

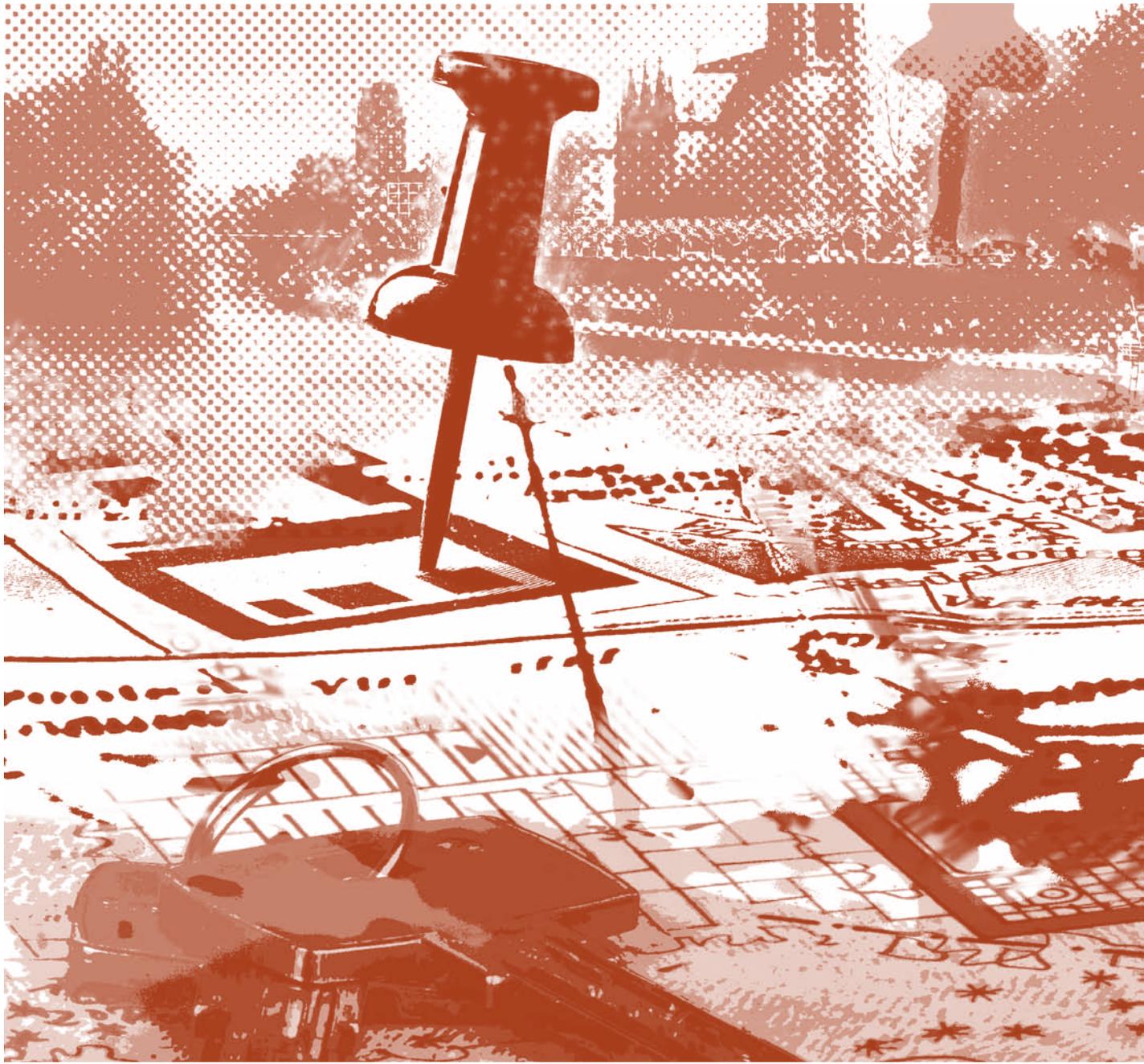
Geschäftsbericht 2009





## **Geschäftsbericht 2009**

der Wohnungsbaugenossenschaft  
der Justizangehörigen Frankfurt am Main e. G.  
im 61. Geschäftsjahr



## Inhaltsverzeichnis

<b>Justizbau auf einen Blick</b>	Seite 4
<b>Organe der Genossenschaft</b>	Seite 5
<b>Menschen bei der Justizbau Genossenschaft im Interview</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



Barbara Bonnkirch und Doris Penkwitz  
im Gespräch mit Menschen, die bei der  
Justizbau Genossenschaft wohnen. (Seite 6)

Auch in diesem Jahr möchten wir Ihnen mit  
unserem Geschäftsbericht wieder etwas mehr  
bieten als ein reines Zahlenwerk.

Wir haben Ihnen diesmal eine Auswahl an  
Sehenswürdigkeiten, Ausflugszielen und  
Besonderheiten zusammengestellt, die sich  
jeweils in unmittelbarer Nähe von Justizbau-  
Liegenschaften befinden.

## Geschäftsbericht 2009

»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> . . . . .	Homburger Landstraße 123, 60435 Frankfurt am Main
<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> . . . . .	1.604
<b>Höhe des Geschäftsanteils</b> . . . . .	160,00 Euro
<b>Anzahl der Geschäftsanteile</b> . . . . .	20.001
<b>Höhe des Geschäftsguthabens</b> . . . . . (Haftsumme)	3.200.160,00 Euro
<b>Bilanzsumme</b> . . . . .	63.047.061,83 Euro
<b>Wohnungsbestand</b> . . . . .	140 Gebäude 1.427 Wohnungen 154 Garagen/überdachte Stellplätze 185 Tiefgarageneinstellplätze 459 Kfz-Abstellplätze 16 Kfz-Hubstellplätze 7 sonstige Mieteinheiten
<b>Standorte des Bestandes</b> . . . . .	Frankfurt am Main Weiterstadt
<b>Gesamtnutzfläche</b> . . . . .	102.275,16 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b> . . . . .	100.612,56 m <sup>2</sup>



**Eisporthalle**, Nähe Buchwaldstraße

Mehr als 9.000 m<sup>2</sup> Eisfläche bietet die Frankfurter Eisporthalle, davon 1.800 in der großen Halle, 675 in der kleinen Halle, und weitere 1.800 m<sup>2</sup> Außenfläche werden von einem Membrandach überspannt. Außerdem liegt unter freiem Himmel der 400-Meter-Außenring mit 12 Metern Breite. Jedes Jahr besuchen mehr als eine halbe Million Menschen die Eisporthalle: zum Schlittschuhlaufen oder zu Veranstaltungen – zwischen November und März vor allem zu den Spielen der Deutschen Eishockeyliga mit den Frankfurt Lions.

## 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**  
*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**  
*Diplom-Immobilienwirt (DIA)*



Angela Batista mit  
ihren Zwillingen

### **Menschen bei der Justizbau Genossenschaft im Interview**

Wie wohnt es sich eigentlich bei der Justizbau Genossenschaft? Eine Frage, die sich die Verantwortlichen unserer Genossenschaft immer wieder stellen. Unser Ziel ist es schließlich, den Menschen ein Wohnumfeld zu bieten, mit dem sie rundum zufrieden sind. Wir haben Bewohner von drei

Wohnungen der Justizbau Genossenschaft besucht. Barbara Bonnkirch und Doris Penkwitz haben mit den Menschen gesprochen, um zu erfahren, wie zufrieden sie mit ihren Wohnungen und dem Wohnumfeld sind oder ob sie Anregungen und Wünsche für Verbesserungen haben.

**Gespräch mit Familie Michel-Batista,  
Kurzröderstraße, Frankfurt am Main**

**Barbara Bonnkirch:** Wie sind Sie Mitglied bei der Justizbau geworden?

**Angela Batista:** Meine Schwiegereltern wohnen schon seit über 30 Jahren hier gegenüber. Mein Mann und ich haben erst in einer kleineren Wohnung gewohnt. Als dann unsere Tochter kam, gab mir meine Schwiegermutter den Tipp, uns bei der Genossenschaft zu bewerben. Und da haben wir eine schöne Vierzimmer-Wohnung gekriegt. Dann kamen aber die Zwillinge und ich dachte, ach, dritter Stock, meine Tochter und die Zwillinge, vielleicht kriegen wir ja zufällig auch etwas im Erdgeschoss? Und wieder hatten wir Glück, vor zwei Jahren sind wir hierher ins Erdgeschoss gezogen. Wir haben jetzt sogar fünf Zimmer, das ist noch viel besser. Da hatten wir viel Glück. Und ein Großelternpaar wohnt auch um die Ecke, das ist sehr schön, wenn da jemand ist, der mal aufpassen kann.

**Barbara Bonnkirch:** Und Ihr Mann lebt dann schon länger hier?

**Angela Batista:** Ja, der ist im Alter von drei Jahren hierher gezogen.

**Barbara Bonnkirch:** Und wo kommen Sie her?

**Angela Batista:** Ich bin Italienerin, bin aber in Deutschland geboren und in Heddernheim aufgewachsen. Wir sind dann hierher gezogen wegen der Kinder, wenn man die Großeltern um die Ecke hat, dann ist das sehr praktisch.

**Doris Penkwitz:** Was bedeutet es für Sie persönlich, Mitglied in einer Genossenschaft zu sein?

**Angela Batista:** Ich freue mich, dass die Genossenschaft uns diese schöne Wohnung zur Verfügung gestellt und uns damals schnell geholfen hat, das ist heutzutage nicht die Regel. Mit drei Kindern wird man nicht überall mit offenen Armen empfangen. Aber hier fühlen wir uns mit Kindern wohl, es ist sehr familienfreundlich. Deshalb empfehle ich die Genossenschaft immer gerne weiter. Ich hatte immer das Gefühl, dass Familien sogar gerne genommen werden hier. Da fühle ich mich sehr gut aufgehoben, denn da habe ich anderswo auch schon andere Erfahrungen gemacht. Die Genossenschaft unterstützt Familien, das bedeutet mir viel.

**Doris Penkwitz:** Welche Serviceleistungen werden von Ihnen in Anspruch genommen?

**Angela Batista:** Wenn Sie mich jetzt so fragen, habe ich noch keine Serviceleistungen in Anspruch genommen.

**Doris Penkwitz:** Welche Serviceleistungen sind Ihnen bekannt, werden aber nicht in Anspruch genommen?

**Angela Batista:** Die Außensprechstunde habe ich noch nicht wahrgenommen, wenn etwas war, habe ich immer angerufen, da erreicht man immer jemanden. Das klappt gut.

**Doris Penkwitz:** Kennen Sie unsere Internetseiten?



**Huthpark, Nähe Wilhelmshöher Straße**

Dieser 18,2 Hektar große Volkspark wurde nach einer Planung von Gartenbaudirektor Max Bromme in landschaftlich schöner Lage zwischen 1910 und 1913 angelegt. Trotz vorübergehender untypischer Nutzung während des Zweiten Weltkrieges als Gemüseanbaufläche und Pferdekoppel ist der Park noch weitgehend in seinem Originalzustand erhalten. Das Planungskonzept von Bromme ist an der großen, zentralen Wiese, den einrahmenden Bäumen und einzelnen Baumgruppen, Alleestücken und Baumplätzen zu erkennen.

**Angela Batista:** Nein, die kenne ich nicht. Mein Mann vielleicht eher, der ist da etwas aktiver. Er ist auch der eingeschriebene Mieter der Wohnung, der weiß da eher Bescheid in Bezug auf die Serviceleistungen, weil er ja auch zu den Mieterversammlungen geht. Deshalb kann ich dazu leider nicht so viel sagen.

**Barbara Bonnkirch:** Wie gefällt Ihnen der Neubau in der Homburger Landstraße?



**Angela Batista:** Er gefällt mir sehr gut. Er sticht hervor, man kann ihn schon von Weitem erkennen, auch wenn man ihn noch nie gesehen hat.

**Barbara Bonnkirch:** Welche Dienstleistungen der Genossenschaft müssen zukünftig bereitgestellt werden?

**Angela Batista:** Also ich bin eigentlich mit allem zufrieden. Vielleicht könnte man noch ein paar Spielplätze oder Spielgeräte für die vielen Kinder, die hier leben, bauen. So ein kleines Klettergerüst oder eine Schaukel, das wäre schon schön, oder eine Sitzgelegenheit. Gerade, weil wir hier jetzt auch schon viele Kinder haben. Hausreinigung haben wir ja nicht, aber das kenne ich auch nicht und würde das auch nicht erwarten. Schön ist, dass im Winter der Schnee geschippt wird, gerade diesen Winter war das sehr angenehm. Da wurde immer jeden Morgen pünktlich um 7 Uhr geschippt.

**Barbara Bonnkirch:** Was wünschen Sie sich persönlich für Ihre Zukunft bei der Genossenschaft?

**Angela Batista:** Neben dem Wunsch nach einem Spielplatz für die Kinder könnten die Häuser von außen mal wieder erneuert werden, die Leute sind immer erstaunt, wie schön die Wohnungen innen sind, ein neuer Anstrich wäre wirklich mal nötig. Aber die Zäune und die Wege werden ja jetzt auch schon mal gemacht, das finde ich sehr gut.

**Barbara Bonnkirch:** Habe ich etwas Wichtiges vergessen?

**Angela Batista:** Ich möchte noch einmal loben, dass es hier Fünfstück-Wohnungen in der Genossenschaft gibt, das ist in Frankfurt sehr selten. Gerade für Familien sind die Wohnungen sehr gut geschnitten, da ist nicht ein Raum zu klein zur Nutzung.

Vielen Dank für das nette Gespräch!



Agnes Egert und  
Barbara Bonnkirch

**Gespräch mit Frau Agnes Egert,  
Homburger Landstraße, Frankfurt am Main**

**Doris Penkwitz:** Wie lange wohnen Sie schon hier bei der Justizbau?

**Agnes Egert:** Wir sind als Allererste hier hochgezogen, also vor 30 Jahren. Erst sollten wir eine andere Wohnung kriegen, da hab ich aber gesagt, dass ich da nicht so gern hin möchte, und dann ist hier eine Wohnung frei geworden. Derjenige, der sie bekommen sollte, hat abgesagt, und so haben wir die Wohnung bekommen. Das ist sehr schön, dass hier auch die Wünsche der Mieter berücksichtigt werden.

**Doris Penkwitz:** Was bedeutet es für Sie persönlich, Mitglied in einer Genossenschaft zu sein?

**Agnes Egert:** Gut, warum nicht? Ich finde das ganz nett. Ob das jetzt ein anderer Verbund ist oder dieser hier, das ist mir gleich, ich fühle mich hier wohl.

**Doris Penkwitz:** Welche Qualitäten schätzen Sie an der Justizbau Genossenschaft?

**Agnes Egert:** Also wenn ich was hab, dann ruf ich die Frau Frenzel oder die Justizbau an, ich kenne da nichts, ich beiße mich durch. Und mit diesem Telefonservice bin ich sehr zufrieden.

**Barbara Bonnkirch:** Wie gefällt Ihnen der Neubau in der Homburger Landstraße?

**Agnes Egert:** Mir gefällt er sehr gut.



**Altes Berger Rathaus**, Nähe Leuchte, Westpreußenstraße, Ostpreußenstraße, Schlesierstraße, Stettiner Straße, Siebenbürgenstraße

Das alte Berger Rathaus als öffentliches Gebäude und Baudenkmal gilt als eines der schönsten erhaltenen Fachwerkhäuser der bürgerlichen Spätrenaissance im Raum Frankfurt am Main. Es wird heute als Heimatmuseum genutzt und ist ein Wahrzeichen des Frankfurter Stadtteils Bergen-Enkheim. Das Gebäude befindet sich im historischen Ortskern Bergens, umgeben von weiteren Fachwerkhäusern.

**Doris Penkwitz:** Beteiligen Sie sich an der Mitgliederversammlung?

**Agnes Egert:** Ich bin fast immer da, Sie haben mich nur noch nie gesehen (lacht). Früher war mein Mann immer da, aber jetzt bin ich immer dabei. Das allererste Mal war ich da, als mein Mann gestorben war, da gab es ein wenig Probleme, weil alles noch auf meinen Mann geschrieben war, das hat zwei Jahre gedauert, bis das umgeschrieben worden ist, aber jetzt klappt das alles gut.



**Barbara Bonnkirch:** Welche Dienstleistungen der Genossenschaft müssen zukünftig bereitgestellt werden?

**Agnes Egert:** Die Treppe sollte ja von der Justizbau gemacht werden. Und ich denke, entweder sollte es einen gerechten Putzplan geben, der

auch von jedem eingehalten wird, was im Moment leider nicht so ist, oder man sollte eine Hausreinigung von der Justizbau zur Verfügung stellen, damit es nicht immer nur einer ist, der alles putzt. Und sonst, also einen Einkaufsservice habe ich selbst, meine Kinder, die versorgen mich und sind immer für mich da. Und noch kann ich mein Essen selbst machen, das möchte ich auch noch so lange machen, wie es gesundheitlich geht. Da müsste es schon arg kommen, dass ich so einen Essensservice in Anspruch nehmen würde, ich mag dieses Fertigessen auch nicht so, ich hab das schon öfters mal bei einer guten Freundin gesehen. Und auch einen Notruf- und Pflegeservice kann ich selbst haben, über meine Pflegeversicherung, deshalb brauche ich von der Seite aus auch keine Unterstützung.

**Barbara Bonnkirch:** Welche Wünsche ergeben sich aus Ihrer persönlichen Lebenslage?

**Agnes Egert:** Ich wünsche mir, dass ich noch sehr lange so bleibe, wie ich bin, dass ich die Treppen noch hochsteigen kann und dass ich nicht so viele fremde Leute um mich herum habe, die sich um mich kümmern wollen. Ich war immer selbstständig und möchte das auch bleiben.

