

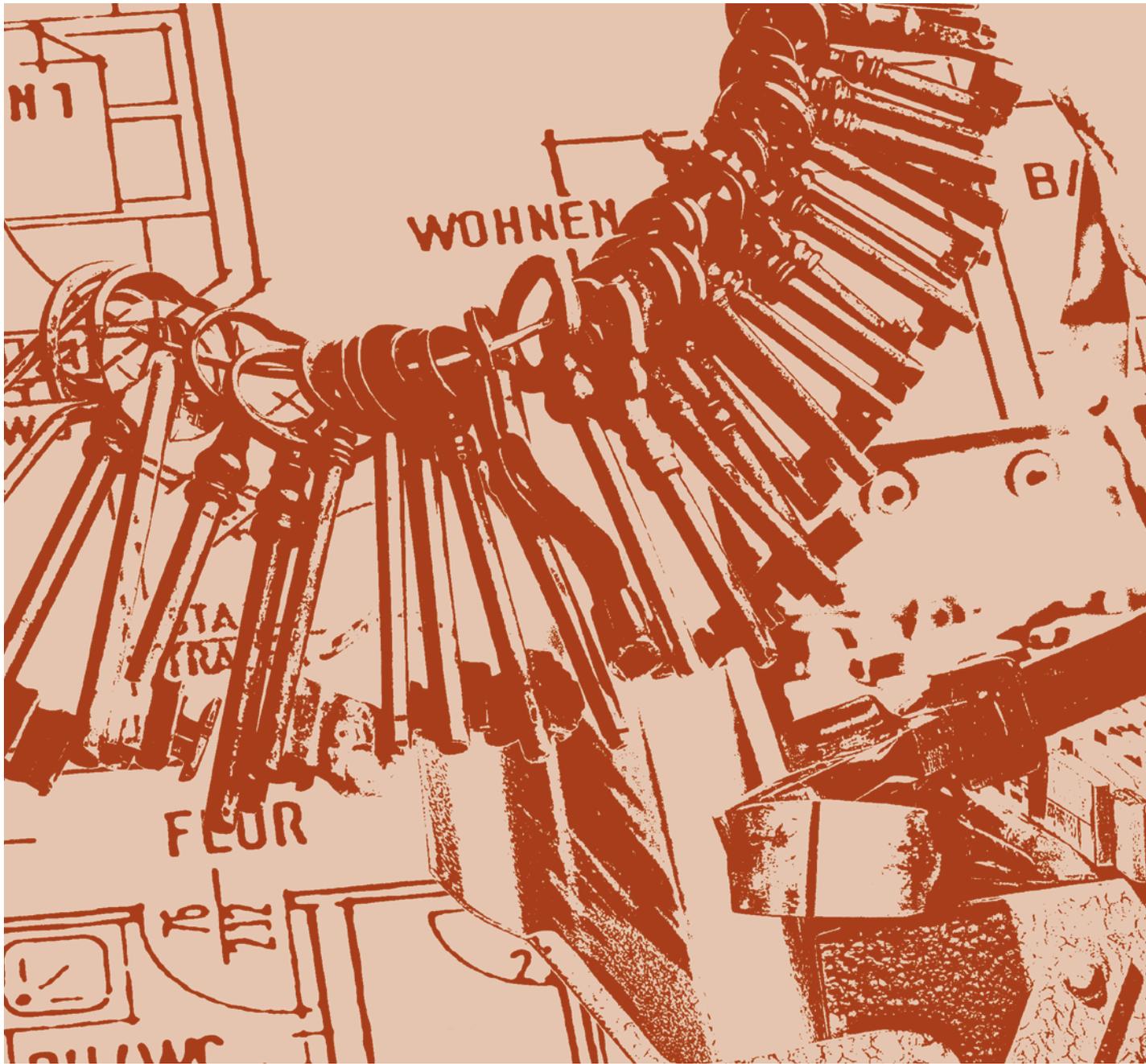
Geschäftsbericht 2010





Geschäftsbericht 2010

der Wohnungsbaugenossenschaft
der Justizangehörigen Frankfurt am Main e. G.
im 62. Geschäftsjahr



Inhaltsverzeichnis

Justizbau auf einen Blick	Seite 4
Organe der Genossenschaft	Seite 5
Die guten Seelen der Justizbau Genossenschaft	Seite 6
Bericht des Aufsichtsrats	Seite 15
Lagebericht des Vorstands	Seite 16
Bilanz	Seite 42
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 44
Anhang zum Jahresabschluss	Seite 45
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des VdW südwest	Seite 55
Aus unserem Bestand	Seite 56
Mitgliedschaftsjubilare	Seite 62
Verstorbene Mitglieder	Seite 63



Die guten Seelen der Justizbau Genossenschaft – erfahren Sie mehr über unsere Hausmeisterinnen und Hausmeister (Seite 6).

In diesem Jahr haben wir Ihnen zusätzlich zu den Zahlen und Fakten in diesem Geschäftsbericht die Kontaktdaten verschiedener sozialer Einrichtungen und Netzwerke zusammengetragen.

Eine Auswahl, die nur einen kleinen Ausschnitt einer riesigen Palette an Institutionen und Foren darstellt, die Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen Hilfestellung geben, oder einfach der Kommunikation untereinander dienen.

Geschäftsbericht 2010

»JUSTIZBAU« auf einen Blick

Gründung	am 21. April 1948
Genossenschaftsregister	Nr. 73 GnR 679 beim Amtsgericht Frankfurt am Main
Sitz	Homburger Landstraße 123, 60435 Frankfurt am Main
Geschäftszweck	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.
Zahl der Mitglieder	1.605
Höhe des Geschäftsanteils	160,00 Euro
Anzahl der Geschäftsanteile	20.246
Höhe des Geschäftsguthabens (Haftsumme)	3.239.360,00 Euro
Bilanzsumme	62.658.506,43 Euro
Wohnungsbestand	140 Gebäude 1.433 Wohnungen 154 Garagen/überdachte Stellplätze 185 Tiefgarageneinstellplätze 465 Kfz-Abstellplätze 16 Kfz-Hubstellplätze 11 sonstige Mieteinheiten
Standorte des Bestandes	Frankfurt am Main Weiterstadt
Gesamtnutzfläche	102.977,11 m ²
Wohnfläche	101.244,51 m ²



Familiengesundheitszentrum

Information und Unterstützung
für Frauen und Familien
Neuhofstraße 32 H
60318 Frankfurt am Main
info@fgzn.de
www.paritaet.org

Aufsichtsrat

Klaus Radke | Vorsitzender
Vorsitzender Richter am Landgericht

Hans-Hubert Vogel | Stellv. Vorsitzender
Diplom-Finanzwirt

Peter Blum | Schriftführer
Diplom-Finanzwirt

Barbara Brehler-Wald | Stellv. Schriftführerin
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)

Die guten Seelen der Justizbau Genossenschaft

Die Hausmeisterinnen und Hausmeister sind die gute Seele eines Objektes. Sie wechseln umgehend kaputte Glühbirnen im Treppenhaus aus, reinigen Wege von Schnee und Unrat frei und kümmern sich um die Anliegen der Nutzer.

87-Jährige ertränkt? Hausmeister bestreitet Mord.
München, September 2009 - Er soll sich das Vertrauen einer 87 Jahre alten Witwe erschlichen, sie bestohlen und schließlich in der Badewanne ertränkt haben.

Nun ja, ganz so dramatisch geht es bei den Hausmeisterinnen und Hausmeistern der Justizbau Genossenschaft nicht zu. Dennoch ist die Tätigkeit nicht nur mit Spaß und Freude verbunden, nein sie birgt auch ungeahnte Risiken. Mit dieser Darstellung versuchen wir Missverständnisse auszuräumen und werfen einmal ein Schlaglicht auf eine zentrale Aufgabe in unserer Genossenschaft.

Aber auch Hausmeisterinnen und Hausmeister haben es nicht immer leicht mit ihren Nutzern. Da werden Mülltüten neben die Tonnen gestellt, Kellertüren offen gelassen und am Ende müssen sie sich auch noch anhören: "Was machen Sie eigentlich den ganzen Tag für Ihr Geld?" Oder: „Immer wenn ich Sie brauche, sind Sie nicht da, aber bei den Nachbarn gehen Sie ein und aus“.

Oft handelt es sich um Missverständnisse, die schnell ausgeräumt werden können. Immer mehr ist auch diplomatisches Geschick bei den kleinen täglichen Auseinandersetzungen gefordert. Dabei offenbart sich immer wieder, dass es teilweise sehr unterschiedliche Vorstellungen über die Aufgaben, Pflichten und Rechte der Hausmeisterinnen und Hausmeister gibt.



Ein starkes Team: (v.l.n.r.) Stefan Weber, Stefanie Frenzel, Aicha El Joudi, Stefan Harrock, Abde Samad El Aazouzi, Reinhold Bill, Thomas Wolff.

Die Bedürfnisse der Nutzer in unserem Bestand haben sich über die Jahre gewandelt. Der Hausmeister der alten Schule ist nicht mehr gefragt. Hausmeister Krause mit seinem Dackelclub dient als Vorlage für Comedy, die Wirklichkeit sieht anders aus. Ein harter Job, bei dem Ihre Dienstleister immer in der Öffentlichkeit und somit auch schnell in der Kritik stehen.

Zwischendrin könnten sich die Verantwortlichen auch mal die Frage stellen: Wieso haben wir überhaupt Hausmeisterinnen und Hausmeister beschäftigt und gliedern diese Aufgabe nicht aus?

Dafür gibt es kurz und knapp zwei Gründe. Rein betriebswirtschaftlich entlasten sie die Betriebs- und Instandhaltungskosten, indem zum Beispiel viele Kleinreparaturen direkt ausgeführt werden, die dann nicht als Handwerkerrechnungen zu Buche schlagen. Das ist aber nur der Teil bei dem es um das liebe Geld geht. Genauso wichtig für eine funktionierende Gemeinschaft ist der andere Grund, nämlich die sozial-kommunikative



Abde Samad El Aazouzi und Stefan Harrock kümmern sich auch um die Pflege der Außenanlagen.



Stefanie Frenzel bei einer Wohnungsübergabe.

Aufgabe in der Umsetzung des genossenschaftlichen Gedankens.

29.04.2011 Gelsenkirchen.

*Vor einigen Jahren wurden die **Hausmeister** in den 13.500 Annington-Wohnungen im Emscher Lippe-Land durch externe Dienstleister ersetzt. Für die Mieter blieb nur eine Telefon-Hotline mit langen Wartezeiten. Jetzt soll wieder der gute, alte Hausmeister ran...*

Was machen denn die Hausmeisterinnen und Hausmeister bei der Justizbau Genossenschaft so den lieben langen Tag? Das fragt sich so mancher, der vielleicht auch schon persönliche Beobachtungen gemacht hat. Oder anders herum, das Gefühl hat, dass da nicht schnell genug reagiert wird, wenn man nachts um 0:30 Uhr anruft und ein kaputtes Treppenhauslicht bemängelt. „Über die Einschätzung“, was ein Notfall ist, könnten wir ein Buch schreiben, hat unlängst eine Hausmeisterin bei einer Besprechung gesagt.

Störungen an Sanitäranlagen beheben, Heizungen kontrollieren, Türen schließen nicht richtig, Schlösser sind defekt oder müssen ausgetauscht werden, Briefkastenschloss austauschen... (eine Hausmeisterin über die alltäglichen Arbeiten im Bestand).

Ganz nüchtern betrachtet sind die Hausmeisterinnen und Hausmeister innerhalb der Aufbauorganisation dem Sachgebiet Wohnungswesen zugeordnet. Dabei obliegen den Hausmeisterinnen und Hausmeistern verschiedene Aufgaben, die sich vor allem in den Bereichen Verwaltung, Instandhaltung und Tätigkeiten rund um die Betriebskosten aufteilen.

Neben allen noch nachfolgend beschriebenen Aufgaben sind die Hausmeisterinnen und Hausmeister aktiv in die Wohnumfeldgestaltung mit einbezogen. Nutzerwünsche werden aufgegriffen und wenn möglich, auch einmal unbürokratisch umgesetzt.



