

GESCHÄFTSBERICHT 2024

**SERVICE
WACHSTUM
BEGEGNUNG
ZUKUNFT
WOHNEN
SICHERHEIT
FAMILIEN
GENERATIONEN
NACHBARSCHAFT
FREUNDLICHKEIT**

The text 'JuBa Genossenschaft = Ihr Zuhause' is written in a red, sans-serif font on the side of a white building. Above the text is a circular logo featuring a stylized house shape in orange and white. The building has several windows and is partially obscured by green trees in the foreground.

Service

„Ich lebe seit vielen Jahren hier in Frankfurt-Bornheim und fühle mich dort ausgesprochen wohl. Ich bin der JuBa äußerst dankbar, hier wohnen zu können. Das viele Grün vermittelt mir ein starkes Heimatgefühl. Mit dem Service war ich bisher stets zufrieden. Die Mitarbeiter sind immer freundlich und hilfsbereit und bemühen sich, den bestmöglichen Service zu bieten.

Auch der Service im Rahmen der Mitgliederversammlung, an der ich regelmäßig teilnehme, ist ausgezeichnet. In Situationen, wo der Service verbesserungswürdig ist, kümmert sich die JuBa darum, um die Mieter bestmöglich zu betreuen. Auch das trägt zu meiner positiven Sicht bei.“

Brigitte Schleich

Geschäftsbericht 2024

der Wohnungsbaugenossenschaft
der Justizangehörigen Frankfurt am Main e. G.
im 76. Geschäftsjahr

Inhalt

„JuBa“ auf einen Blick	Seite 4
Organe der Genossenschaft	Seite 5
Die JuBa engagiert sich in Verbänden und Organisationen	Seite 6
Bericht des Aufsichtsrats	Seite 14
Geschäftsbericht 2024	Seite 16
Bilanz	Seite 30
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 32
Anhang zum Jahresabschluss	Seite 33
Mitgliedschaftsjubilare	Seite 46
Verstorbene Mitglieder	Seite 47

*Liegenschaftsfotos auf Umschlag und
Bildseiten im Innenteil: Lothar Rößling*

Geschäftsbericht 2024

„JuBa“ auf einen Blick

Gründung	am 21. April 1948
Genossenschaftsregister	Nr. 73 GnR 679 beim Amtsgericht Frankfurt am Main
Sitz	Homburger Landstraße 123, 60435 Frankfurt am Main
Geschäftszweck	Zweck der Genossenschaft ist die Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine gute und sichere Wohnungsverorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Eine Umwandlung bestehender Genossenschaftswohnungen in Eigentumswohnungen ist ausgeschlossen. Die Genossenschaft kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.
Zahl der Mitglieder	1.840
Höhe des Geschäftsanteils	160,00 Euro
Anzahl der Geschäftsanteile	25.269
Höhe des Geschäftsguthabens	4.043.040,00 Euro
(Haftsumme)	
Bilanzsumme	99.935.130,08 Euro
Wohnungsbestand	143 Gebäude 1.502 Wohnungen 150 Garagen / überdachte Stellplätze 212 Tiefgarageneinstellplätze 414 Kfz-Abstellplätze 16 Kfz-Hubstellplätze 11 Sonstige Mieteinheiten
Standorte des Bestandes	Frankfurt am Main Weiterstadt
Gesamtnutzfläche	109.743,08 qm
Wohnfläche	108.028,70 qm

Aufsichtsrat

Barbara Brehler-Wald | Vorsitzende

*Diplom-Verwaltungswirtin
(Vorsitzende ab 01.01.2024)*

Erich Ehse | Stellvertretender Vorsitzender

*Diplom-Ingenieur
(stellv. Vorsitzender ab 01.01.2024)*

Peter Blum | Schriftführer

Diplom-Finanzwirt

Dieter Reimann | Stellvertretender Schriftführer

Diplom-Finanzwirt

Elisabeth Kremers

Diplom-Ingenieurin / Architektin

Axel Loebner

Steuerberater

Klaus Radke

*Vorsitzender Richter am Landgericht a.D.
(bis 27.02.2025)*

Wilhelm Schulze-Barantin

Diplom-Bauingenieur (FH)

Kai Uhrig

M.Sc. Wirtschaftsingenieur Bau

Vorstand

Ralf H. Böenkamp | Hauptamtlich

*Diplom-Betriebswirt
(freigestellt ab 30.04.2025)*

Goetz M. Bauer | Nebenamtlich

Rechtsanwalt

Handlungsbevollmächtigte

(gemäß § 54 HGB)

Michel Stepanek

Immobilienkaufmann / -techniker

Larissa Schmidt

Immobilienkauffrau

Jens Föger

Bilanzbuchhalter

Die JuBa engagiert sich in Verbänden und Organisationen

Mit unserem Engagement und den Mitgliedschaften der JuBa Genossenschaft in zahlreichen Verbänden und Organisationen verfolgen wir unterschiedliche Ziele.

Zum Einen wollen wir das genossenschaftliche Handeln über unseren lokalen Bereich hinaus auch in anderen Segmenten, wie zum Beispiel der Entwicklungshilfe, stärken und unterstützen.

Andere Mitgliedschaften und Kooperationen dienen dazu, Synergieeffekte zum Wohle der JuBa zu nutzen oder den Genossenschaften durch gemeinschaftliches Handeln eine stärkere Stimme in der Öffentlichkeit oder bei der Einflussnahme auf wohnungspolitische Entscheidungen zu verleihen.

Auf den folgenden Seiten stellen die Verbände und Organisationen kurz vor, in denen die JuBa Mitglied ist.



Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Der GdW vertritt bundesweit und auf europäischer Ebene Wohnungsunternehmen, die über 13 Millionen Menschen in Deutschland ein Zuhause bieten: fair, bezahlbar und sicher – und das seit teilweise schon über 150 Jahren.

Als größter Branchendachverband setzt sich der GdW gegenüber Politik, Wirtschaft und Medien für die Interessen seiner Regionalverbände und deren Mitglieder – rund 3.000 Wohnungsgenossenschaften, kommunale, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungs- und Immobilienunternehmen in ganz Deutschland – ein.

Der GdW leistet fachlich fundierte Politikberatung und liefert schnell und kompetent Daten, Fakten und Bewertungen zu aktuellen politischen Vorgängen und Zukunftsthemen rund um die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Europa.

www.gdw.de





DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.

Die DESWOS ist ein gemeinnütziger Verein. Auftrag der DESWOS ist es, Wohnungsnot und Armut im Globalen Süden zu bekämpfen. Dies geschieht durch Hilfe zur Selbsthilfe für notleidende Familien, z. B. beim Bau von Wohnraum und Schulen, bei der Wasserversorgung sowie der Sicherung ihrer wirtschaftlichen Existenzen. 100 Prozent der Spenden fließen in die Projektarbeit.

Die DESWOS wurde 1969 von sozial orientierten Genossenschaften, kommunalen Wohnungsgesellschaften und Privatunternehmen der Wohnungswirtschaft gegründet.

Bei der Umsetzung kooperiert die DESWOS mit Partnerorganisationen in den Projektländern sowie mit der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, mit Unternehmen und Dienstleistern, die der Wohnungswirtschaft nahestehen, mit Privatpersonen, mit Stiftungen und befreundeten Organisationen sowie mit dem Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (BMZ).

Wir schauen über den nationalen Tellerrand hinaus und lassen uns von der Vision leiten:

Wir schaffen ein Zuhause – weltweit.



www.deswos.de

JuBa Genossenschaft – Ihr Zuhause



Wohnen in Genossenschaften e.V.

Verein „Wohnen in Genossenschaften e.V.“ zur Förderung der Forschung auf dem Gebiet des Wohnens bei Genossenschaften

Weil Nachbarschaft Vertrauenssache ist!

Der Verein unterstützt und fördert die genossenschaftliche Forschung und leistet damit einen Beitrag zur Wahrung und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Gedankens. Ein starkes Netzwerk aus Wissenschaft, Wirtschaft, Universitäten und weiteren Hochschulen schafft die Basis für das Wohnen von morgen.



JuBa

Homburger Landstraße 123

Verwaltung

Wohnungsbaugenossenschaft
der Justizangehörigen
Frankfurt am Main e.G.

„Was einer alleine nicht schafft, das schaffen viele“

Diesem Leitgedanken folgend, hat sich Wohnen in Genossenschaften e.V. der Forschung und Entwicklung zum Genossenschaftswesen verschrieben, um damit zum Wohle der Entwicklung des Genossenschaftsgedankens beizutragen. Der Verein greift insbesondere solche wissenschaftlichen, politischen und rechtlichen Fragestellungen im Genossenschaftswesen auf, die in der betrieblichen Praxis relevant sind und kooperiert hierfür auch mit führenden Verbänden, insbesondere dem VdW Rheinland-Westfalen e. V. mit Sitz in Düsseldorf.

Der Verein bildet die Schnittstelle zwischen wissenschaftlicher Forschung und wohnungswirtschaftlicher Praxis. Denn genauso wie die Wissenschaft auf das Wissen der genossenschaftlichen Praxis angewiesen ist, stellen die daraus gewonnenen Erkenntnisse Grundpfeiler und Innovationsmöglichkeiten für die Genossenschaften dar.

In Kooperation mit dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum hat Wohnen in Genossenschaften e.V. ein Archiv zur Literatur über das Genossenschaftswesen aufgebaut. Mit weiteren Hochschulen und Universitäten wird zur Ausarbeitung von fachwissenschaftlichen Publikationen zusammengearbeitet, die das Thema „Wohnen in Genossenschaften“ aufgreifen und beleuchten. So wird auch der genossenschaftliche Gedanken selbst weiterentwickelt.



www.wohnen-in-genossenschaften.de



Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

Kompass des Handelns des VdW südwest sind die Anliegen und Bedürfnisse seiner Mitgliedsunternehmen. Der VdW südwest richtet alle Aktivitäten darauf aus, dass sie ihrem gesellschaftlichen Auftrag gerecht werden können: klimafreundliche und moderne Wohnungen zu bauen und zu fairen Preisen zu vermieten. Der VdW südwest setzt sich für politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen ein, die es seinen Mitgliedsunternehmen ermöglicht, sowohl sozial und ökologisch als auch ökonomisch verantwortungsvoll handeln zu können.

