



75  
JuBa  
JAHRE



GESCHÄFTSBERICHT 2023

**Dielmannstraße 5**  
Baujahr 1950



# Geschäftsbericht 2023

der Wohnungsbaugenossenschaft  
der Justizangehörigen Frankfurt am Main e. G.  
im 75. Geschäftsjahr

## Inhalt

<b>„JuBa“ auf einen Blick</b> . . . . .	Seite 4
<b>Organe der Genossenschaft</b> . . . . .	Seite 5
<b>75 Jahre JuBa Genossenschaft</b> . . . . .	Seite 6
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b> . . . . .	Seite 14
<b>Lagebericht des Vorstands</b> . . . . .	Seite 16
<b>Bilanz</b> . . . . .	Seite 92
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b> . . . . .	Seite 94
<b>Anhang zum Jahresabschluss</b> . . . . .	Seite 95
<b>Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des VdW südwest</b> . . . . .	Seite 107
<b>Mitgliedschaftsjubilare</b> . . . . .	Seite 108
<b>Verstorbene Mitglieder</b> . . . . .	Seite 110

*Liegenschaftsfotos auf Umschlag und ganzseitigen  
Darstellungen im Innenteil: Lothar Rößling*

# Geschäftsbericht 2023

„JuBa“ auf einen Blick

<b>Gründung</b> .....	am 21. April 1948
<b>Genossenschaftsregister</b> .....	Nr. 73 GnR 679 beim Amtsgericht Frankfurt am Main
<b>Sitz</b> .....	Homburger Landstraße 123, 60435 Frankfurt am Main
<b>Geschäftszweck</b> .....	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.
<b>Zahl der Mitglieder</b> .....	1.823
<b>Höhe des Geschäftsanteils</b> .....	160,00 Euro
<b>Anzahl der Geschäftsanteile</b> .....	25.054
<b>Höhe des Geschäftsguthabens</b> .....	4.008.640,00 Euro
(Haftsumme)	
<b>Bilanzsumme</b> .....	97.720.955,52 Euro
<b>Wohnungsbestand</b> .....	143 Gebäude 1.502 Wohnungen 150 Garagen / überdachte Stellplätze 212 Tiefgarageneinstellplätze 415 Kfz-Abstellplätze 16 Kfz-Hubstellplätze 11 Sonstige Mieteinheiten
<b>Standorte des Bestandes</b> .....	Frankfurt am Main Weiterstadt
<b>Gesamtnutzfläche</b> .....	109.796,19 qm
<b>Wohnfläche</b> .....	108.081,81 qm

## Aufsichtsrat

**Klaus Radke** | Vorsitzender  
*Vorsitzender Richter am Landgericht a.D.*  
(bis 31.12.2023)

**Barbara Brehler-Wald** | Stellvertretende Vorsitzende  
*Diplom-Verwaltungswirtin*  
(bis 31.12.2023)  
*Vorsitzende ab 01.01.2024*

**Erich Ehses** | Stellvertretender Vorsitzender  
*Diplom-Ingenieur*  
(ab 01.01.2024)

**Peter Blum** | Schriftführer  
*Diplom-Finanzwirt*

**Dieter Reimann** | Stellvertretender Schriftführer  
*Diplom-Finanzwirt*

**Elisabeth Kremers**  
*Diplom-Ingenieurin / Architektin*

**Axel Loebner**  
*Steuerberater*

**Wilhelm Schulze-Barantin**  
*Diplom-Bauingenieur (FH)*

**Kai Uhrig**  
*M.Sc. Wirtschaftsingenieur Bau*

## Vorstand

**Ralf H. Böenkamp** | Hauptamtlich  
*Diplom-Betriebswirt*

**Goetz M. Bauer** | Nebenamtlich  
*Rechtsanwalt*

## Handlungsbevollmächtigte

(gemäß § 54 HGB)

**Rainer Stegen**  
*Immobilien-Ökonom (GdW)*  
(bis 31.12.2023)

**Michel Stepanek**  
*Immobilienkaufmann / -techniker*

**Larissa Schmidt**  
*Immobilienkauffrau*

**Jens Föger**  
*Bilanzbuchhalter*  
(ab 01.10.2023)

# Die JuBa steht für 75 Jahre sicheres und bezahlbares Wohnen!

Seit der Gründung unserer Genossenschaft am 21. April 1948 hat sich die JuBa zu einem beachtlichen und modernen Unternehmen der Wohnungswirtschaft im Rhein-Main-Gebiet entwickelt. Mit Stolz blickten wir im Jubiläumsjahr 2023 auf 75 erfolgreiche Jahre zurück.

# 75 JAHRE



Im Jahr 1948 entschlossen sich einige mutige Justizangestellte dazu, die allgegenwärtige Wohnungsnot der Nachkriegszeit zu bekämpfen. Sie gründeten die Wohnungsbaugenossenschaft der Justizangehörigen Frankfurt am Main e. G.

Die Gründer ahnten damals vermutlich nicht, dass daraus einmal eine der größten Wohnungsgenossenschaften in Frankfurt und Rhein-Main entstehen würde.

Im Jubiläumsjahr 2023, nach 75 Jahren, umfasste der Bestand unserer Genossenschaft insgesamt 1.502 Wohnungen. Ein Großteil des Wohnungsbestands befindet sich in Frankfurt am Main, 218 Wohnungen des Bestands liegen in Weiterstadt.



# Die Entstehungsjahre unserer Liegenschaften

## Gründung unserer Genossenschaft



Lettigkautweg 27-37



Buchwaldstraße 31, 33, 39, 41, 45-49



Ulmenstraße 5-9



Feldgerichtstraße 10-22



Platenstraße 125, 127, 131, 135



Platenstraße 129, 133, 137



Ginnheimer Landstraße 150



Ostpreußenstraße, Stettinerstraße, Schlesierstraße



Schlesierstraße, Westpreußenstraße, Ostpreußenstraße



Siebenbürgenstraße 13-15

1948

1949

1950

1951

1952

1953

1954

1955

1956

1957

1958

1959

1960

1961

1962

1963

1964

1965

1966



Dielmannstraße 4-8, 5, 27-29, Steinhausenstraße 4-6



Lettigkautweg 17-25



Reinganumstraße 15-19



Wilhelmshöher Straße 47-55



Buchwaldstraße 35, 35A, 51-55



Obere Kreuzäckerstraße 11-23



Eckenheimer Landstraße / Kurzröderstraße



Schlesierstraße 20 (angekauft 2019)



Lettigkautweg 10



Obere Kreuzäckerstraße 25



Am Stein 10-20



Obere Kreuzäckerstraße 35, 37

1986

1987

1988

1989

1990

1991

1992

1993

1994

1995

1996

1997

1998

1999

2000

2001

2002

2003

2004



Weimarer Straße 1, 1a, Dresdener Straße 2, 2a



Homburger Landstraße 141, 143, 143a



Dresdener Straße 1, 1a



Westring 98-104, Am Ohlenbach 73-77

Im Laufe der Jahre hat die JuBa Genossenschaft über 1.500 Wohnungen geschaffen. Aktuell besteht eine Hauptaufgabe darin, den älteren Wohnungsbestand zu erhalten und ihn durch Modernisierungsmaßnahmen den heutigen Wohnbedürfnissen anzupassen.

Gleichzeitig sind wir bestrebt, weiterhin auch neuen Wohnraum zu schaffen. Dies gelingt uns durch Aufstockungen oder Neubau wie bei unserem jüngsten Bauvorhaben in der Leuchte 51 a und b in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim.



Buchwaldstraße 37,43



Georg-Treser-Straße  
30, 40-44



Obere Kreuzäcker-  
straße 27-33



Leuchte 51



Leuchte 56-58



Homburger Landstraße  
125-139

1967

1968

1969

1970

1971

1972

1973

1974

1975

1976

1977

1978

1979

1980

1981

1982

1983

1984

1985



Leuchte 49



Leuchte 53



Leuchte 55



Leuchte 57-63



Homburger Landstraße 123  
Verwaltungsgebäude



Leuchte 51a und b

2005

2006

2007

2008

2009

2010

2011

2012

2013

2014

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023



# 75 Jahre JuBa – ein Jubiläumsfest der Freude und Gemeinschaft

**Am Samstag, den 15. Juli 2023, war es so weit, die JuBa hatte zum Jubiläumsfest anlässlich ihres 75-jährigen Bestehens eingeladen.**

Das Fest fand auf dem Gelände des Verwaltungsgebäudes statt und bescherte zahlreichen Gästen einen wundervollen Tag mit der JuBa.

Die Feierlichkeiten begannen um 13:00 Uhr für Mitarbeiter, Aufsichtsräte, Geschäftspartner und Ehemalige. Herr Klaus Radke, der langjährige Aufsichtsratsvorsitzende, eröffnete die Feier. Anschließend überbrachte Herr Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW Südwest, Grußworte und überreichte die Urkunde zum 75-jährigen Bestehen der JuBa. Die Laudatio hielt Herr Professor Dr. Volker Beuthien, eine renommierte Persönlichkeit im genossenschaftlichen Bereich. Anschließend begrüßte der hauptamtliche Vorstand, Herr Ralf H. Bökenkamp, alle Anwesenden und gab einen kurzen Abriss über die faszinierende Geschichte der JuBa.

Ab 15:00 Uhr waren auch die Mitglieder eingeladen, mit ihren Angehörigen und der JuBa zu feiern. Die Einladung wurde von einer Vielzahl interessierten Besuchern dankbar angenommen.

Das Feedback zur Veranstaltung war äußerst positiv. Die angebotenen Getränke, Steaks und Würstchen vom Grill sowie diverse Salate und leckerer Kuchen kamen sehr gut an. Die Feiernden waren begeistert von der Organisation und dem Angebot an Musik, Spiel und Spaß. Eine Band, eine Torwand und ein Schminktisch sorgten für beste Unterhaltung und fröhliche Gesichter.





Alle fotos vom Jubiläumsfest: Peter Kieter

... und noch ein paar Impressionen vom herrlichen Jubiläumsfest



Danke an alle, die zu diesem schönen Fest beigetragen haben!

# Reinganumstraße 15 – 19

Baujahr 1951



## Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2023

Das Berichtsjahr wurde überschattet vom Krieg in der Ukraine, der mit dem völkerrechtswidrigen Angriff Russlands am 24. Februar 2022 begann und bis heute kein Ende fand. Damit folgte auf die überwundene Corona-Pandemie eine in ihren Auswirkungen wohl noch schlimmere und bedrohlichere Krise. Die Terrorangriffe der Hamas auf israelische Gemeinden am 7. Oktober 2023 haben die Welt erschüttert und lassen uns und unsere Lebensverhältnisse nicht unberührt. Ernste Auswirkungen des Klimawandels sind auch nicht mehr zu ignorieren.

Diese multiplen Krisen führten zu Verunsicherung, Konsum- und Investitionszurückhaltung und einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Vor diesem Hintergrund ist es umso erfreulicher, dass die Entwicklung der JuBa Genossenschaft positiv verlief. Aus dem Ukraine-Krieg folgende Materialengpässe aufgrund von Unterbrechungen von Lieferketten führten zu erheblichen Preissteigerungen. Dennoch hat die JuBa die begonnenen Projekte erfolgreich weitergeführt. So wurde zur Mitte des Jahres der Neubau mit 24 Wohneinheiten und Tiefgarage Leuchte 51a und b in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim auf dem vormaligen Parkplatz abgeschlossen. Die hochwertigen Wohnungen wurden zügig vollständig vermietet und die Kosten blieben, den widrigen vorgenannten Umständen zum Trotz, im Rahmen.

Die Modernisierungsmaßnahme Wilhelmshöherstraße 47 bis 55 in Frankfurt am Main / Seckbach wurde fortgeführt, wird aber mit der Fertigstellung der Außenanlagen erst im Jahr 2024 vollendet werden können, nachdem sich die Straßenbauarbeiten der Stadt Frankfurt am Main dort verzögert hatten.

Das Innovationsprogramm „Vorgelagerte Aufzüge“ wurde mit der begonnenen Ertüchtigung der Gebäude in der Ulmenstraße 5 bis 9 in Frankfurt am Main / Westend-Süd und den Planungen für die Buchwaldstraße 45 in Frankfurt am Main / Bornheim sowie für die Platenstraße 125 bis 137 in Frankfurt am Main / Ginnheim fortgesetzt.

Weitere Maßnahmen wurden vorangetrieben. 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 Wohnraum und zur Bekämpfung des Wohnungsmangels in Ballungsgebieten gerecht zu werden.

In dem Berichtszeitraum fanden vier Aufsichtsratssitzungen und vier gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand statt. Ergänzend trat der Prüfungsausschuss und der Bauausschuss

zu Prüfungshandlungen und zur Vorbereitung von Beschlussfassungen zusammen.

Im Geschäftsjahr gehörten dem Vorstand Herr Bökenkamp hauptamtlich und Herr Bauer 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.

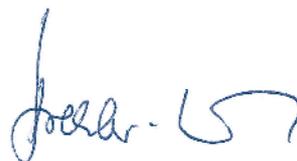
Zum Jahresende 2023 gab Herr Radke den Vorsitz im Aufsichtsrat ab. Er war bis dato 40 Jahre Mitglied im Aufsichtsrat, davon 28 Jahre dessen Vorsitzender. Er hat die Geschicke der Genossenschaft mit großer Umsicht und Beharrlichkeit erfolgreich geleitet, auch in turbulenten Zeiten Ruhe bewahrt und die Genossenschaft auf Kurs gehalten. Dafür gelten ihm unser besonderer Dank und unsere Anerkennung. Dem Aufsichtsrat gehört er weiterhin an und wir sind dankbar, dass er einen geordneten Übergang im Vorsitz gewährleistet hat und weiterhin seine Erfahrung und seinen Sachverstand einbringt.

Die Bilanz mit der Gewinn- und Verlustrechnung ist am 3. Juni 2024 im Prüfungsausschuss behandelt worden. Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Vorstandes sind in der gemeinsamen Sitzung vom 3. Juni 2024 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 26. April 2024 (Buchhaltung) überein.

Der Aufsichtsrat billigt die Ausführungen in dem Lagebericht des Vorstandes. Er empfiehlt gemeinsam mit dem Vorstand, wie in den vergangenen Jahren die Ausschüttung einer Dividende von zwei Prozent aus dem Bilanzgewinn zu beschließen. Dies ermöglicht die Stärkung der Bauunterhaltung bei gleichzeitiger Auszahlung einer Rendite an die Mitglieder.

Der Aufsichtsrat dankt den im Berichtszeitraum verantwortlichen Vorstandsmitgliedern und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement, die erbrachten Leistungen und die im Berichtsjahr erzielten Erfolge.

Frankfurt am Main, 3. Juni 2024



**Barbara Brehler-Wald**  
Vorsitzende des Aufsichtsrats

## Steinhausenstraße 4 – 6

Baujahr 1950



# Lagebericht zum Geschäftsjahr 2023

## I. Die JuBa im allgemeinen Überblick

Auf den Grundlagen der Selbstverwaltung, der Selbsthilfe, der Selbstverantwortung und der Solidarität wurde unsere Genossenschaft am 21.04.1948 gegründet.



Seitdem haben anfangs ehrenamtliche Mitarbeitende und heute angestellte Mitarbeitende ihren Beitrag bei der Versorgung der Mitglieder mit sicherem und bezahlbarem Wohnraum geleistet. Heute nach über 75 Jahren entspricht das Mietniveau immer noch in etwa dem des geförderten Wohnungsbaus, ohne dessen Mittel zu beanspruchen. Alle Verantwortlichen aus der Historie und auch aus der Gegenwart trieb und treibt das gesellschaftliche Ziel an, den besonderen genossenschaftlichen Charakter für die Mitglieder und Mieter sichtbar und für alle Beteiligten an diesem einzigartig lebenden Projekt wirksam werden zu lassen. Die Genossenschaften, und somit auch die JuBa, zeigen, dass es möglich ist, sowohl nach wirtschaftlicher Rentabilität als auch nach sozialer Verantwortung zu streben.



Wir sind Vermieterin, Arbeitgeberin, Bauherrin, Geschäftspartnerin. Wir sind die Wohnungsbaugenossenschaft der Justizangehörigen Frankfurt am Main e.G.; ein modernes Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft mit einer langen Tradition und einer Zukunftsvision. Seit mehr als 75 Jahren verstehen wir uns als Dienstleister, welcher durch Kommunikation, Ideenreichtum und Kontinuität die Mitgliedergewinnung und Mitgliederbetreuung als seine wichtigste Aufgabe begreift. Wir agieren heute noch nach den gleichen Prinzipien wie unsere Gründungsväter.

Unsere Satzung gibt uns den rechtlichen Rahmen. Sie definiert die wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse.

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



Wir gewährleisten ein sicheres, gutes und preiswertes Wohnen für unsere Mitglieder. Wir wollen, dass sich unsere Mitglieder, ihre Familien und ihre Mitbewohner zuhause fühlen. Dies bedeutet, ihnen Wohn- und Lebensraum in jeder Lebenssituation möglichst ein Leben lang zu bieten. Wir zeichnen uns als Unternehmen der sozialen Immobilienwirtschaft aus, betreiben den Gedanken der Nachhaltigkeit und fördern die gute Nachbarschaft und den sozialen Frieden in unserer Gemeinschaft. Die Nähe zu unseren Mitgliedern ist uns wichtig.

Unsere Mitglieder sind Miteigentümer und Kunden der JuBa. Als Wirtschaftsunternehmen sind wir allen Marktmechanismen ausgesetzt. Wir müssen ökonomisch handeln und streben nach einem soliden Wachstum, das die Nachhaltigkeit für die Fortführung der JuBa sicherstellt. Unsere Gewinne investieren wir zu einem Großteil in den Bau und Erhalt unserer Bestände. Wir fühlen uns den Städten unserer Standorte verbunden. Unsere Dienstleister und Handwerksbetriebe wählen wir bewusst aus unserer Region.

In den vergangenen 75 Jahren haben wir uns stets den Herausforderungen des Wandels gestellt, ohne dabei unsere Werte und Grundätze aus den Augen zu verlieren. Die Genossenschaften, und somit auch wir, sind und bleiben ein Modell für die Zukunft. Die JuBa wird nicht „in Rente gehen“, sondern die Zukunft innovativ und kraftvoll gestalten.



## II. Geschäftsverlauf

### 1. Rahmenbedingungen

Im Jahr 2023 prägten weiterhin Krisen das Umfeld im Wirtschaftsleben. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam dadurch bedingt ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und der Anstieg der Lohneinkommen wurde gegenüber dem Vorjahr beschleunigt, allerdings blieb die erhoffte Erhöhung beim privaten Konsum bislang aus.



**Platenstraße 125 – 129**  
Baujahr 1959

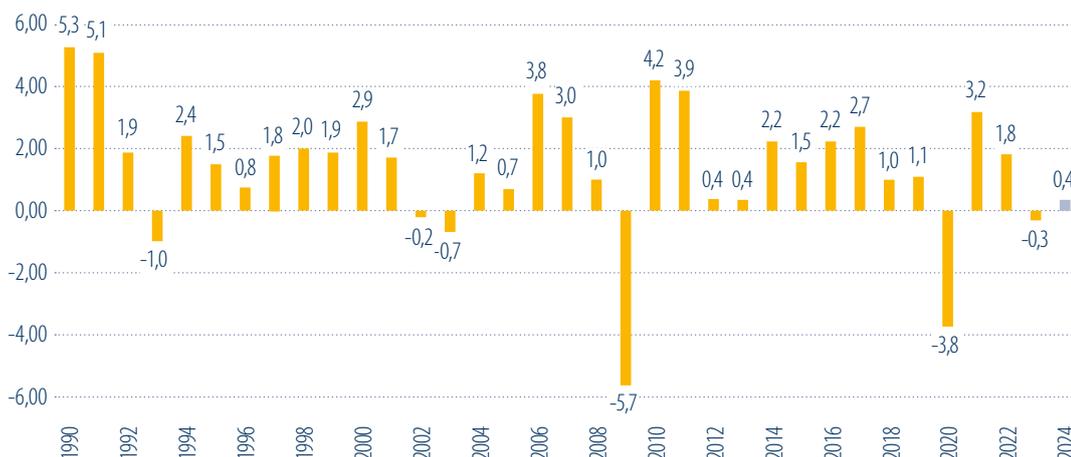
Die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 setzte sich nicht weiter fort. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 Prozent gesunken. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 Prozent höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Da die Wirtschaftsleistung bei zwei Quartalen in Folge gesunken war, befinden wir uns in einer Rezession.

### Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990 – 2024

Quelle: Statistisches Bundesamt. VGR. 2024  
Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

Jährliche Wachstumsrate des BIP in %



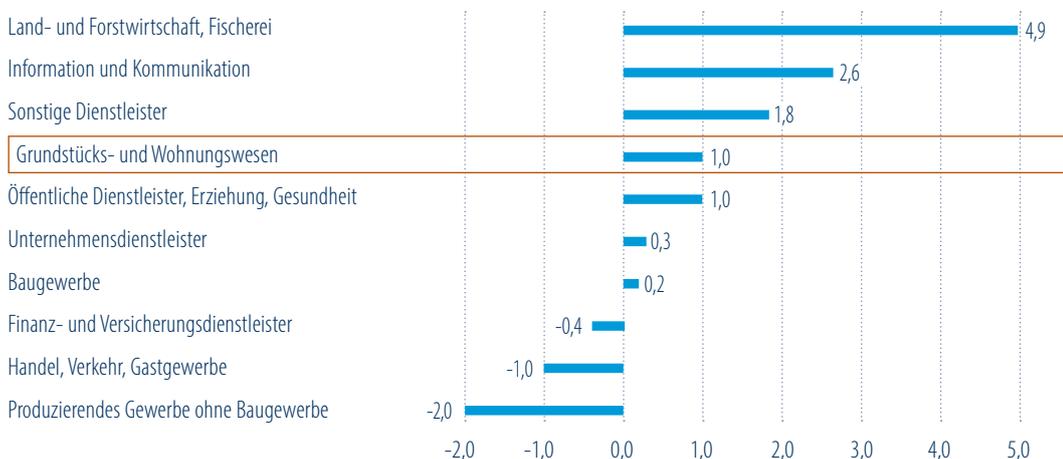
Nach wie vor lasten hohe Preise in allen Wirtschaftsstufen auf der Konjunktur. Die konjunkturelle Entwicklung ist weiterhin mit hohen Risiken behaftet. Das Verfassungsgerichtsurteil, welches dem Staat einen Teil seiner geplanten Ausgaben zu tätigen verwehrt, der Krieg in der Ukraine, die Gefahr einer Eskalation im Nahen Osten und der verhaltene Konsum sind nur einige Beispiele, die die deutsche Wirtschaft trüben könnten.

Die konjunkturelle Entwicklung verlief im Jahr 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich. Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die deutsche Wirtschaft. Der Anstieg fiel aber insgesamt schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Jahren. Den größten preisbereinigten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation mit 2,6 Prozent. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit konnte im Jahr 2023 um 1,0 Prozent zulegen.

### Bruttowertschöpfung 2023 nach Wirtschaftsbereichen

Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %

Quelle: Statistisches Bundesamt



Dagegen ging die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe um 1,0 Prozent zurück. Das Baugewerbe erreichte im Jahr 2023 insgesamt preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 Prozent. Das produzierende Gewerbe ohne das Baugewerbe ging in ihrer Wirtschaftsleistung deutlich um 2,0 Prozent zurück.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist dabei nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft im Jahr 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Millionen Euro.

Die privaten Konsumausgaben, der Staatskonsum und die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2023 deutlich zurück. So sanken die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland preisbereinigt um 1,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Sie lagen damit weiter unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (- 2,1 Prozent). Dieses ist umso bedeutender für unsere Volkswirtschaft, als mit einem Anteil von knapp 51 Prozent die privaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite darstellen. Der Rückgang geht einher mit den höheren Verbraucherpreisen. Interessant ist jedoch hierbei aus unserer Sicht, dass die Nettokaltmieten in einem sehr viel geringeren Umfang gestiegen sind (+ 2,1 Prozent) als die allgemeine Teuerung (+ 5,9 Prozent).

Auch der Staat reduzierte im Jahr 2023 erstmals seit fast 20 Jahren seine preisbereinigten Konsumausgaben (- 1,7 Prozent). Das lag vor allem am Wegfall staatlich finanzierter Corona-Maßnahmen. Durch solche gezielten Maßnahmen hatte der Staatskonsum die Wirtschaftsleistung spürbar gestützt.

#### Eckdaten zur Konjunktorentwicklung in Deutschland

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)</b>						
Reales Bruttoinlandsprodukt	1,1	-3,8	3,2	1,8	-0,3	<b>0,4</b>
Privater Konsum	1,6	-5,9	1,5	3,9	-0,8	<b>1,0</b>
Konsumausgaben des Staates	2,6	4,1	3,1	1,6	-1,7	<b>0,5</b>
Bauinvestitionen	1,0	3,9	-2,6	-1,8	-2,1	<b>-2,4</b>
Wohnungsbauinvestitionen	1,4	4,6	-2,3	-2,2	-2,8	<b>-3,6</b>
Exporte	2,3	-9,3	9,7	3,3	-1,8	<b>0,5</b>
<b>Arbeitsmarkt</b>						
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	45.276	44.915	44.984	45.596	45.929	<b>45.975</b>
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,9	-0,8	0,2	1,4	0,7	<b>0,1</b>
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.266	2.695	2.613	2.418	2.609	<b>2.679</b>
Arbeitslosenquote*	5,0	5,9	5,7	5,3	5,7	<b>5,8</b>

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2023 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2024 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2023/Anfang 2024

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

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 Prozent. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus. Dadurch bedingt wurde der Wohnungsbau gebremst. Die Stagnation und auch die derzeitige Auftragslage werden die Bauinvestitionen weiter reduzieren.

Ein generelles Wirtschaftswachstum wird in Deutschland benötigt. Die Politik hat dafür Verantwortung zu übernehmen, um dieses zu generieren. Bedingt durch die Vielzahl der weltweit negativen Einflüsse sind stets Unsicherheiten vorherrschend, um für Stabilität ordnend im Wirtschaftsleben auf Basis der Grundlagen der sozialen Marktwirtschaft eingreifen zu können. Damit einhergehend ist jede Prognose zum Wirtschaftswachstum mit einer ständigen Unsicherheit behaftet.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 Prozent oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigungen nahmen unter anderem durch Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte sowie einer steigenden Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung zu. Die positiven Effekte überwogen die dämpfenden Effekte des demografischen Wandels. Der Beschäftigungsaufbau fand fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen statt.

Unternehmen sind wegen des weiterhin anhaltenden Fachkräftemangels bemüht, ihre Beschäftigten zu halten. Im Jahre 2023 waren durchschnittlich 2,61 Millionen Menschen arbeitslos. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 Prozent.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) wird das Erwerbspersonenpotenzial im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte schrumpfen. Durch die Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen bislang von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Die vergangenen Krisenjahre sind nicht spurlos an der Deutschen Bundesbank vorbeigegangen. Damit einhergehend gab es im Jahr 2023 zahlreiche Einflüsse auf dem Kapital- und Finanzmarkt. Im Jahr 2023 waren stets starke Nerven gefragt. Es war von Höhen und Tiefen geprägt. Unterm Strich war das Jahr 2023 ein versöhnliches Börsenjahr, auch wenn die Verluste des vorangegangenen Jahres nicht vollständig aufgeholt werden konnten. Die Anleihemärkte konnten ein weiteres Verlustjahr vermeiden. Tages- und Festgeld verzeichneten einen starken Aufwind, da die Menschen in Zeiten von Krisen, hier der Inflation, vermehrt sparen und ihre Konsumausgaben auf das Notwendige beschränken. Der Zinsmarkt wurde ebenfalls durch die Inflation und damit verbunden durch die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) stark beeinflusst. Die Zinsanhebungen der EZB leiteten auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein.

Dieses hatte auch diverse Auswirkungen auf Finanzangebote von Externen. Der Wegfall von öffentlichen Geldern beziehungsweise mehrerer Förderstopps mit anschließenden Verschärfungen der Förderbedingungen seitens der Bundesregierung haben das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben.

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

Die Situation auf dem deutschen Wohnungsmarkt hat sich in den vergangenen 15 Jahren unterschiedlich entwickelt. In vielen der peripher gelegenen kleinen Städte sowie ländlichen Kreisen ist die Marktconstellation mieterfreundlich. In wachstumorientierten Regionen und Ballungsräumen ist eine angespannte Marktconstellation vorherrschend. Das Neubauziel der Bundesregierung von 400.000 Wohnungen wird angesichts der abknickenden Wohnungsbaukonjunktur auf absehbare Zeit nicht erreicht werden. Damit dürfte sich die Nachfragesituation in den zugewanderungsstarken Regionen weiter deutlich verschärfen. Wohnraum ist und bleibt dort Mangelware.

Im Jahr 2023 war die regionale Wirtschaft unterschiedlichen Szenarien ausgesetzt. Zu Jahresbeginn gab es eine Entspannung der hessischen Wirtschaft. Zur Jahresmitte hatte sie sich stabilisiert, obwohl die Sorgen blieben und die Wirtschaft weiterhin in einer schwierigen Phase war. Zum Herbst hin trübte sich die Wirtschaft in Hessen wieder ein und doch entwickelte sich die regionale Konjunktur zum Jahreswechsel besser als von vielen Unternehmen gedacht. Angesichts des andauernden Ukrainekrieges, des Krieges im Gazastreifen und den damit verbundenen Unruhen im Nahen Osten, der erhöhten Inflation und weltweiten Zurückhaltung beim Konsum wird die regionale Wirtschaft weiterhin auf eine große Belastungsprobe gestellt. Dabei ist eine gute Wirtschaftspolitik umso wichtiger.

Der Wohnungsmarkt in Hessen steht weiterhin unter Druck. So fehlten Ende des vergangenen Jahres etwa 63.000 Wohnungen. Besonders groß war der Mangel im Rhein-Main-Gebiet und in der Stadt Kassel. Und dies trug hier zu höheren Mietpreisen bei. Mittlerweile haben nicht nur die Haushalte, die einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, große Probleme, eine geeignete Wohnung zu finden, sondern auch Teile der Mittelschicht. Der Mangel an preiswertem Wohnraum wird sich aufgrund von Zuzug und Zuwanderung verschärfen. Hinzu kommt noch der Rückgang der Bautätigkeit und der älteren verfügbaren Wohnungen, die energetisch saniert werden müssen.

