

Geschäftsbericht 2008





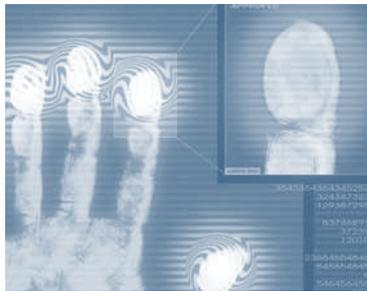
## **Geschäftsbericht 2008**

der Wohnungsbaugenossenschaft  
der Justizangehörigen Frankfurt am Main e. G.  
im 60. Geschäftsjahr



## Inhaltsverzeichnis

<b>Justizbau auf einen Blick</b>	Seite 4
<b>Organe der Genossenschaft</b>	Seite 5
<b>Eine Vision vom Wohnen im Jahr 2029 in unserer Genossenschaft</b>	Seite 6
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	Seite 13
<b>Lagebericht des Vorstands</b>	Seite 14
<b>Bilanz</b>	Seite 40
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	Seite 42
<b>Anhang zum Jahresabschluss</b>	Seite 43
<b>Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des VdW südwest</b>	Seite 53
<b>Aus unserem Bestand</b>	Seite 54
<b>Mitgliedschaftsjubilare</b>	Seite 60
<b>Verstorbene Mitglieder</b>	Seite 61



Wir schreiben das Jahr 2029. Was hat sich getan in den vergangenen 20 Jahren bei der Justizbau? (Seite 6).

Wie sehen Sie die Zukunft von Wohnungsbaugenossenschaften im Rhein-Main-Gebiet?  
Was verbinden Sie mit dem „Genossenschaftlichen Gedanken“?  
Welche Eigenschaften zeichnen die Justizbau Genossenschaft besonders aus?  
Was werden die wichtigsten Aufgaben und Herausforderungen für die Zukunft der Justizbau sein?

Diese Fragen haben wir Mitgliedern, Geschäftspartnern, Bekannten, Freunden und Menschen im Umfeld unserer Genossenschaft gestellt. Bei den Befragten bedanken wir uns ganz herzlich für die große Resonanz. Um Ihnen einen Eindruck von den Ergebnissen der Befragung zu vermitteln, haben wir in diesem Geschäftsbericht einen Auszug der zahlreichen Aussagen für Sie zusammengestellt.

## Geschäftsbericht 2008

»JUSTIZBAU« 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> . . . . .	Lettigkautweg 35, 60599 Frankfurt am Main (bis 15.03.2008) Homburger Landstraße 123, 60435 Frankfurt am Main (ab 16.03.2008)
<b>Geschäftszweck</b> . . . . .	Der Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute und sichere Wohnungsversorgung der Mitglieder. Sie kann Wohnbauten errichten oder erwerben und diese bewirtschaften. Hierzu gehören auch die erforderlichen Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen sowie die zur Versorgung erforderlichen gewerblich nutzbaren Läden und Räume.
<b>Zahl der Mitglieder</b> . . . . .	1.612
<b>Höhe des Geschäftsanteils</b> . . . . .	160,00 Euro
<b>Anzahl der Geschäftsanteile</b> . . . . .	19.845
<b>Höhe des Geschäftsguthabens</b> . . . . . (Haftsumme)	3.175.200,00 Euro
<b>Bilanzsumme</b> . . . . .	62.578.797,24 Euro
<b>Wohnungsbestand</b> . . . . .	140 Gebäude 1.424 Wohnungen 154 Garagen/überdachte Stellplätze 185 Tiefgarageneinstellplätze 459 Kfz-Abstellplätze 16 Kfz-Hubstellplätze 12 sonstige Mieteinheiten
<b>Standorte des Bestandes</b> . . . . .	Frankfurt am Main Weiterstadt
<b>Gesamtnutzfläche</b> . . . . .	102.287,34 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b> . . . . .	100.296,74 m <sup>2</sup>

**Peter Rohrbach**, (Bürgermeister der Stadt Weiterstadt)

»Das Genossenschaftliche Wohnen ist neben dem Wohnen in Mietwohnungen zweifellos eine wichtige Säule der Wohnraumversorgung unserer Stadt. Nur so sind wir in der Lage, unseren Mitbürgerinnen und Mitbürgern dauerhaft gute, bezahlbare Wohnungen anbieten zu können.«

## Aufsichtsrat

**Klaus Radke** | Vorsitzender  
*Vorsitzender Richter am Landgericht*

**Hans-Hubert Vogel** | Stellv. Vorsitzender  
*Diplom-Finanzwirt*

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

**Barbara Brehler-Wald** | Stellv. Schriftführer  
*Diplom-Verwaltungswirtin*

**Erich Ehse**  
*Diplom-Ingenieur*

**Dieter Reimann**  
*Diplom-Finanzwirt*

**Stefan Rümmler**  
*Diplom-Wirtschaftsingenieur*

**Wilhelm Schulze-Barantin** | (ab 19.06.2008)  
*Diplom-Bauingenieur (FH)*

**Rolf Schwalbe**  
*Vorsitzender Richter am Landgericht a. D.*

## Vorstand

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

**Gerald Uber** | Nebenamtlich  
*Geschäftsführer a. D.*

## Handlungsbevollmächtigte

*(gemäß § 54 HGB)*

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

**Peter Pfau** | (ab 01.10.2008)  
*Immobilien-Fachwirt*



Effektive Ausnutzung  
aller Ressourcen unter  
Einsatz erneuerbarer  
Energien.

## Eine Vision vom Wohnen im Jahr 2029 in unserer Genossenschaft

### Damals ...

hätte niemand von uns gedacht, dass die Entwicklung in der Wohnungswirtschaft so schnell vorangehen würde. Noch im Jahr 2008 hatte der damalige Vorstandssprecher des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW) Dr. Rudolf Ridinger angemahnt, dass soziales Engagement eine sinnvolle Möglichkeit ist, den Herausforderungen der Zeit zu begegnen. Natürlich war es allen beteiligten Unternehmen klar und dieses insbesondere in der Wohnungswirtschaft, dass mit sozialem Wohnungsbau und der damit verbundenen Ausgrenzung von

Personengruppen, die Probleme auf Dauer nicht zu bewältigen sind. Forderungen nach professionellem Sozialmanagement, Quartiermanagement, Serviceleistungen usw. standen überall auf der Tagesordnung. Schlagworte wie das soziale Engagement der Wohnungsbauunternehmen ist ein sinnvolles Mittel dem demografischen Wandel zu begegnen oder soziales Engagement entschärft die soziale Situation in „schwierigen“ Wohnquartieren waren Dauerthema auf Tagungen unserer Verbände. Die Veränderung der Organisation der Unternehmen wurde angemahnt, um professionelles Sozialmanagement betreiben zu können. Dies vor allem vor dem

Hintergrund einer steigenden Individualisierung der Mieter, die zunehmend Probleme in der Steuerung und Bewirtschaftung von Wohneinheiten bereitete.

Strukturelle Veränderungen standen an, um wohnbegleitende Dienstleistungen anzubieten. Dieses nicht nur, weil diese sinnvoll waren, sondern auch notwendig wurden, um die aktuelle Situation zu meistern.

Der Begriff „demografischer Wandel“ war in aller Munde. Doch wirkungsvolle Antworten waren eher selten. Die Rückkehr zum ethischen Fundament der sozialen Marktwirtschaft wurde vor allem mit Blick auf die Immobilienkrise gefordert. Wohnung als Ware war glücklicherweise kein Thema der Genossenschaften, aber darauf sollten wir uns nicht ausruhen. Die allgemeine Rezession führte zu einem Prozess des Umdenkens. Die Genossenschaften gewannen an Attraktivität, denn in schwierigen Zeiten suchen Menschen nach Sicherheit. Zu den Grundbedürfnissen der Menschen zählten Essen, Kleidung und ein sicheres Dach über den Kopf. Somit waren wir wieder bei den Werten unserer Gründer angekommen.

### **Die große Politik ...**

hatte sich das Thema „Generationen verbinden“ auf die Fahnen geschrieben. Die demographische Entwicklung des Älterwerdens der Gesellschaft ging die Bundesregierung mit Beiträgen „Potenziale des Alters aktivieren“ und „Wohnen im Alter“ unter dem Stichwort „Generationen verbinden“ ein. Ein neues Programm „Freiwilligendienste aller Generationen“ sollte ab Januar 2009 starten. Zum Thema „Wohnen im Alter“ verwies die Bundesre-

gierung auf die Programme „Neues Wohnen – Beratung und Kooperation für mehr Lebensqualität im Alter“ und „Das intelligente Haus“.

Nun, das ist alles zwanzig Jahre her. Viele ehrgeizige Projekte sind wieder in den Schubladen verschwunden, andere sind neu aufgelegt worden.

### **Was hat sich getan ...**

in den vergangenen 20 Jahren? Wir stehen mit der Justizbau Genossenschaft heute sehr gut da. In dieser Zeit sind die Erkenntnisse gereift, dass eine Genossenschaft die Herausforderungen der Zeit nur dann bewältigen kann, wenn sie sich den Aufgaben der Gesellschaft stellt. Dazu gehört es sich für eine Genossenschaft die Gedanken aus der Gründerzeit in die aktuelle Zeit zu übertragen. Damals war es der Mut und das Engagement der Gründer aus den Trümmern nach dem Krieg wieder bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und den Genossen zur Nutzung zur Verfügung zu stellen. Natürlich wurde der Wohnungsbestand über die Jahre der Nutzung abgewohnt. Die Ansprüche an vermietungsfähigen und vermietungswürdigen Wohnraum sind über die Zeit angestiegen. War zur Gründerzeit noch jeder mit einem trockenen Dach zufrieden, so waren die Anforderungen vor 20 Jahren ganz anderer Natur. Dieser hatten wir mit einer kontinuierlichen Wohnungsmodernisierung seit 1998 entsprochen. Die damals benannten Ziele, die in Politik und Gesellschaft geäußert wurden, sollten angegangen werden.

Die Überlegung, die sich uns stellte war die: „Wie stelle ich die gesamte Wertschöpfungskette, die zum Überleben der Genossenschaft erforderlich

**Hildegard Mayer, (Mitglied)**

»Wenn alle Genossenschaften so wären wie die Justizbau, dann wäre die Zukunft gesichert.«

ist, satzungskonform dar und wie gelingt es die Genossinnen und Genossen von den notwendigen Veränderungsprozessen zu überzeugen?“

### **Ein ehrgeiziges Projekt nimmt seinen Anfang**

Die Ausgangslage war hinreichend beschrieben. Ohne zusätzliche Mittel ließen sich die notwendigen Modernisierungen an Wohnung und Gebäude nicht durchführen. Die Anforderungen an die technische Ausstattung der Wohnungen machten völlig neue Überlegungen erforderlich. Wir mussten uns rechtzeitig im Rahmen der genossenschaftlichen Aufgaben folgenden zentralen Aufgabenbereichen stellen:

#### → Zielgruppe

Angebote für Menschen aus uns bekannten Zielgruppen zu schaffen, sollte eine zentrale Aufgabe werden. Spezielle Wohnformen für Frauen, Senioren, Migranten, kinderreiche Familien etc. mussten entwickelt und umgesetzt werden.

#### → Quartier

Quartiere müssen entwickelt und gepflegt werden. Ziel war es ein professionelles Quartiermanagement aufzubauen, um spezifische Angebote für bestimmte Wohnbezirke bzw. Liegenschaften zu entwickeln.

#### → „Probleme“

Wir wollten weg von einer reinen Problemsicht und ein einfaches Beschwerdemanagement wäre auch nur dem defizitorientierten Teil gerecht geworden. Wir wollten uns den Fragestellungen Vandalismus, Lärm, Nachbarschaftsstreit etc. auf eine entwicklungsorientierte Weise positiv stellen.

#### → Wohnungsbestand

Wohnraum auf dem neuesten Stand der Technik zu schaffen und zu erhalten ist eine Aufgabe, die sowohl im Zusammenhang mit den Mieterinteressen auf Komfort und Ökonomie (niedrige Betriebskosten), als auch im Rahmen der gesamtgesellschaftlichen Verantwortung nach Energieeffizienz, Ökologie und Ressourcenschonung steht.

### **Die Antworten ...**

für alle diese Fragen wurden in einem gemeinsamen Prozess aller Beteiligten erarbeitet. Der Vorstand mit Unterstützung des Aufsichtsrates hatte erste Modelle zur Darstellung der vollständigen Wertschöpfungskette der Wohnungswirtschaft erarbeitet. Projektgruppen mit allen Beteiligten entwickelten die Modelle für Objekte, Zielgruppen, Quartiere und besondere Aufgabenstellungen.

### **Zwischenzeitlich wurden Neubauten ...**

als freifinanzierte Mietwohnungsbauten errichtet. Somit wurden Werte für die Nachfolgenerationen geschaffen, welches unserem Satzungszweck entsprach. Die neuen Gebäude wurden dabei grundsätzlich in einem energetischen Standard errichtet, der die gesetzlichen Anforderungen deutlich überboten hat. In allen Neubauten wurden Sole-Wärmepumpen zum Einsatz gebracht und so generell der KfW 40 Standard erreicht.



Moderne Anlagen sind die Voraussetzung für die Minimierung der Heizkosten.

### Parallel haben wir ...

unsere Bestandsgebäude umfassend modernisiert. Zum Teil mussten die Bewohner der Liegenschaften für einige Wochen außerhalb ihrer Wohnungen untergebracht werden. Dabei hat das Quartiermanagement mit den bisherigen Bewohnern zahlreiche Einzelgespräche geführt, um individuelle Lösungen zu suchen und zu finden. Hier zeigte sich auch die Stärke eines professionellen Quartier- und Objektmanagements. Alle Gespräche mit älteren und zum Teil hochbetagten Mietern wurden mit dem Sozialmanagement und den verbundenen Diensten der ambulanten Versorgung im Quartier durchgeführt. Die Umzüge in der Bauphase wurden auf das nötigste Maß beschränkt und durch ein professionelles Umzugsmanagement konnten die Belastungen möglichst gering gehalten werden.

### Was wir geschaffen haben ...

kann sich sehen lassen. Hier einige Beispiele aus unseren Projekten und Engagements:

- Verstärkung des sozialen Engagements in unserer Genossenschaft ist keine leere Phrase, sondern das Ergebnis eines langjährigen Entwicklungsprozesses. Wir sind „wieder“ füreinander da. Nicht nur „jeder für sich“, sondern „jeder für jeden“.
- Quartiermanagement bedeutet nicht nur die Menschen bei der Gestaltung des Wohnumfeldes einbeziehen, sondern das Wohnumfeld aktiv zu entwickeln. Dazu gehören Mietertreffs und Versammlungen genauso wie gemeinsame Feste oder Reinigungsaktionen des Wohnumfeldes. Verbesserung der Nachbarschaftshilfe

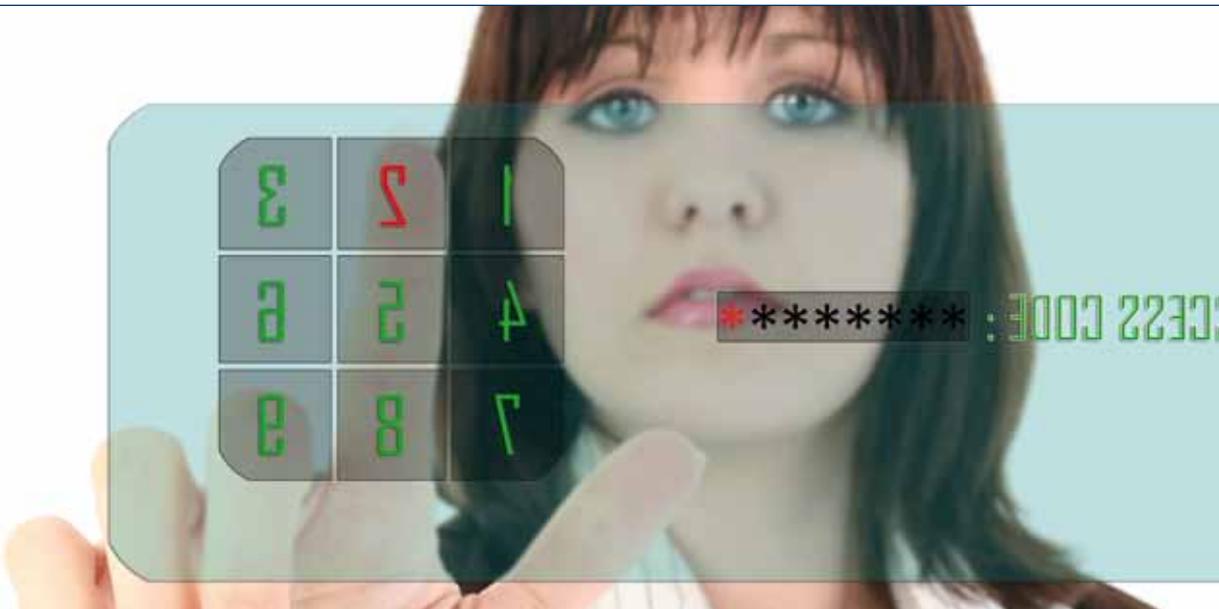
**Gerd Brockmann**, (Geschäftspartner)

»Die Justizbau Genossenschaft kenne ich seit rund 30 Jahren. Die Justizbau Genossenschaft hat in dieser Zeit sehr mutig, sehr engagiert und äußerst vorausschauend in Neubauten investiert und im Bestand modernisiert.«

sind keine leeren Schlagworte, sondern Teil unseres Selbstverständnisses als Genossenschaft.

→ Mietertreffs in den Liegenschaften sind zu Treffpunkten der Nachbarschaftshilfe ausgebaut. Hier treffen sich Krabbelgruppen während der Seniorentreff zum Kaffee zusammenkommt. Kurze Wege und viel Kontakt zu Menschen, denen wir sonst nur im Treppenhaus begegnen, sind die Regel.

→ Verbesserung von Serviceleistungen für spezielle Zielgruppen ist mittlerweile ein Standard. Diverse Dienstleister der ambulanten Versorgung sind in ein Betreuungskonzept „Wohnen für Senioren“ mit eingebunden. Kooperation mit Sozialdiensten der Verbände (AWO, Parität, Caritas, Diakonie, DRK und andere) sind tägliche Praxis und für unsere Mieter ein unverzichtbarer Teil der Lebensqualität geworden.