Dafür...

... schärft der VdW südwest in Gesellschaft und Politik das Bewusstsein, dass alle Menschen ein bezahlbares Zuhause brauchen, in dem sie sicher, nachhaltig und selbstbestimmt leben können.

... ist der VdW südwest für seine Mitgliedsunternehmen bei sämtlichen aktuellen und künftigen Herausforderungen Partner, Berater, Interessenvertreter, Sprachrohr und Impulsgeber.

... richtet der VdW südwest seine Kompetenzen und Services darauf aus, die Mitgliedsunternehmen zielgerichtet und nachhaltig zu unterstützen – bei politischen Entwicklungen, in der Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung, bei Herausforderungen wie Klimaschutz und Digitalisierung ebenso wie bei Rechts- und Technikfragen.

... kooperiert der VdW südwest mit einem weit verzweigten wirtschaftlichen, politischen und wissenschaftlichen Netzwerk. So ermöglicht der VdW südwest einen umfangreichen Know-how-Transfer und ist mit weitreichender Expertise Ansprechpartner Nummer eins für alle Themen rund ums Wohnen.

... agiert der VdW südwest auf allen Ebenen dialogorientiert und entwickelt im partnerschaftlichen Zusammenwirken zukunftsfähige Lösungen.

... prägen Integrität, Verantwortung, Respekt, Zuverlässigkeit und Leidenschaft das Handeln des VdW südwest.



www.vdwsuedwest.de



Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.

Der Verband wurde am 28. Juli 1949 gegründet. Er vertritt die Interessen von bundesweit rund 1300 Wohnungs- und Immobilienunternehmen und schließt für diese als einziger Tarifträgerverband der Branche Tarifverträge mit den Gewerkschaften ver.di und IG BAU ab. Gleichzeitig bietet er den Mitgliedsunternehmen eine umfassende und kompetente personalrechtliche Betreuung. Die Mitgliedschaft kann jedes Unternehmen erwerben, das immobilienwirtschaftliche Leistungen erbringt.

Der Arbeitgeberverband bietet zudem auch eine Betreuungsmitgliedschaft ohne Tarifbindung an. Die Unternehmen, die sich für diese Art der Mitgliedschaft entscheiden, erhalten ebenso wie die tarifgebundenen Mitglieder die Dienstleistungen des Arbeitgeberverbandes, ohne an die Tarifverträge gebunden zu sein.



www.agv-online.de



Kooperation Frankfurt

Die Wohnungsbau
Genossenschaften



Kooperation Frankfurt, der Zusammenschluss der zehn großen Frankfurter Wohnungsbau-Genossenschaften

Insgesamt bewirtschaften die Kooperationsmitglieder rund 12.400 Wohneinheiten. Die Kooperation steht der Frankfurter Bürgergesellschaft, der Politik und der Presse gebündelt und effizient zu Fragen des genossenschaftlichen Wohnens in Frankfurt am Main zur Verfügung.

Der Zusammenschluss bringt den Frankfurter Wohnungsbau-Genossenschaften mehr Gehör und Schlagkraft. Die Kooperation Frankfurt ist in allen Stadtteilen Frankfurts vertreten und leistet einen unverzichtbaren Beitrag für den sozialen Frieden in unserer Stadt.

Sozialverträglicher Wohnraum ist knapp in Frankfurt. Immer mehr Menschen suchen ein sicheres, preiswertes und gleichzeitig modernes Zuhause ohne Angst vor Mietwucher und Kündigungen. Dies betrifft nicht nur einkommensschwache Schichten, sondern vor allem Familien und die wachsende Zahl älterer Bürgerinnen und Bürger aus dem Mittelstand. Das traditionsreiche, aber kaum bekannte Modell der Wohnungsbaugenossenschaften bietet bereits seit rund 100 Jahren Zehntausenden von Menschen in Frankfurt dauerhaft bezahlbare Mieten im Stadtgebiet. Die zehn größten Genossenschaften haben sich zur Kooperation Frankfurt zusammengeschlossen.

Ziel der Kooperation ist die Stärkung ihrer Kooperationspartner durch eine Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit. Zur Zielerreichung kann sich die Kooperation der Hilfe Dritter bedienen.

Die Kooperationspartner behalten uneingeschränkt ihre rechtliche Selbständigkeit als eigenständige Wohnungsbaugenossenschaften. Die Kooperation verfolgt keine eigenen wirtschaftlichen Ziele.



www.kooperation-frankfurt.de

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



H E S S E N

Marketinginitiative und Arbeitskreis Rhein-Main der hessischen Wohnungs- bau Genossenschaften

Nach dem Motto von Friedrich Wilhelm Raiffeisen „Was einer allein nicht schafft, das schaffen viele“ haben sich im Jahr 2007 eine Vielzahl von Wohnungsbaugenossenschaften zusammengetan, um gemeinsames Marketing zu betreiben. Unter dem Siegel ihres Markenzeichens, des Bauklötzchen-Logos, treten mehr als 400 Wohnungsbaugenossenschaften mit über 850 000 Wohnungen überregional einheitlich auf – mit einer abgestimmten Werbestrategie, einem prägnanten Logo und in enger Absprache untereinander.

Damit unterstreicht die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V., als gemeinsamer Zusammenschluss, die gesellschaftliche Relevanz von Wohnungs(bau)genossenschaften. Nach innen wirkt sie für ihre Mitglieder als kommunikative Klammer, nach außen ist sie Ausdruck des Zusammengehörigkeitsgefühls. Und: Botschaften werden eher gehört, wenn man sie gemeinsam verbreitet.

Die Marketinginitiative setzt sich zusammen aus den 35 regionalen Verbänden der Genossenschaften und 9 Fördermitgliedern. Zusammen bilden sie die Mitgliederversammlung, die den ehrenamtlichen Vorstand (fünf Vorstände von Wohnungsbaugenossenschaften) wählt und kontrolliert. Vorsitzender des Vorstandes ist seit Ende 2018 Olaf Rabsilber. Als Geschäftsbesorgerin ist die Gilde Heimbau Wohnungsgesellschaft mbH aus Berlin beauftragt, die die Geschäfte für den Verein führt.



www.wohnungsbaugenossenschaften.de/regionen/hessen

Wachstum

„Ich bin noch nicht lange Mitglied bei der JuBa, kenne die Genossenschaft jedoch durch meine Tante, die schon seit Jahren in einer der Wohnungen der JuBa lebt. Für mich bedeutet Wachstum in der JuBa ein tief verwurzelttes Familiengefühl, das durch das Zusammenleben mit meiner Tante im selben Haus spürbar wird. Ich möchte aktiv zum Wachstum beitragen und kann mir vorstellen, viele Jahre in der Genossenschaft zu bleiben und diese Erfahrung an meine Nichten und Neffen weiterzugeben. Ich schätze die Offenheit der JuBa, die es ermöglicht, enge familiäre Bindungen zu pflegen und zu erweitern.“



Ellen Lazerus

Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2024

Das Berichtsjahr war geprägt von ungünstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die vor allem aus der weltpolitischen Lage resultierten. Die Zunahme von Extremwetter-Ereignissen mit den dadurch verursachten Schäden sind Auswirkungen des Klimawandels, auf die wir auch als Wohnungsbaugenossenschaft reagieren müssen.

Die weiteren Preissteigerungen bei Material- und Lohnkosten haben sich auch im Jahr 2024 noch nicht normalisiert. Dies hat auch im Dienstleistungsbereich erneut zu einer Preissteigerung geführt. Die JuBa musste hierauf erneut mit Einschränkungen bezüglich der geplanten und durchgeführten Maßnahmen bzw. mit der teilweisen Verschiebung von Investitionen reagieren.

Für das Jahr 2024 konnten jedoch trotzdem 19 Wohnungen in mehreren Liegenschaften modernisiert werden. Die Modernisierungsmaßnahme Wilhelmshöherstraße 47 bis 55 in Frankfurt am Main/Seckbach wurde mit der Fertigstellung der Außenanlagen abgeschlossen. Im Rahmen des Innovationsprogramms erhielten die Gebäude in der Ulmenstraße 5 bis 9 in Frankfurt am Main/Westend-Süd „Vorgelagerte Aufzüge“. In den Gebäuden der Platenstraße 125 bis 137 in Frankfurt am Main / Ginnheim wurden zudem partiell die Fenster erneuert. Die energetische Ertüchtigung des Verwaltungsgebäudes wurde abgeschlossen.

Überdies wurden die Planungen für die Buchwaldstraße 49 in Frankfurt am Main/Bornheim sowie für die Platenstraße 125 bis 137 fortgesetzt. Eine Überprüfung, ob die Annahmen, unter denen diese Investitionsmaßnahmen im Rahmen des Innovationsprogrammes entschieden wurden, eingetreten sind und ob das Innovationsprogramm in dieser Form wie geplant fortgesetzt werden kann, wurde angestoßen, konnte aber im Geschäftsjahr 2024 nicht abgeschlossen werden. Die Ergebnisse der Überprüfung sollen im Geschäftsjahr 2025 vorliegen, sodann wird über daraus folgende Konsequenzen wie ein Verschieben oder auch den Abbruch von Projekten zu entscheiden sein.

Weitere Maßnahmen wie Modernisierungen, Fenstererneuerungen, Balkonerneuerungen und Stellplatzaufbereitung wurden für die Umsetzung im Jahr 2025 vorangetrieben.