ASB Ortsverband Frankfurt

Friedrich-Ebert-Anlage 1 - 3
60327 Frankfurt am Main
Telefon 0 69 - 75 75 65 88
www.asb-frankfurt.de

Die mit den Aufgaben verbundenen Tätigkeiten beinhalten zum Einen die Überwachung der zum Aufgabenbereich gehörenden Vereinbarungen aus Mietvertrag, Hausordnung und Ähnlichem, zum Anderen die Erfüllung von gesetzlichen Vorgaben und die Umsetzung der technischen und kommunikativen Aufgaben innerhalb unserer Genossenschaft. Das klingt alles ganz vernünftig, doch die Umsetzung beim anspruchsvollen Klientel der Justizbau Genossenschaft stößt immer wieder an die Grenzen des Machbaren.

Hausmeister sein ist kein Beruf, sondern eine Berufung... (Zitat Hausmeister).

Hierbei sind die allgemeinen Aufgaben natürlich nicht umfassend beschrieben, da sich die vielfältigen Tätigkeiten, die der Alltag mit sich bringt, niemals vollständig erfasst werden können. Selbst eine Aufgabenbeschreibung vom Umfang des



Reinhold Bill ist unser Spezialist für Mauerarbeiten.

Frankfurter Telefonbuches wäre noch nicht vollständig. Hier zeigt sich schon ein wesentlicher Knackpunkt der Tätigkeit. In der Vielfalt liegt auch immer ein Risiko der Fehleinschätzung. Auch unsere Hausmeisterinnen und Hausmeister können und müssen nicht jedes Anliegen zur Zufriedenheit der Nutzer bearbeiten. Oft sind den Hausmeisterinnen und Hausmeistern aus formalen und gesetzlichen Gründen die Hände gebunden. Bedingt durch die „lebende“ Organisation der Justizbau Genossenschaft sind stetige Veränderungen, zum Beispiel in den Abläufen, zu berücksichtigen. Nein sagen, gehört nun mal dazu, denn wir können es unseren Nutzern in der Tat nicht immer recht machen.

Als besondere Verpflichtung aus dem Leitbild der Justizbau Genossenschaft ergibt sich für die Hausmeisterinnen und Hausmeister die Verfolgung der Ziele aus den Bereichen „Förderung der guten Nachbarschaft und des sozialen Friedens in den Wohnquartieren“.

...und immer ein Lächeln (Zitat Hausmeisterinnen).

Die Pflege und Förderung des genossenschaftlichen Gedankens ist uns eine Verpflichtung, der wir stetig nachkommen wollen und müssen. Aus dieser Verpflichtung heraus müssen auch die Hausmeisterinnen und Hausmeister folgende Leitlinien permanent verfolgen:

- wir entwickeln Aktivitäten, die eine stärkere Identifikation des Nutzers mit seiner Wohnung, dem Haus und dem Umfeld ermöglichen,
- wir beziehen den Nutzer in die Betreuung und die Verwaltung des Hauses und des Wohnquartiers ein,
- wir schaffen den Nutzern Möglichkeiten der Begegnung,

- wir fördern und unterstützen gemeinschaftsbezogenen Aktivitäten im Bestand und
- wir unterstützen die aktive Nachbarschaftshilfe.

Die Förderung des genossenschaftlichen Gedankens ist zeitweise ein schwieriges Unterfangen. Als Bindeglied zur Verwaltung haben die Hausmeisterinnen und Hausmeister hier eine herausragende Funktion, die gar nicht deutlich genug herausgehoben werden kann.

Die Hausmeister sind sozusagen der Gummipuffer zwischen Verwaltung und Mieter (ein Hausmeister der Justizbau über seine Erfahrungen als erster Ansprechpartner).

Die Nutzer sind Miteigentümer der Genossenschaft und damit auch dem Verpflichtungsgrundsatz des Grundgesetzes zum Eigentum unterworfen. Das ist nach unseren Erkenntnissen immer noch nur einem geringeren Teil der Nutzer vertraut. Hier dürfen wir, trotz Rückschlägen, das Werben um ein kollektives Verständnis des genossenschaftlichen Gedankens nicht nachlassen.

Artikel 14 Grundgesetz

- (1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet...*
- (2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.*
- (3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig...*

Als Miteigentümer und somit Unternehmer, sind die Mitglieder ebenso verpflichtet, die gesunde Weiterentwicklung der Genossenschaft zu fördern und die Zukunft der Genossenschaft zu sichern. Dies stellt sich aber im täglichen Erleben der

Hausmeisterinnen und Hausmeister, die an vorderster Front in der Auseinandersetzung mit den Nutzern stehen, oftmals anders dar. Da werden aus den Miteigentümern, die dem Wohle aller verpflichtet sind und die ihre persönlichen Ansichten im Interesse der Gemeinschaft zurück zu stellen haben (wie Vorstand und Aufsichtsrat) plötzlich sehr individuelle Anspruchssteller. Persönliche Vorteile zu suchen und diese auch gegen die Interessen der Gemeinschaft durchzusetzen, gehören leider auch zum täglichen Brot der Hausmeisterinnen und Hausmeister.

Ein Nutzer hat sich beschwert und versucht hinten herum das zu erreichen, was er vorne herum nicht bekommen hat (ein Hausmeister der Justizbau über seine Erfahrungen mit den Ansprüchen der Nutzer).

Neben all diesen schwer kalkulierbaren täglichen Herausforderungen wollen und müssen wir unseren Bestand im Auge haben. Deshalb sind die Hausmeisterinnen und Hausmeister verpflichtet, alle von ihnen betreuten Objekte und sonstigen baulichen Anlagen zwecks Zustandsfeststellung zu überwachen. Das heißt, sie müssen immer ein Auge auf unser wichtigstes Gut haben. Dieses erfolgt im Allgemeinen während der normalen Tätigkeit und erstreckt sich unter anderem insbesondere auf

- Dächer und Hauseingänge,
- Treppenhäuser,
- Etagenflure, Keller- und sonstige Gemeinschaftsräume (einschließlich Beleuchtung),
- Beleuchtung an Hauseingängen und Zuführungen,
- Betriebsbereitschaft der Feuerlöscheinrichtungen einschließlich der Handfeuerlöcher,



TSV Turn- und Sportvereinigung 1857

Walter-Kolb-Straße 19
60594 Frankfurt am Main
Telefon 0 69 - 61 17 25
www.vereinsheim.de
(das ganze Angebot in Frankfurt am Main und Weiterstadt)

→ Vollständigkeit der Namensschilder an Klingel- und Briefkastenanlagen.

Werden bei der Überprüfung Mängel festgestellt, hat die Hausmeisterin oder der Hausmeister für die Behebung Sorge zu tragen. Sie oder er muss unter wirtschaftlichen Aspekten die Notwendigkeit und Dringlichkeit der Mängelbehebung prüfen und feststellen, ob die Reparatur selbst vorgenommen werden kann oder ein Fremdunternehmen eingeschaltet werden muss.

Den Nutzern zuhören und ihre Anliegen, so schnell es möglich ist, zu erledigen (ein Hausmeister der Justizbau über die Haltung gegenüber den Bewohnern).

Über die von ihm durchgeführten Reparaturen im Rahmen dieser Überwachungstätigkeit führen die Hausmeisterinnen und Hausmeister einen monatlichen Tätigkeitsnachweis.

Wichtig ist, dass Nutzer zufrieden sind und dass die Verwaltung dadurch weniger zu tun hat. Hausmeister sind die Augen, die draußen sind. Sie sehen und wissen, wovon die Nutzer sprechen (eine Hausmeisterin der Justizbau über die Umsetzung der Aufgaben).

Zusätzliche Aufgaben kommen in der Heizperiode hinzu. In dieser Zeit sind die Heizungsanlagen regelmäßig gemäß den festgelegten Häufigkeiten auf einen ordnungsgemäßen Betrieb zu kontrollieren. Zur Sicherung des störungsfreien Betriebes sind diese Aufgaben von hoher Priorität.

Im Fahrstuhl stecken zu bleiben, das möchte niemand. Natürlich sind in den Personenbeförderungseinheiten viele Sicherungen eingebaut, aber ein mulmiges Gefühl kann bei einer Fahrt schon

entstehen. Nicht so bei uns in der Justizbau Genossenschaft, denn die Aufzugs-, Druckerhöhungs-, Notstromanlagen und Ähnliches müssen auch regelmäßig laut den festgelegten Häufigkeiten auf ihre Funktions- beziehungsweise Betriebsbereitschaft kontrolliert werden. Die vollzogenen Kontrollen sind auch im entsprechenden Protokoll zu dokumentieren. Hier liegt auch eine große Verantwortung zur Sicherstellung der Betriebssicherheit. Also: Stecken bleiben wegen mangelhafter Kontrolle? Nicht bei uns!

Weiterhin fallen die Kontrolle der gesamten Außenanlagen, insbesondere der Wege, der Spielplätze und der Geräte, der Müllstände, der Einfriedigungen und der Garagenplätze in den Aufgabenbereich der Hausmeisterinnen und Hausmeister. Wäscheplätze, sowie die Jahresgartenpflegearbeiten und der Spielsandaustausch müssen überwacht oder auf gesonderter Anweisung auch selbst gepflegt werden. Also, einen Sandkasten zum Hundeklo verkommen zu lassen, das dulden wir nicht.

Mieter kommen, wenn Bäume zu hoch sind, beschwerten sich darüber, dass zu wenig Licht in der Wohnung ist, Hausmeister kommen dem Mieter entgegen und kürzen ihn, wenn möglich ansonsten wird eine Fachfirma beauftragt (ein Hausmeister der Justizbau über die Umsetzung der Aufgaben).

Den Hausmeisterinnen und Hausmeistern obliegt in der Regel die Schneeabfuhr auf den Zufahrtswegen sowie das Streuen und Abstumpfen dieser Flächen bei Glätte, sofern diese Leistungen nicht fremd vergeben sind. Hierbei ist insbesondere die Ortschaftsordnung zu beachten. Auch hier äußern die Nutzer zeitweise Unzufriedenheit und oftmals gelingt es nicht, für das notwendige

Verständnis zu werben, dass die Hausmeisterinnen und Hausmeister nicht gleichzeitig überall sein können, sondern eine Prioritätenliste abarbeiten müssen. Auch hier kommt es immer wieder zu Konfliktsituationen, weil einzelne Nutzer vor allem ihre eigene individuelle Situation im Vordergrund sehen und dann meist das Verständnis für die Gemeinschaftsaufgabe fehlt. Dieses resultiert aus der weiter oben beschriebenen Grundproblematik.

Für alle auftretenden Probleme in den Wohnungen sind Hausmeister der erste Ansprechpartner, auch bei Beschwerden über andere Nutzer (eine Hausmeisterin über die Vielfalt der Aufgaben).

Natürlich ist nicht Hausmeister Krause unser Vorbild, aber einige Begegnungen mit Nutzern haben teilweise Züge von Komödie, leider nicht immer zur Erheiterung der betroffenen Hausmeisterinnen und Hausmeister. Gelingende Kommunikation mit unseren Nutzern steht ganz oben auf der Aufgabenliste. Deshalb achten die Hausmeisterinnen und Hausmeister auch darauf, dass auf den Info-Tafeln in den Gebäuden die aktuellen Informationen der Justizbau Genossenschaft angebracht sind. Mieterbenachrichtungen und Rundschreiben werden in der Regel von Hausmeisterinnen und Hausmeister zugestellt.

"Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben, wenn es dem bösen Nachbarn nicht gefällt." - Friedrich Schiller aus Wilhelm Tell.

Zur Kommunikation gehört natürlich mehr, als die Aushänge zu kontrollieren und Mitteilungen zuzustellen. Aus dem Leitbild und durch die Rechtsform der Genossenschaft (Nutzungsbe-



oben: Aicha El Joudi beim Ablesen von Stromzählern.

unten: Teambesprechung mit Stefanie Frenzel, Stefan Weber und Thomas Wolff. (v.l.n.r.)

rechtigte sind Anteilseigner) folgt die grundsätzliche Haltung zur Deeskalation von Konflikten. Die Hausmeisterinnen / Hausmeister nehmen jedes Anliegen Ernst und können sich gegebenenfalls Unterstützung durch die zuständige Sachbearbeitung des Wohnungswesens holen.

Leider gibt es vielfältige Anlässe um Unzufriedenheit zu entwickeln. Neid und Missgunst sind immer wieder Themen der Auseinandersetzung.

Bei Streitigkeiten von Nutzern untereinander, was im Zusammenleben von Menschen immer wieder



Arbeitslosenselbsthilfe e.V.

Haushaltsauflösungen und Entrümpelungen
Bäckerweg 8
60316 Frankfurt am Main
Telefon 0 69 - 44 60 10
www.ash-frankfurt.de



Stefan Weber bei der Kontrolle eines Spielplatzes.