Zeitgemäße Techniken für optimale Kommunikations- und Sicherheitssysteme in den Wohnungen der Justizbau

**Helmut Ulshöfer**, (Ortsvorsteher des Ortsbeirates 16, Bergen-Enkheim)

»Nach meiner Meinung sind die zukunfts-gestaltenden Verdienste der älteren Menschen, ihr wachsender Anteil an der Bevölkerung, das gleichzeitig zunehmende Bedürfnis, in der eigenen Wohnung, im vertrauten sozialen Umfeld zu bleiben, aktuelle Tatsachen. Darauf wird sich auch die Jugend als Hoffnungsträger vermehrt einzustellen wissen. Die Justizbau Genossenschaft wird hier mit Sicherheit als genossenschaftlich ausgerichtetem Wohnungsanbieter diese Herausforderung für alle Generationen konsequent wahrnehmen.«

- Förderung integrativer Projekte schafft Begegnung unterschiedlicher Menschen. Wohnungen für Menschen mit Behinderung sind in die Liegenschaften integriert.
- „Aktivieren der Menschen und nicht nur versorgen“ ist und bleibt ein wichtiges Ziel der Genossenschaft.
- Bezahlbarer Wohnraum in attraktiver Umgebung wird durch die neuen Konzepte erhalten bzw. durch den Neubau von ca. 30 Wohnungen im Jahr geschaffen.
- In Menschen und nicht nur in Steine investieren heißt unser ehrgeiziges Ziel.
- Alle Gebäude sind mit dem Standard EIB (Europäischer Installationsbus) ausgestattet. Dieser steuert zum Beispiel die Beleuchtung und Jalousien beziehungsweise die Heizung sowie die Schließ- und Alarmanlage. Mittels EIB wird bei der Justizbau die Fernüberwachung und -steuerung der Gebäude realisiert. Eine Steuerung erfolgt dabei über den Servicebereich bzw. über einen mit entsprechender Software ausgerüsteten Computer.
- Ein vom Mieter schaltbares Funk-Bus-System (EIB) mit Terminals ist in allen modernen Wohneinheiten eingerichtet. Mit einem berührungsempfindlichen Bildschirm in Kombination mit einer Kamera können die Mieter direkt mit der Serviceabteilung Kontakt aufnehmen, auf Wunsch auch mit Bildübertragung. Alle Daten der Wohnung können vom Mieter an die Zentrale übermittelt und dort überprüft werden. Dazu gehören Temperaturmessung und Funktionskontrolle der Heizung, Stromversorgung oder die Prüfung der Datenleitung. Die Mieter können per Fernbedienung die Rollläden bedienen, das Licht an und ausschalten oder prüfen ob die Tür abgeschlossen ist. Der größte Vorteil des Funk-Systems ist, dass diese Technik ohne eine lange Leitung auskommt. Denn die Befehle zu „Ein“ und „Aus“ oder „Rauf“ und „Runter“ erfolgen nicht über ein Stromkabel, sondern werden per Funk vom Sender zum Empfänger übertragen. Lange Steuerleitungen sind also überflüssig, die umständliche Verlegung entfällt komplett.
- Online-Bestellungen für Lebensmittel direkt über das Terminal in der Wohnung sind ebenso möglich wie z.B. der Schnack mit einer Freundin über Bildtelefon, wenn das Wetter mal den Fußweg nicht zulässt.
- Der Sozial-Betreuungsdienst hält über die Terminals genauso Kontakt wie Freunde und Bekannte. Ein Notrufsystem ist Standard nicht nur im Seniorenwohnen, denn auch ältere Kinder brauchen mal Hilfe, dafür sind wir da.
- Die Vernetzung ermöglicht den Kindern einen regen Austausch bei Hausaufgaben, Spiele u.ä..
- Familien koordinieren Treffpunkte, Kinderbetreuung, Hilfen etc. untereinander.
- Mietinteressenten können bereits frühzeitig durch Informationen aus erster Hand gewonnen werden.

### Strukturell hat sich ...

in der Genossenschaft natürlich auch einiges getan. Mittlerweile haben wir, neben den Beschäftigten für die klassischen Aufgabenfelder, auch verantwortlich handelnde Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der Justizbau für die Bereiche

- „Mehrgenerationen Haus“,
- Kommunikationsförderung zwischen den Bewohnern,
- Kinder- und Jugendförderung,
- Identifikationsentwicklung und -förderung mit der Genossenschaft,
- Beratung von Senioren und Familien,
- Organisation von Veranstaltungen zu Themen wie Sicherheit, Energie etc.,
- Schulung der Hausmeister und Hauswarte,
- Schulung der Wohnungsverwalter im Konfliktmanagement und
- Betreuung des Beschwerdemanagements.

### Zum Schluss ...

bleibt zu sagen, dass es sich gelohnt hat die beschriebenen Entscheidungen zu fällen, auch wenn es für einige Genossen nicht einfach war, diese nachzuvollziehen. Die Übernahme von Verantwortung war damals wie heute eine Entscheidung mit Tragweite. Genossenschaften stehen nicht für kurzfristige Entscheidungen,

sondern für mittel- und langfristige Planungen. Wir vertreten die Nachfolgenerationen der Gründer und stehen in einer ungebrochenen Kette von wichtigen Entscheidungen. Auch wir standen und stehen in der Verantwortung gegenüber den nachfolgenden Generationen und müssen sowohl Ressourcen schonen, als auch Nachhaltigkeit über den Moment hinaus sicherstellen. Natürlich ist es immer ein Interesse der Genossenschaft gewesen, attraktiven Wohnraum zu erschwinglichen Preisen vorzuhalten. Doch ohne langfristige Planung und Entwicklung der Genossenschaft zu einem modernen Unternehmen sind die Zukunftsrisiken nicht kalkulierbar und somit eine riskante Hypothek für die nachfolgenden Generationen der Genossenschaft.

Wir, der Vorstand und der Aufsichtsrat, sind heute stolz darauf, dass wir den Entwicklungsschritt geschafft haben, der die Sicherung einer positiven Zukunft auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten möglich macht.



Dieses Neubauprojekt der Justizbau ist für den Umweltpreis 2029 nominiert

**Hans-Werner Rohe**, (Mitarbeiter)

»Als Mitarbeiter der Justizbau kenne ich diese natürlich und bin stolz darauf, einen kleinen Teil beitragen zu können, damit sich unsere Mitglieder wohl fühlen. Die Eigenschaften der Justizbau basieren auf einer starken Gemeinschaft aus Mitgliedern.«

## Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2008

Das Geschäftsjahr war geprägt von dem Umzug der Verwaltung in das neu errichtete Bürogebäude in der Homburger Landstraße in Frankfurt am Main-Eckenheim. Dadurch wurden die Arbeitsbedingungen für das Personal nachhaltig verbessert und es sind die Voraussetzungen für eine angemessenere Mitgliederbetreuung und für eine erfolgreiche Außendarstellung der Justizbau Genossenschaft geschaffen worden.

In dem Berichtszeitraum fanden 2 Aufsichtsratssitzungen und 5 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand statt. Daneben waren Prüfungs-, Bau- und Rechtsausschuss in Einzelfragen und zur Vorbereitung von Beschlussfassungen tätig.

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

Die Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung ist am 12. Mai 2009 im Prüfungsausschuss behandelt worden. Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Vorstandes sind in der gemeinsamen Sitzung vom 18. Mai 2009 im Zusammenhang mit der 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 28. April 2009 (Buchhaltung) überein.

Der Aufsichtsrat billigt die Ausführungen in dem Lagebericht des Vorstandes. Er empfiehlt gemein-

sam mit dem Vorstand, die Ausschüttung einer Dividende von 2 % aus dem Bilanzgewinn zu beschließen. Die nur hälftige Ausschöpfung des durch § 36 Absatz 2 der Satzung vorgegebenen Rahmens soll zur Stärkung der Bauerneuerungsrücklage beitragen und damit zusätzliche Spielräume für zukünftige Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen am Wohnungsaltbestand schaffen. Andererseits sollen unsere Mitglieder nicht schlechter gestellt werden als Mieter anderer Immobilien, welche eine Kautionsleistung leisten müssen, die der Vermieter zu ihren Gunsten bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen hat.

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

Frankfurt am Main, 18. Mai 2009



**Klaus Radke**

Vorsitzender des Aufsichtsrats

### I. Gesamtwirtschaftliche Lage der Bundesrepublik Deutschland

Die Aufschwungphase der Weltwirtschaft, die seit etwa vier Jahren zu verzeichnen war, wurde in 2008 abrupt beendet. Anfang 2008 zeigten alle Prognosen der Wirtschaftsinstitute, der Zentralbanken und der führenden Wirtschaftsfachleute einen weiterhin dynamischen Verlauf einer weltwirtschaftlichen Expansion auf. So rechneten die Wirtschaftsforschungsinstitute noch mit einer Wachstumsrate von 1,8 % für die Bundesrepublik.

Dabei wurden hohe Energiepreise und die wirtschaftliche Schwäche der USA als mögliche Eintrübung eingeschätzt. Der Zusammenbruch von US-Banken, der für die Einen überraschend kam und für die Anderen nur eine logische Folge aus der Kreditvergabepolitik dieser Banken war, führte zu einer internationalen Krise.

Und die nächste Finanzkrise zeichnet sich in den USA schon ab. Die enorm hohen Kreditkartenschulden drohen nun auch in der gesamten Finanzbranche eine erneute Kettenreaktion auszulösen. Wie vor einem Jahr bei der Hypothekenkrise stützt sich das System bei den Kreditkarten auch auf die „Garantie“ umlaufender Schuldenberge und diese Garantie bricht nun ein.

So ist aus den Medien zu entnehmen, dass in den vergangenen zehn Jahren die Summe der offenen Kreditkartenschulden aller Amerikaner um 25 % stieg. Im Februar 2009, dem bisher letzten gemeldeten Monat, litten die US-Bürger nach Angaben der Notenbank unter Kartenschulden in Höhe von insgesamt 956 Milliarden Dollar - 156 Millionen Dollar mehr als 2004.

Die Krise auf den Finanzmärkten hat mittlerweile auf alle Wirtschaftsbereiche übergegriffen. Sie belastet die Realwirtschaft in ungeahnten Maßen. Bedingt durch erhöhte Bedürfnisse von Wertberichtigungen bei Banken verschlechterten sich die Finanzierungsbedingungen für alle am Markt Beteiligten. Erhebliche Vermögensverluste und eingetrübte Erfolgsaussichten dämpften zusätzlich das Wirtschaftswachstum.

Der Ölpreis hatte im Verlauf des Jahres 2008 immer neue Höchstwerte erreicht. Die Gefahr steigender Inflationsraten auf Dauer durch die begrenzten Rohstoffressourcen liegt nahe. Doch gingen die Rohölpreise sehr stark zurück, wodurch eine entlastende Wirkung am Markt eintrat. Dieses umso mehr, weil damit verbunden Zinssenkungen einhergingen.

Bei eingehender Analyse deutet letztendlich die Datenkonstellation auf eine globale Rezession im Jahr 2009 hin. Die Finanz- und die damit einhergehende Wirtschaftskrise führte in der zweiten Jahreshälfte 2008 auch im Euro-Raum zu einer erheblichen konjunkturellen Abkühlung. Wurde im Geschäftsjahr 2007 als Risiko nur die Vermutung der Beeinflussung der Abschwächung der US-Konjunktur ausgesprochen, so wissen wir heute, dass dies absolute Realität ist. So sind die drei wichtigsten Indikatoren (Bruttoinlandsprodukt, Verbraucherpreise und Arbeitslosenquote) im Euro-Raum für 2008 noch als stabil anzusehen. Aber nach Einschätzung der EU-Kommission ist in Europa für 2009 mit einem erheblichen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts zu rechnen. Die Länder der EU und damit die Politiker sind nunmehr gefordert. Der Euro-Raum muss demnach „beweisen“, dass in diesen Zeiten ein gemeinschaftliches Krisenmanagement für das „vereinte“

Europa realisiert wird, welches das Vertrauen aller Bürger in die Funktionsfähigkeit der politischen Systeme erhält.

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2008 deutlich schwächer gewachsen als in den beiden Vorjahren. Hierbei kamen die Wachstumsimpulse ausschließlich aus dem Inland, wobei die maßgeblichen Bruttoinvestitionen, das sind unter anderem die Ausrüstungsinvestitionen (+ 5,3 %) und die Bauinvestitionen (+ 2,7 %), den größten Beitrag zur Wirtschaftsentwicklung leisteten. Deutschland gilt und galt seit jeher als „Exportweltmeister“. 2007 stiegen die Exporte auf Rekordniveau. In 2008 aber bremste der Außenbeitrag die wirtschaftliche Entwicklung, da der Export nur noch sehr gering anstieg (+ 3,9 %), während die Importe erheblich zugenommen hatten (+ 5,2 %).

Der private Konsum ist weiterhin in einer Stagnation, obwohl nach dem Einbruch in 2007 (- 0,4 %) zumindest die Ausgaben ausgeglichen sind (0,0 %). Eine Steigerung, die eine unbedingte Voraussetzung für das Wirtschaftswachstum ist, wird aller Voraussicht nach auch 2009 ausbleiben. Selbst Anreize des Staates durch Konjunkturpakete sind Maßnahmen, die nur die erwartete Rezession bremsen.

Die freie Marktwirtschaft ist abhängig von den Geldströmen. Verdeutlicht werden kann dies damit, dass die Refinanzierung der Konjunkturpakete über Kredite des Staates bei den Banken erfolgt. Banken leben wiederum von Zinsen. Diese muss der Staat aufbringen, der auf der Ertragsseite hauptsächlich Steuereinnahmen aus der Mehrwert-, Einkommens-, Lohn- und anderen Steuern hat. Hierdurch lässt sich erkennen, wie wichtig der private Konsum für die Marktwirt-

schaft ist. Aber in den nächsten Jahren sind vom privaten Konsum kaum Wachstumsimpulse zu erwarten.

2008 hat sich die drohende Rezession auf dem Arbeitsmarkt noch nicht ausgewirkt. Jedoch war im Januar 2009 schon ein deutlicher Anstieg der Arbeitslosenzahlen zu verzeichnen. Ende des Jahres 2008 waren die absolute Zahl der Arbeitslosen und die Arbeitslosenquote deutlich niedriger als im Vorjahr. Es gab gegenüber dem Vorjahr 1,5 % mehr Erwerbstätige im Jahresdurchschnitt. Die vorläufige Zahl der Erwerbstätigen lag bei 40.350.000 Menschen. Für 2009 ist jedoch von einem deutlichen Anstieg der Arbeitslosigkeit auszugehen.

Im Kreditneugeschäft der deutschen Banken waren bis November 2008 merkliche Senkungen der Zinssätze gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Derzeit sind durch die Auswirkungen der Finanzkrise und durch die Verschärfung der Risikobewertung der Banken bei Kreditvergaben steigende Zinsentwicklungen zu erkennen. Geld leihen wird teurer, zumal die Banken durch die erhöhten Wertberichtigungen aus den Portfoliogeschäften zusätzliche Erträge akquirieren müssen, um ihre Aktionäre bzw. Geldgeber mit erträglichen Gewinnausschüttungen bei „Laune“ halten zu können. Insgesamt ist für 2009 aufgrund der Leitzinssenkungen der Zentralbanken und durch die veränderte Inflationsgefahr aber mit einem tendenziellen Rückgang des Zinsniveaus zu rechnen. Die Praxis der Kreditvergabe an Unternehmen ist auch neuerdings differenziert zu sehen. Großunternehmen werden eher der Gefahr einer Kreditklemme ausgesetzt sein. Bei mittleren und kleineren Unternehmen sind derartige Einschränkungen abhängig vom Zweck des

#### Passantin 45 Jahre

»Wohnen in Frankfurt ist für Leute mit kleinerem Geldbeutel nicht einfach. Bei Genossenschaften habe ich ein gutes Gefühl, dass die Miete bezahlbar bleibt und die Wohnung in einem guten Zustand erhalten wird.«

Unternehmens. Für uns bleibt die Kreditbeschaffung noch unproblematisch, da wir entsprechende Sicherheiten durch Grundstücke und die Bilanzkontinuität haben.

2009 steht die deutsche Wirtschaft vor der tiefsten Rezession der Nachkriegsgeschichte. Die Krise des Finanzsystems ist längst in der Realität angekommen. Höhere Kreditkosten haben die Investitionsdynamik spürbar gebremst. Der wirtschaftliche Abschwung führte auch schon zum Ausfall „guter Schuldner“. Dies belastet wiederum die Banken.

Die Bundesregierung hat zur Stützung der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage bislang zwei Konjunkturpakete mit einem Investitionsvolumen von 100 Mrd. Euro auf den Weg gebracht. Wirtschaftsforschungsinstitute prognostizierten einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts für 2009, der zwischen 4 % und 6 % liegen wird. Die Wirksamkeit der weltweiten Reaktionen auf die Dauer der konjunkturellen Krise ist unterschiedlich interpretiert worden. Einige Experten gehen davon aus, dass die Schwäche auch über das Jahr 2010 andauert, andere Experten rechnen mit einer Erholung in 2010 und dritte Experten sehen schon heute eine deutliche und sich verstärkende Erholung des Konjunkturmarktes.

Wir wissen, dass im Jahre 2008 die deutsche Wirtschaft um 1,3 % gewachsen ist. Wir wissen, dass vom Export ein negativer Impuls ausging. Wir wissen, dass vom privaten Konsum kaum Wachstumsimpulse zu erwarten sind, auch wenn dieser die Rezession durch Ausgaben für Grundbedürfnisse wie Wohnen und Nahrungsmittel bremst. Wir wissen, ob der Unsicherheit des Arbeitsmarktes und wir wissen, dass in Zeiten der Rezession die staatliche Regulierung zunimmt.

Aber wir wissen auch, dass wir in unserer Gemeinschaft alle gefordert sind. Nur wenn Politik, Wirtschaft und die privaten Haushalte gemeinsam Vertrauen in die soziale Marktwirtschaft legen, nur dann werden wir die Rezession überwinden. Nur so funktionieren die marktwirtschaftlichen Mechanismen, nur so werden alle Beteiligten profitieren.

## **II. Branchenentwicklung der Wohnungswirtschaft**

Die Immobilienwirtschaft ist für die deutsche Wirtschaft ein ökonomisches Schwergewicht. Die gesamtwirtschaftliche Bedeutung ergibt sich aus den Zahlen, die der Gesamtverband der deutschen Wohnungswirtschaft (GdW) festgestellt hat und im Verbands-Magazin des Südwestdeutschen Verbandes der Wohnungswirtschaft (VdW südwest), Ausgabe 2/09, veröffentlichte. Immobilien verkörpern in Deutschland aktuell über 80 % des gesamtwirtschaftlichen Anlagevermögens. Die 39,8 Millionen Wohnungen stellen dabei mit rund 51 % den größten Kapitalposten dar. Der Gesamtwert beträgt 3.920 Milliarden Euro. Die Branche trägt 12 % zur wirtschaftlichen Gesamtleistung bei und dieser Anteil steigt kontinuierlich seit 1991.