**Barbara Bonnkirch:** Was wünschen Sie sich persönlich für die Zukunft bei der Genossenschaft?

**Agnes Egert:** Der Justizbau wünsche ich weiterhin alles Gute und viel Erfolg, ich bleibe ihr treu.

Vielen Dank für das nette Gespräch!



Herr Santagati auf seinem Balkon

**Gespräch mit Familie Santagati,  
Lettigkautweg, Frankfurt am Main**

**Barbara Bonnkirch:** Wie sind Sie Mitglied bei der Justizbau geworden?

**Herr und Frau Santagati:** Über die Schwägerin. Sie kannte die Justizbau von Freunden, die hier wohnen.

**Barbara Bonnkirch:** Wann war das?

**Herr und Frau Santagati:** Das war vor drei Jahren. Wir kennen jetzt so viele, von denen wir erst im Nachhinein erfahren haben, dass sie auch in der Genossenschaft sind.

**Barbara Bonnkirch:** Was bedeutet es für Sie persönlich, Mitglied in einer Genossenschaft zu sein?

**Herr und Frau Santagati:** Es bedeutet uns Sicherheit, wie in einer großen Familie, wir sind hier gut aufgehoben.

**Barbara Bonnkirch:** Welche Serviceleistungen werden von Ihnen in Anspruch genommen?

**Herr und Frau Santagati:** Einmal haben wir das Servicetelefon in Anspruch genommen und wir lesen regelmäßig die Internetseiten, um zu sehen, was es Neues gibt. Aber ich finde es schade, dass man im Internet die aktuellen Wohnungsangebote nur noch auf Anfrage bekommt. Aber wenn die Angebote nicht da sind, kann man nichts machen, es ist ja kein Geheimnis, dass man in Frankfurt zu solchen Preisen wie hier keine Wohnung findet.

**Barbara Bonnkirch:** Welche Serviceleistungen sind Ihnen bekannt, werden aber nicht in Anspruch genommen?



**Palmengarten, Nähe Ulmenstraße**

Der Palmengarten wurde 1868 vom Handelsgärtner und Gartenarchitekten Heinrich Siesmayer gegründet. Er erwarb die von Herzog Adolph von Nassau angelegte Sammlung exotischer Pflanzen und errichtete auf einem von der Stadt Frankfurt am Main überlassenen Gelände einen Garten mit großem Gesellschaftshaus, dem das Palmenhaus angegliedert war. In der weiteren wechselvollen Geschichte wurde der Palmengarten mehrfach umgestaltet und modernisiert. Heute ist der Palmengarten eines der beliebtesten Freizeitziele für Menschen aus Frankfurt und Umgebung.

**Herr und Frau Santagati:** Wir persönlich haben bisher keine Probleme gehabt und haben deshalb zum Beispiel die Außensprechstunde noch nicht in Anspruch genommen. Aber es gibt ja auch viele ältere Leute, die kürzere Wege bevorzugen. Und die älteren Leute haben ja auch nicht den Umgang mit dem Internet und vielleicht haben sie Berührungsängste beim Nutzen der Servicenummern.

**Doris Penkwitz:** Wie gefällt Ihnen der Neubau in der Homburger Landstraße?

**Herr und Frau Santagati:** Wir haben ihn bisher nur im Prospekt und im Internet gesehen.

**Doris Penkwitz:** Beteiligen Sie sich an der Mitgliederversammlung?

**Herr und Frau Santagati:** Ich gehe hin, manchmal sind sie ein bisschen chaotisch, aber ich finde es gut, dass über alles offen geredet wird, jeder kann seine Meinung sagen. Die ganze Genossenschaft ist präsent, die Hausverwalter sind da und zeigen so Interesse an den Mietern und man hat auch Mitspracherecht.

**Doris Penkwitz:** Welche Dienstleistungen der Genossenschaft müssen zukünftig bereitgestellt werden?

**Herr und Frau Santagati:** Treppenhausreinigung zum Beispiel ist hier kein Thema, jeder hält sich an den Reinigungsplan, und wenn jemand nicht kann, dann übernimmt man auch mal einen Dienst. Klar gibt es immer schwarze Schafe, aber wir rechnen hier nicht Punkt für Punkt auf. Aber in

manchen Häusern sind vielleicht viele ältere Leute, die die Hausreinigung nicht mehr alleine hinbekommen, da wäre sicher ein Treppenhausreinigungsdienst eine gute Idee. Und man könnte die Regenwasserableitung nach draußen umlegen, letztes Jahr war der ganze Keller voll Wasser, da haben wir einen großen Schreck bekommen. Aber das ist natürlich nur, wenn es sehr stark regnet, ansonsten nicht. Sonst sind wir hier sehr glücklich, wir haben alles, was wir brauchen.

**Barbara Bonnkirch:** Was wünschen Sie sich persönlich für Ihre Zukunft bei der Genossenschaft?



**Herr und Frau Santagati:** Dass es weiter so bleibt. Vielleicht könnte es noch mehr Wohnungen für Familien geben, Vierzimmer-Wohnungen sind ja in Frankfurt sehr selten. Wir könnten uns vorstellen, dass die Nachfrage nach solchen oder nach Dreizimmer-Wohnungen groß ist. Es ist schade, dass wir hier im Haus die einzige Familie mit kleinen Kindern sind.

Vielen Dank für das nette Gespräch!



**Gerbermühle, Nähe Georg-Treser-Straße**

Die im 16. Jahrhundert erbaute Gerbermühle liegt direkt am linken Mainufer. Seit Anfang des 20. Jahrhunderts ist sie als Gaststätte ein beliebtes Ausflugsziel. Die Gerbermühle steht aufgrund ihrer literaturgeschichtlichen Bedeutung, die sie infolge der Besuche von Johann Wolfgang von Goethe in den Jahren 1814 und 1815 erlangte, unter Denkmalschutz. Heute ist die ansprechend sanierte Gerbermühle ein Restaurant mit Hotel und wunderschönem Sommergarten.

## Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2009

In dem Geschäftsjahr ist es nach langen Jahren der Konzentration auf die Pflege des Altbestandes gelungen, mit der zur Zukunftssicherung gebotenen Schaffung neuen Wohnraums zu beginnen. Dies geschah durch Dachausbauten im Zusammenhang mit Sanierungsmaßnahmen in unserer Liegenschaft in der Homburger Landstraße in Frankfurt am Main – Eckenheim. So entstanden bislang sechs modern ausgestattete Dachgeschosswohnungen.

Ferner wurden die Anstrengungen fortgesetzt und verstärkt, die vorhandenen Liegenschaften und Wohnungen instand zu halten und zu modernisieren, um die Vermietungsfähigkeit zu erhalten.

In dem Berichtszeitraum fanden 3 Aufsichtsratssitzungen und 4 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand statt. Ergänzend trat der Prüfungsausschuss mehrfach zu Prüfungshandlungen und zur Vorbereitung von Beschlussfassungen zusammen.

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 18. Mai 2010 im Prüfungsausschuss behandelt worden. Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Vorstandes sind in der gemeinsamen Sitzung vom 26. Mai 2010 im Anschluss an die Schlussbesprechung mit dem Prüfer des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.

erörtert worden. Die in der Bilanz aufgeführten Ansätze stimmen mit den übergebenen EDV-Ausdrucken vom 22.04.2010 (Buchhaltung) überein.

Der Aufsichtsrat billigt die Ausführungen in dem Lagebericht des Vorstandes. Er empfiehlt gemeinsam mit dem Vorstand, die Ausschüttung einer Dividende von 2 % aus dem Bilanzgewinn zu beschließen. Die nur hälftige Ausschöpfung des durch § 36 Absatz 2 der Satzung vorgegebenen Rahmens soll zur Stärkung der Bauerneuerungsrücklage beitragen und damit zusätzliche Spielräume für zukünftige Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im 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. Dieser liegt nach dem derzeitigen Zinsniveau weit unter 2 %.

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

Frankfurt am Main, 26. Mai 2010



**Klaus Radke**  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

### I. Gesamtwirtschaftliche Lage der Bundesrepublik Deutschland

Das Jahr 2009 war weltwirtschaftlich durch eine starke Rezession gekennzeichnet. Ausgelöst durch eine internationale Krise auf den Finanzmärkten war eine beispiellose Talfahrt der weltwirtschaftlichen Produktion gegeben. Dabei konnte ein Zusammenbruch des globalen Finanzsystems durch aufwändige Rettungsprogramme der Regierungen und Zentralbanken zwar verhindert werden, aber der globale Einbruch der Konjunktur ließ sich nicht abwenden.

Obwohl zum Ende des Jahres 2009 der Tiefpunkt der schwersten weltwirtschaftlichen Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg überschritten wurde und vieles auf eine konjunkturelle Erholung hindeutet, ist mit einem baldigen Ende der Finanzkrise dennoch nicht zu rechnen. Der Abschwung schlägt erfahrungsgemäß bei den Banken erst mit zeitlicher Verzögerung durch. Vielen Geldinstituten drohen neue Kreditausfälle. Dieses dadurch, dass voraussichtlich in 2010 deutlich mehr Firmen- und Privatinsolvenzen angemeldet werden. Nach einer Schätzung des Internationalen Währungsfonds betragen die bisherigen Verluste aus Kreditausfällen rund vier Billionen Dollar.

Eine Beeinträchtigung des weltwirtschaftlichen Aufschwungs wird insbesondere von dem mit der wirtschaftlichen Erholung meist einhergehenden Anstieg der Energiepreise erwartet. Ebenfalls droht Gefahr durch nicht auszuschließende Staatsbankrotte.

Im Euro-Raum sind auch langjährige EU-Mitgliedsstaaten wie Griechenland, Portugal und auch

Spanien von Staatsbankrotten bedroht. Viele Experten sehen bereits hier eine neue Blase, die schneller platzen könnte, als uns allen lieb ist. Sollten sich diese Befürchtungen auch nur in Teilen bewahrheiten, hätte dies gravierende Auswirkungen für die wirtschaftliche Entwicklung, die Inflation und auch die politische Stabilität.

Insgesamt wird für den Euro-Raum für das Jahr 2010 eine konjunkturelle Erholung prognostiziert. Das europäische Bruttoinlandsprodukt (BIP) soll nach Einschätzung der EU-Kommission um 0,7 % steigen. Dieses wäre nach dem negativen Ergebnis von - 3,9 % in 2009 zumindest ein Licht am Horizont. Betrüblich dabei ist jedoch die Erwartung der weiter zunehmenden Arbeitslosenquote, die von 9,2 % (2009) auf 10,5 % (2010) zu steigen droht. Dies hätte für die Staaten weitergehende Ausgaben für das Sozialsystem zur Folge, welche durch Kreditaufnahmen kompensiert werden müssten. Ein Teufelskreis, eine Spirale, die unbedingt in 2010 durchbrochen werden muss.

Im Jahr 2009 schrumpfte die deutsche Wirtschaft erstmals seit sechs Jahren wieder. Der Rückgang bedeutet die mit Abstand tiefste Rezession der Nachkriegszeit. Der drastische wirtschaftliche Einbruch fand dabei hauptsächlich im Winterhalbjahr 2008/2009 statt.

Der stärkste negative Impuls ging 2009 vom Außenhandel aus. Erstmals seit 1993 wurden aus Deutschland weniger Waren und Dienstleistungen exportiert als in den Vorjahren. In der zweiten Jahreshälfte 2009 hat sich die Konjunktur stabilisiert, dieses jedoch auf deutlich reduziertem Produktionsniveau. Hierbei ist die eingetretene Stabilisierung auf die massiven wirtschaftspolitischen Investitionen seit Herbst

2008 zurückzuführen. So stieg ab dem 2. Quartal 2009 das BIP wieder etwas an. Dabei kamen die maßgeblichen Impulse von der privaten Konsumnachfrage, die jedoch staatlich gefördert waren (zum Beispiel durch die Abwrackprämie) und von der relativ stabil gebliebenen Lage auf dem Arbeitsmarkt, der durch geeignete Maßnahmen, wie Kurzarbeit statt Entlassungen, reagiert hat.

Mit einem nachhaltigen Aufschwung wird jedoch nicht zu rechnen sein. Erhebliche Bremskräfte, wie zum Beispiel steigende Energie- oder Finanzierungskosten, werden sich bemerkbar machen. Ebenso ist in 2010 eine Verschärfung des Arbeitsplatzabbaus zu erwarten, was zusätzlich den Aufschwung abmildern wird.

Die Rezession hat zunächst noch nicht auf den Arbeitsmarkt durchgeschlagen. Ausschlaggebend hierfür dürfte der flexible Rückgriff auf den Abbau von Arbeitszeitkonten und auf die Kurzarbeitinstrumente sein. Insofern wurde vorrangig das Arbeitsvolumen an die gesamte Kapazitätsauslastung angeglichen. Nach Angaben des IZA (Forschungsinstitut zur Zukunft der Arbeit) geht den Deutschen die Arbeit aber nicht aus. In Stunden ausgedrückt wird heute in Deutschland genauso viel gearbeitet wie vor 10 Jahren. Da sich allerdings die Zahl der Erwerbstätigen seit 1998 stark erhöht hat, ist die durchschnittliche jährliche Arbeitszeit von damals 1.500 auf 1.430 Stunden, also rund 60 Tage, im Jahr 2008 gesunken.

Im Dezember 2009 waren 3,276 Mio. Arbeitnehmer arbeitslos (Vorjahr 3,102 Mio.). Das entspricht einer Arbeitslosenquote von 7,8 % (Vorjahr 7,4 %). Es gab gegenüber dem Vorjahr 0,3 % weniger Erwerbstätige im Jahresdurchschnitt. Die Zahl der Erwerbstätigen lag bei 40,416 Mio. Menschen.

Im Verlauf des Jahres 2009 waren teilweise erhebliche Senkungen des Zinsniveaus zu verzeichnen. Die Verringerung der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften machte von Oktober 2008 zu Oktober 2009 rund einen Prozentpunkt aus. Zu beachten ist aber, dass das Volumen der Kreditvergabe an nichtfinanzielle Unternehmen stark rückläufig war. Hierbei kann jedoch noch nicht von einer Kreditklemme die Rede sein, da dieses Gebaren noch auf die aktuellen konjunkturellen Einflüsse zurückgeführt wird.

Für 2010 wird jedoch mit einer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen gerechnet. Dafür spricht, dass bei den Banken noch erheblicher Abschreibungsbedarf für Risikopapiere und Unternehmenskredite besteht. Dadurch bedingt sind weitere Eigenkapitalverluste absehbar und dies führt zu höheren Ausfallwahrscheinlichkeiten und zu restriktiveren Kreditvergaben. Heute kann die Wirtschaft nur hoffen, dass die Finanzierungsinstitute aus den Erfahrungen gelernt haben und sich ihrer Verantwortung für die Marktwirtschaft bewusst sind.

In Deutschland reagierte die Politik mit expansiven fiskalpolitischen Maßnahmen auf die Krise. Die ehemalige Bundesregierung hat zur Stützung der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage zwei Konjunkturpakete mit einem Umfang von 84 Milliarden Euro für die Jahre 2009 und 2010 auf den Weg gebracht. Die neue Bundesregierung hat mit dem Wachstumsbeschleunigungsgesetz sowie weiteren Ausgabenerhöhungen (unter Zuhilfenahme der Rekordverschuldung von über 80 Mrd. Euro für 2010) die expansive Finanzpolitik fortgesetzt.



**Goetheturm**, Nähe Lettigkautweg, Dielmannstraße, Steinhausenstraße

Mit 43 Metern ist der Goetheturm am nördlichen Rand des Frankfurter Stadtwalds in Sachsenhausen einer der höchsten hölzernen Aussichtstürme Deutschlands. Nach dem Aufstieg der 196 Stufen hat man eine herrliche Aussicht auf den Frankfurter Grüngürtel, die Skyline – und bei schönem Wetter auch auf das ganze Rhein-Main-Gebiet. Der Goetheturm liegt in einem fast 3 Hektar großen Waldspielpark, der mit verschiedenen Attraktionen Kinderherzen höher schlagen lässt.

Ob die Maßnahmen zur Wachstumsbeschleunigung bei den Unternehmen ausreichend bzw. geeignet sind, muss zumindest bei einigen Maßnahmen (zum Beispiel Steuersenkung für das Übernachtungsgewerbe) kritisch hinterfragt werden. So wäre es sinnvoller, zum Beispiel dem Wohnungsbau verstärkt Sanierungsmittel zuzuweisen.

Parallel wird der Konsolidierungsbedarf der öffentlichen Haushalte immer dringlicher, was sich vor allem in der desaströsen Finanzsituation der Kommunen zeigt. Diese könnte sich auch schon bald negativ auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung auswirken. Wie wichtig der staatliche Konsum ist, zeigte das Jahr 2009. Ohne diese Konsumausgaben wäre die Rezession der deutschen Wirtschaft noch viel verheerender gewesen.

In dem gesamten Umfeld des wirtschaftlichen Strebens weisen die konjunkturellen Aussichten für Deutschland auf eine zögerliche Erholung der Wirtschaftslage hin. Im Jahr 2010 wird nach den derzeitigen Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute und der Bundesregierung mit einer Zunahme des BIP um 1,5 % gerechnet. Die Erholung der Konjunktur ist dabei noch von einer fraglichen Dynamik geprägt. Insbesondere muss beachtet werden, dass der neuerliche Anstieg der Produktion zum Teil ein Spiegelbild des außergewöhnlich schweren Einbruchs ist und von einem relativ niedrigen Niveau ausgeht. Heute steht fest, dass die deutsche Wirtschaft vier Jahre mit der prognostizierten Rate von 1,5 % wachsen müsste, um dann im Jahr 2014 wieder das reale BIP-Niveau des Jahres 2008 zu erreichen.

