrschenden Krisen sowie vor allem der marktwirtschaftlichen Gegebenheiten. Derzeit ist die Unsicherheit zum einen über den zukünftigen Bedarf an immobilien Ressourcen und zum anderen der politischen Ausrichtungen gegeben.

Immobilienwirtschaftliche Unternehmen sind im Strukturwandel nicht gut aufgestellt. Gerade die kleinen und mittleren Unternehmen besitzen nicht die notwendigen Ressourcen, um mit der Entwicklung und damit verbunden allen Notwendigkeiten mithalten zu können. Und hier liegt die Chance der verbandelten

Unternehmen. Die gelebte Gemeinschaft befreundeter Immobilienunternehmen, ob groß oder klein, werden wahr- und vor allem mitgenommen.

Die immobilienwirtschaftlichen Auswirkungen des Strukturwandels zeigten einen Flächenbedarf, der sich qualitativ wie auch quantitativ verändern wird. Ebenso werden sich die Anforderungen an das Immobilienmanagement verändern. Doch es gibt Chancen, vor allem aus dem Nachhaltigkeitstrend. Die Immobilienwirtschaft handelt mit Gütern, die langlebig sind und jeweils nach dem neuesten Stand der Technik gebaut werden. Im Jahr 2023 wird es zu einer grundlegenden Verbesserung am Immobilienmarkt kommen. Wir werden zu einer rationalen Preisgestaltung mit gleichzeitiger Stabilisierung des Zinsniveaus gelangen. Das schafft Potenzial von differenzierten Marktgegebenheiten.

Insbesondere wird zwischen nachhaltigen und nicht nachhaltigen Gebäuden unterschieden werden. Die Energieeffizienz eines Gebäudes ist nicht nur wichtiger geworden, weil die Energiekosten gestiegen sind, sondern auch, weil die Nachhaltigkeitsstandards mit der zunehmenden Regulierung immer strenger werden. Der Anforderungskatalog reicht von Energieeffizienzausweis bis zur EU-Offenlegungsverordnung, die die Beteiligten dazu verpflichtet, Klima- und Umweltrisiken präzise zu bewerten. Das bringt enorme Chancen für diejenigen mit, die sich den Veränderungen stellen. Der Spielraum für besonders nachhaltige Gebäude am Markt wird sich vergrößern.

Derzeit ist die Lage besorgniserregend. Die Baubranche und Wohnungswirtschaft sehen eine Verkettung historisch schlechter Baubedingungen. Neubauziele drohen dramatisch verfehlt zu werden. So werden unter den derzeitigen Bedingungen nicht einmal 250.000 Wohnungen gebaut. Dabei ist die anhaltend negative Entwicklung bei den Baugenehmigungen ein ernstzunehmendes Warnzeichen für den Wohnungsbau. Allein im November 2022 sei die Zahl der genehmigten Wohnungen nach Angaben des Statistischen Bundesamts um 16 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat auf 24.300 Wohnungen zurückgegangen. Ebenfalls werden immer mehr genehmigte Projekte storniert. Nach Aussage von Felix Pakleppa, Hauptgeschäftsführer des Deutschen Baugewerbes, könnten irgendwann in Deutschland die Wohnungen ausgehen.

Eine dramatische Lage zeichnet sich zudem bei den Modernisierungsvorhaben ab. Rund ein Fünftel der Maßnahmen werden die GdW-Unternehmen nicht umsetzen können. Von ursprünglich 272.000 Wohnungen werden rund 53.000 weniger erneuert.

Und gerade da liegt aber für uns eine Chance. Bei abnehmenden Bauvorhaben und einer Zinsstabilität sowie eventuell positiver Signale aus der Förderpolitik sowie den bestehenden Kapazitäten der ausführenden Baufirmen wird es zu Preisreduzierungen kommen. Wir steuern gerade dahingehend alle unsere Bauvorhaben, um schnellstmöglich, bei besserer Marktlage, agieren zu können. Das antizyklische Verhalten könnte für unsere Gemeinschaft „gewinnbringend“ sein.

Für die Wohnungsgenossenschaften ergeben sich darüber hinaus zwei Herausforderungen. Zum einen müssen sie ihren Mitgliedern angemessenen Wohnraum verschaffen, um damit ihren Förderzweck erfüllen. Zum anderen müssen sie ein attraktives Angebot am Wohnungsmarkt anbieten, um für weitere Nachfragen interessant zu bleiben und um zumindest Abwanderung zu vermeiden. Die Wohnungsgenossenschaften können durch ihre Förderstrukturvorteile einerseits den Zusammenhalt ihrer Mitglieder stärken und deren Zufriedenheit steigern. Andererseits begründet gerade diese Mitgliederorientierung eine Kernkompetenz, die sie im Wettbewerb mit anderen Wohnungsanbietern auszeichnet und die sie am Markt für wohnungssuchende Menschen attraktiv macht.

Die Stärke der Wohnungsgenossenschaften liegt in ihrer zutiefst sozialen Idee und ihrer stolzen Tradition sowie in ihren bisher erbrachten ansehnlichen wohnungswirtschaftlichen Leistungen. Aus beiden heraus gilt es, die Zukunft zu gestalten. In dem Maße, in dem es den Wohnungsgenossenschaften gelingt, die sich bietenden Marktchancen selbstbewusst zu nutzen, haben sie im Wettbewerb mit anderen Wohnraumbietern eine aussichtsreiche Zukunft. Hierzu ist der Glaube an die eigene Zukunft der wichtigste Faktor.

Die Wohnungswirtschaft ist ein sicherer Hafen für Investoren, Mieter und Geschäftspartner. Sie ist insbesondere in Krisenzeiten risikoarm. Daher sind angesichts des demografischen Wandels, der Folgen der Digitalisierung und des Klimawandels die zentralen Herausforderungen bereits vorgegeben. Die technische Erfüllung von Klimaschutzvorgaben und deren Finanzierung, die Tendenz zu einer stärkeren Angebots-



” **Notfall,
ich muss
schnell los!**

Janis Schwengler, *haus*Meisterei

flexibilisierung und Kundenorientierung und die Frage nach den ökonomischen Entwicklungspotenzialen müssen in der Praxis perspektivisch beleuchtet werden. Und gerade wir können dieses leisten. Bedingt durch unser Refinanzierungsmodell bei Neubauten und Großmodernisierungsmaßnahmen, bei dem wir besondere Mietpreise erheben, findet eine ausgeglichene Verteilung der Kosten statt. Wir bieten preiswertes Wohnen mit Zukunftsperspektiven auf Dauer.

Unsere Zukunft liegt in der Entwicklung und Umsetzung neuer Ideen. Nur so können wir in allen Belangen am Markt bestehen. Nur so haben wir die Chance, gemäß unserer Philosophie zu agieren. Unser Handeln orientiert sich an den Bedürfnissen und Wünschen unserer Mitglieder in allen Lebensphasen. Die Professionalisierung wird stetig vorangetrieben.

Wir agieren grundsätzlich mit einem sehr weiten Zeithorizont. Insofern berücksichtigen wir langfristige Trends bei unseren Entscheidungen. Daraus entstehen Perspektiven für eine Gestaltung unseres eigenen Portfolios im Sinne der Gemeinschaft.

Wir sanieren und modernisieren wiederkehrend unsere Gebäude und Wohnungen. Mit unserem Maßnahmenpaket fördern wir das Wohlwertgefühl und ertüchtigen unser Eigentum. Die Investitionen in den eigenen Bestand sind zielführend, nachhaltig und vor allem wirtschaftlich. Gleiches gilt für unsere Neubaulmaßnahmen.