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

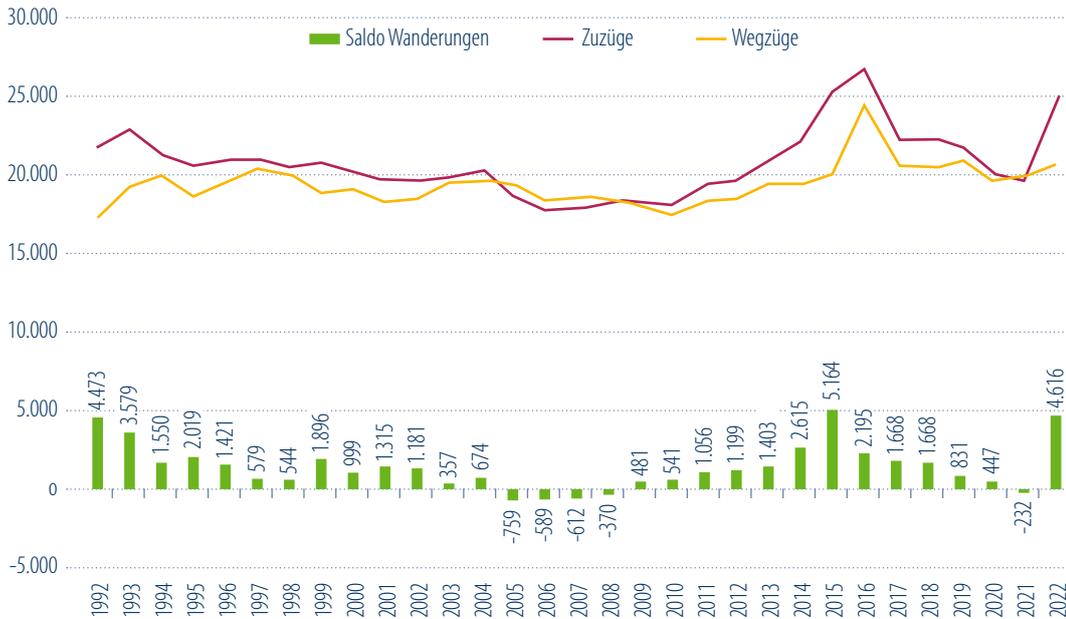


## Am Ohlenbach 73 – 77

Baujahr 1995



## Bevölkerung Landkreis Darmstadt-Dieburg – Kreisverwaltung

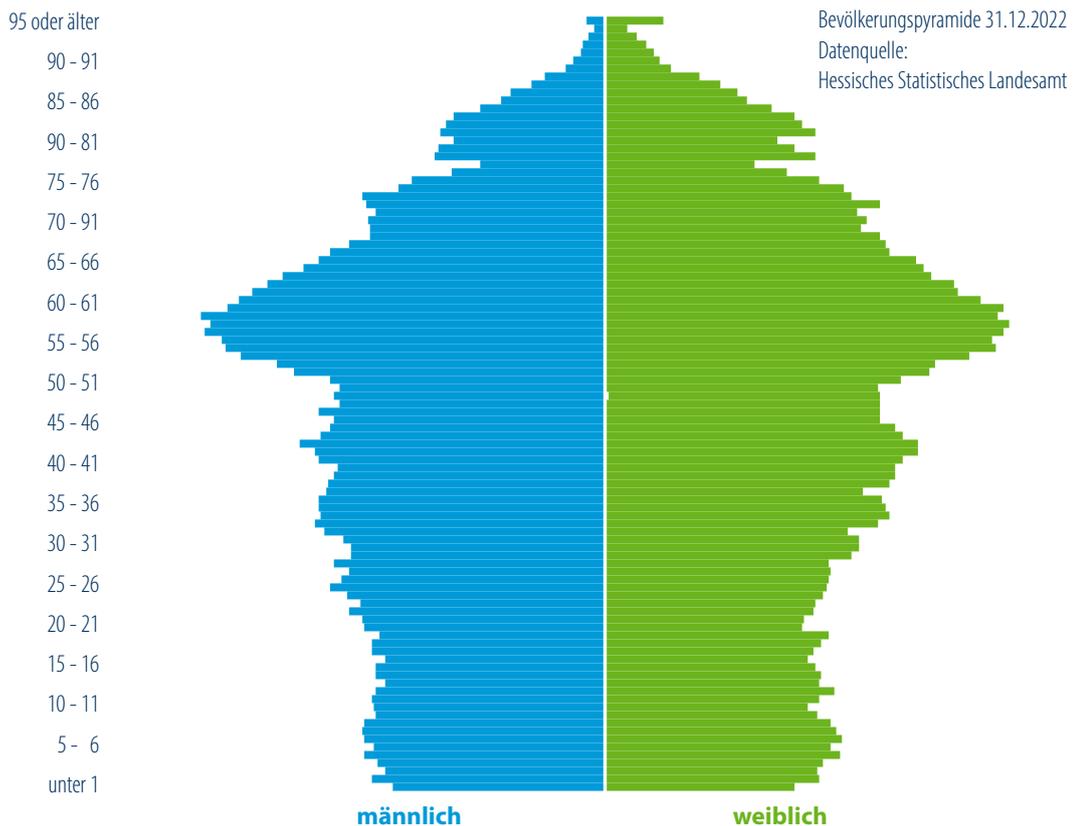


Saldo der Zuzüge und Wegzüge, Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Die räumliche Lage unseres Standorts Weiterstadt im Landkreis Darmstadt-Dieburg bietet eine herausragende Infrastruktur an. Der wirtschaftsstarke Rhein-Main-Neckar-Raum ist nicht nur ein Wirtschaftsstandort mit 859 Unternehmen aus den verschiedensten Branchen, sondern auch ein arbeitsplatzsicherer Wohnort für die Beschäftigten. Die zentrale Lage macht Weiterstadt zu einem gefragten Wohnstandort. Per 31.12.2023 lebten 26.322 Menschen in Weiterstadt. Vielfalt, Dynamik und Leistungsbereitschaft prägen unseren Wohnstandort auch über seine Grenzen hinaus.

Wir besitzen 218 Wohneinheiten in Weiterstadt. Bedingt durch das stetige Wachstum und die zentrale Lage in Südhessen wird der Wohnungsmarkt ausgeglichen bleiben. Aufgrund unseres Angebotes von ausschließlich preisgebundenem Wohnraum ist der freie regionale Immobilienmarkt nur dann relevant, wenn auf das Belegungsrecht des Regierungspräsidiums Darmstadt verzichtet wird.

## Altersstruktur



## Altersstruktur am 31.12.2022

	Männlich	Weiblich	Insgesamt	% Insgesamt
<b>Alter</b>				
0 bis 10 Jahre	15.310	14.623	29.933	9,96 %
10 bis 20 Jahre	15.083	14.193	29.276	9,74 %
20 bis 30 Jahre	15.936	14.437	31.373	10,43 %
30 bis 40 Jahre	18.381	17.992	35.373	12,10 %
40 bis 50 Jahre	18.470	19.042	37.512	12,48 %
50 bis 60 Jahre	23.957	24.388	48.345	16,08 %
60 bis 70 Jahre	19.673	20.715	40.388	13,43 %
70 bis 80 Jahre	12.948	14.727	27.675	9,20 %
80 bis 90 Jahre	7.399	9.852	17.251	5,74 %
90 Jahre und älter	821	1.711	2.532	0,84 %
<b>Gesamt</b>	<b>148.978</b>	<b>151.680</b>	<b>300.658</b>	<b>100 %</b>

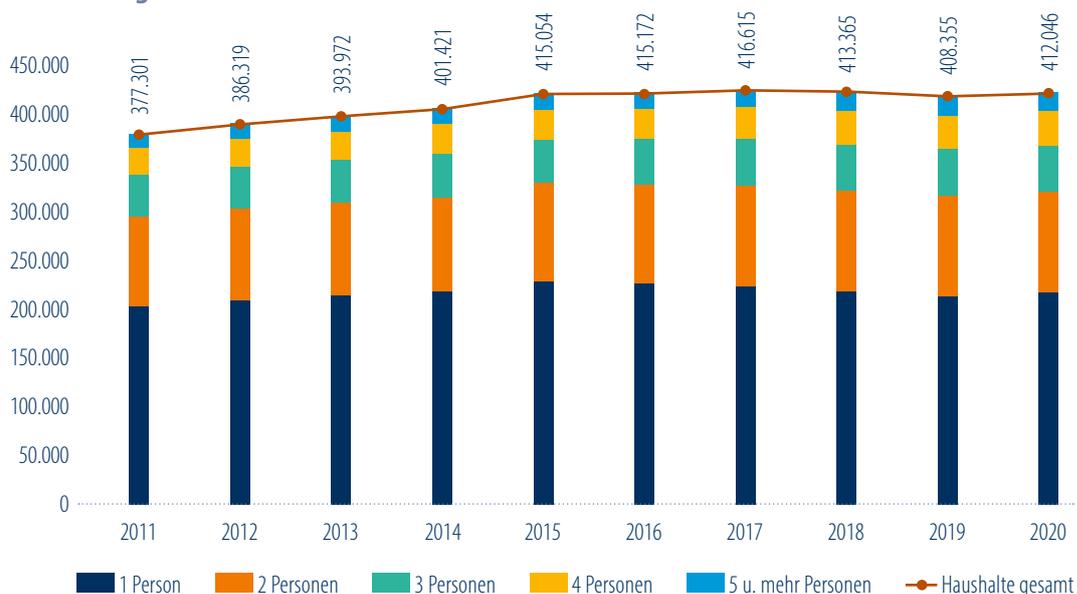
Datenquelle: Hessisches Statistisches Landesamt

Frankfurt am Main, unser Firmensitz, ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort. Mehr als 560.000 Menschen arbeiten in Frankfurt am Main und mehr als 44.000 Unternehmen sind im Stadtgebiet ansässig. Jeden Tag pendeln über 380.000 Beschäftigte in die Mainmetropole. Frankfurt am Main wächst stetig. Daraus ergeben sich für die Mainmetropole vielfältige bauliche, planerische und auch wohnungspolitische Herausforderungen.

Die wirtschaftliche Entwicklung wirkt sich somit extrem auf den Wohnungs- und Immobilienmarkt aus. Im Vergleich mit anderen deutschen Großstädten wie Frankfurt am Main im Jahr 2019 nach München und Stuttgart die dritthöchste Wirtschaftskraft auf. Trotz dieser hohen Wirtschaftskraft sind die verfügbaren Einkommen in Frankfurt am Main im Großstadtvergleich gering. So verfügen 20,0 Prozent der Frankfurter Haushalte über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von unter 1.300 Euro. 40,6 Prozent der Haushalte bezogen ein Nettoeinkommen von unter 2.000 Euro im Monat. Bei 32,6 Prozent der Haushalte lag es bei 3.200 Euro und mehr (Quelle: Wohnungsmarktbericht Frankfurt am Main).

Aus dem verfügbaren Einkommen müssen die Lebenshaltungskosten eines jeden Haushalts bestritten werden. Hierzu gehören auch die wohnungsbezogenen Kosten. Und gerade die Entwicklung der Miet- und Wohnkostenbelastung ist ein wichtiger Indikator für die Wirtschaftskraft von Frankfurt am Main. Vor allem wird danach auch das Konsumverhalten der Einwohner ausgerichtet.

## Entwicklung der Haushalte 2011 – 2020



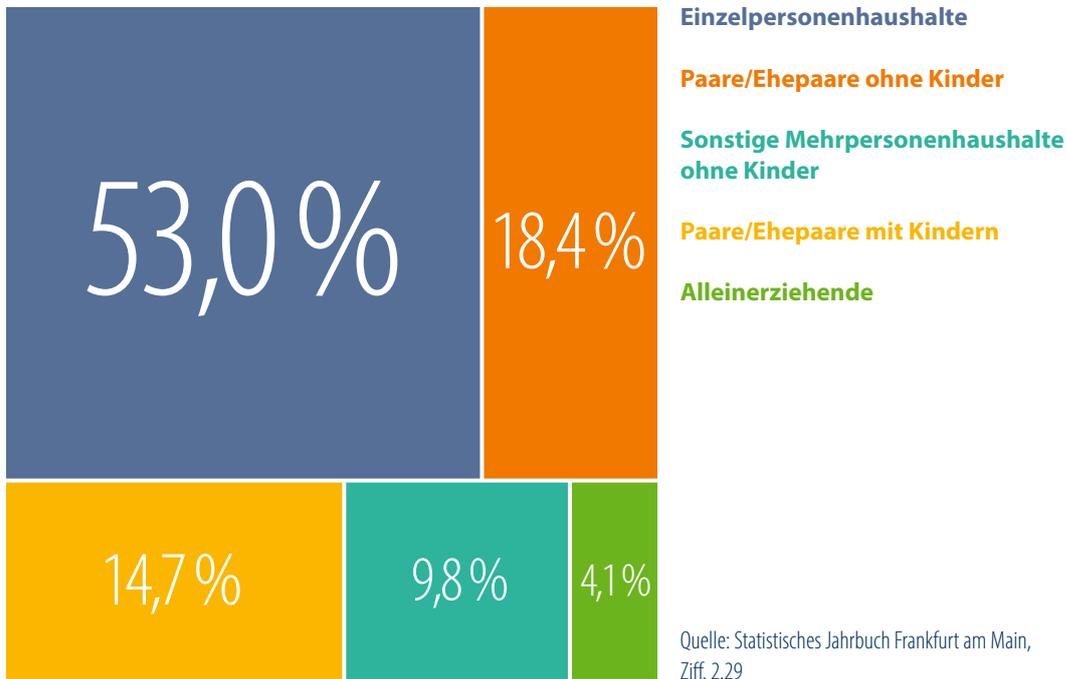
Haushaltsgenerierung nach Meldekartei; Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 2.27

Lettigkautweg 17 – 25  
Baujahr 1951



Wohnen in Frankfurt am Main ist ein besonderes Gut. Im Jahre 2020 gab es zirka 412.000 Haushalte, davon waren allein rund 218.500 Ein-Personenhaushalte. Dementsprechend ist die Nachfrage auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt von kleinen Haushaltstypen geprägt.

### Haushaltstypen 2020



Demgegenüber steht das Wohnungsangebot, welches neben dem Wohnungsbestand auch den Wohnungsneubau umfasst. Frankfurt am Main wird bis zum Jahr 2030 voraussichtlich zu einer Stadt mit zirka 810.000 Einwohner heranwachsen. Dieses stellt die Stadt vor große Herausforderungen. So muss die Neubautätigkeit auf einem hohen Niveau erfolgen. Der derzeitige Wohnungsbestand im Jahre 2023 betrug rund 407.500 Wohnungen (Quelle: Wohnungsmarktbericht Frankfurt am Main).

### Wohnungsbestand nach Wohnungstyp 2000/2010/2016 – 2020

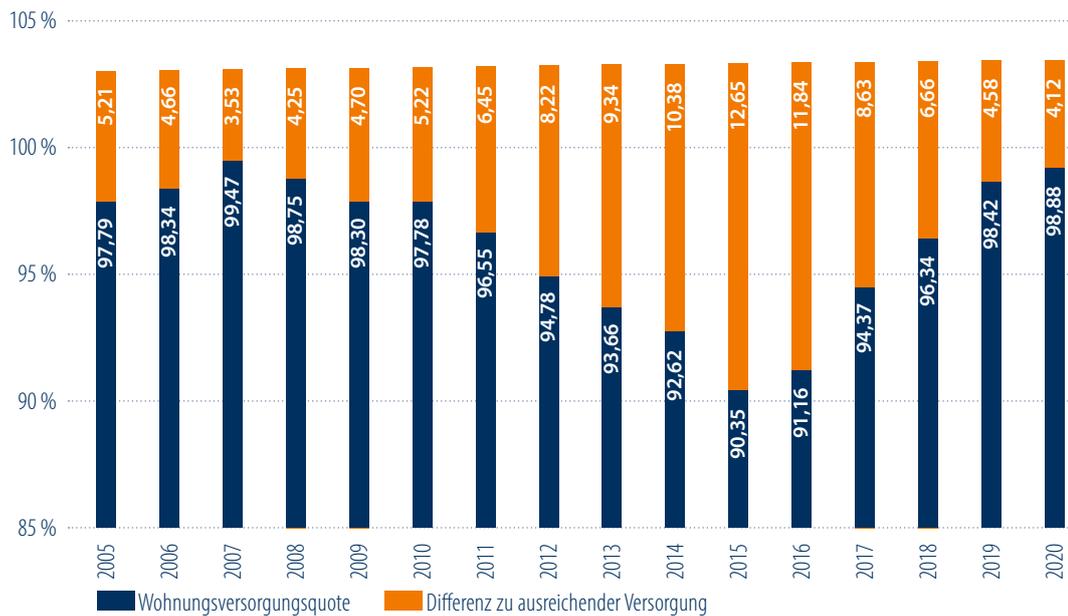
Wohnungen



Der Wohnungsneubau ist ein zentrales Thema im gesellschaftlichen Diskurs Frankfurts. Er ist heute mehr denn je unabdingbar, um den Wohnungsmarkt zu entlasten. Dieses zeigt allein das nachfolgende Diagramm, aus dem die wichtigen Notwendigkeiten abzuleiten sind.

### Wohnungsversorgungsquote 2005 – 2020

Quelle: Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main, Ziff. 2.26 & 3.1



Aber wie ist das Leben in Frankfurt am Main? Laut der alljährlich vom Bürgeramt, Statistik und Wahlen durchgeführte Umfrage im Jahr 2021 „Leben in Frankfurt“ zählt neben Sauberkeit und Kriminalität teurer Wohnraum zu den größten Problemen für die Frankfurterinnen und Frankfurter.



#### Wie wohnen die Frankfurter:innen?

- » 81 % im Mehrfamilienhaus
- » 15 % im Einfamilienhaus
- » 4 % im Zweifamilienhaus
- » 25 % im selbstgenutzten Eigentum



#### Wie lange wohnen Frankfurter:innen in der Stadt?

- » durchschnittlich seit 19 Jahren
- » ¼ seit weniger als sechs Jahren
- » ¼ seit mehr als 37 Jahren
- » durchschnittlich seit acht Jahren in der aktuellen Wohnung



#### Wer vermietet die Wohnungen?

- » 48 % von Einzelpersonen beziehungsweise Eigentumsgemeinschaften
- » 9 % von Genossenschaften
- » 14 % von privaten Wohnungsunternehmen
- » 23 % von öffentlichen Wohnungsunternehmen
- » 7 % Sonstige



#### Wie groß ist die Wohnfläche pro Person?

- » durchschnittlich 35 m<sup>2</sup>
- » Einzelpersonen 55 m<sup>2</sup>
- » Alleinerziehende 30 m<sup>2</sup>
- » Paare mit Kindern 26 m<sup>2</sup>
- » Wohngemeinschaften 27 m<sup>2</sup>



#### Wie hoch ist die Kaltmiete?

- » durchschnittlich 10,80 Euro/m<sup>2</sup>
- » das teuerste Viertel der Wohnungen kostet 13,50 Euro/m<sup>2</sup>
- » das günstigste Viertel der Wohnungen kostet 8,70 Euro/m<sup>2</sup>



#### Wie hoch ist der Anteil der Miete am Einkommen?

- » durchschnittlich 30 %
- » 20 % bei 17 % der Haushalte
- » 20 bis 40 % bei 57 % der Haushalte
- » mehr als 40 % bei über einem Viertel der Haushalte

Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen, „Frankfurter Umfragen – Ergebnisse der Umfrage Leben in Frankfurt 2021“

Der Wohnungsmarkt in Frankfurt am Main kann im Rahmen unserer Möglichkeiten und auf Grundlage unseres satzungsmäßigen Auftrags von uns nur bedingt bedient werden. Der Mangel an Bauland, bei gleichzeitig überhöhten Baulandpreisen, der hohe Nachfragedruck, hohe Baukosten aufgrund von überzogenen baurechtlichen Anforderungen und gestiegenen Preisen bilden die Rahmenbedingungen, zu denen es uns dennoch gelingt, noch bezahlbares und sicheres Wohnen zu gewährleisten.

Im Jahr 2023 haben Aufsichtsrat und Vorstand in gewohnter Weise unter Beachtung der Satzung und der Unternehmensphilosophie vielfältige Themen erörtert. Dabei wurden notwendige Beschlüsse einvernehmlich gefasst. Insbesondere das Investitionsprogramm für notwendige Großsanierungen inklusive dem Innovationsprogramm „Vorgelagerte Aufzüge“ und vor allem die weitere Entwicklung unseres Gesamtbestandes im Rahmen von Neubauten mit dem Ziel der Sicherung des Fortbestandes der JuBa Genossenschaft wurden wiederkehrend thematisiert. Die Gremien sind sich ihrer Verantwortung bewusst und werden sich ihr weiterhin stellen.



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



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

Wir sind stolz auf das gute Miteinander mit unseren Mitgliedern, Geschäftspartnern, Förderern, Unterstützern und vor allem den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Gemeinsam ist es uns gelungen, mutig und in innovativer Art und Weise Erfolge zu erreichen. Dafür dankt der Vorstand allen Beteiligten vielmals. Wir freuen uns auf die gemeinsame Erschließung zukünftiger Potentiale.



## 2. Bestandsbewirtschaftung

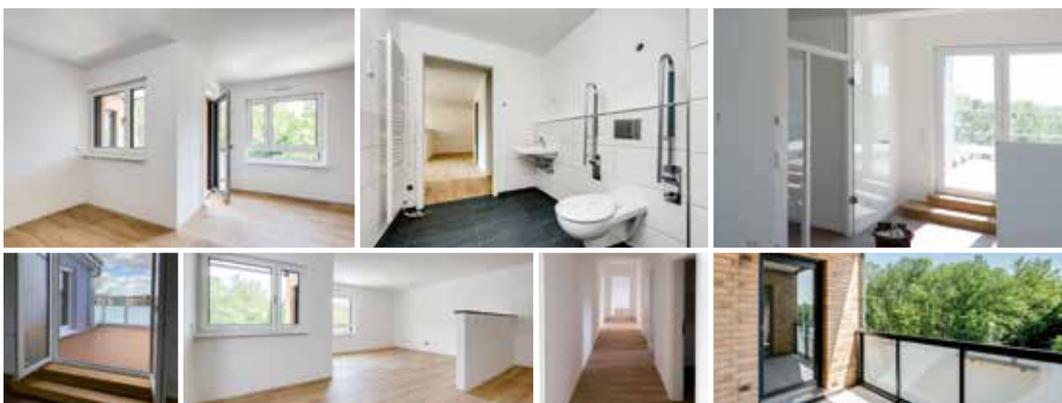
Um am hiesigen Immobilienmarkt zu agieren, bedarf es rechtlicher Rahmenbedingungen. Die wichtigste für uns ist dabei unsere Satzung. Als Wirtschaftsunternehmen sind wir den Marktmechanismen und -szenarien ausgesetzt. Als reine Vermietungsgenossenschaft agieren wir im Interesse unserer Gemeinschaft. Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten sowie generationsgerechte Wohnungspolitik zu gestalten, sind für uns wichtige Faktoren für soziale Gerechtigkeit und wirtschaftliche Prosperität. Die JuBa Genossenschaft stellt sich dem freien Wettbewerb. Grundsätzlich verwalten wir unsere eigenen Bestände nebst damit verbundener Infrastruktureinrichtungen, vornehmlich in der Bestandsbewirtschaftung. Hier wurden hauptsächlich die jährlichen Aktivitäten dokumentiert.



Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten sowie weitere wichtige Eckdaten im Jahr 2023 waren wie folgt:

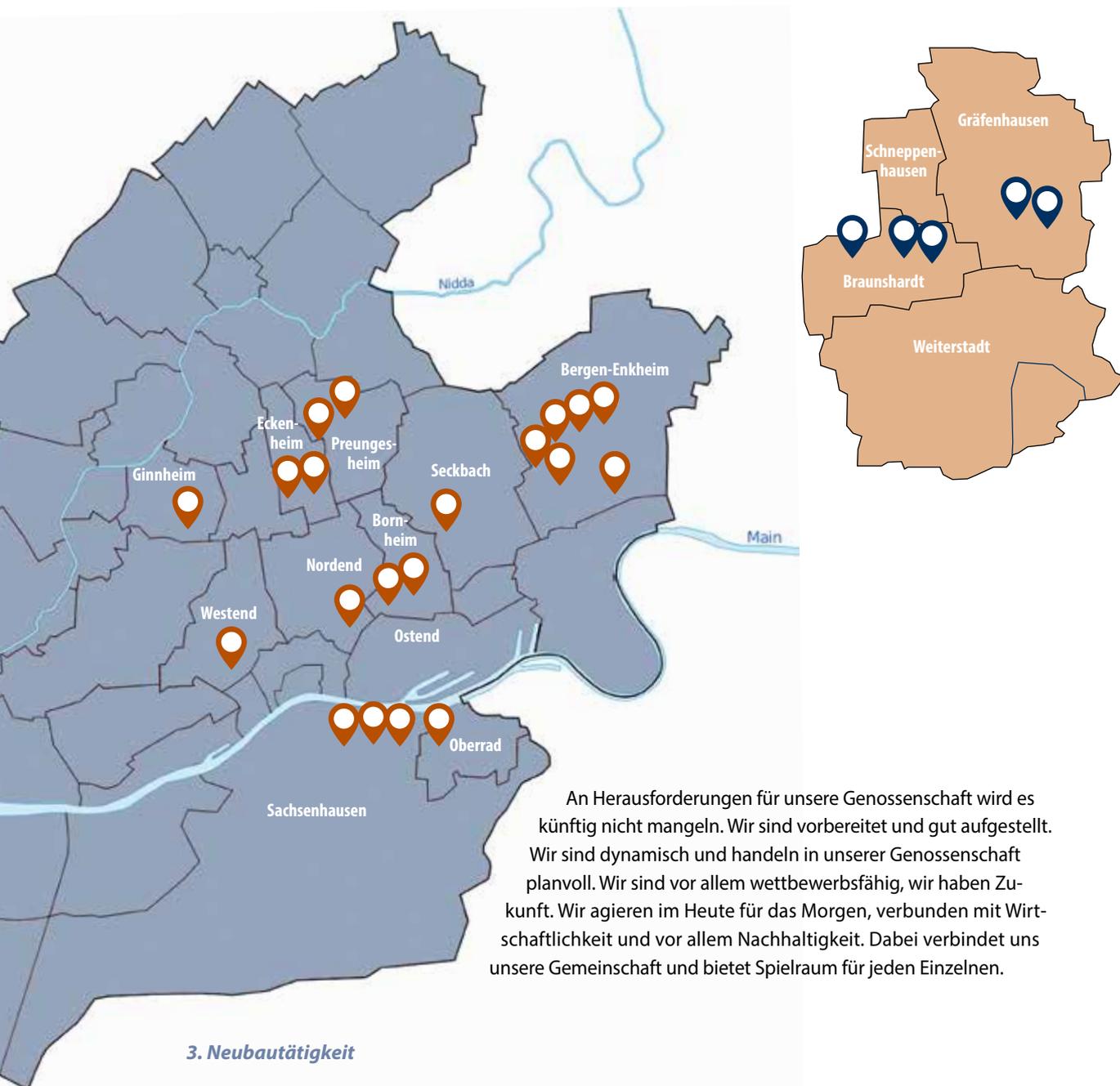
Art	Stand 01.01.	Zugang	Abgang	Stand 31.12.
Gebäude	141	2	./.	143
Wohnungen	1.478	24	./.	1.502
Garagen / überdachte Stellplätze	150	./.	./.	150
Tiefgarageneinstellplätze	185	27	./.	212
Kraftfahrzeugabstellplätze	385	30	./.	415
Hubstellplätze	16	./.	./.	16
Sonstige Mieteinheiten	11	./.	./.	11
Wohnfläche in Quadratmeter	105.785,10	2.296,71	./.	108.081,81
Sonstige Mietfläche in Quadratmeter	1.714,38	./.	./.	1.714,38
Wohn- und Nutzfläche in Quadratmeter	107.499,48	2.296,71	./.	109.796,19

Im Jahr 2023 wurde unsere Neubaumaßnahme Leuchte 51a und b bezugsfertig hergestellt. Dadurch bedingt haben wir einen Zugang von zwei Gebäuden und 24 Wohnungen zu verzeichnen. Auch der Zugang der Tiefgarageneinstellplätze und der Kraftfahrzeugabstellplätze ist auf den Neubau zurückzuführen. Eine Änderung der Wohnfläche resultiert zum Einen aus der Neubaumaßnahme und zum Anderen aus Neuaufmaßen bei modernisierten Wohnungen.



Es befinden sich 1.284 Wohneinheiten mit 92.246,68 Quadratmeter Wohnfläche in Frankfurt am Main und 218 Wohneinheiten mit 15.835,13 Quadratmeter Wohnfläche in Weiterstadt im Kreis Darmstadt-Dieburg in unserem Bestand.

Der Belegbindung am 31.12.2023 unterlagen, wie in den Vorjahren auch, 299 öffentlich geförderte Wohneinheiten. Dies entspricht nunmehr nach Bezug der Neubaumaßnahme 19,91 Prozent des Gesamtwohnbestandes. Das Belegrecht wird durch das Regierungspräsidium Darmstadt (273 Wohnungen), das Polizeipräsidium Frankfurt am Main (22 Wohnungen) und die Stadt Weiterstadt (vier Wohnungen) ausgeübt. Die Stadt Frankfurt am Main hat bei 22 Wohnungen ein nachrangiges Belegungsrecht. Frei vermietbarer Wohnraum mit 1.203 Wohnungen befindet sich nur in Frankfurt am Main.



### 3. Neubautätigkeit

Der Neubau von 24 Wohnungen in zwei Gebäuden in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim wurde im Jahr 2023 bezugsfertig. Somit konnten wir erstmals seit 1995 wieder einen Erstbezug eines reinen Neubaus vollziehen. Wir haben erfolgreich für die Nachhaltigkeit etwas geschaffen, welches nicht nur den KfW 55 Standard erfüllt, sondern uns auch weitere Möglichkeiten für unsere Erhaltung unserer Bestände generiert. Der Neubau ist bis auf die Arbeiten im Außenbereich fertiggestellt. Die angefallenen Baukosten zum Stichtag 31.12.2023 betragen 12,68 Millionen Euro.



**Schlesierstraße 12 – 20**  
Baujahr 1964



Die Erschließungsarbeiten für das Neubaugebiet „Leuchte“ in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim wurden seitens der Stadt Frankfurt am Main nunmehr fertiggestellt. Unsere dort befindlichen zwei Grundstücke wurden bereits den neuen Straßen zugeordnet. Die Grundstücksflächen liegen an den Straßen Im Brandsee und Auf der Sandkaute in unmittelbarer Nachbarschaft zu unserem Quartier Leuchte in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim.



Die Planungen für diese zwei Neubauten wurden im Jahr 2023 eingeleitet. Derzeit befinden wir uns in der Machbarkeitsstudie, um ein vernünftiges Wohnungskonzept mit einem „gesunden“ Mix herstellen zu können. Bedingt durch die diversen wirtschaftlichen Risiken mit Baukostensteigerungen, Zinsschwankungen, Förderbedingungen, Fachkräftemangel und ähnliches ist derzeit keine zeitliche Planung darstellbar. Per 31.12.2023 wurden für beide Grundstücke 84,5 T€ verausgabt.

Ein weiterer Neubau in Frankfurt am Main / Kalbach wurde im Geschäftsjahr 2023 weiter planerisch vorangetrieben. Dort sollen Drei- und Vier-Zimmer Wohnungen entstehen. Wir sind derzeit in der finalen Machbarkeitsstudie, sodass wir davon ausgehen, die notwendigen Gremienbeschlüsse im Jahr 2024 tätigen zu können. Die angefallenen Plankosten zum Stichtag 31.12.2023 betragen 306,8 T€.