Stefan Harrock prüft eine Heizungsanlage.

vorkommt, „es menscht eben“, soll die Hausmeisterin oder der Hausmeister nur dann eingreifen, wenn ein Verstoß gegen den Mietvertrag oder die Hausordnung vorliegt.

Viele ältere Nutzer, die alleine sind, kommen auf den Hausmeister zu, um auch mal einfach nur zu reden (ein Hausmeister über die emotionale Funktion der Hausmeister).

Sonst sind die Mitbewohner als erwachsene Menschen erst einmal selbst in der Verpflichtung für ein gutes Miteinander zu sorgen. Die Rahmenbedingungen für angenehmes Wohnen können wir als Justizbau Genossenschaft schaffen. Die Anstrengungen für die Gestaltung eines angenehmen Miteinanders fallen den Bewohnern zu. Dies ist leider zeitweise auch in unserer Genossenschaft ein frommer Wunsch. Immer wieder werden die Hausmeisterinnen und Hausmeister in Konflikte einbezogen. Da heißt es Ruhe zu bewahren.

Zu den Aufgaben der Hausmeisterinnen und Hausmeister gehört es, die Einhaltung der den Nutzern obliegenden Hausordnung zu überprüfen. Besonders ist darauf zu achten, dass die Reinigungsverpflichtungen eingehalten werden und kein Gerümpel oder sperrige Gegenstände im Dachboden, Keller oder Treppenhaus abgelagert werden. Natürlich sind alle Beteiligten darauf bedacht, dass ein gutes Miteinander gelingt. Dennoch bleiben im Alltag vielfältige Anlässe, die Konfliktpotenzial bieten. Ein nicht unerheblicher Anteil der Arbeitszeit sowohl der Hausmeisterinnen und Hausmeister als auch der Verwaltung muss für Konfliktmoderation aufgewendet werden.

Wie sie sehen, bleiben Hausmeisterinnen und Hausmeister ein Reizthema.

Für ein gutes Miteinander haben wir auch an der Identifikation der Hausmeisterinnen und Hausmeister mit ihrem Auftrag gearbeitet. Professionalität findet dabei in der täglichen Arbeit seinen Niederschlag.



Bundesministerium der Justiz

Publikation: Erben und Vererben
Mohrenstraße 37
11015 Berlin
Telefon 0 30 - 1 85 80 - 0
www.bmj-bund.de

Reaktion von außen: positive Reaktion, hoher Wiedererkennungswert, angenehm, schön (ein Hausmeister über die Reaktionen auf die Dienstkleidung).

Unsere Professionalisierung haben wir auch bei der Dienstkleidung weiterentwickelt. Diese hat einen hohen Wiedererkennungswert und eine hohe Funktionalität im täglichen Einsatz. Wie auch sonst bei der Justizbau Genossenschaft gibt es bei den Nutzern auch zum Thema Dienstkleidung ein sehr differenziertes Bild. Wir bekommen sehr positive Rückmeldungen zu diesem Teil der professionellen Weiterentwicklung, aber auch Unverständnis oder es löst einfach nur Irritationen aus.

Wegen der Firmenbezeichnung (Justizbau) wird sehr oft nachgefragt, ob man vom Gefängnis ist (eine Hausmeisterin über die Reaktionen auf die Dienstkleidung).

Die überwiegend positiven Rückmeldungen bestärken uns, diesen Weg zum modernen Dienstleister konsequent weiter zu gehen. Zu diesem Bild tragen auch die Dienstfahrzeuge bei, die mit dem LOGO der Justizbau Genossenschaft unterwegs sind und somit die Wahrnehmung unserer Genossenschaft in der Öffentlichkeit verstärken.

Sprechen sie uns an, ist ein Leitsatz unserer Hausmeisterinnen und Hausmeister. Einfache und unkomplizierte Zugänge sollen dabei unsere Nutzernähe und Freundlichkeit sein. Dabei können die Hausmeisterinnen und Hausmeister grundsätzlich Aufträge von zwei Seiten bzw. Adressaten erhalten:

→ durch den Nutzer und/oder
→ durch die Verwaltung.

Nehmen die Hausmeisterinnen und Hausmeister „Anzeigen“ direkt vom Nutzer entgegen, sind sie auf ihre Art, Berechtigung, Notwendigkeit und Dringlichkeit zu überprüfen. Das ist erst einmal der Filter für den weiteren Verlauf dieses Vorgangs. Hinsichtlich der Art ist zwischen Kleinstreparaturen (Bagatellfälle) und größeren Reparaturen zu unterscheiden.

Sind Schäden entstanden, bei der Versicherungen zu beteiligen sind (wie Haftpflichtschäden), dann darf die Hausmeisterin oder der Hausmeister die Ansprüche Dritter nur schriftlich entgegennehmen. Diese sind dann unverzüglich an die zuständige Sachbearbeitung des Wohnungswesens weiterzuleiten.

Die Hausmeisterinnen und Hausmeister sind verpflichtet, alle Mängelmeldungen und Reparaturforderungen der Nutzer auf ihre Berechtigung und auf die Notwendigkeit der Mängelbehebung zu überprüfen, bevor die erforderlichen Schritte zur Abhilfe unternommen werden. Insbesondere ist dabei zu prüfen, ob es sich um Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten handelt, die laut Mietvertrag dem Nutzer obliegen, wie zum Beispiel Schönheitsreparaturen, durch Mieterverschulden entstandene Schäden oder um Reparaturen am Mietereigentum. Schließlich ist in jedem Fall zu prüfen, ob die Reparaturen selbst durch die Hausmeisterin oder den Hausmeister durchgeführt werden können.

Ich bin sehr angenehm überrascht, das Miteinander mit den Mietern und mit den Kollegen ist sehr positiv, Freundlichkeit ist wichtig (ein Hausmeister über den Umgang miteinander).

Diese Beschreibung bildet nur einen Teil der vielfältigen Aufgaben der Hausmeisterinnen und Hausmeister der Justizbau Genossenschaft ab. Aber wie aus diesen Ausführungen erkannt werden kann, liegt in dieser Vielfalt einerseits eine Anforderung, die Ansporn ist, aber auf der anderen Seite auch ein Risiko, die Hausmeisterinnen und Hausmeister für Allzuständig zu halten. Wir werben mit dieser Beschreibung und den persönlichen Aussagen für diese zentrale Aufgabe bei unserer Genossenschaft und bitten

um Nachsicht, dass nicht immer alles so geht, wie es manchmal gewünscht wird.

Deshalb stehen wir zu unseren Hausmeisterinnen und Hausmeistern aus Fleisch und Blut und verzichten auf Auslagerung und Hotlines durch externe Dienstleister, auch wenn es manchmal nicht ganz rund läuft. Besser geht immer - daran arbeiten wir.

Ihre Hausmeisterinnen und Hausmeister für Ihr Zuhause.

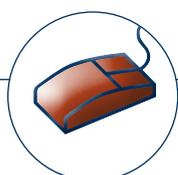


Aicha El Joudi hat den Rasentraktor im Griff.



oben: Abde Samad El Aazouzi aktualisiert die Infoaushänge.

unten: Thomas Wolff bei der Schreibtischarbeit.



www.facebook.de

Mit Menschen in deinem Leben in Verbindung zu treten und Inhalte mit ihnen zu teilen und dies alles kostenlos.

Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2010

Nach den erheblichen Anstrengungen der Vorjahre mit der Schaffung neuen Wohnraums durch Dachausbauten und der Durchführung größerer Sanierungsmaßnahmen war das abgelaufene Geschäftsjahr ein Jahr der Konsolidierung. Es wurde das Programm zur Modernisierung frei gewordener Wohnungen aus dem Altbestand zwecks Erhaltung der Vermietungsfähigkeit fortgesetzt.

In dem Berichtszeitraum fanden 2 Aufsichtsratssitzungen und 4 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand statt. Ergänzend trat der Prüfungsausschuss mehrfach zu Prüfungshandlungen und zur Vorbereitung von Beschlussfassungen zusammen. Der Rechtsausschuss war in die Entwurfsarbeiten für eine neue Geschäftsordnung des Vorstandes unter Berücksichtigung der gesetzlichen Änderungen eingebunden.

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 16. Mai 2011 im Prüfungsausschuss behandelt worden. Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Vorstandes sind in der gemeinsamen Sitzung vom 23. Mai 2011 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 14.04.2011 (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 Wohnungsalbestand schaffen. Andererseits sollen unsere Mitglieder nicht schlechter gestellt werden als Mieter anderer Immobilien, welche eine Kautionsleistung 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, 23. Mai 2011



Klaus Radke

Vorsitzender des Aufsichtsrats

I. Gesamtwirtschaftliche Lage der Bundesrepublik Deutschland

Im Jahr 2010 deutete Vieles auf eine konjunkturelle Erholung der Weltwirtschaft hin. Getragen durch die positive Entwicklung in den Schwellenländern und insbesondere in China konnte die anhaltende Stagnation in den USA, in Japan und in Teilen Europas kompensiert werden. Insgesamt ist die Weltwirtschaft im Jahr 2010 um 4,7 % gewachsen.

Trotz des Wachstums sind die durch die Finanzkrise offen gelegten strukturellen Probleme nicht überwunden. Gerade in den USA ist die Verschuldung der privaten Haushalte immens. Auch die zur Stabilisierung der Finanzmärkte gegebenen öffentlichen Gelder von Regierungen, zum Beispiel in Form von Bürgschaften, und auch die umfangreich beschlossenen finanzpolitischen Maßnahmen zur Konjunkturstabilisierung führen zu starken Belastungen der Staatshaushalte.

Die Verschlechterung der Haushaltslage bewirkte ein Umdenken der Regierungen. In den meisten fortgeschrittenen Volkswirtschaften besteht der Zwang, auf einen Konsolidierungskurs umzuschwenken. Dieses birgt für die Wirtschaft und die Bürger schwer kalkulierbare Risiken.

In wichtigen Schwellenländern ist die wirtschaftliche Erholung bereits so weit fortgeschritten, dass die Wirtschaftspolitik inzwischen bemüht ist, eine konjunkturelle Überhitzung zu verhindern. Dieses birgt wiederum Risiken.

Weiterhin ist die Entwicklung der Weltwirtschaft stark abhängig von den Energiepreisen. Gerade im Hinblick auf die zeitlich begrenzten fossilen

Energiequellen, so zum Beispiel werden für Erdöl zirka 45 Jahre und für Erdgas zirka 60 Jahre an Verfügbarkeit geschätzt, ist auf Dauer ein Preisanstieg zu erwarten. Steigende Inflationsraten sind die Folge. Auch dieses birgt eine Vielzahl an Risiken.

Am Beispiel Japan wird deutlich, wie sensibel ein Hochtechnologieland durch Naturkatastrophen in Bedrängnis kommen kann. Mittlerweile hat die Rating-Agentur S & P (Standard & Poor's) den Ausblick für die Kreditwürdigkeit Japans von „stabil“ auf „negativ“ gesenkt. Dieses liegt nur an den Folgen der Naturkatastrophe, die mit Kosten von minimal vierzig Milliarden US Dollar geschätzt werden und der bereits bestehenden immensen Staatsverschuldung von 200 % der jährlichen Wirtschaftsleistung. Ebenso besteht durch Unvorhersehbares somit auch ein Risiko.

Deshalb ist anzunehmen, dass die konjunkturelle Dynamik in den meisten fortgeschrittenen Volkswirtschaften in den nächsten Jahren nur noch gering sein wird. Investitionen werden davon abhängen, dass weiter ausreichende Gewinne und niedrige Zinsen den Markt bestimmen. Der Konsum ist zwar in Europa aufwärts gerichtet, bleibt aber moderat. Ein „kräftiger“ Aufschwung ist jedoch nicht in Sicht, da die zahlreichen strukturellen Probleme fortbestehen.

In der Europäischen Union insgesamt bleibt die Erholung weiterhin verhalten. Ausschlaggebend hierfür ist die ausgeprägte restriktive Finanzpolitik. Auch ist feststellbar, dass sich die Konjunktur in den Ländern des Euroraums unterschiedlich entwickelt. Dieses hängt sehr stark mit der Bedrohung durch Staatsbankrotten zusammen. Griechenland, Irland, Portugal und auch andere Staaten aus der europäischen Währungsge-

schaft müssen sparen. Fiskalische Impulse werden deutlich restriktiver gehandhabt.