Der Umsatz der Wohnungswirtschaft, insbesondere aus Vermietung und Verpachtung, beträgt mehr als 100 Milliarden Euro. Fast 400.000 Menschen sind in diesem Wirtschaftszweig beschäftigt.

Durch die Immobilienwirtschaft profitieren auch andere Wirtschaftszweige. So stiegen in der Bauwirtschaft die Umsätze nach vorläufigen Berechnungen 2008 gegenüber dem Vorjahr um 6,0 % auf 85,5 Millionen Euro. Während die

**Wilhelm Schulze-Barantin**, (Mitglied und Aufsichtsrat)

»Eine gerechte Verteilung der globalen Ressourcen ist überlebenswichtig. Auch die Menschen in Deutschland werden somit ihren aktuellen Ressourcenverbrauch, ebenfalls im Bereich des Wohnens, nachhaltig verringern und optimieren müssen. Die Justizbau muss ihre Liegenschaften dementsprechend „ertüchtigen“. Diesen Prozess, einerseits betriebswirtschaftlich erfolgreich, andererseits sozial verträglich zu gestalten, wird die wichtigste Aufgabe und Herausforderung für die Justizbau sein.«

Umsätze im Wirtschaftsbau um 10,0 % und im öffentlichen Bau um 6,0 % zulegte, wurde im Wohnungsbau nur ein Zuwachs von 1,0 % erreicht. Für 2009 wird bestenfalls mit einer Stagnation der Umsätze gerechnet.

Neben Investitionen in den Neubau, stellen insbesondere bestandsbezogene Bauleistungen, wie Sanierung, Instandhaltung und Modernisierung vorhandener Gebäude und Wohnungen einen erheblichen Anteil am Gesamtvolumen der Wohnungsbauinvestitionen dar. Diese Bestandsinvestitionen entwickeln sich im Gegensatz zum Neubau auch künftig positiv.

Obwohl gemäß den Berechnungen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung im Jahresdurchschnitt knapp 230.000 neue Wohnungen benötigt werden, lag die Fertigstellung weit darunter. Es wird deutlich, dass bei Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau bereits seit fünf Jahren ein rechnerisches Defizit von etwa 60.000 Wohnungen pro Jahr besteht. Auch bei den Baugenehmigungen war 2008 weiterhin ein Rückgang zu verzeichnen, wobei dieser für Wohnungen in Einfamilienhäusern höher ausgefallen ist (- 6,6 %) als der Rückgang bei den Baugenehmigungen von Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern (- 2,8 %).

Bei den Bestandsinvestitionen werden sich aber auch die regulierenden Eingriffe des Staates durch neue Gesetze, Verordnungen o.ä. auswirken. Kosten und Nutzen von Investitionen müssen aber wirtschaftlich tragbare Vorgaben haben. Mit den ab 2009 geltenden anspruchsvollen Mindestanforderungen z.B. an das energiesparende Gebäude, ist für die meisten Bestände die Grenze der wirtschaftlichen Belastbarkeit erreicht. Seit

1992 wurden über 74 Milliarden Euro von dem im GdW organisierten Wohnungsunternehmen in die Instandhaltung und Instandsetzung und über 65 Milliarden Euro in die Modernisierung ihres Wohnungsbestandes investiert.

Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt 2007 4,55 Euro/qm, davon in den alten Bundesländern 4,64 Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,38 Euro/qm. 2008 sind nur unwesentliche Steigerungen eingetreten, da die Nettokaltmieten insgesamt unterhalb der Inflationsrate gestiegen sind. Bei diesen Werten hat das starke Süd-Nordgefälle seinen Niederschlag gefunden.

Preistreiber bei den Mieten sind die Betriebskosten, wobei die Steigerung die Inflationsrate deutlich überschreitet. Hier haben die Heizkosten den größten Preisanstieg.

Im Durchschnitt aller Städte mit Mietspiegeln in Deutschland beträgt 2008 die monatliche Nettokaltmiete einer 65 qm großen Wohnung 5,91 Euro/qm. Die Miete lag damit um 1,7 % höher als im Vorjahr. Doch sowohl die Steigerungsraten zum Vorjahr als auch die absoluten Preisniveaus unterscheiden sich regional erheblich. So ist in Hessen der Mietpreis mit 6,32 Euro/qm hingegen teurer als im gesamt deutschen Mittel. Frankfurt am Main liegt mit Platz 8 im vorderen Bereich der TOP-30 Städte. Insgesamt kann bei den Mieten ein starkes Preisgefälle von Süd nach Nord festgestellt werden. Dies gilt aber auch für Kaufverträge von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Grundstücken. Exemplarisch sei z.B. der höchste Bodenwert von 2.800 Euro/qm in Frankfurt am Main genannt.

Interessant für die Immobilienwirtschaft ist ebenso die weitere Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche. Sie liegt 2008 bei knapp über 42 qm pro Kopf. Weitere Zuwächse sind in den nächsten Jahren durch die Demographie und die gestiegenen Bedürfnisse der Mieter zu erwarten. Dieses führt in der Konsequenz dazu, die internen Richtlinien für Neubau und Modernisierungen stetig diesen Anforderungen anzupassen.

2008 erfolgte nach allgemeiner Einschätzung mit dem Verkauf der LEG in Nordrhein-Westfalen der vorerst letzte große Paketverkauf von Wohnungsunternehmen. Die Finanzmarktkrise bedingt eine sehr starke Einschränkung der Finanzierungsmöglichkeiten für solche Geschäfte auf absehbare Zeit. Auch die Immobilienaktien konnten sich dem negativen Börsentrend nicht entziehen. So fiel der DIMAX bis zum Jahresende 2008 um rund 66 % gegenüber dem Endstand 2007. Somit haben die Spekulanten, die auf kurzfristige Erfolge ausgerichtet waren, nicht ihr gewolltes Ergebnis erreicht.

Die Wohnungsmärkte sind nunmehr auf Dauer regional unterschiedlich. Insgesamt wird die Nachfragedynamik auf den Wohnungsmärkten mit dem demographischen Wandel schwächer. Zur Zeit sind nicht Einzelpersonen sondern Haushalte Nachfrager. Und Ihre Zahl nimmt mittelfristig noch zu. Erst wenn der Bevölkerungsrückgang an Dynamik gewinnt, wird auch die Zahl der Haushalte zurückgehen.

Frankfurt am Main ist weiterhin durch das knappe Wohnungsangebot an „bezahlbarem“ Wohnraum gekennzeichnet. Die Abhängigkeit der Vermietungsakquise von Ausstattung, Lage, Nebenkosten und der Verkehrsanbindung haben zugenommen. Insofern haben sich die ansässigen

Wohnungsunternehmen und -genossenschaften dem Markt zu stellen. Künftig müssen gerade die Frankfurter Genossenschaften auch Investitionen im Marketing tätigen, um alle Vorteile des Wohnens bei Genossenschaften bei allen Beteiligten, wie Mietern und Politikern bekannt zu machen. Nur so wird der Wohnungsmarkt „stabil“ bleiben können.

Südhessen und damit verbunden unser zweiter Standort in Weiterstadt ist gekennzeichnet durch Neubaumaßnahmen bei Einzelhäusern. Der Geschosswohnungsbau kann sich weiterhin nur dann behaupten, wenn preiswerter Wohnraum angeboten wird.

Die Wohnungsmärkte selbst unterliegen einem kontinuierlichen Veränderungsprozess. Prof. Dr. Ruth Rohr-Zänker hat diesen Wandel in einem Aufsatz, der durch die Bertelsmann Stiftung veröffentlicht wurde, sehr anschaulich beschrieben. Sie führt unter anderem aus.

„Im Zuge demographischer, ökonomischer und gesellschaftlicher Entwicklungen verändern sich Haushaltszahlen, Wohnformen und -bedürfnisse. Dies hat zur Folge, dass das Angebot an Wohnungstypen und Wohnanlagen angepasst wird.“

Dieser Anpassung hat sich auch der GdW bei seinem Verbandstag 2008 gestellt. Unter dem Motto „Wir sorgen für ein gutes Klima“ wurden unter anderem folgende Eckpunkte als Geschäftsfelder des GdW und seinen Regionalverbänden, in den 3.000 Wohnungs- und Immobilienunternehmen organisiert sind, genannt:

→ Integrierte Stadtentwicklung und sozialverträglicher Stadtausbau,

**Robby Schink**, (Mitglied)

»Den Bestand zu erhalten, Modernisierung und Anschaffung neuer Objekte.«

→ Ressourcenschonendes Bauen, Modernisierung und Bewirtschaftung des Bestandes,

→ Attraktive Dienstleistungen rund ums Wohnen,

→ Soziales Management für die Beteiligten,

→ Schaffung zukunftsfähiger Wohnformen und

→ Partnerschaft für den Klimaschutz.

Vor diesem Hintergrund sind aber auch andere Beteiligte, wie z.B. die Politik gefordert. Es muss gewährleistet bleiben, dass weiterhin unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit in die nachhaltige Entwicklung der Wohnungsbestände investiert werden kann. Dabei ist es wünschenswert, dass die öffentliche Hand nicht durch überzogene Anforderungen im Umweltbereich die Bautätigkeit behindert.

Wie auch 2007 ist derzeit eine ausgewogene Vermietung in unseren Beständen sichergestellt. Wir haben die Wettbewerbsfähigkeit unserer Genossenschaft erhöht und können uns den Wettbewerbsverhältnissen des Rhein-Main Gebietes stellen. Weiterhin kann die langfristige Unternehmensentwicklung nur dann erfolgreich sein, wenn das Leistungsspektrum unserer Genossenschaft ausgewogen und vielfältig für alle Beteiligten ist. Hierzu gehört vor allem ein weiterhin kontinuierliches und gesundes Wachstum.

### **III. Geschäftstätigkeit der Justizbau Genossenschaft**

Das wirtschaftliche Handeln der Genossenschaft ist durch die Satzung bestimmt. Dem Wunsch der Mitglieder aus der Mitgliederbefragung folgend, wurden Änderungen der Satzung vorbereitet und in die Mitgliederversammlung im Juni 2008 eingebracht. Trotz des deutlichen Votums der Mitglieder, die Genossenschaft rechtlich im Interesse der Mitglieder für die Zukunft aufzustellen, beschlossen die in der Generalversammlung anwesenden Mitglieder keine Änderung des Unternehmenszweckes. Somit sind weiterhin Einschränkungen gegeben, die zum Einen die Wünsche vieler Mitglieder unberücksichtigt lassen und zum Anderen das notwendige Wachstum der Genossenschaft behindern.

Das Geschäftsjahr 2008 war durch vielfältige Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsaufgaben im eigenen Bestand geprägt. Weiterhin wurde der Neubau der Verwaltung bezogen und das 60-jährige Jubiläum der Genossenschaft mit einem Mitgliederfest begangen. Auch wurde die Hausmeisterei auf Wunsch der Mitglieder weiter ausgebaut.

2008 haben Aufsichtsrat und Vorstand ihre langjährige gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit fortgesetzt und gemeinsam die Geschicke der Justizbau Genossenschaft gelenkt und bewegt. Das wirtschaftliche Streben zum Wohle der Genossenschaft war durch ständigen Austausch in gemeinsamen Sitzungen und Gesprächen stets gewährleistet.

Der Gesetzgeber hat im Jahr 2008 neue Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft

erlassen. Diese haben im Hinblick auf die Verwaltung den Bearbeitungsbedarf erhöht. Stellvertretend sei die Novellierung der Energiesparverordnung (EnEV 2007) genannt. Hiernach haben Hausbesitzer einen Energieausweis verpflichtend zu erstellen. Auch wir sind dieser Verpflichtung nachgekommen und fanden dabei die Bestätigung unseres seit 2000 aufgelegten Großsanierungsprogrammes. So wurde in sanierten Häusern der Endenergiebedarf um mehr als 60 % reduziert und damit die Gesamtenergieeffizienz deutlich gesteigert.

Aber auch die Rechtsprechung und die Bedürfnisse Einzelner fordern immer höheren Erläuterungsbedarf, dem wir uns tagtäglich in der Verwaltung stellen müssen. Es ist durchaus in der Gesellschaft und bei uns in der Genossenschaft feststellbar, dass Einzelinteressen dem genossenschaftlichen Gedanken oft vorgehen. Interessen aus diesen Einzelbedürfnissen, denen wir uns auch neben dem Interesse der Gemeinschaft widmen, erhöhen zwangsläufig den Verwaltungs- und Personalaufwand.

Der von der Genossenschaft bewirtschaftete Bestand in 140 Gebäuden, umfasst durch die Fertigstellung der Verwaltung nunmehr:

- 1.424 Wohnungen,
- 459 Stellplätze,
- 154 Garagen/überdachte Stellplätze,
- 185 Tiefgarageneinstellplätze,
- 16 Kfz-Hubstellplätze und
- 12 sonstige Mieteinheiten.

Durch den „natürlichen“ Auslauf der Preis- und Belegbindung von weiteren 16 Wohnungen unterliegen nunmehr 570 Wohnungen der

öffentlichen Bindung. Dies entspricht knapp 40 % des Wohnungsbestandes. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung beträgt weiterhin 70,43 qm. Der eigene Wohnungsbestand umfasst:

- 2,74 % des Wohnungsbestandes mit 1,0 Zimmer,
- 6,04 % des Wohnungsbestandes mit 1,5 Zimmern,
- 26,33 % des Wohnungsbestandes mit 2,0 Zimmern,
- 0,14 % des Wohnungsbestandes mit 2,5 Zimmern,
- 42,84 % des Wohnungsbestandes mit 3,0 Zimmern,
- 19,80 % des Wohnungsbestandes mit 4,0 Zimmern und
- 2,11 % des Wohnungsbestandes mit 5,0 Zimmern.

Küchen, Flure, Bäder und ähnliche Nebenräume sind hierbei nicht inbegriffen.

Im Geschäftsjahr beträgt die Bilanzsumme 62.578.797,24 Euro. Das Gesamtvermögen hat sich um 0,1 % vermindert. Diese geringfügige Verminderung resultiert aus dem Rückgang des Umlaufvermögens. Hierbei wurden hauptsächlich die Verbindlichkeiten aus der Bautätigkeit des Jahres 2007 zu Lasten der flüssigen Mittel bedient.

Der Bilanzgewinn beträgt:

	Euro
<i>Jahresüberschuss 2008</i>	260.474,09
<i>Einstellung in die gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage</i>	27.000,00
<b>Bilanzgewinn 2008</b>	<b>233.474,09</b>

Die Umsatzerlöse der Genossenschaft werden nur durch die Vermietung und Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes generiert. Sie betragen 8,34 Mio. Euro. Als Erträge aus der Kaltmiete sind dabei 6,09 Mio. Euro Erlöse worden.

Durch die Kaltmiete wurde eine durchschnittliche Miete von 5,06 Euro (im Vorjahr 5,00 Euro) je qm Wohnfläche und Monat erzielt. Die Erlöse sind auf Grund von unternehmerischen und gesetzlich erforderlichen Anpassungen der Miete gewachsen. Wie bereits im Bericht an anderer Stelle erwähnt, kann aus dieser durchschnittlichen Miete der genossenschaftliche Gedanke nach preiswerter Wohnraumversorgung abgeleitet werden.

Im Vergleich dazu betrug der durchschnittliche Mietpreis in Hessen 6,32 Euro/qm Wohnfläche. Auch trägt der Beschluss der Gremien über einen genossenschaftlichen Bonus bei Mieterhöhungsbegehren im laufenden Mietverhältnis, welches die Mietdauer berücksichtigt, zu einem preiswerten Wohnen im freien Wohnungsbestand bei.

Weiterhin ist die Justizbau Genossenschaft seit Jahren durch hohe Fluktuationsraten gekennzeichnet. Dies bedingt einen erhöhten Bedarf an Wiederherstellungsaufwand für ältere Wohnungen. Und die Bedürfnisse nach derartigen Investitionen werden steigen, da die Abhängigkeit der Vermietungsakquise von den Ausstattungsmerkmalen einer Wohnung zunimmt. Leerstände sind im Geschäftsjahr nur bedingt bei Sanierungserfordernissen bzw. Belegrechtsfreigaben aufgetreten. Im Rahmen eines Projektes werden die Gründe der Fluktuationen untersucht werden, um aus den dann gewonnenen Erkenntnissen Präferenzmaßnahmen ergreifen zu können.

Der Bewertung der Forderungen wurde weiterhin ein besonderes Augenmerk gewidmet. Gerade im Hinblick auf Einkommensverluste, Inflationsraten und die Finanzkrise wird dies auch künftig der Fall sein. Die Erlösschmälerungen aus den Sollmieten von 124,2 T€, die Forderungsausfälle von 31,1 T€ und die Kosten für Miet- und Räumungsklagen von 3,8 T€ betragen zusammen 2,65 % (im Vorjahr 3,10 %) der Sollmietenerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Hier lässt sich das konsequente Handeln der Verwaltung in der Bewertung der Vorgänge aus der Vermietung erkennen.

Der erste Bauabschnitt der Sanierungsmaßnahme in der Homburger Landstraße in Frankfurt am Main ist fertig gestellt. Der zweite Bauabschnitt, welches die Häuser 125 bis 129 betrifft, wurde 2008 vorbereitet. Die Arbeiten hierzu wurden im Frühjahr 2009 begonnen.

Mit den Arbeiten im Außenbereich wird diese Maßnahme voraussichtlich im Frühjahr 2010 fertig gestellt sein. Weitergehende notwendige Maßnahmen für den übrigen Bestand können erst dann Zug um Zug erfolgen, da die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft natürliche Grenzen setzt. Die Gremien und die Verwaltung werden den Bedarf erheben und sodann Festlegungen bzw. Beschlüsse fassen. Sicher ist, dass alle Beteiligten rechtzeitig einbezogen werden.