Der überall spürbare Fachkräftemangel fordert auch die JuBa. Deshalb wurde im Geschäftsjahr 2024 der Fokus auf personelle Themen, wie Arbeitsbedingungen, die Gewinnung und das Halten von Personal gerichtet, auch um einer überdurchschnittlichen Fluktuation und dem Verlust qualifizierter, auch langjähriger Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entgegenzuwirken.

Oberstes Ziel von Aufsichtsrat und Vorstand ist es, die Leistungsfähigkeit unserer JuBa, die sich auch im Geschäftsjahr

2024 positiv entwickelt hat, nicht überzustrapazieren, den selbst auferlegten Mietendeckel nicht aufzuheben und gleichzeitig erforderliche Investitionen in den Wohnungsbestand sicherzustellen. Nur so kann die Geschäftspolitik erfolgreich fortgesetzt werden, einerseits die Qualität und dauerhafte Vermietungsfähigkeit unserer Wohnanlagen zu erhalten, andererseits der gesellschaftlichen Verantwortung zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und zur Bekämpfung des Wohnungsmangels in Ballungsgebieten beizutragen.

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

Im Geschäftsjahr gehörten dem Vorstand Herr Bökenkamp hauptamtlich und Herr Bauer nebenamtlich an. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand regelmäßig unterrichtet. Er hat gemäß den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen den Geschäftsablauf der Genossenschaft überwacht und den Vorstand beraten.

Die Bilanz mit der Gewinn- und Verlustrechnung ist am 2. Juni 2025 im Prüfungsausschuss behandelt worden. Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Vorstandes sind in der gemeinsamen Sitzung vom 2. Juni 2025 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 2. Juni 2025 (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 dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement, die erbrachten Leistungen und die im Berichtsjahr erzielten Erfolge.

Frankfurt am Main, 2. Juni 2025

Barbara Brehler-Wald
Vorsitzende des Aufsichtsrats

Begegnung

„Bei der JuBa finden Begegnungen auf zwei Ebenen statt: in der Hausgemeinschaft und mit der Genossenschaft. Unsere Hausgemeinschaft erlebe ich als sehr positiv. Hier kommen unterschiedliche Menschen zusammen, helfen sich gegenseitig und treffen sich zum gemeinsamen Kochen. Daraus entstehen Freundschaften. Man lebt als Gemeinschaft. Auch die Begegnungen mit der Genossenschaft sind angenehm. Reparaturen werden schnell erledigt und die Wohnungen sind liebevoll gestaltet. Auch wenn ich bisher keinen Reparaturfall hatte, bin ich sicher, dass der Kontakt immer positiv wäre.“



Simon Götte

Geschäftsbericht 2024

I. Die JuBa im allgemeinen Überblick

1948 gründeten in einem zerstörten Nachkriegsdeutschland einige Justizangehörige die Wohnungsbaugenossenschaft der Justizangehörigen Frankfurt am Main eingetragene Genossenschaft. Auf den Grundlagen der Selbstverwaltung, Selbsthilfe, der Selbstverantwortung und der Solidarität sollte ein Beitrag zur Versorgung mit dringend benötigtem Wohnraum geleistet werden.

Dabei richtet sich das Handeln der JuBa nach dem Genossenschaftsgesetz und unserer Satzung. Der Gegenstand unseres Tuns bestimmt § 2 Absatz 1 der Satzung. Er lautet:

„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.“

Mittlerweile verwalten wir mehr als 1.500 eigene Wohnungen.

Die Motive „günstige Miete und hohe Wohnsicherheit“ waren und sind bestimmt. Aber auch die Grundsätze kaufmännischen Handelns, insbesondere betriebswirtschaftliche Kostendeckung gelten als Grundprinzip unseres Tuns. Wohnraumerhaltung und Wohnraumverbesserung sowie eine Neubaupolitik zur vermehrten Bereitstellung von Wohnungen ausgerichtet an den Bedürfnissen unserer Mitglieder bleiben die Gestaltungselemente der JuBa.

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

II. Geschäftsverlauf

1. Rahmenbedingungen

Im Jahr 2024 prägten weiterhin Krisen das Umfeld im Wirtschaftsleben. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam dadurch bedingt ins Stocken. Der andauernde Krieg in der Ukraine und der Krieg zwischen Israel und der Hamas bergen weiterhin geopolitische Risiken. Mögliche Eskalationen dieser Konflikte könnten die Energiepreise weiter ansteigen lassen. Bedingt durch eine schwache wirtschaftliche Entwicklung und eine Umstrukturierung der Energieversorgung lässt sich eine deutliche Abnahme der Inflationsrate beobachten. Laut dem Statistischen Bundesamt lag die jährliche Teuerungsrate in 2024 bei 2,2 %. Diese lag im Vorjahr noch bei 5,9 %. Damit nähert sich die Inflationsrate dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank an.

Nachdem im Jahr 2023 die Wirtschaftsleistung um 0,3 Prozentpunkte gesunken ist, konnte sich die Konjunktur auch im Jahr 2024 nicht erholen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist in diesem Jahr nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 Prozent gesunken.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2024 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.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2024 preisbereinigt um 4,0 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.

Der Wohnungsmarkt in Hessen steht weiterhin unter Druck. So fehlten Ende des vergangenen Jahres über 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 derzeit mehr als zufriedenstellend.

Die räumliche Lage unseres Standorts Weiterstadt (mit 218 Wohneinheiten) im Landkreis Darmstadt-Dieburg bietet eine herausragende Infrastruktur an. Der wirtschaftsstarke Rhein-Main-Neckar-Raum ist nicht nur ein Wirtschaftsstandort mit Unternehmen aus den verschiedensten Branchen, sondern auch ein arbeitsplatzsicherer Wohnort für die Beschäftigten. Die zentrale Lage macht Weiterstadt zu einem gefragten Wohnstandort. Per 31.12.2024 lebten 26.856 Menschen in Weiterstadt. Vielfalt, Dynamik und Leistungsbereitschaft prägen unseren Wohnstandort auch über seine Grenzen hinaus.

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.

Im Berichtsjahr haben Aufsichtsrat und Vorstand in gemeinsamen Sitzungen vielfältige Themen, so auch die Lage auf dem regionalen Wohnungsmarkt und auch interne Gegebenheiten erörtert. Eine ausreichende Informationsversorgung innerhalb der Gremien fand bilateral statt. Notwendige Beschlüsse wurden gefasst. Damit wurde der Fortbestand, wenn auch unter erschwerten Rahmenbedingungen, gesichert. Die Gremien haben sich ihrer Verantwortung gestellt. Sie werden dies auch weiterhin in einer sachlichen und objektiven Art und Weise tun.

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.

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.

Zukunft



„Ich habe früher bereits viele Jahre hier in Frankfurt-Eckenheim gelebt und bin vor einigen Wochen mit meiner Familie in eine Wohnung im selben Haus zurück gezogen. Ich blicke optimistisch die Zukunft und freue mich auf das Leben in der vertrauten Nachbarschaft. Die genossenschaftliche Gemeinschaft schätze ich sehr. Für die Zukunft wünsche ich mir Modernisierungs- und Energiesparmaßnahmen für die Bestände der JuBa, um deren Qualität zu sichern. Ich bemerke, dass Frankfurt immer weniger für Kinderspielplätze tut. Meine Kinder sind schon erwachsen, trotzdem hoffe ich, dass die JuBa weiterhin den Fokus auf Kinder und Familien legt und Begegnungsstätten und Spielanlagen fördert.“

Karin Eliadis

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten sowie weitere wichtige Eckdaten im Jahr 2024 waren wie folgt:

Art	Stand 01.01.	Zugang	Abgang	Stand 31.12.
Gebäude	143	./.	./.	143
Wohnungen	1.502	./.	./.	1.502
Garagen / überdachte Stellplätze	150	./.	./.	150
Tiefgarageneinstellplätze	212	./.	./.	212
Kraftfahrzeugabstellplätze	415	./.	1	414
Hubstellplätze	16	./.	./.	16
Sonstige Mieteinheiten	11	./.	./.	11
Wohnfläche in Quadratmeter	108.081,81	./.	53,11	108.028,70
Sonstige Mietfläche in Quadratmeter	1.714,38	./.	./.	1.714,38
Wohn- und Nutzfläche in Quadratmeter	109.796,19	./.	53,11	109.743,08

Es befinden sich 1.284 Wohneinheiten mit 92.193,57 Quadratmeter Wohnfläche in Frankfurt am Main und 218 Wohneinheiten mit 15.835,13 Quadratmeter Wohnfläche in Weiterstadt im Kreis Darmstadt-Dieburg in unserem Bestand. Eine Abnahme der Wohnfläche von 53,11 Quadratmeter ist durch Neuvermessungen bedingt.

Der Belegbindung am 31.12.2024 unterlagen, wie in den Vorjahren auch, 299 öffentlich geförderte Wohneinheiten. Dies entspricht 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. Im Laufe des Jahres 2024 konnten alle Wohnungen vermietet werden. Auch wurden die Arbeiten im Außenbereich fertiggestellt, mit Baukosten in Höhe von 93,6 T€. Die kumulierten Baukosten zum Stichtag 31.12.2024 betragen 12,82 Millionen Euro.

c) Planungen für Neubauten

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 31.12.2024 wurden für beide Grundstücke 84,5 T€ verausgabt.

Ein weiterer Neubau in Frankfurt am Main / Kalbach wurde im Geschäftsjahr 2024 weiter planerisch vorangetrieben. Dort sollen Drei- und Vier-Zimmer Wohnungen entstehen. Eine finale Machbarkeitsstudie wurde erstellt, eine Realisierung ist allerdings durch die erwähnten wirtschaftlichen Risiken zurzeit nicht realisierbar. Die angefallenen Plankosten zum Stichtag 31.12.2024 betragen 636,2 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 abschließend fertiggestellt werden. Zum 31.12.2024 wurden 6,04 Millionen Euro verausgabt.