Die Schulden- und Vertrauenskrise von Staaten in Europa ist keineswegs ausgestanden. Höhere Risikoprämien für Anleihen im Euroraum oder gar eine Inanspruchnahme des europäischen Finanzstabilisierungsmechanismus durch weitere Schuldnerländer würden sich negativ auf die Konjunktur im Euroraum auswirken.

In 2010 betrug die Steigerung des europäischen Bruttoinlandsprodukts (BIP) 1,6 %. Für 2011 wird ein Plus von 1,3 % erwartet. Das Licht am Horizont wäre weiterhin erkennbar. Betrübtlich dabei ist jedoch die weiter konstant hohe Arbeitslosenquote, die in 2010 und 2011 mit je 10,1 % von den Wirtschaftsinstituten angegeben wird. Verbraucherpreise stiegen in 2010 um 1,4 %, in 2011 wird mit einer Steigerung über 1,3 % gerechnet. Diese Prozentsätze verdeutlichen nochmals den moderaten Aufschwung, der auch Risiken birgt.

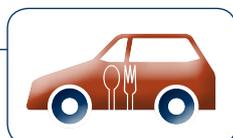
Die deutsche Wirtschaft ist dank eines beispiellosen Zusammenwirkens von Politik, Wirtschaft und Arbeitnehmervertretern glimpflich durch die globale Finanzkrise gekommen. Durch die expansive Finanzpolitik der beiden Konjunkturpakete und das damit verbundene Investitionsvolumen von rund 100 Milliarden Euro wurde die Gesamtwirtschaft belebt. Insgesamt befinden wir uns im Aufschwung. Die Wirtschaft ist auf einem guten Weg, den krisenbedingten Produktionseinbruch wettzumachen.

Die Expansion in 2010 wurde nicht allein von einem Anstieg der Exporte getrieben. Vielmehr ist auch die Binnenkonjunktur angesprungen. Sowohl die privaten Konsumausgaben als auch die Unternehmensinvestitionen legten spürbar zu.

Mit 3,6 % stieg das preisbereinigte BIP so stark wie lange nicht mehr. Hierbei kamen aus allen Bereichen des BIP positive Impulse. Der Außenhandel erwies sich als Stütze der Konjunktur. Der stärkste Impuls kam von den Ausrüstungsinvestitionen. Sie stiegen um 9,4 % und konnten damit zumindest einen Teil der Verluste des Vorjahres (-22,6 %) wieder ausgleichen. Auch die Bauinvestitionen legten deutlich zu und erhöhten sich um 2,8 %. Ebenso erholten sich die privaten Konsumausgaben. Der Zuwachs betrug 0,5 % und ist damit zu begründen, dass auch das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte um 2,6 % stieg. Die Konsumausgaben des Staates betrugen 2,2 %. Dieses ist eine Reduzierung gegenüber 2009 um 0,7 %.

Mit dem Auslaufen der Konjunkturprogramme haben die konjunkturellen Impulse der Finanzpolitik in Deutschland spürbar nachgelassen. Zudem wird der finanzpolitische Rahmen im kommenden Jahr auf Grund der vorgesehenen Maßnahmen zur Haushaltskonsolidierung spürbar gebremst. Trotzdem sind die Wirtschaftsforschungsinstitute für Deutschland optimistisch, auch wenn sie noch zur Vorsicht mahnen. Sie prognostizieren ein Wachstum von 2,7 %. Hierbei wird das Expansions-tempo maßgeblich von der Exportnachfrage, aber auch zunehmend von der Binnennachfrage bestimmt werden.

Für die Prognose bestehen allerdings noch Risiken. Die USA könnten erneut in eine Rezession geraten und in China könnte es als Folge von Übersteigerungen an dortigen Immobilienmärkten zu massiven Korrekturen kommen. Beide Szenarien hätten jeweils Auswirkungen auf die deutsche Konjunktur.



Älterwerden in Frankfurt

Projektbüro Bringdienste
Hansaallee 150
60320 Frankfurt am Main
Telefon 0 69 - 212 - 4 99 01
Bringdienste@stadt-frankfurt.de
www.aelterwerden-in-frankfurt.de

Bereits in der Wirtschaftskrise hat sich der deutsche Arbeitsmarkt robust gezeigt. Durch den flexiblen Rückgriff auf die Arbeitszeitkonten und die Instrumente der Kurzarbeit wurde ein Durchschlagen des Produktionsrückgangs deutlich abgefedert. Seit dem Frühjahr 2010 erreichte die Zahl der Beschäftigten einen Höchststand. Die Wirtschaftsleistung wurde von rund 40,5 Millionen Erwerbstätigen erbracht.

Die Zahl der Arbeitslosen ist seit Jahresbeginn 2010 kräftig gesunken. Im Dezember 2010 lag die Zahl der registrierten Arbeitslosen bei 3,02 Millionen Personen. Das entspricht einer Arbeitslosenquote von 7,2 % (Vorjahr 7,8 %).

Die Experten rechnen weiterhin mit einer positiven Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt, wobei diese sich mit einer abflachenden Dynamik fortsetzen dürfte. Im Jahresdurchschnitt könnte die Zahl der registrierten Arbeitslosen erstmals seit 1992 wieder die Dreimillionengrenze unterschreiten.

Die Situation am inländischen Kapitalmarkt war trotz anderer Erwartungen weiterhin durch ein niedriges Zinsniveau gekennzeichnet. So gab es im August 2010 ein nie dagewesenes Zinstief. Im Kreditneugeschäft konnten Zinssätze zwischen 3,44 % und 3,66 % erreicht werden. Daraus resultierend nahm das Volumen der an nichtfinanzielle Unternehmen ausgegebenen Kredite zwischen November 2009 und November 2010 deutlich zu.

Aber wird 2011 das Jahr der steigenden Zinsen? Ende 2010 stiegen die Langfristzinsen an. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat bereits den Leitzins in 2011 erhöht. Insofern kann ein eindeutiger Trend zu steigenden Zinsen für 2011 erkannt werden.

Experten erwarten für 2011 ein deutliches und nachhaltiges Zinsniveau von über 4 % für 10-Jahres-Einstände. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass es nicht wieder zu einer neuen Finanz- oder ähnlichen Krise kommt. Somit ist erkennbar, dass der Kapitalmarkt ebenfalls ein enormes Risiko birgt.

Noch Mitte 2009 musste die deutsche Wirtschaft die größte Weltwirtschaftskrise der Nachkriegszeit verdauen. 2010 war bereits wieder Expansion in Deutschland mit entsprechenden Wachstumsraten gegeben. Das Leben hier kostete im Januar 2011 bereits rund 2 % mehr als ein Jahr zuvor. Insgesamt sind die Preise für die Dinge des täglichen Bedarfs weitaus stärker gestiegen als der Durchschnitt. Preissteigerungen an den Rohstoffmärkten werden erwartet. Was bewirkt diese Inflation? Die Flut von „billigem“ Geld hat die Märkte überschwemmt. Dadurch kann sich schon bald die nächste Krise entwickeln. Und wieder mal Risiken!

Insofern ist es für alle Beteiligten wichtig zu wissen, ob aus den Erfahrungen der Vergangenheit gelernt wurde. Und wenn ja, dass aus dem Lernen auch entsprechende Vorgehensweisen abgeleitet wurden.

Eines müssen wir immer bedenken. Die deutsche Wirtschaft ist abhängig von der Weltwirtschaft und ihrem eigenen Binnenmarkt. Dieses bilaterale Zusammenspiel muss im Interesse der Bevölkerung ausgewogen durch die handelnden Personen der Politik und der Unternehmen gestaltet und nachhaltig zentriert sein. Nur so kann ein Risiko mit einem geeigneten Krisenmanagement minimiert werden. Der Glaube an unsere Stärken ist wichtig. Nur dann wird alles gut!



DESWOS e.V.

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales
Wohnungs- und Siedlungswesen
Innere Kanalstraße 69
50823 Köln
Telefon 02 21 - 5 79 89 - 0
www.deswos.de

II. Branchenentwicklung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland ist ein gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Stabilitätsfaktor und das aus mindestens vier guten Gründen:

- die Wohnungswirtschaft ist Dank ihres nachhaltigen Geschäftsmodells krisenfest,
- die Wohnimmobilien sind kaum konjunkturabhängig,
- die Mieteinnahmen sichern einen konstanten Cashflow und
- das Wohnen ist nicht substituierbar.

Insbesondere in schwierigen Zeiten leistet die Branche einen entscheidenden Beitrag zur Entwicklung der Volkswirtschaft. Es gibt kaum ein anderes Land auf der Welt, in dem Wohnnutzen und Wohnkosten in einem vergleichbar guten Verhältnis zueinander stehen. Wohnimmobilien werden als Investitionsgut und auch als Sozialgut betrachtet.

Der gut ausbalancierte deutsche Wohnungsmarkt mit seiner Mischung von Eigentum, Miete und genossenschaftlichem Wohnen war eine zentrale Voraussetzung dafür, dass Deutschland gut durch die Wirtschafts- und Finanzkrise gekommen ist. In anderen Ländern war der Wohnungsmarkt Auslöser der Krise. Bei uns wirkte er stabilisierend.

In der Bundesrepublik steht die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für einen Großteil der Investitionen. Die Branche sichert Millionen von Arbeitsplätzen. Ihr Beitrag an der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung ist mehr als doppelt so hoch wie der vom Maschinen- und Fahrzeugbau zusammen.

Der Wirtschaftszweig der Immobilienwirtschaft umfasst unter anderem folgende Sparten:

- Architekten und Ingenieure,
- Bauindustrie,
- Banken,
- Vermittler und Verwalter,
- Vermieter und
- Immobilienfonds.

Die Bauinvestitionen trugen deutlich zur Erholung der Gesamtwirtschaft und zur Überwindung der Rezession bei. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts erhöhte sich das Volumen in 2010 um 2,8 % gegenüber dem Vorjahr. Die Erhöhung war damit so stark wie seit 2006 nicht mehr. Die Bauinvestitionen haben 0,4 % zum Anstieg des Bruttoinlandsproduktes beigesteuert. Dabei verlief die Entwicklung in den einzelnen Bausparten durchaus wechselhaft. Positiv war die Entwicklung im Wohnungsbau, der mit einem Anteil von 57,3 % an den gesamten Bauinvestitionen den größten Teilbereich unter den Bauarten stellte. Bedingt durch die seit geraumer Zeit wieder ansteigende Zahl an Baugenehmigungen ist der weitere Anstieg der Bauinvestitionen bereits absehbar.

Für den gewerblichen Bau konnten die Investitionen in 2010 nicht zulegen. Trotzdem wurde der kräftige Einbruch in 2009 nahezu gestoppt. Im gewerblichen Hochbau sanken die Investitionen um 1,0 %, im gewerblichen Tiefbau stiegen sie um 2,6 %, so dass in 2010 eine geringfügige Stagnation bei -0,2 % eintrat.

Der öffentliche Bau profitierte noch von den Konjunkturprogrammen. Das Investitionsvolumen nahm zum wiederholten Male zweistellig zu. Mit einem Anstieg von 12,6 % im Jahr 2010 wurde der

Vorjahreswert (10,4 %) noch übertroffen. Im Jahr 2011 dürfte es im öffentlichen Bau zu einem Rückgang kommen, da Bund, Länder und Gemeinden ihre Anstrengungen zur Konsolidierung, bedingt durch die schlechte Kassenlage, mit Kürzungen bei den öffentlichen Bauinvestitionen ausgleichen werden.

Insgesamt wird bei den Bauinvestitionen ein schwaches Wachstum für 2011 erwartet, was sich damit erklären lässt, dass der Umsatzrückgang im öffentlichen Bau durch die erwarteten Steigerungen beim Wohnungs- und Wirtschaftsbau kompensiert wird.

Die Immobilienwirtschaft in Deutschland wird als eine Auswirkung der Wirtschafts- und Finanzkrise für Investoren immer interessanter. Mietwohnungen sind eine attraktive Geldanlage. Wohnimmobilien profitieren vom neuen Risikobewusstsein der Anleger. Institutionelle Anleger, vermögende Privatinvestoren und Family Offices (Großvermögensverwaltungen) setzen auf Wohnimmobilienfonds, da die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen Wertstabilität, Sicherheit und einen kalkulierbaren Cashflow garantiert. Dieses verdeutlicht auch der Trend an der Börse. Die Immobilienaktien konnten sich gegenüber 2009 weiter erholen. Der DIMAX stieg bis zum Jahresende 2010 um rund 19 % gegenüber dem Endstand in 2009.