Weitere Bestrebungen nach Neubauflächen sind derzeit nicht intensiviert betrieben. Aufgrund von internen Erhebungen verfügen wir über bebaubare eigene Flächen, die wir als Reserve in unser Neubauprogramm aufgenommen haben. Wir bleiben jedoch stets offen für externe Anfragen und Angebote, mit dem Ziel ein natürliches Wachstum zum Wohle unseres teilweise überalterten Bestands generieren zu können.

#### 4. Modernisierung / Instandhaltung

Im Berichtsjahr konnte die Modernisierungsmaßnahme Wilhelmshöherstraße 47 bis 55 in Frankfurt am Main / Seckbach noch nicht abschließend fertiggestellt werden. Mittlerweile wurden die Straßenbauarbeiten im Bereich unserer Liegenschaft seitens der Stadt Frankfurt am Main abgeschlossen. Nunmehr können die Außenanlagen und die rückwärtige Anliegerstraße fertiggestellt werden. Zum 31.12.2023 wurden 6,04 Millionen Euro verausgabt. Wir gehen von einer endgültigen Fertigstellung im Jahr 2024 aus.



Die klimafreundliche Ertüchtigung der Verwaltung wurde im Jahr 2023 fortgeführt. Bis zum 31.12.2023 sind hierfür Kosten in Höhe von 336,7 T€ angefallen.

Die Umsetzung des Grundlagenbeschlusses zum Innovationsprogramm „Vorgelagerte Aufzüge“ wurde fortgesetzt. Mit der Ertüchtigung der Gebäude in der Ulmenstraße 5 bis 9 in Frankfurt am Main / Westend-Süd wurde begonnen. Die Maßnahme findet nicht nur Anklang bei Experten, sondern vor allem auch bei den Bewohnern. Es wurden 1,25 Millionen per 31.12.2023 verausgabt, zumal diverse Maßnahmen zur Sicherheit der Liegenschaft involviert wurden.



Die Vorplanungen aus dem Innovationsprogramm für die Buchwaldstraße 45 in Frankfurt am Main / Bornheim wurden intensiviert. Bedingt durch die Notwendigkeit der Schaffung eines zweiten Rettungsweges kam es zwischenzeitlich zu Verzögerungen. Nunmehr wurden Lösungsmöglichkeiten mit allen Beteiligten geschaffen, sodass die Bauantragstellung und auch die Mietertransparenz zeitnah erfolgen können. Bis zum 31.12.2023 sind hierfür Kosten in Höhe von 39,4 T€ angefallen.



Weitere Maßnahmen zum Investitionsprogramm wurden für die Liegenschaften Platenstraße 125 bis 137 in Frankfurt am Main / Ginnheim geplant. Demnach liegen die Baugenehmigungen vor und die Mietertransparenz soll im Jahr 2024 erfolgen. Es wurden per 31.12.2023 Kosten in Höhe von 322,2 T€ verausgabt. Auch hier haben wir eine begleitende Maßnahme im Rahmen eines kompletten Fensteraustausches integriert.



Das Innovationsprogramm wurde fortgeschrieben. Bedingt durch die „Baukrise“ ist es nunmehr vorgesehen, das Programm Gebäude für Gebäude abzuwickeln. Daher haben wir die Vorplanungen für unsere letzten beiden Liegenschaften eingeleitet. Demnach sollen die Liegenschaften Leuchte 56 und 58 in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim und Reinganumstraße 15 bis 19 in Frankfurt am Main / Bornheim als Maßnahmen durchgeführt werden. Mit Abschluss des Innovationsprogramms werden wir die Nachhaltigkeit für unsere Mitglieder generiert haben. „Unserer“ Demografie ist damit Rechnung getragen worden.



Mit der Integration und dem Ausbau des Dachgeschosses zur Herstellung der absoluten Vermietungsfähigkeit im Objekt Schlesierstraße 20 in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim wurde begonnen. Aufgrund nicht vorhersehbarer Gegebenheiten mussten wir ergänzend planerisch aktiv werden. Nunmehr bereiten wir zur vollkommenen Informationstransparenz eine Mieterversammlung vor. Bis zum 31.12.2023 sind hierfür Kosten in Höhe von 578,4 T€ angefallen.

Auf Basis unseres Fahrplans für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand wurde die nächste Maßnahme festgelegt. Wir beabsichtigen in unserer Liegenschaft Lettigkautweg 35 und 37 in Frankfurt am Main / Sachsenhausen in die Vorplanungen einzusteigen. Durch die Machbarkeitsstudie wurden per 31.12.2023 Kosten in Höhe von 44,6 T€ verausgabt.

**Westring 98 – 104**  
Baujahr 1995





Der sonstige Fahrplan wurde auf Basis unseres Instandhaltungsportfolios fortgeschrieben und in den Gremien erörtert. Weitere Prioritäten wurden bedingt durch die derzeit laufenden Bautätigkeiten nicht festgelegt.

Besondere Tätigkeitsschwerpunkte der Genossenschaft lagen auch im Jahr 2023 in der Instandsetzung und -haltung unserer Gebäude, Wohnungen und Außenanlagen. Insbesondere der Wiederherstellung beziehungsweise Modernisierung unseres Wohnungsbestandes wurde besonderes Augenmerk gewidmet.

Die Altersstruktur unseres Bestandes zeigt sich unter Beachtung des im Jahr 1998 begonnenen Modernisierungsprogramms zum 31.12.2023 wie folgt:

Baujahr	Anzahl Wohnungen	davon Anzahl Wohnungen modernisiert
1950 - 1959	533	409
1960 - 1969	328	207
1970 - 1979	109	57
1980 - 1989	359	42
1990 - 1999	112	2
2000 - 2009	1	./.
2010 - 2019	22	./.
2020 - heute	38	./.

Unsere Wohnungsbestände wurden laufend auf einem aktuellen und zukunftsfähigen Stand gehalten und auch ökonomisch bewirtschaftet. Somit ist vor allem die Vermietungswürdig- und -fähigkeit stets gewährleistet. Dabei sind im Jahr 2023 rund 1.440 Quadratmeter Wohnfläche in 24 Wohnungen saniert worden.



Insgesamt wurden für die geplanten und ungeplanten Instandhaltungen insbesondere in den Gewerken

> Außenanlagen mit	42,7 T€
> Böden mit	88,8 T€
> Elektro mit	239,9 T€
> Fliesen mit	245,4 T€
> Heizung / Sanitär mit	1.295,6 T€
> Maler / Tapezierer mit	282,4 T€
> Rohbau mit	580,7 T€
> Schreiner mit	247,5 T€

investiert. Im Berichtsjahr wurden für die notwendigen Instandhaltungen ohne die Verrechnung der eigenen technischen Leistungen 3,315 Millionen Euro aufgewandt. Somit sind für die reine Instandhaltung 30,19 Euro (im Vorjahr 25,48 Euro) je Quadratmeter Nutzfläche verbraucht worden.

Instandhaltungsausgaben für	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€
wertverbessernde Instandhaltung	931,2	1.359,2	1.714,0	1.530,5	1.563,3
nicht geplante Instandhaltung	812,8	1.221,5	899,0	1.086,7	1.209,2
geplante Instandhaltung	762,9	547,3	139,1	122,2	542,5
<b>Instandhaltung insgesamt</b>	<b>2.506,9</b>	<b>3.128,0</b>	<b>2.752,1</b>	<b>2.739,4</b>	<b>3.314,9</b>
nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung	448,1	458,5	123,8	657,3	315,8



In der Gesamtbetrachtung des Geschäftsjahres 2023 mit allen uns vorliegenden Erkenntnissen aus unseren Tätigkeiten bei Neubau, Großmodernisierung und Instandhaltung sowie aus der Gebäudestruktur des bestehenden Portfolios ist die zwingende Notwendigkeit für weitere Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ableitbar. Allein rund 600 Wohnungen in der Baualtersklasse 1950 bis 1989 müssen Zug um Zug saniert und auf den neuesten technischen Stand gebracht werden. Um den enormen Herausforderungen künftig gerecht werden zu können, benötigen wir zudem Neubaumaßnahmen. Nur so können die enormen Anstrengungen zum Erhalt und zur Ertüchtigung unseres Bestandes auf Dauer gelingen.

Wirtschaftlich bietet hierfür die Bauerneuerungsrücklage eine relative Sicherheit. Diese wächst stetig Jahr für Jahr durch den jeweiligen Gewinnverwendungsbeschluss in der Mitgliederversammlung. Die Reserve zum Stichtag 31.12.2023 beträgt 89,36 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr (im Vorjahr 85,70 Euro). Der Bilanzausweis per 31.12.2023 ist 9,659 Millionen Euro.

**Bauerneuerungsrücklage // in Millionen**



Die Richtlinie „Frankfurter Programm zur Modernisierung des Wohnungsbestandes“ der Stadt Frankfurt am Main ermöglicht schon seit längerem die Förderung von Maßnahmen wie beispielsweise zur energetischen Modernisierung oder zur Ergänzung des Wohnungsbestandes durch Um- und Ausbau oder Umwandlungen von Gewerbe zu Wohnen. Derzeit ist eine Fortschreibung und Weiterentwicklung geplant. Im Rahmen eines Runden Tisches wurden die geplanten Änderungen vorgestellt und diskutiert.

Zusammenfassend lässt sich nach Einschätzungen des VdW südwest festhalten, dass das Programm mit den vorliegenden Änderungen nicht zur notwendigen signifikanten Steigerung von ambitionierten Modernisierungsmaßnahmen in den Milieuschutzgebieten führen wird. Wir hoffen, dass künftige Richtlinien praxisnah, flexibel und bedarfsorientiert ausgestaltet werden, damit eine Unterstützung der JuBa Genossenschaft bei der Bestandserhaltung ermöglicht wird.

## 5. Vermietung

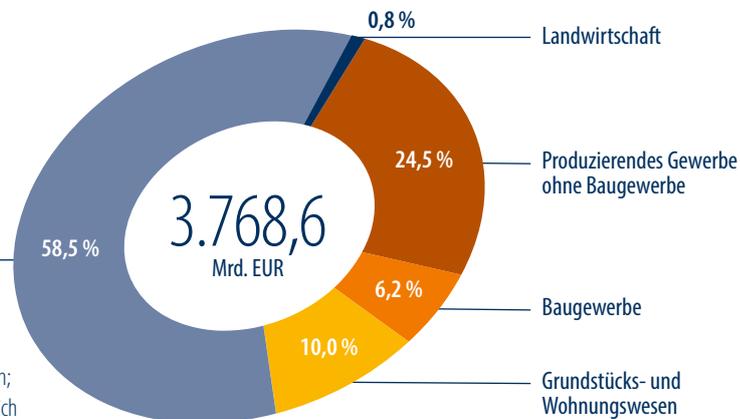
Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 Prozent. Neben den hohen Preisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsen. Das Neubauziel der amtierenden Bundesregierung von 400.000 Wohnungen wird angesichts der derzeitigen Konstellation in den kommenden Jahren deutlich verfehlt werden.

### Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2023, nominal

Dienstleistungen ohne Grundstücks- und Wohnungswesen

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



Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumstarken Regionen in den vergangenen 15 Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Im Land Hessen fehlten Ende 2022 rund 63.000 Wohnungen für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Dies entspricht der Wohnungsbauleistung von drei Jahren. Angesichts der bundesweiten weiterhin hohen Zuwanderung, wohl auch in Hessen, bei rückläufigem Wohnungsbau muss für die nächsten Jahre von einem weiter ansteigenden Defizit ausgegangen werden. Deutliche Wohnungsdefizite im Ballungsraum Rhein-Main dürften inzwischen auch die wirtschaftliche Entwicklung beeinträchtigen, da sie den Zuzug dringend benötigter Arbeitskräfte limitieren.



**Siebenbürgenstraße 13 – 15**  
Baujahr 1965

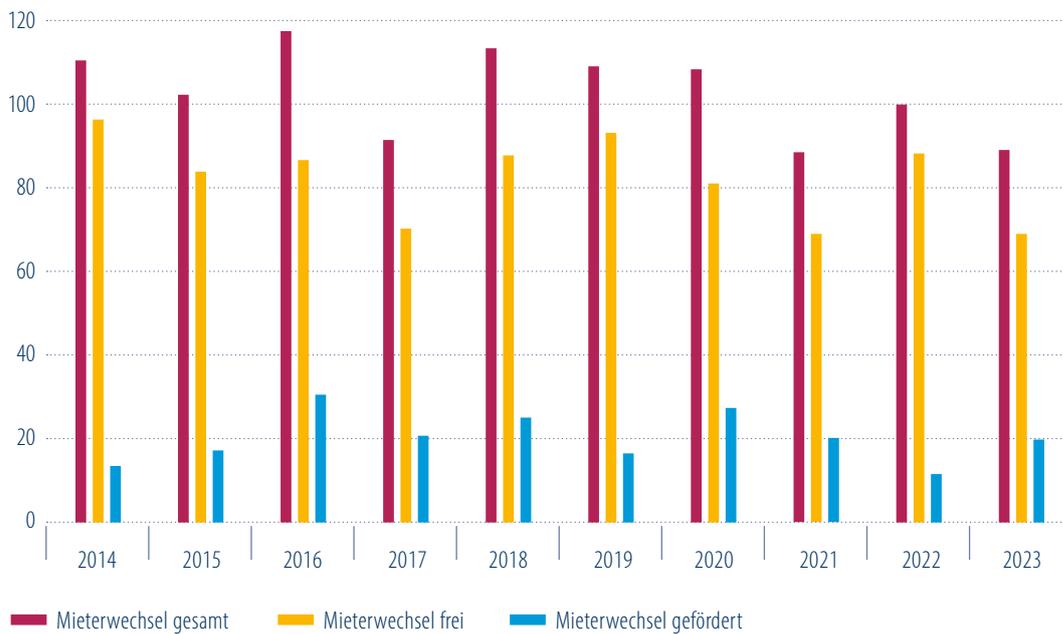


Für unsere Standorte Frankfurt am Main und Weiterstadt haben wir keinen „echten“ Leerstand zu verzeichnen. Beide Standorte liegen in Regionen des stetigen Wachstums an Wohnungsbedarf. Somit ist eine Weitervermietung unserer freien Wohnungen grundsätzlich gewährleistet. Auch vor allem unsere modernisierten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



Vor allem bedingt durch unser Geschäftsmodell war von der Nachfragerseite unser Wohnungsbestand immer begehrt. Unsere Fluktuationsrate lag im Jahr 2023 bei 5,93 Prozent (im Vorjahr 6,77 Prozent). Im abgeschlossenen Wirtschaftsjahr fanden 89 Wohnungswechsel (im Vorjahr 100) und 35 Mieterwechsel (im Vorjahr 27) bei Garagen, Stellplätzen oder Ähnlichem statt. Hiervon waren 18 Wohnungswechsel mit öffentlicher Belegung (im Vorjahr 12).

### Mieterwechsel



Bei einer weitergehenden Betrachtung der Gründe für einen Mieterwechsel fanden diese hauptsächlich durch Mehrwohnraumbedarf, Arbeitsortwechsel oder Generationsumzüge statt. Bemerkenswert für uns, dass keine Umzüge aufgrund von zu hohen Mieten erfolgten. Jedoch bewirkt jede Fluktuation Folgeaufwendungen im Rahmen von Instandhaltungs- und Akquisekosten.

In den wachsenden Regionen und vor allem in den überdurchschnittlich starken wachsenden Großstädten erfolgten in den letzten Jahren deutliche Mietsteigerungen. Unter den sieben größten Metropolen Deutschlands zeigte Berlin bisher den höchsten Anstieg bei inserierten Mieten für Wiedervermietungen. Zwischen 2010 und 2022 haben sich die Preise bei Mietwohnungsinseraten verdoppelt. Unter den Metropolen folgen mit etwas Abstand München (72 Prozent), Stuttgart (67 Prozent) sowie Frankfurt am Main (58 Prozent).

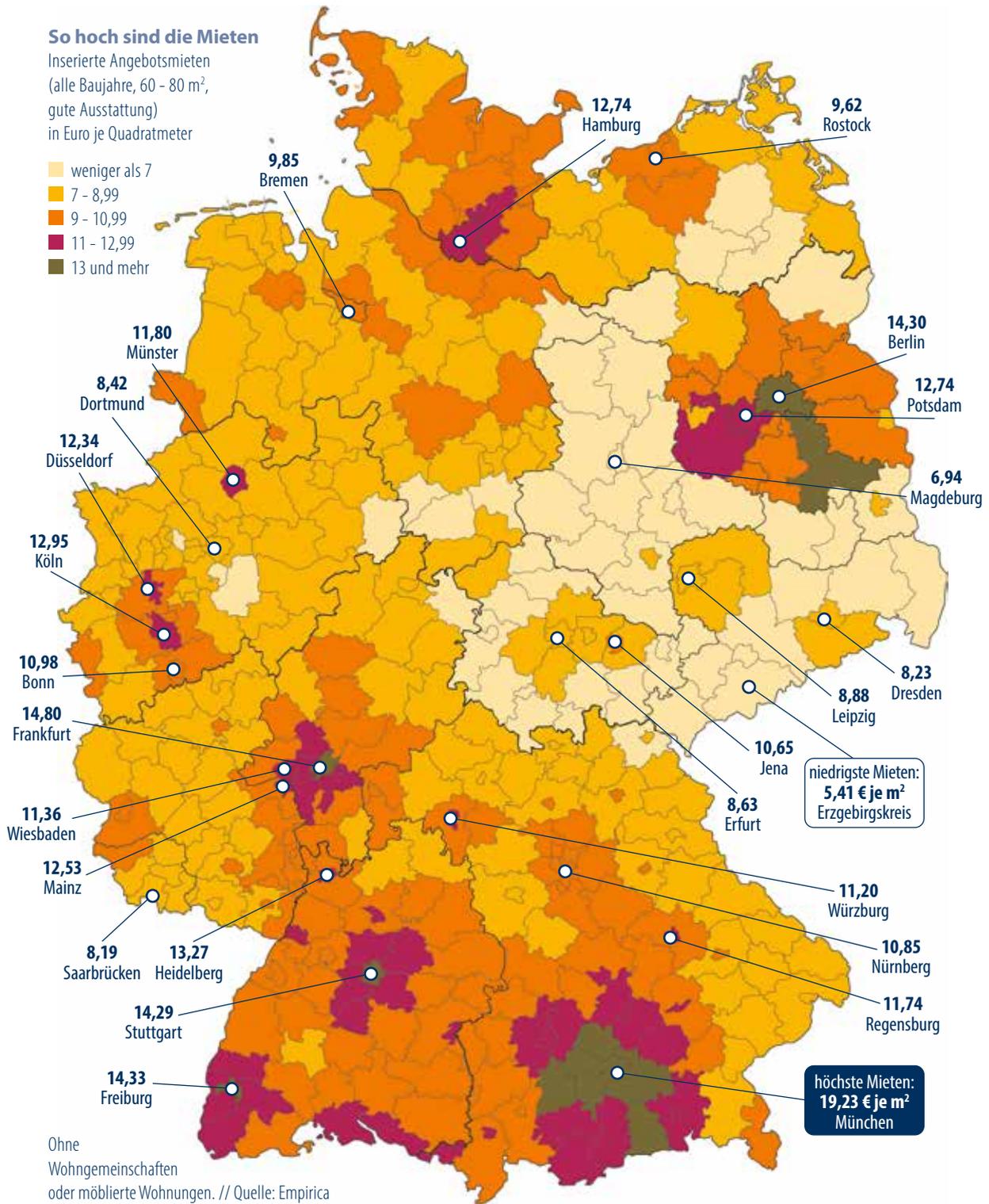
**Wilhelmshöher Straße 47 – 55**  
Baujahr 1955



### So hoch sind die Mieten

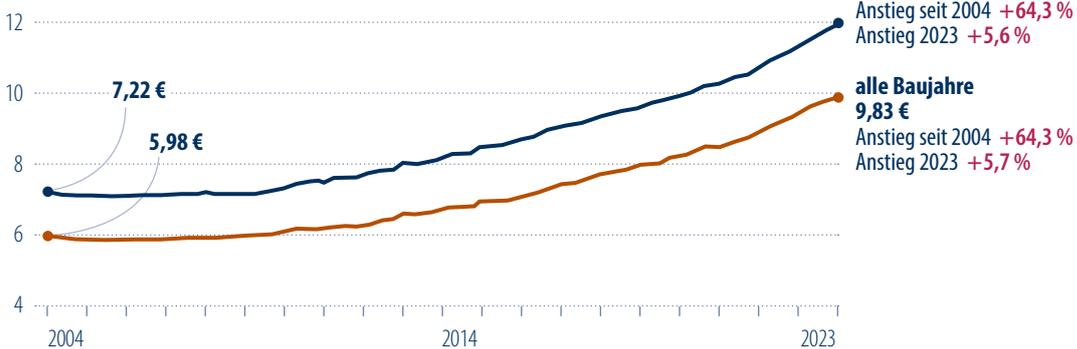
Inserierte Angebotsmieten  
(alle Baujahre, 60 - 80 m<sup>2</sup>,  
gute Ausstattung)  
in Euro je Quadratmeter

- weniger als 7
- 7 - 8,99
- 9 - 10,99
- 11 - 12,99
- 13 und mehr



### Mietwohnungen in Deutschland kosten immer mehr

Kaltmieten in Euro je Quadratmeter und Veränderung in Prozent

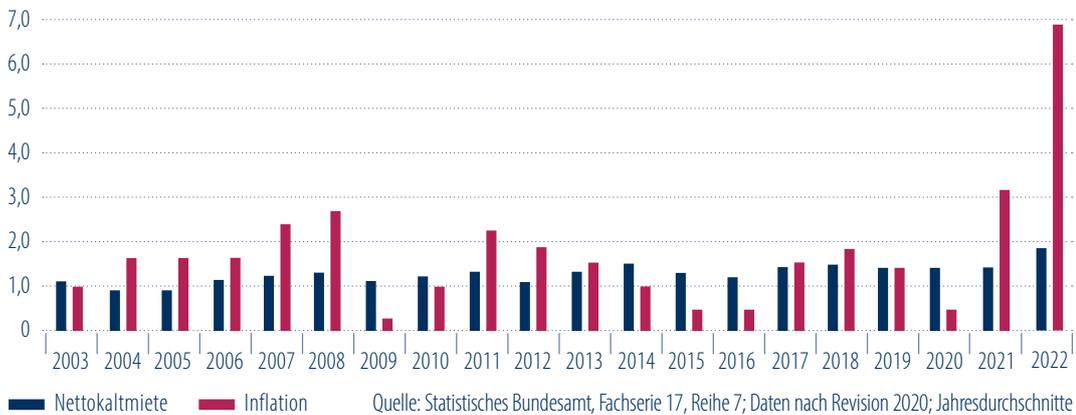


Die Bestandsmieten in bestehenden Mietverhältnissen haben sich im Vergleich zu den Neu- und Wiedervermietungs-mieten in den letzten Jahren deutlich moderater entwickelt. Für einen Teil der Bestandsmieter, vor allem in den dynamischen Großstädten, ist die derzeitige Wohnsituation damit alternativlos geworden. Experten sprechen sogar von einem Lock-in-Effekt, da die Mietbelastung bei jedem Wohnungswechsel sehr deutlich steigen würde.

### Entwicklung der Bestandsmieten in Deutschland 2003 – 2022

im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten, Verbraucherpreisindex

Veränderung zum Vorjahr in %

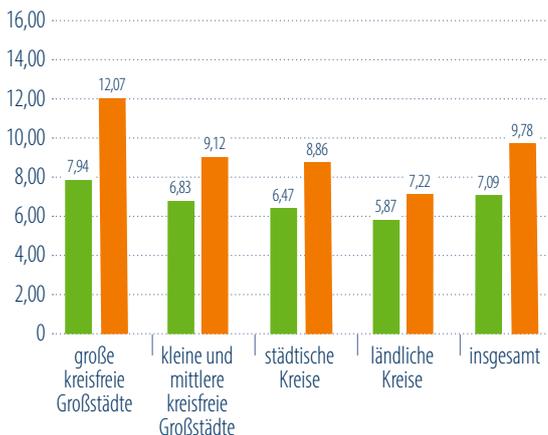


Die jährlichen Steigerungsraten des Nettokaltmietenindex des Statistischen Bundesamtes, der im Wesentlichen die Entwicklung der Bestandsmieten abbildet, lagen im Zeitraum von 2016 bis 2022 zwischen 1,1 und 1,8 Prozent. Im Jahr 2022 erfolgte ein Anstieg von 1,8 Prozent. Damit bremste die Mietentwicklung im Bestand die allgemeine Teuerungsratespürbar ab. Die Inflation erreichte im Jahr 2022 einen Durchschnittswert von 6,9 Prozent. Nach Auswertungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung stiegen die Mieten im Jahr 2022 durchschnittlich auf 9,66 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

### Erst- und Wiedervermietungs-mieten der GdW-Unternehmen deutlich günstiger als Mietpreisniveau in Online-Portalen

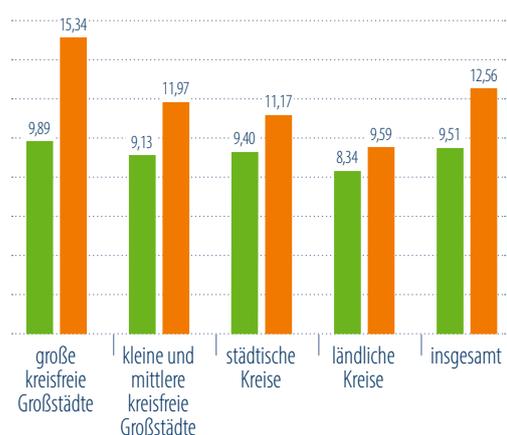
#### Wiedervermietung

Euro/m<sup>2</sup>



#### Erstvermietung

Euro/m<sup>2</sup>



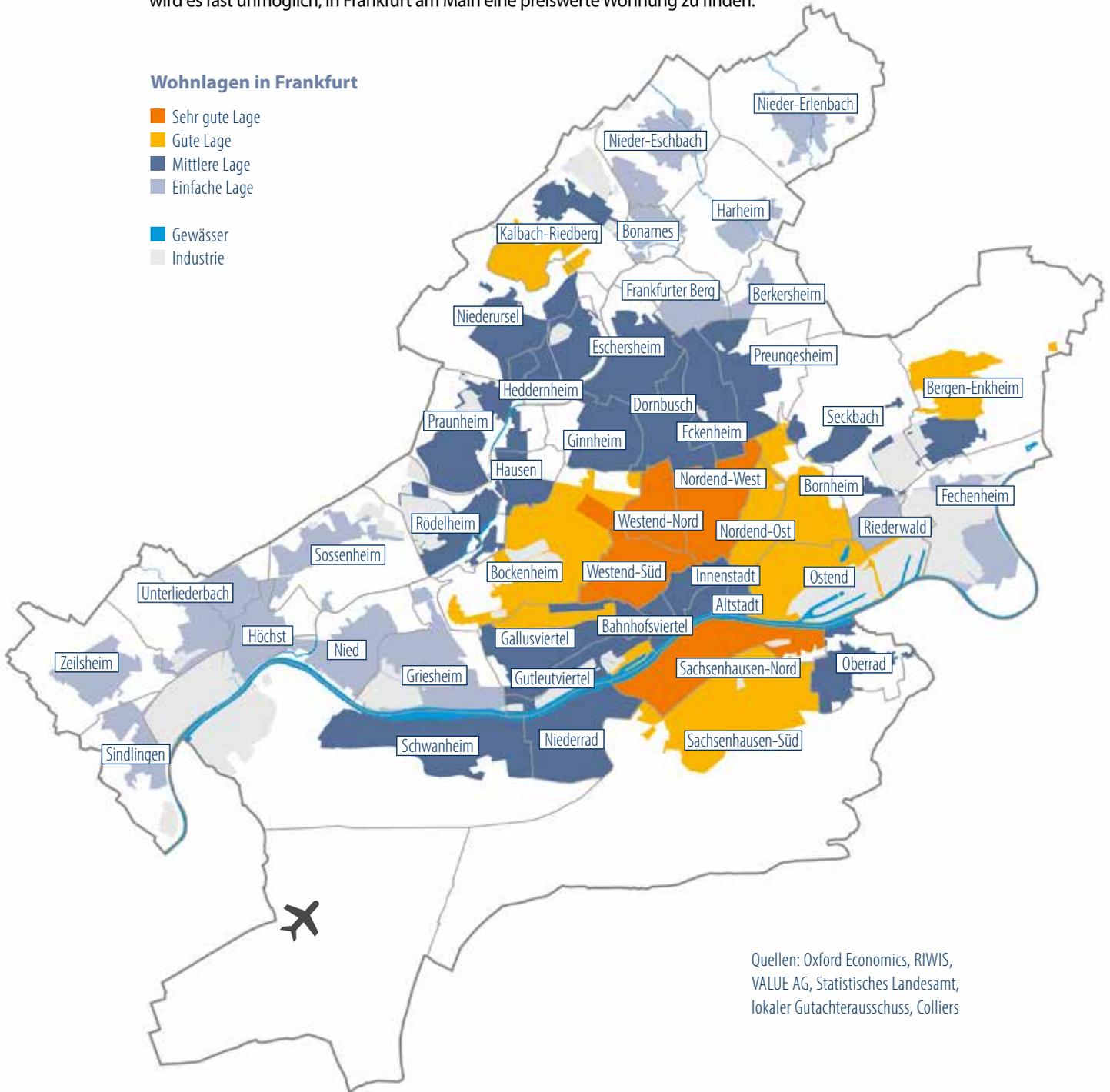
Datenbasis: GdW-Unternehmensbefragung Erst- und Wiedermietungs-mieten 1. Halbjahr 2022, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH. Anmerkungen: Es gehen nur die Kreise ein, für die Mietdaten der GdW-Unternehmen vorliegen und dabei mindestens 20 Wohnungen mit Wiedervermietungen erfasst wurden und ein Gewichtungsfaktor für 2022 vorliegt (212 von 401 Kreisen). Gewichtung der GdW-Wiedermietungs-mieten mit den GdW-Wohnungsbeständen 2022 insgesamt. Gewichtung der BBSR-Angebots-mieten mit Geschosswohnungsbeständen 2018 insgesamt.

Die Nettokaltmieten sind bei den im GdW organisierten Unternehmen von 2021 auf 2022 auf 7,09 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gestiegen. In den großen kreisfreien Großstädten erreichen die Wiedervermietungs-mieten durchschnittlich 7,94 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Das Mietpreisniveau für große kreisfreie Großstädte in Online-Portalen beträgt 12,07 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Vergleich dazu liegt die GdW-Miete deutlich unter der durchschnittlichen Miete.



**Eckenheimer  
Landstraße 274 – 276**  
Baujahr 1961

Rund dreiviertel der Frankfurterinnen und Frankfurter wohnen zur Miete. Aus dem Vorgenannten ableitend wird es fast unmöglich, in Frankfurt am Main eine preiswerte Wohnung zu finden.