Die Planungen für den Wiedereinstieg in den Neubau von Wohnungen, die letzten wurden 1995 erstellt, wurden abgeschlossen. In einer ersten Maßnahme werden die Dächer in der Homburger Landstraße 125 bis 129 in Frankfurt am Main ausgebaut. Somit entstehen im Jahre 2009/2010 sechs neue Wohnungen. Weitere Anstrengungen für den möglichen Neubau von Wohnungen

**Peter Hartz**, (Mitglied)

»Für die Zukunft ist wichtig das Vertrauen zwischen den Mitgliedern und der Verwaltung noch mehr zu pflegen und zu intensivieren. Offenheit, Fairness und respektvollen Umgang miteinander vorzuleben. Durch die in der Zukunft sich stark verändernden Verhältnisse zwischen Einkommen (z.B. Mindestlöhne, niedrige Renten, usw.) und den Ausgaben (z.B. höhere Energiekosten, zusätzliche Konsumkosten wie Handy/Internet/Genussmittel/usw.; zusätzliche Gesundheitskosten, Altersvorsorge) wird ggf. eine Verarmung eintreten. Hier gilt es den Mitgliedern der Justizbau Genossenschaft – aller Altersgruppen, jedoch insbesondere den älteren Mitgliedern – Hilfen und Dienstleistungen anzubieten, damit Unterstützungen und sinnvolle Einsparpotentiale durch entsprechende Marktbeobachtungen genutzt werden können.«

werden intensiviert. Hierbei ist zu beachten, dass nur für den eigenen Bedarf gebaut werden kann. Dies bedeutet, dass nur aus dem eigenen Vermögen mit einem angemessenen Fremdfinanzierungsbeitrag eine Refinanzierung gegeben ist und somit Erlöse aus anderen „Baugeschäften“ nicht zur Refinanzierung beitragen.

2008 wurde das Verwaltungsgebäude bezogen. Durch die Insolvenz des ersten Bauträgers entstanden Mehrkosten von rund 120,0 T€, die mittlerweile bei den Bürgen zur Begleichung eingereicht wurden. Mit dem neuen Gebäude wurde eine angemessene Anlaufstelle für Mitglieder, Nutzungsberechtigte, Geschäftspartner und interessierte andere Dritte geschaffen. Auch sind verbesserte und zeitgemäße Arbeitsbedingungen für die Belegschaft entstanden. Zusätzlich wurden künftige Reserven für die Wirtschaftlichkeit unserer Genossenschaft aufgebaut. Der Neubau für die Verwaltung basiert somit auf einer alle Ebenen betreffenden, durchdachten Entscheidung mit Zukunftswirkung für die nächsten Jahrzehnte.

Die Verwaltung ist der Umsetzung der Geschäftsaktivitäten aus der Satzung nachgekommen. Gleiches galt für die Anforderungen aus den Erfordernissen der Mitglieder, der Gesetzgeber und den Gerichtsbarkeiten. Sicherlich konnte nicht allen Einzelinteressen der Mitglieder entsprochen werden, da der genossenschaftliche Gedanke das maßgebliche Handeln bestimmt. Die Verwaltung ist ein Teil der Genossenschaft und stets bemüht, die Aktivitäten aus der Satzung und

im Sinne des Leitbildes zu verstärken. Die Unternehmenspolitik der Justizbau Genossenschaft als zweitgrößte Genossenschaft in Frankfurt am Main ist auf stetiges Wachstum ausgerichtet und dieser Grundsatz wird auch das zukünftige Handeln der Verwaltung bestimmen. Der Vorstand dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die 2008 erbrachten Leistungen und freut sich auf eine weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit im Interesse der Justizbau Genossenschaft.

**Doris Penkwitz**, (Mitglied und Mitarbeiterin)

»Ich wohne seit zwei Jahren bei der Justizbau und es gefällt mir sehr gut, da besonders die Liegenschaft Buchwaldstraße zentral und doch herrlich grün und ruhig liegt. Die Miete ist moderat, Wäsche kann man auf der Wiese aufhängen oder auch Feste veranstalten. Und da alle, die da wohnen, Mitglieder sind, fühlt man sich automatisch verbundener. Solche Vorzüge in Einem bietet kaum ein Anbieter auf dem „freien“ Wohnungsmarkt inmitten einer Großstadt«

#### IV. Wirtschaftliche Lage der Justizbau Genossenschaft

##### 1) Die Vermögenslage

Die Entwicklung der Bilanzstruktur zeigt sich wie folgt:

	31.12.2008		31.12.2007		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Vermögensstruktur</b>						
Anlagevermögen	59.293,8	94,8	59.174,8	94,5	119,0	0,2
Umlaufvermögen	3.284,7	5,2	3.464,0	5,5	-179,3	-5,2
Rechnungsabgrenzungsposten	0,3	0,0	0,9	0,0	-0,6	-66,7
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>62.578,8</b>	<b>100,0</b>	<b>62.639,7</b>	<b>100,0</b>	<b>-60,9</b>	<b>-0,1</b>
Fremdmittel	49.926,5		50.252,8		-326,3	-0,6
<b>Reinvermögen</b>	<b>12.652,3</b>		<b>12.386,9</b>		<b>265,4</b>	<b>2,1</b>
Reinvermögen am Jahresanfang	12.386,9		12.123,8			
<b>Vermögenszu-/abnahme</b>	<b>265,4</b>	<b>2,1</b>	<b>263,1</b>			

	31.12.2008		31.12.2007		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Kapitalstruktur</b>						
Geschäftsguthaben	3.353,0		3.287,3		65,7	2,0
Rücklagen	9.065,8		8.875,6		190,2	2,1
Bilanzgewinn	233,5		224,0		9,5	4,2
<b>Eigenkapital</b>	<b>12.652,3</b>	<b>20,2</b>	<b>12.386,9</b>	<b>19,8</b>	<b>265,4</b>	<b>2,1</b>
Rückstellungen	336,6	0,5	771,2	1,2	-434,6	-56,4
Dauerverbindlichkeiten	46.034,0	73,6	45.622,1	72,8	411,9	0,9
Andere Verbindlichkeiten	3.555,9	5,7	3.859,4	6,2	-303,5	-7,9
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>49.589,9</b>	<b>79,2</b>	<b>49.481,5</b>	<b>79,0</b>	<b>108,4</b>	<b>0,2</b>
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,1	0,0	-0,1	-100,0
<b>Gesamtkapital</b>	<b>62.578,8</b>	<b>100,0</b>	<b>62.639,7</b>	<b>100,0</b>	<b>-60,9</b>	<b>-0,1</b>

Das Gesamtvermögen hat sich um 0,1 % auf 62.578,8 T€ (im Vorjahr 62.639,7 T€) vermindert. Die geringfügige Verminderung resultiert aus den Veränderungen im Umlaufvermögen.

Die verbleibenden Mitglieder halten ein Geschäftsguthaben in Höhe von 3,156 Mio. Euro (im Vorjahr 3,099 Mio. Euro). Erstmalig hat die Genossenschaft eine Unterdeckung aus den Zu- bzw. Abgängen zu verzeichnen. Auf Grund einer notwendigen Korrektur aus Vorjahren waren zum Stichtag 1.612 Mitglieder (im Vorjahr 1.614 Mitglieder) in der Mitgliederliste registriert. Der Zuwachs des Geschäftsguthabens resultiert nur aus den höheren Anteilszeichnungen (+253 Anteile) der Zugänge.

Die absolute Erhöhung des Eigenkapitals betrug 265,4 T€. Hierdurch verbesserte sich die Eigenkapitalquote. Dies lag daran, dass die Höhe der Aktivierungen im Gegensatz zum Vorjahr geringer war. Wie bereits im Geschäftsbericht 2007 erläutert, ist die Zielsetzung Stärkung des Eigenkapitals konträr zur Zielsetzung der Aktivierungspolitik. Würde das Wachstum jedoch auf Gegenseitigkeit beruhen, wären die Zielsetzungen miteinander vereinbar.

Im Einzelnen wurden folgende Ergebnisse erzielt.

2005	2006	2007	2008
20,1 %	20,2 %	19,8 %	20,2 %

Die Eigenkapitalrentabilität konnte in 2008 wiederum ein positives Ergebnis erzielen. Der Zinssatz beträgt über 3,2 % (2006) und 2,2 % (2007) nunmehr 2,1 % (2008). Dieses bedeutet

auf Dauer einen wirtschaftlichen Erfolg für das Handeln aller Beteiligten, welches das Fortbestehen der Justizbau Genossenschaft sichert.

Nachfolgende weitere Kennzahlen verdeutlichen die enormen Anstrengungen für die Verbesserung der Vermögenslage.

	2008	2007	2006
<i>Eigenkapital je qm Wohnfläche</i>	126,15 €	123,51 €	120,92 €
<i>Geschäftsguthaben je qm Wohnfläche</i>	31,47 €	30,90 €	30,34 €
<i>Langfristiges Fremdkapital je qm Wohnfläche</i>	458,98 €	454,92 €	438,84 €
<i>Anlagendeckungsgrad</i>	97,05 %	96,29 %	96,36 %
<i>Gesamtkapitalrentabilität</i>	2,44 %	2,23 %	2,51 %
<i>Return on Investment</i>	0,42 %	0,40 %	0,64 %

Weitere Werthaltigkeiten sind durch die Zielsetzung „Aktivierungspolitik“, die weitergehende Großsanierungsmaßnahmen, Wohnungsmodernisierungen und vorbeugende Instandhaltungsleistungen beinhaltet, gegeben. Auch hat die Justizbau Genossenschaft durch das Verwaltungsgebäude zukünftige Reserven für die Wirtschaftlichkeit aufgebaut. Damit ist das Fortbestehen unserer Genossenschaft durch die Wertsteigerung jeder einzelnen Immobilie und des Firmenwertes sicher gestellt.

## 2) Die Finanzlage

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Finanzstruktur sind geordnet. Mittelverwendung und -herkunft aus der Bilanz 2008 zeigt sich wie folgt:

**Alfred Herzog**, (Mitglied und ehem. Aufsichtsrat)

»Ja, ich bin seit 35 Jahren Mitglied der Genossenschaft. Ich vermisse aber in dem Handeln der Administration der Genossenschaft die Umsetzung des Gebotes der gegenseitigen Förderung. Die Belebung bestimmter preußischer Tugenden im Rahmen der Tätigkeiten der Administration würde ich mir sehr wünschen.«

Aktiva	31.12.2008	31.12.2007	Veränderungen	
			Mittelver-	Mittelher-
	T€	T€	wendung	kunft
	T€	T€	T€	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	20,6	10,2	10,4	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte				
- mit Wohnbauten	55.683,9	54.865,0	818,9	
- mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.226,4	301,1	2.925,3	
- ohne Bauten	60,3	60,3		0,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	210,3	38,3	172,0	
Anlagen im Bau	74,9	3.900,0		3.825,1
Bauvorbereitungskosten	17,3	0,0	17,3	
Unfertige Leistungen	2.459,7	2.302,3	157,4	
Anderer Vorräte	3,0	0,3	2,7	
Forderungen aus Vermietung	125,9	131,9		6,0
Sonstige Vermögensgegenstände	216,3	116,8	99,5	
Flüssige Mittel	479,9	912,6		432,7
Geldbeschaffungskosten	0,0	0,0		0,0
Anderer Rechnungsabgrenzungsposten	0,3	0,9		0,6
<b>Bilanzsumme Aktiva:</b>	<b>62.578,8</b>	<b>62.639,7</b>	<b>4.203,5</b>	<b>4.264,4</b>

Passiva	31.12.2008	31.12.2007	Veränderungen	
			Mittelver-	Mittelher-
	T€	T€	wendung	kunft
	T€	T€	T€	T€
Geschäftsguthaben				
- der mit Ablauf d. G.J. ausges. Mitglieder	192,4	188,0		4,4
- der verbleibenden Mitglieder	3.156,1	3.099,3		56,8
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	4,5	0,0		4,5
Gesetzliche Rücklage	1.094,0	1.067,0		27,0
Bauerneuerungsrücklage	2.955,2	2.792,0		163,2
Anderer Ergebnissrücklagen	5.016,6	5.016,6	0,0	
Jahresüberschuss	260,5	249,0		11,5
Einstellung in Ergebnissrücklagen	-27,0	-25,0	2,0	
Rückstellungen für Pensionen o.ä.	0,0	11,7	11,7	
Sonstige Rückstellungen	336,6	759,5	422,9	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.627,3	42.934,6		692,7
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.604,9	2.687,4	82,5	
Erhaltene Anzahlungen	2.579,7	2.587,2	7,5	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	280,2	221,7		58,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	488,0	942,6	454,6	
Sonstige Verbindlichkeiten	9,8	108,0	98,2	
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,1	0,1	
<b>Bilanzsumme Passiva:</b>	<b>62.578,8</b>	<b>62.639,7</b>	<b>1.079,5</b>	<b>1.018,6</b>
<b>Summenabgleich:</b>			<b>5.283,0</b>	<b>5.283,0</b>

Nach den Berechnungen zum Cash Flow beträgt der Anteil des Selbstfinanzierungsspielraums 1.589,2 T€ (im Vorjahr 1.196,6 T€). In dieser Höhe könnten Investitionen ohne Fremdkapital in Anspruch zu nehmen durch die Justizbau Genossenschaft erfolgen.

Die Kontokorrentkreditlinien betragen 2008 weiterhin 576 T€. Der Kontokorrentkredit wurde in geringfügiger Höhe an 3 Tagen in Anspruch genommen. Die Liquidität war jederzeit sicher gestellt.

Die flüssigen Mittel betragen 479,9 T€ zum Bilanzstichtag. Die Verminderung ist auf die Bautätigkeit zurückzuführen, da mit der Fertigstellung der Maßnahmen die Abflüsse aus der Eigenkapitalfinanzierung erfolgten. Die Justizbau Genossenschaft war jederzeit in der Lage ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen; dies ist auch künftig zu erwarten. Hierbei zu beachten sind - wie immer - die Einflüsse aus der Bewirtschaftung und Vermietung des Bestandes.

Im Jahre 2008 wurden Finanzmittel in Höhe von 6,5 Mio. Euro prolongiert. Dabei wurden zahlreiche Kleinstdarlehen zu fünf Darlehen umfinanziert. Insgesamt konnte damit ein Darlehensportfolio aufgebaut werden, welches zum Einen die Abhängigkeit auf verschiedene Kreditinstitute verteilte und zum Anderen die Zinsauslaufbindungen auf verschiedene Zeitpunkte legte. Dadurch hat die Justizbau Genossenschaft ein Risiko, welches von elementarer Wichtigkeit sein könnte, minimiert.

Aus dem Jahresabschluss 2008 weist die Ableitung des geldrechnungsmäßigen Ergebnisses eine

Mehreinnahme von 613,6 T€ (im Vorjahr 349,3T€) aus. Die Erhöhung ist auf den wirtschaftlichen Überschuss verbunden mit der Zunahme der Abschreibungen auf das Anlagevermögen und der Verringerung der GuV-zugeführten Geldbeschaffungskosten zurück zu führen.

Die Unternehmenspolitik ist weiterhin darauf ausgerichtet, dass alle künftigen Investitionen nur aus dem Wirtschafts- und Finanzplan eines jeden Jahres refinanziert werden. Fremdfinanzierungen werden nur bei Maßnahmen, die zu einer Aktivierung in der Bilanz führen, vorgenommen. Dabei werden alle notwendigen Erfordernisse durch die Gremien diskutiert und beschlossen. Auch diese Kontinuität erhöht das Ansehen der Justizbau Genossenschaft bei allen Beteiligten, besonders bei den Kreditinstituten. Und dies ist heute umso wichtiger in Zeiten der Finanzkrise.

### **3) Die Ertragslage**

Weiterhin ist der Verwaltungsaufwand auf Grund des nicht geänderten Satzungszweckes (§ 2 der Satzung) nur auf drei Leistungsbereiche zu verrechnen. Dies kann bei den stetigen Bemühungen zur Herstellung des vermietungswürdigen und -fähigen Bestandes künftig Folgen für die Ausrichtung der Unternehmenspolitik haben, da die Refinanzierung an seine Grenzen stoßen wird.

2008 konnte das wirtschaftliche Ergebnis wiederum einen Jahresüberschuss ausweisen. Er beträgt 260.474,09 Euro und setzt sich wie folgt zusammen:

	2008	2007	2006
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	360,1	86,6	-132,1
Kapitaldisposition	11,3	34,0	6,1
Mitgliederbetreuung	-134,2	-49,6	-54,7
Ordentliche Rechnung	237,2	71,0	-180,7
Außerordentliche Rechnung	23,3	178,0	562,0
Jahresüberschuss	260,5	249,0	381,3

In der außerordentlichen Rechnung wurden Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und sonstige betriebliche Erträge erzielt. Aufwendungen sind keine angefallen bzw. verrechnet worden.

#### a) Hausbewirtschaftung

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung betragen einschließlich der Bestandsveränderungen und der zurechenbaren sonstigen betrieblichen Erträge 8,84 Mio. Euro (im Vorjahr 8,33 Mio. Euro). Die Veränderung von 6,74 % ergab sich aus allen einzelnen zuzuordnenden Teilbereichen. Die Steigerung war hauptsächlich durch die Zunahme bei den Bestandsveränderungen und den zurechenbaren sonstigen betrieblichen Erträgen gegeben.

Die enorme Erhöhung der Bestandsveränderung ist auf gestiegene Betriebskosten des Jahres 2008, die im Jahre 2009 abgerechnet werden, zurückzuführen. Dies dokumentiert auch die Nebenkostenanalyse „Office Service Charge Analysis Report“, die von der Immobilienmakler- und Beratungsgesellschaft Jones Lang LaSalle (JLL) durchgeführt wurde. Hiernach liegt Frankfurt am Main weiterhin vorne bei den Nebenkosten.

Der Mehrertrag aus der ständigen Anpassung der Miete bei Mieterwechsel oder Ähnlichem lag bei

1,27 %. Der Ertrag je qm Wohnfläche betrug 88,19 Euro (im Vorjahr 83,06 Euro).

Wie auch in 2007 umfasst der von unserer Genossenschaft bewirtschaftete Bestand 1.424 Wohnungen, davon 1.206 Wohnungen in Frankfurt am Main und 218 Wohnungen in Weiterstadt. Freier Wohnraum befindet sich nur in Frankfurt am Main. Von den öffentlich-finanzierten Wohnungen sind noch folgende Beleg- und Preisbindungen gegeben:

Anzahl der Wohnungen	Bindungszeitraum in Jahren	Art der Förderung
32	11	öffentliches Arbeitgeberdarlehen
48	35	öffentliches Arbeitgeberdarlehen
22	38	1. Förderungsweg
18	41	öffentliches Arbeitgeberdarlehen
87	44	öffentliches Arbeitgeberdarlehen
86	45	öffentliches Arbeitgeberdarlehen
27	46	1. Förderungsweg
28	51	1. Förderungsweg
54	52	1. Förderungsweg
56	60	1. Förderungsweg
32	74	öffentliches Arbeitgeberdarlehen
80	75	öffentliches Arbeitgeberdarlehen

Im Berichtsjahr 2008 fanden 139 Wohnungswechsel und 95 Mieterwechsel bei Garagen und Stellplätzen statt. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 9,8 % (im Vorjahr 8,5 %). Bei einer weitergehenden Analyse ist festzustellen, dass 64 Wohnungswechsel bei freier Vermietung (im Vorjahr 57) und 75 Wohnungswechsel mit öffentlicher Belegbindung (im Vorjahr 64) zu

Herr Vath, (Geschäftspartner)

»Wir sehen die Zukunft sehr positiv, da die Mieter in Genossenschaften nicht nur Mieter, sondern auch Mitglieder sind. Dies bedeutet sicheres Wohnen, faire Preise, guter Service und ein Mitspracherecht. Diese Eigenschaften haben, gerade auch in unsicheren Zeiten, einen hohen Stellenwert.«

verzeichnen gewesen sind. Der enorme Anstieg spiegelt die Situation des Wohnungsmarktes wieder.