Wir brauchen eine engagierte und selbstbewusste Wohnungspolitik auf allen politischen Ebenen. Der Kurs darf nicht durch Kleinteiligkeit durchbrochen werden, er muss Freiheiten für die jeweilige Region beziehungsweise für eine Kommune gewährleisten. Dazu ist eine starke Koalition von allen Beteiligten mit Blick für die echten Lösungen gefragt.

Und bei allem müssen die Genossenschaften ernst und vor allem wahr genommen werden. Die politisch Verantwortlichen sollten begreifen, dass wir ein Teil des gesamten Immobilienmarktes ohne primäre Gewinnschöpfung sind. In einer Gemeinsamkeit liegt die Chance, die Zukunft aktiv und bürgerfreundlich zu gestalten.

Die größte Chance sind aber wir selbst. Wir haben gemeinsam den Blick in die Zukunft gelenkt. Wir erfüllen die Anforderungen an Wirtschaftlichkeit und vor allem an Nachhaltigkeit. Wir leisten das Mögliche und das Nötige in einer traditionellen Struktur. Genossenschaft ist gelebte Demokratie, Genossenschaft ist Zukunft!

V. Prognosebericht

Die Welt ist in einem stetigen Wandel. Dabei sind es die Krisen, Katastrophen und die Kriege, die den Wandel vorantreiben. In unserer schnelllebigen Zeit ist nichts mehr von Beständigkeit, welches wir gestern gewohnt waren. Umso wichtiger erscheint der Gedanke des gemeinschaftlichen Handelns und Wirkens. Die Verlässlichkeit und das Vertrauen ist die Basis unseres Agierens.

Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 sind unter Berücksichtigung des gegenwärtig wirtschaftlichen Umfeldes weiterhin mit Unsicherheiten verbunden. Es ist schwierig, alle Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf der JuBa Genossenschaft einzuschätzen.

Die JuBa Genossenschaft wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes richten. Insofern wird die Vermögensstruktur stetig und wiederkehrend durch Neubautätigkeiten oder bilanzielle Aktivierungen von Herstellungs- beziehungsweise Erhaltungsaufwendungen bei Großmodernisierungsmaßnahmen einen Wertezuwachs verzeichnen. Als Basis hierfür dient die stetig fortgeschriebene Portfolioanalyse. Aber auch das daraus abgeleitete Investitionsprogramm mit Neubau und Großmodernisierungsmaßnahmen der kommenden Jahre führt zum Vermögenszuwachs.

Im Jahr 2023 wird der Neubau Leuchte 51a und b in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim fertiggestellt. Im Neubaugebiet Leuchte gehen wir derzeit davon aus, dass die städtischen Erschließungsmaßnahmen in 2023 abgeschlossen werden. Wir werden im Herbst mit den ersten Vorplanungen für unsere beiden dortigen Grundstücke einsteigen. Ebenso erarbeiten wir die Planungen für das neue Erbbaurechtsgrundstück in Frankfurt am Main / Kalbach.

Die zukunftsorientierte Entwicklung bestehender Objekte im Rahmen des Bauprogramms „Vorgelagerte Aufzüge“ wird mit den Maßnahmen Buchwaldstraße 45 in Frankfurt am Main / Bornheim und Ulmenstraße 5 bis 9 in Frankfurt am Main / Westend-Süd fortgesetzt. Parallel dazu wird die nächste Maßnahme in der Platenstraße 125 - 137 in Frankfurt am Main / Ginnheim eingeleitet und das folgende Programm fortgeschrieben.

An- und Verkäufe von Wohnimmobilien sind nicht geplant. Wir sind jedoch bei entsprechenden Offerten offen, um die Weiterentwicklung der JuBa zu gewährleisten. Ein Verkauf eigener Immobilien schließen wir vollkommen aus, da dieses für unsere Entwicklung nicht förderlich wäre.

Der Fahrplan für notwendige Großmodernisierungsmaßnahmen wurde überarbeitet. Eine Gewichtung beziehungsweise Bewertung erfolgte in der Art und Weise, als dass wir die Vorplanungen für unsere Häuser im Lettigkautweg 35 und 37 in Frankfurt am Main / Sachsenhausen einleiten.

Sonstige Anschaffungen des Anlagevermögens werden im Wirtschaftsplan 2023 in Höhe von 40,0 T€ eingepplant. Diese Kosten und die insgesamt anfallenden Herstellungskosten für das Anlagevermögen über 8.300,0 T€ werden dem Werteverzehr durch die Abschreibung in Höhe von 1.875,0 T€ übersteigen.

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

Die Kapitalstruktur ist in starker Abhängigkeit der Mitgliederstruktur, des Bewirtschaftungsergebnisses und vor allem der Investitionspolitik. Die Mitgliederstruktur spiegelt hierbei zum einen unsere Fluktuation im Rahmen eines Mieterwechsels und zum anderen das Vertrauen in unsere Genossenschaft wider.

Veränderungen der gezeichneten Anteile werden durch den Bezug des Neubaus erfolgen. Wir erwarten einen Zuwachs in 2023. Ansonsten sind die monetären Auswirkungen oftmals konstant. Eine Stärkung wäre zum Beispiel dann gegeben, wenn unsere Mitglieder noch mehr weitere freiwillige Anteile zeichnen würden.

Ein wesentliches Augenmerk in der Bilanzpolitik ist die „Steuerung“ eines Bilanzgewinnes. Der Eigenkapitalanteil am Gesamtvermögen sollte zumindest konstant gehalten werden. Eine Stärkung der Kapitalstruktur bei zunehmender Bilanzsumme durch vielfältige notwendige Investitionen geschieht nur dann, wenn das Eigenkapital prozentual in ungefähr gleicher Höhe wie eine erforderliche Fremdmittelaufnahme für die Bautätigkeit steigt. Dies bedeutet für uns im Tagesgeschäft auch einer Umsatzsteigerung und dem Kostenminimierungspotenzial besondere Beachtung zu geben. Und gerade für 2023 ist der erwarteten Steigerung der Langfristzinsen und vor allem der Inflation ein besonderes Augenmerk zu widmen.

Das Fremdkapital selbst erfährt nur dann eine Steigerung, wenn wir zu Finanzierung von aktivierungsfähigen Aufwendungen Darlehen aufnehmen. Dabei muss das Verhältnis Eigenkapital zur Bilanzsumme stets gewahrt werden. Eine Versorgung erfolgt grundsätzlich durch die Tilgung der bestehenden Darlehen. Andere Auswirkungen der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Tagesgeschäft unter Beachtung des Stichtagsprinzips.

Bei einer zustimmenden Beschlussfassung durch die Mitgliederversammlung über den Jahresabschluss 2022 erhöhen sich die Rücklagen um 592,5 T€. Ebenfalls würde der für 2023 geplante Jahresüberschuss in Höhe von 1.869,9 T€ zu einer weiteren Stärkung des Eigenkapitals führen.

	2023 T€
<i>Hausbewirtschaftung</i>	2.034,2
<i>Finanzergebnis</i>	-6,8
<i>Mitgliederbetreuung</i>	-157,5
<i>Sonstiges Ergebnis</i>	0,0
<i>Ergebnis von Steuern</i>	1.869,9
<i>Ertragssteuern</i>	0,0
Jahresüberschuss	1.869,9

Der von den Gremien gebilligte Wirtschafts- und Finanzplan entspricht dem Grundsatz eines dauerhaften Geschäftsbetriebs. Ob und inwiefern angesichts der Ertragslage, der geplanten Bautätigkeit sowie der lernenden Verwaltung die positive Entwicklung fortgesetzt werden kann, steht dabei auch immer im Zusammenhang mit den Mechanismen der Wirtschaft und vor allem dem Handeln der Politik in den derzeitigen Unsicherheiten.