Bei allen Investoren, die am Profit orientiert sind, ist eine Veränderung im Bewusstsein entstanden. Sie haben gelernt, dass erst einmal mit der Bewirtschaftung der Bestände Geld verdient werden muss. Nur so können Wert- und Nachhaltigkeit der Immobilien erhalten beziehungsweise gesteigert werden, um sodann Paketverkäufe

oder Eigentumssumwandlungen gewinnbringend zu tätigen.

In Deutschland wohnen mehr Menschen in den eigenen vier Wänden als zur Miete. Trotzdem landet Deutschland beim Wohneigentum nach Haushalten im europäischen Vergleich mit einer Eigentümerquote von zirka 43 % regelmäßig auf den hinteren Plätzen. Ein anderes Bild ergibt sich, wenn die Auswertung der Wohnverhältnisse nach Köpfen betrachtet wird. Demnach lebt auch hierzulande die Mehrheit in Eigentum. 42 Millionen Selbstnutzer stehen etwa 39 Millionen Mietern gegenüber. Und dies deshalb, weil die Eigentümerhaushalte oft größer sind als die Mieterhaushalte. Wird die Wohnform Genossenschaft mit ihren eigentumsähnlichen Mietverhältnissen noch eingerechnet, liegt die Wohnungseigentümerquote bei über 60 %.

Von Januar bis November 2010 wurde in Deutschland der Bau von 171.422 Wohnungen genehmigt. Davon waren 153.239 Neubauwohnungen. Insofern konnte in 2010 ein Zuwachs von 6,6 % verzeichnet werden. Das Neubauniveau ist wie in den Vorjahren niedrig. Demgegenüber gehen langfristige Prognosen bis 2025 von einem jährlichen Neubaubedarf zwischen 183.000 und 256.000 Wohnungen aus. Somit ist erkennbar, dass das Wohnungsdefizit weiter wachsen wird. Aber allmählich reagiert der Markt auf den zunehmenden Fehlbestand an Wohnraum, dieses jedoch unter dem Aspekt einer starken Regionalisierung des Marktes.

Die Mieten in Deutschland sind auch 2010 weiter angestiegen. So zahlen Mieter bei Neuvermietung für Neubauwohnungen je nach Wohnwert bis zu 2,5 % mehr. Zwischen 1,4 und 2,2 % liegen die



Schülerhilfe Weiterstadt

Mehr Wissen, mehr Chancen
Darmstädter Straße 56
64331 Weiterstadt
Telefon 0 61 50 - 1 94 18
www.schuelerhilfe.de/weiterstadt

Mieten für eine Bestandswohnung über den Preisen vom Vorjahr. Somit stiegen die Bestandsmieten in Deutschland moderat an.

Allerdings ist diese Mietpreisentwicklung je nach Region sehr unterschiedlich. Interessant hierbei ist, dass festgestellt wurde, dass mittelgroße Städte mit einer Einwohnerzahl zwischen 200.000 und 300.000 Spitzenreiter bei dem Anstieg der Mietpreise sind.

Ausweislich der Jahresstatistik des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) betragen in 2009 die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt 4,75 Euro / qm, in den alten Bundesländern 4,91 Euro / qm und in den neuen Bundesländern 4,50 Euro / qm. Die Mietentwicklung 2009 lag mit 1,1 % leicht über der allgemeinen Inflationsrate. Speziell bei der Mietpreisentwicklung muss allerdings beachtet werden, dass bundesweite Durchschnittswerte bei unterschiedlichen Entwicklungen in Teilmärkten deutliche Nivellierungen enthalten. Auch wird nicht zwischen Bestandsmieten und aktuellen Neu- und Wiedervermietungsmieten differenziert.

Dies beobachtete auch die Firma F + B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH aus Hamburg. In einer Auswertung, die auf Basis eines bundesweiten Archivs, in der die Mietspiegel von über 500 deutschen Gemeinden ab 10.000 Einwohnern seit 1995 gesammelt werden, wird die Vergleichsmietenstruktur in Deutschland ermittelt. Dabei werden nachhaltig erzielbare Mieten auf der gesetzlichen Grundlage für freifinanzierte Mietwohnungen gebildet.

Die durchschnittliche Mietsteigerung für eine 65 qm große Referenzwohnung beträgt gegenwärtig

0,6 % pro Jahr. Insgesamt zeigt der Vergleich des Mietniveaus erneut das anhaltende West-Ost- und Süd-Nord-Gefälle sowie die Sonderstellung des Münchner Großraums mit seinen überdurchschnittlichen Mieten.

Damit steht weiterhin fest, im Süden Deutschlands ist Wohnen besonders teuer. Die durchschnittlichen Vergleichsmieten 2010 in deutschen Großstädten betragen zum Beispiel in München 10,12 Euro / qm, in Köln 7,46 Euro / qm, in Hamburg 6,87 Euro / qm, in Berlin (West) 5,50 Euro / qm und in Frankfurt am Main 6,87 Euro / qm.

Nach dem hessischen Wohnungsbericht 2010 wächst das Wohnungsdefizit in Hessen weiter. In Hessen gab es Ende 2009 annähernd 2,89 Millionen Wohnungen. Dem gegenüber stehen rund 2,96 Millionen Haushalte. Der Definition für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt liegt das Kriterium zugrunde, dass jedem Haushalt eine Wohnung zur Verfügung stehen sollte. Insofern besteht hessenweit ein Wohnungsdefizit von 73.000 Wohnungen. Wird der hessische Wohnungsmarkt regional betrachtet, so ist festzustellen, dass in Nordhessen genügend Wohnungen zur Verfügung stehen. In Südhessen und speziell im Rhein-Main-Gebiet ist Wohnen ein knappes Gut. Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum wird hier langfristig durch die Zunahme der Bevölkerung weiter steigen.

Die Angebots- und Nachfragesituation an unserem Standort in Weiterstadt war im abgelaufenen Geschäftsjahr ausgeglichen. Bedingt durch den Status der Bestände als preisgebundener Wohnraum hat das Regierungspräsidium Darmstadt als Belegungsstelle oft auf das Belegungsrecht verzichtet. Insofern waren vermehrt eigene

Aktivitäten zur Vermietungsakquise erforderlich. In Zusammenarbeit mit der Stadt Weiterstadt und auch diversen Sozialträgern konnte ein Leerstand vermieden werden. Obwohl räumlich von unserem anderem Standort Frankfurt am Main nicht weit auseinander, ist hier ein Angebotsüberhang im Mietwohnungsbau vorhanden. Insofern bleibt die Vermietungsakquisition auf Dauer schwierig, aber von uns beherrschbar.

Der Wohnungsmarkt in Frankfurt am Main befindet sich wie im Vorjahr in einem positiven Trend. Dies gilt vor allem für Mietwohnungen und Anlageimmobilien. Die Wertstabilität von Immobilien ist wieder gefragt. Entscheidende Faktoren für die Nachfrage nach Wohnungen sind vor allem die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, die soziale Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Ärzte) und die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Bereits in unserem Geschäftsbericht 2007 hatten wir auf diese Kriterien hingewiesen. Unsere Bestände zeichnen sich zum größten Teil dadurch aus, dass sie den Anforderungen der Nachfrage gerecht werden.

In 2010 fanden erneut Preissteigerungen bei Mietwohnungen in Frankfurt am Main statt. Im unteren Preissegment ist ein Nachfrageüberhang erkennbar. Im mittleren und oberen Preissegment besteht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage, wobei der Ausgleich durch das Bevölkerungswachstum erzielt wird.

In einem Artikel der Frankfurter Rundschau vom 07.09.2010 wurde über eine Explosion der Mieten für Neubauwohnungen berichtet. Der durchschnittliche Quadratmeter-Mietpreis im Neubau beträgt gemäß dem Institut Empinica 11,59 Euro.

Für unsere freien Bestände greift der Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main, da dieser im Rahmen unserer Unternehmenspolitik relevant für Preisveränderungen bei Neuvermietungen in Bestandsmietshäusern ist. Somit ist Mietwucher bei uns ausgeschlossen.

Die Aspekte der innerstädtischen Bevölkerungsentwicklung waren in der Vergangenheit oft Ziel verschiedener Analysen und Untersuchungen. Hierbei ist es wichtig zu wissen, dass die 18- bis 39-Jährigen mehr als ein Drittel der Innenstadtbewohner stellen. Gerade auch Auszubildende beziehungsweise Berufseinsteiger zieht es in die Innenstädte. Die Innenstädte der Großstädte werden nach Jahren des Bevölkerungsverlustes wieder attraktiver, obwohl junge Familien weiterhin die Innenstädte verlassen.

Diesen Trend haben wir auch im Frankfurter Bestand festgestellt. Unsere Vermietung ist insgesamt ausgewogen sichergestellt und auf Basis des genossenschaftlichen Grundprinzips aufgestellt, sodass wir davon ausgehen, auch künftig keine Leerstände zu haben. Wir können uns dem Wettbewerb stellen, wenn das Leistungsspektrum unserer Genossenschaft ausgewogen und vielfältig für alle Beteiligten ist. Hierzu gehört vor allem ein weiterhin kontinuierliches und gesundes Wachstum.

III. Geschäftstätigkeit der Justizbau Genossenschaft

Der enge Satzungszweck bestimmt weiterhin die Unternehmensphilosophie und -politik. Demnach bleiben zahlreiche Möglichkeiten, den Wünschen vieler Mitglieder zu entsprechen, auf weitere Sicht nicht realisierbar.

Das notwendige und für ein Unternehmen unserer Größe erforderliche Wachstum kann auf Grund dieser Vorgaben auch nicht aus einem Spektrum von Dienstleistungen rund ums Wohnen generiert werden. Insofern stand für die Genossenschaft allein die gute und sichere Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder im Vordergrund. Durch zahlreiche Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsaufgaben war das Geschäftsjahr geprägt. So konnte die Vermietungswürdig- und -fähigkeit für den Gesamtbestand weiterhin sichergestellt werden.

Aber auch ein geringfügiger Neubau von Wohnungen trug zur Stabilität des Unternehmensergebnisses bei. Hierdurch und durch eine ausgewogene Aktivierungspolitik von Modernisierungskosten sind zusätzliche Möglichkeiten der Kosten- / Leistungsverrechnung geschaffen worden, die auf Dauer das Geschäftsergebnis positiv beeinflussen werden.

Die Organisation der Selbstverwaltung wurde, wie bereits in Vorjahren auch, den Erfordernissen aus Wünschen der Mitglieder, den Änderungen und Neuregelungen der Gesetzgeber und den Vorgaben der Beteiligten der Wirtschaft, der Juristerei und der Gremien der Genossenschaft quantitativ und qualitativ weiter entwickelt. Auch wurde die Hausmeisterei weiter ausgebaut.

Insgesamt ist erkennbar, dass die Verwaltung zahlreiches Wissen aus den verschiedensten Bereichen zu bündeln hat. Durch ein ausgewogenes Personalmanagement mit den entsprechenden Fachkräften kann die gute und sichere Wohnungsversorgung der Mitglieder gelingen. Aber auch hierbei ist es wichtig, dass Einzelinteressen gegenüber dem Gemeinschaftsinteresse hinten anstehen sollten. Probleme müssen nicht

durch die Einschaltung von externen Dritten und damit verbunden mit der Entstehung von Kosten angegangen werden, sondern gemeinschaftlich lösungsorientiert erörtert und bereinigt werden. Nur so ist das Interesse der Gemeinschaft gewahrt.

Die Gremien der Genossenschaft haben in zahlreichen Sitzungen im gegenseitigen Vertrauen die Belange der Genossenschaft diskutiert und erörtert. Aufsichtsrat und Vorstand haben zum Wohle der Justizbau Genossenschaft notwendige Entscheidungen getroffen und im Einvernehmen das wirtschaftliche Streben gelenkt. Somit war die Handlungsfähigkeit stets gewährleistet. Die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit war durch den ständigen Austausch geprägt und wird auch weiterhin so fortgeführt werden.

Im Berichtsjahr wurden sechs Wohnungen im Neubau fertig gestellt. Insofern umfasst der von der Genossenschaft bewirtschaftete Wohnungsbestand durch Wohnungs- und Nutzungsveränderungen nunmehr:

- 140 Gebäude,
- 1.433 Wohnungen,
- 154 Garagen / überdachte Stellplätze,
- 185 Tiefgarageneinstellplätze,
- 465 Kfz-Abstellplätze,
- 16 Kfz-Hubstellplätze und
- 11 sonstige Mieteinheiten.