Ohne weitere große Aufwendungen für die Herstellung und Beibehaltung der Vermietungsfähig- und -würdigkeit ist die Sicherstellung der Vermietung unserer Wohnungen nicht zu gewährleisten. Dies hat zur Folge, dass höhere Personal- und Verwaltungsaufwendungen entstehen und die Kosten hierfür und für die Herstellung der Wohnungen die künftigen Jahresergebnisse beeinflussen werden.

Der Aufwand aus der Hausbewirtschaftung betrug 84,60 Euro je qm Wohnfläche (im Vorjahr 82,20 Euro). Die Steigerung von 2,9 % ist insbesondere durch die Erhöhungen bei den Betriebs- und Verwaltungskosten entstanden. 2008 betragen die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung 8,48 Mio. Euro (im Vorjahr 8,24 Mio. Euro).

Unter Berücksichtigung der Verrechnung von eigenen technischen Leistungen wurden für die Instandhaltung im Geschäftsjahr 2,1 Mio. Euro aufgewendet. Dies entspricht einem Verbrauch von 20,52 Euro je qm Nutzfläche (im Vorjahr 22,39 Euro). Im Rahmen des Modernisierungsprogramms wurden 21 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 1.472,21 qm saniert. Hierbei entstanden Kosten in Höhe von durchschnittlich 27,6 T€ je Wohnung bzw. rund 395,00 Euro je qm Wohnfläche.

Für die Instandhaltung wurde für jede Wohnung aus unserem Bestand durchschnittlich 1.679,12 Euro pro Jahr aufgewandt. In der Miete wurden nur 841,34 Euro pro Wohnung und Jahr erlöst. Diese Zahlen bedeuten bezogen auf die Wirt-

schaftlichkeit die Notwendigkeit der Konsolidierung mit anderen Posten aus der Leistungsbilanz. Jedoch sind unserer Genossenschaft durch den Unternehmenszweck weitere Möglichkeiten zur Refinanzierung mit anderen Erlösen aus anderen Dienstleistungen rund ums Wohnen ausgeschlossen.

Der Instandhaltungsaufwand je qm Wohnfläche betrug 20,92 Euro (im Vorjahr 22,63 Euro).

	2008	2007	2006
Instandhaltungsausgaben für	T€	T€	T€
wertverbessernde Instandhaltung	920,6	601,0	1.013,8
nicht geplante Instandhaltung	888,5	1.201,5	794,6
geplante Instandhaltung	289,5	467,1	303,8
<b>Instandhaltung insgesamt</b>	<b>2.098,6</b>	<b>2.269,6</b>	<b>2.112,2</b>
nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung	312,6	387,6	439,2

Die Verwaltungskosten für die Hausbewirtschaftung überstiegen weiterhin die kalkulierbaren Beträge in der Miete gemäß den Vorschriften der II. Berechnungsverordnung. Diese betragen im Berichtsjahr 1.122,9 T€. Hierbei bestand eine Unterdeckung von 518,93 Euro bezogen auf eine Wohnung und Jahr. Die Kostensteigerung ist durch die Verrechnung der allgemeinen sächlichen und personellen Aufwendungen entstanden. Der Verwaltungsaufwand je qm Wohnfläche betrug 11,20 Euro (im Vorjahr 8,06 Euro) und ist im Mehrjahresvergleich innerhalb des Bewertungsspielraumes.

2008 schließt das wirtschaftliche Ergebnis der Hausbewirtschaftung mit einem Überschuss von 360.059,80 Euro ab. Dieses konnte durch ein konsequentes Kostenmanagement und den Verrechnungsmöglichkeiten innerhalb der Leistungsbereiche erreicht werden.

**Benjamin Eisner**, (Austausch-Auszubildender von Firma CorpusSireo)

»Die Justizbau Genossenschaft investiert in ihrer Größenordnung, proportional im Verhältnis zu größeren Unternehmen, riesige Summen in die Instandhaltung und Modernisierung. Mit ihrem neuen Auftritt (Internet, Verwaltungsgebäude, etc.) tritt die Justizbau Genossenschaft aus ihrem Schattendasein heraus und präsentiert sich als modernes Unternehmen am Markt.«

## b) Mitgliedswesen

Im Geschäftsjahr war das Mitgliedswesen durch das 60-jährige Jubiläum unserer Genossenschaft und die Beschlüsse zur Satzungsänderung in der Mitgliederversammlung gekennzeichnet. Die Satzungsänderung wurde mit Ausnahme der angestrebten Änderung des Genossenschaftszweckes durch die anwesenden Mitglieder beschlossen. Zum Bedauern vieler und insbesondere der überwältigen Anzahl der Mitglieder, die ein klares Votum im Rahmen der Mitgliederbefragung zur Änderung abgegeben hatten, wurde diesem Wunsch nach Erweiterung des Zweckes in der Mitgliederversammlung nicht entsprochen.

Insofern stellen sich die Gremien und die Verwaltung den Anforderungen der Mitglieder aus der eingetragenen Satzung. Dies schließt auch grundsätzliche Überlegungen und eventuell auch Änderungen in der Unternehmenspolitik mit ein.

Die „Feierlichkeiten“ zum 60-jährigen Jubiläum waren ein großer Erfolg. Das Fest auf dem Gelände des neuen Verwaltungsgebäudes in der Homburger Landstraße in Frankfurt am Main wurde im Vorfeld mit großer Freude und einigen Anstrengungen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hervorragend organisiert. Für Spiel, Spaß und jede Menge Unterhaltung war gesorgt, auch die Bewirtung mit Speisen und Getränke ließ keine Wünsche offen.

Zu Beginn der Feierlichkeiten sprachen:

- Herr Klaus Radke, Vorsitzender des Aufsichtsrates der Justizbau Genossenschaft,
- Frau Dr. Renate Sterzer, Stadträtin der Stadt Frankfurt am Main,

- Herr Dr. Heinz Jürgen Schirduan, Vorstandsmitglied VdW südwest,
- Herr Peter Rohrbach, Bürgermeister der Stadt Weiterstadt und
- Herr Ralf H. Bökenkamp, hauptamtlicher Vorstand der Justizbau Genossenschaft.

Alle Redner würdigten die Verdienste unserer Genossenschaft. Sinnbildlich steht hierfür das folgende Zitat aus der Rede von unserem hauptamtlichen Vorstand: „Wenn wir uns heute unsere Genossenschaft ansehen, so können wir stolz sein. Stolz auf unsere Leistung, stolz auf das Erreichte. Doch genauso wenig wie unsere Gründer vor uns, können und dürfen wir uns nicht auf dem bisher Geschaffenen und Erreichten ausruhen, sondern müssen den Blick nach vorne richten.“

An dieser Stelle danken die Verantwortlichen allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, allen Helfern vor und hinter den Kulissen. Dank gilt auch den Sponsoren und Unterstützern dieses Festes, unseren mit uns verbundenen Unternehmen und den Mietern der Homburger Landstraße. Und besonderen Dank zollen wir den Mitgliedern, Freunden und Bekannten, die als Besucher an den Feierlichkeiten teilgenommen haben.

Wie bereits im Vorfeld berichtet, steht das Mitgliedswesen in großer Abhängigkeit zu der Fluktuationsrate. Dem Abgang von 108 Mitgliedern mit 1.352 Anteilen (davon unter anderem durch Tod von 14 Mitgliedern mit 60 Anteilen und durch Kündigung von 72 Mitgliedern mit 948 Anteilen) stand ein Zugang von 105 Mitgliedern mit 1.594 Anteilen gegenüber. Unter Beachtung einer notwendigen Korrektur aus früheren Jahren bei einem Mitglied mit 11 Anteilen, gehören

unserer Genossenschaft nunmehr 1.612 Mitglieder mit 19.845 Anteilen an.

Die Verminderung der Anzahl der Mitglieder geht einher mit einer Erhöhung der Anteile insgesamt. Die Zuwächse in den absoluten Beträgen der monetären Vorgänge zeigen, dass die Steigerung der Guthaben der verbleibenden Mitglieder künftig minimal sein wird. Dies wird durch folgende Statistik, die die Altersstruktur unserer Mieter dokumentiert, untermauert.

Altersstruktur der Mieter	Anteil in %	Wohneinheiten
von 19–25 Jahren	3,77	52
von 26–45 Jahren	32,66	451
von 46–60 Jahren	20,64	285
von 61–70 Jahren	6,37	88
von 71–80 Jahren	2,82	39
von 81 und mehr Jahren	1,45	20
ohne Angaben	32,29	489

Im Einzelnen wurden folgende Anteile von den Mitgliedern gehalten:

Mitglieder	Anteile	Gesamt
525 Mitglieder	1 bis 9 Anteile	3.417 Anteile
55 Mitglieder	10 bis 11 Anteile	552 Anteile
97 Mitglieder	12 bis 13 Anteile	1.165 Anteile
338 Mitglieder	14 bis 15 Anteile	4.734 Anteile
411 Mitglieder	16 bis 17 Anteile	6.577 Anteile
162 Mitglieder	18 bis 19 Anteile	2.916 Anteile
22 Mitglieder	20 Anteile	440 Anteile
2 Mitglieder	21 Anteile und mehr	44 Anteile

Im Durchschnitt halten die verbleibenden Mitglieder wie im Vorjahr 12 Anteile bzw. 1.957,89 Euro (+ 37,62 Euro) je Mitglied. Im Berichtsjahr übersteigen die verrechneten Verwaltungsaufwendungen die Einnahmen aus Eintrittsgeldern

und verrechneten Erlösen. 2008 beträgt der Fehlbetrag aus dem Mitgliedswesen 134,2 T€.

### c) Finanzergebnis

Die Justizbau Genossenschaft war 2008 wiederum in der Lage Festgelder anzulegen. Hierdurch wurden Zinserträge erwirtschaftet, die bei der Kapitaldisposition ein positives Ergebnis hervorriefen. Dem gegenüber sind aus dem Kontokorrentbereich geringfügige Zinsaufwendungen angefallen.

Im Geschäftsjahr schließt das Finanzergebnis mit einem Überschuss in Höhe von 11,3 T€ ab.

### 4) Gesamtbetrachtung

Das Geschäftsjahr 2008, in welchem unsere Genossenschaft ihr 60-jähriges Jubiläum begehen konnte, stand unter vielfältigen Herausforderungen, die bereits teilweise im vorliegenden Geschäftsbericht erwähnt wurden.

Nachhaltig sind weiterhin die Bemühungen der Verwaltung die vorhandene Bausubstanz vermietungsfähig- und -würdig zu erhalten. Dieses ureigenste Geschäft sichert uns das „Überleben“. Nur wenn im Rahmen des Leistungsbereiches Hausbewirtschaftung ein ausgewogenes Ergebnis mit positiven Vorzeichen erreicht werden kann, ist die Zukunftssicherung gewährleistet. Instandhaltungsbedürfnisse, ob ungeplant oder geplant, wurden erfüllt. Instandhaltungswünsche für Maßnahmen, die nicht eilbedürftig waren, Einzelner oder aus Gemeinschaften von Häusern, wurden erfasst und in die künftige Planung integriert. Erträge und Aufwendungen der Hausbewirtschaftung wurden 2008 genau

beobachtet, um das wirtschaftliche Ergebnis für alle Beteiligten zufriedenstellend lenken und steuern zu können.

Weiterhin lag ein Schwerpunkt in dem Bestreben, den Wünschen der Mitglieder bezüglich des Unternehmenszweckes zu entsprechen. Insofern wurden die rechtlichen Rahmenbedingungen, die bei der Auswertung der Mitgliederbefragung notwendig geworden sind, in den Gremien erörtert, aufgestellt und in der Mitgliederversammlung den Mitgliedern zur Beschlussfassung vorgelegt. Zum Bedauern vieler wurde dem Wunsch der repräsentativen Mehrheit von über 600 Nutzungsberechtigten nicht entsprochen. Die Satzungsänderung wurde gerade in den Teilen abgelehnt, die im Hinblick auf den Unternehmenszweck von großer Bedeutung sind, während den anderen Änderungen der Satzung zugestimmt wurde. Auf Basis dieser Beschlüsse muss die Unternehmenspolitik künftig überarbeitet werden.

Der Neubau der Verwaltung wurde im Berichtsjahr fertig gestellt. Der Bezug erfolgte im Frühjahr 2008. Die entstandenen Mehrkosten aus der Insolvenz des ersten Bauträgers sind gegenüber dem Bürgen angezeigt. Es ist zu erwarten, dass der Bürge einen Ausgleich herstellen wird. Wie bereits im Vorfeld ausgeführt, war der Neubau aus vielen Gründen erforderlich und wird die Zukunftschancen der Genossenschaft erhöhen.

Weiter wurde der Neubau von Wohnungen geplant und vorbereitet. Hier sind 2008 die notwendigen Beschlüsse gefasst worden und mittlerweile ist auch die Information an die Mieter erfolgt. Somit werden wir seit der letzten Fertigstellung in 1995 wieder bauen und zwar 6 Wohnungen als Dachausbau in der Homburger Landstraße in Frankfurt am Main.

Die Großmodernisierung in der Homburger Landstraße in Frankfurt am Main im I. Bauabschnitt wurde beendet. Die Maßnahme fand bei allen Beteiligten und auch bei sachkundigen Dritten Anerkennung. Der II. Bauabschnitt wurde weiter vorbereitet. Mittlerweile ist dort auch mit den Arbeiten begonnen worden.

Die Verwaltung war 2008 geprägt durch den Umzug und den Vorbereitungen zum Mitgliederversammlungsfeier. Aber auch die Verbesserung der Serviceleistungen mit den quantitativen und qualitativen Anforderungen aller Beteiligten stand im Mittelpunkt. Der dynamische Prozess der lebenden und lernenden Organisation stellt ständige Herausforderungen an alle Beteiligten.

Der genossenschaftliche Gedanke ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensphilosophie. Das wirtschaftliche Handeln ist dabei in Einklang mit den Zielen der Genossenschaft zu bringen. Die Verwaltung stellt sich den Anforderungen des Alltags und wird neben dem unternehmerischen Denken und Handeln vor allem der sozialen Verantwortung gerecht.

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist geordnet und entspricht den gesetzlichen Erfordernissen. Dies verdeutlichen die nachstehenden zusätzlichen Kennzahlen.

**Sabine Ohl**, (Mitglied)

»Die Zukunft sehe ich positiv! Erschwingliche Mieten für komfortablen Wohnraum in schöner Lage! Das hat Zukunft!«

	2008	2007	2006
Ertragskraft je qm Wohnfläche	3,59 %	0,86 %	-1,32 %
Investition im Bestand je qm Wohnfläche	32,05 €	36,34 €	31,85 €
Durchschnittliche Verschuldung je qm Wohnfläche	458,98 €	454,92 €	438,84 €
Fremdkapitalzinsen je qm Wohnfläche	0,98 €	0,99 €	0,93 €
Zinsdeckung	19,77 %	20,03 %	19,42 %
Personalquote	10,88 %	10,00 %	13,55 %
Betriebskosten je qm Wohnfläche	1,82 €	1,99 €	1,95 €
Anteil der Verwaltungskosten an den Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung	13,46 %	9,78 %	14,87 %

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von insgesamt 233.474,09 Euro, wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung einer Dividende gemäß § 36 der Satzung in Höhe von 2 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben. Das entspricht einer Bardividende von 61.926,10 Euro.
- Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 171.547,99 Euro in die Bauerneuerungsrücklage.

Die Empfehlung von Aufsichtsrat und Vorstand steht in Einklang mit dem Gesetz und der Satzung der Justizbau Genossenschaft.

## V. Ausblick, Risiken, Chancen und Prognose der Justizbau Genossenschaft

Das Anlagevermögen, welches für die Vermögensstruktur von besonderer Bedeutung ist, wird durch jährlich wiederkehrende Abschreibungen reduziert. Dies bedeutet gleichzeitig einen Vermögensverlust, auch wenn der Buchwert unterhalb des Verkehrswertes einer Immobilie liegt, da stille Reserven in der Bilanz nicht ausgewiesen werden dürfen.

Der Vermögensverlust kann nur durch Maßnahmen kompensiert werden, die zu einer Aktivierung im Anlagevermögen führen. Mögliche Maßnahmen sind hierbei für die Justizbau Genossenschaft:

- Neubau von Wohnungen, sonstige Mieteinheiten, Garagen o.ä.,
- Großsanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden, wobei diese Gebäude generalüberholt und ein Mehr an qm-Wohnfläche geschaffen werden muss und
- Anschaffungen für immaterielle Vermögensgegenstände und Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Vermögenszunahmen könnten auch im Umlaufvermögen erfolgen. Dabei würden auf Grund des engen Unternehmenszweckes aber keine Effekte auf Dauer erreicht werden, da nur Erhöhungen im Rahmen der unfertigen Leistungen und Forderungen zu verzeichnen wären, die einen „Jojo-Effekt“ ergeben könnten. Selbst die Erhöhung der liquiden Bestände wäre kontraproduktiv, da der monetäre Aspekt nicht zur Schaffung von Werten geeignet ist.

**Frau Dwerzak-Wannemacher**, (Magistratsoberrätin)

»Die Justizbau, welche im vergangenen Jahr ihr 60jähriges Jubiläum feiern konnte, ist eine der größten Baugenossenschaften in Frankfurt und hat, gerade durch ihre Aktivitäten in den 50er Jahren, wohnungswirtschaftliche Nachkriegsgeschichte geschrieben. Ausgerichtet auf wohnungssuchende Haushalte des öffentlichen Dienstes hat sie über die Jahrzehnte und auch heute noch wichtige Teilsegmente des Wohnungsmarktes mit preiswertem, familiengerechten Wohnraum bedient. Der Stadt Frankfurt, insbesondere dem Amt für Wohnungswesen, ist die Justizbau seit Anbeginn durch eine vertrauensvolle Zusammenarbeit bekannt, auch wenn die Kontakte durch das Abschmelzen der geförderten Bestände in den letzten Jahren geringer geworden sind.«

Im Jahre 2009 wird der Einstieg in den Neubau von Wohnungen vollzogen. Als erste Maßnahme werden die Dächer in der Homburger Landstraße 125 bis 129 in Frankfurt am Main ausgebaut. Hier sollen 6 Wohnungen mit rund 491 qm Wohnfläche entstehen. Die Plankosten gehen von ca. 870,0 T€ aus. Weitere Neubaumaßnahmen sind in Vorbereitung. Wie auch in der Instandhaltung/Großsanierung soll ein 5-Jahres-Plan entwickelt und fortgeschrieben werden.