Die Finanzstruktur ist durch die vielfältigen Anstrengungen bei der Vermögenslage gekennzeichnet. Grundsätzlich gilt die Maxime, dass das wirtschaftliche Handeln nur aus dem Wirtschafts- und Finanzplan finanziert wird. Die Ausnahme bleibt weiterhin die Finanzierung von Investitionen für das unbewegliche Anlagevermögen.

Für 2023 wird ein Überschuss aus liquiden Mittel von 441,9 T€ erwartet. Die Liquidität wird weiterhin gegeben sein. Die Ableitung des geldrechnungsmäßigen Ergebnisses aus dem Jahresüberschuss 2023 ergibt eine geplante Mehreinnahme in Höhe von 951,5 T€.

Der Instandhaltungsplan für 2023 umfasst neben den erforderlichen Wohnungssanierungen folgende weitere geplanten Maßnahmen:

- > Dachdecker- / Spenglerarbeiten in Preungesheim, Frankfurt am Main,
- > Erneuerung von Haustüren in Eckenheim, Frankfurt am Main,
- > Malerarbeiten in Treppenhäusern in diversen Beständen,
- > Erneuerung von Balkongeländern in Eckenheim, Frankfurt am Main und
- > Wohnumfeldgestaltung / Spielplätze in diversen Beständen.

Darüber hinaus wurden zahlreiche weitere notwendige handwerkliche Arbeiten in unseren Beständen geplant. Die gesamten Maßnahmen stehen in Abhängigkeit der ständigen Prüfung der unterjährigen Rentabilität. Auch unvorhersehbare Ereignisse, die eine umgehende Instandsetzung unabdingbar machen, sind stets zu berücksichtigen.

Instandhaltungsausgaben für (ohne Verrechnung von eigenen technischen Leistungen)	2023 T€
<i>wertverbessernde Instandhaltung</i>	1.206,0
<i>nicht geplante Instandhaltung</i>	825,0
<i>geplante Instandhaltung</i>	719,0
<i>Instandhaltung insgesamt</i>	2.750,0
<i>nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung</i>	350,0

Alles ist in Bewegung. Die Schnelllebigkeit und damit verbunden der Wandel in allen Lebenssituationen und -bereichen hat in unserer Gesellschaft Einzug gehalten. Auch die Arbeitswelt ist davon betroffen. Was gestern gut war, könnte schon heute überholt sein. Die Verwaltung der JuBa Genossenschaft bemüht sich, die Herausforderungen anzunehmen und diese zu vollziehen. Unsere Organisation lebt. Wir strukturieren und organisieren stets unsere „häuser“. Nur so entstehen Strukturen, die den Unternehmenszielen gerecht werden können. In 2023 haben wir für die Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung 1.081,6 T€ eingeplant.

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

Die Kapitaldisposition unterliegt den Mechanismen der Finanzmärkte. Die Wirtschafts- und Finanzplanung 2023 entspricht dem Wirtschaftlichkeitsgebot. Sie weist ein ausgewogenes Bild der Vermögen-, Ertrags- und Finanzlage aus.



**„ Der Job
hat Zukunft,
gewohnt
wird immer.**

Francesco Peter, *haus*Ausbildung

Unter Beachtung des gegenwärtig unsicheren Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 stets mit Unsicherheiten verbunden. Eine zuverlässige Einschätzung ist nicht absolut möglich. Bei der Aufstellung wurde im Rahmen des Vorsichtsprinzips agiert und unter normalen Bedingungen unter Beachtung des „Worst-Case-Szenarios“ abgebildet. Die JuBa Genossenschaft als ehemals gemeinnütziges Wirtschaftsunternehmen hat Tradition und Zukunft.

Nur wenig spricht dafür, dass die Immobilienwirtschaft vor einem guten Jahr steht. Alle Anzeichen deuten zunächst auf eine schwierige Zukunft. Die gestiegenen Baukosten und Zinsen und die teilweise elementaren Material- und Personalengpässe machen sich bemerkbar. Zudem sind die Einkommen durch die Inflation unter Druck geraten. Die Nachfrage schwächtelt. Wohnungsbau und Sanierungen verteuern sich ständig.



Die Menschen in Deutschland bekommen die Inflation deutlich zu spüren. Seit August 2022 lag die Inflationsrate über der acht Prozent-Marke. Höhere Teuerungsraten schmälern die Kaufkraft von Verbrauchern, denn sie können sich für einen Euro dann weniger leisten. Angeschoben wurde die Inflation lange Zeit vor allem von den Energie- und Lebensmittelpreisen. Inzwischen erfassen Preissteigerungen aber immer weitere Teile des täglichen Lebens. Damit verbunden ist es absehbar, dass ein starker Anstieg der Löhne erfolgen wird. Dadurch wird auf die Wirtschaft erneut eine neue Kostenwelle zurollen. Und dieses bedeutet für uns, dass wir zum Wohle unserer Gemeinschaft unser Streben und Handeln tagtäglich ausrichten müssen. Denn die Zukunft muss nicht golden sein, wenn sie den Zielen der Gemeinschaft nach einem „Zuhause“ bietet.

Die Lage am Wohnungsmarkt war bislang schon sehr angespannt. Im Jahr 2022 hat sie sich verschärft, weil unter anderem die Bevölkerung um über eine Millionen Menschen gewachsen ist. In dieser Situation ist es fatal, dass geplante Bauprojekte storniert werden. Daraus resultiert nicht nur eine wachsende Wohnungsknappheit, sondern auch ein erheblicher gesamtwirtschaftlicher Schaden. Die Bauwirtschaft ist in Not. Ein Wirrwarr an Bauvorschriften mit allen 16 Landesbauordnungen, die Grunderwerbssteuer, Quersubventionierungen im sozialen Wohnungsbau und die ausufernde Mietregulierung schrecken viele Investoren und auch die traditionellen Wohnungsunternehmen ab, zu bauen. Hier muss antizyklisch gehandelt werden, damit zumindest das neue Ziel der Bundesregierung von 200.000 Wohnungen erreicht werden kann.

200.000 Wohneinheiten



Jedoch setzt sich die Talfahrt im Wohnungsbau trotz des Wohnungsmangels fort. Die Baugenehmigungen sinken rasant. Dieser Rückgang hängt natürlich mit den hohen Materialkosten und den gestiegenen Kreditzinsen

zusammen. Ein weiterer Grund sind zudem die überlangen Wartezeiten auf Baugenehmigungen. Bundesweit fehlen nach Brancheneinschätzungen 700.000 Wohnungen. Und diese Unterdeckung könnte größer werden, denn alle heute nicht genehmigten Wohnungen werden morgen fehlen. Insofern muss die öffentliche Hand jetzt gegensteuern. Die Auftragsbestände der Bauwirtschaft werden nicht mehr lange reichen. Danach wird die Krise im Wohnungsbau mit vielfältigen volkswirtschaftlichen und gesellschaftlichen Folgen permanent.

Der Wohnungsbau und damit verbunden die Klimaziele sind in großer Gefahr. Zum bereits länger herrschenden Wohnungsmangel in den deutschen Großstädten sind in sehr kurzer Zeit weitere massive Krisen hinzugekommen. Lieferkettenprobleme infolge der Corona-Pandemie, Materialengpässe und Preisexplosionen infolge des Krieges gegen die Ukraine, ein schneller Zinsanstieg sowie ein sich stetig verschärfender Fachkräftemangel. Diese Krisensituationen ergeben zusammen den perfekten Sturm für das Bauen und Wohnen in Deutschland.