Die klimafreundliche Ertüchtigung der Verwaltung wurde im Jahr 2024 abgeschlossen. Bis zum 31.12.2024 sind hierfür Gesamtkosten in Höhe von 341,5 T€ angefallen.

Die Umsetzung des Grundlagenbeschlusses zum Innovationsprogramm „Vorgelagerte Aufzüge“ wurde fortgesetzt. Die Ertüchtigung der Gebäude in der Ulmenstraße 5 bis 9 in Frankfurt am Main / Westend-Süd wurde abgeschlossen. Die Maßnahme findet nicht nur Anklang bei Experten, sondern vor allem auch bei den Bewohnern. Es wurden insgesamt 1,97 Millionen € per 31.12.2024 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 31.12.2024 sind hierfür Kosten in Höhe von 102,2 T€ angefallen.

Weitere Maßnahmen zum Investitionsprogramm wurden für die Liegenschaften Platenstraße 125 bis 137 in Frankfurt am Main / Ginnheim durchgeführt. Es wurden per 31.12.2024 Kosten in Höhe von 944,9 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. Für unsere Liegenschaft Leuchte 56 und 58 in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim sind Maßnahmen in Planung. Hierfür sind zum 31.12.2024 insgesamt 48,9 T€ angefallen.

Die Integration und der Ausbau des Dachgeschosses zur Herstellung der absoluten Vermietungsfähigkeit im Objekt Schlesierstraße 20 in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim wurde weiter vorangetrieben. Aufgrund nicht vorhersehbarer Gegebenheiten mussten wir ergänzend planerisch aktiv werden. Bis zum 31.12.2024 sind hierfür Kosten in Höhe von 2.293,6 T€ angefallen.

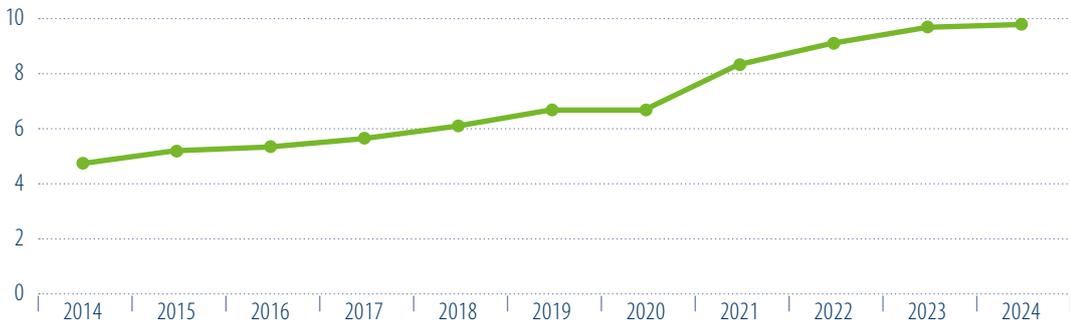
Auf Basis unseres Fahrplans für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand wurde die nächste Maßnahme festgelegt. Wir beabsichtigen in unserer Liegenschaft Lettigkautweg 35 und 37 in Frankfurt am Main / Sachsenhausen in die Vorplanungen einzusteigen. Durch die Machbarkeitsstudie wurden per 31.12.2024 Kosten in Höhe von 247,3 T€ verausgabt.

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 2024 in der Instandsetzung und -haltung unserer Gebäude, Wohnungen und Außenanlagen. Insbesondere der Wiederherstellung beziehungsweise Modernisierung unseres Wohnungsbestandes wurde besonderes Augenmerk gewidmet.

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 31.12.2024 beträgt 90,23 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr (im Vorjahr 89,36 Euro). Der Bilanzausweis per 31.12.2024 ist 9.747,49 Millionen Euro.

Bauerneuerungsrücklage // in Millionen

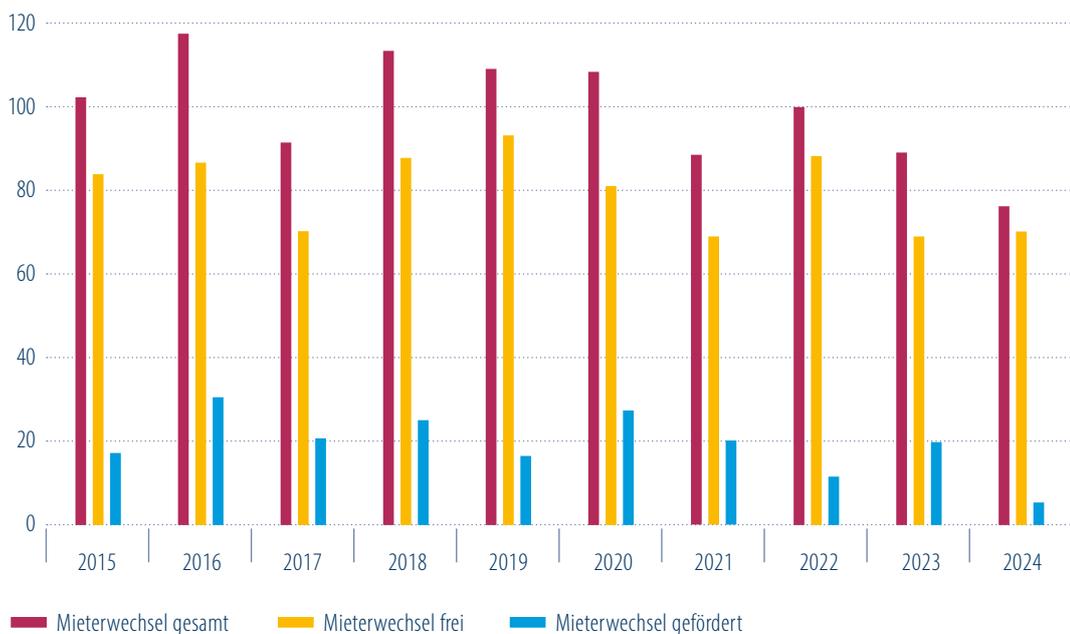


5. Vermietung

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 2024 bei 5,12 Prozent (im Vorjahr 5,93 Prozent). Im abgeschlossenen Wirtschaftsjahr fanden 77 Wohnungswechsel (im Vorjahr 89) und 52 Mieterwechsel (im Vorjahr 35) bei Garagen, Stellplätzen oder Ähnlichem statt. Hiervon waren 6 Wohnungswechsel mit öffentlicher Belegbindung (im Vorjahr 18).

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.

Wohnen

„Seit 1979 wohne ich hier in der Liegenschaft in Frankfurt-Bergen-Enkheim und fühle mich hier sehr wohl. Früher war ich 40 Jahre lang Landesbediensteter für Hessen. Wohnen bedeutet für mich und meine Frau nicht nur das Leben in der eigenen Wohnung, sondern auch im schönen Stadtteil Bergen-Enkheim. Unsere fünf Kinder haben hier eine wunderbare Kindheit verbracht. Die Aussicht und die Nachbarn schätze ich sehr. Meine Enkelkinder besuchen uns regelmäßig. Eine Sache, die verbessert werden könnte, ist die Pflege der Außenanlagen, insbesondere der Mülleimer und Fahrradabstellplätze. Trotz dieser Kritik genieße ich das Leben hier und schätze die Gemeinschaft sehr.“

Peter Schaffrinna

Die JuBa Genossenschaft erhob zum 31. Dezember 2024 eine durchschnittliche monatliche Nettomiete von rund 590,74 Euro für eine Wohnung. Dabei betrug die durchschnittliche Kaltmiete 8,21 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat (im Vorjahr 7,76 Euro). Die Erhöhung über 0,95 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.

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

Zum 31. Dezember 2024 betrug die durchschnittliche monatliche Vorauszahlung für die Betriebs- und Wärmekosten einer Wohnung bei der JuBa Genossenschaft rund 187,30 Euro. Unter Beachtung der durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmiete lag die zu entrichtende Bruttomiete durchschnittlich bei 772,04 Euro und entsprach 11,66 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Die Werte basieren auf einer durchschnittlicher Wohnungsgröße von 71,92 Quadratmeter Wohnfläche.

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

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.

Das Mitgliedswesen ist im Tagesgeschäft in großer Abhängigkeit von der Fluktuation. Die Mieterwechsel beeinflussen die Zeichnung von Geschäftsanteilen erheblich. Dem Abgang von 54 Mitgliedern mit 745 Anteilen, davon unter anderem durch Tod von 14 Mitgliedern mit 177 Anteilen, stand ein Zugang von 85 Mitgliedern mit 1.134 Anteilen gegenüber. Es gehören unserer Genossenschaft nunmehr 1.840 Mitglieder mit 25.269 Anteilen an. Im Durchschnitt halten die verbleibenden Mitglieder rund 13,74 Anteile beziehungsweise 2.236,82 Euro (im Vorjahr 2.192,25 Euro) je Mitglied.

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.

Mitglieder Euro/Anteile



III. Lagebericht

1. Wirtschaftliches Umfeld

Die Juba mit Sitz in Frankfurt am Main hat den Status einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft mit partieller Steuerpflicht. Sie verfügte zum 31.12.2024 über eine Wohn- und Nutzfläche von 109.743, die Wohnfläche beläuft sich auf 108.029 m². Die Genossenschaft bewirtschaftet zum 31.12.2024 1.502 (i.V. 1.502) Wohneinheiten.

Der Wohnungsmarkt in Hessen steht weiterhin unter Druck. So fehlten Ende des vergangenen Jahres über 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.