Der öffentlichen Belegbindung unterliegen weiterhin 570 Wohnungen. Dies entspricht 39,8 % des Wohnungsbestandes. Im Durchschnitt beträgt die Wohnungsgröße 70,65 qm Wohnfläche. Die Größenklassen unseres Gesamtbestandes gliedern sich zum Stichtag 31.12.2010 wie folgt:



Hessisches Sozialministerium

Informationsdienst mit Hilfestellungen für Menschen in seinen sozialen und gesellschaftlichen Beziehungen
Dostojewskistraße 4
65187 Wiesbaden
Telefon 06 11 - 8 17 35 26
www.sozialnetz-hessen.de

Wohnfläche	Anzahl Wohneinheiten	Wohnfläche insgesamt
bis 39 qm	25	805,41 qm
von 39 bis 48 qm	82	3.716,57 qm
von 48 bis 65 qm	440	24.898,34 qm
von 65 bis 75 qm	359	25.219,39 qm
von 75 bis 90 qm	293	23.742,60 qm
über 90 qm	234	22.862,20 qm
Gesamt	1.433	101.244,51 qm

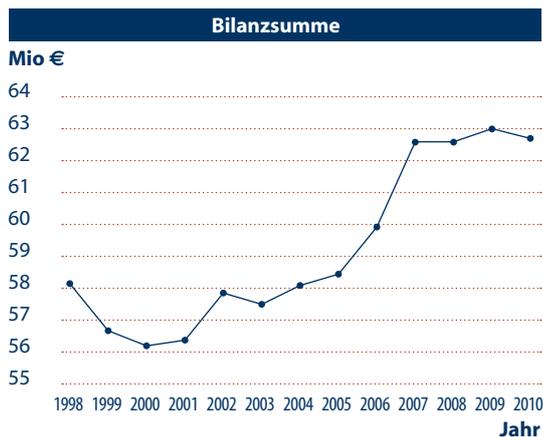
Durch Um-, Ausbauten und auch Zusammenlegungen von Wohnungen wird die Fläche und die Anzahl stetig verändert werden. Unser Wohnungsbestand verteilt sich in Frankfurt am Main und in Weiterstadt auf folgende Ortsteile:

- 316 Wohnungen in Frankfurt am Main, Bergen-Enkheim,
- 140 Wohnungen in Frankfurt am Main, Bornheim,
- 31 Wohnungen in Frankfurt am Main, Seckbach,
- 26 Wohnungen in Frankfurt am Main, Oberrad,
- 168 Wohnungen in Frankfurt am Main, Sachsenhausen,
- 35 Wohnungen in Frankfurt am Main, Ostend,
- 196 Wohnungen in Frankfurt am Main, Eckenheim,
- 71 Wohnungen in Frankfurt am Main, Ginnheim,
- 56 Wohnungen in Frankfurt am Main, Nordend,
- 30 Wohnungen in Frankfurt am Main, Westend,
- 146 Wohnungen in Frankfurt am Main, Preungesheim,
- 138 Wohnungen in Weiterstadt, Braunshardt und
- 80 Wohnungen in Weiterstadt, Gräfenhausen.

Im Geschäftsjahr 2010 beträgt die Bilanzsumme 62.658.506,43 Euro. Das Gesamtvermögen hat sich um 0,6 % vermindert. Diese geringfügige Verminderung resultiert aus der Unterdeckung der Aktivierung aus den Investitionen für Neubau-,

Großsanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu den Abschreibungskosten des Anlagevermögens.

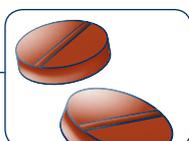
Bei näherer Betrachtung der Entwicklung der Bilanzsumme seit 1998 ist die Kontinuität des Vermögenszuwachses deutlich erkennbar.



Das Vermögen der Justizbau Genossenschaft hat insgesamt einen prozentualen Zuwachs von 7,74 %, der 4.499,9 T€ ausmacht. Wird der Werteverzehr (Abschreibungen) der Jahre 1998 bis 2010 in Höhe von 14.270,3 T€ noch mit berücksichtigt, beträgt der Vermögenszuwachs 18.770,2 T€ oder 32,27 %. Gerade dadurch ist der Erfolg in dieser Art der Unternehmenspolitik des letzten Jahrzehnts erkennbar. Gesundes Wachstum aus den innerbetrieblichen Gegebenheiten führt zu einer positiven Beurteilung durch alle internen und externen Beteiligten der Genossenschaft.

Der Bilanzgewinn 2010 beträgt:

	Euro
Jahresüberschuss 2010	235.412,54
Einstellung in die gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	24.000,00
Bilanzgewinn 2010	211.412,54



Bundeszentrale für gesundheitliche Aufklärung

Themen: u.a. Suchtprävention, Ernährung, Stressbewältigung
 Ostmerheimer Straße 220
 51109 Köln
 Telefon 02 21 - 89 92 - 0
 www.bzga.de

Umsatzerlöse der Genossenschaft resultieren auf Grund des engen Satzungszwecks ausschließlich aus der Vermietung und Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes. Sie betragen 8,87 Mio. Euro. Dabei sind 6,43 Mio. Euro als Erlöse aus der Kaltmiete erzielt worden.

Durch die Kaltmiete wurde eine durchschnittliche Miete von 5,40 Euro (im Vorjahr 5,22 Euro) pro qm Wohnfläche und Monat vereinnahmt. Der Zuwachs der Erlöse ist auf unternehmerisch und gesetzlich erforderliche Anpassungen der Miete zurückzuführen. Der Mietpreis des regionalen Marktes lag gemäß dem Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main in 2010 bei einer 70,65 qm großen Wohnung in der Baualtersklasse 1919 bis 1984 bei 6,14 Euro pro qm Wohnfläche und Monat ohne die Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen. Hieraus kann die Erfüllung des Auftrages der Genossenschaft nach preiswerter Wohnraumversorgung abgeleitet werden.

Die Justizbau Genossenschaft hat seit Jahren nicht geringe Fluktraktionsraten. Insofern besteht weiterhin ein erhöhter Bedarf an Wiederherstellungsaufwand für ältere Wohnungen zur Schaffung von vermietungsfähigem und –würdigem Wohnraum. Seit Auflegung des Wohnungsmodernisierungsprogramms ab 1998 konnten bereits 370 Wohnungen, das sind 25,82 % des Gesamtbestandes, modernisiert und den heutigen Ansprüchen entsprechend saniert werden.

Bis heute führten diese Maßnahmen dazu, dass Leerstände nur bei Wohnungen, die saniert werden mussten, in der Bauphase gegeben waren. Ein „echter“ Leerstand war in 2010 nicht zu verzeichnen. Trotzdem besteht das Risiko für künftige leerstehende Wohnungen, die nicht

saniert werden können, weiter. Gerade deshalb wird der Akquisition neuer Mieter eine erhöhte Aufmerksamkeit gewidmet.



Aus den Erfahrungen der Vorjahre wurde der Bewertung der Forderungen weiterhin ein besonderes Augenmerk gewidmet, welches auch künftig der Fall sein wird. Die Erlösschmälerungen aus den Sollmieten von 131,5 T€ und die Forderungsausfälle von 92,6 T€ betragen zusammen 2,68 % (im Vorjahr 2,06 %) der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Die Steigerung ist darauf zurückzuführen, dass Bewertungen wie in den Vorjahren auch im Rahmen des kaufmännischen Vorsichtsprinzips vorgenommen worden sind. Hier lässt sich auch das konsequente Handeln der Verwaltung in der Bearbeitung der

Vorgänge erkennen. Die Kosten für Miet- und Räumungsklagen sind ausschließlich von den Beklagten zu tragen gewesen. Im Rahmen des genossenschaftlichen Auftrages ist die Genossenschaft weiterhin bemüht, den Ausfall zu minimieren und im Sinne der Gemeinschaft zu agieren.

Nach 1995 wurden im Geschäftsjahr erstmals wieder sechs Wohnungen neu gebaut und fertig gestellt. Die Vermietung erfolgte zeitnah. Es ist verlautet worden, dass die neuen Mieter sich wohl fühlen. Dies ist Ansporn genug, um über eine weitere Realisierung von Neubau von Wohnungen nicht nur nachzudenken, sondern diesen einzuleiten. Die ersten Sondierungen diesbezüglich sind in Bearbeitung.

Der zweite Bauabschnitt der Sanierungsmaßnahme in der Homburger Landstraße in Frankfurt am Main ist fertig gestellt. Die nächste Sanierungsmaßnahme, die den Lettigkautweg 17 bis 25 in Frankfurt am Main betrifft, wurde 2010 vorbereitet. Die Arbeiten hierzu werden im Frühjahr 2011 beginnen. Die Maßnahme stieß auf eine sehr hohe und gute Resonanz der Mieter, die mit überwältigender Mehrheit der Maßnahme zustimmten.

Kurz vor der erfolgten Fertigstellung, welche voraussichtlich im Frühjahr 2012 liegt, werden weitergehende Maßnahmen für den übrigen Bestand erhoben. Sodann wird die Verwaltung Festlegungen treffen und die Gremien werden Beschlüsse fassen. Sicher ist, dass alle Beteiligten rechtzeitig einbezogen werden. Und weiterhin ist sicher, dass durch die Altersstruktur des Häuserbestandes die absolute Notwendigkeit weiterer Sanierungsmaßnahmen besteht.

Die Bedürfnisse der Mitglieder, Mieter, Geschäftspartner, Gesetzgeber et cetera sind vielfältig. Die Anforderungen Einzelner an die Verwaltung werden größer. Die Zeit wird immer schnelllebig. Insofern war die Verwaltung gerade durch diese Gegebenheiten ständig gefordert. Wir haben uns diesen Anforderungen gestellt und sind der Umsetzung der Geschäftsaktivitäten aus der Satzung nachgekommen. Die Organisation ist dynamisch und geprägt durch die primären Ziele der Verwaltungsvereinfachung, der Kundennähe und der kurzen Reaktionszeiten. Vereinzelt aufgetretene Probleme wurden gelöst. Das Handeln im Sinne des Leitbildes der Genossenschaft ist gewährleistet.

Der Vorstand dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die in 2010 erbrachten Leistungen und freut sich auf eine weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit im Hinblick auf die Umsetzung und Verwirklichung der Unternehmensphilosophie im Interesse der Justizbau Genossenschaft.



IB Internationaler Bund e.V.

Betreuen, Bilden, Brücken bauen
Valentin-Senger-Straße 5
60389 Frankfurt am Main
Telefon 0 69 - 9 45 45 - 0

IV. Wirtschaftliche Lage der Justizbau Genossenschaft

1) Die Vermögenslage

Die Entwicklung der Bilanzstruktur zeigt sich wie folgt:

	2010		2009		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur						
Anlagevermögen	59.264,8	94,6	59.604,0	94,5	-339,2	-0,6
Umlaufvermögen	3.393,0	5,4	3.441,8	5,5	-48,8	-1,4
Rechnungsabgrenzungsposten	0,7	0,0	1,3	0,0	-0,6	-46,2
Gesamtvermögen	62.658,5	100,0	63.047,1	100,0	-388,6	-0,6
Fremdmittel	49.748,8		50.335,1		-586,6	-1,2
Reinvermögen	12.909,7		12.712,1		197,9	1,6
Reinvermögen am Jahresanfang	12.712,1		12.652,2			
Vermögenszunahme	197,6	1,6	59,9			

	2010		2009		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Kapitalstruktur						
Geschäftsguthaben	3.415,6		3.390,2		25,4	0,7
Rücklagen	9.282,7		9.246,4		36,3	0,4
Bilanzgewinn	211,4		75,5		135,9	180
Eigenkapital	12.909,7	20,6	12.712,1	20,2	197,6	1,6
Rückstellungen	323,0	0,5	200,8	0,3	122,2	60,9
Dauerverbindlichkeiten	45.988,0	73,4	46.528,6	73,8	-540,6	-1,2
Andere Verbindlichkeiten	3.437,6	5,5	3.605,6	5,7	-168,1	-4,7
Verbindlichkeiten	49.425,5	78,9	50.134,2	79,5	-708,7	-1,4
Rechnungsabgrenzungsposten	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0
Gesamtkapital	62.658,5	100,0	63.047,1	100,0	-388,6	-0,6

Das Gesamtvermögen hat sich um 388,6 T€ auf 62.658,5 T€ (im Vorjahr 63.047,1 T€) vermindert. Die geringfügige Verringerung resultiert aus den höheren Abschreibungskosten, die die Aktivie-

rung aus den Investitionen der Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungskosten übersteigen und aus den geringfügigen Veränderungen des Umlaufvermögens.