Bereits in den vorangegangenen Jahren haben wir in den Geschäftsberichten die Notwendigkeit

des gemeinsamen Handelns aller Beteiligten angemahnt. Durch die Krise ist diese Notwendigkeit gerade im Hinblick auf die zukünftigen Generationen noch aktueller geworden. Wir, das sind die Politik, die Unternehmen, die Interessenverbände und die privaten Haushalte, sind aufgefordert Modelle im Sinne einer Nachhaltigkeit zu entwickeln, die den Fortbestand der sozialen Marktwirtschaft und damit verbunden des Generationsvertrages sichern.

## **II. Branchenentwicklung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft**

Die Immobilienwirtschaft stellt heute einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Nach einer Studie des Gesamtverbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (GdW) zählen 707.000 Unternehmen mit 3,8 Millionen Erwerbstätigen zur Immobilienwirtschaft. Der Umsatz der Branche beläuft sich auf 384 Milliarden Euro. Damit vereinigt die Immobilienwirtschaft 23 % aller Unternehmen, 10 % aller Erwerbstätigen und 8 % aller Umsätze der bundesdeutschen Unternehmen.

Der wertmäßige Bestand an Hoch- und Tiefbauten sowie die dazugehörigen Grundstücke bilden eine weitere maßgebliche Größe zur Bestimmung der gesamtwirtschaftlichen Bedeutung der Branche. Immobilien verkörpern weit mehr als 80 % des gesamtwirtschaftlichen Anlagevermögens. Dabei repräsentieren die rund 40 Millionen Wohnungen den größten Kapitalposten. Insgesamt 51 % des gesamtwirtschaftlichen Kapitalstocks waren zu Beginn des Jahres 2008 in Wohnungen gebunden, welches bei einer Bewertung zu Wiederbeschaffungspreisen einem Nettoanlagevermögen von zirka 3.932 Milliarden



**Hochschule Sankt Georgen**, Nähe Georg-Treser-Straße

Die Philosophisch-Theologische Hochschule Sankt Georgen ist eine kirchlich und staatlich anerkannte wissenschaftliche Hochschule. Sie dient der Forschung und Lehre im Gesamtbereich der theologischen Wissenschaft einschließlich der zu ihr hinführenden oder für sie bedeutsamen philosophischen, natur- und humanwissenschaftlichen Disziplinen. Die Trägerschaft der 1926 gegründeten Hochschule liegt bei der Deutschen Provinz der Jesuiten mit Sitz in München.

Euro entspricht. Die Bruttowertschöpfung der gesamten Immobilienwirtschaft, inklusive der Bauwirtschaft und sonstiger Immobiliendienstleistungen, beträgt über 390 Milliarden Euro bzw. mehr als 19 %. Somit hat die Immobilienwirtschaft eine höhere Bedeutung als zum Beispiel der Fahrzeug- oder Maschinenbau. Diese enorme Leistung müsste in der Öffentlichkeit mehr beachtet und damit verbunden auch fokussiert werden.

Auswirkungen der Rezession waren in 2009 auch im Bauhauptgewerbe gegeben. Nach vorläufigen Berechnungen sind die Umsätze 2009 gegenüber 2008 um 4,7 % auf 81,6 Milliarden Euro zurückgegangen. Während die Umsätze im Wohnungsbau um 5,1 % und im Wirtschaftsbau um 12,1 % sanken, wurde im öffentlichen Bau ein Zuwachs von 5,4 % erreicht. Für 2010 wird bestenfalls mit einer Stagnation oder einem nur geringen Umsatzwachstum gerechnet. Auch die Zahl der Beschäftigten in diesem Gewerbe war erstmals unter 700.000 gesunken, sie wurden mit 689.000 geschätzt.

Im Jahr 2009 bekamen die Wohnungsbauinvestitionen insgesamt einen leichten Dämpfer. Im Jahresdurchschnitt sind diese um 0,8 % gesunken. Neben den Neubauinvestitionen waren erstmals auch die Bestandsinvestitionen, die in den vergangenen drei Jahren kontinuierlich gewachsen waren, rückläufig. Von Januar bis Oktober 2009 wurde in Deutschland der Bau von 145.262 Wohnungen (einschließlich der Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 1,8 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Von den insgesamt genehmigten Wohnungen betrafen 129.091 Neubauwohnungen, was in etwa die Anzahl des Vorjahreszeitraums entspricht.

Schätzungen führender Wirtschaftsinstitute zufolge dürften die Wohnungsbauinvestitionen in den nächsten Jahren nur moderat steigen. Dieses ist auf die Faktoren Rezession und Änderung der wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen zurückzuführen. Hierbei sind vor allem für unsere Branche relevant:

- die Novelle der Energieeinsparungsverordnung,
- die Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes,
- das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz und
- die Novelle der Heizkostenverordnung.

Der Bedarf nach verstärktem Wohnungsneubau konzentriert sich aber nur auf einige Wachstumsregionen. Zumindest dort und vor allem in Ballungsräumen wird damit ein Wohnungsmangel in absehbarer Zeit immer wahrscheinlicher. Insofern ist eine Anregung des Neubaus und auch der Bestandserhaltung in solchen Gebieten dringend geboten. Auch gerade mit Blick auf die demografische Entwicklung ist die Politik mehr denn je gefordert. So beträgt die Lebenserwartung für Neugeborene bereits heute 77,2 Jahre.

Am Immobilienmarkt gab es keine neuen großen Paketverkäufe. Gegenüber 2008 konnten sich die Immobilienaktien leicht erholen. Der DIMAX stieg bis zum Jahresende 2009 um rund 17 % gegenüber dem Endstand 2008. Insgesamt besitzt Deutschland einen großen und gut funktionierenden Mietwohnungsmarkt. Im Gegensatz zu anderen Ländern der EU gibt es hier neben den staatlich geförderten Sozialwohnungen ausreichend qualitativ hochwertige Mietwohnungen öffentlicher und privater Anbieter, die auch für Haushalte der Mittelschicht attraktiv sind. Dieses trägt wesentlich zur Stabilität des Immobilienmarktes bei.

Die Nettokaltmieten (= Miete ohne Betriebskosten und Haushaltsenergie) sind in den letzten Jahren in Deutschland geringer gestiegen als die Verbraucherpreise insgesamt. Die Entwicklung der Nettokaltmieten (+ 1,3 %) lag zum fünften Mal in Folge deutlich unterhalb der allgemeinen Inflationsrate (+ 2,6 %). So stiegen zum Beispiel die Preise für Gemüse von 2005 bis 2008 um fast 19 %.

Die verhaltene Mietpreisentwicklung verengt die Investitionsspielräume der Wohnungswirtschaft. Mittelfristig drohen hierdurch Verzögerungen etwa bei energetischen und altengerechten Modernisierungen. Zudem entsteht dadurch auch eine konkrete Gefährdung von Arbeitsplätzen im Handwerk und im Baugewerbe. Vor dem Hintergrund des teilweise drastischen Anstiegs der Energiekosten sind die Mieterhöhungsspielräume der Unternehmen zusätzlich eingeschränkt. Somit sind die geringen Steigerungen der Nettokaltmiete nur auf den ersten Blick vorteilhaft für die Mieter. Mittelfristig trifft sie die geschwächte Investitionskraft der Wohnungsunternehmen in vielfältiger Hinsicht.

Die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt betragen ausweislich der GdW-Jahresstatistik im Dezember 2008 4,62 Euro pro qm, davon in den alten Bundesländern 4,72 Euro pro qm und in den neuen Bundesländern 4,45 Euro pro qm. Die durchschnittlichen Ausgaben eines Haushaltes für Miete, Wohnen, Heizung und Strom betragen 693,00 Euro im Monat. Der Verbraucherpreisindex 04 (Wohnungsmiete, Wasser, Strom und andere Brennstoffe) ist nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2009 um 0,4 % angestiegen, nachdem im Vorjahr noch ein Anstieg von 3,4 % ausgewiesen worden war.

Regional zeigt sich ein deutliches Gefälle bei den Mieten. Gerade in wachsenden Metropolen und Regionen wie München, Rhein-Main, Rhein-Neckar und Hamburg besteht ein besonderes Mietpreinsniveau. Hier liegen die monatlichen Ausgaben der Haushalte für das Wohnen meist höher, auch wenn Wohnungen im mittleren Mietpreinsniveau ausreichend angeboten werden. Umso wichtiger ist, dass die Wohnungswirtschaft auch andere neue Geschäftsfelder rund ums Wohnen besetzt und anbietet, um gegenüber der „eigenen“ Konkurrenz am Markt bestehen zu können.

Die Angebots- und Nachfragesituation in unserer Region Rhein-Main, in der unsere Genossenschaft ausschließlich tätig ist, war im abgelaufenen Geschäftsjahr ausgewogen. Während im unteren Preissegment ein Nachfrageüberhang gegeben war, ist im höheren Preissegment ein Angebotsüberhang zu verzeichnen gewesen. Das mittlere Preissegment galt als ausgeglichen.

Die Entwicklung der Mietpreise in frei finanzierten Wohnungen war bei der Neuvermietung eher rückläufig. Hierzu trug insbesondere der für 2009 gültige Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main bei. Die Auswirkungen sind, dass die Investitionskraft mindestens mittelfristig vermindert wird und auch enorme Kraftanstrengungen für die laufende Instandhaltung nötig sind.

Die Miete für preisgebundenen Wohnraum hinkt der wirtschaftlichen Entwicklung hinterher. Die gesetzlichen Erhöhungsspielräume reichen nicht aus, um die Vorgaben der Politik umzusetzen. Hinzu kamen in 2009 jedoch wieder erhebliche Steigerungen der Betriebskosten, insbesondere der Energieversorgung und der öffentlichen Gebühren, die das Wohnen in unserer Region weiter verteuerten.



**Sinai-Park**, Nähe Eckenheimer Landstraße, Kurzröderstraße

Der auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei gestaltete Sinai-Park ist eine Freizeiteinrichtung mit mehreren Spielplätzen. Im südöstlichen Teil dieses Parks liegt die unter Naturschutz stehende sogenannte Sinai-Wildnis, ein wildbewachsenes, circa ein Hektar großes Gelände, das nur von schmalen Pfaden durchzogen wird. Mit dem Klirmsch-Park auf der gegenüberliegenden Seite der Eschersheimer Landstraße bildet der Sinai-Park einen Grüngürtel, der sich bis nach Ginnheim zieht.

An unseren Standorten in Frankfurt am Main und Weiterstadt war die Wohnungsmarktsituation ausgeglichen. Aber auch hier, obwohl räumlich nicht weit auseinander, gab es Unterschiede bei den nachgefragten Wohnungstypen. Und hierbei war nicht nur die Wohnungsgröße, sondern auch der Wohnungsstandard ausschlaggebend. Modernisierte Wohnungen erhöhen eindeutig die Vermietungsfähigkeit. Daher werden unsere Anstrengungen, weiterhin die Sanierung freigegebenem Wohnraums durchzuführen, Vorrang haben. Hierzu gehörten und gehören auch Großsanierungen von Wohnhäusern und -blöcken bzw. Quartieren.

Aber anders als in früheren Jahren hat die Bundesregierung der Wohnungswirtschaft und somit auch uns, mit den verschärften Energiesparvorgaben zum Klimaschutz in erheblichen Umfang zusätzliche Investitionen in der Bestandsmodernisierung aufgebürdet. Gleichzeitig bleibt die Finanzierungssituation für viele Wohnungsunternehmen durch die Folgen der Kapitalmarktkrise angespannt. Banken schrauben die Beleihungswerte für Immobilien zurück und die Zinssätze für Kredite entsprechend hinauf. Nur bonitätsstarke Gesellschaften und Genossenschaften mit geringerem Fremdfinanzierungsbedarf gelangen derzeit zu guten Konditionen an Darlehen. Bei Finanzierungen von 60 % erhalten die Unternehmen attraktive Zinskonditionen. Deutliche Zinsaufschläge erfolgen bereits bei einer Finanzierung zwischen 60 und 80 % und jenseits der 80 % Grenze sind Finanzierungen derzeit quasi nicht darstellbar. Somit ist ein doppelter negativer Effekt, zum Einen Erhöhung der Refinanzierungskonditionen und zum Anderen Verringerung der Verkehrswerte, für die Wohnungsunternehmen gegeben. Allerdings haben regionale Wohnungs-

unternehmen mit einem engeren Kontakt zu ihren Banken vor Ort gute Chancen, die verschärften Kreditbedingungen abzumildern.

Bei alle dem muss insgesamt gewährleistet sein, dass in die nachhaltige Entwicklung der Wohnungsbestände investiert werden kann. Nur so und mit einer Ausgewogenheit des Leistungsspektrums ist ein weiterhin kontinuierliches und gesundes Wachstum aller und auch unserer Genossenschaft gesichert.

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

Die Satzung, hier insbesondere der Unternehmenszweck, gibt die Vorgaben für das wirtschaftliche Handeln der Justizbau Genossenschaft. Demnach war die Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr weiterhin durch vielfältige Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsnotwendigkeiten hauptsächlich bestimmt. Aber auch der Neubau von Wohnungen auf niedrigem Niveau wurde betrieben. Mit diesen Tätigkeiten konnte für 2009 so die Vermietungswürdig- und -fähigkeit für den Gesamtbestand sichergestellt werden. Ob durch die Einschränkungen der Satzung das notwendige Wachstum für die Justizbau Genossenschaft auf Dauer gewährleistet ist, bleibt jedoch fraglich. Wachstum benötigt jede Volkswirtschaft, somit auch jedes Unternehmen. Wachstum bedeutet Entwicklungschancen, Umsatzsicherung und vor allem Nachhaltigkeit für die nächsten Generationen.

Aber auch die besondere wirtschaftliche Lage, insbesondere auf den Finanzmärkten, hat Einfluss auf das Tagesgeschäft gehabt. Besonders bei der erforderlichen Prolongation von auslaufenden

Zinsvereinbarungen mussten vielfältige Belange beachtet und bearbeitet werden. Ebenfalls hat der Gesetzgeber durch Änderungen und Neuregelungen „Mehrarbeit“ vorgegeben. Die Rahmenbedingungen erhöhen nicht nur zwangsläufig den Verwaltungs- und Personalaufwand, sondern hemmen die Investitionen auf Dauer, da die Grenzen der Wirtschaftlichkeit für die Wohnungsunternehmen insbesondere durch die neue Energieeinsparungsverordnung nunmehr überschritten sind. Für unsere Genossenschaft muss dies ein Ansporn sein, die Selbstverwaltung zum Wohle der Gemeinschaft zukunftsweisend aufzustellen.

Hierbei muss allen Beteiligten klar sein, dass der Versuch, Einzelinteressen durchzusetzen dem genossenschaftlichen Gedanken schaden kann und somit nicht vorgehen darf. Bei allem wirtschaftlichen Streben widmen wir uns zwar auch diesen Einzelbedürfnissen, dies aber nur im Interesse der Gemeinschaft. Nur so ist die Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit der Justizbau Genossenschaft gewährleistet.

Aufsichtsrat und Vorstand waren sich im Geschäftsjahr ihrer Verantwortung bewusst. Sie haben in gemeinsamen Sitzungen alle erforderlichen Themen erörtert und alle notwendigen Beschlüsse zum Fortbestand der Justizbau Genossenschaft gefasst. Den Gremien ist in seiner Arbeit bekannt, dass nur durch eine vertrauensvolle Zusammenarbeit und einem ständigen Austausch das wirtschaftliche Streben zum Wohle der Justizbau Genossenschaft und damit verbunden aller Mitglieder gewährleistet sein kann. Dieser Verantwortung haben wir uns im Berichtszeitraum gestellt und werden dies auch weiterhin in einer objektiven und sachlichen Art und Weise fortführen.

Der von der Genossenschaft bewirtschaftete Wohnungsbestand umfasst durch Wohnungs- und Nutzungsveränderungen nunmehr:

- 140 Gebäude,
- 1.427 Wohnungen,
- 154 Garagen/überdachte Stellplätze,
- 185 Tiefgarageneinstellplätze,
- 459 Kfz. Abstellplätze,
- 16 Kfz-Hubstellplätze und
- 7 sonstige Mieteinheiten.

Hierbei zeigt sich folgende Größengliederung unserer Wohneinheiten:

Wohnfläche	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche insgesamt
bis 39 qm	31	805,41 qm
von 39 bis 48 qm	98	4.469,83 qm
von 48 bis 65 qm	424	24.111,33 qm
von 65 bis 75 qm	354	24.844,62 qm
von 75 bis 90 qm	292	23.644,79 qm
über 90 qm	228	22.736,58 qm
<b>Gesamt</b>	<b>1.427</b>	<b>100.612,56 qm</b>

Der öffentlichen Belegbindung unterliegen 570 Wohnungen (= 39,9 % des Wohnungsbestandes). Im Durchschnitt beträgt die Wohnfläche je Wohnung 70,51 qm.

Die Bilanzsumme im Geschäftsjahr beträgt 63.047.061,83 Euro. Das Gesamtvermögen hat sich um 0,7 % erhöht. Die Erhöhung geht einher mit der Bautätigkeit, die die notwendigen Abschreibungen weiterhin übersteigt, und der unfertigen Leistungen, die auf Basis der erhöhten umlagefähigen Betriebskosten zu verzeichnen waren.

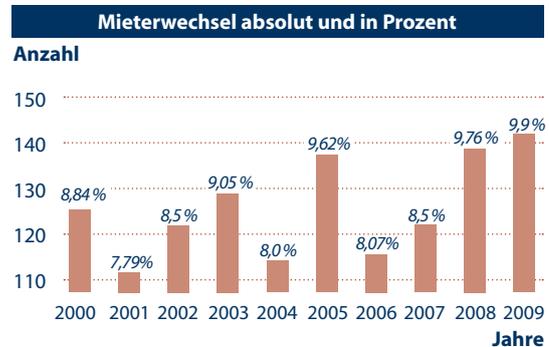
Der Bilanzgewinn beträgt:

	Euro
<i>Jahresüberschuss 2009</i>	84.443,67
<i>Einstellung in die gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage</i>	9.000,00
<b>Bilanzgewinn 2009</b>	<b>75.443,67</b>

Aufgrund des engen Unternehmenszwecks können die Umsatzerlöse nur aus der Hausbewirtschaftung erzielt werden. Aus der Bewirtschaftung des eigenen Bestandes wurden 8,649 Mio. Euro Erlöst. Hierbei betrug die Kaltmiete 6,299 Mio. Euro.