Die Großsanierungsmaßnahme Homburger Landstraße in Frankfurt am Main wurde im Frühjahr 2009 mit dem II. Bauabschnitt fortgesetzt. Die Kalkulation geht von ca. 1.195,0 T€ Gesamtkosten aus (ohne eventuelle Aufwendungen aus ersparten Instandhaltungskosten). Im Anschluss an diese Maßnahme sind andere Großsanierungen vorgesehen.

Weitere Maßnahmen wurden bereits im 5-Jahres-Plan aufgenommen. Die Dringlichkeit und Festlegung der zu sanierenden Häuser wird Zug um Zug nach Beendigung vorgenannter Sanierung erfolgen. Zu beachten ist bei allen Entscheidungen die Refinanzierungsmöglichkeit der einzelnen Wirtschaftseinheit. Dies ist umso wichtiger, um letztendlich ein gesundes Maß zwischen Eigen- und Fremdfinanzierung zu erreichen. Der Anteil der Eigenfinanzierung ist wiederum abhängig von der Kapitalstruktur, auf die wir im Nachgang eingehen werden.

Sonstige Anschaffungen des Anlagevermögens sind im Rahmen der Planungen für 2009 in Höhe von 20,0 T€ für immaterielle Vermögensgegenstände bzw. Betriebs- und Geschäftsausstattung angesetzt worden. Diese neuen Werte würden zu einer geringfügigen Vermögenszunahme führen.

Die Kapitalstruktur ist hauptsächlich durch das Eigenkapital gekennzeichnet. Seit Jahren liegt unsere Eigenkapitalquote unterhalb des Mittelwertes von Genossenschaften innerhalb des Verbandsbereiches des VdW südwest. Selbst die vor Jahren vorgeschlagene Maßnahme zur weiteren Zeichnung von Anteilen aus der Mitgliederversammlung führte nicht zu dem erhofften Ergebnis. Insgesamt fand durch die erreichte Bilanzkontinuität der Verantwortlichen der Justizbau Genossenschaft zunächst eine Konsolidierung statt, die zu einem guten Ergebnis in der Bewertung bei den Beteiligten, wie z.B. Banken, sonstigen Gläubigern und Geschäftspartnern führte.

Die Planungsrechnung geht davon aus, dass das Geschäftsguthaben weiterhin aber unwesentlich steigen wird. Diese marginale Veränderung wird durchbrochen, wenn neu gebaute Wohnungen zur Vermietung gelangen. Weitere Überlegungen zur Stärkung des Geschäftsguthabens könnten z.B. die Erhöhung zur Zeichnung der notwendigen Geschäftsanteile bei Anmietung einer Wohnung sein. Aber hier ist der Immobilienmarkt zu beachten, da die Anmietung einer Wohnung im freien Markt nicht durch eine zu hohe zusätzliche Anteilszeichnung „erschwert“ werden darf. Insofern werden weitere Diskussionen zur Stärkung des Geschäftsguthabens in den Gremien stattfinden, um auch hier die negativen Effekte zur Änderung des Unternehmenszweckes berücksichtigen zu können. Der Plan-Jahresüberschuss von 141,0 T€ wird 2009 zur Stärkung des Eigenkapitals beitragen.

Die Finanzstruktur steht in Abhängigkeit der Ausgewogenheit von Vermögens- und Kapitalstruktur. Laut dem Finanzplan 2009 sind rund

1,3 Mio. Euro vorhandene Mittel aus dem Wirtschaftsplan 2009 abgeleitet. Unter der Prämisse der notwendigen und erheblichen Anstrengungen zur Verbesserung unseres Bestandes wird ein Liquiditätsüberhang in Höhe von 370,9 T€ erwartet.

Die Ausrichtung der Justizbau Genossenschaft im wirtschaftlichen Streben bleibt erhalten. Die Refinanzierung aller Ausgaben, mit Ausnahme bei Neubau und Modernisierung im Rahmen einer Großsanierung, werden durch den Wirtschafts- und Finanzplan erfolgen. Somit ist die Liquidität künftig gegeben. Die Ermittlung des geldrechnungsmäßigen Ergebnisses aus dem Jahresüberschuss 2009 weist eine geplante Mehreinnahme von 249,4 T€ auf.

Der Wirtschaftsplan 2009 schließt mit einem voraussichtlichen Jahresüberschuss über 141,0 T€. Hier werden die Besonderheiten unserer Genossenschaft in Organisation und Struktur, sowie die erforderlichen Investitionen, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsprechend beeinflussen. Das prognostizierte wirtschaftliche Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2009 TEuro
<i>Hausbewirtschaftung</i>	167,0
<i>Kapitaldisposition</i>	9,5
<i>Mitgliederbetreuung</i>	-54,9
<i>Ordentliche Rechnung</i>	121,6
<i>Außerordentliche Rechnung</i>	19,4
<i>Jahresüberschuss</i>	141,0

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung steht in Abhängigkeit zu den tatsächlichen Instandhal-

tungsausgaben. Neben den umfänglichen Wohnungsanierungen sind vor allem die Fensterüberarbeitungen in diversen Liegenschaften, die Balkonsanierung in der Oberen Kreuzäckerstraße, Reparaturen an der Wärmedämmfassade in der Wilhelmshöher- und Oberen Kreuzäckerstraße, diverse Entwässerungsuntersuchungen und -reparaturen und Wohnumfeldverbesserungen in der Eckenheimer Land- und Kurzröderstraße geplant. Weitere Maßnahmen können nur dann erfolgen, wenn die ständige Prüfung der Rentabilität zu einem positiven Ergebnis führt. Hierbei wird zwecks endgültiger Entscheidung auf den 5-Jahres-Plan zurückgegriffen, der derzeit planbare Maßnahmen in Höhe von 7.458,4 T€ enthält. Das sind durchschnittlich 1.491,7 T€ pro Jahr (ohne die ungeplanten Ausgaben für Instandhaltungen, die im Jahresdurchschnitt 832,5 T€ betragen).

	2009 TEuro
<i>wertverbessernde Instandhaltung</i>	720,0
<i>nicht geplante Instandhaltung</i>	854,0
<i>geplante Instandhaltung</i>	326,0
<b><i>Instandhaltung insgesamt</i></b>	<b>1.900,0</b>
<i>nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung</i>	120,0

Für die Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung wurden 1.214,1 T€ eingeplant.

Die anderen Leistungsbereiche gehen von konstanten Verhältnissen aus. Hierbei ist erfahrungsgemäß die Mitgliederbetreuung in starker Abhängigkeit zur Fluktuation. Die Kapitaldisposition unterliegt den marktwirtschaftlichen Mechanismen der Finanzmärkte, wobei der Zinsmarkt

**Wolfgang Baer**, (Geschäftspartner)

»Partnerschaftlich, aufgeschlossen, innovativ, verlässlich – das sind Eigenschaften, die ich mit dem „Genossenschaftlichen Gedanken“ verbinde.«

durch die derzeitige Finanzkrise sehr stark in Bewegung ist.

Das wirtschaftliche Handeln und Streben einer Genossenschaft in der Immobilienbranche und der sozialen Marktwirtschaft unterliegt vielen Einflüssen. Abgesehen von den politischen Richtlinien und Vorgaben sind persönliche Einstellungen jedes Einzelnen, deren Einkommenslage, Familien- und Bildungsstand, Staatsangehörigkeit, Alter etc., die den Antrag für eine Mitgliedschaft entscheiden.

Eine Genossenschaft ist als Institution vergleichbar mit einer Demokratie. Die Demokratie ist eine wichtige Voraussetzung für die Stabilität und Qualität des entsprechenden Staates. Die Genossenschaft lebt die Demokratie durch ihre Mitglieder. Aber eine Demokratie kann nur dann funktionieren, wenn sie als Staatsform anerkannt wird. Insofern ist der Zufriedenheitsaspekt wesentlich. Weiterhin lebt die Demokratie von der Unterstützung aller Beteiligten. Diese Verbundenheit zum genossenschaftlichen Gedanken haben mehr als 1.600 Mitglieder durch ihre Beteiligung an der Justizbau Genossenschaft bewiesen. Erfreulich ist, dass der Zufriedenheitsaspekt nach Auswertung der Mitgliederbefragung als gut bewertet werden kann. Dieser Aspekt sollte auch seinen Ausdruck in der regeren Teilnahme bei den Mitgliederversammlungen finden.

Wir sind gut aufgestellt, versorgen Alleinstehende, Ehepaare, Lebensgemeinschaften und Familien mit adäquatem Wohnraum. Unsere Wohnungen entsprechen mit ihren Ausstattungsmerkmalen, Lagen etc. den Anforderungen der Mietinteressenten des Wohnungsmarktes. Die Mietpreise sind im Vergleich zu anderen Unternehmen der

Immobilienbranche und des Frankfurter Mietspiegels moderat. Unsere Mieter sind in ihren Lebensbereichen zufrieden und wünschen sich das eine oder andere Mehrangebot rund ums Wohnen, denn sie haben erkannt, dass die Wohnungsmärkte einem kontinuierlichen Veränderungsprozess unterliegen. Haushaltszahlen, Wohnformen und -bedürfnisse verändern sich Zug um Zug durch demographische, ökonomische und gesellschaftliche Entwicklungen. Eine Anpassung des Angebotes an Wohnungstypen, -lagen und damit verbundenen artverwandten Dienstleistungen muss konsequenter Weise erfolgen, um am Wohnungsmarkt bestehen zu können.

„Die Profilierung als attraktiver Wohnstandort fordert eine Vielfalt hochwertiger Angebote, um die spezifischen Bedürfnisse unterschiedlicher Gruppen und Haushaltstypen zu erfüllen.“ So Frau Prof. Ruth Rohr-Zänker in ihrer Abfassung „Wohnungsmärkte im Wandel“, welche von der Bertelsmann Stiftung veröffentlicht wurde.

Sie führt als Resümee weiter aus:

„Um die Vielfalt an Wohnbedürfnissen und angestrebten Wohnformen der unterschiedlichen Haushalts- und Lebensstiltypen bedienen zu können, muss die Orientierung auf Zielgruppen erheblich verstärkt werden. Städte und Gemeinden“ - und auch die Wohnungsunternehmen bzw. unsere Genossenschaft - „sind gut beraten, wenn sie versuchen, ein breites und differenziertes Wohnungsangebot zu sichern, und dabei auch innovative Formen des Wohnens und der Eigentumsbildung unterstützen“.

Die Bertelsmann Stiftung stellte in ihrer Bevölkerungsprognose 2025 fest, dass im Jahre 2006 noch

jeder zweite Bundesbürger jünger als 42 Jahre alt war. Im Jahre 2025 wird die Hälfte der Bevölkerung älter als 47 Jahre alt sein. Die Bevölkerungsentwicklung für unsere Standorte wird bis 2025 als stabil angesehen. Stabil bedeutet zwar, dass Wohnungen weiterhin gebraucht werden, aber nicht in welcher Ausstattung oder ähnlichem. Hierbei ist auch für die Region Rhein-Main die wirtschaftliche und strukturelle Entwicklung maßgeblich. Diese bedeutet für die Politik, die Wirtschaft und die Bürger, die Entwicklung von zukunftssträchtigen Modellen voranzutreiben, um auch im regionalen Markt zu bestehen.

Im Jahresbericht 2007 der Stadt Frankfurt am Main wird über die kommunale Wohnraumversorgung nach Meinung der Stadtverwaltung zutreffend festgestellt, dass

- bevorzugte Stadtteile bei den Wohnungssuchenden das Westend, Nordend, Bornheim, Bockenheim, Sachsenhausen, Praunheim, Dornbusch und Eschersheim sind,
- eine Verschiebung der Altersgruppen bei Wohnungssuchenden stattgefunden hat,
- eine Steigerung für Bewerber in Altenwohnanlagen zu verzeichnen war,
- weniger ausländische Haushalte registriert wurden,
- der Bedarf an Wohnungen der Haushalte mit behinderten Angehörigen gestiegen ist und
- die Suche nach Wohnraum von Studenten abgenommen hat.

Somit ist erkennbar, dass die Nachfrage zumindest nach öffentlich gefördertem Wohnraum auf einem gleich bleibend hohen Niveau ist. In Frankfurt am Main waren 2007 noch 32.149 Wohnungen im 1. Förderungsweg im Bestand. Die Stadtverordnetenversammlung sah sich deshalb veranlasst, Richtlinien zum Erwerb von Belegungsrechten an bestehenden Wohnungen zu beschließen. Weiter wurde eine Beratungs- und Servicestelle für Wohnprojekte eingerichtet. Ebenfalls ist die 1. Frankfurter Informationsbörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen, die jährlich stattfinden soll, im Oktober 2007 durchgeführt worden. An diesen Beispielen ist zu sehen, inwiefern sich Beteiligte am Wohnungsmarkt engagieren.

Aber was bedeutet dies für uns? Wir sind auch ein Teil des Marktes und haben uns den Marktmechanismen anzupassen oder noch besser an diesem teilzuhaben bzw. mitzuwirken. Dieser Herausforderung können wir uns nicht entziehen. Umso wichtiger ist es für die Gremien ohne Ein- bzw. Beschränkungen handeln zu können.

Betrachten wir hierbei die aktuelle Finanzkrise und stellen uns die Frage: Welche Auswirkungen hat die Finanzmarktkrise auf die genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen? Es ist folgende Situation gegeben.

- Seit September 2008 wurde kein deutscher Pfandbrief mehr emittiert (über Pfandbriefe refinanzieren sich Banken für langfristige Finanzierungen der deutschen Wohnungswirtschaft)
- Es gibt derzeit kein Internbankenmarkt mehr (auf diesem leihen sich Banken untereinander kurz- oder langfristig Geld).

Daraus folgert, dass Banken nicht mehr über ausreichend Liquidität für Neugeschäfte verfügen. Die Folgen für die Genossenschaften sind somit:

- tendenziell wenige überregionale Bankenanbieter,
- erhöhte Risikoaufschläge für höhere Beleihungen (> 60 % des Beleihungswertes),
- Genossenschaften mit „schlechten“ Bonitäten erhalten keine langfristigen Finanzierungen mehr,
- Neukunden bei Banken werden schlechter als Bestandskunden gestellt,
- Bearbeitungszeiten werden länger und
- Informationsanforderungen werden erhöht.

Mit der Finanzkrise einhergehend sind zunehmend negative Nachrichten aus der Realwirtschaft. Andere Wirtschaftszweige bekommen nachhaltig auch die Auswirkungen zu spüren und geraten selbst in Bedrängnis. Weiterhin hält die Vertrauenskrise bei Banken an. Das Rettungspaket der Bundesregierung wird erst langsam wirken. Konjunkturprogramme werden erst verspätet ihre Ergebnisse für die Marktwirtschaft zeigen. Daher ist es wahrscheinlich, dass wir uns mittelfristig neuen Herausforderungen stellen müssen. Wir haben,

- den Finanzbedarf zu überprüfen,
- ein Bankenbeziehungsmanagement,
- ein Beleihungsmanagement und

→ ein Darlehensmanagement aufzubauen.

An diesem Beispiel ist erkennbar, dass durch Entwicklungen, ob regional oder auch überregional, Bedürfnisse auch bei uns in der Genossenschaft entstehen. Damit verbunden haben wir die Zukunftsfähigkeit der Justizbau Genossenschaft zu erhalten und zu verbessern. Dieses kann nur in der Gemeinschaft einer Demokratie bei einem Staat bzw. in unserer Genossenschaft gelingen.

Verantwortungsbewusstes Handeln auf allen Ebenen gilt für den Umstand, dass Mieter und Vermieter letztlich gegenseitige Interessen haben. Sicherlich hatten die Parteien schon immer ihre Konflikte miteinander. Viele Streitigkeiten enden vor Gericht. In einer Genossenschaft, die auf Solidarität aufgebaut ist, müssen gemeinsame Lösungen zur Konfliktbewältigung gefunden werden. Sollte dieses nicht gelingen, entsteht Schaden für die Gemeinschaft und somit auch für jeden Einzelnen. Dieses müssen wir tagtäglich in der Verwaltung in Einklang mit dem wirtschaftlichen Handeln bringen. Insofern kann der genossenschaftliche Gedanke nur dann gelebt werden, wenn wirtschaftliches Streben und gemeinschaftliches Handeln miteinander einhergehen.

Die Wirtschaftsentwicklung der Rhein-Main-Region ist ungebrochen (gemäß des Rhein-Main-Kompasses der Helaba). Weiterhin wird mit einem Bedeutungszuwachs des Frankfurter Raumes gerechnet. Die Umfrage zeigt „(wieder) eine gehörige Portion Optimismus wie auch Stolz auf die Produktivkräfte ihrer Region“ auf. „Auch angesichts der weltweiten Krise von Finanzmärk-

**Rolf Schwalbe**, (Mitglied und Aufsichtsrat)

»Für die Zukunft der Justizbau sind die wichtigsten Aufgaben und Herausforderungen:

- Wohnungsneubau unter Beachtung des demographischen Wandels – Senioren-, Altenwohnungen, Angebote für die Infrastruktur“
- Einkaufsmöglichkeiten, ebenerdige/aufzugsgemäße Zugänge zu den Wohnungen und den Modernisierungen (Balkon, Heizungen, Ausstattungen (Leitungen unter Putz pp.))
- Mietpreise unter Mietspiegel«

ten und Realwirtschaft“ ist die wirtschaftliche Situation hier „günstiger als anderenorts“.

Die Frankfurter Rundschau berichtet in ihrer Ausgabe vom 10.12.2008 über die Ergebnisse aus der Diskussionsrunde des Stadtgespräches.

Unter der Überschrift „Allgemeiner Aufbruch“ haben die Teilnehmer über Perspektiven von Frankfurt/Rhein-Main mehr Gemeinsames denn Trennendes entdeckt. Die Teilnehmer haben dabei Vorschläge unterbreitet, wie sich dieses Gemeinsame zur Stärke in der Konkurrenz in der Region entwickeln könnte. Und diese Entwicklung ist für unsere Genossenschaft sehr elementar. Durch die Ansiedlung von Unternehmen entstehen Arbeitsplätze. Arbeitsplätze sind mit Menschen verbunden. Und Menschen benötigen Wohnraum in allen Wohnformen!