Die verbleibenden Mitglieder halten ein Geschäftsguthaben in Höhe von 3,222 Mio. Euro (im Vorjahr 3,162 Mio. Euro). Die Genossenschaft hat wie im Vorjahr minimale Zugänge zu verzeichnen. Im Einzelnen resultiert die Veränderung des Guthabens aus:

	Anteile
Stand 01.01.2010	20.001
Zugänge 2010	1.525
Abgänge 2010	1.281
Korrektur aus Vorjahren	1
Stand 31.12.2010	20.246

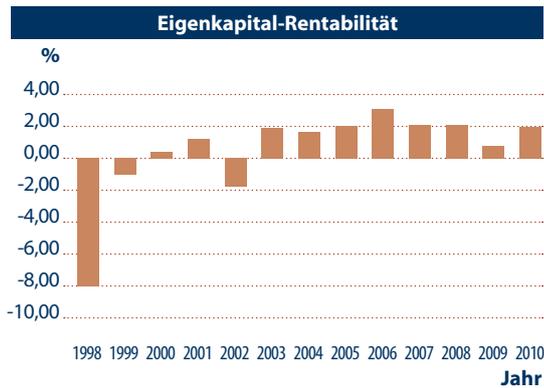
Ende 2010 waren 1.605 Mitglieder (im Vorjahr 1.604 Mitglieder) in der Mitgliederliste der Justizbau Genossenschaft eingetragen.

Die unternehmenspolitische Ausrichtung zur Stärkung des Eigenkapitals war in 2010 weiterhin von Erfolg gekrönt. Das Eigenkapital hat sich absolut um 197,6 T€ erhöht. Die Erhöhung ist darauf zurückzuführen, dass die Gremien ihr Augenmerk insbesondere auf das Eigenkapital gelegt haben, um auch hier Wachstum zu generieren.

Folgende Ergebnisse wurden im Vergleich erreicht:

2007	2008	2009	2010
19,8%	20,2%	20,2%	20,6%

In 2010 konnte die Eigenkapitalrentabilität, wie seit Jahren immer wieder, ein positives Ergebnis erzielen. Das nachfolgende Diagramm zeigt die kontinuierliche Verzinsung aus den jeweiligen Jahresabschlüssen.



Nachfolgende weitere Kennzahlen verdeutlichen die erheblichen Anstrengungen und erfolgreichen Bemühungen für die Verbesserung der Vermögenslage.

	2010	2009	2008
Eigenkapital je qm Wohnfläche	127,51 €	126,35 €	126,15 €
Geschäftsguthaben je qm Wohnfläche	31,82 €	31,42 €	31,47 €
Langfristiges Fremdkapital je qm Wohnfläche	454,23 €	462,45 €	458,98 €
Anlagendeckungsgrad	99,38%	99,42%	97,05%
Gesamtkapitalrentabilität	2,42%	2,18%	2,44%
Return on Investment	0,38%	0,13%	0,42%

Weitere Werthaltigkeiten sind durch den eventuellen Wohnungsneubau, die fortlaufenden Großsanierungsmaßnahmen, die kontinuierlichen Wohnungsmodernisierungen und die vorbeugenden Instandhaltungsleistungen gegeben. Hierbei steigt der Wert der einzelnen Immobilie und damit verbunden der Wert der Justizbau Genossenschaft als Ganzes, sodass die Nachhaltigkeit künftig weiterhin gesichert bleibt.

2) Die Finanzlage

Weiterhin weist die Finanzstruktur geordnete wirtschaftliche Verhältnisse auf. Die Mittelherkunft und -verwendung, abgeleitet aus der Bilanz 2010, ergibt sich wie folgt:

Aktiva	2010	2009	Veränderungen	
			Mittelver-	Mittelher-
	T€	T€	wendung	kunft
	T€	T€	T€	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	12,8	13,9		1,1
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte				
- mit Wohnbauten	55.951,6	54.665,7	1.285,9	
- mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.990,3	3.136,3		146,0
- ohne Bauten	60,3	60,3		0,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	152,5	188,6		36,1
Anlagen im Bau	97,3	1.539,2		1.441,9
Unfertige Leistungen	2.460,0	2.746,3		286,3
Andere Vorräte	1,6	1,6		0,0
Forderungen aus Vermietung	69,4	116,8		47,4
Sonstige Vermögensgegenstände	83,4	126,6		43,2
Flüssige Mittel	778,6	450,5	328,1	
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,7	1,3		0,6
Bilanzsumme Aktiva:	62.658,5	63.047,1	1.614,0	2.002,6

Passiva	2010	2009	Veränderungen	
			Mittelver-	Mittelher-
	T€	T€	wendung	kunft
	T€	T€	T€	T€
Geschäftsguthaben				
- der mit Ablauf d. GJ ausges. Mitglieder	189,2	228,6	39,4	
- der verbleibenden Mitglieder	3.221,5	3.161,6		59,9
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	4,9	0,0		4,9
Gesetzliche Rücklage	1.127,0	1.103,0		24,0
Bauerneuerungsrücklage	3.139,1	3.126,8		12,3
Andere Ergebnismrücklagen	5.016,6	5.016,6		0,0
Jahresüberschuss	235,5	84,4		151,1
Einstellung in Ergebnismrücklagen	-24,0	-9,0	15,0	
Steuerrückstellungen	0,0	3,0	3,0	
Sonstige Rückstellungen	323,0	197,9		125,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.477,6	43.970,7	493,1	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.510,4	2.557,9	47,5	
Erhaltene Anzahlungen	2.776,7	2.695,5		81,2
Verbindlichkeiten aus Vermietung	28,3	57,2	28,9	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	622,8	833,1	210,3	
Sonstige Verbindlichkeiten	9,6	19,8	10,2	
Rechnungsabgrenzungsposten	0,3	0,0		0,3
Bilanzsumme Passiva:	62.658,5	63.047,1	847,4	458,8
Summenabgleich:			2.461,4	2.461,4



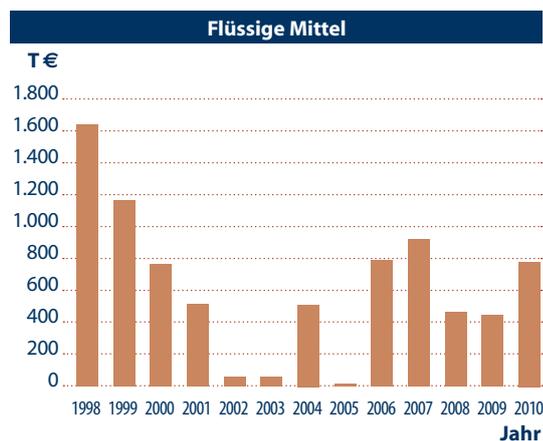
Caritasverband Frankfurt e.V.

„Unternehmen Nächstenliebe“
 Walther-von-Cronberg-Platz 2
 60594 Frankfurt am Main
 Telefon: 0 69 - 29 82 - 0
 www.caritas-frankfurt.de

Der Anteil des Selbstfinanzierungsspielraums beträgt nach den Berechnungen zum Cashflow 1.732,0 T€ (im Vorjahr 1.350,4 T€). Dieser Wert steht für Investitionen der Justizbau Genossenschaft, die ohne Kreditaufnahme am Kapitalmarkt getätigt werden könnten.

In 2010 bestanden Kontokorrentkreditlinien wie in den Vorjahren in Höhe von 576,0 T€. Dieser Überziehungskredit der laufenden Girokonten wurde in geringfügiger Höhe an zwei Tagen in Anspruch genommen. Somit war die Liquidität der Genossenschaft ganzjährig jederzeit gegeben.

Zum 31.12.2010 betrug der Saldo der flüssigen Mittel aus der Bilanz 778,6 T€. Die Erhöhung basiert auf einer geordneten Einnahmen- und Ausgabenplanung, verbunden mit den zielgerichteten Zuflüssen an Fremdmitteln für Neubau- und Großsanierungsmaßnahmen. Die Justizbau Genossenschaft war, wie in der Vergangenheit auch, was das nachfolgende Diagramm zeigt, jederzeit in der Lage alle Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen.



Künftig ist die Erfüllung aller Zahlungsverpflichtungen weiterhin zu erwarten. Dabei ist den Einflüssen aus der Vermietung und Bewirtschaft-

ung des eigenen Bestandes stets besondere Beachtung zu widmen.

Im Jahre 2010 wurden mehrere Finanzmittel prolongiert. Hierbei konnte die Genossenschaft auf Basis des Darlehnsportfolios positive Abschlüsse tätigen. Die Risiken der Abhängigkeit von einem Kreditgeber und auch der Zinsauslaufbindungen wurden weiter minimiert. Dies verdeutlicht nachfolgende Tabelle:

Ende der Zinsfestschreibung	Anzahl Darlehn	Restkapital in T€ per 31.12.2010
bis zu einem Jahr	5	2.572,3
1 bis 5 Jahre	1	781,5
6 bis 15 Jahre	25	13.338,6
über 15 Jahre	29	29.069,6

Die Ableitung des geldrechnungsmäßigen Ergebnisses aus dem Jahresabschluss 2010 ergibt sich wie folgt:

	T€
Wirtschaftlicher Überschuss	116,8
Abschreibungen insgesamt	1.500,9
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-961,1
Mehreinnahme	656,6

Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 243,7 T€ ist auf den wirtschaftlichen Überschuss, verbunden mit der Zunahme der Abschreibungen auf das Anlagevermögen, zurückzuführen.

Alle künftigen Investitionstätigkeiten der Genossenschaft refinanzieren sich weiterhin aus dem Wirtschafts- und Finanzplan eines jeden Jahres. Die Unternehmenspolitik ist danach ausgerichtet, dass Fremdfinanzierungen nur bei Maßnahmen erfolgen, die zu einer Aktivierung der Herstel-



Sportgemeinde 1886 e.V.

Am Aulenberg 2-10
64331 Weiterstadt
Telefon 0 61 50 - 96 10 - 0
www.sg-weierstadt.de
www.vereinsheim.de
(das ganze Angebot in Frankfurt am Main und Weiterstadt)

lungskosten in der Bilanz führen. Hierzu erfolgen einzelne Beschlüsse von Aufsichtsrat und Vorstand auf der Grundlage der Kalkulation, der eventuellen Aufteilung nach Modernisierungs- und Instandhaltungskosten, der Finanzierung, der Erlössituation (Ist und Soll) und der Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit unserer Genossenschaft.

3) Die Ertragslage

Entsprechend dem weiterhin engen Satzungszweck ist der Verwaltungsaufwand bei der Ertragslage nur auf drei Leistungsbereiche zu verrechnen. Es werden ausschließlich die eigenen Wohnbauten der Justizbau Genossenschaft bewirtschaftet. Dies hat zur Folge, dass die Ausrichtung der Unternehmenspolitik gerade im Hinblick auf die Refinanzierung im Rahmen unserer Selbstfinanzierungskraft zukünftig an enge Grenzen stoßen wird. Denn ohne zusätzliche Erlöse decken die reinen Mieteinnahmen nicht mehr die notwendigen Aufwendungen.

Das wirtschaftliche Ergebnis für 2010 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 235.412,54 Euro aus. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

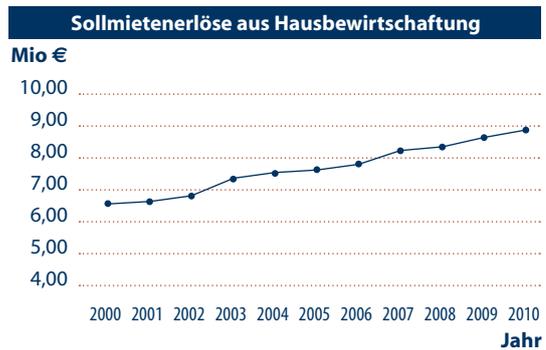
	2010	2009	2008
	T€	T€	T€
<i>Hausbewirtschaftung</i>	155,2	111,1	360,1
<i>Kapitaldisposition</i>	9,3	9,3	11,3
<i>Mitgliederbetreuung</i>	- 47,7	- 45,5	-134,2
<i>Ordentliche Rechnung</i>	116,8	74,9	237,2
<i>Außerordentliche Rechnung</i>	118,6	9,5	23,3
<i>Jahresüberschuss</i>	235,4	84,4	260,5

In der außerordentlichen Rechnung wurden Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und sonstige betriebliche Erträge erzielt. Aufwendungen sind in geringfügiger Höhe angefallen beziehungsweise verrechnet worden.

a) Hausbewirtschaftung

Im Geschäftsjahr wurden 8,61 Mio. Euro (Vorjahr 9,23 Mio. Euro) an Erlösen aus der Hausbewirtschaftung erzielt. Die Erlöse beinhalten die Vermietungserträge, die Bestandsveränderungen für Umlagen und zurechenbare sonstige betriebliche Erträge.