Durch diesen Erlös wurde eine durchschnittliche Miete von 5,22 Euro (im Vorjahr 5,06 Euro) pro qm Wohnfläche und Monat erhoben. Diese Miete liegt zwar über dem gesamtdeutschen Durchschnitt, ist aber bezogen auf das Rhein-Main-Gebiet im mittleren Preissegment. Weiterhin kann hieraus unser genossenschaftlicher Auftrag nach preiswerter Wohnraumversorgung für die Mitglieder abgeleitet werden. Grundsätzlich erfolgen Mietpreisanpassungen auf Basis gesetzlicher Vorschriften und aufgrund von unternehmerischen Erfordernissen. Der Mietpreis des regionalen Marktes auf Basis des Mietspiegels der Stadt Frankfurt am Main für den freien Wohnungsbestand ist auf die Mietdauer gesehen wesentlich höher.

Seit Jahren stellt die hohe Fluktuation eine besondere Herausforderung dar.



Somit bestand für 2009 weiterhin ein erhöhter Bedarf an Wiederherstellungsaufwand für freie ältere Wohnungen. Die Wiederherstellung umfasst dabei folgende Gewerke:

- Elektro,
- Heizung/Sanitär,
- Fliesenleger,
- Schreiner,
- Bodenleger,
- Maler/Tapezierer,
- Antennenanlage und
- optional Maurer.

Innerhalb der Gewerke sind notwendige Ausstattungsmerkmale enthalten, die eine unbedingte Voraussetzung für die Schaffung des vermietungsfähigen und –würdigen Wohnraums, die auch eine unabdingbare Voraussetzung für die Vermietungsakquise sind, enthalten. Künftig müssen wir davon ausgehen, dass freie Wohnungen, die nicht saniert werden können, zunehmend zu Leerständen führen werden. Leerstände von Wohnungen in 2009 waren nur bei Wohnungen, die saniert werden mussten in der Bauphase gegeben. Ein „echter“ Leerstand ist nicht zu verzeichnen.

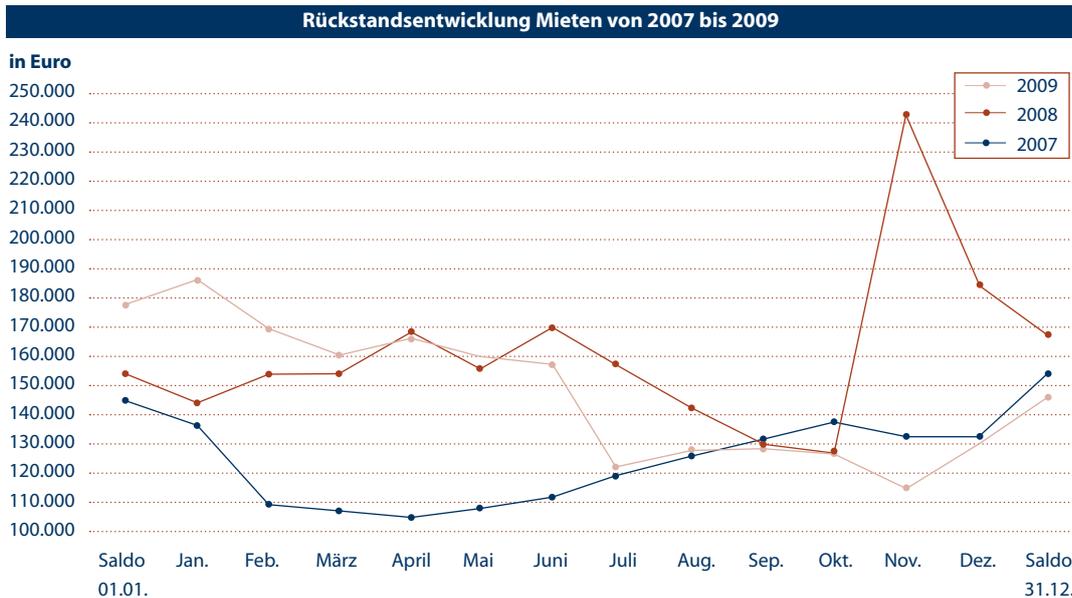


**Mainufer**, Nähe Lettigkautweg, Dielmannstraße, Steinhausenstraße

Herrliche Grünanlagen, markante Brücken und seine schöne Promenade prägen das Frankfurter Mainufer. Hier kann man joggen, Fahrrad fahren und wunderschön spazieren gehen, mit Aussicht auf die beeindruckende Frankfurter Skyline. Auch kulturell hat das Mainufer einiges zu bieten. Mit seinen zahlreichen Museen zählt es zu den bedeutendsten Museumsstandorten in Europa.

Die deutsche Wirtschaft war in 2009 von der Rezession bestimmt. Reale Einkommenssteigerungen für Arbeitnehmer, Rentner etc. fanden nicht statt. Die Ausgabenpolitik der privaten Haushalte hat sich in 2009 gewandelt. Gaben die Deutschen für Freizeit, Unterhaltung und Kultur im Jahr 2008 noch rund 14 % mehr aus als noch im Jahr 2000, so stagnierte diese Quote im Jahr 2009. Dadurch bedingt ist die Bewertung der Forderungen besonders zu beachten. Die Erlöschmälerungen von 150,2 T€, die Forderungsausfälle von 27,9 T€ und die Kosten für Miet- und Räumungsklagen von 0,1 T€ betragen zusammen rund 2,06 % (Vorjahr 2,65 %) der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Die nachstehende Graphik zeigt das stetige Bemühen, die rückständigen Mieten auf einem niedrigen Niveau zu halten.

Der Einstieg in den Neubau von Wohnungen wurde auf niedrigem Niveau vollzogen. Hierbei waren in 2009 sechs Wohneinheiten durch einen Dachausbau im Bau. Die Fertigstellung ist mittlerweile erfolgt. Im Rahmen der Vermietungsakquise wurden die Wohnungen erst den Mitgliedern und danach auf dem freien Markt angeboten. Nach heutigem Sachstand sind fünf Wohnungen vermietet und die letzte Vermietung steht vor dem Abschluss. Weiterer Neubau von Wohnungen ist angedacht. Eine Realisierung ist hierbei abhängig von der Wirtschaftlichkeit der einzelnen Maßnahme.



**Historisches Rathaus, Nähe Wilhelmshöher Straße**

Das 1542 erbaute Seckbacher Rathaus ist ein wunderbares Fachwerkhäus im Renaissancestil. Seine einstige Funktion hat es seit der vollzogenen Eingemeindung zu Frankfurt verloren. Heute wird es als Bürgerhaus genutzt. Das Seckbacher Rathaus steht Gruppen von Bürgern wie zum Beispiel Vereinen, Parteien, Schulen und für Familienfeiern zur Verfügung. Standesamtliche Trauungen bzw. das Begründen von Lebenspartnerschaften sind ebenfalls möglich. Damit knüpft man seit 1998 wieder an die historisch belegten Optionen des Rathauses an.

Die Sanierungsmaßnahme der Homburger Landstraße 125 bis 129 in Frankfurt am Main im zweiten Bauabschnitt wurde bis auf die Restarbeiten im Außenbereich fertig gestellt. Derzeit finden diese Außenarbeiten statt, so dass die Fertigstellung demnächst erfolgt. Weitergehende notwendige Sanierungsmaßnahmen für den übrigen Bestand werden der Zeit erhoben. Für 2010 ist keine Maßnahme geplant; in 2011 soll nach der Überprüfung der Prioritätenliste die nächste notwendige Sanierungsmaßnahme erfolgen. Alle Beteiligten werden sodann rechtzeitig informiert und involviert.

wurden für den Alltag aufgearbeitet bzw. umgesetzt. Das maßgebliche Handeln bleibt durch den genossenschaftlichen Gedanken und den Satzungszweck bestimmt. Wir sind im Sinne des Leitbildes, das im Wesentlichen die Kundenorientierung beinhaltet, aufgestellt. In diesem Zusammenhang dankt der Vorstand den Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die im Berichtsjahr erbrachten Leistungen.

Die Altersstruktur des Häuserbestandes ist folgende:

Baujahr	Häuserbestand
1948 bis 1950	8
1951 bis 1954	25
<i>davon vollkommen saniert</i>	11
1955 bis 1959	28
<i>davon vollkommen saniert</i>	5
1960 bis 1964	23
1965 bis 1969	8
<i>davon vollkommen saniert</i>	4
1970 bis 1974	5
1975 bis 1979	2
1980 bis 1984	16
<i>davon vollkommen saniert</i>	7
1985 bis 1989	15
1990 bis 1994	2
1995 bis heute	8

Hieraus lässt sich die absolute Notwendigkeit weiterer Sanierungsmaßnahmen ableiten und erkennen.

Die Verwaltung hat sich allen Erfordernissen gestellt. Die Anforderungen aus der Politik, der Wirtschaft und vor allem aus der Satzung und damit verbunden jedes einzelnen Mitgliedes

## IV. Wirtschaftliche Lage der Justizbau Genossenschaft

### 1) Die Vermögenslage

Die Bilanzstruktur hat sich wie folgt entwickelt:

	2009		2008		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Vermögensstruktur</b>						
Anlagevermögen	59.604,0	94,5	59.293,8	94,8	310,2	0,5
Umlaufvermögen	3.441,8	5,5	3.284,7	5,2	157,1	4,8
Rechnungsabgrenzungsposten	1,3	0,0	0,3	0,0	1,0	333,3
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>63.047,1</b>	<b>100,0</b>	<b>62.578,8</b>	<b>100,0</b>	<b>468,3</b>	<b>0,7</b>
Fremdmittel	50.335,0		49.926,6		408,4	0,8
<b>Reinvermögen</b>	<b>12.712,1</b>		<b>12.652,2</b>		<b>59,9</b>	<b>0,5</b>
Reinvermögen am Jahresanfang	12.652,2		12.386,9			
Vermögenszu-/abnahme	59,9	0,5	265,3			

	2009		2008		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Kapitalstruktur</b>						
Geschäftsguthaben	3.390,2		3.353,0		37,2	1,1
Rücklagen	9.246,4		9.065,8		180,6	2,0
Bilanzgewinn	75,5		233,5		-158,0	-67,7
<b>Eigenkapital</b>	<b>12.712,1</b>	<b>20,2</b>	<b>12.652,3</b>	<b>20,2</b>	<b>59,8</b>	<b>0,5</b>
Rückstellungen	200,8	0,3	336,6	0,5	-135,8	-40,3
Dauerverbindlichkeiten	46.528,6	73,8	46.034,0	73,6	494,6	1,1
Andere Verbindlichkeiten	3.605,6	5,7	3.555,9	5,7	49,7	1,4
Verbindlichkeiten	50.134,2	79,5	49.589,9	79,2	544,3	1,1
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	./.
<b>Gesamtkapital</b>	<b>63.047,1</b>	<b>100,0</b>	<b>62.578,8</b>	<b>100,0</b>	<b>468,3</b>	<b>0,7</b>



**Fressgass, Nähe Ulmenstraße**

Eigentlich heißt der Straßenabschnitt zwischen Opernplatz und Börsenstraße „Große Bockenheimer Straße“, doch für die Einheimischen ist diese Fußgängerzone stets die „Fressgass“. Denn hier sind Frankfurts kulinarische Versuchungen mit Restaurants und Feinkostläden besonders groß. Besondere Highlights sind das jährliche Fressgass-Fest im Juni und der jährliche Rheingauer Weinmarkt im August. Beide Veranstaltungen gehören zu den beliebtesten Festen Frankfurts.

Bedingt durch die Aktivierungspolitik bei den Großsanierungsmaßnahmen und den geringfügigen Neubau von Wohnungen hat sich das Gesamtvermögen der Justizbau Genossenschaft erhöht. Die Erhöhung beträgt 468,3 T€ (im Vorjahr - 60,9 T€).

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt 3,162 Mio. Euro (im Vorjahr 3,156 Mio. Euro). Die Veränderung resultiert daraus, dass, obwohl die Anzahl der Mitgliederzugänge (118) geringer als die Anzahl der Mitgliederabgänge (126) war, eine höhere Anteilszeichnung (Zugang = 1.641 Anteile und Abgang = 1.485 Anteile) vorlag. Somit waren Ende 2009 insgesamt 1.604 Mitglieder als Eigentümer der Justizbau Genossenschaft eingetragen.

In 2009 blieb die Eigenkapitalquote konstant. Hieraus ist erkennbar, dass die Ziele Stärkung des Eigenkapitals (+ 0,5 %) und Vornahme der Aktivierungspolitik (+ 0,5 %) ausgeglichen waren.

Folgende Ergebnisse wurden im Jahresvergleich erzielt:

2006	2007	2008	2009
20,2%	19,8%	20,2%	20,2%

Die Eigenkapitalrentabilität ist seit Jahren positiv. Insofern festigt dieses das wirtschaftliche Handeln im Sinne der Genossenschaft für alle Beteiligten. Es konnte seit 2007 (2,2 %), über 2008 (2,1 %) in 2009 (0,7 %) wieder ein positiver Zinssatz erzielt werden.

Die folgenden Kennzahlen zeigen die erfolgreichen Bemühungen zur Stärkung der Vermögenslage.

	2009	2008	2007
<i>Eigenkapital je qm Wohnfläche</i>	126,35 €	126,15 €	123,51 €
<i>Geschäftsguthaben je qm Wohnfläche</i>	31,42 €	31,47 €	30,90 €
<i>Langfristiges Fremdkapital je qm Wohnfläche</i>	462,45 €	458,98 €	454,92 €
<i>Anlagendeckungsgrad</i>	99,42%	97,05%	96,29%
<i>Gesamtkapitalrentabilität</i>	2,18%	2,44%	2,23%
<i>Return on Investment</i>	0,13%	0,42%	0,40%

Bedingt durch die Fortführung von weiteren Großsanierungs- und Neubaumaßnahmen entstehen zukünftig weitere stille Reserven und neue Möglichkeiten zur Stärkung der Vermögenslage. Aber auch andere abzuleitende Maßnahmen aus dem Satzungszweck könnten einen positiven Beitrag hierzu leisten. Soweit ist die Nachhaltigkeit der Justizbau Genossenschaft weiterhin gegeben.

## 2) Die Finanzlage

Wie in den Vorjahren auch, sind im Jahr 2009 die wirtschaftlichen Verhältnisse der Finanzstruktur geordnet. Die Mittelverwendung und –herkunft aus der Bilanz 2009 zeigt sich wie folgt:

Aktiva	2009	2008	Veränderungen	
			Mittelver-	Mittelher-
	T€	T€	wendung	kunft
	T€	T€	T€	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	13,9	20,6		6,7
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte				
- mit Wohnbauten	54.665,7	55.683,9		1.018,2
- mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.136,3	3.226,4		90,1
- ohne Bauten	60,3	60,3		0,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	188,6	210,3		21,7
Anlagen im Bau	1.539,2	74,9	1.464,3	
Bauvorbereitungskosten	0,00	17,3		17,3
Unfertige Leistungen	2.746,3	2.459,7	286,6	
Andere Vorräte	1,6	3,0		1,4
Forderungen aus Vermietung	116,8	125,9		9,1
Sonstige Vermögensgegenstände	126,6	216,3		89,7
Flüssige Mittel	450,5	479,9		29,4
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1,3	0,3	1,0	
<b>Bilanzsumme Aktiva:</b>	<b>63.047,1</b>	<b>62.578,8</b>	<b>1.751,9</b>	<b>1.283,6</b>

Passiva	2009	2008	Veränderungen	
			Mittelver-	Mittelher-
	T€	T€	wendung	kunft
	T€	T€	T€	T€
Geschäftsguthaben				
- der mit Ablauf d. GJ ausges. Mitglieder	228,6	192,4		36,2
- der verbleibenden Mitglieder	3.161,6	3.156,1		5,5
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,0	4,5	4,5	
Gesetzliche Rücklage	1.103,0	1.094,0		9,0
Bauerneuerungsrücklage	3.126,8	2.955,2		171,6
Andere Ergebnismrücklagen	5.016,6	5.016,6	0,0	
Jahresüberschuss	84,4	260,5	176,1	
Einstellung in Ergebnismrücklagen	-9,0	-27,0		18,0
Steuerrückstellungen	3,0	0,00		3,0
Sonstige Rückstellungen	197,9	336,6	138,7	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.970,7	43.627,3		343,4
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.557,9	2.604,9	47,0	
Erhaltene Anzahlungen	2.695,5	2.579,7		115,8
Verbindlichkeiten aus Vermietung	57,2	280,2	223,0	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	833,1	488,0		345,1
Sonstige Verbindlichkeiten	19,8	9,8		10,0
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0		0,0
<b>Bilanzsumme Passiva:</b>	<b>63.047,1</b>	<b>62.578,8</b>	<b>589,3</b>	<b>1.057,6</b>
<b>Summenabgleich:</b>			2.341,2	2.341,2

Die Justizbau Genossenschaft kann nach den Berechnungen zum Cash Flow Investition in Höhe von 1.350,4 T€ (im Vorjahr 1.589,2 T€) selbst finanzieren. Der Rückgang ergibt sich aus dem Einsatz der Annuitätsgewinne aus bestehenden Altfinanzierungen bei den Sanierungen, die neu finanziert werden. Insgesamt könnte die Genossenschaft in der genannten Höhe Investitionen tätigen, ohne Fremdkapital in Anspruch nehmen zu müssen.

Kontokorrentkreditlinien bestehen wie in den Vorjahren über 576,0 T€. Die Kreditlinie wurde in geringfügiger Höhe an acht Tagen in Anspruch genommen. Insofern war die Liquidität jederzeit sichergestellt.