Quellen: Oxford Economics, RIWIS, VALUE AG, Statistisches Landesamt, lokaler Gutachterausschuss, Colliers

Mieten	Sehr gute Lage	Gute Lage	Mittlere Lage	Einfache Lage	Trend
Bestandsobjekte Wiedervermietung in €/m <sup>2</sup>	17,00 – 33,00	15,50 – 25,00	12,00 – 17,00	9,50 – 13,00	↗
Neubauobjekte Erstvermietung in €/m <sup>2</sup>	20,00 – 35,00	19,00 – 27,00	16,00 – 24,00	13,00 – 18,50	↗

↗ leicht positiv

Die Mieten in den Großstädten steigen trotz der Mietpreisbremse. Umso wichtiger ist das genossenschaftliche Wohnen, das eine nachhaltige Preispolitik auf Dauer bietet.

Die JuBa Genossenschaft erhob zum 31. Dezember 2023 eine durchschnittliche monatliche Nettomiete von rund 558,16 Euro für eine Wohnung. Dabei betrug die durchschnittliche Kaltmiete 7,76 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat (im Vorjahr 7,63 Euro). Die Erhöhung über 1,70 Prozent basiert auf notwendige Mietanpassungen in bestehenden Mietverhältnissen aufgrund von gesetzlichen Vorschriften unter Wahrung

des genossenschaftlichen Auftrages sowie bei Neuvermietung in Anlehnung des Mietspiegels der Stadt Frankfurt am Main unter Beachtung eventueller Modernisierungen und der Neubauwohnungen im Erstbezug.

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

Im Unterschied zur moderaten Entwicklung der Nettokaltmieten schlugen sich die Betriebskosten mit deutlichen Preissteigerungen im Budget der Mieter nieder. Durch die teils enormen Energiepreissteigerungen infolge des Krieges Russlands gegen die Ukraine mussten viele GdW-Unternehmen ihre Vorauszahlungen für die warmen Betriebskosten anheben. Demgegenüber konnte die JuBa Genossenschaft diese konstant halten.

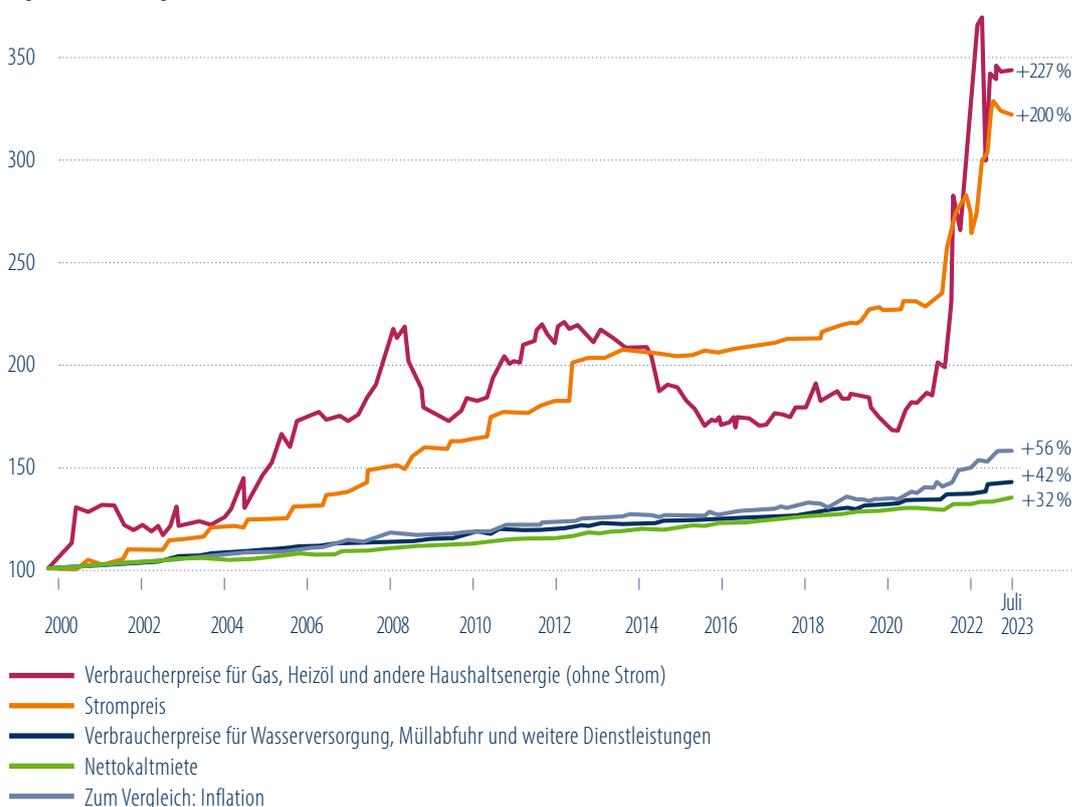
Entsprechend der hohen Inflation sind auch die Preise für die kalten Nebenkosten deutlicher gestiegen als in den Vorjahren. Die Mieter in den GdW-Beständen mussten für die kalten Betriebskosten im Jahr 2022 durchschnittlich 1,74 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche vorauszahlen. Der Anstieg um 5,7 Prozent lag hier aber noch unterhalb der allgemeinen Preissteigerung.

Die größten Preiserhöhungen für die Mieten sind durch steigende Energiekosten, Stromkosten und Steuern entstanden. Der flüssige Brennstoff Gas, mit dem fast ausschließlich alle JuBa Liegenschaften versorgt werden, stieg über den gesamten Zeitraum 2000 bis Juli 2023 um 285 Prozent. Die Stromkosten, die meistens direkt mit den Anbietern abgerechnet werden, kletterten seit dem Jahr 2000 um ganze 200 Prozent. Die moderate Steigerung der kalten Betriebskosten, zu denen unter anderem Wasserversorgung, Müllabfuhr, Steuern und andere Dienstleistungen gehören, betrug 42 Prozent. Demgegenüber steht die allgemeine Teuerung in diesem Zeitraum mit 56 Prozent. Aber auch die Nettokaltmieten stiegen dagegen nur um 35 Prozent, und das bei einer Inflation von 66 Prozent.

### 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 %

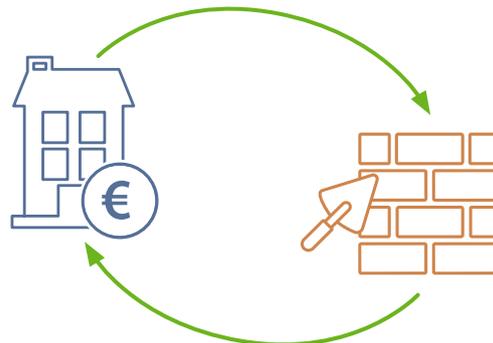


Zum 31. Dezember 2023 betrug die durchschnittliche monatliche Vorauszahlung für die Betriebs- und Wärmekosten einer Wohnung bei der JuBa Genossenschaft rund 175,77 Euro. Unter Beachtung der durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmiete lag die zu entrichtende Bruttomiete durchschnittlich bei 733,93 Euro und entsprach 10,20 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Die Werte basieren auf einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 71,93 Quadratmeter Wohnfläche.

### Nettokaltmiete und Vorauszahlungen für warme und kalte Betriebskosten bei Unternehmen im GdW 2010-2022



Auch mit den Investitionen in die Modernisierung und die Instandhaltung in unseren Beständen halten wir das Wohnen weiterhin bezahlbar. Trotzdem bestreiten wir gerade diese Investitionen ausschließlich aus den Mieteinnahmen. Das professionelle Vermietungsmanagement aus diesem internen Kreislauf ist Teil unserer Nachhaltigkeitsstrategie.



### 6. Mitgliedswesen

Die Wohnungsbaugenossenschaft der Justizangehörigen Frankfurt e.G. hat in den 75 Jahren ihres Bestehens eine beeindruckende Erfolgsgeschichte geschrieben. Als Vorreiter für soziales Engagement und preisgünstigen Wohnraum hat die JuBa vielen Justizangehörigen, Landesbediensteten und Mitgliedern eine sichere und lebenswerte Wohnmöglichkeit geboten.





**Georg-Treser-Straße 40 – 44**  
Baujahr 1967

Wir haben uns stets den Herausforderungen gestellt. Wir haben uns immer den Bedürfnissen unserer Mitglieder angepasst. Wir haben unsere Werte und Grundsätze nicht aus den Augen verloren. Daran konnten und können wir heute noch, wie auch damals, durch die gemeinsame Stärke der Mitglieder, der Organe und der Mitarbeitenden festhalten. Deswegen setzen wir uns auch in Zukunft für eine nachhaltige, soziale und zukunftsfähige Wohnraumversorgung unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit ein.



Unser Bestreben ist die Versorgung unserer Mitglieder mit preiswertem und sicherem Wohnraum. Dies bedeutet, den bestehenden Wohnraum stets den Bedürfnissen unserer Mitglieder in allen ihren jeweiligen Lebenssituationen anzupassen und vor allem das Nutzungsverhältnis auf Dauer zu erhalten. Nachhaltigkeit gepaart mit Wirtschaftlichkeit ist das Ziel. Darüber hinaus ergänzen wir unseren Versorgungsauftrag um besondere Dienstleistungen rund um das Wohnen.



Unsere Mitgliederbetreuung führte aufgrund der zahlreichen Beratungen und Unterstützungen zu einem allgemeinen Wohlwertgefühl. Unser Engagement zum Wohle unserer Gemeinschaft ist ein Teil des Ganzen. Es überzeugt durch das menschliche Miteinander.

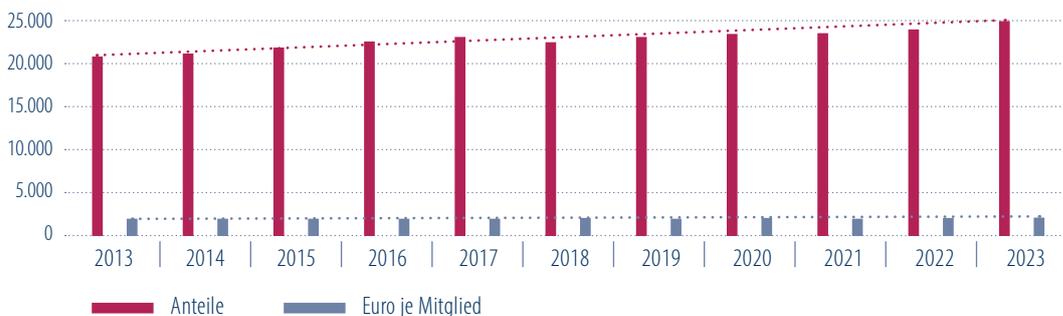


Neben dem Jubiläumsfest fand im Geschäftsjahr 2023 eine turnusgemäße Mitgliederversammlung statt. In dieser berichteten Aufsichtsrat und Vorstand über die Geschäftsaktivitäten des Jahres 2022 und gaben einen Ausblick auf die Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft. Im Rahmen der Veranstaltung wurden alle notwendigen Beschlüsse gefasst. Dieses sowie die rege Teilnahme sind der Beweis des vertrauensvollen Miteinanders der Gremien unserer Genossenschaft.



Das Mitgliedswesen ist im Tagesgeschäft in großer Abhängigkeit von der Fluktuation. Die Mieterwechsel beeinflussen die Zeichnung von Geschäftsanteilen erheblich. Dem Abgang von 45 Mitgliedern mit 542 Anteilen, davon unter anderem durch Tod von 13 Mitgliedern mit 117 Anteilen, stand ein Zugang von 99 Mitgliedern mit 1.577 Anteilen gegenüber. Es gehören unserer Genossenschaft nunmehr 1.823 Mitglieder mit 25.054 Anteilen an. Im Durchschnitt halten die verbleibenden Mitglieder rund 13,74 Anteile beziehungsweise 2.192,25 Euro (im Vorjahr 2.158,25 Euro) je Mitglied.

### Mitglieder Euro/Anteile



Die Mitgliederbetreuung ist naturgemäß defizitär, da hieraus keine Erlöse generiert werden. Diese Sparte aus unserem Satzungszweck zur Förderung der Gemeinschaft ist grundsätzlich nach sozialen und menschlichen Gesichtspunkten zu bewerten, sodass eine Erlösabsicht nur in einem eng begrenzten Maße legitim ist. Wir, die Verantwortlichen nebst den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, „schulden“ diese Art der Dienstleistung. Wir sind überzeugt vom menschlichen Miteinander und werden die Mitgliederbetreuung entsprechend unserer Grundvoraussetzung selbstverständlich sicherstellen.





**Ulmenstraße 5 – 9**  
Baujahr 1953

### III. Darstellung der Lage

#### 1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme im Geschäftsjahr 2023 beträgt 97.720.955,52 Euro. Das Vermögen gegenüber dem Vorjahr hat sich um 4,91 Millionen Euro erhöht. Diese Erhöhung resultiert hauptsächlich aus der Erhöhung des Anlagevermögens (5,8 Prozent) und der Verringerung des Umlaufvermögens (3,4 Prozent) durch hauptsächlich Reduzierung der Flüssigen Mittel aufgrund der regen Bautätigkeit.

Die Bilanzstruktur hat sich wie folgt entwickelt:

#### Bilanzstruktur

Aktiva	2023		2022		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Vermögensstruktur</b>						
Anlagevermögen	93.845,7	96,0	88.709,3	95,6	5.136,4	5,8
Umlaufvermögen	3.865,0	4,0	4.087,4	4,4	-222,4	-5,4
Rechnungsabgrenzungsposten	10,3	0,0	14,2	0,0	-3,9	-27,5
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>97.721,0</b>	<b>100,0</b>	<b>92.810,9</b>	<b>100,0</b>	<b>4.910,1</b>	<b>5,3</b>
Fremdmittel	76.824,7		72.121,2		4.703,5	6,5
Reinvermögen	20.896,3		20.689,7		206,6	1,0
Reinvermögen am Jahresanfang	20.689,7		19.925,2			
<b>Vermögenszunahme</b>	<b>206,6</b>	<b>1,0</b>	<b>764,5</b>			

Passiva	2023		2022		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Kapitalstruktur</b>						
Geschäftsguthaben	4.080,6		3.984,4		96,2	2,4
Rücklagen	16.650,2		16.037,8		612,4	3,8
Unverteilter Bilanzgewinn Vorjahr	0,0		0,0		0,0	0,0
Bilanzgewinn	165,5		667,5		-502,0	-75,2
<b>Eigenkapital</b>	<b>20.896,3</b>	<b>21,4</b>	<b>20.689,7</b>	<b>22,3</b>	<b>206,6</b>	<b>1,0</b>
Rückstellungen	942,4	1,0	295,2	0,3	647,2	219,2
Dauerverbindlichkeiten	69.911,3	71,5	64.234,9	69,2	5.676,4	8,8
Andere Verbindlichkeiten	5.971,0	6,1	7.591,1	8,2	-1.620,1	-21,3
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>75.882,3</b>	<b>77,7</b>	<b>71.826,0</b>	<b>77,4</b>	<b>4.056,3</b>	<b>5,6</b>
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamtkapital</b>	<b>97.721,0</b>	<b>100,0</b>	<b>92.810,9</b>	<b>100,0</b>	<b>4.910,1</b>	<b>5,3</b>

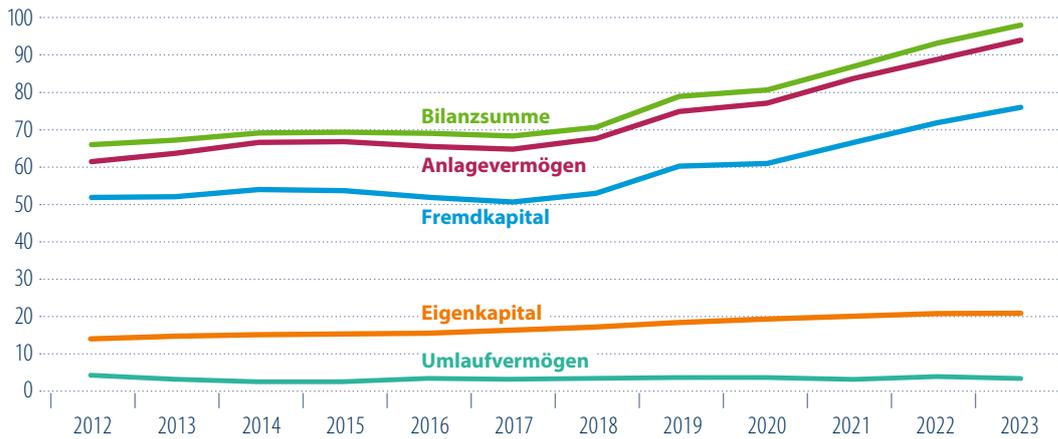
Im Jahr 2023 sind Herstellungskosten für fertiggestellte (aktivierte), für im Bau befindliche und für vorbereitende Maßnahmen (Neubau und Großmodernisierung) angefallen. Im Ergebnis führten die bilanzierten Aufwendungen mit 7,44 Millionen Euro und die dem gegenüberstehenden linearen Abschreibungen über 2,31 Millionen Euro zu einem Wertezuwachs im Anlagevermögen in Höhe von 5,13 Millionen Euro.

Das Umlaufvermögen weist durch die aktive Bautätigkeit eine Verringerung um 222,4 T€ aus. Die anderen Bilanzposten blieben dagegen relativ konstant.

**Dresdener Straße 2, 2a**  
Baujahr 1986



Millionen im Jahr



Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder unserer Genossenschaft beträgt 3.996,5 T€ (im Vorjahr 3.820,1 T€). Wiederrum konnten wir einen Wertezuwachs in Höhe von 176,4 T€ verzeichnen. Die sehr wichtige Ausrichtung zur Stärkung des Eigenkapitals war im Jahr 2023, wie im Vorjahr auch, erfolgreich. Stichtagsbezogen hat sich das Geschäftsguthaben um 96,2 T€ erhöht (im Vorjahr 20,1 T€).

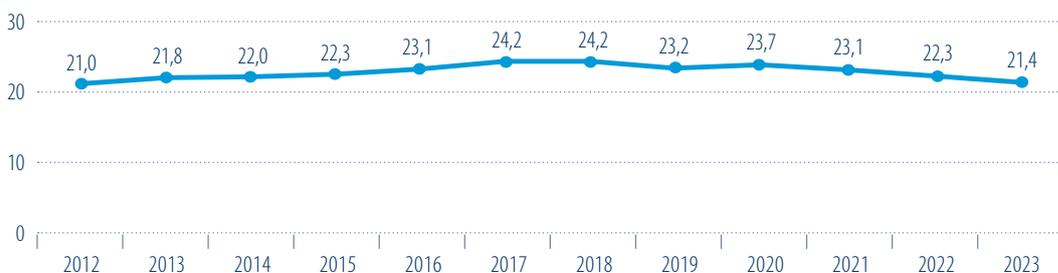
Im Berichtsjahr 2023 beträgt der Bilanzgewinn:

	Euro
Jahresüberschuss 2023	185.476,69
Einstellung in die gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	20.000,00
<b>Bilanzgewinn 2023</b>	<b>165.476,69</b>

Wieder konnten wir ein Wachstum generieren. Demnach erreicht die Eigenkapitalquote 21,38 Prozent (im Vorjahr 22,29 Prozent).

### Eigenkapital-Quote

in %



Die Eigenkapitalrentabilität ist ebenfalls weiterhin positiv. Es wurde seit 2018 (4,2 Prozent) über 2019 (7,2 Prozent), 2020 (3,6 Prozent), 2021 (4,6 Prozent) und 2022 (3,6 Prozent) wieder ein positiver Zinssatz (0,89 Prozent) erreicht. Die Quote festigt das wirtschaftliche Handeln und die Nachhaltigkeit im Sinne des Unternehmenszwecks.

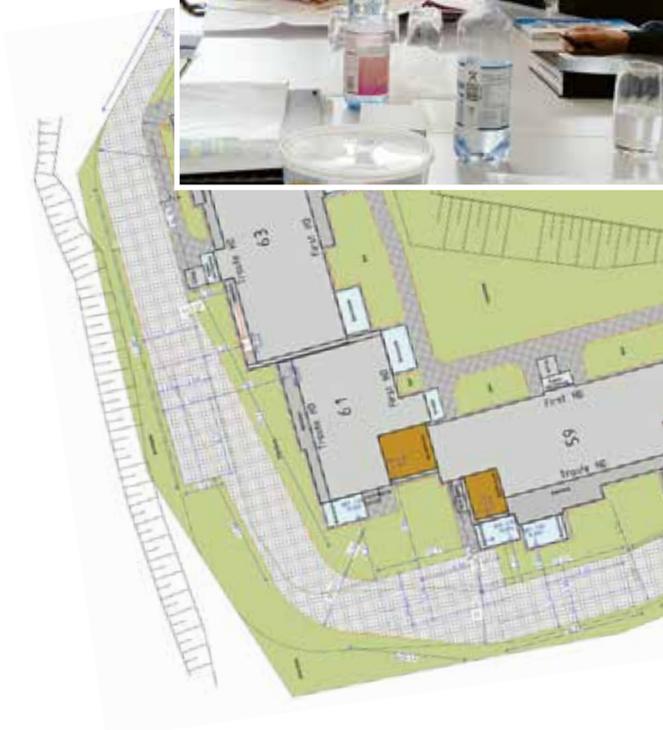
Die Dauerverbindlichkeiten beinhalten die langfristigen Schulden gegenüber Kreditinstituten und Kommunen, mit denen unsere Bestände gebaut beziehungsweise modernisiert wurden. Unter Beachtung der planmäßigen Tilgungen in Höhe von 2.819,9 T€ betrug der Wertezuwachs 5.676,4 T€ (im Vorjahr 4.403,3 T€).

Die anderen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind vor allem dem Tagesgeschäft mit der Bewirtschaftung und der Entwicklung des Bestandes geschuldet. Hauptsächlich ist die Minderung aufgrund des Stichtagsprinzips durch den Rückgang der Bautätigkeit erfolgt.

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

	2019	2020	2021	2022	2023
Eigenkapital je Quadratmeter Nutzfläche	175,58 €	178,62 €	186,36 €	192,46 €	190,32 €
Geschäftsguthaben je Quadratmeter Wohnfläche	34,84 €	35,35 €	35,53 €	36,11 €	36,98 €
Langfristiges Fremdkapital je Quadratmeter Nutzfläche	536,75 €	532,60 €	548,80 €	588,01 €	626,54 €
Anlagendeckungsgrad	98,96 %	98,56 %	92,80 %	92,59 %	93,38 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,96 %	2,03 %	2,11 %	1,79 %	1,17 %
Return on Investment	1,68 %	0,85 %	1,05 %	0,80 %	0,19 %
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren	19,3	22,3	21,0	22,6	28,3

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



## 2. Finanzlage

Die Finanzlage bestimmt, neben der Ertrags- und Vermögenslage, die wirtschaftliche Lage des Unternehmens. Letztendlich beschreibt sie die Fähigkeit des Unternehmens, seine fälligen Zahlungsverpflichtungen jederzeit uneingeschränkt und termingerecht erfüllen zu können. Insofern spiegelt die Finanzlage ein Bild zur Liquidität und zur finanziellen Stabilität wider.

Die Finanzlage der JuBa Genossenschaft weist geordnete Verhältnisse auf. Die Mittelherkunft und Mittelverwendung aus der Bilanz 2023 ergibt sich wie folgt:

Aktiva	2023	2022	Veränderungen	
	T€	T€	Mittelverwendung	Mittelherkunft
			T€	T€
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	4,1	8,0		3,9
<i>Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte m. Wohnbauten</i>	88.820,3	77.849,3	10.971,0	
<i>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten</i>	1.403,6	1.503,6		100,0
<i>Grundstücke ohne Bauten</i>	490,1	490,1	0,0	
<i>Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>	163,5	129,8	33,7	
<i>Anlagen im Bau</i>	2.166,7	8.233,3		6.066,6
<i>Bauvorbereitungskosten</i>	797,5	495,1	302,4	
<i>Unfertige Leistungen</i>	3.082,4	2.488,7	593,7	
<i>Forderungen aus Vermietung</i>	35,5	26,1	9,4	
<i>Sonstige Vermögensgegenstände</i>	460,4	180,3	280,1	
<i>Flüssige Mittel</i>	286,7	1.392,4		1.105,7
<i>Andere Rechnungsabgrenzungsposten</i>	10,2	14,2		4,0
<b>Bilanzsumme Aktiva:</b>	<b>97.721,0</b>	<b>92.810,9</b>	<b>12.190,3</b>	<b>7.280,2</b>

Passiva	2023	2022	Veränderungen	
	T€	T€	Mittelverwendung	Mittelherkunft
			T€	T€
<i>Geschäftsguthaben der mit Ablauf des GJ ausgeschiedenen Mitglieder</i>	81,0	162,6	81,6	
<i>Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder</i>	3.996,5	3.820,1		176,4
<i>Geschäftsguthaben aus gekündigten Geschäftsanteilen</i>	3,2	1,8		1,4
<i>Gesetzliche Rücklage</i>	1.975,0	1.955,0		20,0
<i>Bauerneuerungsrücklage</i>	9.658,6	9.066,1		592,5
<i>Andere Ergebnisrücklagen</i>	5.016,6	5.016,6		0,0
<i>Jahresüberschuss / -fehlbetrag</i>	185,5	742,5	557,0	
<i>Einstellungen in Ergebnisrücklagen</i>	-20,0	-75,0		55,0
<i>Steuerrückstellungen</i>	0,0	0,0		0,0
<i>Sonstige Rückstellungen</i>	942,4	295,2		647,2
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	69.795,9	65.186,5		4.609,4
<i>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</i>	1.119,2	1.137,9	18,7	
<i>Erhaltene Anzahlungen</i>	3.168,1	3.042,1		126,0
<i>Verbindlichkeiten aus Vermietung</i>	34,9	80,9	46,0	
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	1.725,1	2.350,5	625,4	
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	39,0	28,1		10,9
<b>Bilanzsumme Passiva:</b>	<b>97.721,0</b>	<b>92.810,9</b>	<b>1.328,7</b>	<b>6.238,8</b>

Der Anteil des Selbstfinanzierungsspielraums beträgt nach den Berechnungen zum Cashflow 2.469,0 T€ (im Vorjahr 2.849,4 T€). In Höhe dieses Betrages könnte unsere Genossenschaft Investitionen mit Eigenmitteln tätigen. Dabei wären keine Darlehen oder ähnliches am Kapitalmarkt erforderlich. Unter Beachtung des Verhältnisses Eigen- zu Fremdkapitaleinsatz mit 40 zu 60 Prozent könnte zum Beispiel eine Investition in eine Großmodernisierungsmaßnahme mit rund 6.172,5 T€ Gesamtvolumens möglich sein.

Im Jahr 2023 zeigten die Berechnungen nach den Fristigkeiten der Finanzlage insgesamt folgende Verhältnisse:

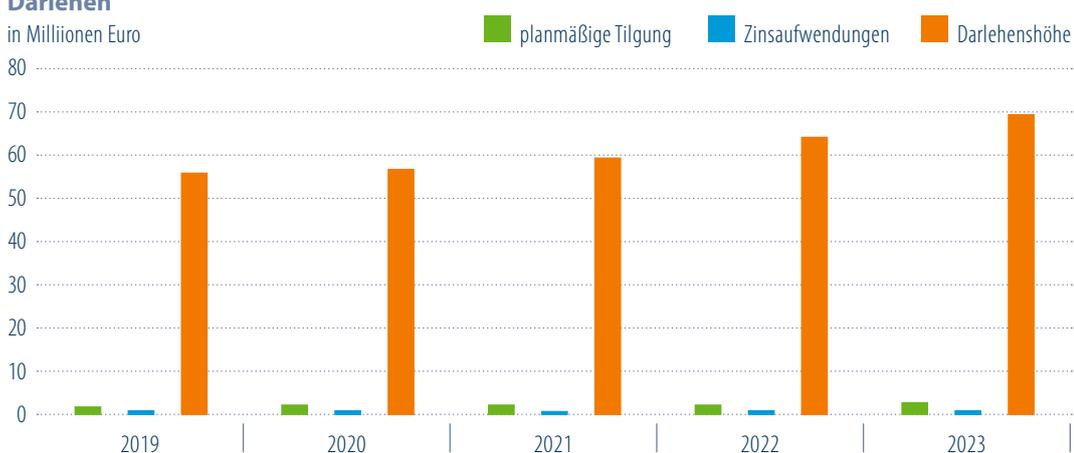
	2023 T€	2022 T€	Veränderungen T€ %	
<b>Langfristiger Bereich</b>				
Vermögenswerte	93.845,8	88.709,3	5.136,5	5,79
Finanzierungsmittel	70.915,2	65.318,4	5.596,8	8,57
Unter-/Überdeckung	22.930,6	23.390,9	-460,3	-1,97
<b>Kurzfristiger Bereich</b>				
Finanzmittelbestand (flüssige Mittel)	286,7	1.392,4	-1.105,7	-79,41
Übrige kurzfristige realisierbare Vermögensgegenstände	3.588,5	2.708,9	879,6	32,47
Kurzfristige Verpflichtungen	4.967,0	6.507,6	-1.540,6	-23,67
Unter-/Überdeckung	-1.091,8	-2.406,3	1.314,5	-54,63
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>21.838,8</b>	<b>20.984,6</b>	<b>854,2</b>	<b>4,07</b>

Es bestanden im Jahr 2023 Kontokorrentkreditlinien in Höhe von 3,4 Millionen Euro. Die Kreditlinien wurden an 42 Tagen für die Bauzwischenfinanzierung in Anspruch genommen. Die Zahlungsfähigkeit der JuBa Genossenschaft war im Berichtsjahr stets vollumfänglich gegeben.

Im Rahmen des Darlehensportfolios wurden keine Darlehen neu prolongiert und drei Darlehen in Verbindung mit der Bautätigkeit neu aufgenommen. Daneben wurden ein Darlehen durch Auslauf der Zinsbindungsfrist umfinanziert und sogenannte Tilgungszuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) an uns ausgekehrt. Bedingt durch den jeweiligen Baufortschritt unserer Baumaßnahmen erfolgte ein Zufluss an Finanzmitteln über 8,32 Millionen Euro. Unser Darlehensportfolio trägt eventuellen Risiken in seiner Aufstellung zur Minimierung von Konditions gültigkeiten von Darlehensgebern vollkommen Rechnung. Dieses gilt auch für eine eventuelle Abhängigkeit von einem Kreditgeber.

## Darlehen

in Millionen Euro



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

Die Ableitung des geldrechnungsmäßigen Ergebnisses aus dem Jahresüberschuss 2023 schließt mit:

	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€
Wirtschaftlicher Überschuss	1.282,0	661,7	902,4	709,0	161,2
Abschreibungen (insgesamt) / Geldbeschaffungskosten	1.584,8	1.878,2	1.936,2	2.169,7	2.307,8
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-1.818,4	2.128,7	2.310,8	2.584,3	2.819,9
<b>Mehreinnahme</b>	<b>1.048,4</b>	<b>411,2</b>	<b>527,7</b>	<b>291,4</b>	<b>-350,9</b>

Die Minderung ergibt sich durch höhere Tilgungsleistungen bei gleichzeitig höheren Zinsaufwendungen durch die Bautätigkeit. Aber vor allem das gute Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung führte zu einer Kompensation.