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 räumliche Lage unseres Standorts Weiterstadt (mit 218 Wohneinheiten) im Landkreis Darmstadt-Dieburg bietet eine herausragende Infrastruktur an. Der wirtschaftsstarke Rhein-Main-Neckar-Raum ist nicht nur ein Wirtschaftsstandort mit Unternehmen aus den verschiedensten Branchen, sondern auch ein arbeitsplatzsicherer Wohnort für die Beschäftigten. Die zentrale Lage macht Weiterstadt zu einem gefragten Wohnstandort. Per 31.12.2024 lebten 26.856 Menschen in Weiterstadt. Vielfalt, Dynamik und Leistungsbereitschaft prägen unseren Wohnstandort auch über seine Grenzen hinaus.

Vor allem bedingt durch unser Geschäftsmodell war von der Nachfragerseite unser Wohnungsbestand immer begehrt. Unsere Fluktuationsrate lag im Jahr 2024 bei 5,12 Prozent (im Vorjahr 5,93 Prozent). Im abgeschlossenen Wirtschaftsjahr fanden 77 Wohnungswechsel (im Vorjahr 89) und 52 Mieterwechsel (im Vorjahr 35) bei Garagen, Stellplätzen oder Ähnlichem statt. Hiervon waren 6 Wohnungswechsel mit öffentlicher Belegbindung (im Vorjahr 18).

2. Vermögenslage

Die Bilanzsumme im Geschäftsjahr 2024 beträgt 99.935,1 T€ und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.214,1 T€ erhöht. Auf der Aktivseite ergab sich im Anlagevermögen vor allem infolge der durchgeführten Bau- und Sanierungsmaßnahmen und der damit verbundenen nachträglichen Herstellungskosten eine Zunahme. Darüber hinaus ergab sich eine Zunahme des Umlaufvermögens bedingt durch offene Forderungen aus der Vermietung.

Die Vermögenslage hat sich wie folgt entwickelt:

Vermögensstruktur	2024		2023	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen - Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	95.952,4	96,0	93.845,8	96,0
Umlaufvermögen	3.972,8	3,9	3.865,0	3,9
Rechnungsabgrenzungsposten	9,9	0,1	10,2	0,1
Gesamtvermögen	99.935,1	100,0	97.721,0	100,0
Rückstellungen	705,8	0,7	942,4	1,0
Fremdmittel	77.962,8	78,0	75.882,3	79,8
Reinvermögen	21.266,4	21,3	20.896,3	21,4
Reinvermögen am Jahresanfang	20.896,3	20,9	20.689,7	21,2
Vermögenszunahme / Vermögensmehrung	370,1	+0,4	206,6	+0,2

Sicherheit

„Ich fühle mich in der Wohnung der JuBa sehr sicher. Die Umgebung ist so ruhig, dass ich meine Kinder hier beruhigt auf dem Spielplatz und im Garten spielen lasse, ohne mir Sorgen machen zu müssen. Ich habe großartige Nachbarn, denen ich voll und ganz vertraue. Deshalb gebe ich auch gerne meine Pakete bei ihnen ab und hole sie ohne Bedenken ab. Sogar Pakete, die im Treppenhaus abgelegt werden, verschwinden nicht. In dieser Gegend kann ich mein Auto ohne Sorgen abstellen, da die Sicherheit hier garantiert ist. Die JuBa trägt maßgeblich zu diesem Sicherheitsgefühl bei, indem sie sorgfältig Nachbarn auswählt und darauf achtet, dass die Bewohner gut zueinander passen.“

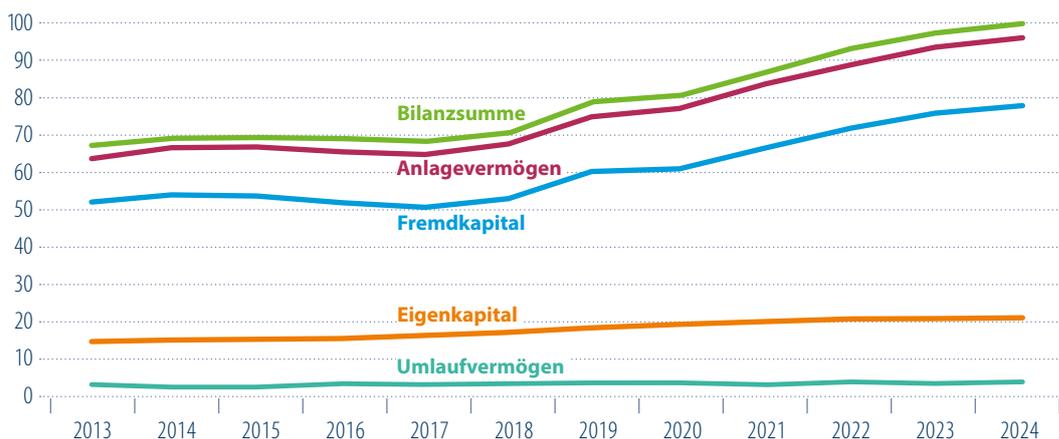


Im Anlagevermögen ergab sich aufgrund der durchgeführten Investitionen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 2.106,6 T€. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2024 (einschließlich der Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Betriebs- und Geschäftsausstattung) 4.597,0 T€ verausgabt.

Demgegenüber standen vor allem die planmäßigen Abschreibungen von insgesamt 2.490,4 T€.

Das Umlaufvermögen betrifft zum Bilanzstichtag wie im Vorjahr vor allem die Unfertigen Leistungen, die vollumfänglich die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten mit den Mietern der Genossenschaft betreffen. Hierbei ergab sich gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg um 197,8 T€. Des Weiteren haben sich im Umlaufvermögen die Forderungen aus Vermietung gegenüber dem Vorjahr um 176,6 T€ erhöht.

Millionen im Jahr



Bei den verbleibenden Geschäftsguthaben ergab sich eine Erhöhung gegenüber dem Vorjahr von 41,1 T€. Zum Bilanzstichtag betragen die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder unserer Genossenschaft 4.037,6 T€ (im Vorjahr 3.996,5 T€). Folglich ist es auch im Jahr 2024 gelungen, das Eigenkapital der Genossenschaft nachhaltig zu stärken.

Der im Berichtsjahr 2024 resultierende Bilanzgewinn setzt sich wie folgt zusammen:

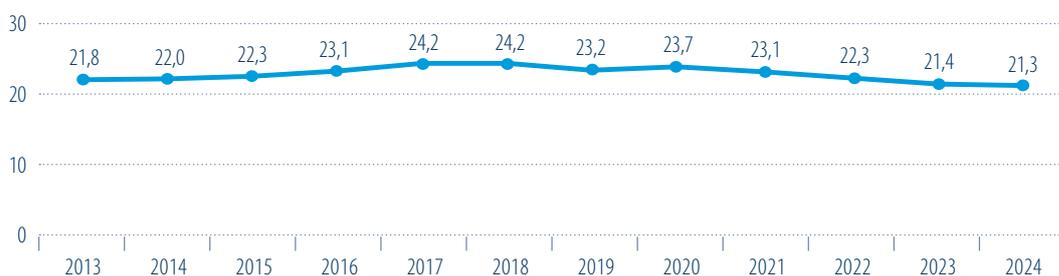
	Euro
Jahresüberschuss 2024	371.647,41
Einstellung in die gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	40.000,00
Bilanzgewinn 2024	331.647,41

Von dem Bilanzgewinn soll, vorbehaltlich des Beschlusses der Mitgliederversammlung, eine Dividende von rd. 80,0 T€ an die Mitglieder der Genossenschaft ausgeschüttet werden.

Die Eigenkapitalrentabilität ist wie im Vorjahr weiterhin positiv. Die Quote festigt das wirtschaftliche Handeln und die Nachhaltigkeit im Sinne des Unternehmenszwecks. Die Quote konnte in diesem Jahr auf einem stabilen Niveau gehalten werden. Demnach erreicht die Eigenkapitalquote 21,28 Prozent (im Vorjahr 21,38 Prozent).

Eigenkapital-Quote

in %



Die Dauerverbindlichkeiten beinhalten die langfristigen Schulden gegenüber Kreditinstituten und Kommunen, mit denen unsere Bestände gebaut beziehungsweise modernisiert wurden. Im Geschäftsjahr 2024 wurden Darlehen von insgesamt 5.450,0 T€ valutiert (davon 1.000,0 T€ kurzfristige Finanzierungsmittel). Die planmäßigen Tilgungen betragen 3.099,5 T€, außerplanmäßige Tilgungen wurden im Jahr 2025 nicht durchgeführt.

Die anderen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind vor allem dem Tagesgeschäft mit der Bewirtschaftung und der Entwicklung des Bestandes geschuldet. Hauptsächlich ist die Mehrung aufgrund des Stichtagsprinzips durch die rege Bautätigkeit erfolgt. Durch unsere steten Bemühungen zum Wohle der JuBa Genossenschaft konnte die Vermögenslage gestärkt werden.

Die 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.

3. Finanzlage

Die Finanzlage der JuBa Genossenschaft weist geordnete Verhältnisse auf. Die JuBa konnte ihren Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr und gegenüber Fremdkapitalgebern im Jahr 2024 jederzeit nachkommen.

Insgesamt bestehen Kontokorrentkreditlinien von 1.950,0 T€, die zum Bilanzstichtag mit 361,2 T€ in Anspruch genommen wurden. Unter Berücksichtigung der liquiden Mittel von 186,9 T€ ergibt sich zum Jahresende ein Finanzmittelbedarf von 174,3 T€. Die nachstehende komprimierte Kapitalflussrechnung zeigt ergänzend die Entwicklung der Zahlungsmittelzu- und abflüsse im Berichtsjahr:

In T€	2024	2023	Veränderungen
<i>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</i>	4.072	2.617	1.455
<i>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</i>	-4.597	-7.300	2.703
<i>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</i>	1.068	3.549	-2.481
<i>Veränderungen des Finanzmittelfonds</i>	543	-1.134	1.677
<i>Finanzmittelbedarf am Ende der Periode</i>	-174	-717	543

Der Jahrescashflow beträgt im Berichtsjahr 2.862,0 T€ (i.V. 2.493,3 T€).