Die flüssigen Mittel betragen am Jahresende 450,5 T€. Die geringfügige Verminderung ist auf die Bautätigkeit zurückzuführen. Unter Beachtung der Einflüsse aus der Hausbewirtschaftung war die Justizbau Genossenschaft in 2009 jederzeit in der Lage die bestehenden Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Dies ist auch weiterhin zu erwarten.

Aus dem Jahresabschluss 2009 beträgt die Mehreinnahme aus der Ermittlung des geldrechnungsmäßigen Ergebnisses 412,9 T€ (im Vorjahr 613,6 T€). Die Reduzierung ist auf dem verringerten wirtschaftlichen Überschuss, der durch erhöhte Instandhaltungsbedürfnisse entstanden ist, zurückzuführen.

Künftige Investitionstätigkeiten, die allesamt aus dem engen Satzungszweck abzuleiten sind, werden weiterhin aus dem Wirtschafts- und

Finanzplan eines jeden Jahres finanziert. Die Ausnahmen bleiben weiterhin die Neubautätigkeit, der Zukauf und die Großsanierungsmaßnahmen. Fremdfinanzierungen erfolgen satzungskonform bei Maßnahmen, die der Aktivierungspolitik der Genossenschaft entsprechen und die aus der Wirtschaftlichkeit geboten sind.

### 3) Die Ertragslage

Die Justizbau Genossenschaft hat den Satzungszweck:

*“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 Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen sowie die zur Versorgung erforderlichen gewerblich nutzbaren Läden und Räume.“*

Dementsprechend werden die eigenen Wohnbauten bewirtschaftet und der gesamte Verwaltungsaufwand kann innerhalb der Ertragslage nur auf drei Leistungsbereiche verrechnet werden.

Der Jahresüberschuss für 2009 aus dem wirtschaftlichen Ergebnis beträgt 84.443,67 Euro. Er setzt sich wie folgt zusammen:

	2009 T€	2008 T€	2007 T€
Hausbewirtschaftung	111,1	360,1	86,6
Kapitaldisposition	9,3	11,3	34,0
Mitgliederbetreuung	- 45,5	-134,2	-49,6
Ordentliche Rechnung	74,9	237,2	71,0
Außerordentliche Rechnung	9,5	23,3	178,0
Jahresüberschuss	84,4	260,5	249,0



**Hessen-Center**, Nähe Leuchte, Westpreußenstraße, Ostpreußenstraße, Schlesierstraße, Stettiner Straße, Siebenbürgenstraße

Hier präsentieren sich rund 115 Fachgeschäfte auf einer Verkaufsfläche von ca. 38.000 qm. Das Hessen-Center Frankfurt bietet 2.150 kostengünstige Parkplätze direkt am Center und eine ganzjährig überdachte Ladenstraße mit prima Klima, die zum Verweilen einlädt. Während des ganzen Jahres werden den Besuchern interessante und spektakuläre Aktionen und Events geboten, die das Einkaufen zum Erlebnis machen.

Die außerordentliche Rechnung umfasst unter anderem sonstige betriebliche Erlöse und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen. Aufwendungen sind nicht angefallen bzw. wurden nicht verrechnet.

### a) Hausbewirtschaftung

Im Geschäftsjahr stiegen die Erträge aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr um 4,35 %. Insgesamt konnten 9,23 Mio. Euro (Vorjahr 8,84 Mio. Euro) erzielt werden.

Bei einer weitergehenden Analyse wird erkennbar, dass erhebliche Steigerungen im Bereich der Umlagenabrechnungserlöse und der Bestandsveränderung (noch nicht abgerechnete Umlagen) zu verzeichnen waren. Hier sind einerseits gestiegene Betriebskosten die Ursache, aber andererseits auch die wirtschaftlich notwendigen Anpassungen der Mieten bei Neuvermietungen bzw. unter Berücksichtigung gesetzlicher Vorschriften trugen zu dem positiven Ergebnis bei. Der Ertrag je qm Wohnfläche verbesserte sich um 2,3 % auf 90,25 Euro (im Vorjahr 88,19 Euro).

Der von unserer Genossenschaft bewirtschaftete Wohnungsbestand umfasst 1.427 Wohnungen. Der Zuwachs von 3 Wohnungen ist auf den Rückbau der ehemaligen eigengenutzten sonstigen Mieteinheiten zurückzuführen. Somit haben wir 1.209 Wohnungen in Frankfurt am Main und 218 Wohnungen in Weiterstadt. Heute zeigt sich, dass die seit 1997 durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei Mieterwechsel im freien Wohnungsbestand wirtschaftlich sinnvoll waren und sind. Nur so können künftig Umsatzerlöse regeneriert werden, die die weiteren unabdingbar notwendigen

Wohnungssanierungsmaßnahmen refinanzieren. Die Altersstruktur der Wohnungen ist wie folgt:

Bezugsjahr	Wohnungen	davon saniert	in %
1948 - 1954	296	129	43,58
1955 - 1959	238	106	44,54
1960 - 1964	221	77	34,84
1965 - 1969	91	18	19,78
1970 - 1974	91	19	20,88
1975 - 1979	18	0	0,00
1980 - 1984	195	1	0,51
1985 - 1989	165	0	0,00
1990 - 2009	112	2	1,79

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr fanden 141 Wohnungswechsel und 61 Mieterwechsel bei Garagen und Stellplätzen statt. Hiervon waren 70 Wohnungswechsel bei Häusern mit freier Vermietung zu verzeichnen, die in das Sanierungsprogramm hätten aufgenommen werden müssen. Tatsächlich modernisiert wurden jedoch leider nur 30 Wohnungen, da das Instandhaltungsbudget und auch die Machbarkeitsgrenze der Verwaltung nicht mehr zulässt. Die Fluktuationsrate für 2009 entspricht 9,9 % (im Vorjahr 9,8 %). Durch die hohe Rate ergeben sich weiterhin erhöhte Aufwendungen für die Sanierung der freigebliebenen Wohnungen. Diese Ausgaben sind aber zur Erhaltung der Vermietungsfähigkeit und -würdigkeit mehr als notwendig. Entsprechende nicht unbeträchtliche Auswirkungen auf die künftigen einzelnen Jahresergebnisse werden die Folge sein.

Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung betragen 9,12 Mio. Euro (im Vorjahr 8,48 Mio. Euro). Die Steigerung von 7,47 % war insbesondere durch höhere Ausgaben für Betriebs- und Instandhaltungskosten gegeben. Je qm Wohnfläche

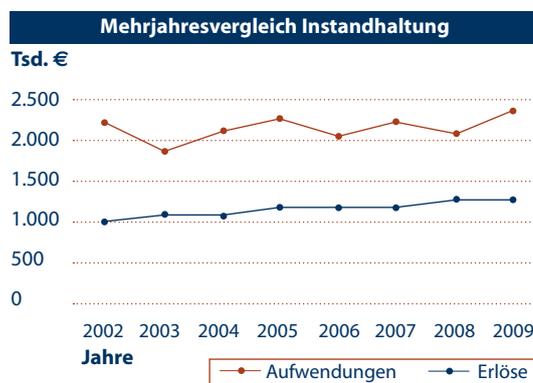


**Gasthaus „Zum Rad“**, Nähe Wilhelmshöher Straße

Im Dorfkern von Seckbach gibt es bereits seit 1806 das Apfelweinlokal „Zum Rad“, welches seit nunmehr 18 Jahren von der Familie Gasser als Familienbetrieb geführt wird. Zur Zeit der Gründung dieser Apfelweinwirtschaft mit eigener Kelterei gab es in Seckbach nur 2.800 Einwohner und 15 Apfelweinwirtschaften. Heute ist die Zahl der selbstkelternden Apfelweinlokale in Seckbach auf zwei zusammengeschumpft. Beim Betreten des Apfelweinlokals hat man zunächst den Eindruck, dass die Zeit stehen geblieben ist.

che betrug der Aufwand 89,16 Euro (im Vorjahr 84,60 Euro).

Im Berichtsjahr wurde für die Instandhaltung unter Berücksichtigung der Verrechnung von eigenen technischen Leistungen 2,38 Mio. Euro verausgabt. Das nachstehende Diagramm zeigt im Mehrjahresvergleich die Ausgaben/Einnahmen der Instandhaltung unter Bezugnahme auf den § 28 der zweiten Berechnungsverordnung (II. BV).



Insgesamt wurde für die Instandhaltung 23,24 Euro je qm Nutzfläche (im Vorjahr 20,52 Euro) verbraucht. Für jede Wohnung aus unserem Bestand verausgabte die Genossenschaft in 2009 durchschnittlich 1.903,79 Euro. Demgegenüber standen Erlöse aus der Miete in Höhe von 852,32 Euro. Nur durch die Deckungsbeiträge aus anderen Leistungsbereichen sind diese enormen Anstrengungen auf Dauer machbar.

	2009	2008	2007
Instandhaltungsausgaben für	T€	T€	T€
wertverbessernde Instandhaltung	901,3	920,6	601,0
nicht geplante Instandhaltung	1.063,8	888,5	1.201,5
geplante Instandhaltung	411,4	289,5	467,1
<b>Instandhaltung insgesamt</b>	<b>2.376,5</b>	<b>2.098,6</b>	<b>2.269,6</b>
<i>nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung</i>	353,6	312,6	387,6

Der Instandhaltungsaufwand je qm Wohnfläche betrug 20,84 Euro (im Vorjahr 20,92 Euro).

Auch im Berichtsjahr liegen die Verwaltungskosten für die Hausbewirtschaftung über den in der Miete gemäß den Vorschriften der II. BV kalkulierbaren Beträgen in Höhe von 377,2 T€. Die Kosten betragen 1,185 Mio. Euro. Es bestand, bezogen auf eine Wohnung und Jahr, eine Unterdeckung von 563,29 Euro. Die Erhöhung ist auf die Verrechnung der allgemeinen sächlichen und personellen Aufwendungen zurückzuführen.

Der Verwaltungsaufwand je qm Wohnfläche betrug 11,78 Euro (im Vorjahr 11,20 Euro).

Für 2009 schließt das wirtschaftliche Ergebnis der Hausbewirtschaftung mit einem Überschuss von 111,1 T€ ab. Dieser konnte durch das strikte Kostenmanagement im allgemeinen sächlichen Verwaltungsaufwand und durch die moderaten Erlössteigerungen erreicht werden.

## b) Mitgliedswesen

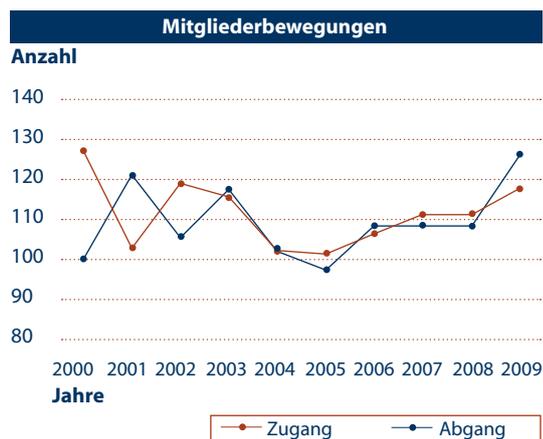
Das Mitgliedswesen im Berichtsjahr war geprägt durch das Streben nach einer stetig besseren Mitgliederbetreuung. Hierbei stellte sich für die Verwaltung heraus, dass nur durch organisatorische Veränderungen die Betreuung der Mitglieder zeitlich besser sichergestellt sein kann. Diese Veränderungen (Einsatz einer Vollzeitstelle) wurden zum 01.01.2010 vollzogen.

Aber auch die Sicherung der absoluten Mitgliederzahlen stellte in 2009 eine weitere Herausforderung dar. Die Fluktuationsrate und die damit verbundenen Mieterwechsel beeinflussen die Zeichnung von Geschäftsanteilen erheblich. Die

Mitgliederbewegung blieb relativ konstant. Dem Abgang von 126 Mitgliedern mit 1.485 Anteilen (davon unter anderem durch Kündigung von 104 Mitgliedern mit 1.376 Anteilen und durch Tod von 21 Mitgliedern mit 94 Anteilen) stand ein geringerer Zugang von 118 Mitgliedern mit 1.641 Anteilen gegenüber.

Nunmehr gehören der Justizbau Genossenschaft 1.604 Mitglieder mit 20.001 Anteilen an. Dies entspricht einer Quote von 12,47 Anteilen je Mitglied bzw. 1.971,08 Euro je verbleibendes Mitglied.

Im Einzelnen zeigt das folgende Diagramm die mehrjährige Entwicklung der Mitgliederbewegung:



Die minimalen Veränderungen der Guthaben der verbleibenden Mitglieder müssen zur Stärkung des Eigenkapitals durchbrochen werden, das heißt, die Anteilszeichnung bzw. das Geschäftsguthaben müssen stärker wachsen. Maßnahmen, die aus der Mitgliederversammlung vorgeschlagen wurden, brachten nicht den erhofften Erfolg auf weitere Anteilszeichnungen. Daher sind weitergehende Analysen sinnvoll, um auch hier

letztendlich den unternehmerischen Erfolg sicherstellen zu können.

Die verrechneten Verwaltungsaufwendungen übersteigen in 2009 die Einnahmen aus Eintrittsgeldern und sonstigen verrechneten Erlösen. Als Fehlbetrag aus dem Mitgliedswesen wurden 45,5 T€ ausgewiesen.

### c) Finanzergebnis

Im Berichtsjahr waren bei der Kapitaldisposition weiterhin positive Auswirkungen gegeben. Diese wurden jedoch durch die Zeiten der Finanzkrise geschmälert. Die Justizbau Genossenschaft war auch in 2009 in der Lage Festgelder anzulegen. Die hierfür erwirtschafteten Erträge führten bei Abzug von geringfügigen Zinsaufwendungen aus dem Kontokorrentbereich zu einem Überschuss.

Das Finanzergebnis schließt im Geschäftsjahr im wirtschaftlichen Ergebnis mit einen Überschuss in Höhe von 9,3 T€ ab.

### 4) Gesamtbetrachtung

Das Jahr 2009 stand unter den stetigen Bemühungen dem Satzungszweck zu entsprechen. Hierbei war die Bewirtschaftung des Bestands, die weitergehende Sanierung von Wohnhäusern und auch der Einstieg in die geringfügige Neubautätigkeit zentrales Thema. Ebenfalls wurden notwendige Anpassungen der Organisationsstruktur vorgenommen. Die Serviceleistungen der Verwaltung im Sinne des Leitbildes und der Organisation wurden ständig überprüft und verbessert.



**Bockenheimer Landstraße**, Nähe Ulmenstraße

Die Straße ist die zentrale Ost-West-Achse des südlichen Westends. Mit rund 1.600 Metern Länge ist sie eher ein innerstädtischer Boulevard als eine Ausfallstraße. In der Bockenheimer Landstraße befinden sich zahlreiche Banken und andere Dienstleister sowie einige Konsulate. Das ehemalige, wenige Schritte entfernte Generalkonsulat der USA in der Siesmayerstraße war in den 70er Jahren Ziel zahlreicher Demonstrationen gegen den Vietnamkrieg. Ebenfalls nur wenige Meter in eine Seitenstraße hinein befindet sich der Haupteingang des 1870 eröffneten Palmengartens.

Die Verwaltung selbst hat durch die Öffnungszeiten, die auch die Belange aller Mitglieder beachtet und auch durch die Außensprechstunden in den Bezirken

- Sachsenhausen/Oberrad (Frankfurt am Main),
- Braunshardt/Gräfenhausen (Weiterstadt),
- Bergen-Enkheim (Frankfurt am Main) und
- Bornheim (Frankfurt am Main)

ihre Präsenz erhöht. Es ist bei dem derzeitigen Sachstand der Analyse erkennbar, dass die Mitglieder einen persönlichen Kontakt nicht in dem Umfang wahrnehmen, wie es sich die Genossenschaft erhofft hat. Hier muss eine längerfristige Projektphase laufen, um letztendlich die Notwendigkeit beurteilen zu können.

Der Aufbau der Hausmeisterei kann heute schon als Erfolg angesehen werden. Ausgestattet mit befristeten Verträgen haben sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in ihren Bezirken positiv hervor getan. In einem anonymen Feedback-Verfahren gab es zwei Mitgliederbefragungen in ausgesuchten Bezirken. Der Rücklauf und auch das Ergebnis waren sehr positiv, so dass die Genossenschaft davon ausgehen kann, diese Serviceleistung weiter aufrecht zu erhalten. Weitere Befragungen an unsere Mieter werden folgen.

Eine weitere prägnante Serviceleistung ist unser Instandhaltungs-Service-Telefon (**I•S•T**). Unter der kostenlosen Ruf-Nummer **0800 - 61 09 24 - 0** ist die Verwaltung

- Montag bis Mittwoch von 7.00 Uhr bis 18.00 Uhr,
- Donnerstag von 7.00 Uhr bis 19.00 Uhr und
- Freitag von 7.00 Uhr bis 13.00 Uhr

für alle Belange der Reparatur-, Schadensmeldungen und Ähnliches stets erreichbar. Hier zeigt eine erste Auswertung, dass die Anrufe sich zu bestimmten Zeiten stark häufen und in anderen Zeiträumen deutlich zurückgehen. Es erfolgen weiterhin notwendige Meldungen über den „normalen“ Telefonanschluss von Seiten der Mitglieder bzw. Mieter. Der daraus abzuleitende Handlungsbedarf ist erkannt und wird künftig vollzogen.

Die Unternehmenspolitik ist auf den Satzungszweck ausgerichtet. Um weiterhin auf den regionalen Märkten in Frankfurt am Main und Weiterstadt bestehen zu können, ist es unabdingbar, Umsätze zu generieren und Wachstum herzustellen. Auch wenn die Geschäftstätigkeit nicht das Servicepotential abdeckt, wozu andere Genossenschaften satzungsbeauftragt in der Lage sind, ist das stetige Bestreben nach einer Versorgung der Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum unsere Unternehmensphilosophie.