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



### 3. Ertragslage

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

Wir können gemäß § 2 unserer Satzung innerhalb der Immobilienwirtschaft an sämtlichen Sparten partizipieren. Wie in den Vorjahren auch, wird der gesamte Verwaltungsaufwand aus dem Berichtsjahr weiterhin auf drei Leistungsbereiche verrechnet. Die Ableitung hierbei erfolgt aus der Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Gegebenheiten. Der Jahresüberschuss beträgt 185.476,69 Euro und setzt sich wie folgt zusammen:

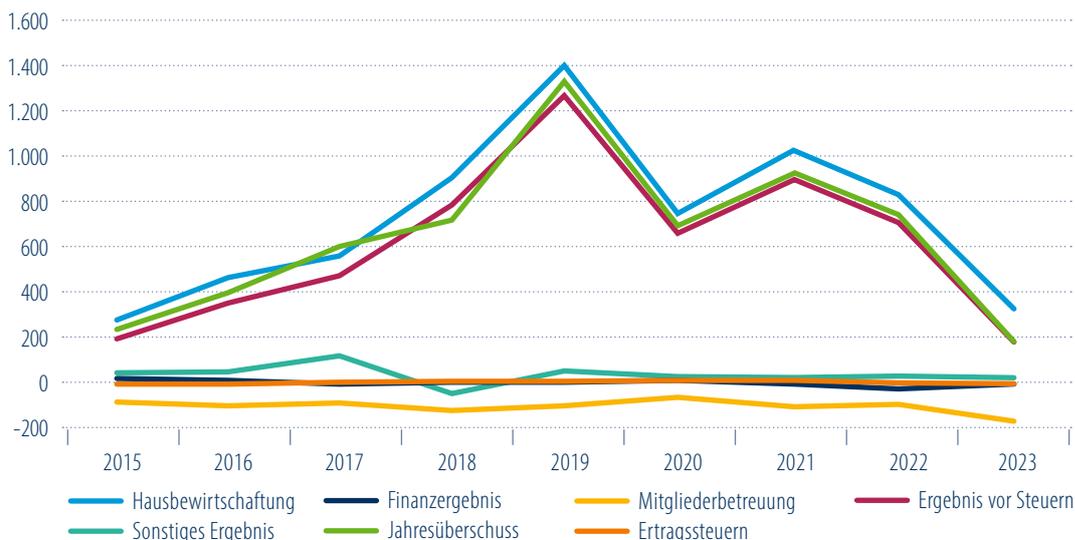
	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€
Hausbewirtschaftung	1.395,2	732,7	1.015,5	823,5	331,0
Finanzergebnis	-3,0	1,6	-9,2	-20,9	-3,7
Mitgliederbetreuung	-110,2	-72,6	103,9	-93,6	-166,1
Sonstiges Ergebnis	47,1	20,4	16,6	33,5	24,3
Ergebnis vor Steuern	1.329,1	682,1	918,9	742,5	185,5
Ertragsteuern	0,00	0,00	-0,3	0,00	0,00
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.329,1</b>	<b>682,1</b>	<b>918,6</b>	<b>742,5</b>	<b>185,5</b>

**Stettinerstraße 36 – 38**  
Baujahr 1964



## Wirtschaftliches Ergebnis

in T€



Im Berichtsjahr sind leistungsbezogene Aufwendungen aus Vorjahren, Erträge aus der Nachaktivierung von Herstellungskosten und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie aus sonstigen betrieblichen Erträgen im sonstigen Ergebnis verrechnet worden. Dabei wurden Aufwendungen nur für sonstige betriebliche Aufwendungen berücksichtigt, die nicht dem Leistungsbereich Hausbewirtschaftung und der Mitgliederbetreuung zuzuordnen waren.

### a) Hausbewirtschaftung

Im Geschäftsjahr 2023 wurden 13,13 Millionen Euro (im Vorjahr 11,93 Millionen Euro) an Erlösen aus der Hausbewirtschaftung erzielt. Die Erlösposition umfasst dabei inhaltlich:

	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€
Vermietungserträge	8.646,8	8.918,6	9.484,2	9.684,7	10.060,6
Erträge aus abgerechneten Umlagen	2.467,4	2.479,7	2.615,8	2.625,1	2.477,0
Bestandsveränderungen (nicht abgerechnete Umlagen)	7,7	167,4	92,7	-175,4	593,7
Sonstige zurechenbare betriebliche Erträge	61,7	76,4	77,3	61,4	180,7

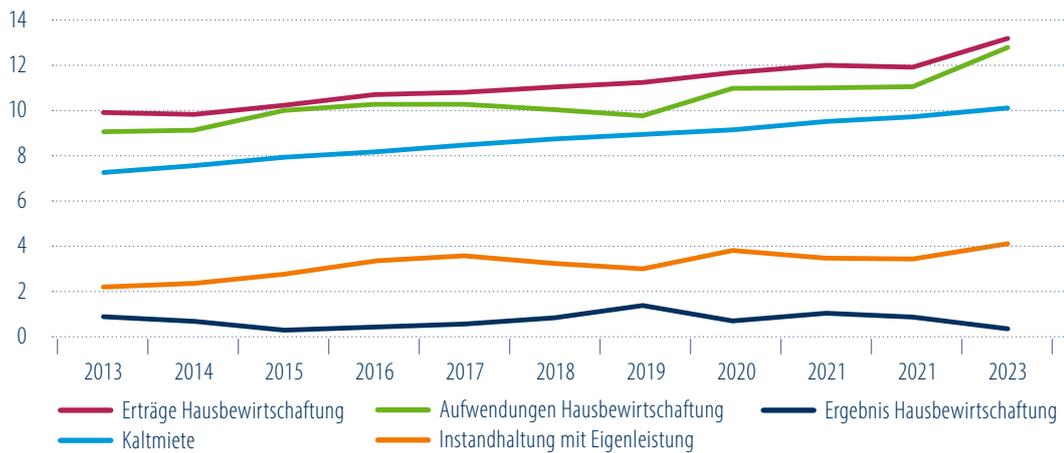
Die Steigerung (10,12 Prozent) ist vor allem durch die Auswirkung des Erstbezuges unseres Neubaus Leuchte 51a und b in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim, aus Mietanpassungen hauptsächlich aus Neuvermietungen im Bestand und den allgemeinen Preissteigerungen sowie die Erhöhung der Bestandsveränderung gegeben. Die Erträge aus Sollmieten stiegen um 3,88 Prozent (im Vorjahr 2,1 Prozent). Hierbei betrug die Kaltmiete 10,06 Millionen Euro. Der Ertrag je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr verbesserte sich auf 121,51 Euro (im Vergleich 112,74 Euro).

Gemäß dem kaufmännischen Vorsichtsgebot wurde der Bewertung der Forderungen besondere Beachtung gewidmet. Die Erlösschmälerungen aus den Sollmieten von 179,4 T€ (davon aus Bautätigkeit 6,0 T€), die Forderungsausfälle von 9,0 T€ bei Mietforderungen und die Kosten für Miet- und Räumungsklagen von 2,6 T€ betragen zusammen 1,93 Prozent (im Vorjahr 2,94 Prozent) der Sollmietenerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Demgegenüber wurden Erlöse aus wertberechtigten Mietforderungen der Vorjahre über 1,8 T€ erzielt. Unsere Anstrengungen, unter Beachtung einzelner Belange aus dem Mieterklientel zu agieren, sind erfolgreich.

Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung betragen 12,80 Millionen Euro (im Vorjahr 11,10 Millionen Euro). Die Mehrung von 15,30 Prozent (im Vorjahr 0,9 Prozent) war insbesondere durch Mehrkosten inflationsbedingt und den Abschreibungen auf Wohnbauten und ähnliche Bauten gegeben. Je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr betrug der Aufwand 118,44 Euro (im Vorjahr 104,95 Euro).

## Hausbewirtschaftung

in Millionen €



Im Geschäftsjahr 2023 wurden für die notwendigen Instandhaltungen inklusive der Verrechnung der eigenen technischen Leistungen 4,05 Millionen Euro (im Vorjahr 3,41 Millionen Euro) aufgewandt. Somit sind für die Instandhaltung 36,88 Euro (im Vorjahr 31,68 Euro) je Quadratmeter Nutzfläche verbraucht worden. Für jede Bestandswohnung verausgabte die JuBa Genossenschaft im Jahr 2023 für die Instandhaltung zuzüglich des aktivisch begleitenden Aufwands bei Großmodernisierungsmaßnahmen durchschnittlich 2.887,10 Euro (im Vorjahr 2.728,79 Euro). Demgegenüber standen Erlöse aus der Kaltmiete in Höhe von 1.288,43 Euro (im Vorjahr 1.116,36 Euro). Eine Kompensation der Differenz aus Aufwendungen und Einnahmen erfolgte durch andere zurechenbare Erträge aus der Hausbewirtschaftung.



Im Jahr 2023 lagen die Verwaltungskosten für die Hausbewirtschaftung, wie in den Vorjahren auch, naturgemäß über den in der Miete gemäß den Vorschriften der II. Berechnungsverordnung kalkulierbaren Beträgen. Unsere Verwaltungskosten betragen 985,3 T€ (im Vorjahr 988,8 T€). Die Verminderung resultiert aus reduzierten Personalkosten und verringerten zuzuordnenden Abschreibungen. Wir hatten ebenfalls viele betriebliche Notwendigkeiten, die durch den Gesetzgeber entstanden, zu erfüllen. Der Verwaltungsaufwand je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr betrug 9,12 Euro (im Vorjahr 8,96 Euro).



Im Geschäftsjahr 2023 schließt das wirtschaftliche Ergebnis der Hausbewirtschaftung mit einem Überschuss von 331,0 T€ (im Vorjahr 823,5 T€). Der Überschuss konnte durch Erträge aus Erstvermietungen, verschiedene Kostenoptimierungen und diverse Verrechnungsmöglichkeiten erreicht werden. Das Streben nach einem positiven Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung bleibt weiterhin unsere tägliche Herausforderung.



### b) Finanzergebnis

Im Jahr 2023 gab es ein deutlich ungünstiges Zinsumfeld. Für risikoarme Anlagen waren trotz der Leitzinserhöhungen der EZB kaum rentable Möglichkeiten gegeben. Jedoch ist eine Kehrtwende zum Jahreswechsel 2023 / 2024 erkennbar.



Die Kapitaldisposition im Geschäftsjahr 2023 schließt wirtschaftlich mit einer Unterdeckung von 3,7 T€ (im Vorjahr 20,9 T€) ab. Damit einhergehend konnte der negative Zahlungsstrom zu keinem monetären Zufluss bei der Ertragslage beitragen.

### c) Mitgliedswesen



**75 Jahre** – mehr als 6.794 Mitgliedschaften

**75 Jahre** – rund 1.500 Wohneinheiten mit Tausenden von Mietern

**75 Jahre** – Betreuung in allen Facetten

**75 Jahre** – Begleitung von klein bis groß, von jung bis alt

Das Engagement zum Wohle unserer Gemeinschaft war nicht nur für 75 Jahre ein Teil des Ganzen, sondern ist heute lebendiger denn je. Die JuBa überzeugt durch das menschliche Miteinander. Der Bedarf an einer kontinuierlichen Mitgliederbetreuung und -begleitung wurde beziehungsweise wird wie im Gestern im Heute und im Morgen stets vorhanden bleiben.

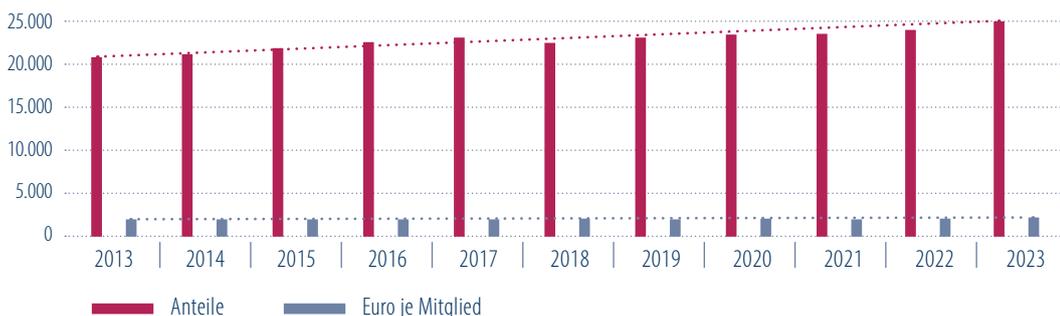
Diese Art der Dienstleistung ist enorm wichtig im Verhältnis der JuBa zu ihren Mitgliedern. Sie entspricht unserem Förderungszweck seit unserer Gründung. Wir bieten Hilfe, Unterstützung, Beratung und all' die gesellschaftlichen „Soft Skills“ des sozialen Miteinanders.



Im Tagesgeschäft steht diese Sparte in großer Abhängigkeit zur Fluktuation und der individuellen Lebenssituation unserer Mitglieder und Mieter. Erlöse werden hauptsächlich in Form des Eintrittsgeldes bei der Zeichnung neuer Mitgliedschaften generiert. Aufwendungen entstehen durch verrechnete Personal- und Verwaltungskosten. Im Jahr 2023 waren zudem durch das Jubiläum einmalige Erlöse und Aufwendungen zu berücksichtigen.

Die verrechneten Aufwendungen überstiegen im Jahr 2023 die Einnahmen aus Eintrittsgeldern und sonstigen verrechneten Erlösen. Als Fehlbetrag aus dem Mitgliedswesen wurden 166,1 T€ (im Vorjahr 93,6 T€) ausgewiesen.

### Mitglieder Euro/Anteile



Die Mitgliederbetreuung ist naturgemäß defizitär, aber ein unbedingter sozialer Auftrag aus unserem Satzungszweck. Unseren menschlichen Auftrag erfüllen wir tagtäglich gerne. Die Wohnwertaktivitäten spiegeln das wichtige Miteinander wider.



#### d) Außerordentliche Rechnung

Abgrenzungsbezogene Aufwendungen aus Vorjahren und ähnliches, sowie Erträge aus den Auflösungen von Rückstellungen und aus sonstigen betrieblichen Erträgen sind in der außerordentlichen Rechnung darzustellen. Das Ergebnis in Höhe von 24,3 T€ (im Vorjahr 33,5 T€) konnte das Gesamtergebnis der JuBa Genossenschaft marginal positiv gestalten.

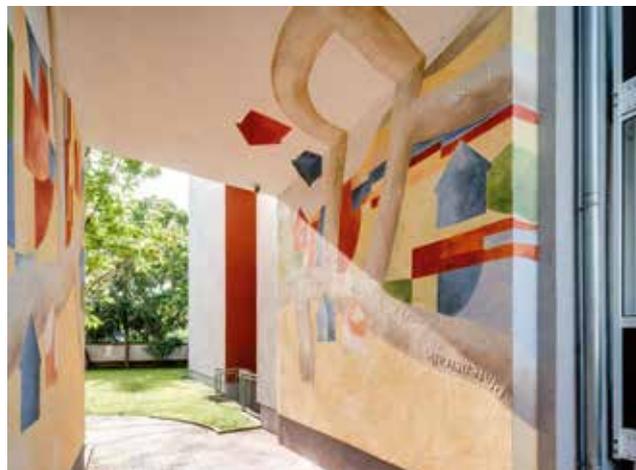
#### 4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Einwohner ist in Deutschland seit dem Jahr 2011 um 29 Prozent gewachsen. Es liegt je Einwohner im Durchschnitt bei gut 43.000 Euro. Und dieser Wert ist für die JuBa Genossenschaft deshalb interessant, da wir als Vermieter für die bürgerliche Mitte Wohnungen anbieten, die von diesen bezahlbar sein sollten.

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



Im Jahr 2023 konnten wir unseren Bestand vermietungsfähig und -würdig halten. Unsere erheblichen Anstrengungen für die dauerhafte Erhaltung der Bausubstanz der Gebäude waren erfolgreich. Die täglichen Herausforderungen waren unser Ansporn, um Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit auf Dauer zu gewährleisten. Der dynamische Prozess der lebenden und lernenden Organisation hat die Verwaltung angetrieben, um auf Basis des Genossenschaftsgedankens Leistungen für unsere Mitglieder zu bewirken.



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



**Feldgerichtstraße 10 – 22**  
Baujahr 1956

	2019	2020	2021	2022	2023
<i>Ertragskraft je Quadratmeter Wohnfläche</i>	13,35 %	6,97 %	9,65 %	7,79 %	3,06 %
<i>Umsatz je Quadratmeter Wohnfläche</i>	82,70 €	84,78 €	87,57 €	89,00 €	91,42 €
<i>Quote der eigenen Finanzierung von Investitionen</i>	(keine Vergleichswerte, da erstmalig in 2023 erhoben)	21,66 %			
<i>Fremdkapitalzinsen je Quadratmeter Wohnfläche und Monat</i>	0,79 €	0,74 €	0,70 €	0,71 €	0,72 €
<i>Zinsdeckung</i>	11,39 %	12,13 %	11,23 %	11,63 %	11,40 %
<i>Personalquote</i>	12,86 %	13,09 %	14,12 %	13,30 %	12,26 %
<i>Betriebskosten je Quadratmeter Wohnfläche und Monat</i>	1,92 €	2,04 €	2,15 €	1,67 €	2,13 €
<i>Anteil der Verwaltungskosten an den Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung</i>	8,96 %	9,12 %	9,12 %	7,88 %	7,97 %
<i>Investitionen im Bestand je Quadratmeter Nutzfläche</i>	115,01 €	70,06 €	105,28 €	83,59 €	103,82 €
<i>Wertschöpfung je Mitarbeiter</i>	425,2 T€	447,5 T€	444,5 T€	467,9 T€	504,2 T€
<i>Tilgungskraft</i>	1,60 %	1,20 %	1,23 %	1,10 %	0,88 %
<i>Fremdkapitalkosteneinsatz</i>	1,80 %	1,67 %	1,54 %	1,46 %	1,40 %
<i>Rentabilität der Mietforderungen</i>	0,45 %	0,49 %	0,18 %	0,27 %	0,33 %
<i>Wirtschaftliches Ergebnis der Hausbewirtschaftung je Quadratmeter Nutzfläche und Monat</i>	1,09 €	0,57 €	0,79 €	0,64 €	0,25 €
<i>Kapitaldienstdeckung (Quote des Kapitaldienstes am Umsatz)</i>	(keine Vergleichswerte, da erstmalig in 2023 erhoben)	39,54 €			
<i>Mietenmultiplikator</i>	(keine Vergleichswerte, da erstmalig in 2023 erhoben)	9,13 %			



Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn aus dem Berichtsjahr 2023 in Höhe von 165.476,69 Euro, wie folgt zu verwenden:

- > Ausschüttung einer Dividende gemäß § 36 der Satzung in Höhe von zwei Prozent auf das dividendenberechtigten Geschäftsguthaben (Stand 01.01.2023). Das entspricht einer Bardividende von 76.644,20 Euro.
- > Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 88.832,49 Euro in die Bauerneuerungsrücklage.

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



## IV. Risiko- und Chancenbericht

### 1. Risiken der künftigen Entwicklung

Der Aufbau der innerbetrieblichen Struktur der Verwaltung hat sich auf Basis des Satzungszweckes auszurichten. Weiterhin sind alle gesetzlichen und verordnungsmäßigen Gegebenheiten im Sinne eines Unternehmens, das am Markt agiert, zu beachten und im Aufbau abzubilden. Dabei sind auch gesellschaftliche Notwendigkeiten, Krisensituationen und ähnliches zu berücksichtigen. Insofern muss es für uns immer eine lernende und lebende Organisation geben, damit wir Veränderungen für unser Tagesgeschäft umsetzen können. Deshalb modernisieren wir stets regelmäßig unseren Aufbau und vor allem unsere Abläufe, wobei die Grundstruktur im Rahmen einer flachen Hierarchie fest verankert bleibt. Bei allem gilt jedoch der wichtige Grundsatz, dass wir das bedarfsgerechte Wirken für unsere Kunden beziehungsweise Mitglieder stets vorrangig vollziehen. Unsere Kunden sind unsere Mieter und damit Treiber für die täglichen Herausforderungen eines kundenorientierten Verhaltens.



Der Bedarf durch vielfältige Neuerungen und Veränderungen von Gesetzen, Normen und Richtlinien und aus unseren eigenen Erfahrungen heraus ist im Jahre 2023 vielfach gestiegen. Im Rahmen eines wiederkehrenden Auditverfahrens passen wir die innerbetriebliche Struktur jeweils an. Hilfreich bei diesen Aktionen ist unser Risikomanagement. Durch diverse Austausche, Beobachtungen, Auswertungen, Analysen und sonstige vielfältige Informationsquellen wird alles Notwendige, wie zum Beispiel die Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit, sichergestellt. Risiken werden dadurch minimiert. Das gesamte Compliance Management wird weiterentwickelt, damit das vertrauensvolle und notwendige Zusammenwirken gewährleistet ist und weiterhin bleibt. Im Jahre 2023 und auch heute waren beziehungsweise sind erkennbare Risiken in der Selbstverwaltung nicht gegeben.

Eine Vorhersage der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland ist nur bedingt möglich. Die Belastungen des Ukraine-Krieges, des Krieges im Nahen Osten, der Inflation, des Fachkräftemangels und ähnliches dauern weiter an. Die erhöhte wirtschaftliche Unsicherheit und auch die verschlechterten Rahmenbedingungen könnten zu Einschränkungen in allen Bereichen führen.

#### Prognosen für 2023 Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %

Quelle: Statistisches Bundesamt, sowie Prognosen der genannten Institute



HWWI Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut

ifo ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München

IfW Institut für Weltwirtschaft, Kiel

IMK Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, Düsseldorf

IW Institut der deutschen Wirtschaft, Köln

IWF Internationaler Währungsfonds, Washington

IWH Institut für Wirtschaftsforschung, Halle

RWI Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen

SVR Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Der Staat sollte in das Wirtschaftsleben nur ordnend eingreifen. Bedingt durch vielerlei Krisen und auch globale Notwendigkeiten agiert die Politik aber nicht nur begleitend, sondern aktiv als Vordenker und Treiber gleichzeitig. Dieses hat zur Folge, dass wir in kürzester Zeit unsere Strategien und Ausrichtungen immer wiederkehrend sichten, überarbeiten und auch anpassen müssen. Hierbei besteht das Risiko, dass wir durch die schnelllebige Zeit nicht so zeitnah reagieren und agieren können, wie wir sollten.

So können bestimmte Gegebenheiten Märkte beeinflussen. Dies zeigen die nachfolgend abgebildeten realen Zusammenhänge (abgebildet im funk Forum, Ausgabe Oktober 2023).

### Um die Ecke gedacht: was Märkte beeinflusst

Quelle: funk forum Oktober 2023



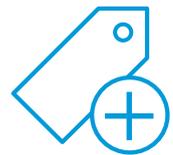
#### Wenn es zu wenig regnet steigen die Kosten für Transporte

In längeren Trockenperioden fallen die Pegel von Flüssen. Die Schifffahrt wird eingeschränkt, der Warentransport kommt zum Stocken. Unternehmen müssen dann kurzfristig auf andere Transportwege ausweichen. Folgen können höhere Transportkosten und längere Lieferzeiten sein. Parametrische Versicherungslösungen, die sich z. B. an Pegelständen orientieren, gewinnen deshalb an Bedeutung.



#### Wenn die Deutschen zu wenig Kinder bekommen, werden Bauprojekte teurer

Demografische Effekte wie die zurückgehenden Geburtenzahlen, aber auch der Renteneintritt der geburtenstarken Jahrgänge sind die Hauptursache des Fachkräftemangels in Deutschland. Fehlen Mitarbeitende, dauern Bauprojekte länger – damit werden sowohl Bauprojekte als auch ihre Absicherung teurer.



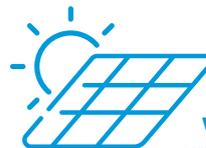
#### Wenn Preise steigen, sind Unternehmen plötzlich unterversichert

Unternehmen schließen Versicherungsverträge mit festen Summen ab, die im Schadenfall gezahlt werden. Werden Rohstoffe während der Vertragslaufzeit teurer, z. B. die Materialien für eine Halle, die nach einem Brand wieder aufgebaut werden muss, können diese Summen plötzlich zu niedrig sein. Wegen der Inflation sollten Unternehmen also ihre Versicherungssummen überprüfen, um weiterhin gut abgesichert zu sein.

#### Wenn Geschworene in den USA häufig für die Kläger stimmen, einflusst das die Prämien in Deutschland



In letzter Zeit wurden Klägern große Entschädigungssummen zugesprochen, die Unternehmen ihnen zahlen mussten. Das steigert die Kosten der Haftpflicht-Versicherung. Weil die Märkte vernetzt sind, wirkt sich das auch auf Deutschland aus. Der Effekt der höheren Strafzahlungen ist so groß, dass man bereits von „Social Inflation“ spricht. Als Grund wird vermutet, dass die Sichtweise in der Gesellschaft darüber, welche Verantwortung Unternehmen tragen sollten, sich verändert.



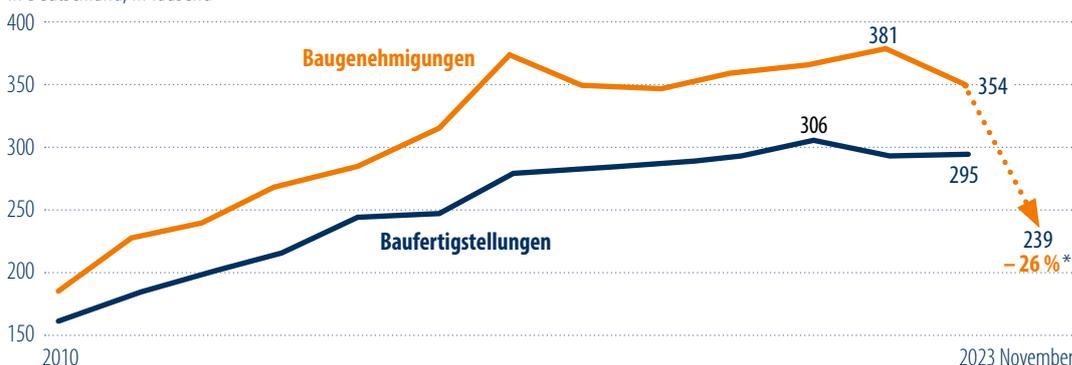
#### Wenn die Politik die Energiewende treibt, freut sich das Kran- und Schwertransportgewerbe

Bessere rechtliche Rahmenbedingungen für Photovoltaik sowie der Preissturz der Anlagen führen zu einer verstärkten Aktivität in diesem Sektor. Windenergie- und Wasserstoffprojekte nehmen ebenfalls zu. Zur Errichtung dieser Anlagen braucht es Kräne und Schwertransporte. Die entsprechenden Gewerbe werden somit auch zu Profiteuren der Energiewende.

Deutschland wollte im XXL-Format Wohnraum schaffen. Es war absehbar, dass der jahrelange Boom der Immobilienwirtschaft irgendwann das Tempo drosseln musste. Dass dieses so schnell und abrupt erfolgte und mit einem enormen Ausmaß, konnte niemand nur erahnen. So wurde der Wohnungsbau um ein Fünftel teurer. Dabei zählten zu den bedeutendsten Preistreibern die Maurerarbeiten, die Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten, der Heizungsbau und die Arbeiten für eine Wärmedämmung. „Wer baut, geht bankrott“, eine Aussage aus der Frankfurter Allgemeinen Zeitung vom 21.02.2024, könnte Realität werden.

### Wohnungsbau

in Deutschland, in Tausend



\* Veränderung gegenüber dem Vorjahreszeitraum // Quelle: Rat der Immobilienweisen, Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2024

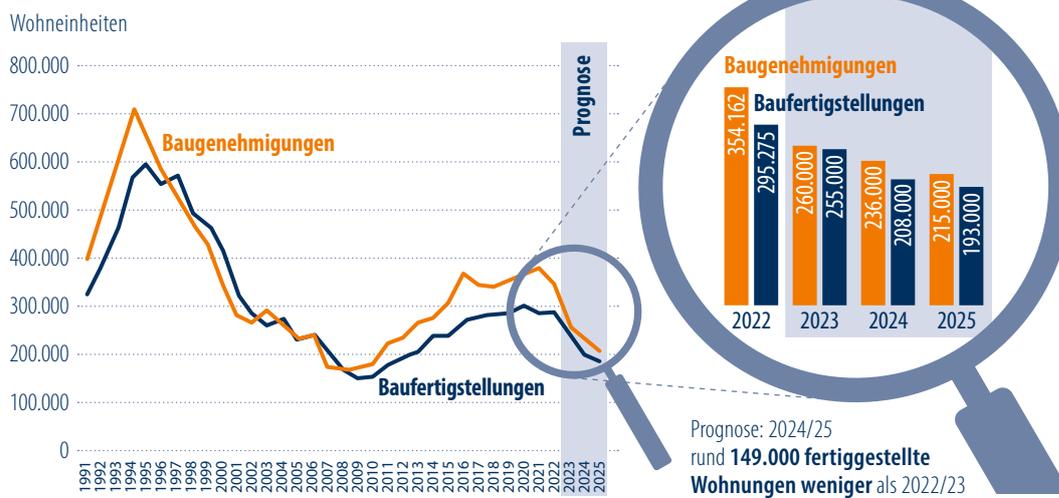
**Kurzröderstraße 7 – 9**  
Baujahr 1961



Die Krise am Bau ist da. Sie könnte noch schlimmer werden. Das ist die Botschaft der sogenannten Immobilienweisen. Viele Investoren, Bauträger, Wohnungsunternehmen und auch Privatisiers haben ihre Planungen für den Wohnungsbau gestoppt. Auch bereits begonnene Bauobjekte wurden eingestellt, Aufträge storniert und genehmigte Bauvorhaben nicht realisiert. Alles Szenarien einer volkswirtschaftlichen Katastrophe.

Hinzu kommt der Aspekt der Bürokratie. Sie stellt oftmals Hindernisse dar, die unüberwindbar sind. Ein praktisches Beispiel aus einem unserer letzten Bauvorhaben verdeutlicht dieses. Es mussten Betonsockel abgestemmt werden. In den Planungen wurde mit dem Einsatz eines Presslufthammers für eine Dauer von zwei Wochen kalkuliert. Aufgrund einer städtischen Vorgabe zur Begrenzung von Lärm gegenüber den Anwohnern musste der Betonsockel dann aber mit einem Bohrhämmer abgetragen werden. Dieses dauerte fast sechs Wochen, also die dreifache Zeit. Und das Interessante dabei war, dass während des Abstimmens in unmittelbarer Nachbarschaft mehrtägige Arbeiten an einem Bürogebäude mit einem Presslufthammer erfolgten.