Aber was tun? Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft und der Hauptverband der Deutschen Bauwirtschaft haben gemeinsam einen Zehn-Punkte-Plan entwickelt, um den Wohnungsbau in Deutschland zu stützen, eine Bezahlbarkeit von Wohnraum sicherzustellen und die Bündnisarbeit effektiv zu gestalten. Die Bündnisziele sind zu fokussieren und um aktuelle Entwicklungen auszurichten.

Der Zehn-Punkte-Plan umfasst:

1. Auf vergangene Erkenntnisse aufbauen

In den Jahren 2014 / 2015 gab es eine ähnliche Konstellation. Daher könnte das Bündnis auf das umfangreiche Material aus der seinerzeitig gebildeten Kommission zurückgreifen und es als Vorlage nutzen. Das Rad muss nicht neu erfunden werden, da kein Erkenntnis-, sondern ein Umsetzungsproblem besteht.

2. Abstimmung zwischen allen Bundesressorts

Eine aktive Baupolitik kann nur gelingen, wenn ein Koordinator, zum Beispiel das Bundesbauministerium, innerhalb der Bundesregierung alles bündelt. Weiterhin sollte ein steter Dialog mit der Bau- und Wohnungswirtschaft erfolgen.

3. Baulandkapazitäten und Reserven im Gebäudebestand aktivieren

Die gezielte Nachverdichtung und Aufstockung muss erleichtert werden. Aber auch integrierte Konzepte für das Umland zwecks besserer Anbindung mit der notwendigen sozialen Struktur sind notwendig.

4. Genehmigungsprozesse digitalisieren

Ein Digital-Pakt der Verwaltung zur Beschleunigung und Vereinfachung von Genehmigungsverfahren würde die Bauverwaltung nicht nur entlasten, sondern auch die Durchgängigkeit und die Vollständigkeitsprüfungen gewährleisten. Hierbei ist die volle Kommunikation aller Beteiligten sicherzustellen.

5. Entschlackung von Normen und vermietungsregulatorischer Baukostentreiber

Sämtliche Regulierungen sollten auf eine Balance aus Wirksamkeit und Bezahlbarkeit hin überprüft und kostenseitige (Preis-) Effekte durch gezielte Förderungen ausgeglichen werden.

6. Verknüpfung von Planung und Bau verbessern

Es sollte eine Zusammenarbeit aller an Plan und Bau Beteiligten auf Augenhöhe etabliert werden. Durch die frühzeitige Zusammenarbeit von Planern und Bauindustrie können Bauzeit, Qualität und Kosteneffizienz optimiert werden.

7. Die Potenziale „industrieller“ Bauweisen nutzen

Serielle und modulare Bauweisen sind ein wichtiges Instrument, um zusätzliche Kapazitäten am Markt zu schaffen. Dazu müssten die 16 Landesbauordnungen harmonisiert werden.

8. Planungs- und Investitionssicherheit durch Förderung

Ohne verlässliche Investitions- und Fördermaßnahmen besteht die Gefahr, dass weder nachhaltig noch in ausreichendem Maß gebaut werden kann.

9. Klimaschutz braucht eine mehrjährige Betrachtung

Die hohen Transformations- und Investitionsbedürfnisse sollten auf eine mehrjährige, am Lebenszyklusansatz orientierte Betrachtung ausgerichtet werden. Nur so könne nachhaltig der Klimaschutz gelingen.

10. Erarbeitung einer Rohstoffstrategie zur Materialsicherung

Die Abhängigkeit von Drittlandsimporten als auch die Abhängigkeit von einer Primärbaustoffproduktion muss im Rahmen einer Rohstoffstrategie reduziert werden. Dabei sollte flankierend auch die Förderung von Recycling aus der Kreislaufwirtschaft am Bau integriert werden.



„ Ich
leiste hier
wirklich
saubere
Arbeit.

Nouzha Belhaj, *hausRaumpflege*

Während viele Beteiligte am Marktgeschehen und in der Politik immer gegen etwas sind, ohne Alternativen aufzuzeigen, handelt die Bau- und Wohnungswirtschaft, so wie es sein sollte. Wir liefern Gedanken, Ideen und Modelle und zeigen Wege aus der Krise auf. Es liegt nunmehr an der Politik, die Ausrichtung an den tatsächlichen Marktgegebenheiten anzupassen, um die gemeinsamen Ziele zu erreichen.



Die Menschen in Deutschland brauchen ein Zuhause, und zwar alle! Ein Zuhause, welches sie sich leisten können. Ein Zuhause, in dem sie sicher, nachhaltig und selbstbestimmt leben können. So wird es exemplarisch in Hessen für viele Menschen immer schwieriger, eine Wohnung zu finden, die sie bezahlen können. Und diejenigen, die eine Wohnung haben, kämpfen mit hohen Mieten und nicht zuletzt wegen der exorbitanten Energiepreise mit hohen Nebenkosten.

Unsere verbandelten Partnerunternehmen und auch wir, die JuBa Genossenschaft, sind sozialorientierte Vermieter. Wir alle übernehmen bereits seit Jahrzehnten soziale Verantwortung, stehen für faire Mieten und geben allein in Hessen rund einer Million Menschen ein bezahlbares Zuhause. Doch steigende Baukosten, Inflation, zu lange Genehmigungsverfahren und hohe Klimastandards machen es heute fast unmöglich, bezahlbar zu bauen, zu sanieren und zu modernisieren.



Wohnen ist ein elementares Grundbedürfnis. Dabei ist eine sehr wichtige Aufgabe, allen Menschen ein bezahlbares und sicheres Zuhause anbieten zu können. Lösungen finden wir nur, wenn Politik und Wohnungswirtschaft und auch die Bauwirtschaft in enger Partnerschaft zusammen agieren.

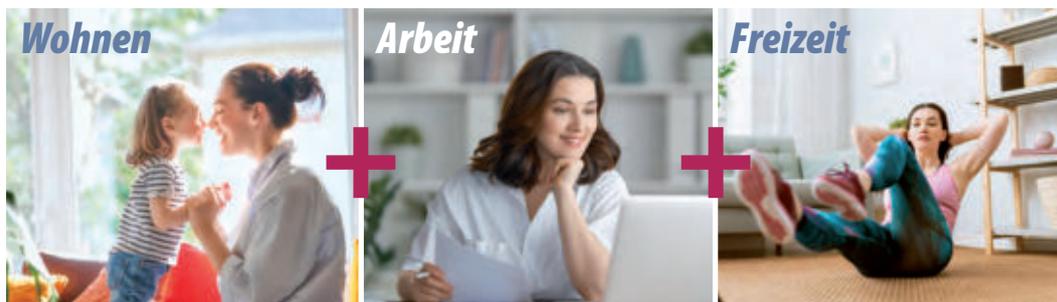
Der gesellschaftliche Wandel der letzten Jahre hat großen Einfluss auf die Entwicklung der Wohntrends in Deutschland. Dabei steht die demographische Entwicklung ebenso im Fokus wie die Digitalisierung und innovative Wohnformen.

Deutschland wird vielfältiger. Die Einwohnerzahl Deutschlands wird bis zum Jahr 2030 voraussichtlich stagnieren oder leicht ansteigen, gleichzeitig altert die Gesellschaft. Die Vielfalt der Wohnwünsche und der Bedarf an altersgerechtem und bezahlbarem Wohnraum nimmt zu. Trotz der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der vergangenen Jahre gibt es immer mehr Menschen, die mit der Wohnkostenbelastung zu kämpfen haben. Und dieses gilt in der jetzigen Wirtschaftslage umso mehr. Ebenso sind neue Formen der Mobilität und die Digitalisierung zentrale Themen für die Wohnungswirtschaft.