Der Neubau von sechs Wohnungen wurde im Berichtsjahr begonnen. Hierbei wird das Dach von den Wohnhäusern in der Homburger Landstraße 125 bis 129 in Frankfurt am Main ausgebaut. So entstehen 3 Wohnungen mit 2 Zimmern und 72,99 qm Wohnfläche und 3 Wohnungen mit 3 Zimmern und 110,44 qm Wohnfläche. Die Fertigstellung erfolgte im Frühjahr 2010. Die Vermietung ist sichergestellt worden.



Die Großmodernisierung in der Homburger Landstraße in Frankfurt am Main wurde im II. Bauabschnitt begonnen. Mittlerweile finden die Arbeiten zur Wiederherstellung der Außenanlagen statt, so dass die Maßnahme noch im Sommer 2010 fertig gestellt sein wird.



Weitere Großmodernisierungen sind in Vorbereitung. Sobald hierüber die letzten Entscheidungen der Gremien Aufsichtsrat und Vorstand gefallen sind, werden die betroffenen Mieter in die Maßnahmen involviert.

Unabdingbar zum weiteren langfristigen Fortbestehen der Justizbau Genossenschaft ist das gesunde Wachstum. Wachstum kann erzielt werden durch Neubau, Wertverbesserungen des Gebäude- und Wohnungsbestandes und durch Erwerb bestehender Objekte. Aber auch weitere Dienstleistungen, die aus dem Satzungszweck ableitbar sind, müssen erörtert und analysiert werden. Nur so können die notwendigen Mittel für die Bestandserhaltung nachhaltig gesichert werden.

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

	2009	2008	2007
<i>Ertragskraft je qm Wohnfläche</i>	1,10%	3,59%	0,86%
<i>Investition im Bestand je qm Wohnfläche</i>	38,05 €	32,05 €	36,34 €
<i>Durchschnittliche Verschuldung je qm Wohnfläche</i>	462,45 €	458,98 €	454,92 €
<i>Fremdkapitalzinsen je qm Wohnfläche</i>	1,01 €	0,98 €	0,99 €
<i>Zinsdeckung</i>	21,13%	19,77%	20,03%
<i>Personalquote</i>	11,34%	10,88%	10,00%
<i>Betriebskosten je qm Wohnfläche</i>	2,26 €	1,82 €	1,99 €
<i>Anteil der Verwaltungskosten an den Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung</i>	13,70%	13,46%	9,78%

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn aus dem Berichtsjahr von insgesamt 75.443,67 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 63.083,86 Euro.

→ Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 12.539,81 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

Auf Basis des 5-Jahres-Plans ist für 2010 keine größere Sanierungsmaßnahme geplant. Für den Neubau der sechs Wohnungen und die Sanierungsmaßnahme Homburger Landstraße in Frankfurt am Main, die im Jahr 2010 fertig gestellt werden, sind noch Herstellungskosten von rund 710,0 T€ zu erwarten. Insofern werden diese Aufwendungen die Abschreibungskosten des Anlagevermögens nicht übersteigen. Damit einhergehend wird die Vermögensstruktur nicht wachsen, es sei denn, es würden andere zusätzliche Maßnahmen aus dem Satzungszweck erfolgen, die das Vermögen der Bilanz erhöhen. Der Ansatz der Anschaffungskosten für immaterielle Vermögensgegenstände bzw. der Betriebs- und Geschäftsausstattung von 15,0 T€ vermehrt das Anlagevermögen nur unwesentlich, so dass die Vermögensstruktur insgesamt abnehmen wird.



**LOOP5**, Nähe Dresdner Straße, Weimarer Straße, Am Stein, Am Ohlenbach, Westring (Weiterstadt)

Mit dem LOOP5 ist im Herbst 2009 mit 175 Shops auf einer Fläche von 56.500 m<sup>2</sup> eines der größten Shopping- und Freizeitcenter im Rhein-Main-Gebiet entstanden. Seinen Namen verdankt das LOOP5 der Lage in Weiterstadt bei Darmstadt, direkt an der A5. Seit Oktober 2009 haben mehr als zwei Millionen Besucher das Einkaufs- und Freizeitcenter besucht, das von montags bis freitags von 10.00 Uhr bis 21.00 Uhr geöffnet ist.

Die Vermögensstruktur wird weiterhin nur von der Investitionspolitik der Justizbau Genossenschaft gekennzeichnet sein. Hierbei spielen nur Investitionen eine Rolle, die auch in der Bilanz im Anlagevermögen aktiviert werden können (Neubau, Zukauf, Sanierung und Ähnliches). Erhöhungen im Umlaufvermögen sind kontraproduktiv, da keine positiven Effekte auf Dauer erreicht werden. Der enge Satzungszweck begrenzt somit das nötige Wachstum der Justizbau Genossenschaft und erschwert damit zunehmend auch die Refinanzierung der erhöhten Anstrengungen notwendiger Instandsetzungen im Bestand, da keine Gelder aus anderen Dienstleistungen „Rund ums Wohnen“ generiert werden können.

Für 2011 sind weitere Planungen von Großmaßnahmen in Vorbereitung. Hier soll aufgrund des 5-Jahres-Plans und der Dringlichkeit unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit des zu sanierenden Gebäudes eine Vollmodernisierung erfolgen. Nach der endgültigen Beschlussfassung der Gremien werden alle Beteiligten rechtzeitig informiert und involviert.

Beim Eigenkapital haben sich im Jahre 2009 nur noch marginale Veränderungen ergeben. Es wird davon ausgegangen, dass die Zeichnung von Geschäftsanteilen in den Geldwerten weiterhin den Abgang geringfügig übersteigen wird. Zwar werden durch den Neubau der Wohnungen bei der Vermietung neue zusätzliche Anteilszeichnungen erfolgen, aber inwiefern diese zu einer weiteren notwendigen Erhöhung der Anteile und damit verbunden des Geschäftsguthabens auf Dauer führen, bleibt fraglich. Nur durch stetigen und ständigen Neubau bzw. Erwerb von zusätz-

lichen Wohnungen könnte die Kapitalstruktur langfristig profitieren.

Andere Maßnahmen wären z.B.

- Erhöhung der zu zeichnenden Geschäftsanteile bei Anmietung einer Wohnung,
- Nachschusspflicht für Mitglieder, die die heutigen notwendigen Anteile früher nicht gezeichnet haben,
- Aufnahme von natürlichen und juristischen Personen als Mitglieder, die keine Wohnung anmieten wollen,
- Zeichnung von Geschäftsanteilen für andere Dienstleistungen außer dem Wohnen,
- und so weiter.

Die Rücklagen erhöhen sich bei einer positiven Beschlussfassung durch die Mitgliederversammlung. Der für 2010 geplante Jahresüberschuss von 157,0 T€ trägt zu einer weiteren Stärkung des Eigenkapitals bei. Im Vergleich zu anderen Genossenschaften liegt unsere Eigenkapitalquote unterhalb des Mittelwertes des Verbandsbereiches des VdW (Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.). Obwohl ein gutes Bewertungsergebnis bei unseren Geschäftspartnern, Banken und sonstigen Gläubigern gegeben ist, muss auch hier auf Dauer eine weitere Stärkung erfolgen, um ein gesundes Wachstum der Justizbau Genossenschaft zu erreichen.

Die Vermögenslage selbst wird durch die weiterhin erheblichen Anstrengungen bei der Bestandserhaltung (Wohnungsmodernisierungen und Großsanierungen) geprägt. Aber hierbei ist den betrieblichen Notwendigkeiten nach einer



**Alte Oper**, Nähe Ulmenstraße

Seit dem Wiederaufbau der Alten Oper Ende der 70er Jahre ist dieses Gebäude zu einem der Wahrzeichen von Frankfurt am Main avanciert. Hinter der markanten spätklassizistischen Fassade befinden sich Veranstaltungssäle, in denen nicht nur hochkarätige Konzerte und Aufführungen stattfinden, sondern die auch mit modernster Bühnentechnik ausgestattet sind. Eine Führung durch die Alte Oper in Frankfurt ist daher nicht nur für Kulturfreunde interessant.

ausgewogenen Fremd- und Eigenfinanzierung Genüge zu tun. Und dies kann nur durch eine starke Eigenkapitalquote erfolgen.

Die Finanzstruktur ist abhängig von der Ausgewogenheit der Kapital- und Vermögensstruktur. Die Mittelherkunft ist mit Ausnahme bei Neubauten und den Modernisierungskosten aus den geplanten Großsanierungsmaßnahmen, die fremdfinanziert werden müssen, aus dem Wirtschafts- und Finanzplan gegeben. Diese Art der Refinanzierung des geschäftlichen Handelns entspricht dem Wirtschaftlichkeitsgebot.

Für 2010 wird ein Überschuss an liquiden Mitteln von 264,3 T€ erwartet. Daher wird die Liquidität der Justizbau Genossenschaft weiterhin gegeben sein. Die Ableitung des geldrechnungsmäßigen Ergebnisses aus dem Jahresüberschuss 2010 ergibt eine geplante Mehreinnahme in Höhe von 409,2 T€. Insofern sind ausreichend flüssige Mittel vorhanden.

Die notwendigen Investitionen der Justizbau Genossenschaft und auch die Besonderheiten in Struktur und Organisation werden die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage weiterhin beeinflussen. Auf Basis des Wirtschaftsplanes 2010 ist voraussichtlich ein Jahresüberschuss über 157,0 T€ zu erwarten.

Hierbei setzt sich das prognostizierte wirtschaftliche Ergebnis wie folgt zusammen:

	2010 TEuro
<i>Hausbewirtschaftung</i>	184,3
<i>Kapitaldisposition</i>	2,5
<i>Mitgliederbetreuung</i>	- 49,8
<i>Ordentliche Rechnung</i>	137,0
<i>Außerordentliche Rechnung</i>	20,0
<b>Jahresüberschuss</b>	157,0

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung wird vor allem von den Ausgaben für die notwendigen Instandhaltungen beeinflusst. Für 2010 sind unter anderem

- Balkonsanierungen in der Oberen Kreuzäckerstraße in Frankfurt am Main,
- Fassadensanierungen im Bestand Alt-Enkheim in Frankfurt am Main,
- Erneuerung der Balkongeländer in der Siebenbürgenstraße in Frankfurt am Main,
- Instandsetzung/Sanierung der Sprechanlagen und Beleuchtung in der Platenstraße in Frankfurt am Main,
- Dachgeschossbodendämmung in der Feldgerichtstraße in Frankfurt am Main,
- Entwässerungsuntersuchungen und –reparaturen in der Wilhelmshöher- und Feldgerichtstraße in Frankfurt am Main,
- Austausch von Kaltwasserkellerleitungen in der Ulmenstraße in Frankfurt am Main,
- Abdichtungsarbeiten in Gräfenhausen in Weiterstadt,
- Wohnumfeldverbesserungen in der Eckenheimer Land- und Kurzröderstraße in Frankfurt am Main und
- Sanierung des Spielplatzes Am Stein in Weiterstadt

in unseren Beständen geplant. Daneben wird das Wohnungssanierungsprogramm weiter verfolgt.

	2010 TEuro
<i>wertverbessernde Instandhaltung</i>	740,0
<i>nicht geplante Instandhaltung</i>	875,5
<i>geplante Instandhaltung</i>	334,5
<b>Instandhaltung insgesamt</b>	1.950,0
<i>nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung</i>	120,0

In Höhe von 1.356,2 T€ wurden Verwaltungskosten für die Hausbewirtschaftung eingeplant. Bei den anderen Leistungsbereichen wird von konstanten Verhältnissen ausgegangen. Dabei wird die Mitgliederbetreuung in Abhängigkeit zur Fluktuation sein und die Kapitaldisposition von den Mechanismen der Finanzmärkte abhängen. Einschätzungen über den Finanzmarkt sind in Zeiten der Finanzkrise schwer zu tätigen.

Immer mehr, immer schneller. Dieses könnte ein Leitsatz des heutigen wirtschaftlichen Handelns sein. Aber auch der Einzelne richtet sich danach aus. Für unsere Genossenschaft bedeutet es, mit all' ihren Kräften sich den schnelleren Gegebenheiten zu stellen. Hierbei sind nicht nur die externen Vorgaben aus Politik, Wirtschaft und privaten Haushalten zu beachten, sondern auch die eigenen Ansprüche der Mitglieder, Mieter und Beschäftigten spielen eine wesentliche Rolle. Und gerade aus diesen Ansprüchen sind Ideen, Angebote und Zielsetzungen zu entwickeln. Bestehendes muss erhalten werden, Neues muss umgesetzt werden und Ideelles muss entwickelt werden.

Die Dienstleisterin Genossenschaft ist heute nicht mehr die klassische Verwalterin des eigenen Bestandes. Der Fortschritt und auch die Vernetzung untereinander haben die Rolle einer Genossenschaft verändert. Im Rahmen der Unternehmenspolitik muss jeder Verantwortliche sich neuen, oft von der Mieterschaft geforderten, Dienstleistungen stellen. Das Zuhause der Zukunft ist nicht mehr die Wohnung, die nur bewohnt wird. Das Zuhause muss mehr bieten.

So hat das Fraunhofer Institut unter dem Begriff „Smartes Wohnen“ das vernetzte Wohnen der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Smart Home Technik wird zur Komfortsteigerung und Individualisierung von Gebäuden, Wohnungen und Ähnlichem genutzt. Hierbei werden hochwertige Komponenten entsprechend der persönlichen Bedürfnisse ausgewählt und integriert. Lösungen für das vernetzte Wohnen sind:

- Komfort und Individualisierung,
- Energieeffizienz,
- Home Care,
- Multimedia/Infotainment und
- Services.

Die Smart Home Technik ist somit eine Art von Infrastruktur für Wohnungen. Die eigene Wohnung ist die mit großem Abstand bevorzugte Wohnform. Dabei durchläuft der Mensch einzelne Phasen des Wohnens (Single, Lebensgemeinschaft, Familie und Senioren). Ausgehend vom Single, der die größtmögliche Freiheit und Individualität besitzt, wird mit zunehmendem Alter die Mobilität zum Maßstab für die Selbstbestimmtheit. Umso wichtiger ist Smartes Wohnen. Für das Zuhause der Zukunft sind die Innovationen in der Informations- und Kommunikationstechnologie von besonderer Bedeutung. Kommunikation und Datenverkehr (92 %), Unterhaltung und Information (88 %) und Energieeffizienz (69 %) waren bei einer Befragung von Experten durch den Münchner Kreis<sup>1</sup> die meistgenannten Innovationswünsche.

<sup>1</sup> Im Münchner Kreis haben sich Informations- und Kommunikationsexperten zu einer gemeinnützigen Vereinigung zusammengeschlossen, die sich mit Fragen der Technologie, der Gesellschaft, der Ökonomie und der Regulierung im Bereich der Informations- und Telekommunikationstechniken sowie der Medien befasst.

Aus diesen Informationen ist erkennbar, dass für eine Wohnung nicht mehr nur „die Lage, die Lage und die Lage“ das Wichtigste ist. Viele Faktoren, die nicht durch uns beeinflussbar sind, spielen für die Wohnungsnachfrage eine Rolle (z.B. Infrastruktur, Stadtteilmaking und Ähnliches). Wiederum andere Faktoren können durch uns gestaltet werden (z.B. Innovationstechnik, Ausstattungsmerkmale und Ähnliches). Und gerade dieses ist es, welches wir innovativ begleiten, zum Beispiel durch:

- Moderate Mietpreise,
- Wohnumfeldgestaltung (kinder- und seniorengerecht),
- PKW-Stellplätze und
- Gebäude- und Wohnungsanierungen.

Innovationen sind gerade im Hinblick auf das gesunde Wachstum einer Genossenschaft ein wichtiges Instrumentarium. Und dies auch insbesondere, wenn die Wohnungsbedarfsprognose Hessen 2030 aus dem IWV (Institut für Wohn und Umwelt GmbH, Darmstadt) Gutachten näher betrachtet wird. Es wird bis im Jahr 2030 weniger Menschen, aber mehr Haushalte in Hessen geben. Die Bevölkerungszahl wird um rund 200.000 Menschen auf 5,9 Millionen zurückgehen und die Zahl der Haushalte um rund 182.000 Haushalte auf 3,09 Millionen zunehmen. Hierbei ist das Rhein-Main-Gebiet positiv in dem Sinne betroffen, als dass sowohl die Bevölkerungszahl als auch die Zahl der Haushalte steigen werden.

Hieraus ist ableitbar, dass die Wohnungsbedarfsprognose einen Mehrbedarf an adäquatem und innovativem Wohnraum für unsere Region

ausweist. Wichtig bei dieser Betrachtung ist zudem noch die Entwicklung der Altersstruktur (demografischer Wandel). In Frankfurt am Main wird zum Beispiel für die Gruppe der 65-jährigen und älter ein Zuwachs von rund 3 % bis zum Jahre 2025 erwartet und in Weiterstadt (Kreis Darmstadt-Dieburg) sogar um mehr als 7 %. Aber was bedeutet das für unsere Genossenschaft?

Das Wohnungsmarktbarometer zeigt nicht nur Veränderungen in der Wohnraumnachfrage nach Wohnungstypen und Preissegmenten auf, sondern auch im Dienstleistungsbereich, wie zum Beispiel Serviceangebote, technische Ausstattungsmerkmale und Ähnliches. Insofern müssen wir uns mit aller Macht und auch Geduld den neuen Gegebenheiten stellen. Und dies nicht nur nach außen, sondern auch intern. Die Situation der Wohnungswirtschaft von gestern war geprägt unter anderem durch:

- Hierarchiegestützte, arbeitsteilige Unternehmensorganisation,
- Einzelkämpfertum,
- Desinteresse am Ganzen,
- Unbeweglichkeit,
- Mangelndes Problembewusstsein und
- Mieter als Bittsteller.