### Prognose Bautätigkeit 2024/2025: Deutlicher Einbruch erwartet



Quelle: Statistisches Bundesamt Bautätigkeitsstatistik bis Oktober 2022, eigene Schätzung, 2022 – 2024

Aber auch neue Regularien im Hinblick auf die Erreichung der Klimaziele und Sanierungsvorgaben sowie Förderveränderungen verschärfen die Krise. Das Risiko besteht dabei nicht nur für uns, sondern für die gesamten Beteiligten im Hinblick auf das zu erwartende BIP. Damit der Wohnungsbau nicht zum Erliegen kommt, sollte seitens der Politik der Fokus auf dem Abbau von Investitionshemmnissen liegen. Dazu gehört eine Reduzierung der Planungs- und Genehmigungszeiten ebenso wie eine Lockerung von baurechtlichen Vorgaben und kommunalen Vorschriften. Weiterhin sollten durch gezielte Fördermaßnahmen Investitionen in den Neubau und im Bestand erleichtert werden.

Die Immobilienwirtschaft befindet sich weiterhin im Umbruch. Vieles wurde weitergehend erheblich beschleunigt. Die neuen Wirklichkeiten benötigen eine vorausschauende Professionalität. Die Risiken auf dem Immobilienmarkt werden vielschichtiger. Dabei kollidiert das ökologisch Notwendige immer öfter mit dem volks- und betriebswirtschaftlich Machbaren.

So stieg die Einwohnerzahl im Land Hessen von 2010 bis 2022 um sieben Prozent an. Gleichzeitig nahm die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,14 (2010) Personen auf 2,09 (2022) Personen ab. Somit ist die Zahl der privaten Haushalte mit 9,5 Prozent stärker als die Einwohnerzahl gestiegen. Im gleichen Zeitraum nahm die Zahl der Erwerbstätigen um 6,2 Prozent zu. Die Wohnungsmarktsituation weist eine starke Wohnungsknappheit auf und dieses unter anderem im Rhein-Main Ballungsraum. Allein aus diesen Zahlen ist zu erkennen, dass alle Beteiligten am Wohnungsmarkt gefordert sind, um Risiken zu minimieren.

In der Region unserer Tätigkeit zeigen sich auch die höchsten Mieten und Baulandspreise. Zudem gibt es in der Region einen relativ hohen Anteil an „alten“ Wohnungen. Eine Wohnraumversorgung ist nicht vollumfassend gegeben. Daher ist aus dem Vorgenannten erkennbar, dass das bezahlbare Wohnen für Mieter, die ihre Verpflichtungen aus ihrem eigenen Einkommen bestreiten, auf Dauer gefährdet ist.

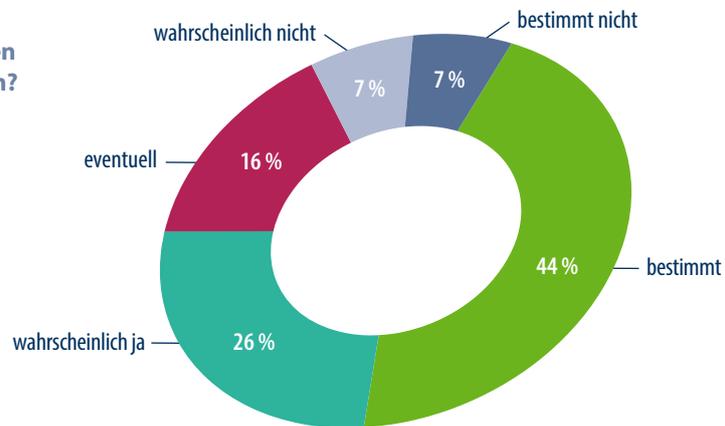
Hier sind wir durch unsere Selbstverwaltung und damit verbunden unsere Regelungen zum Compliance gut aufgestellt. Unser dynamischer Prozess im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit gibt uns eine relative Sicherheit.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen ist die JuBa aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen nicht ausgesetzt. Schuldenproblematiken ergeben sich nur in Einzelfällen. Mieten sind auf lange Sicht für unsere Nutzungsberechtigten leistbar. Das aktuelle Mietniveau bietet einen relativen Schutz, da mittelfristige Möglichkeiten zu Mieterhöhungsbegehren stets gegeben sind.

Vor allem können Risiken auch minimiert werden, wenn neben bezahlbaren Mieten ein gewisses Wohnwertgefühl für alle Beteiligten entsteht. Hierbei ist der Vermieter in der Verantwortung, den Mieter zum einen in allen Belangen mitzunehmen und zum anderen im Sinne der Nachhaltigkeit wertschätzende Momente zu schaffen beziehungsweise vorzuleben.

### Würden Sie sich erneut für Ihren jetzigen Vermieter entscheiden?

In Deutschland würden 44 % der Mieterinnen und Mieter erneut ihren aktuellen Vermieter wählen. Der Prozentsatz hat sich im Vergleich zu 2022 um 16 Prozentpunkte erhöht.



Quelle: „Servicemonitor Wohnen 2023“  
der ANALYSE & KONZEPTE immo.consult

Im Jahr 2023 befand sich der Immobilienmarkt in einem Spannungsfeld zwischen hohen Energie- und Rohstoffpreisen. Die hohe Inflationsrate trug zur allgemeinen Verteuerung in allen Lebensbereichen bei. Die Betriebskosten schlugen sich mit deutlichen Preissteigerungen im Budget der Mieter nieder. Es wird mit einer weiteren Steigerung bei den warmen Betriebskosten gerechnet.

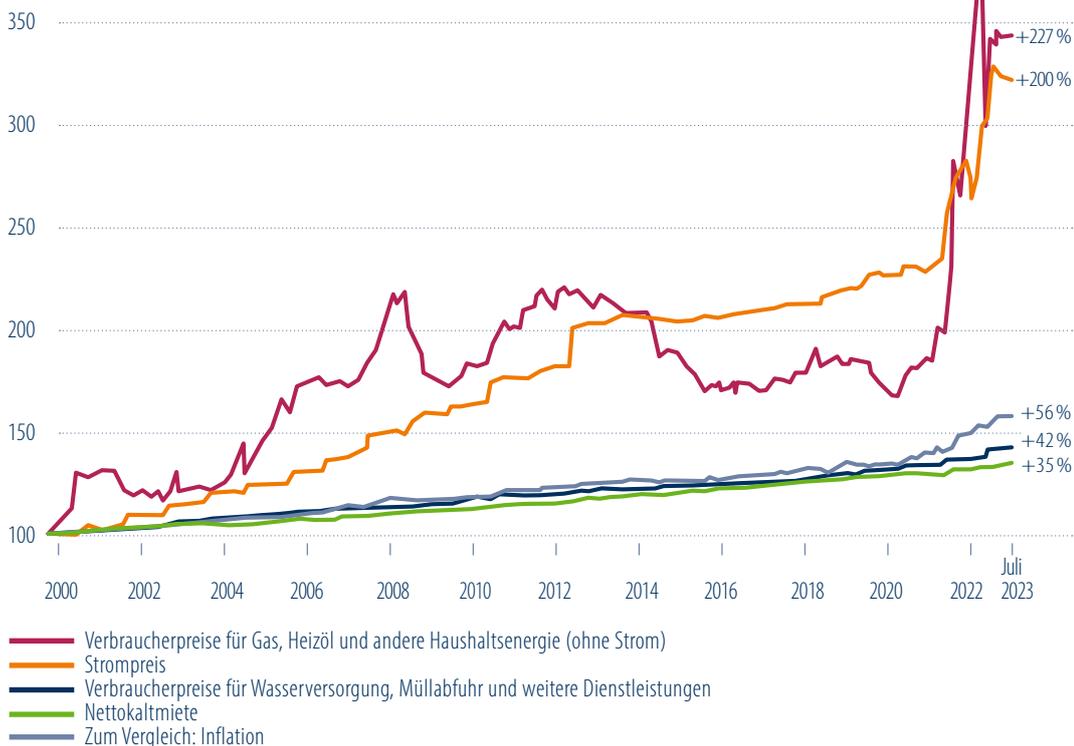
Gleiches gilt für die kalten Betriebskosten. Die Kosten der Wasserversorgung, der Müllabfuhr, der Steuern und anderen Dienstleistungen liegen zwar unterhalb der allgemeinen Teuerung, tragen jedoch auch zu einer echten zweiten Miete bei.

### Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte

Index: Januar 2000 = 100  
allg. Preisentwicklung 01-2000 bis 07-2022 = 49 %

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



**Am Stein 10 – 20**  
Baujahr 1988



Mit Sorge sehen wir die Entwicklungen der Betriebskosten. Letztendlich reguliert die Politik durch immer wieder neue Ideen solche Kosten dahingehend, als dass Mehrbelastungen oftmals vom Vermieter zu tragen sind. Dieses bedeutet jedoch lediglich eine Verschiebung, die zwar den Einzelnen entlastet, für uns aber das gemeinschaftliche Vermögen schmälert.

„Das Leben muss bezahlbar bleiben, egal wo in Deutschland“, so formuliert es IW (Institut der deutschen Wirtschaft) Studienautor Christoph Schröder bei der Vorstellung der Studie Lebenshaltungskosten für alle 400 Kreise und Städte in Deutschland. Im Ergebnis wird festgestellt, dass vor allem die Wohnkosten den Unterschied machen. Hier gibt es zwischen den einzelnen Regionen die größten Abweichungen. Das Ergebnis der Studie lautet:

Genau im Bundesdurchschnitt liegen Braunschweig und der Landkreis Neumarkt (Oberpfalz / Bayern) mit einem Indexwert von 100. Am teuersten ist das Leben in München (125), im Landkreis München (117), in Frankfurt am Main (116) und Stuttgart (115). Am günstigsten ist es im sächsischen Vogtlandkreis (90), im thüringischen Greiz (90,3) sowie in Görlitz (90,6).

Im Fazit ist festzustellen, dass in den Großstädten die Wohnkosten besonders hoch sind. Damit an den Orten, an denen Wohnungen fehlen, mehr und billiger gebaut wird, sollten Nachverdichtungen, Neubau und Baulandplanungen einfacher werden. Dafür braucht es weniger Bürokratie und eine Reduzierung der Bauvorschriften.

Der Immobilienmarkt in Frankfurt am Main ist weiterhin gerade im Bereich der Vermietung angespannt. Es fehlen bezahlbare Wohnungen. Eine von der Industrie- und Handelskammer (IHK) unter den Mitgliedern der Frankfurter Immobilienbörse durchgeführte Umfrage zeigt, dass steigende Bauzinsen und die Verteuerung von Rohstoffen und Bauleistungen dazu geführt haben, dass ehemals Kaufinteressierte auf Mietobjekte ausweichen. Dadurch entsteht eine Verschärfung auf dem Mietwohnungsmarkt und hat dieses wiederum steigende Mietpreise zur Folge.

Ein weiteres noch teilweise unbekanntes Risiko birgt die Wärmewende in sich. Zum einen wird sie teuer. Allein in Frankfurt am Main soll sie Stand 02/2024 rund 14 Milliarden Euro kosten. Zum anderen sind die Auswirkungen des Heizungsgesetzes noch nicht bekannt. Nach ersten Verlautbarungen wird die kommende Wärmeplanung der Stadt Frankfurt am Main hauptsächlich auf Fernwärme und Wärmepumpen ausgerichtet sein. Der Umbau zur Klimaneutralität wird eine sehr große gesellschaftliche Herausforderung, und zwar vor allem in finanzieller Hinsicht, da der Zeitraum für die Umsetzung kurz ist. Hierdurch wird es zudem enorme Konkurrenz um Energieberater, Geräte, Materialien und Handwerker geben, was wiederum die Preise in die Höhe treibt.

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

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

Im Zuge von Klimaschutzmaßnahmen wurde durch die Politik ab dem Jahr 2021 eine CO<sub>2</sub>-Umlage auf fossile Brennstoffe beschlossen. Die Kosten hierfür erhöhen sich Jahr für Jahr und werden im Rahmen einer Umlagenabrechnung hauptsächlich vom Mieter getragen. Per 01.01.2023 ist ein Zehnstufenmodell in Kraft getreten. Hiernach werden die Kosten zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt. „So weit, so gut“, aber es ist feststellbar, dass die CO<sub>2</sub>-Bepreisung nunmehr bei Kreditgebern und ihren Gutachtern in die Objektbewertung mit einfließt. Die Folge ist, dass sinkende Beleihungswerte und abnehmende Kapitaldienstfähigkeit als eine spürbare Auswirkung Relevanz erfahren.

Unser Darlehens-Portfolio ist so aufgestellt, dass wir das Zinsrisiko aufgrund von unterschiedlichen Laufzeiten von Zinsfestschreibungen minimiert haben. Außerdem werden im Rahmen von Finanzierungen nur langfristige Annuitätsdarlehen, die dinglich gesichert sind, vereinbart. Auch hier wurden unterschiedliche Auslaufzeiten gewählt, um ebenfalls das Risiko überschaubar zu halten. Ebenso ist keine Abhängigkeit gegenüber nur einem Darlehensgeber gegeben. Ein Ausfallrisiko ist anhand ständiger Beobachtung und Überprüfung unseres Darlehens-Portfolio nicht erkennbar. Somit wurden allen derzeit erkennbaren Risiken Genüge getan.

Unsere niedrige Eigenkapitalquote ist und bleibt problematisch. Durch unsere Aktivierungspolitik zeigen unsere Bemühungen zur Eigenkapitalstärkung seit 1997 durchaus Wirkung. Es wäre aber auch wünschenswert, wenn Mitglieder freiwillig weitere Anteile zeichnen würden.

Insgesamt steht die Wohnungswirtschaft und damit auch unsere Genossenschaft vor erheblichen Herausforderungen. Allein die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bedürfen enormen Anstrengungen aller Beteiligten auf dem Weg zur Klimaneutralität. Aber auch die Altersstruktur unseres Bestandes inklusive notwendiger Baumaßnahmen bergen eine gewisse Unsicherheit.

Es ist erkennbar, dass uns Risiken bekannt und bewusst sind. Wir arbeiten täglich daran, um diese zu minimieren. Dabei verlieren wir nicht unsere Entscheidungshoheit. Unser Risikomanagementsystem ist wirksam, es wird fortlaufend analysiert und modernisiert. Wir sind insgesamt auf Basis des Förderauftrages und des damit verbundenen Genossenschaftsgedankens gut aufgestellt.

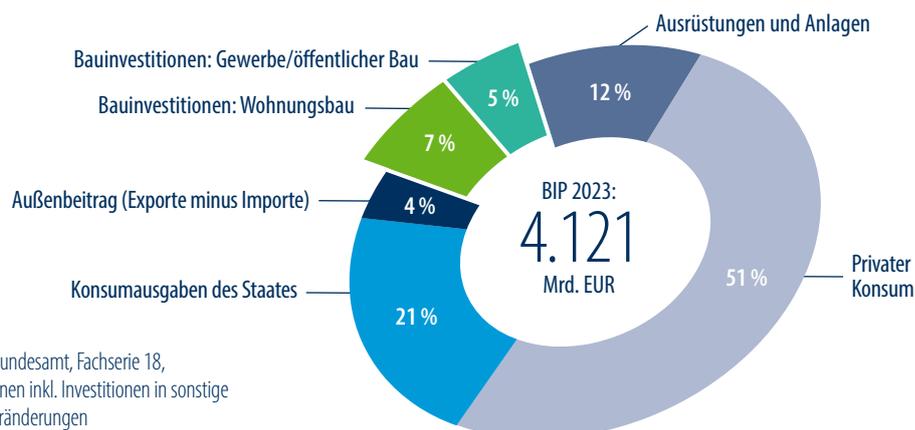


## 2. Chancen der künftigen Entwicklung

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirken, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs, weiter stark belastend. Hohe Anforderungen und damit verbundene hohe Umsetzungskosten beeinflussen ebenso das Investitionsklima wie auch die fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite. Hier belasten immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts beziehungsweise zur Eindämmung der Mietpreisentwicklung. Dazu kommen die latent unsichere Förderpolitik des Bundes und die Perspektive der Zinsentwicklung. Dabei ist der Anteil der Bauinvestitionen am BIP im Jahre 2023 nicht gerade unwesentlich.

### Anteil der Bauinvestitionen am BIP 2023

Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2023, nominal, in %

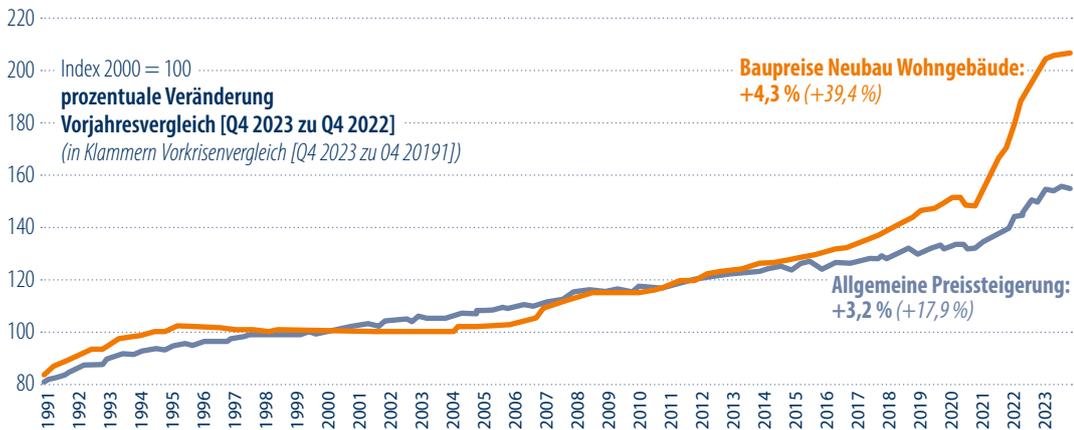


Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Ausrüstungsinvestitionen inkl. Investitionen in sonstige Anlagen und Lagerveränderungen

Die Baukrise in Deutschland verschärft sich Tag für Tag und erreicht immer mehr die Mitte der Gesellschaft. Wohnungssuchende sind verzweifelt, doch ernstzunehmende politische Maßnahmen bleiben aus. Wichtige Kennzahlen für die Entwicklung des Wohnungsbaus in Deutschland beim Auftragseingang, den Baugenehmigungen und Baufertigstellungen sowie dem Finanzierungsvolumen sind im letzten halben Jahr innerhalb kürzester Zeit so stark eingebrochen wie seit Jahrzehnten nicht. Private und institutionelle Investoren melden zudem einen Stopp bei der Realisierung von Wohnungsbauprojekten. Investoren kämpfen mit deutlich gestiegenen Bau- und Zinskosten.

### Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden im Vergleich zur allgemeinen Preissteigerung

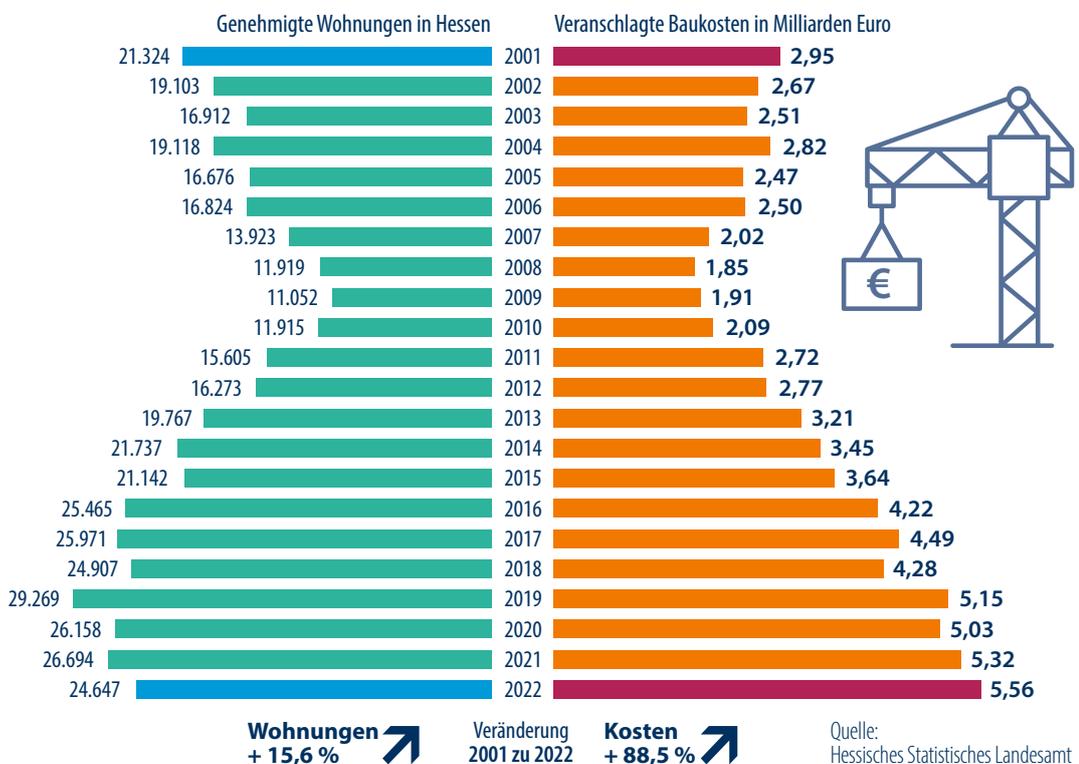
Indexwerte (2000 = 100)



Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex, eigene Berechnung 1.Quartal. 2000 = 100

Die Baukosten explodieren. Gepaart mit der starken Inflation liegt die Branche aktuell am Boden. Das Ziel von 400.000 neuen Wohnungen im Jahr wirkt aktuell geradezu absurd.

### Der Wohnungsbau in Hessen wird teurer



Und doch lohnt es sich, noch zu bauen! Gemeinsam mit dem Standort-Tool Contor Regio hat die Zeitschrift Kommunal eine Befragung bei Deutschlands Kleinstädten durchgeführt. Dabei ist ein spannendes Wohnbau-Ranking entstanden.

## Kleinstädte mit 10.000 – 20.000 Einwohnern, in denen sich Bauen lohnt

1. Friedland
2. Augustdorf
3. Poing
4. Schönefeld
5. Garrel
6. Raunheim, Stadt
7. Erlensee, Stadt
8. Dissen am Teutoburger Wald
9. Trossingen
10. Großenkneten
11. Oberderingen
12. Ermsiek
13. Neubiberg
14. Neuenstadt am Kocher, Stadt
15. Gärtringen
16. Renningen, Stadt
17. Oberkrämer
18. Kelsterbach, Stadt
19. Steinfeld (Oldenburg)
20. Werlte, Stadt
21. Philippsburg, Stadt
22. Ergolding
23. Hallbergmoos
24. Wickede (Ruhr)
25. Bad Friedrichshall, Stadt
26. Kirchseon
27. Bad Fallingbommel, Stadt
28. Langenau, Stadt
29. Markt Schwaben
30. Lauffen am Neckar, Stadt



Quelle: Zeitschrift Kommunal, Ausgabe 11/23 S. 21

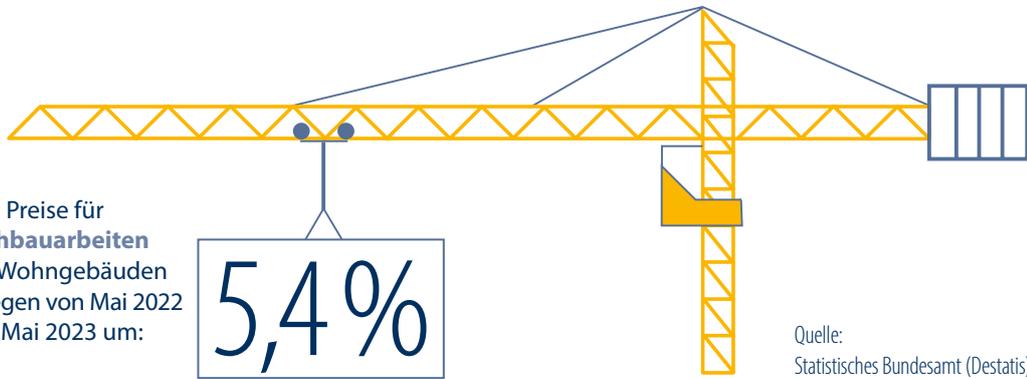
Jede bezahlbare Wohneinheit entlastet den angespannten Markt. Es ist erforderlich, in allen Segmenten zumindest das Niveau zu halten, welches im Ein- und Zweifamilienhausbau, dem Mehrfamilienhausbau im Eigentum und dem Wohnungsneubau im Bestand gebaut wurde. Dabei sind besondere Anstrengungen im Mehrfamilienhausbau zur Miete im preisgünstigen und im sozialen Segment notwendig. Das Verbändebündnis Wohnungsbau hat zum 14. Wohnungsbautag 2023 drei Handlungsempfehlungen vorgestellt, um kurzfristig die Signale im Bund, den Ländern und den Kommunen für den Bau wieder zu beleben. Es sollten kleine Rahmenbedingungen für die Prozesskette geschaffen werden, um vor allem ein Abreißen der Bautätigkeit im Wohnungsbau zu verhindern.

1. Ausreichende Förderung des Neubaus, insbesondere für soziales und bezahlbares Bauen und Wohnen.
2. Noch nicht begonnene, genehmigte Wohnungen im Bauüberhang zu Sozialwohnungen oder Wohnungen im Segment bezahlbares Bauen und Wohnen werden lassen und Baulandflächen ausweisen.
3. Beim Neubau auch die Potenziale im Bestand nutzen.

Die Bundesregierung wollte mit einem Wohnbaugipfel im Kanzleramt auf die angespannte Lage beim Wohnungsbau reagieren. Es wurde ein 14-Punkte-Plan aufgestellt. Im Fazit ist festzustellen: Ob der Wohnbaugipfel 2023 der lahrenden Baukonjunktur den dringend benötigten Kick gibt, muss eher bezweifelt werden. Der Plan hat viele kleine Hebel, die erst einmal umgesetzt werden müssen. Es fehlt das Große, um eine Trendwende herzustellen.

Die Preise für **Rohbauarbeiten** an Wohngebäuden stiegen von Mai 2022 bis Mai 2023 um:

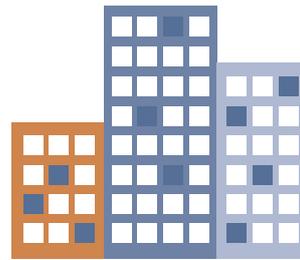
5,4%



Quelle:  
Statistisches Bundesamt (Destatis)

Die Preise für den **Neubau** konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im Mai 2023 gegenüber Mai 2022 gestiegen um:

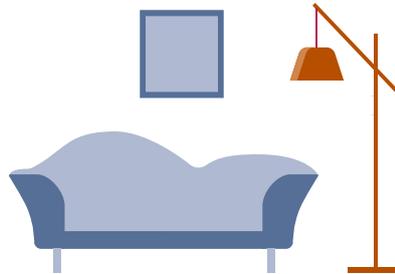
8,8%



Quelle:  
Statistisches Bundesamt (Destatis)

Die Preise für **Wohnimmobilien** in Deutschland sind im 2. Quartal 2023 gegenüber dem 2. Quartal 2022 durchschnittlich gesunken um:

9,9%



Quelle:  
Statistisches Bundesamt (Destatis)

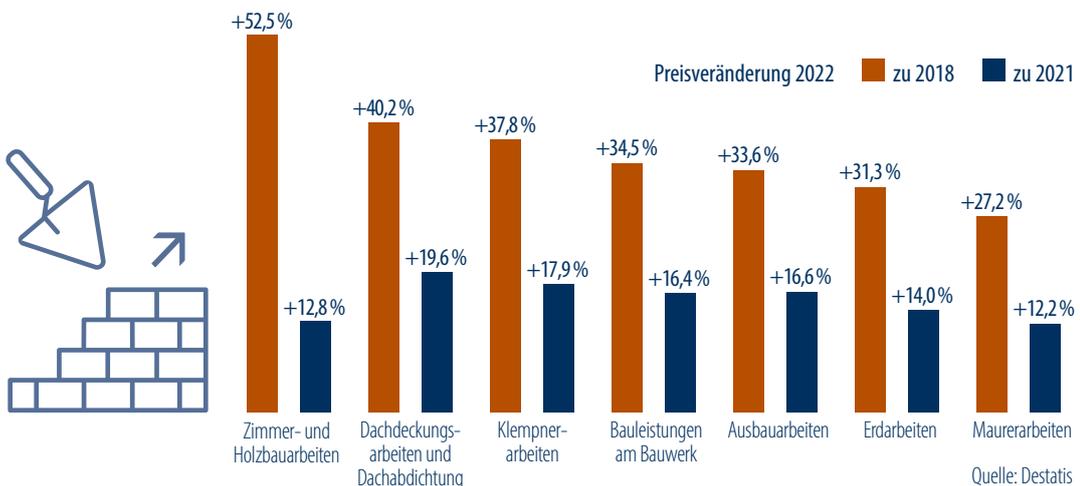
Die Zahl der **Baugenehmigungen** für Wohnungen im 1. Halbjahr 2023 ist gesunken um:

27,2%



Quelle:  
Statistisches Bundesamt (Destatis)

### Der Wohnungsbau in Hessen wird teurer



Auch das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) hat ein Bündel von Maßnahmen für Kostensenkungen im Wohnungsbau vorgeschlagen. Hierunter waren unter anderem:

- > Verzicht auf Tiefgaragen,
- > Verzicht auf einen Keller,
- > Bau von kleineren Wohnungen,
- > Absenkung der Baulandpreise,
- > Günstigere Abgabe öffentlicher Flächen und
- > Aussetzung der Grunderwerbssteuer für Neubauten.

Festzustellen ist, dass wir eine engagierte und selbstbewusste Wohnungsbaupolitik mit einem veränderten Kurs brauchen. Nur so können wir in Deutschland auch dem Anspruch des sozialen Teils der Marktwirtschaft gerecht werden. Um die Probleme zu lösen ist eine starke Koalition aller Beteiligten mit Blick für die echten Lösungen gefragt. Und dabei könnten Genossenschaften auch eine wichtige Rolle einnehmen. Entsprechend ihrem Förderauftrag können sie durch preisgünstiges Wohnen den Mittelstand bedienen. Es wäre eine Chance für die Wirtschaftsleistung unserer Gesellschaft.

Klimaschutz – ein Thema, welches in allen gesellschaftlichen Schichten und in der Wirtschaft aktueller denn je ist. Ein Teil dessen betrifft die Energiewende. Und diese ist ein Mammutprojekt, das Jahrzehnte dauern und Unsummen verschlingen wird.

**Energieunabhängigkeit** ist für **73 %** der Deutschen ein wichtiges Ziel, allerdings glauben nur **41 %**, dass Deutschland in der Lage ist, seine Energie so weit wie möglich selbst zu erzeugen. Das ergab jetzt eine repräsentative Studie des Marktforschungsinstituts Mintel. Fast die  **Hälfte der Befragten** (44%) sieht beim  **Ausbau erneuerbarer Energien die Politik in der Verantwortung.**

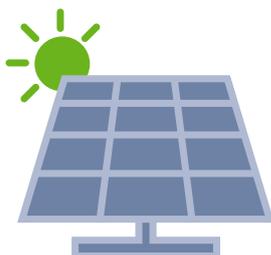
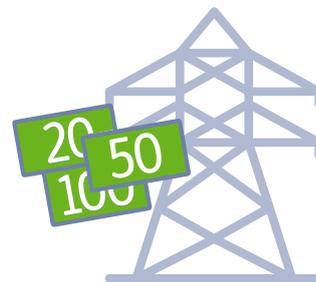


Einer aktuellen Umfrage der ADAC Autoversicherung zufolge geht **jeder dritte Autofahrer** davon aus, sich beim **nächsten Fahrzeugwechsel** für ein **E-Auto** zu entscheiden. Derzeit liegt ihr Anteil an allen **PKW-Neuzulassungen** bei rund **16 %**.