Die Zukunft des Wohnens wird daher vielfältig, flexibel und individuell. Die Zukunft gehört der Stadt. Weltweit schreitet die Urbanisierung voran. Frankfurt am Main ist ein prosperierender Standort. Die Stadt erlebt durch Universität, Banken, Flughafen und zahlreiche anderen Dienstleistungsunternehmen sowie die zentrale Lage in der Metropolregion eine konstante Zuwanderung.

Der Megatrend Individualisierung führt zu einer steigenden Vielfalt von Lebensstilen, Familienmodellen, Konsummustern und auch Wohnformen. Neue Freiheiten und Optionen ermöglichen immer mehr individuelle Entscheidungen in der privaten Lebensführung. Es entsteht Vielfalt durch Urbanität. Werte, die auf gesellschaftlichen Zusammenhalt ausgerichtet sind, haben auch im Jahr 2040 noch Bestand.

In den nächsten Jahren werden die klassischen Grenzen zwischen Wohnen und Arbeiten, zwischen Beruf und Freizeit, öffentlich und privat, weiter verschwimmen. Innovativer Wohnungsbau und zukunftsweisendes Immobilienmanagement werden daher auch neue Konzepte entwickeln, die eine funktionale Integration und Konvergenz unterschiedlicher Lebensbereiche zulassen.



Es entstehen neue Anforderungen an Wohnräume und am Wohnungsbau. Die Immobiliendienstleister werden mit flexiblen Angeboten, differenzierten Wohnkonzepten und innovativen Managementansätzen reagieren. So wird die Immobilienwirtschaft nicht nur lebendiger, bunter und sozialer, sondern vor allem zukunftsfähiger.

Intelligente Häuser, ausgestattet mit innovativen Steuerungs- und Kommunikationstechnologien für Haushaltsgeräte, Unterhaltungselektronik und Energieversorgung, werden im Jahr 2040 alltäglich sein. Die Technologie liefert die Grundlage für ein neues, vernetztes und smartes Wohnen. Hierbei sind intelligente Wohnkonzepte gefragt, die sich an den Bedürfnissen der Bewohner orientieren und sich wechselnden Lebenssituationen anpassen.

Wir werden eine Zukunft erleben, in der Begriffe wie altersgerecht, Seniorenresidenz oder gar Altersheim weitgehend aus dem Sprachgebrauch verschwunden sind. Das ist das Ergebnis von Strategien, Technologien und Konzepten, die es erlauben, bis ins hohe Alter in den eigenen vier Wänden unabhängig und selbstbestimmt zu leben. Das gemeinschaftliche Wohnen von Jung und Alt wird zum Ziel, generationenkompatibel ist dann das neue Wohnen.

Nachhaltigkeit und Ökologie werden in den kommenden Jahrzehnten immer stärker die Architektur, die Immobilienwirtschaft, den Haus- und Städtebau bestimmen. Die Suche nach nachhaltigen, umweltschonenden, klimaneutralen und gesunden Lebensweisen sorgt dafür, dass Bauen nach ökologischen Maßstäben und mit natürlichen Baustoffen immer populärer wird. Auch moderne Umwelttechnologien zur Erzeugung erneuerbarer Energien, für höhere Energieeffizienz und -einsparung sind aus dem Wohnungsbau von morgen nicht mehr wegzudenken. Es findet ein umweltfreundliches und klimabewusstes Bauen statt.

Vielfältige technische und soziale Innovationen werden das Leben und die Art, wie wir im Jahr 2040 wohnen, deutlich verbessern. Um einen Wohn- und Lebensraum mit hohem Standard zu schaffen, muss mit zukunftsweisenden Angeboten auf die sich verändernden Bedürfnisse unterschiedlicher gesellschaftlicher Gruppen reagiert werden. Wir im Kreise der verbandelten Unternehmen des VdW werden mit neuem Service rund um Immobilien und Wohnungsbau die Zukunft vorantreiben. Gemeinsam wird uns das gelingen.



Das genossenschaftliche Geschäftsmodell, das Tradition und Innovation verbindet, hat sich als nachhaltig erwiesen. Gemeinschaft basierend auf Vertrauen und Kommunikation ist das Ziel. Unser Ansatz, unser Verhalten, unser Streben auf Basis unserer Werte und unserer Philosophie entspricht dem genossenschaftlichen Gedanken.

Die JuBa Genossenschaft steht für

- > Bezahlbar,
- > Zusammen,
- > Zentral,
- > Sicher,
- > Energiebewusst,
- > Attraktiv,
- > Fortschrittlich,
- > Komfortabel,
- > Nachhaltig und
- > Erhaltend.

Die JuBa Genossenschaft bietet allen Menschen ein wirkliches Zuhause!

Frankfurt am Main, den 26. Mai 2023

Wohnungsbaugenossenschaft der Justizangehörigen
Frankfurt am Main e.G.

Der Vorstand

Ralf H. Bökenkamp

Götz M. Bauer

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva	Euro	Euro	Euro / 2021
Anlagevermögen			
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>		8.037,00	12.270,00
Sachanlagen <i>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten</i>	77.849.312,33		72.311.981,00
<i>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten</i>	1.503.619,52		1.606.603,52
<i>Grundstücke ohne Bauten</i>	490.119,59		490.119,59
<i>Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>	129.753,00		74.535,00
<i>Anlagen im Bau</i>	8.233.315,15		8.474.741,64
<i>Bauvorbereitungskosten</i>	495.105,44	88.701.225,03	108.308,86
Anlagevermögen insgesamt:		88.709.262,03	83.078.559,61
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte <i>Unfertige Leistungen</i>	2.488.682,92		2.664.043,50
<i>Andere Vorräte</i>	0,00	2.488.682,92	1.025,60
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände <i>Forderungen aus Vermietung</i>	26.067,12		16.870,27
<i>Sonstige Vermögensgegenstände</i>	180.275,86	206.342,98	97.478,39
Flüssige Mittel <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</i>		1.392.421,85	551.317,39
Umlaufvermögen insgesamt:		4.087.447,25	3.330.735,15
Rechnungsabgrenzungsposten			
<i>Andere Rechnungsabgrenzungsposten</i>		14.148,16	953,03
Bilanzsumme:		92.810.857,94	86.410.247,79

Passiva	Euro	Euro	Euro / 2021
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben <i>der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder</i>	162.560,00		142.502,36
<i>der verbleibenden Mitglieder</i>	3.820.097,04		3.737.928,27
<i>aus gekündigten Geschäftsanteilen</i>	1.760,00		7.153,32
<i>rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 26.537,96 Euro (Vorjahr 22.231,73 Euro)</i>		3.984.417,04	
Ergebnisrücklagen <i>Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage</i>	1.955.000,00		1.880.000,00
<i>Bauerneuerungsrücklage</i>	9.066.142,28		8.317.365,07
<i>Andere Ergebnisrücklagen</i>	5.016.609,74	16.037.752,02	5.016.609,74
Bilanzgewinn			
<i>Jahresüberschuss</i>	742.501,57		918.622,71
<i>Einstellung in gesetzliche Rücklage</i>	-75.000,00	667.501,57	-95.000,00
Eigenkapital insgesamt:		20.689.670,63	19.925.181,47
Rückstellungen			
<i>Sonstige Rückstellungen</i>		295.209,99	463.257,34
Verbindlichkeiten			
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	65.186.524,45		59.675.557,13
<i>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</i>	1.137.857,28		1.156.415,30
<i>Erhaltene Anzahlungen</i>	3.042.106,64		3.034.773,43
<i>Verbindlichkeiten aus Vermietung</i>	80.923,95		26.770,95
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	2.350.449,46		2.065.813,23
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	28.115,54		62.478,94
<i>davon aus Steuern 14.961,94 Euro (Vorjahr 49.830,01 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 Euro (Vorjahr 0,00 Euro)</i>		71.825.977,32	
Bilanzsumme:		92.810.857,94	86.410.247,79