Die Mittelzuflüsse (positive Cashflows) aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 4.071,8 T€ und der Finanzierungstätigkeit von 1.067,7 T€ konnten den Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von 4.596,7 T€ decken, sodass sich der Finanzmittelbedarf um 542,9 T€ auf 174,3 T€ verringert hat.

Darlehen wurden im Berichtsjahr in Höhe von 5.450,0 T€ (davon 1.000,0 T€ kurzfristige Finanzierungsmittel) valutiert. Demgegenüber standen planmäßige Tilgungen von 3.099,5 T€, außerplanmäßige Tilgungen waren nicht zu verzeichnen.

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.

Perspektivisch rechnet die Genossenschaft, vorbehaltlich der geplanten Investitionen und Darlehensaufnahmen, für das Geschäftsjahr 2025 wieder mit einer Finanzreserve.

4. Ertragslage

Der erzielte Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024 von 371,6 T€ (i. V. 185,5 T€) aufgeteilt nach Leistungsbereichen, setzt sich wie folgt zusammen:

Leistungsbereich/ Ergebnis	2024 T€	2023 T€	Veränderungen T€ %	
Bewirtschaftungstätigkeit	115,8	331,0	-215,2	-65,0
Finanzergebnis	0,2	-3,7	3,9	>100,0
Mitgliederbetreuung	-179,0	-166,1	-12,9	-7,8
Ordentliches Ergebnis	-63,0	161,2	-224,2	>100,0
Sonstiges Ergebnis	434,6	24,3	410,3	>100,0
Ergebnis vor Steuern	371,6	185,5	186,1	>100,0
Jahresüberschuss	371,6	185,5	186,1	>100,0

Der Jahresüberschuss wurde hauptsächlich aus dem Hauptleistungsbereich Bewirtschaftungstätigkeit sowie aus dem Sonstigen Ergebnis erwirtschaftet. Im Bereich der Bewirtschaftungstätigkeit ergab sich gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang um 215,2 T€, begründet vor allem durch die um 200,4 T€ gestiegenen Instandhaltungskosten, die um 264,3 T€ gestiegenen Abschreibungen auf Sachanlagen sowie die um 298,5 T€ gestiegenen Zinsaufwendungen. Demgegenüber stand vor allem ein Anstieg der Mieterlöse um 565,6 T€.

Das Sonstige Ergebnis beinhaltet mit 410,8 T€ vor allem Erträge aus der Auflösung für die im Vorjahr gebildete Rückstellung für den hydraulischen Abgleich.

IV. Risiko- und Chancenbericht

Risiken der künftigen Entwicklung

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

Der Bedarf durch vielfältige Neuerungen und Veränderungen von Gesetzen, Normen und Richtlinien und aus unseren eigenen Erfahrungen heraus ist im Jahre 2024 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 2024 und auch heute waren beziehungsweise sind erkennbare Risiken in der Selbstverwaltung nicht gegeben. Problematisch ist und bleibt weiterhin unsere niedrige Eigenkapitalquote. Sie ist zwar in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich gestiegen, zeigt somit unsere steten Bemühungen nach Wachstum und Stärkung zur Eigenkapitalgewinnung, liegt jedoch unter dem allgemeinen Durchschnitt aller Wohnungsgenossenschaften Deutschland. Es wäre wünschenswert, wenn weitere Anteile durch unsere Mitglieder gezeichnet werden.

Bei den langfristigen Fremdmitteln haben wir im Rahmen unseres Portfolios allen erkennbaren Risiken Genüge getan. Ein Ausfallrisiko ist nicht erkennbar. Gleiches gilt für das Risiko von Zahlungsstromschwankungen und unserer Liquidität. Durch regelmäßige Mietenzahlungen, die Sicherheit durch Nutzungsverträge, des aktiven Mietschuldenmanagements, die minimalen Schuldenproblematik haben wir eine relative Sicherheit.

Für die JuBa Genossenschaft waren im Jahr 2024 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Es bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft keine wesentlichen Einflüsse auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Wir sind auf Basis des Förderauftrages und damit verbunden des Genossenschaftsgedankens gut aufgestellt.

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 neue Koalitionsvertrag der Großen Koalition kann als eine Antwort auf diese

multiplen Herausforderungen betrachtet werden. Insbesondere im Bereich der Bau- und Wohnungswirtschaft hat sich die Politik hohe Ziele gesetzt. Eine entsprechende Umsetzung bleibt abzuwarten.

Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2025 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Auch für die JuBa Genossenschaft sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 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.

Die JuBa Genossenschaft plant im Jahr 2025 keinen Beginn eines Neubaus oder Großsanierungsmaßnahme. Lediglich das Innovationsprogramm Vorgelagerte Aufzüge soll mit der Maßnahme im Quartier Platenstraße in Frankfurt am Main fertiggestellt werden.

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

Die Kapitalstruktur ist in steter Abhängigkeit der Mitgliederstruktur, der Bewirtschaftungsergebnisse und vor allem der Investitionspolitik. Die Mitgliederstruktur spiegelt hierbei zum einen unsere Fluktuation im Rahmen eines Mietenwechsels und zum anderen das Vertrauen in unsere Genossenschaft beziehungsweise Unternehmenspolitik wider.

Die Veränderungen für das Jahr 2025 im Mitgliedswesen werden konstant bleiben. Beim Geschäftsguthaben wird der Zugang dem Abgang unwesentlich überschreiten. Wir werden weiterhin bemüht sein, den Eigenkapitalanteil am Gesamtvermögen konstant zu halten.

Bei einer zustimmenden Beschlussfassung durch die Mitgliederversammlung über den Jahresabschluss 2024 erhöhen sich die Rücklagen um 291,6 T€. Ebenfalls würde der für 2025 geplante Jahresüberschuss in Höhe von 657,3 T€ zu einer weiteren Stärkung des Eigenkapitals führen.

Die Finanzstruktur ist durch die Konsolidierung der Kapital- und Vermögensstruktur gekennzeichnet. Grundsätzlich gilt die Maxime, dass das wirtschaftliche Handeln nur aus dem Wirtschafts- und Finanzplan monetär abgebildet wird. Ausnahmen bilden Investitionen in das Anlagevermögen, insbesondere in unseren Bestand. Bedingt durch geringere Investitionen im Rahmen unserer Aktivierungspolitik wird das Jahr 2025 finanziell hauptsächlich aus dem Tagesgeschäft abgebildet werden.

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

Frankfurt am Main, den 30. Mai 2025

Wohnungsbaugenossenschaft der Justizangehörigen Frankfurt am Main e.G.

Der Vorstand



Götz M. Bauer

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva	Euro	Euro	Euro / 2023
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		10.264,00	4.039,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	89.269.769,21		88.820.324,45
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.640.931,52		1.403.617,52
3. Grundstücke ohne Bauten	490.119,59		490.119,59
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	133.375,00		163.502,00
5. Anlagen im Bau	2.293.598,33		2.166.692,82
6. Bauvorbereitungskosten	2.114.305,94	95.942.099,59	797.465,04
Anlagevermögen insgesamt:		95.952.363,59	93.845.760,42
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		3.280.203,23	3.082.408,90
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	212.124,51		35.902,66
2. Sonstige Vermögensgegenstände	293.619,31	505.743,82	460.358,00
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		186.886,13	286.697,20
Umlaufvermögen insgesamt:		3.972.833,18	3.864.966,76
C. Rechnungsabgrenzungsposten		9.933,31	10.228,34
Bilanzsumme:		99.935.130,08	97.720.955,52

Passiva	Euro	Euro	Euro / 2023
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben <i>der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder</i>	113.647,79		80.960,00
<i>der verbleibenden Mitglieder</i>	4.037.615,73		3.996.473,92
<i>aus gekündigten Geschäftsanteilen</i>	4.484,38		3.200,00
<i>rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 12.252,10 Euro (Vorjahr 14.726,08 Euro)</i>		4.155.747,90	
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	2.015.000,00		1.975.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	9.747.449,27		9.658.616,78
3. Andere Ergebnisrücklagen	5.016.609,74	16.779.059,01	5.016.609,74
III. Bilanzgewinn	371.647,41		185.476,69
1. Einstellung in gesetzliche Rücklage	-40.000,00	331.647,41	-20.000,00
Eigenkapital insgesamt:		21.266.454,32	20.896.337,13
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		705.844,90	942.378,85
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	71.469.335,40		69.795.947,24
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.100.545,92		1.119.234,50
3. Erhaltene Anzahlungen	3.267.685,49		3.168.071,76
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	216.214,04		34.855,00
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.889.003,43		1.725.118,50
5. Sonstige Verbindlichkeiten	20.046,58		39.012,54
<i>davon aus Steuern 15.877,22 Euro (Vorjahr 27.597,43 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 401,59 Euro (Vorjahr 3.114,03 Euro)</i>		77.962.830,86	
Bilanzsumme:		99.935.130,08	97.720.955,52

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2024

	Euro	Euro	Euro/2023
1. Umsatzerlöse a) aus Bewirtschaftungstätigkeit		13.548.447,09	12.358.260,92
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		197.794,33	593.725,98
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		218.241,35	185.743,94
4. Sonstige betriebliche Erträge		531.223,31	258.940,96
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		-7.490.277,50	-7.078.042,07
Rohergebnis		7.005.428,58	6.318.629,73
6. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 24.889,00 Euro (Vorjahr 28.885,29 Euro)	-1.302.230,83 -311.217,80		-1.302.477,16 -285.836,68
		-1.613.448,63	
7. Abschreibungen a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.490.389,32	-2.307.831,93
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-931.131,23	-856.832,24
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung für Rückstellungen 29,91 Euro (Vorjahr 4.174,36 Euro)		175,50	6.066,38
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.228.238,44	-1.035.342,66
11. Steuern vom Einkommen		0,00	0,00
12. Ergebnis nach Steuern		742.396,46	536.375,44
13. Sonstige Steuern		-370.749,05	-350.898,75
Jahresüberschuss		371.647,41	185.476,69
14. Einstellung in gesetzliche Rücklage		-40.000,00	-20.000,00
Bilanzgewinn:		331.647,41	165.476,69

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2024 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2024

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 2024 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Absatz 2 HGB) aufgestellt. Hinweise auf Grund der Erkenntnisse der gesetzlichen Abschlussprüfung für den Jahresabschluss 2023 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.