Quelle: www.adac.de

Die **Nutzungsentgelte für Strom** sind zwischen 2022 und 2023 bundesweit um durchschnittlich **17 %** gestiegen. Das ergaben Berechnungen des Vergleichsportals Check24. Beim Anstieg als auch bei der absoluten Höhe gibt es starke regionale Unterschiede: Mit **588 Euro pro 5.000 kWh** zahlen Verbraucher:innen aus **Brandenburg** am meisten, in **Bayern** liegen die Entgelte für vergleichbare Stromkund:innen bei **385 Euro**.

Quelle: www.check24.de



Quelle: www.bdew.de

Im ersten Halbjahr 2023 haben die **Erneuerbaren Energien** rund **52 %** des **Bruttoinlandstromverbrauchs** gedeckt. Das zeigen vorläufige Berechnungen des Zentrums für Sonnenenergie- und Wasserstoff-Forschung Baden-Württemberg (ZSW) und des Bundesverbands der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW). Dank des sonnigen Wetters wurden im **Mai 2023** sogar **57 %** erreicht.

# Homburger Landstraße 125 – 139

Baujahr 1983



Beim Klimaschutz steht die Wohnungswirtschaft vor großen Herausforderungen. „Zum Erreichen der Klimaziele im Gebäudesektor sind immense Summen nötig“, so Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des Verbandes der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest). „Allein in Hessen benötigen wir eine Förderung von mindestens einer Milliarde Euro im Jahr, um den Klimaschutz sozialverträglich umzusetzen“, so Herr Dr. Tausendpfund weiter.

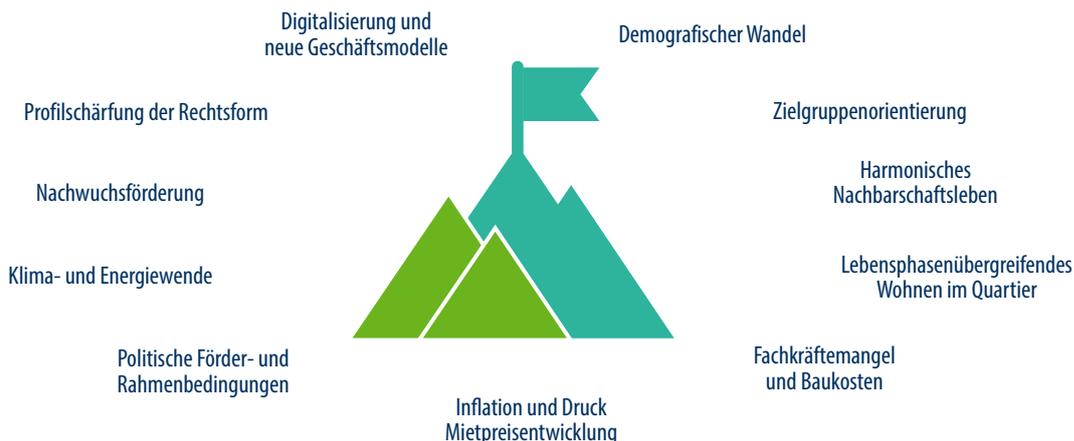
Auch die Einführung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sorgte für eine große Verunsicherung der Menschen. Wichtig für eine Umsetzung ist eine ganzheitliche Betrachtung, die die Gebäudehülle, die Konstruktion und die Haustechnik mit einschließt. Bei der Umsetzung des GEG muss der Bestand Vorrang haben, um den Energiebedarf im Gebäudebetrieb zu senken.

Gerade durch die vielen Unsicherheiten, die neuen Vorschriften und den gesellschaftlichen Wandel entstehen Chancen für uns. Wir müssen unsere Hausaufgaben im Rahmen einer ganzheitlichen Betrachtung unseres Portfolios angehen. Wir müssen eine ganzheitliche Modernisierung unseres Portfolios mit dem Fokus auf Nachhaltigkeit in allen Belangen planen. Eine Optimierung ist Zukunft und Zukunft ist gestaltbar. Nachhaltig zu handeln bedeutet, nicht nur die aktuelle Generation, sondern auch die zukünftigen Generationen im Blick zu behalten und unseres Handelns mit dem Blick auf die zukünftigen Generationen auszurichten. Wir behalten die drei klassischen Dimensionen der Nachhaltigkeit (Ökologie, Ökonomie und Soziales) stets im Auge.

Für die Wohnungsgenossenschaften bestehen vielfältige Herausforderungen.

### Herausforderungen für Wohnungsgenossenschaften

Quelle: Prof. Dr. Florian Ebrecht



Bedingt durch die Kernkompetenz, die zutiefst soziale Idee und die Tradition sowie die bisher erbrachten anscheinlichen wohnungswirtschaftlichen Leistungen können wir die Zukunft gestalten. Aus unserem Selbstbewusstsein agierend werden wir die Herausforderungen annehmen und uns entwickeln. Genossenschaften handeln grundsätzlich mit einem sehr weiten Horizont. Wir haben Perspektive.

Unser Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich und im großen Umfang an alle Erfordernisse und Entwicklungen angepasst und verbessert. Wir sanieren und modernisieren wiederkehrend unsere Gebäude. Mit Maßnahmen, die zum einen den technischen Fortschritt und zum anderen die gesellschaftlichen Anforderungen beachten, ertüchtigen wir unser Eigentum.

Wir stehen für Transformation, Gerechtigkeit, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit und praktizieren soziale Verantwortung sowie soziales Engagement tagtäglich. Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten sowie generationsgerechte Wohnungspolitik zu gestalten, sind unsere Treiber im Rahmen unserer Fördermaxime. Wir selbst sind die Chance auf Zukunft.

Das Engagement zum Wohle unserer Gemeinschaft ist enorm wichtig. Unser Handeln orientiert sich an den Bedürfnissen und Wünschen unserer Mitglieder in allen Lebensphasen. Die Professionalisierung wird stetig vorangetrieben.

Wir haben den Blick in die Zukunft gerichtet. Wir stellen uns den steigenden Anforderungen der Wirtschaftlichkeit und vor allem der Nachhaltigkeit. Wir wollen das Mögliche und Nötige tun, um das Zusammensein aller Beteiligten zu gewährleisten. Wir möchten die Zukunft gemeinsam bestreiten. Wir leisten unseren Beitrag zum wirtschaftlichen Geschehen. Wir sind Genossenschaft!



#### **V. Prognosebericht**

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist von geopolitischen Risiken getrübt. 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. Der Krieg im Nahen Osten könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Weitere unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.

Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils zur Schuldenbremse werden das Wachstum im Jahr 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Konsum nur schwer in die Gänge. Mit dem Anstieg der realen Lohn Einkommen legten auch die tatsächlich verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Auch für die JuBa Genossenschaft sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 jedoch mit Unsicherheiten verbunden. Es ist schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

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

Im Jahr 2024 werden die Restarbeiten für die Neubaumaßnahme Leuchte 51a und b in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim vollzogen. Im Neubaugebiet Leuchte in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim besitzen wir zwei bebaubare Grundstücke. Die weiteren Planungen sind wegen der Baukrise so vorgesehen, dass wir in die weiteren Vorplanungen zum Ende des Jahres 2024 einsteigen werden. Derzeit erarbeiten wir die Planungen für die Bebaubarkeit auf unserem Erbbaurechtsgrundstück in Frankfurt am Main / Kalbach.



Bedingt durch die Straßensanierungsmaßnahmen der Stadt Frankfurt am Main haben die abschließenden Arbeiten im Außenbereich der Großmodernisierungsmaßnahme Wilhelmshöherstraße 47 bis 55 in Frankfurt am Main / Seckbach erst im Frühjahr 2024 begonnen. Wir gehen davon aus, dass die Maßnahme im Jahr 2024 fertiggestellt sein wird. Der Ausbau und die Integration unseres Anwesens Schlesierstraße 20 in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim wurde begonnen. Wir gehen von einer Fertigstellung Ende 2024 / Anfang 2025 aus.



Der Fahrplan für eventuelle künftige Großmodernisierungsmaßnahmen wurde gesichtet und fortgeschrieben. Die nächste Maßnahme für unser Objekt Lettigkautweg 35 und 37 in Frankfurt am Main / Sachsenhausen ist in der Planung befindlich. Im Jahre 2024 soll eine weitere Gewichtung und Bewertung von notwendigen Großmaßnahmen erfolgen.

Die Maßnahmen im Rahmen unseres Innovationsprogramms „Vorgelagerte Aufzüge“ wurden Gebäude für Gebäude fortgeführt. In der Ulmenstraße 5 bis 9 in Frankfurt am Main / Westend-Süd befinden wir uns in der Fertigstellungsphase. Die Maßnahmen Buchwaldstraße 45 in Frankfurt am Main / Bornheim und Platenstraße 125 bis 137 in Frankfurt am Main / Ginnheim sind in der abschließenden Planung befindlich. Die letzten zwei Maßnahmen werden derzeit in der Vorplanung erhoben, sodass wir davon ausgehen, dass das Innovationsprogramm im Jahre 2026 abgeschlossen werden kann.



Im Jahr 2024 werden unsere Bemühungen für Ankäufe von bebaubaren Grundstücken oder einen Zukauf von Wohngebäuden stetig aktuell gehalten. Hierbei erfolgt bei entsprechenden Offerten jeweils eine Machbarkeitsstudie, wobei diverse Parameter zu prüfen sind. An- und Verkäufe von Wohnimmobilien sind nicht geplant.

Insgesamt werden für alle Bauvorhaben im Geschäftsjahr 2024 rund 1.400,0 T€ verausgabt werden und aktivierungsfähig sein. Der Ansatz im Finanzplan 2024 von notwendigen Anschaffungen für Immaterielle Vermögensgegenstände beziehungsweise Betriebs- und Geschäftsausstattung beträgt rund 100,0 T€, wobei wir unsere Telefonanlage modernisieren und ein selbst programmiertes Interessentenprogramm einführen werden. Bedingt durch den kalkulierten Werteverzehr im Rahmen von Abschreibungen (2,36 Millionen Euro) wird sich die Vermögensstruktur im Wirtschaftsjahr um rund 0,86 Millionen Euro reduzieren.

Das Umlaufvermögen spielt für in der Immobilienwirtschaft tätige Unternehmen nur dann eine Rolle, wenn zusätzlich Dienstleistungen für die Kunden, Verkauf und / oder Betreuungsmaßnahmen und / oder ähnliches angeboten werden. Hier tätigt die JuBa Genossenschaft keine Aktivitäten. Deshalb hat das Umlaufvermögen nur wenig Einfluss auf die Vermögensstruktur.

Die Kapitalstruktur geht im Jahre 2024 von relativ konstanten Verhältnissen aus. Beim Geschäftsguthaben wird der Zugang den Abgang zumindest aus monetärer Sicht ausgleichen. Wünschenswert zum Erhalt und zur Stärkung des Eigenkapitals wäre die Reinvestition von Ausschüttungen und eventuell weiterer Gelder durch die Zeichnungen von freiwilligen Anteilen unserer Mitglieder. Wir werden bemüht sein, den Eigenkapitalanteil am Gesamtvermögen konstant zu halten.

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

Im Jahr 2024 trägt auch der geplante Jahresüberschuss in Höhe von 739,9 T€ zur Stärkung der Kapitalstruktur bei. Gleiches gilt bei einer positiven Beschlussfassung der Mitgliederversammlung über die Gewinnverwendung aus dem Wirtschaftsjahr 2023.

	2024 T€
Hausbewirtschaftung	896,4
Finanzergebnis	-5,5
Mitgliederbetreuung	-151,0
Sonstiges Ergebnis	0,0
Ergebnis von Steuern	739,9
Ertragssteuern	0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>739,9</b>

Der Wirtschafts- und Finanzplan 2024 entspricht den Grundsätzen eines dauerhaften Geschäftsbetriebes und weist geordnete Verhältnisse auf. Er wurde von den Gremien nach eingehender Erörterung gebilligt. Das wirtschaftliche Handeln im Tagesgeschäft orientiert sich an der Planungsrechnung. Ob und inwiefern angesichts der Ertragslage, der geplanten Bautätigkeit sowie der lernenden Organisation die positive Entwicklung fortgesetzt werden kann, steht dabei auch immer in Abhängigkeit der Mechanismen der Wirtschaft und des Handelns der Politik in den derzeitigen Unsicherheiten.

Die Finanzstruktur steht in absoluter Abhängigkeit von der Kapital- und Vermögensstruktur. Der Finanzplan wurde unter Beachtung der Ausgewogenheit der Kapital- und Vermögensstruktur nach dem kaufmännischen Vorsichtsprinzip aufgestellt. Aufgrund dessen sind alle Investitionen finanziert.

Unter den Gegebenheiten der notwendigen und erheblichen Anstrengungen zur Verbesserung unseres Bestandes wird ein Liquiditätsüberhang in Höhe von 178,9 T€ erwartet. Auch die Ableitung des geldrechnungsmäßigen Ergebnisses aus dem Jahresüberschuss 2024 ergibt eine geplante Mehreinnahme über 199,0 T€. Die Liquidität ist und bleibt gesichert.

Die mehrjährige Planung der Instandhaltung für die nächsten fünf Jahre (2025 – 2029) zeigt einen Bedarf von rund 21,2 Millionen Euro. Dieser wurde auf Basis der Fortschreibung unseres Portfolios ermittelt. Für 2024 umfasst der Instandhaltungsplan neben den erforderlichen Wohnungssanierungen unter anderem folgende weitere geplante 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,
- > Elektroinstallationen in diversen Liegenschaften,
- > Erneuerung und Reparatur von Entwässerungs- und Gasleitungen in diversen Beständen und
- > Überarbeitung der gärtnerischen Anlagen und der Spielplätze im Rahmen der Wohnumfeldgestaltung in diversen Liegenschaften.

Weitere notwendige einzelne handwerkliche Arbeiten in unseren Beständen sind darüber hinaus geplant. Eventuelle Maßnahmen sind jedoch stets abhängig von der regelmäßigen Prüfung der unterjährigen Rentabilität sowie von unvorhersehbaren Ereignissen, die eine umgehende Instandsetzung unabdingbar machen.

Instandhaltungsausgaben für (ohne Verrechnung von eigenen technischen Leistungen)	2024 T€
wertverbessernde Instandhaltung	1.300,0
nicht geplante Instandhaltung	1.000,0
geplante Instandhaltung	900,0
<b>Instandhaltung insgesamt</b>	<b>3.200,0</b>
nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung	300,0

Der Schwerpunkt der Bundesregierung, insbesondere dem Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, im Jahr 2024 liegt auf der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Umgesetzt werden soll das 14-Punkte-Maßnahmenpaket der Bundesregierung. So sollen leerstehende Büros in Wohnungen umgewandelt werden, der Bau von bezahlbarem Wohnraum soll vereinfacht werden, eine neue Wohngemeinnützigkeit soll entstehen, rund 18,15 Milliarden Euro sollen für den sozialen Wohnungsbau bis 2027 bereitstehen. Ob diese Maßnahmen ausreichen, um das Planen und Bauen zu beschleunigen, und auch dem Bauwesen dienlich sind, wird von vielen Experten angezweifelt. Das Maßnahmenpaket beinhaltet viele kleine Maßnahmen, wir bräuchten jedoch mehr.

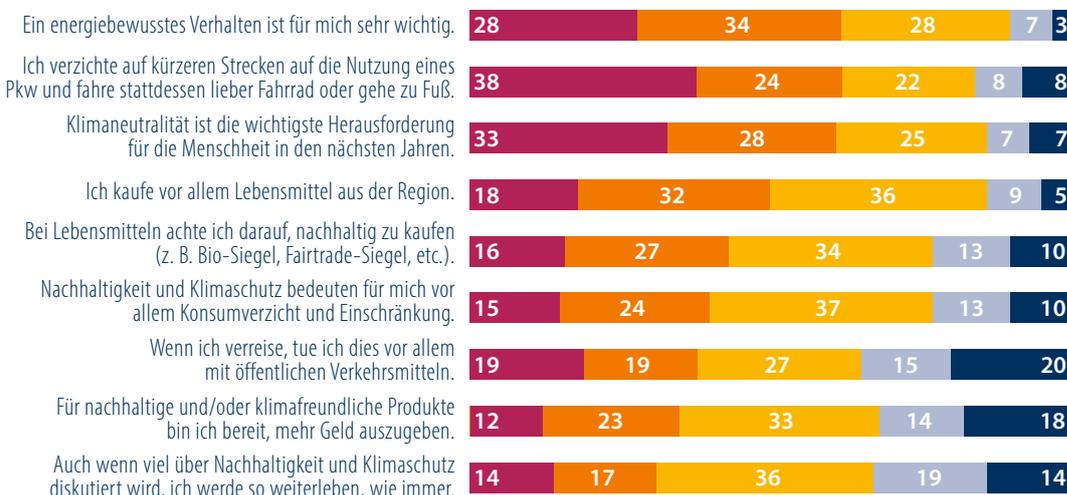
Für das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz hat weiterhin der Ausbau der erneuerbaren Energie Priorität. So wurde zum 01.01.2024 das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) eingeführt. Das GEG, auch Heizungsgesetz genannt, hat zum Ziel, eine klimaneutrale Wärmeversorgung bis 2045 zu erreichen. Dieses bedeutet, dass spätestens dann alle Heizungen vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden müssen. Bioenergie, Solarthermie, Umweltwärme oder Geothermie gehört dabei die Zukunft.

Zunächst gilt diese Pflicht nur für neu beantragte Gebäude in Neubaugebieten. Außerhalb davon und in Bestandsgebäuden ist die 65 Prozent-EE-Regel zu berücksichtigen. Die Kommunen haben dafür eine Wärmeplanung zu erstellen und einzuführen. Diese Wärmeplanung wird uns sodann vorgeben, welche Heizungsart unsere Mieter zukünftig nutzen müssen. Mit diesem Hintergrund haben wir für unsere zentralen und dezentralen Wärmeversorgungen verschiedene Möglichkeiten in Betracht zu ziehen, um die EE-Pflicht zu erreichen. Dabei besteht naturgemäß erhöhter Investitionsbedarf, der in den nächsten 20 Jahren planerisch auf die einzelnen Instandhaltungs- beziehungsweise Wirtschaftspläne sinnvoll monetär verteilt werden muss, um auch andere Bedürfnisse und Notwendigkeiten künftig erfüllen zu können.

Klimaschutz soll nachhaltig sein. Und wir, die Genossenschaften, stehen für Nachhaltigkeit. Es ist uns wichtig, in allen Belangen des unternehmerischen Handelns an morgen und übermorgen zu denken. Und gerade beim Klimaschutz zählt die Einstellung jedes Einzelnen.

### Einstellungen zum Klimaschutz und zur Nachhaltigkeit

Angaben in %



Quelle: InWIS/  
Analyse & Konzepte immo.consult

■ stimme voll zu ■ stimme eher zu ■ teils/teils ■ stimme eher nicht zu ■ stimme gar nicht zu

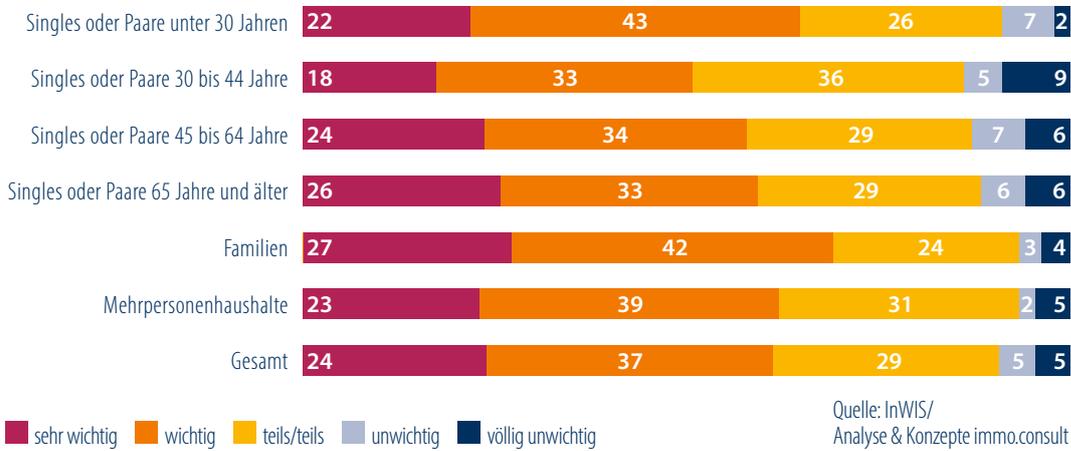


**Obere Kreuzäckerstraße 35, 37**  
Baujahr 1993

Jeder Einzelne ist gefordert, jedoch die Gemeinschaft aller ebenso. Es ist wichtig, sich dem Thema zu stellen und Nachhaltigkeit in der Gemeinschaft zu generieren. In der Gemeinschaft können wir mehr bewegen und erreichen. Somit ist das Thema Nachhaltigkeit bereits seit Gründung unserer Genossenschaft ein wichtiger Eckpfeiler.

### Wie wichtig ist es Ihnen, dass sich Ihr Vermieter dem Thema Nachhaltigkeit widmet?

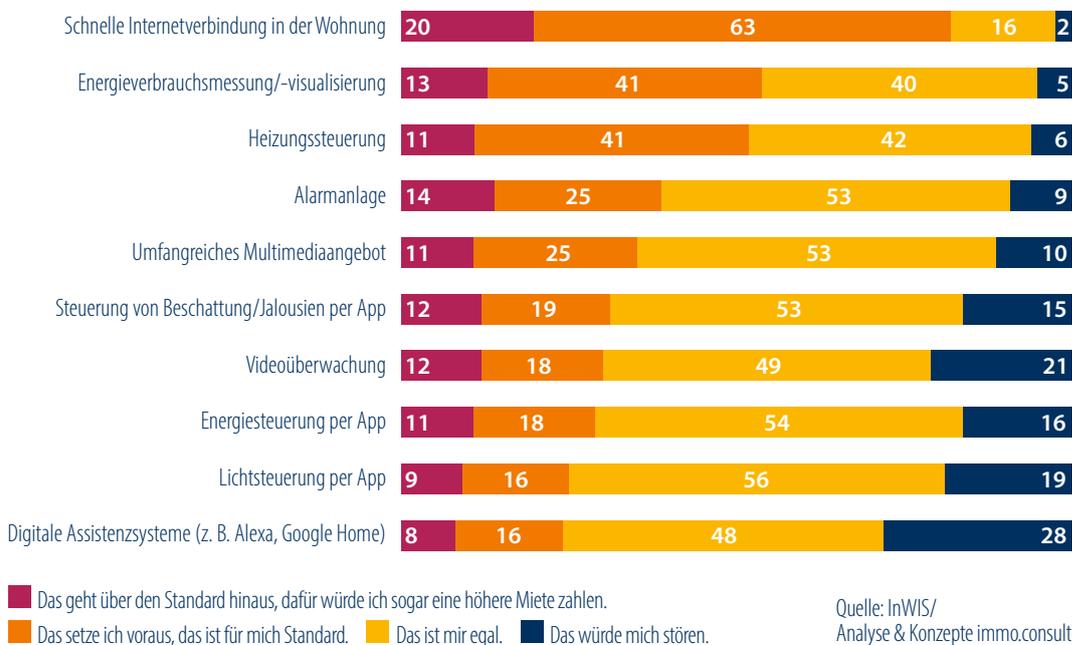
Angaben in %



Energie sparen, Kosten vermeiden, Technik und Komfort ausbauen, das klingt nach hartnäckigen Widersprüchen. Die Zeiten in unserer Gesellschaft sind ambivalent. Während einige in digitalen und mobilen Arbeits- und Fortbewegungswelten viele Chancen erkennen, sehen andere sich vor allem mit hohen und steigenden Kosten konfrontiert. Die Genossenschaft muss für die unterschiedlichen Gruppen adäquate Angebote bereithalten, ohne das Wohnen im Quartier aufzugeben. Und es heißt wieder einmal: neue Themen, neue Handlungsfelder, aber auch neue Möglichkeiten und Geschäftsfelder.

### Welche Anforderungen stellen Sie an eine Wohnung?

Angaben in %



Die Zufriedenheit der in Deutschland lebenden Menschen mit den wichtigsten Indikatoren schwankt vor allem zwischen dem ländlichen Raum und der Stadt. Insbesondere zeigt sich dieses bei der Wohnzufriedenheit.

60%

der Bürger Deutschlands sind mit der **medizinischen Versorgung** zufrieden.



27%

der Bürger Deutschlands sind mit der **Integration der Zuwanderer und Flüchtlinge** zufrieden.



26%

der Bürger Deutschlands sind mit der **Qualität der Schulen** zufrieden.



25%



der Bürger Deutschlands sind mit der **Lage am Wohnungsmarkt** zufrieden.

83%

der Bürger in großen **Metropolen** sind mit dem **ÖPNV-Angebot** zufrieden.



27%

der Bürger in **kleinen Gemeinden** mit weniger als 5.000 Einwohnern sind mit dem **ÖPNV-Angebot** zufrieden.

Quelle: Zeitschrift Kommunal, Ausgabe 10/2023, S. 28-30

Die Wohnzufriedenheit ist für jeden Einzelnen von zentraler Bedeutung. Umso wichtiger ist es, dass wir unseren Mietern ein wirkliches Zuhause bieten.

### Wohnzufriedenheit in Deutschland

Es leben gerne in ihrer Stadt bzw. Gemeinde

Quelle: Forsa



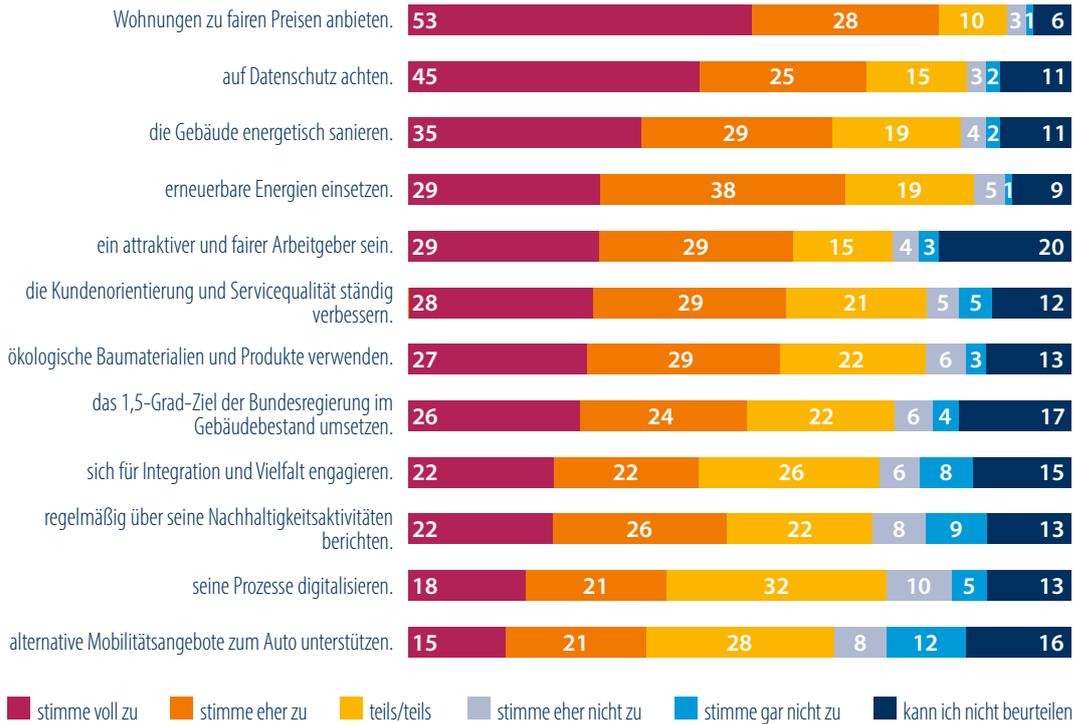
Wichtig für unser Wohnungsangebot bleibt die jeweilige Suche nach pragmatischen Lösungen für die Probleme vor Ort. Wir sind bereit zu lernen, um für die Gemeinschaft Nachhaltigkeit zu erwirken.

Seit 2008 erforschen die Beratungsunternehmen Analyse & Konzepte Immoconsult sowie InWIS im Auftrag des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) die Zukunft des Wohnens. Alle fünf Jahre fassen sie den aktuellen Trend in einer Studie zusammen und geben eine Prognose zur künftigen Entwicklung ab.

## Mein Vermieter sollte ...

Angaben in %

Quelle: Analyse & Konzepte immo.consult/InWIS, Wohntrends 2040

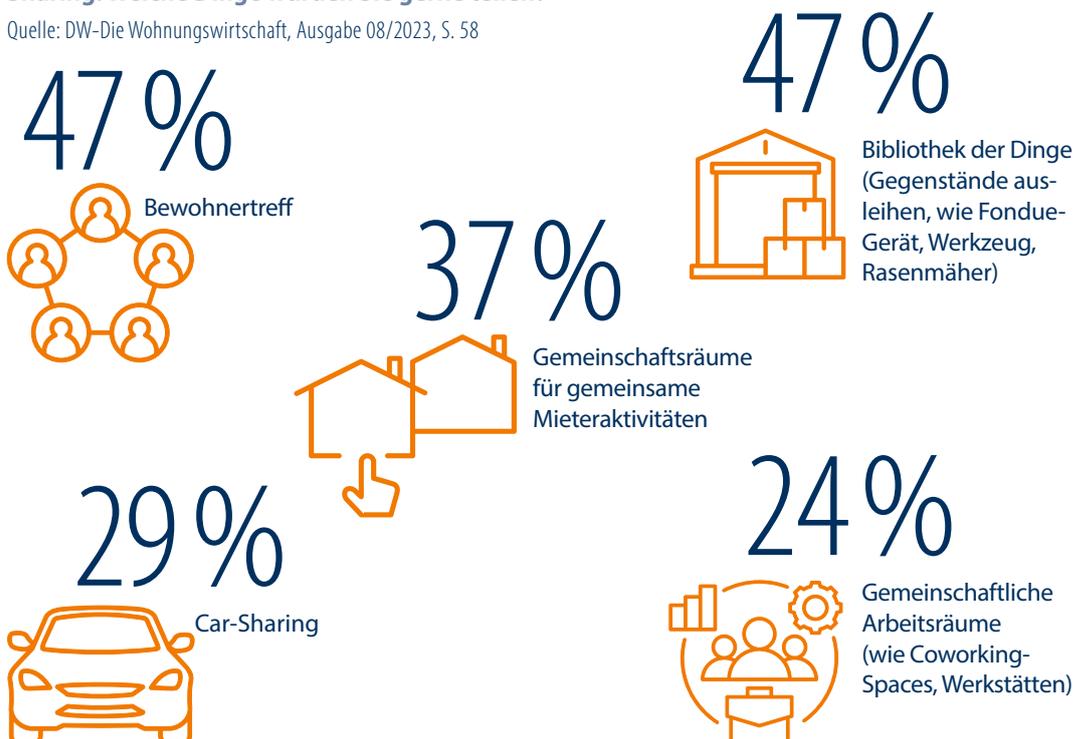


Die im Jahr 2022 befragten Mieterinnen und Mieter lebten im Schnitt 11,8 Jahre in ihrer Wohnung. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 76 Quadratmeter. Die Nettokaltmiete lag bei 7,90 Euro pro Quadratmeter im Monat und die Wohnkosten insgesamt bei 10,46 Euro. Für die Mieterinnen und Mieter in Deutschland hat es höchste Priorität, dass die Vermieter Wohnungen zu fairen Preisen anbieten. Im Vergleich zu den Vorjahren gibt es eine neue Bescheidenheit. Die Mieterinnen und Mieter sind kostensensibler geworden.