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2022

	Euro	Euro	Euro/2021
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		12.040.118,82	11.828.441,71
2. Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-175.360,58	92.683,05
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		143.258,30	70.661,73
4. Sonstige betriebliche Erträge		137.822,19	133.827,99
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-5.732.068,44	-5.774.419,77
Rohergebnis		6.413.770,29	6.351.194,71
6. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 33.815,04 Euro (Vorjahr 34.174,00 Euro)	-1.269.211,53 -318.512,82		-1.334.962,96 -310.034,15
		-1.587.724,35	
7. Abschreibungen a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.140.367,64	-1.908.604,77
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-639.043,63	-623.523,88
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung für Rückstellungen 24,01 Euro (Vorjahr 24,25 Euro)		113,84	293,81
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-941.100,50	-915.597,94
11. Steuern vom Einkommen		0,00	-313,39
12. Ergebnis nach Steuern		1.105.648,01	1.258.451,43
13. Sonstige Steuern		-363.146,44	-339.828,72
Jahresüberschuss		742.501,57	918.622,71
14. Einstellung in gesetzliche Rücklage		-75.000,00	-95.000,00
Bilanzgewinn:		667.501,57	823.622,71

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2022 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2022

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 2022 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 (aktuelles Formblatt VO). Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Absatz 2 HGB) aufgestellt. Hinweise auf Grund der Erkenntnisse der gesetzlichen Abschlussprüfung für den Jahresabschluss 2021 wurden berücksichtigt. Wiederkehrende Abstimmungen der Nebenbücher sind durchgeführt worden.

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

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Das gesamte *Sachanlagevermögen* wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten beziehungsweise zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Dabei werden Eigenleistungen (technische und kaufmännische Bau- und Verwaltungsleistungen) nach § 255 HGB als Herstellungskosten in voller Höhe aktiviert. In 2022 sind technische Verwaltungsleistungen, die auf das Wahlrecht

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

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

- > *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten* nach der Restnutzungsdauerunter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Außenanlagekosten mit 20 Jahren) und bei Wohnbauten, die vom Grunde her vollständig saniert und damit erneuert wurden, sowie Neubauten mit einer Fertigstellung ab 2010 und Zukäufe, nach der Restnutzungsdauerunter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren (Außenanlagekosten mit zehn und Kosten von vorgelagerten Aufzügen mit 15 Jahren).
- > *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten* nach der Restnutzungsdauerunter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für einen Laden beziehungsweise Imbiss, von 30 Jahren für das Verwaltungsgebäude (Außenanlagekosten mit zehn Jahren) und von acht Jahren für Garagen oder ähnliches und bei Geschäftsbauten, die vom Grunde her vollständig saniert und damit erneuert wurden, nach der Restnutzungsdauerunter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren.
- > *Betriebs- und Geschäftsausstattung* unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 7,14 Prozent und 33,33 Prozent. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr 2008 und 2009 als Sammelposten gebildet und mit 20 Prozent abgeschrieben. Ab dem Jahr 2021 wurden die EDV-Hardware und ab dem Jahr 2010 geringwertige Wirtschaftsgüter voll abgeschrieben.

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

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

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.

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2022 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2022

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

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Angaben zum Jahresabschluss

I. Bilanz

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

Unter den Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten ist der Wohnungsbestand mit 1.478 Wohnungen, 44 Garagen / überdachten Stellplätzen, 185 Tiefgarageneinstellplätzen, 311 nicht überdachte Kfz-Abstellplätze, 16 Kfz-Hubstellplätzen und acht sonstigen

Mieteinheiten erfasst. Die sonstigen Mieteinheiten beinhalten einen Kindergarten und sieben Hausmeisterräume.

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

In allen Fällen wurden die Bauten nach dem 20.06.1948 erstellt.

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

Die Position Anlagen im Bau beinhaltet die angefallenen Kosten für eine Neubaumaßnahme in Frankfurt am Main.

Die Position Bauvorbereitungskosten beinhaltet Vorplanungskosten für eine Neubaumaßnahme, für zwei Anbaumaßnahmen von vorgelagerten Aufzügen und eine Maßnahme für einen Dachausbau in Frankfurt am Main.

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

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand 01.01.2022 Euro	Zugänge 2022 Euro	Abgänge 2022 Euro	Umbuchungen 2022 Euro	Stand 31.12.2022 Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	107.101,62	./.	./.	./.	107.101,62
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	113.835.639,71	-2.508.735,67 ⁽¹⁾	./.	10.007.602,31	121.334.506,35
2. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	3.789.555,72	./.	./.	./.	3.789.555,72
3. Grundstücke ohne Bauten	611.120,11	./.	./.	./.	611.120,11
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	708.903,91	88.856,40	3.876,05	./.	793.884,26
5. Anlagen im Bau	8.474.741,64	9.766.175,82 ⁽²⁾	./.	-10.007.602,31	8.233.315,15
6. Bauvorbereitungskosten	108.308,86	424.773,51 ⁽³⁾	37.976,93	./.	495.105,44
	127.528.269,95	7.771.070,06	41.852,98	0,00	135.257.487,03
	127.635.371,57	7.771.070,06	41.852,98	0,00	135.364.886,65

⁽¹⁾ davon KfW-Annuitätzuschüsse in Höhe von 2.684.913,44 Euro und nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von 176.177,77 Euro.

⁽²⁾ Fremdkapitalzinsen wurden im Berichtsjahr in Höhe von 19.207,35 Euro aktiviert.

⁽³⁾ Fremdkapitalzinsen wurden im Berichtsjahr in Höhe von 269,59 Euro aktiviert



” Buchhaltung
ist alles
andere
als
langweilig.

Stefanie Schlintz, *haus*Buchhaltung

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2022 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2022

Abschreibungen	Veränderungen i. Z. m.			Buchwert am		
	Stand 01.01.2022	Abgänge	des Geschäftsjahres	Stand 31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	in Euro	in Euro	in Euro	in Euro	in Euro	in Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	94.831,62	./.	4.233,00	99.064,62	8.037,00	12.270,00
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.523.658,71	./.	1.961.535,31	43.485.194,02	77.849.312,33	72.311.981,00
2. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	2.182.952,20	./.	102.984,00	2.285.936,20	1.503.619,52	1.606.603,52
3. Grundstücke ohne Bauten	121.000,52	./.	./.	121.000,52	490.119,59	490.119,59
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	634.368,91	-3.876,05	33.638,40	664.131,26	129.753,00	74.535,00
5. Anlagen im Bau	./.	./.	./.	./.	8.233.315,15	8.474.741,64
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	-37.976,93 ⁽¹⁾	37.976,93	0,00	495.105,44	108.308,86
	44.461.980,34	-41.852,98	2.136.134,64	46.556.262,00	88.701.225,03	83.066.289,61
	44.556.811,96	-41.852,98	2.140.367,64	46.655.326,62	88.709.262,03	83.078.559,61

⁽¹⁾ außerplanmäßige Abschreibung wegen Verschiebung einer Baumaßnahme auf unbestimmte Zeit

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

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

Forderungen	Stand per 31. 12. 2022	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	Euro	Euro	Euro
1. Forderungen aus Vermietung	26.067,12	782,01	506,11
2. Sonstige Vermögensgegenstände	180.275,86	0,00	0,00
	206.342,98	782,01	506,11

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

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

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

Zum 31.12.2022 betragen 162.560,00 Euro die *Geschäftsguthaben* der ausgeschiedenen Mitglieder.