**Panoramabad**, Nähe Buchwaldstraße

Die große Beckenlandschaft dieses Schwimmbads von insgesamt 1.000 m<sup>2</sup> Beckenfläche bietet sowohl Innenbereiche als auch Außenbereiche. Ein besonderes Extra ist der Ausschwimmkanal. Neben den zahlreichen Becken steht den Besuchern auch eine große Saunalandschaft zur Verfügung.

Heute unterliegt die Wohnungswirtschaft unter anderen folgenden Anforderungen:

- Selbstlernende, prozessorientierte Unternehmensorganisation,
- Denken im Miteinander,
- Leistungs- und Veränderungsbereitschaft,
- Flexibilität,
- Lösungsorientierung und
- Mieter als Kunde.

Insofern verändert sich die Wohnungswirtschaft vom langweiligen Produkt zum dynamischen Wertetreiber und dies nicht nur aus der gesamten deutschen Wirtschaftssicht. Dies zeigt auch eine Studie aus dem Jahre 2009 der Mainova aus Frankfurt am Main zu einer Nachhaltigkeitsbewertung.

Demnach wurden folgende Bereiche in einer Skala von 0 bis 10 (0 = schlecht und 10 = gut) wie folgt bewertet:

- Behaglichkeit (3,7),
- Flexibilität (5,5),
- Räumliche Qualität (4,0),
- Funktionale Qualität (3,5),
- Kosten-/Ertragssituation (4,3),
- Gesamtauswirkungen Gebäude (4,5),
- Personalisierung und Identifikation (6,1),
- Mobilität (5,6) und
- Standortqualität (6,8).

Daraus leitet sich ein Vertrauensverhältnis in Genossenschaften ab. Der Fakt des Vertrauens in Wohnungsgenossenschaften ist somit von herausragender Bedeutung. Vertrauen gehört zum kulturellen Kern von Wohnungsgenossenschaften. Eine gemeinsame Vertrauensbasis ist

sehr wichtig, sowohl für die Wohnungsnutzer untereinander als auch in deren Beziehung zur Genossenschaft. Wohnungsversorgung durch eine Genossenschaft ist auf ihre Mitglieder gerichtet. Die auf Nachhaltigkeit ausgelegte Mitgliedschaft hat das Potenzial, vertrauensbildend zu wirken. Je mehr die Mitglieder untereinander und ihrer Genossenschaft vertrauen, desto eher stellt sich gegenseitiges Verständnis ein und umso erfolgreicher gestaltet sich die Zusammenarbeit.

Und dieses lässt für alle Beteiligten der Justizbau Genossenschaft den Schluss zu, dass, wie sagte es Aristoteles: „Was man lernen muss, um es zu tun, das lernt man, indem man es tut“. In diesem Sinne sind wir gut aufgestellt und dieses unter den Aspekten der Nachhaltigkeit und der Innovationen auf allen Ebenen aus unserem Unternehmenszweck.

Wir haben es mit ernsten und seriösen Zusammenhängen in der Immobilienwirtschaft zu tun. Aber bei allem muss eine gewisse Leichtigkeit vorherrschen. Die Leichtigkeit zu bewahren ist bei aller Ernsthaftigkeit des Geschäftes mit eine Aufgabe, der wir uns gemeinsam stellen müssen. So hat zum Beispiel laut der Meinung der UNO das Lachen nicht nur einen destruktiven Charakter, sondern auch einen konstruktiven.

Die Zukunftssicherung kann nur dann gelingen, wenn alle Beteiligten in der Solidarität der Gemeinschaft erfolgreich sind. Die Justizbau Genossenschaft ist immer bemüht, Organisation, Serviceleistungen und auch die Nachhaltigkeit zu verbessern. Dies gelingt nur dann, wenn Risiko und Chance erkannt werden, und diese zum Wohle der Gemeinschaft beitragen. Unsere Rolle am Wohnungsmarkt werden wir dann gerecht, wenn unsere Kräfte und Stärken gebündelt sind. Hierbei ist die Identifikation bzw. das Vertrauen von sehr großer Bedeutung. Der Vorstand geht heute davon aus, dass uns dieses künftig gemeinsam gelingen wird.

Frankfurt am Main, den 14. Mai 2010

Wohnungsbaugenossenschaft der  
Justizangehörigen  
Frankfurt am Main e.G.

Der Vorstand



Ralf H. Bökenkamp



Gerald Uber



**Ostpark**, Nähe Reinganumstraße

Der wunderschöne Frankfurter Ostpark ist als erster Volkspark Frankfurts zwischen 1900 und 1911 entstanden. Das 32 Hektar große Gelände ist Teil des Frankfurter Grüngürtels. Zwischen den weiträumigen Wiesen mit altem Baumbestand ist ein großer Teich angelegt. Seit 1986 steht der Ostpark unter Denkmalschutz und dient heute den Frankfurtern als Naherholungsgebiet zum Joggen, Spaziergehen, Sonnenbaden, Fußballspielen und Grillen. Manchmal baden auch Elefanten aus den an der Eissporthalle gastierenden Zirkussen im Ostparkweiher.

## Bilanz zum 31. Dezember 2009

Aktiva	Euro	Euro	Euro/2008
<b>Anlagevermögen</b>			
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>		13.918,00	20.556,00
<b>Sachanlagen</b>			
<i>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten</i>	54.665.676,98		55.683.949,98
<i>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten</i>	3.136.333,30		3.226.449,68
<i>Grundstücke ohne Bauten</i>	60.342,44		60.342,44
<i>Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>	188.565,00		210.319,20
<i>Anlagen im Bau</i>	1.539.150,54		74.863,23
<i>Bauvorbereitungskosten</i>	0,00	59.590.068,26	17.302,92
<b>Anlagevermögen insgesamt:</b>		59.603.986,26	59.293.783,45
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
<i>Unfertige Leistungen</i>	2.746.266,75		2.459.698,35
<i>Andere Vorräte</i>	1.613,64	2.747.880,39	3.008,32
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
<i>Forderungen aus Vermietung</i>	116.830,76		125.860,48
<i>Sonstige Vermögensgegenstände</i>	126.547,10	243.377,86	216.276,97
<b>Flüssige Mittel</b>			
<i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</i>		450.513,33	479.858,10
<b>Umlaufvermögen insgesamt:</b>		3.441.771,58	3.284.702,22
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
<i>Andere Rechnungsabgrenzungsposten</i>		1.303,99	311,57
<b>Bilanzsumme:</b>		63.047.061,83	62.578.797,24



Dippemess, Nähe Reinganumstraße

Mit der Dippemess feiert Frankfurt am Main auf dem Festplatz am Ratsweg das größte Volksfest der Rhein-Main-Region. Dieses Fest besteht aus dem Festzelt „DIPPODROM“, einem Markt mit Verkaufsständen von Händlern und einer Kerb, auf welcher Schausteller platziert sind. Ein Freizeitangebot mit Spaß und Spiel für die ganze Familie.

Foto: © Tourismus+Congress GmbH FFM

Passiva	Euro	Euro	Euro/2008
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	228.592,62		192.369,77
der verbleibenden Mitglieder	3.161.608,96		3.156.112,83
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		4.480,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 40.471,04 Euro (Vorjahr 19.727,17 Euro)		3.390.201,58	
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	1.103.000,00		1.094.000,00
Bauerneuerungsrücklage	3.126.750,25		2.955.202,26
Andere Ergebnisrücklagen	5.016.609,74		5.016.609,74
		9.246.359,99	
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	84.443,67		260.474,09
Einstellung in gesetzliche Rücklage	-9.000,00	75.443,67	-27.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>		12.712.005,24	12.652.248,69
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	3.000,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	197.840,56	200.840,56	336.554,90
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.970.656,68		43.627.327,84
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.557.948,76		2.604.873,30
Erhaltene Anzahlungen	2.695.526,04		2.579.747,60
Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.194,94		280.215,28
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	833.064,59		487.972,74
Sonstige Verbindlichkeiten	19.825,02		9.811,89
davon aus Steuern 114,16 Euro (Vorjahr 1,42 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 83,86 Euro (Vorjahr 0,00 Euro)		50.134.216,03	
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		0,00	45,00
<b>Bilanzsumme:</b>		63.047.061,83	62.578.797,24

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2009

	Euro	Euro	Euro/2008
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		8.648.634,20	8.342.334,65
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		286.568,40	157.349,84
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		30.335,61	21.794,71
4. Sonstige betriebliche Erträge		316.663,49	379.359,26
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-4.741.271,61	-4.238.277,38
<b>Rohergebnis</b>		4.540.930,09	4.662.561,08
6. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter	-843.790,08		-762.399,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 2.309,97 Euro (Vorjahr 2.189,88 Euro)	-168.987,17		-162.133,68
		-1.012.777,25	
7. Abschreibungen a) Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.275.441,83	-1.305.450,81
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-583.827,86	-662.175,04
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		9.767,14	20.458,02
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.311.941,15	-1.265.825,70
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		366.709,14	525.034,87
11. Steuern vom Einkommen		-2.916,66	0,00
12. Sonstige Steuern		-279.348,81	-264.560,78
<b>Jahresüberschuss</b>		84.443,67	260.474,09
13. Einstellung in gesetzliche Rücklage		-9.000,00	-27.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		75.443,67	233.474,09

## Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2009 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2009

### 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 aufgrund der Erkenntnisse der gesetzlichen Abschlussprüfung für den Jahresabschluss 2008 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 nicht vorgenommen.

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 (Fremdzinsen und 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.



**Alt-Sachsenhausen**, Nähe Lettigkautweg, Dielmannstraße, Steinhausenstraße

Der Stadtteil Sachsenhausen ist für seine gemütlichen Äpfelwoi-Wirtschaften weit über die Grenzen Frankfurts bekannt. Besonders Alt-Sachsenhausen ist mit einer Vielzahl von Gaststätten ein Magnet für viele Besucher; sowohl Touristen als auch Frankfurter selbst gehen hier gerne aus. Auch als Brauereistandort hat Alt-Sachsenhausen Tradition, hier liegen die Binding-Brauerei und die vor einigen Jahren stillgelegte Henninger-Bräu.

## Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2009 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2009

→ *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 der Genossenschaft (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 1.427 Wohnungen, 49 Garagen/überdachten Stellplätzen, 185 Tiefgarageneinstellplätzen, 384 nicht überdachte Kfz-Abstellplätze, 16 Kfz-Hubstellplätzen und 5 sonstigen Mieteinheiten erfasst. Die sonstigen Mieteinheiten beinhalten 2 Büroeinheiten, 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, 75 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 des zweiten Bauabschnittes einer Sanierungsmaßnahme, welche in zwei Bauabschnitten durchgeführt wird und die Kosten von sechs neuen Wohnungen als Dachausbau.

Bauvorbereitungskosten sind keine angefallen.

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

	Historische AK/HK	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen	Buchwert am	Abschreibungen des
	01.01.2009	2009	2009	2009	per 31.12.2009	31.12.2009	Geschäftsjahres
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
	64.858,43	1.317,79	./.	./.	52.258,22	13.918,00	7.955,79
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte mit Wohnbauten	79.596.701,65	54.502,77	./.	./.	24.985.527,44	54.665.676,98	1.072.775,77
2. Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	3.658.963,55	13.575,27	./.	./.	536.205,52	3.136.333,30	151.127,65
3. Grundstücke ohne Bauten	181.342,96	./.	./.	./.	121.000,52	60.342,44	./.
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	366.847,48	21.828,42	2.734,23	./.	197.376,67	188.565,00	43.582,62
5. Anlagen im Bau	74.863,23	1.446.984,39	./.	17.302,92	./.	1.539.150,54	./.
6. Bauvorbereitungskosten	17.302,92	./.	./.	-17.302,92	./.	0,00	./.
	83.896.021,79	1.536.890,85	2.734,23	0,00	25.840.110,15	59.590.068,26	1.267.486,04
	83.960.880,22	1.538.208,64	2.734,23	0,00	25.892.368,37	59.603.986,26	1.275.441,83

Bei den kumulierten Abschreibungen sind 47.436,00 Euro in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten zugeschrieben worden.



**Bundesbank-Zentrale, Nähe Platenstraße**

Im Jahre 1957 wurde die Deutsche Bundesbank als Notenbank der Bundesrepublik Deutschland mit Sitz in Frankfurt am Main gegründet. Sie ist hervorgegangen aus der Bank deutscher Länder und ist heute in das Europäische System der Zentralbanken integriert. Das Geldmuseum der Deutschen Bundesbank im Frankfurter Stadtteil Ginnheim ist das einzige Geldmuseum in Deutschland. Die Münzsammlung umfasst ca. 90.000 Prägungen aus aller Welt von der Antike bis zur Gegenwart.

## Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2009 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2009

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	
	31.12.2009	im Geschäftsjahr	im Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Forderungen aus Vermietung	116.830,76	5.841,54	6.255,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	126.547,10	0,00	0,00
	243.377,86	5.841,54	6.255,00

Die *sonstigen Vermögensgegenstände* enthalten unter anderem Forderungen auf Überzahlungen, Schadensersatzansprüche aus Versicherungsschäden und sonstigen Forderungen.

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

Zum 31.12.2009 betragen 228.592,62 Euro die *Geschäftsguthaben* der ausgeschiedenen Mitglieder.

Die Rücklagen in 2009 haben sich wie folgt entwickelt:

Bezeichnung	Stand	Ent-	Einstel-	Stand
	01.01.2009	nahmen	lungen	31.12.2009
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	1.094.000,00	J.	9.000,00 <sup>(1)</sup>	1.103.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	2.955.202,26	J.	171.547,99 <sup>(2)</sup>	3.126.750,25
3. Sonstige Rücklage	5.016.609,74	J.	J.	5.016.609,74
	9.065.812,00	J.	180.547,99	9.246.359,99

<sup>(1)</sup> Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2009.

<sup>(2)</sup> Zuführung aus dem Bilanzgewinn 2008 gemäß dem Beschluss der Mitglieder auf der Versammlung vom 25.06.2009



**Polizeipräsidium**, Nähe Feldgerichtstraße

Das Polizeipräsidium Frankfurt ist das größte der 7 Flächenpräsidien der hessischen Polizei. Es ist zuständig für die Stadt Frankfurt am Main, die umliegenden Autobahnen und den Frankfurter Flughafen. Seit dem Jahr 2002 ist das Polizeipräsidium in einem monumentalen Neubau an der Ecke Adickesallee und Eschersheimer Landstraße ansässig.

Die Rückstellungen für Steuern wurden für die Körperschafts- und Gewerbesteuer gebildet.

Bei den sonstigen Rückstellungen sind unter anderem die Kosten für unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate (103.500,00 Euro) und der Verwaltung (94.340,56 Euro) enthalten.

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

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	43.970.656,68 (43.627.327,84)	1.125.004,95 (1.302.418,89)	4.542.021,69 (4.986.326,83)	38.303.630,04 (37.338.582,12)	43.970.656,68 (43.627.327,84)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.557.948,76 (2.604.873,30)	51.894,73 (51.004,38)	218.496,56 (215.803,40)	2.287.557,47 (2.338.065,52)	2.557.948,76 (2.604.873,30)
3. Erhaltene Anzahlungen	2.695.526,04 (2.579.747,60)	2.695.526,04 (2.579.747,60)	/.	/.	/.
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.194,94 (280.215,28)	57.194,94 (280.215,28)	/.	/.	/.
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	833.064,59 (487.972,74)	816.214,74 (472.305,33)	16.849,85 (15.667,41)	/.	/.
6. Sonstige Verbindlichkeiten	19.825,02 (9.811,89)	19.825,02 (9.811,89)	/.	/.	/.
	50.134.216,03 (49.589.948,65)	4.765.660,42 (4.695.503,37)	4.777.368,10 (5.217.797,64)	40.591.187,51 (39.676.647,64)	46.528.605,44 (46.232.201,14)

GPR = Grundpfandrechte

( ) = Vergleichszahlen Vorjahr

## Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2009 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2009

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

	Euro
Sollmieten	6.299.449,67
Erlösschmälerungen	-150.243,37
Abgerechnete Betriebskosten	2.498.198,90
Erlöse aus Sondereinrichtungen	1.229,00
	8.648.634,20

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 und Fremdkapitalzinsen aus der Bautätigkeit..

Von den *sonstigen betrieblichen Erträgen* entfallen im Wesentlichen 237.820,81 Euro auf andere außerordentliche Erträge, 508,92 Euro auf Erträge aus Automatenprovision, 19.016,80 Euro auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und 5.550,00 Euro auf Eintrittsgelder.

#### Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betreffen:

	Euro
Betriebskosten	2.517.818,54
Instandhaltungskosten	2.096.479,76
Andere Aufwendungen	126.973,31

Von den *sonstigen betrieblichen Aufwendungen* entfallen unter anderem 29.330,23 Euro auf Abschreibungen auf Forderungen des Umlaufvermögens und 554.497,63 Euro auf sächliche Verwaltungskosten des Betriebes und Unternehmens.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag sind für die Körperschafts-, Kapitalertrags- und Gewerbesteuer angefallen.

Die *sonstigen Steuern* betreffen mit 278.792,81 Euro die Grundsteuer und 556,00 Euro die Kraftfahrzeugsteuer.



**Riedbad**, Nähe Leuchte, Westpreußenstraße, Ostpreußenstraße, Schlesierstraße, Stettiner Straße, Siebenbürgenstraße

Mitten im Grünen am Naturschutzgebiet Enkheimer Ried liegen Hallenbad und Freibad in Bergen-Enkheim. Die Badegäste können sich hier im Sommer wie im Winter herrlich entspannen und fit halten. Die Angebote reichen von Massagen oder Dampfbädern über Solarium und Sauna bis hin zu Beachvolleyball und Aquajogging.