Die Mieterinnen und Mieter stehen gemeinschaftlichen Aktivitäten und Angeboten offen gegenüber. Auch das Interesse an Aufenthaltsräumen, Car-Sharing und Coworking ist groß. Gerade Gemeinschaftsflächen und Nachbarschaftstreffe wirken der Einsamkeit in den Quartieren entgegen. Und gerade Einsamkeit ist in unserer Gesellschaft ein ernstzunehmendes Problem.

## Sharing: Welche Dinge würden Sie gerne teilen?

Quelle: DW-Die Wohnungswirtschaft, Ausgabe 08/2023, S. 58



Im Endeffekt führen steigende Lebenshaltungskosten dazu, dass Ansprüche zurückgeschraubt werden. Faire Mieten haben höchste Priorität. Und dieses bieten wir als Genossenschaft auf Dauer. Auch Dienstleistungen rund ums Wohnen müssen konzeptioniert werden, wobei wir nur den Anstoß dazu geben können. Unsere eigene Prognose ist wert- und nachhaltig, wir sind gut aufgestellt.

Mit ihrer Struktur stellen Wohnungsgenossenschaften eine Besonderheit im Kreis der sozial orientierten Vermieter dar. Die aktuellen Herausforderungen müssen sich Wohnungsgenossenschaften ebenso wie Wohnungsunternehmen anderer Rechtsformen stellen. Nur so können nachhaltige und zukunftsorientierte Lösungen gefunden werden. Dabei agieren Wohnungsgenossenschaften mit Blick auf die Zukunft in drei wesentlichen großen Spannungsfeldern. Erstens bewegen sie sich als Bestandhalter zwischen politischen und rechtlichen Leitplanken, technischen Gegebenheiten und den Erwartungen ihrer Mitglieder. Zweitens spiegeln sich in der Struktur der Genossenschaften gesellschaftliche Entwicklungen und Megatrends wider. Drittens fördern Genossenschaften als kommunikative und operative Bindeglieder den Informationsaustausch zwischen Mitgliedern, Gremien sowie der Belegschaft und gestalten diesen proaktiv.

Bezahlbarer Wohnraum entsteht nicht von heute auf morgen. Wir benötigen nicht nur einen verlässlichen, planbaren Rechtsrahmen, sondern auch tragfähige Strategien für den gesamten Lebenszyklus unserer Immobilien. Hierbei sind nicht nur die Kosten für die allgemeine Bestandserhaltung und -modernisierung, sondern auch die Kosten zur Erfüllung der gesetzlichen und politischen Anforderungen mit einer Bezahlbarkeit der Mieten in Einklang zu halten.

### Wohnungsgenossenschaften sorgen für preiswerte Mieten

	Miete netto kalt pro m <sup>2</sup>		
	Alle GdW Unternehmen	eG im GdW	Angebotsmiete Wiedervermietung BBSR
2015	5,36	5,18	7,30
2016	5,51	5,27	7,63
2017	5,64	5,38	8,00
2018	5,72	5,49	8,44
2019	5,86	5,60	8,74
2020	5,98	5,62	8,97
2021	6,09	5,80	9,29
2022	6,19	5,93	9,29

Datenquelle: GdW-Jahresstatistik sowie für BBSR-Daten: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, Microm Wohnlagen, Zusammenstellung: GdW

Bei aller Wichtigkeit der derzeitigen Themen, mit denen sich Genossenschaften befassen müssen, dürfen andere Themen nicht vergessen werden. Beispielhaft seien genannt: Demografischer Wandel, Barrierefreiheit, Wohnkomfort, Wohnumfeld.

Auch wirken Wohnungsgenossenschaften als gesellschaftliche Akteure. Sie haben den Anspruch, gesellschaftliche Veränderungen in die primäre Zielerreichung der Mitgliederförderung zu integrieren. Dieser Umstand bringt erhöhte Anforderungen an die Kommunikation innerhalb der Genossenschaften mit sich. Hierbei bedarf es bei allen Beteiligten eines starkens Verständnisses für komplexe Zusammenhänge, Abhängigkeiten und Kosten. Darüber hinaus sind Wohnungsgenossenschaften als kommunikative und operative Bindeglieder unterwegs. Neben Geschäftspartnern, Bewohnern, Aufsichtsratsmitgliedern, Mitgliedern, Verwaltung und anderen Stakeholdern haben Vorstände Kommunikationsstrategien zu entfalten, um das Zusammenspiel aller zu bewirken. Es müssen geeignete Informations- und Teilnehmungsformate abgestimmt werden, um spezifisch genossenschaftliche Themen aufzufangen.

Innerhalb einer Genossenschaft sind ganzheitliche, bereichsübergreifende Strategien gefragt, mit denen sich die komplexen Anforderungen bewältigen lassen. Dazu gehören ein professionelles Projektmanagement, eine Nachhaltigkeits- sowie eine Kommunikationsstrategie. Hierbei kommt es immer auf die Perspektive Einzelner und der Gemeinschaft an.

Unser Ansatz, unser Verhalten, unser Streben ist Gemeinschaft. Wir handeln im Sinne der Einzelnen für das Ganze, jedes Mitglied hat Verantwortung. Das genossenschaftliche Geschäftsmodell, das Tradition und



**Westpreußenstraße 1**  
Baujahr 1964

Innovation verbindet und in erster Linie auf das Wohl der Mitglieder ausgerichtet ist, hat sich als nachhaltig erwiesen und ist moderner denn je.

Für uns stehen unsere Mieter, unsere Mitglieder im Mittelpunkt unseres Handelns. Wir bieten breiten Schichten der Bevölkerung regional Wohnungen zu leistbaren Mieten. Wohnen und Zukunft macht die JuBa Genossenschaft schon seit über 75 Jahren.



Wir leben Gemeinschaft. Wir sind bereit, gemeinsam die Zukunft mit ihnen zu gestalten.

Frankfurt am Main, den 31. Mai 2024

Wohnungsbaugenossenschaft der Justizangehörigen  
Frankfurt am Main e.G.

Der Vorstand

Ralf H. Böckenkamp

Götz M. Bauer

## Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva	Euro	Euro	Euro / 2022
<b>Anlagevermögen</b>			
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>		4.039,00	8.037,00
<b>Sachanlagen</b> <i>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten</i>	88.820.324,45		77.849.312,33
<i>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten</i>	1.403.617,52		1.503.619,52
<i>Grundstücke ohne Bauten</i>	490.119,59		490.119,59
<i>Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>	163.502,00		129.753,00
<i>Anlagen im Bau</i>	2.166.692,82		8.233.315,15
<i>Bauvorbereitungskosten</i>	797.465,04	93.841.721,42	495.105,44
<b>Anlagevermögen insgesamt:</b>		<b>93.845.760,42</b>	<b>88.709.262,03</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b> <i>Unfertige Leistungen</i>		3.082.408,90	2.488.682,92
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b> <i>Forderungen aus Vermietung</i>	35.502,66		26.067,12
<i>Sonstige Vermögensgegenstände</i>	460.358,00	495.860,66	180.275,86
<b>Flüssige Mittel</b> <i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</i>		286.697,20	1.392.421,85
<b>Umlaufvermögen insgesamt:</b>		<b>3.864.966,76</b>	<b>4.087.447,25</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
<i>Andere Rechnungsabgrenzungsposten</i>		10.228,34	14.148,16
<b>Bilanzsumme:</b>		<b>97.720.955,52</b>	<b>92.810.857,94</b>

Passiva	Euro	Euro	Euro / 2022
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b> der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	80.960,00		162.560,00
der verbleibenden Mitglieder	3.996.473,92		3.820.097,04
aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.200,00		1.760,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 14.726,08 Euro (Vorjahr 26.537,96 Euro)		4.080.633,92	
<b>Ergebnisrücklagen</b> Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	1.975.000,00		1.955.000,00
Bauerneuerungsrücklage	9.658.616,78		9.066.142,28
Andere Ergebnisrücklagen	5.016.609,74	16.650.226,52	5.016.609,74
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	185.476,69		742.501,57
Einstellung in gesetzliche Rücklage	-20.000,00	165.476,69	-75.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>		<b>20.896.337,13</b>	<b>20.689.670,63</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		<b>942.378,85</b>	<b>295.209,99</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	69.795.947,24		65.186.524,45
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.119.234,50		1.137.857,28
Erhaltene Anzahlungen	3.168.071,76		3.042.106,64
Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.855,00		80.923,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.725.118,50		2.350.449,46
Sonstige Verbindlichkeiten	39.012,54		28.115,54
davon aus Steuern 27.597,43 Euro (Vorjahr 14.961,94 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 3.114,03 Euro (Vorjahr 0,00 Euro)		<b>75.882.239,54</b>	
<b>Bilanzsumme:</b>		<b>97.720.955,52</b>	<b>92.810.857,94</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2023

	Euro	Euro	Euro/2022
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		12.358.260,92	12.040.118,82
2. Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		593.725,98	-175.360,58
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		185.743,94	143.258,30
4. Sonstige betriebliche Erträge		258.940,96	137.822,19
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-7.078.042,07	-5.732.068,44
<b>Rohergebnis</b>		<b>6.318.629,73</b>	<b>6.413.770,29</b>
6. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 28.885,29 Euro (Vorjahr Vorjahr 33.815,04 Euro)	-1.302.477,16 -285.836,68		-1.269.211,53 -318.512,82
7. Abschreibungen a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.307.831,93	-2.140.367,64
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-856.832,24	-639.043,63
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung für Rückstellungen 4.174,36 Euro (Vorjahr 24,25 Euro)		6.066,38	113,84
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.035.342,66	-941.100,50
11. Steuern vom Einkommen		0,00	0,00
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>536.375,44</b>	<b>1.105.648,01</b>
13. Sonstige Steuern		-350.898,75	-363.146,44
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>185.476,69</b>	<b>742.501,57</b>
14. Einstellung in gesetzliche Rücklage		-20.000,00	-75.000,00
<b>Bilanzgewinn:</b>		<b>165.476,69</b>	<b>667.501,57</b>

## Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2023 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2023

### 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 2023 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der alten Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO). Im Vergleich zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 ergibt sich daher keine Änderung der Angaben. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Absatz 2 HGB) aufgestellt. Hinweise auf Grund der Erkenntnisse der gesetzlichen Abschlussprüfung für den Jahresabschluss 2022 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 20 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 2023 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 Restnutzungsdaueruntermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Außenanlagekosten mit 20 Jahren) und bei Wohnbauten, die vom Grunde her vollständig saniert und damit erneuert wurden, sowie Neubauten mit einer Fertigstellung ab 2010 und Zukäufe, nach der Restnutzungsdaueruntermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren (Außenanlagekosten mit zehn und Kosten für vorgelagerte Aufzüge mit 15 Jahren).
- > *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten* nach der Restnutzungsdaueruntermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für einen Laden beziehungsweise Imbiss, von 30 Jahren für das Verwaltungsgebäude (Außenanlagekosten mit zehn Jahren) und von acht Jahren für Garagen oder ähnliches und bei Geschäftsbauten, die vom Grunde her vollständig saniert und damit erneuert wurden, nach der Restnutzungsdaueruntermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren.
- > *Betriebs- und Geschäftsausstattung* unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 7,14 Prozent und 33,33 Prozent. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr 2008 und 2009 als Sammelposten gebildet und mit 20 Prozent abgeschrieben. Ab dem Jahr 2021 wurden die EDV-Hardware und ab dem Jahr 2010 geringwertige Wirtschaftsgüter voll abgeschrieben.

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

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

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

Die *Flüssigen Mittel* wurden zum Nominalwert bewertet.

Die *Rückstellungen* wurden unter Beachtung des kaufmännischen Vorsichtsprinzips und Erfahrungswerten für ungewisse

## Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2023 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2023

Verbindlichkeiten gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind bei den Kosten der Aufbewahrungspflichten und des hydraulischen Abgleichs 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 1.502 Wohnungen, 44 Garagen / überdachten Stellplätzen, 212 Tiefgarageneinstellplätzen, 341 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 Dachausbaumaßnahme und eine Anbaumaßnahme von vorgelagerten Aufzügen in Frankfurt am Main.

Die Position *Bauvorbereitungskosten* beinhaltet Vorplanungskosten für drei Neubaumaßnahmen und für eine Anbaumaßnahme von vorgelagerten Aufzügen in Frankfurt am Main.

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

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand 01.01.2023 Euro	Zugänge 2023 Euro	Abgänge 2023 Euro	Umbuchungen 2023 Euro	Stand 31.12.2023 Euro
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>107.101,62</b>	<b>./.</b>	<b>5.121,74</b>	<b>./.</b>	<b>101.979,88</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	121.334.506,35	437.514,25 <sup>(1)</sup>	./.	12.679.111,35	134.451.131,95
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	793.884,26	91.967,45	61.391,62	./.	824.460,09
5. Anlagen im Bau	8.233.315,15	4.782.453,55 <sup>(2)</sup> <sup>(3)</sup>	./.	-10.849.075,88	2.166.692,82
6. Bauvorbereitungskosten	495.105,44	2.132.395,07	./.	-1.830.035,47	797.465,04
	<b>135.257.487,03</b>	<b>7.444.330,32</b>	<b>61.391,62</b>	<b>0,00</b>	<b>142.640.425,73</b>
	<b>135.364.588,65</b>	<b>7.444.330,32</b>	<b>66.513,36</b>	<b>0,00</b>	<b>142.742.405,61</b>

<sup>(1)</sup> Fremdkapitalzinsen wurden im Berichtsjahr in Höhe von 30.182,68 Euro aktiviert.

<sup>(2)</sup> Fremdkapitalzinsen wurden im Berichtsjahr in Höhe von 34.000,05 Euro aktiviert.

<sup>(3)</sup> davon Zuschreibung aus Kosten Vorjahr 136.875,41 Euro.



**Leuchte 51 a + b**  
Baujahr 2023

## Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2023 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2023

Abschreibungen	Veränderungen i. Z. m.			Buchwert am		
	Stand 01.01.2023	Abgänge	des Geschäftsjahres	Stand 31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
	in Euro	in Euro	in Euro	in Euro	in Euro	in Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	<b>99.064,62</b>	<b>5.121,74</b>	<b>3.998,00</b>	<b>97.940,88</b>	<b>4.039,00</b>	<b>8.037,00</b>
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.485.194,02	./.	2.145.613,48	45.630.807,50	88.820.324,45	77.849.312,33
2. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	2.285.936,20	./.	100.002,00	2.385.938,20	1.403.617,52	1.503.619,52
3. Grundstücke ohne Bauten	121.000,52	./.	./.	121.000,52	490.119,59	490.119,59
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	664.131,26	61.391,62	58.218,45	660.958,09	163.502,00	129.753,00
5. Anlagen im Bau	./.	./.	./.	./.	2.166.692,82	8.233.315,15
6. Bauvorbereitungskosten	./.	./.	./.	./.	797.465,04	495.105,44
	<b>46.556.262,00</b>	<b>61.391,62</b>	<b>2.303.833,93</b>	<b>48.798.704,31</b>	<b>93.841.721,42</b>	<b>88.701.225,03</b>
	<b>46.655.326,62</b>	<b>66.513,36</b>	<b>2.307.831,93</b>	<b>48.896.645,19</b>	<b>93.845.760,42</b>	<b>88.709.262,03</b>

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. 2023	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr im Geschäftsjahr	
	Euro	Euro	Euro
1. Forderungen aus Vermietung	35.502,66	1.065,08	782,01
2. Sonstige Vermögensgegenstände	460.358,00	0,00	0,00
	<b>495.860,66</b>	<b>1.065,08</b>	<b>782,01</b>

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 und sonstige Forderungen.

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

Zum 31.12.2023 betragen 80.960,00 Euro die *Geschäftsguthaben* der ausgeschiedenen Mitglieder.

Die *Rücklagen* in 2023 haben sich wie folgt entwickelt:

Bezeichnung	Stand 01.01.2023	Entnahmen 2023	Einstellungen 2023	Stand 31.12.2023
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	1.955.000,00 (1.880.000,00)	./. (./.)	20.000,00 <sup>(1)</sup> (75.000,00)	1.975.000,00 (1.955.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	9.066.142,28 (8.317.365,07)	./. (./.)	592.474,50 (748.777,21)	9.658.616,78 (9.066.142,28)
3. Andere Ergebnisrücklagen	5.016.609,74 (5.016.609,74)	./. (./.)	./. (./.)	5.016.609,74 (5.016.609,74)
	<b>16.037.752,02</b> (15.213.974,81)	<b>./.</b> (./.)	<b>612.474,50</b> (823.777,21)	<b>16.650.226,52</b> (16.037.752,02)

(1) Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2023

( ) = 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 31.12.2023 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2023

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	0,00	207.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	207.000,00
2. hydraulischer Abgleich	0,00	410.850,00	0,00	0,00	0,00	4.150,00	410.850,00
3. Prüfungs- und Steuerberatungskosten	48.000,00	56.000,00	40.712,38	1.787,62	0,00	0,00	61.500,00
4. Kosten der Mitgliederversammlung und Veröffentlichung	52.000,00	55.000,00	43.505,80	8.494,20	0,00	0,00	55.000,00
5. Urlaubsrückstellungen und Jubiläen	30.459,99	32.668,71	29.155,00	1.235,20	0,00	0,00	32.738,50
6. Aufbewahrungskosten	114.750,00	910,00	0,00	0,00	0,00	24,36	115.660,00
7. Interne Jahresab- schlusskosten	50.000,00	57.500,00	50.000,00	0,00	0,00	0,00	57.500,00
8. Verwaltungskosten	0,00	2.130,35	0,00	0,00	0,00	0,00	2.130,35
	<b>295.209,99</b>	<b>822.059,06</b>	<b>163.373,18</b>	<b>11.517,02</b>	<b>0,00</b>	<b>4.174,36</b>	<b>942.378,85</b>

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	69.795.947,24 (65.186.524,45)	4.243.512,21 (4.864.206,08)	12.018.319,75 (12.163.143,18)	53.534.115,28 (48.159.175,19)	68.792.040,05 (63.210.906,95)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.119.234,50 (1.137.857,28)	18.702,65 (18.640,56)	75.495,21 (75.309,54)	1.025.036,64 (1.043.907,18)	1.119.234,50 (1.137.857,28)
3. Erhaltene Anzahlungen	3.168.071,76 (3.042.106,64)	3.168.071,76 (3.042.106,64)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.855,00 (80.923,95)	34.855,00 (80.923,95)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.725.118,50 (2.350.449,46)	1.575.968,52 (2.267.459,75)	149.149,98 (82.989,71)	./. (./.)	./. (./.)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	39.012,54 (28.115,54)	39.012,54 (28.115,54)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)
<b>Summe</b>	<b>75.882.239,54</b> (71.825.977,32)	<b>9.080.122,68</b> (10.301.452,52)	<b>12.242.964,94</b> (12.321.442,43)	<b>54.559.151,92</b> (49.203.082,37)	<b>69.911.274,55</b> (64.348.764,23)

( ) = Vergleichszahlen Vorjahr

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

	Euro
Bauleistungen	662.649,85
Instandhaltungsleistungen	489.687,79
Hausbewirtschaftung	521.866,87
Sächliche Verwaltungskosten	50.913,99
<b>Summe</b>	<b>1.725.118,50</b>

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

**Weimarer Straße 1 – 1a**  
Baujahr 1986



## Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2023 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2023

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
Sollmieten	10.060.290,65
Erlösschmälerungen	- 179.384,90
Abgerechnete Betriebskosten	2.477.034,17
Erlöse aus Sondereinrichtungen	321,00
	<b>12.358.260,92</b>

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

Die anderen aktivierten Eigenleistungen beinhalten eigene technische Verwaltungsleistungen und aktivierten Erbbau- und Fremdzinsen für mehrere Bauzwischenfinanzierungen.

Von den Sonstigen betrieblichen Erträgen entfallen im Wesentlichen 239.968,30 Euro auf andere ordentliche Erträge, 1.040,84 Euro auf Erträge aus Automatenprovision, 10.281,82 Euro auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und 7.650,00 Euro auf Eintrittsgelder.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betreffen:

	Euro
Betriebskosten	3.563.610,46
Instandhaltungskosten	3.314.947,22
Andere Aufwendungen	199.484,39

Von den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen unter anderem 36.123,49 Euro auf Abschreibungen auf Forderungen des Umlaufvermögens und 820.708,75 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 beziehungsweise des hydraulischen Abgleichs.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen hauptsächlich Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (961.373,65 Euro) und Zinsen für andere Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute (73.900,68 Euro).

Die Sonstigen Steuern betreffen mit 349.629,75 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 2.600.000,00 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 Erhöhung der abzurechnenden Betriebskosten ergeben.

Die Erhöhung der Anderen aktivierten Eigenleistungen folgt daraus, dass weiterhin Bauaktivitäten in 2023 im größeren Umfang erfolgten.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge haben sich aufgrund von Zuschreibungen aus Kosten des Vorjahres erhöht.

Die Erhöhung der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung resultiert aus den Mehraufwendungen bei den Betriebs- und Instandhaltungskosten.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr unter anderem auf Grund von notwendigen Mehrausgaben bei den sachlichen Verwaltungskosten ergeben.

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

Bereich	durchschnittliche Mitarbeiteranzahl
Kaufmännische Mitarbeiter	10,16
Technische Mitarbeiter	4,00
Hausmeister	3,67
Regiedienstleister	1,00
Auszubildende	2,00
Raumpflegerkräfte	0,68
Hauswarte	2,00
<b>Insgesamt</b>	<b>23,51</b>

Darüber hinaus waren durchschnittlich 0,33 Aushilfskräfte sowie ein Vorstandsmitglied nebenamtlich und ein Vorstandsmitglied hauptamtlich tätig.

## Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2023 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2023

Die Organe der Genossenschaft bestehen aus:

### Aufsichtsrat

**Klaus Radke** | Vorsitzender  
Vorsitzender Richter am Landgericht a.D.  
(bis 31.12.2023)

**Barbara Brehler-Wald** | Stellvertretende Vorsitzende  
Diplom-Verwaltungswirtin  
(bis 31.12.2023)  
Vorsitzende ab 01.01.2024

**Erich Ehses** | Stellvertretender Vorsitzender  
Diplom-Ingenieur  
(ab 01.01.2024)

**Peter Blum** | Schriftführer  
Diplom-Finanzwirt

**Dieter Reimann** | Stellvertretender Schriftführer  
Diplom-Finanzwirt

**Elisabeth Kremers**  
Diplom-Ingenieurin / Architektin

**Axel Loebner**  
Steuerberater

**Wilhelm Schulze-Barantin**  
Diplom-Bauingenieur (FH)

**Kai Uhrig**  
M.Sc. Wirtschaftsingenieur Bau

### Vorstand

**Ralf H. Bökenkamp** | Hauptamtlich  
Diplom-Betriebswirt

**Goetz M. Bauer** | Nebenamtlich  
Rechtsanwalt

Die Mitgliederbewegung für das Geschäftsjahr stellt sich wie folgt dar:

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2023	1.770	24.024
Korrektur Abgang Vorjahre	1	5
Zugang 2023	99	1.577
Abgang 2023	45	542
<b>Ende 2023</b>	<b>1.823</b>	<b>25.054</b>

Das bereits eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 176.376,88 Euro vermehrt. Die rückständigen Einzahlungen auf das Geschäftsguthaben betragen 14.726,08 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 2023 von insgesamt 165.476,69 Euro – Jahresüberschuss 2023 in Höhe von 185.476,69 Euro abzüglich der Einstellung von 20.000,00 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 76.644,20 Euro.
- > Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 88.832,49 Euro in die Bauerneuerungsrücklage.

Frankfurt am Main, 31. Mai 2024

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

Der Vorstand



Ralf H. Bökenkamp



Goetz M. Bauer

## Zusammenstellung Kostenanalyse der Hausbewirtschaftung nach Bezirken für 2023

Bezeichnung	Anzahl Wohn- ungs- einhei- ten	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 31.12.2023
				Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Bezirk 1 Oberrad / Sachsen- hausen	195	38	1	-268.112,11	-36.391,04	-148.980,46	824.935,51	371.451,90
2. Bezirk 2 Bornheim / Ostend / Seckbach	213	24	2	-420.640,05	-44.548,30	-138.221,83	550.871,20	-52.538,97
3. Bezirk 3 Eckenheim / Ginnheim / Nordend / Westend	236	38	3	-337.419,32	-65.804,04	-192.039,39	1.151.960,09	556.697,33
4. Bezirk 4 Preunges- heim	272	219	2	-555.179,85	-102.316,18	-374.341,72	900.779,13	-131.058,61
5. Bezirk 5 Bergen- Enkheim I	147	41	1	-422.636,77	-35.915,33	-177.554,27	602.956,29	-33.150,08
6. Bezirk 6 Bergen Enkheim II	221	153	1	-227.444,96	-72.143,99	-260.284,37	310.901,94	-248.971,39
7. Bezirk 7 Brauns- hardt	138	165	1	-74.692,75	-47.078,11	-73.387,71	110.657,35	-84.501,22
8. Bezirk 8 Gräfen- hausen	80	115	0	-111.063,02	-25.579,66	-42.514,01	132.220,98	-46.935,71
<b>Insgesamt:</b>	<b>1502</b>	<b>793</b>	<b>11</b>	<b>-2.417.188,82</b>	<b>-429.776,65</b>	<b>-1.407.323,76</b>	<b>4.585.282,49</b>	<b>330.993,27</b>
Kennzahlenermittlung je Wohneinheit und Jahr				-1.597,61	-284,06	-930,15	3.030,59	218,77
davon aktivierungsfähiger Aufwand (Großsanierung)				315.799,57	0,00	0,00	-315.799,57	0,00
<b>somit GuV-Rentabilität der Hausbewirtschaftung:</b>				<b>-2.101.389,25</b>	<b>-429.776,65</b>	<b>-1.407.323,76</b>	<b>4.269.482,92</b>	<b>330.993,26</b>
Kennzahlenermittlung je Wohneinheit und Jahr korrigiert				-1.388,89	-284,06	-930,15	2.821,87	218,77

## 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 31.12.2023 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 2023 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 unter Berücksichtigung der Inanspruchnahme von Kontokorrentkrediten gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die durch einen Jahresüberschuss gekennzeichnete Ertragslage 2023 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 11.06.2024

### **Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.**

Pfeiffer  
Wirtschaftsprüfer

Schultze  
Wirtschaftsprüfer

# Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2023

**10**  
Jahre Mitgliedschaft

Anke Arias Martinez  
Ivie Ursula Asemota  
Hanna Theresa Blickheuser  
Gerrit Blöss  
Andy Boigk  
Andreas Buserell  
Sergej Cholkin  
Ralf Clemens  
Christoph Dreifürst  
Ikechukwu Eriobu  
Peter Gailus  
Ferhan Gezer  
Ekkehard Graeme  
Tim Hamburger  
Alma Hankic  
Rrahim Hoxha  
Claudia Kilian  
Christa Klein  
Ute Kornek  
Charalampos Koxenoglou  
Gunda Lentz

Helmut Matuly  
Sameh El Meikawy  
Alexander Minor  
Jessica Mohr  
Dunja Nassereddine-Özdogan  
Gisela Neira-Ahumada  
Khac Giang Nguyen  
Dragan Olcanovic  
Cornelia Paatzsch  
Simone Pfundstein-Nachtwey  
Luisa Pinci  
Margarete Elisabeth Plagentz  
Jolanda Pradler  
Massimo Rasajski  
Fatima Samanba-Schaus  
Anneliese Scheibel  
Ilka Schoenian  
Kristian StremLOW  
Sezgin Tarhan  
Maria Tatzl  
Davor Vukoja  
Renate Wagner  
Jonas Weimert  
Margot Wetzel  
Thomas Wille  
Oliver Zarrath  
Hanna Zekarias Araia

**25**  
Jahre Mitgliedschaft

Matthias Adami  
Kazim Aktas  
Nelli All  
Margit Bär  
Andrea Benczik  
Dorothea Betz

Elena Boucsein  
Jürgen Elsner  
Ariane Haddaji  
Christine Kaiser  
Dieter Kellermann  
Petra Klippstein  
Dieter Köhler  
Ingo König  
Peter Kosdra  
Sabine Launer  
Zlatan Lazareski  
Lina Sanz Madio

Christine Prillwitz  
Herta Schmidt  
Marc Schmidt  
Brigitte Springer  
Teresa Nencini Sykora  
Lence Timova  
Mario Vogt  
Roland Werding  
Stefan Zilavec  
Maria M. Zwierzanska



# 40

Jahre Mitgliedschaft

**Erich Beck  
Susanne Borchert  
Dietmar Daniel  
Siegfried Fleißig  
Heiko Gesch  
Klaus Gutmann  
Erwin Halbleib  
Raimund Hanser  
Dieter Kaßner  
Joachim Lederer  
Rudi Messner  
Werner Müller  
Ulrike Pallat-Nemethy  
Helmuth Schweiger  
Erhard Sommerfeld  
Erika Spachmann  
Georg Teoharis  
Alfred Weber**

# 50

Jahre Mitgliedschaft

**Peter Baatz  
Wolfgang Behrens  
Peter Ganse  
Wolfgang Markert  
Manfred Rieger  
Süleyman Yildirim**

# 60

Jahre Mitgliedschaft

**Wolfgang Müller**

# Verstorbene Mitglieder der JuBa Genossenschaft

**Anton Vest**, verstorben am 27. Februar 2023

**Otto Mohr**, verstorben am 10. März 2023

**Doris Herrmann**, verstorben am 16. April 2023

**Helga Eppert-Flügel**, verstorben am 11. Mai 2023

**Bernhard Quasebarth**, verstorben am 9. Juni 2023

**Christel Demuth**, verstorben am 13. Juni 2023

**Ilse Erfurth**, verstorben am 14. Juni 2023

**Käthe Fülling**, verstorben am 25. Juli 2023

**Klaus Hennig**, verstorben am 24. September 2023

**Ralf Behrendt**, verstorben am 6. Oktober 2023

**Rudolf Vogel**, verstorben am 3. November 2023

**Martina Klein**, verstorben am 1. Dezember 2023

# Ostpreußenstraße 9 – 15

Baujahr 1964





**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](http://www.juba-wohnen.de)