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 2024 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 Restnutzungsdaueremethode 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 Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren (Außenanlagekosten mit zehn und vorgelagerte Kosten des Aufzugs mit 15 Jahren).
- > *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten* nach der Restnutzungsdaueremethode 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 Restnutzungsdaueremethode 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 31.12.2024 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2024

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 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, 340 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 in Frankfurt am Main.

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

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

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand 01.01.2024 Euro	Zugänge 2024 Euro	Abgänge 2024 Euro	Umbuchungen 2024 Euro	Stand 31.12.2024 Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	101.979,88	10.321,47	16.801,46	./.	95.499,89
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	134.451.131,95	786.759,79 ⁽¹⁾	./.	1.973.375,30	137.211.267,04
2. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	3.789.555,72	./.	./.	341.544,41	4.131.100,13
3. Grundstücke ohne Bauten	611.120,11	./.	./.	./.	611.120,11
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	824.460,09	41.245,11	51.954,81	./.	813.750,39
5. Anlagen im Bau	2.166.692,82	2.441.825,22 ⁽²⁾	./.	-2.314.919,71	2.293.598,33
6. Bauvorbereitungskosten	797.465,04	1.316.840,90	./.	./.	2.114.305,94
	142.640.425,73	4.586.671,02	51.954,81	./.	147.175.141,94
	142.742.405,61	4.596.992,49	68.756,27	./.	147.270.641,83

⁽¹⁾ Fremdkapitalzinsen wurden im Berichtsjahr in Höhe von 133,32 Euro aktiviert.

⁽²⁾ Fremdkapitalzinsen wurden im Berichtsjahr in Höhe von 123.467,94 Euro aktiviert.

Familien

„Ich habe sehr positive Erfahrungen mit der JuBa Genossenschaft gemacht, in der ich seit 23 Jahren lebe. Auch als Familie sind wir willkommen, haben Wohnsicherheit und sogar die Kinder können als Mitglieder aufgenommen werden. Natürlich könnten auch manche Dinge, gerade für Familien, noch verbessert werden, wie die Größe der Bäder oder Küchen. Auch der Spielplatz in unserer Liegenschaft könnte noch ausgebaut werden. Super finden wir die regelmäßigen Nachbarschaftsfeste, die auch das Gemeinschaftsgefühl stärken und die sozialen Bindungen fördern. Insgesamt ist die JuBa Genossenschaft eine wertvolle Option für Familien, um in Frankfurt bezahlbar und gut wohnen zu können.“

Daniel Loebner

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2024 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2024

Abschreibungen	Veränderungen i. Z. m.			Buchwert am		
	Stand 01.01.2024	Abgänge	des Geschäftsjahres	Stand 31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
	in Euro	in Euro	in Euro	in Euro	in Euro	in Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	97.940,88	16.801,46	4.096,47	85.235,89	10.264,00	4.039,00
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	45.630.807,50	./.	2.310.690,33	47.941.497,83	89.269.769,21	88.820.324,45
2. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	2.385.938,20	./.	104.230,41	2.490.168,61	1.640.931,52	1.403.617,52
3. Grundstücke ohne Bauten	121.000,52	./.	./.	121.000,52	490.119,59	490.119,59
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	660.958,09	51.954,81	71.372,11	680.375,39	133.375,00	163.502,00
5. Anlagen im Bau	./.	./.	./.	./.	2.293.598,33	2.166.692,82
6. Bauvorbereitungskosten	./.	./.	./.	./.	2.114.305,94	797.465,04
	48.798.704,31	51.954,81	2.486.292,85	51.233.042,35	95.942.099,59	93.841.721,42
	48.896.645,19	68.756,27	2.490.389,32	51.318.278,24	95.952.363,59	93.845.760,42

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. 2024	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr im Geschäftsjahr	
	Euro	Euro	Euro
1. Forderungen aus Vermietung	212.124,51	16.900,00	1.065,08
2. Sonstige Vermögensgegenstände	293.619,31	0,00	0,00
	505.743,82	16.900,00	1.065,08

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 31.12.2024 betragen 113.647,79 Euro die *Geschäftsguthaben* der ausgeschiedenen Mitglieder.

Die *Rücklagen* in 2024 haben sich wie folgt entwickelt:

Bezeichnung	Stand 01.01.2024	Entnahmen 2024	Einstellungen 2024	Stand 31.12.2024
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	1.975.000,00 (1.955.000,00)	./. (./.)	40.000,00 ⁽¹⁾ (20.000,00)	2.015.000,00 (1.975.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	9.658.616,78 (9.066.142,28)	./. (./.)	88.832,49 (592.474,50)	9.747.449,27 (9.658.616,78)
3. Andere Ergebnisrücklagen	5.016.609,74 (5.016.609,74)	./. (./.)	./. (./.)	5.016.609,74 (5.016.609,74)
	16.650.226,52 (16.037.752,02)	./. (./.)	128.832,49 (612.474,50)	16.779.059,01 (16.650.226,52)

(1) Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2024

() = 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.

Generationen



„Ich habe eine enge Verbindung zu dem Begriff »Generationen«, da mein Opa seit langem in der JuBa Liegenschaft in Frankfurt-Bornheim wohnt, wo auch meine Eltern aufgewachsen sind. Ich habe dort oft mit anderen Kindern gespielt und bin mit den Nachbarn in Kontakt gekommen. Auch in meinem Haus erleben wir eine wunderbare Hausgemeinschaft, in der verschiedene Generationen voneinander lernen und sich unterstützen. Ältere bringen Erfahrung ein, während jüngere frische Ideen und Energie mitbringen. Die JuBa fördert aktiv das Miteinander der Generationen.“

Sarah Schwartzberg

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2024 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2024

Rückstellungen für	Stand 01.01.	Zuführung	Inanspruch- name	Auflösung	Umgliede- rung	davon Zinsanteil	Stand 31.12.
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. unterlassene Instandhaltung 1 bis 3 Monate	207.000,00	328.000,00	207.000,00	0,00	0,00	0,00	328.000,00
2. hydraulischer Abgleich	410.850,00	0,00	0,00	410.850,00	0,00	0,00	0,00
3. Prüfungs- und Steuerberatungskosten	61.500,00	51.500,00	44.679,94	10.320,06	0,00	0,00	58.000,00
4. Kosten der Mitgliederversammlung und Veröffentlichung	55.000,00	65.000,00	48.566,31	6.433,69	0,00	0,00	65.000,00
5. Urlaubsrückstellungen und Jubiläen	32.738,50	46.896,40	26.750,00	0,00	0,00	0,00	52.884,90
6. Aufbewahrungskosten	115.660,00	25.329,91	0,00	0,00	0,00	29,91	140.960,00
7. Interne Jahresab- schlusskosten	57.500,00	3.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	61.000,00
8. Verwaltungskosten	2.130,35	0,00	2.130,35	0,00	0,00	0,00	0,00
	942.378,85	520.226,31	329.126,60	427.603,75	0,00	29,91	705.844,90

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2024 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2024

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	71.469.335,40 (69.795.947,24)	4.608.203,46 (4.243.512,21)	13.917.030,77 (12.018.319,75)	52.944.101,17 (53.534.115,28)	69.980.523,45 (68.792.040,05)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.100.545,92 (1.119.234,50)	18.755,50 (18.702,65)	75.773,79 (75.495,21)	1.006.016,63 (1.025.036,64)	1.100.545,92 (1.119.234,50)
3. Erhaltene Anzahlungen	3.267.685,49 (3.168.071,76)	3.267.685,49 (3.168.071,76)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	216.214,04 (34.855,00)	216.214,04 (34.855,00)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.889.003,43 (1.725.118,50)	1.687.506,36 (1.575.968,52)	201.497,07 (149.149,98)	./. (./.)	./. (./.)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	20.046,58 (39.012,54)	20.046,58 (39.012,54)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)
Summe	77.962.830,86 (75.882.239,54)	9.818.411,43 (9.080.122,68)	14.194.301,63 (12.242.964,94)	53.950.117,80 (54.559.151,92)	71.081.069,37 (69.911.274,55)

() = Vergleichszahlen Vorjahr

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

	Euro
Bauleistungen	1.182.461,26
Instandhaltungsleistungen	560.974,50
Bewirtschaftungstätigkeit	15.980,14
Sächliche Verwaltungskosten	129.587,53
	1.889.003,43

Sonstige Verbindlichkeiten resultieren hauptsächlich aus Steuern und Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
Sollmieten	10.647.551,56
Erlösschmälerungen	-201.081,66
Abgerechnete Betriebskosten	3.101.425,18
Erlöse aus Sondereinrichtungen	552,01
	13.548.447,09

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 67.894,35 Euro auf andere ordentliche Erträge, 1.338,21 Euro auf Erträge aus Automatenprovision, 427.603,75 Euro auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und 5.325,00 Euro auf Eintrittsgelder.

Die Aufwendungen aus Bewirtschaftungstätigkeit betreffen:

	Euro
Betriebskosten	3.811.137,82
Instandhaltungskosten	3.478.254,13
Andere Aufwendungen	200.885,55

Von den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen unter anderem 47.700,72 Euro auf Abschreibungen auf Forderungen des Umlaufvermögens und 931.131,23 Euro auf sächliche Verwaltungskosten des Betriebes und Unternehmens.

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

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen hauptsächlich Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (1.104.637,16 Euro) und Zinsen für andere Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute (123.601,28 Euro).