## 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 131.279,72 Euro für die Erbbauzinsen und Leasingkosten.

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

Bereich	durchschnittl. Mitarbeiteranzahl
<i>Kaufmännische Mitarbeiter</i>	9,27
<i>Technische Mitarbeiter</i>	1
<i>Hausmeister</i>	5,92
<i>Auszubildende</i>	1
<i>Hauswarte</i>	7,75
<i>Raumpflegerkräfte</i>	0,49
<i>Insgesamt</i>	25,43

Eine Mitarbeiterin befand sich bis April im Erziehungsurlaub. Darüber hinaus waren durchschnittlich ein Vorstandsmitglied nebenamtlich und ein Vorstandsmitglied hauptamtlich tätig.

## Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2009 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2009

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**  
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 2009	1.612	19.845
Korrektur frühere Jahre	0	0
Zugang 2009	118	1.641
Abgang 2009	126	1.485
Ende 2009	1.604	20.001

Das bereits eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 5.496,13 Euro vermehrt. Die rückständigen Einzahlungen auf das Geschäftsguthaben betragen 40.471,04 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 2009 von insgesamt 75.443,67 Euro - Jahresüberschuss 2009 in Höhe von 84.443,67 Euro abzüglich der Einstellung von 9.000,00 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 63.083,86 Euro.

→ Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 12.359,81 Euro in die Bauerneuerungsrücklage.

Frankfurt am Main, 28. April 2010

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

Der Vorstand



Ralf H. Bökenkamp



Gerald Uber



**Hessischer Rundfunk**, Nähe Feldgerichtstraße

Das Funkhaus des Hessischen Rundfunks liegt im Frankfurter Stadtteil Dornbusch im Nordosten der Stadt. Unweit des Geländes befinden sich der Hauptfriedhof, das Polizeipräsidium sowie die großen Durchgangsstraßen Miquelallee und Adickesallee.

## Zusammenstellung Kostenanalyse der Hauswirtschaftung nach Bezirken für 2009

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. 2009
				Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Bezirk 1 Oberrad/ Sachsen- hausen	194	37	2	-266.520,67	-109.859,78	-43.409,99	288.081,88	-131.708,55
2. Bezirk 2 Bornheim/ Ostend/ Seckbach	206	32	1	-192.306,45	-115.310,66	-42.526,16	269.884,02	-80.259,26
3. Bezirk 3 Ecken- heim/ Ginnheim/ Nordend/ Westend	233	39	3	-281.263,15	-130.405,19	-46.407,47	695.345,03	237.269,23
4. Bezirk 4 Preunges- heim	260	207	1	-458.386,24	-148.318,51	-44.051,38	739.490,69	-88.734,57
5. Bezirk 5 Bergen- Enkheim I	131	34	0	-77.288,20	-72.823,23	-26.806,13	350.070,29	173.152,73
6. Bezirk 6 Bergen- Enkheim II	185	185	0	-97.671,08	-103.460,78	-19.575,67	213.734,97	-6.972,35
7. Bezirk 7 Brauns- hardt	138	165	0	-90.720,34	-78.011,52	-22.073,95	87.336,03	-103.469,78
8. Bezirk 8 Gräfen- hausen	80	115	0	-43.660,64	-49.570,01	-26.993,30	54.597,51	-65.626,44
<b>Insgesamt:</b>	<b>1.427</b>	<b>814</b>	<b>7</b>	<b>-1.507.816,77</b>	<b>-807.759,69</b>	<b>-271.844,05</b>	<b>2.698.540,42</b>	<b>111.119,91</b>
Kennzahlenermittlung je WE und Jahr				-1.051,48	-563,29	-189,57	1.881,83	77,49
davon aktivierungsfähiger Aufwand (Großsanierung)				353.560,03	0,00	0,00	-353.560,03	0,00
<b>somit GuV-Rentabilität der Hausbewirtschaftung:</b>				<b>-1.154.256,74</b>	<b>-807.759,69</b>	<b>-271.844,05</b>	<b>2.344.980,39</b>	<b>111.119,91</b>
Kennzahlenermittlung je WE und Jahr korrigiert				-804,92	-563,29	-189,57	1.635,27	77,49

**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 31.12.2009 und des Lageberichtes 2009, der hierfür die Verantwortung trägt.

### Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand der Genossenschaft ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 1.427 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 31.12.2009 entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Lagebericht 2009 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 14.05.2010

### Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.



Dr. Schirduan  
Wirtschaftsprüfer



Schultze  
Wirtschaftsprüfer



**Lohrpark und Lohrberg**, Nähe Wilhelmshöher Straße

Der etwa 185 Meter hohe Lohrberg gilt als Hausberg von Frankfurt am Main und ist gleichzeitig der einzig verbliebene Weinberg innerhalb des Stadtgebietes. Er gehört zum Stadtteil Seckbach und ist Bestandteil der geologischen Formation des Berger Rückens, der sich in der Form eines flachen U von Berkersheim bis hinter das Ortsende von Bergen erstreckt. Der Lohrberg liegt im 18 Hektar großen denkmalgeschützten Lohrpark, einem um die Jahrhundertwende geplanten Volkspark. Von hier kann man herrliche Ausblicke auf Frankfurt und Umgebung genießen.



Siebenbürgenstraße 13 – 15

**Ostpreußenstraße 9 – 11, 13 – 15,  
Schlesierstraße 12 – 16, 18,  
Siebenbürgenstraße 13 – 15,  
Stettiner Straße 36 – 38 und  
Westpreußenstraße 1  
in Frankfurt am Main**

Die gepflegte Liegenschaft im Stadtteil Bergen-Enkheim wurde in den Jahren 1963/1964 erbaut und bezogen.

Die Wohnanlage verfügt über insgesamt 131 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 9.839 m<sup>2</sup> und insgesamt 34 Parkmöglichkeiten (22 Garagen/12 Stellplätze).

Durch eine ausgewogene Mischung hinsichtlich der Wohnungsgrößen und der Anzahl der Zimmer in den Wohnungen wurden die unterschiedlichen Bedürfnisse unserer Mieter berücksichtigt.



**Schelmensburg**, Nähe Leuchte, Westpreußenstraße, Ostpreußenstraße, Schlesierstraße, Stettiner Straße, Siebenbürgenstraße

Die Schelmensburg, auch Schelmenschloss oder Gruckau genannt, war eine mittelalterliche Wasserburg im heutigen Bergen-Enkheim. Sie war mehrere Jahrhunderte lang Stammburg der Schelme von Bergen. Heute ist von der Schelmensburg noch ein barockes Wasserschlosschen erhalten, das 1700 auf den Grundmauern der ehemaligen Kernburg erbaut wurde.

# E SCHELMME BERGEN

- 8 Wohnungen mit 1 Zimmer von Ø 40,00 m<sup>2</sup>
- 24 Wohnungen mit 2 Zimmern von Ø 60,00 m<sup>2</sup>
- 59 Wohnungen mit 3 Zimmern von Ø 73,00 m<sup>2</sup>
- 32 Wohnungen mit 4 Zimmern von Ø 93,00 m<sup>2</sup>
- 8 Wohnungen mit 5 Zimmern von Ø 110,00 m<sup>2</sup>

Die attraktive Anlage befindet sich in einem verkehrsberuhigten Wohngebiet und liegt nahe dem Naherholungsgebiet „Enkheimer-Ried“.

Alle Wohnungen sind mit einem Balkon ausgestattet, von denen die Aussicht auf weit reichende Grünflächen und einer wunderschönen Bepflanzung genossen werden kann.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine gasbefeuerte Zentralheizung, die Warmwasserversorgung durch Gasdurchlauferhitzer.



Schlesierstraße 12 – 16

**Platenstraße 129, 133 und 137  
in Frankfurt am Main**

Die gepflegte Liegenschaft im Stadtteil Ginnheim wurde im Jahre 1960 erbaut.

Die Wohnanlage verfügt insgesamt über 26 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 1.818 m<sup>2</sup> und 23 Stellplätzen. Die Wohneinheiten sind folgendermaßen aufgeteilt:

- 5 Wohnungen mit 1 Zimmer von Ø 32,50 m<sup>2</sup>
- 1 Wohnung mit 2 Zimmer von Ø 39,00 m<sup>2</sup>
- 10 Wohnungen mit 3 Zimmer von Ø 68,00 m<sup>2</sup>
- 10 Wohnungen mit 4 Zimmer von Ø 94,00 m<sup>2</sup>



Platenstraße 129 – 137



Die Häuser sind mit Grünflächen und Bepflanzung umgeben und befinden sich am nahe gelegenen wunderschönen Niddapark. Auch der Verkehrsanschluss ist gut. Die Stadtmitte, der Hauptbahnhof und ein nahe gelegenes Einkaufszentrum sind in ca. 15 Minuten per öffentliche Anbindung erreichbar.

Im Jahr 1989 wurden die Fassaden der Häuser mit Wärmedämmung ausgestattet und neue Fenster eingebaut, wodurch eine nachhaltige Einsparung an Heizenergie erzielt wurde. Weitere Ausstattungsmerkmale sind: Balkon, Breitbandkabelnetz, Beheizung zentral oder Kombitherme.



Platenstraße 129 – 137



#### **Europaturm, Nähe Platenstraße**

Der von den Frankfurtern liebevoll „Ginnheimer Spargel“ genannte Fernsehturm wurde in den Jahren 1974 bis 1979 erbaut. Er ist heute ein bekanntes Wahrzeichen der Stadt Frankfurt. Nach dem Berliner Fernsehturm ist der Frankfurter Europaturm mit 337,5 Metern der zweitgrößte Funkturm Deutschlands. Früher konnte man in der Kanzel des Turms in 222 Metern Höhe über Frankfurt tanzen und essen gehen. Restaurant und Diskothek sind aber leider seit über zehn Jahren geschlossen. Aber wer weiß – vielleicht wird der „Ginnheimer Spargel“ irgendwann wieder für Besucher geöffnet.



Dresdner Straße 1 – 1a

**Weimarer Straße 1 – 1a  
und Dresdener Straße 2 – 2a  
in Weiterstadt**

Die gepflegte Liegenschaft im Weiterstadter Stadtteil Braunshardt wurde 1986 erbaut und umfasst 56 Wohnungen und 56 Stellplätze. Die Wohneinheiten sind wie folgt aufgeteilt:

- 14 Wohnungen mit 2 Zimmern von Ø 58,00 m<sup>2</sup>
- 30 Wohnungen mit 3 Zimmern von Ø 75,00 m<sup>2</sup>
- 6 Wohnungen mit 4 Zimmern von Ø 91,00 m<sup>2</sup>
- 6 Wohnungen mit 5 Zimmern von Ø 105,00 m<sup>2</sup>

Die Wohnungen sind mit Balkon ausgestattet und sind umgeben von Grünflächen mit ansprechender Bepflanzung. Sie unterliegen der Belegungs- und Mietpreisbindung, da sie mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden. Die zuständige Stelle ist das Regierungspräsidium Darmstadt.

Durch den geringen Durchgangsverkehr wohnt es sich hier weitestgehend ungestört.

Die hervorragende Infrastruktur und die nahe gelegenen Einkaufszentren machen die Wohnanlage noch attraktiver.



**Schloss Braunshardt**, Nähe Dresdner Straße, Weimarer Straße, Am Stein, Am Ohlenbach, Westring (Weiterstadt)

Landgraf Ludwig VIII. schenkte im Jahr 1760 das Hofgut Braunshardt seinem Sohn Prinz Georg Wilhelm von Hessen-Darmstadt. Dort ließ er vom Architekten Johann Jakob Hill das Schloss nach französischem Vorbild bauen. Seine Gattin Gräfin Maria Luise Albertine zu Leiningen-Dagsburg-Falkenburg gab die finanzielle Unterstützung. Architekten schwärmen von Schloss Braunshardt als „Perle des Rokoko“. Unternehmer und Manager nutzen die Magie des Ortes als inspirierenden Rahmen für Präsentationen und Events. Junge Paare erleben hier ihre Hochzeit in märchenhafter Umgebung.

Unweit entfernt liegen das idyllische Schloss Braunshardt und ein gepflegtes Hallenbad mit großer Liegewiese, Sonnenterrasse und attraktivem Freizeitangebot.



Dresdener Straße 1 – 1a

## Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2009

### 10 Jahre Mitgliedschaft

Sabine Jung-Biyad  
 Michael Buechsel  
 Hans Dahnk  
 Sabine Fischer  
 Yilmaz Harmanci  
 Dirk Kreutz  
 Roman Miga  
 Gedamu Demsash  
 Brigitte Schmidt  
 Gonca Yalcin  
 Lothar Hofmann  
 Sascha Schneibel  
 Sigrid Juchelka  
 Hilmar Busch  
 Claudia Landsiedel  
 Alexander Becker  
 Achim Peitz  
 Daniel Volo  
 Ralf Behlert  
 Ulrich Ertel  
 Klara Selle  
 Sybille Meusch  
 Bianca Müller  
 Frauke Becker  
 Thomas Titzmann  
 Chaouki Mokat  
 Sule Kirksekiz-Ak  
 Karin Schneider  
 Robert Schmidt  
 Olivera Radic

Klaus Schmidt  
 Christina Schad  
 Birgit Goehren  
 Jutta Hofmann  
 Karin Williams  
 Klaus Hennig  
 Heidemarie Scheiblich  
 Marcel Döring  
 Andrea Wolfinger  
 Thorsten Oppermann  
 Sahin Bielen  
 Markus Stock  
 Katharina Triebiger  
 Michael-Frank Sig  
 Helga Sommer  
 Giovanna Leonardi  
 Bodo Arnold  
 Renata Konrad  
 Jeanne Matthey  
 Anke Ruckel  
 Claudia Stein  
 Rolf Theiß  
 Katja Hoffmann  
 Annerose Röder  
 Bernd Kissmann  
 Elsa Sabelfeld  
 Enrico Caccia  
 German Kreuzer

### 25 Jahre Mitgliedschaft

Jörg Geyer  
 Willi Karnert  
 Wilfried Kreiter  
 Klaus Lengler  
 Rosemarie Kraemer  
 Emmi Busch  
 Ilse Hagemeyer  
 Gerlinde Bauer  
 Margarete Meissner  
 Heinrich-Peter Schmitt  
 Rudolf Vogel  
 Günter Pfeil  
 Alrid Förster  
 Alexandra Hartig  
 Nada Rajic  
 Hans-Joachim Knauff  
 Joachim Kopkow  
 Bernd Tollkötter  
 Elisabeth Holtmanns

### 40 Jahre Mitgliedschaft

Rolf Schwalbe  
 Horst Papp  
 Brigitte Euler  
 Ludwig Scheibel  
 Dr. Manfred Voucko  
 Reinhard Rochus  
 Günter Dalley

### 50 Jahre Mitgliedschaft

Karl Wörsdörfer  
 Hubert Brysch  
 Karlheinz Dersch  
 Arnd Zetzsche  
 Else-Lore Eiser  
 Wilhelm Köhler  
 Walter Thiergärtner

### 60 Jahre Mitgliedschaft

Ernst Perner



**Friedberger Warte**, Nähe Homburger Landstraße

An Stelle eines bereits 1350 erwähnten Wachturmes wird die Friedberger Warte im Jahre 1478 als letzte Warte der Landwehr auf dem Eulenberg gebaut. Sie liegt am höchsten Punkt von Bornheim und ist ein Wartturm im spätgotischen Stil. Seit 1815 befindet sich in der Friedberger Warte ein Apfelweinlokal. Heute ist das Restaurant und Gartenlokal Friedberger Warte ein beliebtes Ausflugsziel.

## Verstorbene Mitglieder der Justizbau Genossenschaft im Jahr 2009



### Nachruf

Mit tiefer Trauer haben Aufsichtsrat und Vorstand zur Kenntnis genommen, dass Herr Alfred Pusch am 02.01.2010 verstorben ist.

Herr Pusch gehörte den Organen der Genossenschaft länger als 30 Jahre an. Er war als Angehöriger des Aufsichtsrates Mitglied des Bauausschusses und des Prüfungsausschusses sowie ab 1993 stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender.

Im April 1997 erklärte sich Herr Pusch zur Überwindung einer Notlage der Genossenschaft bereit, vorübergehend Verantwortung im Vorstand zu übernehmen.

Herr Pusch hat in seinen zahlreichen Funktionen sachkundig und engagiert zum Wohle der Genossenschaft erfolgreich gewirkt. Wir werden Herrn Pusch ein dankbares und ehrendes Andenken bewahren.

**Lotte Joachim**, verstorben am 01. Januar 2009  
**Marlit Heidlindemann**, verstorben am 12. Januar 2009  
**Friedrich Schebesta**, verstorben am 30. Januar 2009  
**Edgar Koelble**, verstorben am 26. Februar 2009  
**Werner Kunze**, verstorben am 21. März 2009  
**Werner Thiele**, verstorben am 27. März 2009  
**Helga Wölfel**, verstorben am 28. April 2009  
**Karl-Ludwig Winter**, verstorben am 22. Mai 2009  
**Sophie Neubert**, verstorben am 29. Juni 2009  
**Bettina Affanou**, verstorben am 14. Juli 2009  
**Ruth Steinbauer**, verstorben am 01. August 2009  
**Siegfried Michalski**, verstorben am 09. August 2009  
**Hermann Ottilie**, verstorben am 10. August 2009  
**Heinz Werner**, verstorben am 18. August 2009  
**Walter Glock**, verstorben am 20. September 2009  
**Heinz-Dieter Rückert**, verstorben am 23. Oktober 2009  
**Jusuf Atas**, verstorben am 31. Oktober 2009  
**Ursula Ringling**, verstorben am 15. Dezember 2009  
**Irmgard Kairies**, verstorben am 15. Dezember 2009  
**Inge Schumann**, verstorben am 17. Dezember 2009  
**Kurt Dach**, verstorben am 23. Dezember 2009