Die *Rücklagen* in 2022 haben sich wie folgt entwickelt:

Bezeichnung	Stand 01.01.2022	Entnahmen 2022	Einstellungen 2022	Stand 31.12.2022
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	1.880.000,00 (1.785.000,00)	./. (./.)	75.000,00 ⁽¹⁾ (95.000,00)	1.955.000,00 (1.880.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	8.317.365,07 (6.656.076,54)	./. (./.)	748.777,21 (1.661.288,53)	9.066.142,28 (8.317.365,07)
3. Andere Ergebnismrücklagen	5.016.609,74 (5.016.609,74)	./. (./.)	./. (./.)	5.016.609,74 (5.016.609,74)
	15.213.974,81 (13.457.686,28)	./. (./.)	823.777,21 (1.756.288,53)	16.037.752,02 (15.213.974,81)

(1) Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2022

() = Vergleichszahlen Vorjahr

Steuerrückstellungen sind nicht gebildet worden.

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

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2022 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2022

Rückstellungen für	Stand 01.01.	Zuführung	Inanspruch- name	Auflösung	Umglie- derung	davon Zinsanteil	Stand 31.12.
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. unterlassene Instandhaltung 1 bis 3 Monate	149.530,00	0,00	149.530,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Prüfungs- und Steuerberatungskosten	40.500,00	42.500,00	33.556,99	1.443,01	0,00	0,00	48.000,00
3. Kosten der Mitgliederversammlung und Veröffentlichung	52.000,00	52.000,00	42.426,09	9.573,91	0,00	0,00	52.000,00
4. Urlaubsrückstellungen und Jubiläen	35.867,34	29.342,65	34.750,00	0,00	0,00	0,00	30.459,99
5. Aufbewahrungskosten	115.860,00	0,00	0,00	1.110,00	0,00	24,01	114.750,00
6. Interne Jahresab- schlusskosten	57.000,00	50.000,00	50.000,00	7.000,00	0,00	0,00	50.000,00
7. Verwaltungskosten	12.500,00	0,00	0,00	12.500,00	0,00	0,00	0,00
	463.257,34	173.842,65	310.263,08	31.626,92	0,00	24,01	295.209,99

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	65.186.524,45 (59.675.557,13)	4.864.206,08 (3.643.096,80)	12.163.143,18 (10.206.188,37)	48.159.175,19 (45.826.271,96)	63.210.906,95 (58.674.998,11)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.137.857,28 (1.156.415,30)	18.640,56 (18.558,02)	75.309,54 (75.156,02)	1.043.907,18 (1.062.701,26)	1.137.857,28 (1.156.415,30)
3. Erhaltene Anzahlungen	3.042.106,64 (3.034.773,43)	3.042.106,64 (3.034.773,43)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	80.923,95 (26.770,95)	80.923,95 (26.770,95)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.350.449,46 (2.065.813,23)	2.267.459,75 (1.909.774,37)	82.989,71 (156.038,86)	./. (./.)	./. (./.)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	28.115,54 (62.478,94)	28.115,54 (62.478,94)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)
Summe	71.825.977,32 (66.021.808,98)	10.301.452,52 (8.695.452,51)	12.321.442,43 (10.437.383,25)	49.203.082,37 (46.888.973,22)	64.348.764,23 (59.831.413,41)

() = Vergleichszahlen Vorjahr

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

	Euro
Bauleistungen	1.458.726,17
Instandhaltungsleistungen	458.219,14
Hausbewirtschaftung	352.046,04
Sächliche Verwaltungskosten	81.458,11
Summe	2.350.449,46

Sonstige Verbindlichkeiten resultieren hauptsächlich aus Steuern und Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern.



” Bei uns
ist es wie auch
oft im Sport,
auf die Technik
kommt es an.

Karim Bökenkamp, *haus*Technik

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2022 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2022

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
Sollmieten	9.684.407,45
Erlösschmälerungen	- 269.647,84
Abgerechnete Betriebskosten	2.625.075,71
Erlöse aus Sondereinrichtungen	283,50
	12.040.118,82

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

Die anderen aktivierten Eigenleistungen beinhalten eigene technische Verwaltungsleistungen und aktivierte Erbbau- und Fremdzinsen für die Bauzwischenfinanzierung.

Von den Sonstigen betrieblichen Erträgen entfallen im Wesentlichen 97.811,43 Euro auf andere ordentliche Erträge, 982,85 Euro auf Erträge aus Automatenprovision, 31.602,91 Euro auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und 7.425,00 Euro auf Eintrittsgelder.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betreffen:

	Euro
Betriebskosten	2.792.910,66
Instandhaltungskosten	2.739.379,38
Andere Aufwendungen	199.778,40

Von den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen unter anderem 10.522,13 Euro auf Abschreibungen auf Forderungen des Umlaufvermögens, 29.347,17 Euro auf Kosten der Geldbeschaffung und 599.174,33 Euro auf sächliche Verwaltungskosten des Betriebes und Unternehmens.

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

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (920.124,69 Euro) und Zinsen für andere Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute (20.975,81 Euro).

Die Sonstigen Steuern betreffen mit 361.877,44 Euro die Grundsteuer und 1.269,00 Euro die Kraftfahrzeugsteuer.

D. Sonstige Angaben

Es bestanden keine Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB. Nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen in Höhe von 1.670.000,00 Euro für Erbbauzinsen, Leasingkosten und Bestellobligo. Es wurden keine nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzlage der Genossenschaft hätten.

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

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

Die Erhöhung der Anderen aktivierten Eigenleistungen folgt daraus, dass Bauaktivitäten in 2022 im größeren Umfang erfolgten.

Die Abschreibungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr unter anderem auf Grund der Zugänge beziehungsweise der Fertigstellung aus Bautätigkeiten erhöht.

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

Die Steuern vom Einkommen und Erträge haben sich durch keine erfolgte Steuerlastberechnung vermindert.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

Bereich	durchschnittliche Mitarbeiteranzahl
Kaufmännische Mitarbeiter	13,22
Technische Mitarbeiter	1,83
Hausmeister	4,00
Regiedienstleister	1,00
Auszubildende	2,00
Raumpflegerkräfte	0,68
Hauswarte	2,00
Insgesamt	24,73

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

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2022 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2022

Die Organe der Genossenschaft bestehen aus:

Aufsichtsrat

Klaus Radke | Vorsitzender

Vorsitzender Richter am Landgericht a.D.

Barbara Brehler-Wald | Stellvertretende Vorsitzende

Diplom-Verwaltungswirtin

Peter Blum | Schriftführer

Diplom-Finanzwirt

Astrid Heibel | Stellvertretende Schriftführerin

Rechtsanwältin

(bis 27.06.2022)

Dieter Reimann | ab 27.06.2022 Stellvertretender Schriftführer

Diplom-Finanzwirt

Erich Ehse

Diplom-Ingenieur

Elisabeth Kremers

Diplom-Ingenieurin / Architektin

Axel Loebner

Steuerberater

Wilhelm Schulze-Barantin

Diplom-Bauingenieur (FH)

Kai Uhrig

M.Sc. Wirtschaftsingenieur Bau

(ab 27.06.2022)

Vorstand

Ralf H. Böenkamp | Hauptamtlich

Diplom-Betriebswirt

Hans Hubert Vogel | Nebenamtlich

Diplom-Finanzwirt

(bis 31.12.2022)

Goetz M. Bauer | Nebenamtlich

Rechtsanwalt

(ab 01.01.2023)

Die Mitgliederbewegung für das Geschäftsjahr stellt sich wie folgt dar:

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2022	1.747	23.501
Korrektur Abgang Vorjahre	1	16
Zugang 2022	110	1.562
Abgang 2022	86	1.023
Ende 2022	1.770	24.024

Das bereits eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 82.168,77 Euro vermehrt. Die rückständigen Einzahlungen auf das Geschäftsguthaben betragen 26.537,96 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 2022 von insgesamt 667.501,57 Euro – Jahresüberschuss 2022 in Höhe von 742.501,57 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 zwei Prozent auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben. Das entspricht einer Bardividende von 75.027,07 Euro.
- > Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 592.474,50 Euro in die Bauerneuerungsrücklage.