2008 wurde erstmals der Wettbewerb „Genossenschaftspreis Wohnen“ vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) und dem GdW ausgelobt. Der Hintergrund dieses Preises lag darin, die Empfehlungen der Expertenkommission zu den Potenzialen und Perspektiven der Wohnungsgenossenschaften abzubilden.

Genossenschaften, so stellt die Sonderveröffentlichung des GdW der Preisträger fest, verbinden Tradition und Moderne. „Viele der Wohnungsgenossenschaften sind über 100 Jahre alt, ohne verstaubt zu sein. Mit ihrem nachhaltigen Geschäftsmodell, das Tradition und Innovation verbindet, beweisen sie, dass Wohnen mehr ist als ein Dach über dem Kopf zu haben. Genossenschaftliches Wohnen heißt heute: Ein gutes Wohnumfeld, funktionierende Nachbarschaften und sozialer Zusammenhalt der Mitglieder.“

Wohnungsgenossenschaften sind also nicht nur eine spezielle Rechtsform, die traditionsgemäß mit den Synonymen Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung verbunden sind, sondern eine Wohnform, die für junge Menschen und Familien, aber auch für Ältere ein zukunftsorientiertes Wohnen, verbunden mit einer Vielzahl von Dienstleistungs- und Serviceangeboten, garantiert.“

Mit Gründung unserer Genossenschaft war dieses Leitbild bereits in der Satzung fest verankert. Die Gremien haben dieses auch gelebt. Geprägt durch den Wiederaufbau des Nachkriegsdeutschlands hatten wir stetig bezahlbaren Wohnraum geschaffen. Erreicht werden konnte dies nur durch den Genossenschaftsgedanken, wobei die gute und sichere Wohnungsversorgung der Mitglieder über Jahrzehnte das Handeln aller Beteiligten prägte. Die Solidarität, als eine wichtige Säule, hat uns getragen und auch in Krisenzeiten Sicherheit und Vertrauen gegeben.

Viel ist passiert in 60 Jahren in der Justizbau Genossenschaft. Die Krisenzeiten konnten überwunden werden, da die Gremien auf Grund des Unternehmenszwecks aus vielfältigen Möglichkeiten der Dienstleistungspalette rund ums Wohnen die Unternehmenspolitik lenkte und steuerte. Erst mit Aufhebung der Gemeinnützigkeit wurde die Vielfältigkeit der Unternehmenssteuerung begrenzt.

#### **Kind auf einem unserer Spielplätze, ca. 7 Jahre**

»Der Spielplatz ist neu und ganz gut. Was zum Spielen für Größere wär toll. In der Schule haben wir das nicht.«

Trotzdem haben wir uns entwickelt und profiliert. Aber es gibt Risiken. Als reiner Vermieter können wir uns derzeit nicht wandeln und insgesamt dem Wohnungsmarkt als Dienstleister „rund ums Wohnen“ stellen. Andere Bewerber besetzen bereits offensiv das Feld von Dienstleistungs- und Serviceangeboten. Insofern sind alle in der Gemeinschaft gefordert, diese Bewegung für uns positiv zu begleiten, um für unsere Genossenschaft die Zukunftssicherung zu betreiben.

Wie bereits mehrfach dargelegt, darf die Schaffung von neuen Wohnungen nicht nur an den Mietpreis gekoppelt sein. Die Vielfalt in den Nutzungsmöglichkeiten, der Ausstattung usw. sind wesentliche Merkmale einer zeitgemäßen Wohnung. Insofern werden vermehrt Neubau-Wohnkonzepte mit Zukunftsperspektiven entwickelt und angeboten. Wesentliche Perspektiven sind hierbei auch die Dienstleistungs- und Serviceangebote.

Auf das bisher Erreichte können unsere Mitglieder und die Organe mit einem gewissen Stolz blicken; dies bedeutet aber nicht zu verharren, sondern neue Ideen und Zielsetzungen zu entwickeln, um eine gesicherte Unternehmenszukunft zu verwirklichen.

Dieser Herausforderung stellen sich die Verwaltung und ihre Gremien. Der Vorstand vertraut darauf, dass die strukturelle Anpassung des Unternehmens an die sich ständig verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Bestandserhaltung hinsichtlich Vermietungswürdigkeit und Vermietungsfähigkeit gelingt. Dieses um so mehr, als dass der Einstieg in ein Neubauprogramm weitere Möglichkeiten hierfür eröffnet.

Nur so und in der Solidarität aller Mitglieder kann Zukunftssicherung erfolgreich sein.

Frankfurt am Main, den 08. Mai 2009

**Wohnungsbaugenossenschaft der  
Justizangehörigen Frankfurt am Main eG**

*Der Vorstand*



Ralf H. Bökenkamp



Gerald Uber

## Bilanz zum 31. Dezember 2008

Aktiva	Euro	Euro	Euro/2007
<b>Anlagevermögen</b>			
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>		20.556,00	10.256,00
<b>Sachanlagen</b>			
<i>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten</i>	55.683.949,98		54.865.013,98
<i>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten</i>	3.226.449,68		301.111,18
<i>Grundstücke ohne Bauten</i>	60.342,44		60.342,44
<i>Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>	210.319,20		38.257,00
<i>Anlagen im Bau</i>	74.863,23		3.899.769,05
<i>Bauvorbereitungskosten</i>	17.302,92	59.273.227,45	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt:</b>		59.293.783,45	59.174.749,65
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
<i>Unfertige Leistungen</i>	2.459.698,35		2.302.348,51
<i>Andere Vorräte</i>	3.008,32	2.462.706,67	342,20
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
<i>Forderungen aus Vermietung</i>	125.860,48		131.876,91
<i>Sonstige Vermögensgegenstände</i>	216.276,97	342.137,45	116.832,53
<b>Flüssige Mittel</b>			
<i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</i>		479.858,10	912.593,07
<b>Umlaufvermögen insgesamt:</b>		3.284.702,22	3.463.993,24
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
<i>Geldbeschaffungskosten</i>		0,00	0,00
<i>Andere Rechnungsabgrenzungsposten</i>		311,57	932,54
<b>Rechnungsabgrenzungskosten insgesamt:</b>		311,57	932,54
<b>Bilanzsumme:</b>		62.578.797,24	62.639.675,43

Matthias Walther, (Geschäftspartner)

»Ich kenne die Justizbau seit 1994 als Rechtsanwalt. Bei allen Schwierigkeiten auf Seiten der Verwaltung, es dem Einzelnen Recht zu machen, zeichnet sich die Justizbau als Vermieterin besonders in den letzten 10 Jahren durch eine auf dem freien Wohnungsmarkt selten anzutreffende Rücksichtnahme auf sozial schwache Mitglieder aus.«

Passiva	Euro	Euro	Euro/2007
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	192.369,77		188.000,00
der verbleibenden Mitglieder	3.156.112,83		3.099.308,62
aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.480,00		0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 19.727,17 Euro		3.352.962,60	
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	1.094.000,00		1.067.000,00
Bauerneuerungsrücklage	2.955.202,26		2.792.012,68
Andere Ergebnisrücklagen	5.016.609,74		5.016.609,74
		9.065.812,00	
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	260.474,09		248.971,54
Einstellung in gesetzliche Rücklage	-27.000,00	233.474,09	-25.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>		12.652.248,69	12.386.902,58
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen u. ä. Verpflichtungen	0,00		11.672,10
Sonstige Rückstellungen	336.554,90	336.554,90	759.533,82
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.627.327,84		42.934.641,82
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.604.873,30		2.687.440,92
Erhaltene Anzahlungen	2.579.747,60		2.587.176,25
Verbindlichkeiten aus Vermietung	280.215,28		221.656,06
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	487.972,74		942.551,65
Sonstige Verbindlichkeiten	9.811,89		107.965,23
davon aus Steuern 1,42 Euro (Vorjahr 0,00 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 Euro (Vorjahr 0,00 Euro)		49.589.948,65	
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		45,00	135,00
<b>Bilanzsumme:</b>		62.578.797,24	62.639.675,43

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2008

	Euro	Euro	Euro/2007
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		8.342.334,65	8.228.930,76
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		157.349,84	47.262,89
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		21.794,71	54.309,54
4. Sonstige betriebliche Erträge		379.359,26	193.366,49
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-4.238.277,38	-4.326.012,94
<b>Rohergebnis</b>		<b>4.662.561,08</b>	<b>4.197.856,74</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-762.399,00		-684.625,06
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 2.189,88 Euro (Vorjahr 1.574,91 Euro)	-162.133,68		-142.774,44
		-924.532,68	
7. Abschreibungen			
a) Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.305.450,81	-1.125.568,25
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-662.175,04	-519.823,63
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		20.458,02	34.035,13
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.265.825,70	-1.192.923,83
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>525.034,87</b>	<b>566.176,66</b>
11. Steuern vom Einkommen		0,00	0,00
12. Sonstige Steuern		-264.560,78	-317.205,12
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>260.474,09</b>	<b>248.971,54</b>
13. Einstellung in gesetzliche Rücklage		-27.000,00	-25.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>233.474,09</b>	<b>223.971,54</b>

## Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2008 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2008

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB erstellt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Absatz 2 HGB) aufgestellt. Hinweise auf Grund der Erkenntnisse der gesetzlichen Abschlussprüfung für den Jahresabschluss 2007 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 bzw. 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 insofern vorgenommen, als dass die Verbindlichkeiten aus aufgelaufenen Zinsen in Höhe von 198.181,78 Euro bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen wurden. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis unter den sonstigen Verbindlichkeiten.

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu Anschaffungskosten.

Hierbei sind die planmäßigen Abschreibungen linear auf die Gesamtnutzungsdauer mit 25 % vorgenommen worden.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Dabei wurden Eigenleistungen (Verwaltungsleistungen) aktiviert.

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

→ *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten* nach der Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Außenanlagekosten mit 20 Jahren) und bei Wohnbauten, die vom Grunde her vollständig saniert und damit erneuert wurden, nach der Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren (Außenanlagekosten mit 10 Jahren).

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

Hubert Brysch, (Mitglied)

»Da die Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnraum in Ballungsgebieten wie Rhein-Main immer groß war, ist und auch in Zukunft bleiben wird, könnte sich die Bedeutung von Genossenschaften noch steigern, insbesondere in Zeiten wirtschaftlicher Rezessionen.«

## Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2008 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2008

→ *Betriebs- und Geschäftsausstattung* unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 7,69 % und 33,33 %. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr des Zugangs als Sammelposten gebildet und mit 20 % abgeschrieben.

Bei den *unfertigen Leistungen* handelt es sich um noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Sie enthalten Fremd- und Eigenleistungen des Unternehmens (Hausmeister-/Hauswartkosten) und wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet.

Das *sonstige Umlaufvermögen* ist zum Nominalbetrag bzw. zu Anschaffungskosten oder dem niedrigen beizulegenden Wert bilanziert worden.

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

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

*Verbindlichkeiten* sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt worden.

### C. Erläuterungen zum Jahresabschluss

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

Unter den Posten *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten* ist der Wohnungsbestand mit 1.424 Wohnungen, 49 Garagen/überdachten Stellplätzen, 185 Tiefgarageneinstellplätzen, 343 nicht überdachte Kfz-Abstellplätze, 16 Kfz-Hubstellplätzen und 10 sonstigen Mieteinheiten erfasst. Die sonstigen Mieteinheiten beinhalten 7 Büroeinheiten (davon 6 eigengenutzt), 1 Kindergarten, 1 ehemalige Wäscherei und 1 eigengenutzten Lagerraum.

Unter den Posten *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten* werden 105 Garagen/überdachte Stellplätze, 116 nicht überdachte Kfz-Abstellplätze und 2 sonstige Mieteinheiten (Laden 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 Gelände in Frankfurt am Main, Seckbach-Nord, mit 10.453 qm und um eine landwirtschaftliche Fläche in Frankfurt am Main, Bergen-Enkheim, mit 3.870 qm.

Die Position *Anlagen im Bau* beinhaltet die angefallenen Kosten einer Sanierungsmaßnahme, welche in zwei Bauabschnitten durchgeführt wird, wobei durch die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts diese Kosten auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten umgebucht wurden.

Die *Bauvorbereitungskosten* sind für den Neubau von Wohnungen im Rahmen eines Dachausbaus angefallen.

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

	Historische AK/HK	Zugänge	Abgänge	Umbuch- ungen	kumulierte Abschrei- bungen	Buchwert am	Abschrei- bungen des
	01.01.2008	2008	2008	2008	per 31.12.2008	31.12.2008	Geschäfts- jahres
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	47.397,13	19.031,07	1.569,77	/.	44.302,43	20.556,00	8.731,07
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte mit Wohnbauten	77.760.084,56	714.688,19	/.	1.121.928,90	23.912.751,67	55.683.949,98	1.071.686,29
2. Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	508.098,90	425.166,27	/.	2.725.698,38	432.513,87	3.226.449,68	171.520,95
3. Grundstücke ohne Bauten	181.342,96	/.	/.	/.	121.000,52	60.342,44	/.
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	233.010,55	225.574,70	91.737,77	/.	156.528,28	210.319,20	53.512,50
5. Anlagen im Bau	3.899.769,05	22.721,46	/.	-3.847.627,28	/.	74.863,23	/.
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	17.302,92	/.	/.	/.	17.302,92	/.
	82.582.306,02	1.405.453,54	91.737,77	0,00	24.622.794,34	59.273.227,45	1.296.719,74
	82.629.703,15	1.424.484,61	93.307,54	0,00	24.667.096,77	59.293.783,45	1.305.450,81

Bei den Umbuchungen sind 166.169,86 Euro von Grundstücken und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten umgewidmet worden.

**Hedi Tschierschke**, (Ortsvorsteherin, Ortsbeirat Bornheim, Ostend)

»Wohnungsbaugenossenschaften sind eine notwendige Alternative zum privaten bzw. geldorientierten Immobilienbesitzum. Sie können ihrer speziellen Klientel sozial verträglichen Wohnraum schaffen oder neue Wohnformen initiieren.«

## Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2008 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2008

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

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

Forderungen	Saldo per	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	31.12.2008	im Geschäftsjahr	im Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Forderungen aus Vermietung	125.860,48	6.255,00	6.594,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	216.276,97	0,00	0,00
	342.137,45	6.255,00	6.594,00

Die *sonstigen Vermögensgegenstände* enthalten u.a. Forderungen auf Überzahlungen, Schadensersatzansprüche aus Versicherungsschäden und sonstigen Forderungen.

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

Zum 31.12.2008 betragen 192.369,77 Euro die *Geschäftsguthaben* der ausgeschiedenen Mitglieder.

Die Rücklagen in 2008 haben sich wie folgt entwickelt:

Bezeichnung	Stand	Ent-	Einstel-	Stand
	01.01.2008	nahmen	lungen	31.12.2008
	Euro	2008	2008	Euro
1. Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	1.067.000,00	J.	27.000,00 <sup>(1)</sup>	1.094.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	2.792.012,68	J.	163.189,58 <sup>(2)</sup>	2.955.202,26
3. Sonstige Rücklage	5.016.609,74	J.	J.	5.016.609,74
	8.875.622,42	J.	190.189,58	9.065.812,00

<sup>(1)</sup> Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2008.

<sup>(2)</sup> Zuführung aus dem Bilanzgewinn 2007 gemäß dem Beschluss der Mitglieder auf der Versammlung vom 19.06.2008

Dr. Edgar Lenz, (ehem. nebenamtlicher Vorstand)

»Gewährleistung von Sicherheit und Qualität des Wohnens. Ständige Verbesserung der Serviceleistungen in Verwaltung, Technik, Betreuung. Verwirklichung auch lokaler, gemeinschaftlicher Integration von Minderheiten (ethnisch wie sozial). Erstellung neuer Wohnformen, auch unter dem Gesichtspunkt der Eigentumsbildung. Diese Eigenschaften zeichnen die Justizbau Genossenschaft besonders aus.«

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen, die Gehaltsverpflichtungen aus der Altersteilzeit eines Mitarbeiters enthielten, wurden aufgebraucht.

Bei den sonstigen Rückstellungen sind unter anderem die Kosten für unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate (188.955,50 Euro), der Verwaltung (147.403,00 Euro) und für noch anfallende Baukosten (196,40 Euro) enthalten.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach den Fristigkeiten und Sicherungen ergeben sich aus nachfolgendem Verbindlichkeitsspiegel:

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit			durch GPR gesichert
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.627.327,84 (42.934.641,82)	1.302.418,89 (990.365,90)	4.986.326,83 (4.439.817,17)	37.338.582,12 (37.504.458,75)	43.627.327,84 (42.934.641,82)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.604.873,30 (2.687.440,92)	51.004,38 (50.750,42)	215.803,40 (210.211,72)	2.338.065,52 (2.426.478,78)	2.604.873,30 (2.687.440,92)
3. Erhaltene Anzahlungen	2.579.747,60 (2.587.176,25)	2.579.747,60 (2.587.176,25)	/. (/.)	/. (/.)	/. (/.)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	280.215,28 (221.656,06)	280.215,28 (221.656,06)	/. (/.)	/. (/.)	/. (/.)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	487.972,74 (942.551,65)	472.305,33 (933.084,40)	15.667,41 (9.467,25)	/. (/.)	/. (/.)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	9.811,89 (107.965,23)	9.811,89 (107.965,23)	/. (/.)	/. (/.)	/. (15.690,00)
	49.589.948,65 (49.481.431,93)	4.695.503,37 (4.890.998,26)	5.217.797,64 (4.659.496,14)	39.676.647,64 (39.930.937,53)	46.232.201,14 (45.637.772,74)

GPR = Grundpfandrechte

( ) = Vergleichszahlen Vorjahr

## Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2008 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2008

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

	Euro
Sollmieten	6.093.319,89
Erlösschmälerungen	-124.197,58
Abgerechnete Betriebskosten	2.372.425,34
Erlöse aus Sondereinrichtungen	787,00
	8.342.334,65

Bei den *Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen* handelt es sich um zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Die anderen *aktivierten Eigenleistungen* beinhalten eigene Verwaltungsleistungen.

Von den *sonstigen betrieblichen Erträgen* entfallen im Wesentlichen 18.605,60 Euro auf andere außerordentliche Erträge, 587,07 Euro auf Erträge aus Automatenprovision, 355.167,19 Euro auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und 5.000,00 Euro auf Eintrittsgelder.

#### Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betreffen:

	Euro
Betriebskosten	2.253.401,84
Instandhaltungskosten	1.853.597,56
Andere Aufwendungen	131.277,98

Von den *sonstigen betrieblichen Aufwendungen* entfallen unter anderem 31.144,36 Euro auf Abschreibungen auf Forderungen des Umlaufvermögens und 631.030,68 Euro auf sächliche Verwaltungskosten des Betriebes und Unternehmens.

Die *sonstigen Steuern* betreffen mit 264.085,35 Euro die Grundsteuer und 475,43 Euro die Kraftfahrzeugsteuer.

**Brigitte Werner**, (Mitarbeiterin)

»Ja, als Mitarbeiterin der Genossenschaft habe ich die Entwicklung der letzten 10 Jahre aktiv miterlebt. Die Justizbau hat sich zu einem modernen Dienstleistungsunternehmen entwickelt. Wir bieten unseren Mitgliedern ein Zuhause, und zwar Jüngeren und Älteren, ebenso Familien und Alleinstehenden. Kurz: bei uns lebt, arbeitet und wohnt es sich sehr gut.«

## 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 126.336,59 Euro für die Erbbauzinsen.

**Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:**

	Vollzeit	Teilzeit
<i>Kaufmännische Mitarbeiter</i>	9	1
<i>Technische Mitarbeiter</i>	1	0
<i>Hausmeister</i>	4	0
<i>Auszubildende</i>	1	0
<i>Hauswarte</i>	0	11
<i>Raumpflegerkräfte</i>	0	1
<i>Insgesamt</i>	15	13

Ein kaufmännischer Mitarbeiter befand sich bis April in Altersteilzeit und eine Mitarbeiterin ganzjährig im Erziehungsurlaub. Darüber hinaus waren durchschnittlich ein Vorstandsmitglied nebenamtlich und ein Vorstandsmitglied hauptamtlich tätig.

## Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2008 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2008

Die Organe der Genossenschaft bestehen aus:

### Aufsichtsrat

**Klaus Radke** | Vorsitzender  
Vorsitzender Richter am Landgericht

**Dieter Reimann**  
Diplom-Finanzwirt

**Hans-Hubert Vogel** | Stellv. Vorsitzender  
Diplom-Finanzwirt

**Stefan Rümmler**  
Diplom-Wirtschaftsingenieur

**Peter Blum** | Schriftführer  
Diplom-Finanzwirt

**Wilhelm Schulze-Barantin** | (ab 19.06.2008)  
Diplom-Bauingenieur (FH)

**Barbara Brehler-Wald** | Stellv. Schriftführerin  
Diplom-Verwaltungswirtin

**Rolf Schwalbe**  
Vorsitzender Richter am Landgericht a. D.

**Erich Ehses**  
Diplom-Ingenieur

### Vorstand

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

**Gerald Uber** | Nebenamtlich  
Geschäftsführer a.D.

**Die Mitgliederbewegung für das Geschäftsjahr stellt sich wie folgt dar:**

	<b>Mitglieder</b>	<b>Anteile</b>
Anfang 2008	1.614	19.592
Korrektur frühere Jahre	1	11
Zugang 2008	105	1.594
Abgang 2008	108	1.352
Ende 2008	1.612	19.845

Das bereits eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 56.804,21 Euro vermehrt. Die rückständigen Einzahlungen auf das Geschäftsguthaben betragen 19.727,17 Euro.

Der gesetzlich zuständige Prüfungsverband ist der VdW südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main.

Es bestehen Mitgliedschaften beim Arbeitgeberverband der Immobilienwirtschaft (AGV), Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. (VdW südwest) und der Marketinginitiative Genossenschaften.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2008 von insgesamt 233.474,09 Euro - Jahresüberschuss 2008 in Höhe von 260.474,09 Euro abzüglich der Einstellung von 27.000,00 Euro in die satzungsmäßige (gesetzliche) Rücklage - wie folgt zu verwenden:

→ Ausschüttung einer Dividende gemäß § 36 der Satzung in Höhe von 2% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben. Das entspricht einer Bardividende von 61.926,10 Euro.

→ Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 171.547,99 Euro in die Bauerneuerungsrücklage.

Frankfurt am Main, 08. Mai 2009

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

Der Vorstand



Ralf H. Bökenkamp



Gerald Uber

**Sascha Leroy**, (Mitglied)

»Die wichtigsten Aufgaben und Herausforderungen für die Zukunft der Justizbau sind:

- Betriebswirtschaftliche Kostendeckung
- Wohnraumerhaltung und Wohnraumverbesserung
- Familiengerechtes und altersgerechtes Wohnen zu erweitern durch Neubaupolitik«

## Zusammenstellung Kostenanalyse der Hauswirtschaftung nach Bezirken für 2008

Bezeichnung	Anzahl Wohn- ungs- ein- 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. 2008
				Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Bezirk 1 Oberrad/ Sachsen- hausen	191	37	7	-233.499,55	-102.233,33	-22.147,11	301.478,17	-56.401,80
2. Bezirk 2 Bornheim/ Ostend/ Seckbach	206	32	1	-153.942,43	-106.247,83	-37.045,46	285.775,76	-11.459,96
3. Bezirk 3 Ecken- heim/ Ginnheim/ Nordend/ Westend	233	39	3	-197.773,14	-120.169,47	-34.581,16	596.669,62	244.145,84
4. Bezirk 4 Preunges- heim	260	207	1	-557.513,66	-136.624,26	-25.984,68	572.791,64	-147.330,95
5. Bezirk 5 Bergen- Enkheim I	131	34	0	-14.262,98	-67.101,62	-9.478,32	325.835,77	234.992,86
6. Bezirk 6 Bergen- Enkheim II	185	185	0	5.001,04	-95.324,14	19.230,58	250.435,86	179.343,35
7. Bezirk 7 Brauns- hardt	138	165	0	-21.180,33	-71.865,76	-62.210,61	120.732,34	-34.524,35
8. Bezirk 8 Gräfen- hausen	80	115	0	-4.660,30	-45.614,22	-49.708,25	51.277,60	-48.705,17
<b>Insgesamt:</b>	<b>1424</b>	<b>814</b>	<b>12</b>	<b>-1.177.831,34</b>	<b>-745.180,62</b>	<b>-221.925,01</b>	<b>2.504.996,77</b>	<b>360.059,80</b>
Kennzahlenermittlung je WE und Jahr				-820,22	-518,93	-154,54	1.744,43	250,74
davon aktivierungsfähiger Aufwand (Großsanierung)				312.620,87	0,00	0,00	-312.620,87	0,00
<b>somit GuV-Rentabilität der Hausbewirtschaftung:</b>				<b>-865.210,47</b>	<b>-745.180,62</b>	<b>-221.925,01</b>	<b>2.192.375,90</b>	<b>360.059,80</b>
Kennzahlenermittlung je WE und Jahr korrigiert				-602,51	-518,93	-154,54	1.526,72	250,74

**WE = Wohneinheit**

## Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des VdW südwest

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses zum 31.12.2008 und des Lageberichtes 2008, der hierfür die Verantwortung trägt.

### Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand der Genossenschaft ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 1.424 Wohneinheiten. Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsmäßigen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 Abs. 2 GenG entsprechen.

### Feststellungen 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 31.12.2008 entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Lagebericht 2008 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

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

Die Ertragslage wird maßgeblich beeinflusst durch das positive Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

### Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Frankfurt am Main, den 08.05.2009

### Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.



Dr. Schirduan  
Wirtschaftsprüfer



Schultze  
Wirtschaftsprüfer

**Elke Winckler**, (Ortsvorsteherin Ortsbeirat Sachsenhausen)

»Die Justizbau sollte in Zukunft neue Wohnungen schaffen und für andere Wohnformen offen sein, z.B. WG und für Ältere.«

## Aus unserem Bestand



Dielmannstraße 4

### **Dielmannstraße 4–8, 5, 27 + 29 und Steinhausenstraße 4 + 6 in Frankfurt am Main**

Das Bauvorhaben Dielmann-/Steinhausenstraße wurde als erstes Bauvorhaben der Justizbau Genossenschaft geplant und 1950 fertig gestellt. Es wurden insgesamt 49 Wohnungen mit folgenden Zuschnitten errichtet:

- 1 x 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 35 qm Wohnfläche,
- 13 x 2-Zimmer-Wohnungen mit Ø 50 qm Wohnfläche,
- 31 x 3-Zimmer-Wohnungen mit Ø 65 qm Wohnfläche und
- 3 x 4/5-Zimmer-Wohnungen mit Ø 90 qm Wohnfläche.

Diese Wohnanlage, in Frankfurt-Sachsenhausen gelegen, zeichnet sich durch ihre individuelle Gestaltung der Außenanlagen aus. Der parkähnliche Charakter der Bepflanzung wird durch Trockenwände aus Bruchsteinen unterstrichen, welche das abfallende Gelände des Gartens in überschaubare Terrassen unterteilen.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt dezentral mittels Gas-Etagenheizung. Die Wohnungen in den Obergeschossen der Häuser Dielmannstraße 4–8 sind mit Balkon ausgestattet. Die Wohnungen der Häuser Steinhausenstraße 4–6 wurden ohne Balkone errichtet. Zu den Wohnungen gehört jeweils ein Kellerverschlag.

### **Passantin 60 Jahre**

»Genossenschaften kenne ich schon lange. War früher auch Mieterin in einer Genossenschaft und fand das sehr gut, dass es eine Gemeinschaft gab. Heute leben wir im eigenen Haus.«

Im Jahre 1991 erfolgte die Dämmung der Außenfassaden unter Berücksichtigung der Vorgaben der Wärmeschutzverordnung.

In den Jahren 2007/2008 wurden die Abwassergrundleitungen im Bereich Dielmannstraße 4–8 mit erheblichem finanziellen Aufwand erneuert.

Nach Abschluss der Kanalarbeiten erfolgte eine Überarbeitung und Wiederherstellung der Außenanlagen unter Berücksichtigung von Mieterwünschen.

Dielmannstraße 6 + 8 (links) ▶  
Dielmannstraße 6 ▼  
Dielmannstraße 5 ▲



### **Feldgerichtstraße 10–22 in Frankfurt am Main**

Die gepflegte Liegenschaft in der Feldgerichtstraße im Stadtteil Dornbusch wurde 1956 erbaut und umfasst 56 Wohneinheiten die folgendermaßen aufgeteilt sind:

- 8 Wohnungen mit 2 Zimmern und 55 qm,
- 40 Wohnungen mit 3 Zimmern und 70 qm und
- 8 Wohnungen mit 4 Zimmern und 87 qm.

Charakteristisch für diese zentral und ruhig gelegene Liegenschaft sind die großen, weiträumigen und eingewachsenen Grünanlagen. Die Bewohner profitieren von der hervorragenden Infrastruktur im Stadtteil Dornbusch und genie-

ßen die frische Luft im nahe gelegenen und attraktiven Sinai-Park.

Kinder? Kein Problem, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule und Gymnasium befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

Vom Balkon aus können Fußballbegeisterte den Spielen der Sportvereinigung Kickers 1916 Frankfurt zusehen. Die Liegenschaft grenzt unmittelbar an die Flächen des Dornbuscher Sportplatzes an. Ebenfalls in Sichtweite ist der Hessische Rundfunk (HR). Die Feldgerichtstraße ist im Bereich unserer Wohnanlage eine Sackgasse. Durch den fehlenden Durchgangsverkehr wohnt es sich hier weitestgehend ungestört. Die



Vorderseite Feldgerichtstraße 16–18

Liegenschaft, obwohl sehr gepflegt und in der Substanz gut erhalten, zählt auf Grund des Baujahres zu den modernisierungsbedürftigen Liegenschaften.

Die Fassade wurde in den 90er Jahren gedämmt. In den Wohnungen sind größtenteils Holzfenster der Erstausrüstung vorhanden. Die Beheizung erfolgt für die Häuser 20–22 zentral durch eine moderne Gas-Zentralheizung, während die Warmwasserbereitung mittels Gas-Durchlauferhitzer erfolgt. Die Häuser 10–18 sind mit Gas-Etagenheizungen ausgestattet.

Vorderseite Feldgerichtstraße 10–14 ▶  
Rückseite Feldgerichtstraße 10–18 ▼  
Rückseite Feldgerichtstraße 14 ▲



**Barbara Bonnkirch**, (Mitglied und ehem. Mitarbeiterin)

»Die Genossenschaft kenne ich seit 1959, als sie gerade 11 Jahre jung war. Die hervorzuhebende Eigenschaft ist Mut, Uneigennützigkeit und ein sehr großes Gemeinschaftsgefühl.«

### **Obere Kreuzäckerstraße 35–37 in Frankfurt am Main**

Vor nunmehr 15 Jahren wurde das Bauvorhaben Obere Kreuzäckerstraße 35 - 37 als letztes Frankfurter Bauvorhaben von der Justizbau Genossenschaft geplant und 1993 fertig gestellt. Es wurden 32 Wohnungen und 32 PKW-Stellplätze errichtet. Die Wohnungen unterliegen der Belegungs- und Mietpreisbindung, da sie mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden. Die belegende Stelle ist das Regierungspräsidium Darmstadt.

Diese Wohnanlage befindet sich in Frankfurt-Preungesheim, unmittelbar neben der Justizvoll-

zugsanstalt. Die übersichtliche Bepflanzung der Liegenschaft unterstreicht das moderne Flair dieser Wohnanlage. Durch die umfangreichen und sinnvollen Baumaßnahmen in der Justizvollzugsanstalt und die damit verbundene halbseitige Sperrung der Straße, sind die Bewohner der Liegenschaft derzeit sensibilisiert. Die Baumaßnahmen sollen laut Angabe der Bauherrin, dem Hessischen Ministerium der Justiz, bis Ende 2010 andauern.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt zentral mittels einer modernen Gas-Zentralheizung.

Die Wohnungen sind mit Balkon ausgestattet. Zu den Wohnungen gehört jeweils ein Keller-erschlag.



Rückseite Obere Kreuzäckerstraße 35 + 37

**Herr Martus,** (Gewerbe vor Ort)

»Den Mietern nahe zum Arbeitsplatz eine bezahlbare Wohnung zu ermöglichen. Das ist für mich die in Zukunft wichtigste Aufgabe der Justizbau.«

Im Jahr 2008 erfolgte die Dämmung der Außenfassade unter Berücksichtigung der Vorgaben der Wärmeschutzverordnung und der Energieeinsparverordnung (EnEV). Durch massive Rissbildung in der Giebelwand und rückwärtigen Fassade wurde diese Instandhaltungsmaßnahme erforderlich. Die dafür aufgewendeten finanziellen Mittel sind keine umlagefähigen Modernisierungskosten gemäß § 559 BGB.

- Obere Kreuzäckerstraße 35 (Rückseite vor Sanierung) ▼
- Obere Kreuzäckerstraße 37 (Vorderseite vor Sanierung) ►
- Vorderseite Obere Kreuzäckerstraße 35 ▼
- Straßenseite Obere Kreuzäckerstraße 35 ▲



## Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2008

### 10 Jahre Mitgliedschaft

Christine Prillwitz  
Mario Vogt  
Ariane Haddaji  
Jürgen Elsner  
Stephan Schüler  
Dr. Roland Werding  
Marc Schmidt  
Dieter Kellermann  
Ursula Schumann  
Josefa Wiese  
Andrea Benczik  
Zlatan Lazareski  
Silke Habermehl  
Gertrud Möllerfrerich  
Brigitte Springer  
Lence Timova  
Petra Klippstein  
Lina Sanz Madio  
Nebahat Akkanat  
Ingo König  
Christine Bergerhoff  
Margit Bär  
Nelli All  
Agnes Oppermann  
Dorothea Betz  
Maria M. Zwierzanska  
Elena Boucsein  
Matthias Adami  
Inge Willeke  
Dorothea Beutel

Ferdinand Bickeböller  
Daniela Koch  
Sabine Launer  
Teresa Nencini Sykora  
Christine Kaiser  
Karin Gehrman-Nachtwey  
Helmut Perner  
Stefan Zilavec  
Peter Kosdra  
Helga Wölffel  
Antonio Caccia  
Jens Tietze  
Susanne Blenk  
Ruth McCollum  
Dieter Köhler  
Tommaso Sabatino  
Herta Schmidt  
Dr. Kazim Aktas

### 25 Jahre Mitgliedschaft

Erwin Halbleib  
Maria Sandoval  
Frank Konetzny  
Holger Dewald  
Hans Knigge  
Dietmar Daniel  
Joachim Conert  
Karin Weimer  
Wolfgang Greulich  
Helmuth Schweiger  
Alfred Weber  
Georg Teoharis  
Heiko Gesch  
Joachim Lederer  
Werner Müller  
Rudi Messner  
Karl Schulze  
Annedore Heinzmann  
Raimund Hanser  
Dieter Kaßner  
Erika Spachmann  
Erhard Sommerfeld  
Susanne Borchert  
Mechthild Königstein  
Klaus Gutmann  
Erich Schmitt  
Günter Legler  
Frieda Benner  
Erich Beck  
Gunar Braun  
Werner Michler  
Siegfried Fleißig  
Erika Fuhrmann  
Ulrike Pallat-Nemethy  
Hermine Lenz

### 40 Jahre Mitgliedschaft

Ingrid Rudolph  
Rudolf Stingl  
Dr. Gert Zeising

### 50 Jahre Mitgliedschaft

Ursula Henn  
Helmut Froelich  
Karl Lenz  
Kurt Dach  
Helmuth-Rudolf Trapp

## Verstorbene Mitglieder der Justizbau Genossenschaft im Jahr 2008

**Heinz Amberger**, verstorben am 1. März 2008  
**Therese Thomas**, verstorben am 22. März 2008  
**Erika Idzko**, verstorben am 20. April 2008  
**Oskar Klaas**, verstorben am 27. Juni 2008  
**Margarete Wende**, verstorben am 16. Juli 2008  
**Günter Sendobry**, verstorben am 7. August 2008  
**Anni Hannawacker**, verstorben am 25. September 2008  
**Wolfgang Scholl**, verstorben am 25. September 2008  
**Käthe Röder**, verstorben am 22. Oktober 2008  
**Martha Radowski**, verstorben am 23. Oktober 2008  
**Otto Ludwig**, verstorben am 5. November 2008  
**Gerhard Preßler**, verstorben am 17. November 2008  
**Brigitte Heß**, verstorben am 24. November 2008

---

### Passant 19 Jahre

»Die Justizbau kenne ich nicht, aber Justizbau Genossenschaft klingt nach Knast und so. Wenn ich mal 'ne Wohnung brauche, dann muss die halt bezahlbar sein mit meiner Kohle.«