Die Sonstigen Steuern betreffen mit 369.550,42 Euro die Grundsteuer und 1.198,63 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 2.700.000,00 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 2024 im größeren Umfang erfolgten.

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

Die Erhöhung der Aufwendungen aus Bewirtschaftungstätigkeit 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	13,00
Technische Mitarbeiter	4,00
Hausmeister	3,00
Regeldienstleister	1,00
Raumpflegerkräfte	1,00
Hauswarte	2,00
Insgesamt	24

Darüber hinaus waren durchschnittlich ein Vorstandsmitglied nebenamtlich und ein Vorstandsmitglied hauptamtlich tätig und auch zwei Auszubildende.

Nachbarschaft

„Ich wohne seit vielen Jahren hier in Weiterstadt-Braunshardt und fühle mich bei der JuBa sehr wohl. Als Mieter und Nachbar bin ich hilfsbereit und kümmere mich liebevoll um die Mitbewohner und die gesamte Anlage. Für mich bedeutet Nachbarschaft Hilfe, Unterstützung und Verständnis. Seit 17 Jahren pflege ich eine Dame im Haus, helfe ihr bei Einkäufen, handwerklichen Tätigkeiten und Mahlzeiten und leiste ihr Gesellschaft. Auch einer Familie mit vier Kindern helfe ich, indem ich das Treppenhaus und die Parkplätze reinige. Ich hoffe, dass alle Nachbarn dieses Gemeinschaftsgefühl teilen.“

Dieter Köhler

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2024 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2024

Die Organe der Genossenschaft bestehen aus:

Aufsichtsrat

Barbara Brehler-Wald | Vorsitzende

Diplom-Verwaltungswirtin

(Vorsitzende ab 01.01.2024)

Erich Ehses | Stellvertretender Vorsitzender

Diplom-Ingenieur

(stellv. Vorsitzender ab 01.01.2024)

Peter Blum | Schriftführer

Diplom-Finanzwirt

Dieter Reimann | Stellvertretender Schriftführer

Diplom-Finanzwirt

Elisabeth Kremers

Diplom-Ingenieurin / Architektin

Axel Loebner

Steuerberater

Klaus Radke

Vorsitzender Richter am Landgericht a.D.

(bis 27.02.2025)

Wilhelm Schulze-Barantin

Diplom-Bauingenieur (FH)

Kai Uhrig

M.Sc. Wirtschaftsingenieur Bau

Vorstand

Ralf H. Böenkamp | Hauptamtlich

Diplom-Betriebswirt

(freigestellt ab 30.04.2025)

Goetz M. Bauer | Nebenamtlich

Rechtsanwalt

Die Mitgliederbewegung für das Geschäftsjahr stellt sich wie folgt dar:

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2024	1.823	25.054
Korrektur Abgang Vorjahre	0	0
Zugang 2024	85	1.154
Abgang 2024	68	939
Ende 2024	1.840	25.269

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2024 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2024

Das bereits eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 41.141,81 Euro vermehrt. Die rückständigen Einzahlungen auf das Geschäftsguthaben betragen 12.252,10 Euro.

Der gesetzlich zuständige Prüfungsverband ist der VdW südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Lise-Meitner-Straße 4, 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 2024 von insgesamt 331.647,41 Euro – Jahresüberschuss 2024 in Höhe von 371.647,41 Euro abzüglich der Einstellung von 40.000,00 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 80.020,06 Euro.
- > Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 251.627,35 Euro in die Bauerneuerungsrücklage.

Frankfurt am Main, 30. Mai 2025

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

Der Vorstand



Goetz M. Bauer

Freundlichkeit

„Für mich bedeutet Freundlichkeit, dass man sich in der Nachbarschaft grüßt, sich hilft und immer freundlich miteinander umgeht. So entsteht eine gute Hausgemeinschaft, auf die man sich verlassen kann. Es ist schön, ein freundliches Wort füreinander zu haben. Leider kenne ich nicht mehr alle Mieter wie früher, als die Nachbarschaft noch enger war und wir regelmäßig Mieterfeste oder Grillabende hatten. Die Genossenschaft hat mich besonders in schwierigen Zeiten unterstützt. Als ich einen Unfall hatte und etwas in meiner Wohnung kaputtging, halfen sie mir sofort bei der Reparatur und zeigten viel Mitgefühl. Ich fühle mich in dieser hilfsbereiten Gemeinschaft sehr wohl.“



Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2024



10

Jahre Mitgliedschaft

Margot Brehler
Gordana Zaccaria
Inga Braunwarth
Billy Joe Müller
Regina Banovic
Günter Friedrich Metz
Cafer Can Ates
Inna Pidtserkovna
Rolf Wick
Barbara Brier
Jasmin Steffi Jung
Florens Roland Jung
Peter Beinhorn
Sylvia Heinz
Meryem Scheiblich
Viktor Krassmann
Rassul Babry-Nagadeh
Albert Geyer
Karl-Heinz Höft

Kristin Hones
Thilo Springer-Greve
Christina Stodt
Yasar Kemal Cömert
Alfred Thon
Stefan Heissler
Hanife Koc
Andrea Hanselmann
Syed Munir Raufi
Carolin Gerhardt
Pacome Barantin
Claudia Krämer
Holger Hergert
Elke Braun
Heide Hahn
Olaf Ellend
Klaus Burges
Lindong Wang
Ivica Vrdoljak

Monika Jiab
Siegmar Selzer
Mirjana Antanasijevic-Cekerevac
Danuta Barabas
Ingrid Hierlinger
Anna Kamberi
Dorothea Klann
Murat Saglam
Marc Schöbel
Sandra Angrés
Bernhard Fischer
Ibrahim Salifou
Joachim Seidel
Detlef Warz

Kamil Alma
Reinhold März
Sabine Lohnes
Ruslana Zastavna
Nicole El Jari
Astrid Punzl
Rigiat Gebremeskel-Beraki
Ismail Keleshev
Jaquelina Jovanovic
Jan Alexander Ghabour
Endale Berta Wajo
Laura Neumann
Martina Schwantes

25

Jahre Mitgliedschaft

Sabine Jung-Biyad
Michael Buechsel
Sabine Müller
Yilmaz Harmanci
Gedamu Demsash
Brigitte Offenmüller
Gonca Yalcin

Lothar Hofmann
Sascha Schneibel
Sigrid Juchelka
Hilmar Busch
Achim Peitz
Ralf Behlert
Ulrich Ertel
Klara Worms
Sybille Meusch
Frauke Becker
Robert Schmidt
Birgit Goehren

Jutta Hofmann
Karin Williams
Andrea Wolfinger
Thorsten Oppermann
Markus Stock
Giovanna Leonardi
Renata Konrad
Anke Ruckel
Annerose Röder
Bernd Kissmann
Enrico Caccia
German Kreuzer

40

Jahre Mitgliedschaft

Jörg Geyer
Klaus Lengler
Rosemarie Kraemer
Emmi Busch
Ilse Hagemeyer
Gerlinde Bauer
Heinrich-Peter Schmitt
Alrid Förster
Alexandra Hartig
Nada Rajic
Hans-Joachim Knauff
Bernd Tollkötter

50

Jahre Mitgliedschaft

Wolfgang Folter
Peter Schaffrinna
Nebahat Kirksekiz

60

Jahre Mitgliedschaft

Hans Lange
Sieglinde Neitzel

Verstorbene Mitglieder der JuBa Genossenschaft

Raffaele Di Falco, verstorben am 2. Januar 2024
Alfred Umbach, verstorben am 18. Januar 2024
Dieter Kaßner, verstorben am 29. Januar 2024
Ingrid Becker, verstorben am 21. Februari 2024
Prof. Dr. Ellen Ruth Bareis, verstorben am 8. März 2024
Ilge Hagemann, verstorben am 18. März 2024
Susanne Radmacher, verstorben am 18. März 2024
Renate Inge Dahnk, verstorben am 2. April 2024
Günther Jührs, verstorben am 20. Mai 2024
Jürgen Scheiner, verstorben am 8. Juli 2024
Gabriele Reifenberger, verstorben am 7. September 2024
Heribert Schifferens, verstorben am 21. September 2024
Norbert Weber, verstorben am 2. Oktober 2024
Ursula Kynast, verstorben am 23. Oktober 2024
Peter Rieger, verstorben am 8. November 2024
Dolores Hofmann, verstorben am 13. November 2024
Jochen Zscheck, verstorben am 15. November 2024
Hans Hubert Vogel, verstorben am 18. November 2024
Rolf Ferber, verstorben am 19. November 2024
Gunda Renk, verstorben am 1. Dezember 2024
Raimund Hanser, verstorben am 8. Dezember 2024



Nachruf

In stiller Trauer nehmen wir Abschied von unserem ehemaligen nebenamtlichen Vorstand, Herrn Dr. Edgar Lenz, der am 19. September 2024 im Alter von 95 Jahren verstorben ist.

Herr Dr. Edgar Lenz war nicht nur ein Sprecher für die Wohnungswirtschaft, sondern auch ein unermüdlicher Berater und Ansprechpartner vor allem für die Belange der Genossenschaften. Für seine Leistungen verlieh ihm der VdWsüdwest bereits vor 15 Jahren die goldene Ehrennadel und damit die höchste Auszeichnung des Verbandes.



Die Geschichte unserer Genossenschaft begleitete Herr Dr. Edgar Lenz vom 01.04.1997 bis zum 31.08.2004 als nebenamtlicher Vorstand. Wir verlieren mit ihm einen überaus geschätzten Menschen und Partner.

Wir werden ihn immer in guter Erinnerung behalten.

**In großer Dankbarkeit und tiefer Verbundenheit
JuBa Genossenschaft
Vorstand und Mitarbeiter / -innen**



Gestaltung und Realisation: felds büro, www.felds-buero.de, (0 61 51) 91 88 613

**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