Frankfurt am Main, 26. Mai 2023

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

Der Vorstand



Ralf H. Bökenkamp



Goetz M. Bauer

Zusammenstellung Kostenanalyse der Hausbewirtschaftung nach Bezirken für 2022

Bezeichnung	Anzahl Wohn- ein- heiten	Anzahl Stell- plätze u.ä.	Anzahl sonstige Mietein- heiten	Über- / Unter- deckung Instand- haltungs- kosten	Über- / Unter- deckung Verwal- tungskosten	Über- / Unter- deckung Betriebs- kosten	Über- / Unter- deckung Sonstige Kosten	Über- / Unter- deckung 31.12.2022
				Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Bezirk 1 Oberrad / Sachsen- hausen	195	38	1	-330.819,88	-50.788,53	-153.392,17	792.211,98	257.211,40
2. Bezirk 2 Bornheim / Ostend / Seckbach	205	24	2	-625.487,89	-59.295,99	-148.617,62	958.605,78	125.204,27
3. Bezirk 3 Eckenheim / Ginnheim / Nordend / Westend	235	38	3	-565.010,17	-78.304,39	-159.688,08	985.804,92	182.802,28
4. Bezirk 4 Preunges- heim	272	219	2	-93.015,07	-102.035,96	-270.690,76	786.554,36	320.812,56
5. Bezirk 5 Bergen- Enkheim I	147	41	1	-295.028,28	-48.757,31	-143.677,22	623.209,91	135.747,11
6. Bezirk 6 Bergen Enkheim II	197	175	1	-396.634,41	-81.759,82	-196.591,66	507.461,95	-167.523,94
7. Bezirk 7 Brauns- hardt	138	165	1	-8.224,24	-62.606,06	-68.725,58	146.642,97	7.087,09
8. Bezirk 8 Gräfen- hausen	80	115	0	-86.687,52	-32.304,59	-44.327,93	125.473,85	-37.846,19
Insgesamt:	1469	815	11	-2.400.907,46	-515.852,65	-1.185.711,02	4.925.965,72	823.494,59
Kennzahlenermittlung je Wohneinheit und Jahr				-1.622,23	-348,55	-801,16	3.328,36	556,42
davon aktivierungsfähiger Aufwand (Großsanierung)				657.274,65	0,00	0,00	-657.274,65	0,00
somit GuV-Rentabilität der Hausbewirtschaftung:				1.743.632,81	-515.852,65	-1.185.711,02	4.268.691,07	823.494,59
Kennzahlenermittlung je Wohneinheit und Jahr korrigiert				1.178,13	-348,55	-801,16	2.884,25	556,42

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 31.12.2022 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Der Lagebericht 2022 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die im Lagebericht enthaltenen Angaben in den Abschnitten

- II. Geschäftsverlauf, 6. Mitgliedswesen
- III. Darstellung der Lage, 3. Ertragslage, c) Mitgliedswesen

haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften teilweise nicht inhaltlich geprüft.

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 2022 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 26.05.2023

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.

Pfeiffer
Wirtschaftsprüfer

Schultze
Wirtschaftsprüfer

Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2022

10
Jahre Mitgliedschaft

Elke Wilhelm
Bobana Djogovic
Marco Sturm
Jozef Rutkowski
Marcus Eberle
Annekathrin Dechert
Miriam Fritz
Martina Vaupel
Julia Himmighoffen
Gökhan Sanverdi
Christian Laudadio
Liliana Krajewska
Tariq Muhammad
Ylva Sonnenberg
Rebecca-Tiana Kammerer
Margret Schmidt
Jan Euler
Thilo Noormann
Nazim Aydin

Silke Rost
Karl-Heinz Lambrecht
Nadine Schultheis
Kemal Kaya
Shiervon Karem
Bianca Zaccaria-Eriobu
Matthias Weltzin
Robert Krüger
Christian Kohlus
Sandra Priebe
Ilknur Aydemir
Stefan Hermanns
Songül Kaplan

Elif Celik
Holger Wolf
Natascha Rogowski
Nicole Werner
Helga Kondor
Sahli Ramdani
Robin Tzschirch
Alexander Rüdinger
Brigitte Peterseim
Ewa Zola
Elvira Spurny
Frank Fröhlich
Michael Benz

Timo Eiffert
Maik Kramber
Sebastian Krämer
Hildegard Euteneier
Katharina Schmidt
Hedwig Schilling
Sule Kirksekiz-Ak
Elena Kleist
Gerhard Adler
Jolanta Karolak
Erika Trageser
Karim Bökenkamp
Abdülkerim Akarsu



25

Jahre Mitgliedschaft

25

Christel Demuth
Peter Milde
Kerstin Löhndorf
Karin Lamberth-Fretes
Manuel Djeddi
Erika Becker
Stephan Schmidt
Jörg Mohr
Angelika Schmidt
Ralf H. Bökenkamp
Klaus Mayr
Ulrich Bonger
Regina Schubert
Claudia Eiling

Ariane Vescia
Raimund Vey
Kassaye Mersha
Alexandra Galli
Elmas Saglam
Michael Hübner
Jutta Thomas
Stefan Schäfer
Peter Wippich
Sacip Misimi
Christine Pfaff
Michael Knauf
Torsten Busch

40

Jahre Mitgliedschaft

40

Joachim Thunack
Alfred Umbach
Heike Freitag
Eberhard Haym
Hermann Maas
Harald Perner
Helga Feuer
Doris Schepp

50

Jahre Mitgliedschaft

50

Irmgard Collet
Ilge Hagemann
Anton Vest
Eckhard Saß
Klaus Schmidt
Manfred Bermel
Gunda Renk
Carla Kirchner
Gerhard Wetter
Winfried Deinlein
Elke Kammler

60

Jahre Mitgliedschaft

60

Doris Knuth



Verstorbene Mitglieder der JuBa Genossenschaft

Werner Michler, verstorben am 7. Februar 2022

Else Gutmann, verstorben am 15. Februar 2022

Günther Dworak, verstorben am 23. März 2022

Ilse Lehmann, verstorben am 24. März 2022

Petra Peterle, verstorben am 15. April 2022

Walter Thiergärtner, verstorben am 26. April 2022

Anni Moschner, verstorben am 6. Juni 2022

Rosemarie Melles, verstorben am 10. Juli 2022

Karola Di Falco, verstorben am 22. Juli 2022

Irmgard Wening, verstorben am 24. Juli 2022

Dragan Potulic, verstorben am 4. August 2022

Meike Schröder, verstorben am 23. August 2022

Helmut Seiniger, verstorben am 19. September 2022

Brigitte Garbacziok, verstorben am 23. Oktober 2022

Gertrud Karger, verstorben am 6. November 2022

Peter Schmidt, verstorben am 22. November 2022

Marlies Grötsch, verstorben am 2. Dezember 2022

Kurt Heimpel, verstorben am 3. Dezember 2022





” **Wie ein
guter Film
braucht auch
die JuBa eine
gute Regie.**

Hartmut Pfarr, *hausRegie*



**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