Die Verringerung von 6,72 % ist insgesamt dadurch eingetreten, dass die positiven Gegebenheiten beim Anstieg der Sollmieten durch die Bestandsminderung für Umlagen kompensiert wurden. Die stetige Mietanpassung vor allem beim Mieterwechsel (+4,1 %) zeigt das stetige Bemühen der Genossenschaft, ein gesundes Wachstum zu generieren. Dieses verdeutlicht nachfolgendes Diagramm.



Ebenfalls reduzierten sich die zurechenbaren sonstigen betrieblichen Erträge. Dies deshalb, da die Rückstellungen für Instandhaltungsaufwendungen aus dem Jahr 2009 ausnahmslos verwendet wurden. Der Ertrag je qm Wohnfläche betrug 85,04 Euro (im Vorjahr 90,25 Euro).

Bedingt durch die Fertigstellung von sechs Wohnungen umfasst der von unserer Genossenschaft bewirtschaftete Wohnungsbestand 1.215

Wohnungen in Frankfurt am Main und 218 Wohnungen in Weiterstadt. Frei vermietbarer Wohnraum befindet sich nur in Frankfurt am Main.

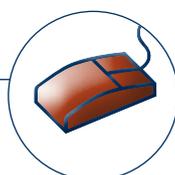
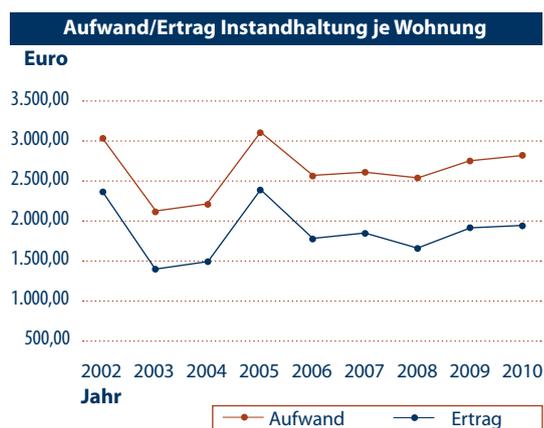
Bei einer eingehenden Analyse unseres Wohnungsbestandes ist erkennbar, dass notwendige Maßnahmen zum Erhalt der Gebäudesubstanz und vor allem der Vermietungsfähig- und –würdigkeit der Wohnungen in den nächsten Jahren überproportional anstehen werden. Obwohl durch die seit 1998 durchgeführten Großsanierungen und Wohnungsmodernisierungen im Rahmen der Investitionspolitik eine Besserung der Qualität und Quantität im Altersdurchschnitt von Gebäuden und Wohnungen erreicht werden konnte, bleibt die Situation angespannt. Die Investitionen in den eigenen Bestand sind ein absolutes Muss, wobei eine Kompensation der Kosten durch die Generierung anderer Umsätze helfen würde und auf lange Sicht von existenzieller Bedeutung wird.

Im Geschäftsjahr 2010 fanden 122 Wohnungswechsel und 115 Mieterwechsel bei Garagen und Stellplätzen statt. Hiervon waren 59 Wohnungswechsel bei Häusern mit öffentlicher Belegbindung zu verzeichnen, davon am Standort Weiterstadt 23 Wohnungswechsel. Die Fluktuationsrate entspricht 8,5 % (im Vorjahr 9,9 %). Die weiterhin hohe Fluktuation spiegelt die notwendige Flexibilität der Menschen wieder. Aber auch der hohe Anteil an sehr alten Mietern trägt dazu bei. Für uns bedeutet das, neben einem höheren Personal- und Verwaltungsaufwand, vor allem sehr große Aufwendungen für die Herstellung beziehungsweise Beibehaltung der Vermietungsfähig- und –würdigkeit von Wohnungen. Nach dem 5-Jahres-Plan sind Aufwendungen von zirka

4,076 Mio. Euro zu erwarten. Daraus resultieren weiterhin nicht unbeträchtliche Auswirkungen auf die einzelnen künftigen Jahresergebnisse.

Der Aufwand aus der Hausbewirtschaftung je qm Wohnfläche betrug 83,51 Euro (im Vorjahr 89,16 Euro). Die Verringerung um 7,28 % ist insbesondere durch Einsparungen bei den Betriebs- und Instandhaltungskosten entstanden. Die Aufwendungen betragen 8,45 Mio. Euro (im Vorjahr 9,12 Mio. Euro).

Unter Berücksichtigung der Verrechnung von eigenen technischen Leistungen wurden für die Instandhaltung im Geschäftsjahr 2,16 Mio. Euro aufgewendet. Dies entspricht einen Verbrauch von 20,98 je qm Nutzfläche (im Vorjahr 23,24 Euro). Im Berichtsjahr wurden 28 Wohnungen saniert. Es sind durchschnittlich 1.922,72 Euro für die Instandhaltung pro Jahr für jede Wohnung aufgewandt worden. In der Miete selbst sind jedoch nur Erträge in Höhe von 880,69 Euro pro Wohnung und Jahr enthalten. Die enormen Anstrengungen für die Nachhaltigkeit beziehungsweise Zukunftssicherung unseres Wohnungsbestandes zeigt das nachfolgende Diagramm:



www.schuelervz.net / www.studivz.net

- Sei dabei in Deutschlands größtem sozialen Netzwerk
- Tausch' Dich aus über Fotos, Filme, Nachrichten, Gruppen
- Bleib' in Kontakt mit Freunden

Es ist festzustellen, dass die enormen Anstrengungen sinnvoll sind beziehungsweise ein Muss darstellen. Refinanziert werden können diese aber nur durch die Deckungsbeiträge aus anderen Leistungsbereichen.

	2010	2009	2008
Instandhaltungsausgaben für	T€	T€	T€
<i>wertverbessernde Instandhaltung</i>	642,4	901,3	920,6
<i>nicht geplante Instandhaltung</i>	1.040,5	1.063,8	888,5
<i>geplante Instandhaltung</i>	477,2	411,4	289,5
<i>Instandhaltung insgesamt</i>	2.160,1	2.376,5	2.098,6
<i>nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung</i>	616,4	353,6	312,6

Im Berichtsjahr betrug der Instandhaltungsaufwand je qm Wohnfläche 21,34 Euro (im Vorjahr 20,84 Euro).

Die Verwaltungskosten für die Hausbewirtschaftung übersteigen weiterhin die kalkulierbaren Beträge in der Miete gemäß den Vorschriften der II. Berechnungsverordnung. Diese betragen im Berichtsjahr 1.170,1 T€. Hierbei bestand eine Unterdeckung von 555,51 Euro bezogen auf eine Wohnung und Jahr. Die Verringerung gegenüber dem Vorjahr ist durch Einsparungen in den sächlichen Aufwendungen bei gleichzeitiger Steigerung der Abschreibungen für die eigenen genutzten Räumlichkeiten entstanden. Insofern ergeben sich bessere Verrechnungsmöglichkeiten der allgemeinen sächlichen und personellen Aufwendungen. Der Verwaltungsaufwand je qm Wohnfläche betrug 11,56 Euro (im Vorjahr 11,78 Euro) und entspricht im Mehrjahresvergleich den möglichen branchenüblichen Vorgaben aus den Statistiken des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW).

Das wirtschaftliche Ergebnis der Hausbewirtschaftung für 2010 schließt mit einem Überschuss von

155.147,56 Euro ab. Dieser konnte nur durch ein konsequentes Kostenmanagement und die Verrechnungsmöglichkeiten innerhalb der Leistungsbereiche erreicht werden.

b) Mitgliedswesen

Die Verbesserung der Mitgliederbetreuung lag im Berichtsjahr im Focus. Bedingt durch die personellen Ergänzungen am Jahresanfang 2010 wurde der organisatorische Veränderungsprozess eingeleitet. Die Aufbau- und Ablauforganisation wurde überarbeitet und verbessert. Die Betreuungsleistungen zum Beispiel durch persönliche Besuche vieler älterer Mitglieder fanden positive Resonanz. Auch die Unterstützung bei der Organisation von persönlichen Belangen bei Krankheiten und so weiter oder nachbarschaftlichen Beziehungen hatten Erfolge. Beispielhaft sei hier das Quartierfest in der Wohnanlage Buchwaldstraße genannt.



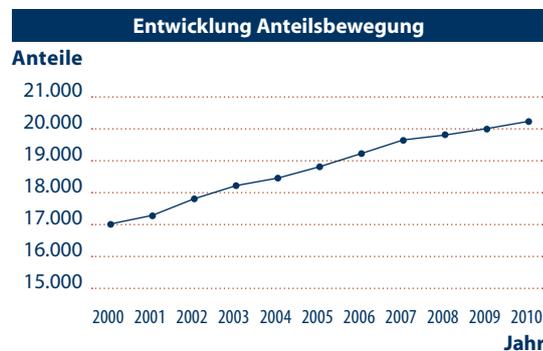
Bei einer Analyse der Mitgliederstruktur ist erkennbar, dass wir gemeinsam immer älter werden! Insofern ist es eine Verpflichtung für die Justizbau Genossenschaft, sich den Erfordernissen daraus zu stellen, und dies insbesondere auf Basis des Genossenschaftsgedankens.

Aber auch der Gesetzgeber und die Gerichtsbarkeit schaffen ein Mehr an Arbeit. Insbesondere sei

hier das private Insolvenzrecht erwähnt, welches gravierende negative Auswirkungen für die Genossenschaft und ihr jeweiliges betroffenes Mitglied haben kann. Ebenso steht das Mitglieds-wesen in großer Abhängigkeit zur Fluktuationsrate.

Die Mitgliederbewegung blieb relativ konstant. Dem Abgang von 112 Mitgliedern mit 1.281 Anteilen, davon unter anderem durch Kündi-gungen von 80 Mitgliedern mit 1.048 Anteilen und durch Tod von 25 Mitgliedern mit 129 Anteilen, stand ein gleicher Zugang von 112 Mitgliedern mit 1.525 Anteilen gegenüber. Unserer Genossenschaft gehören nunmehr 1.605 Mitglieder mit 20.246 Anteilen an. Somit halten die verbleibenden Mitglieder durchschnittlich 12,61 Anteile bzw. 2.018,29 Euro je Mitglied.

Das folgende Diagramm zeigt die mehrjährige Entwicklung der Anteilsbewegung.



Die minimale Erhöhung der gezeichneten Anteile zeigt im Mehrjahresvergleich die absolute Notwen-digkeit der Durchbrechung dieser Gegebenheiten. Auch im Mitgliedswesen ist für die Entwicklung einer Genossenschaft Wachstum notwendig. Dieses könnte zum Beispiel durch die Öffnung zu einem Dienstleister „Rund ums Wohnen“ erreicht werden.

Im Berichtsjahr übersteigen die verrechneten Verwaltungsaufwendungen die Einnahmen aus Eintrittsgeldern und sonstigen verrechneten Erlösen. Der Fehlbetrag aus dem Mitglieds-wesen beträgt 47,7 T€ (im Vorjahr 45,5 T€).

c) Finanzergebnis

Bei der Kapitaldisposition konnte auf Grund der unterjährigen Liquiditätsplanung, verbunden mit den Zinsentwicklungen, ein positives Ergebnis erzielt werden. Die Genossenschaft war in der Lage, in 2010 wiederum Festgelder anzulegen und hierdurch Zinserträge zu erwirtschaften. Dem gegenüber sind Zinsaufwendungen aus dem Kontokorrentbereich nur geringfügig angefallen.

Im Geschäftsjahr schließt das Finanzergebnis mit einem Überschuss in Höhe von 9,3 T€ ab.

4) Gesamtbetrachtung

Das Berichtsjahr 2010 war ein Jahr der Konsolidie-rung. Diese ging einher mit den ständigen Bemühungen nach einer Anpassung der Organi-sationsstruktur an die Anforderungen der Mitglieder, der Geschäftspartner, des Gesetzge-bers und anderer an der Immobilienwirtschaft Beteiligter. Insbesondere war der weitere Ausbau der Hausmeisterei, verbunden mit der Schaffung von Kundennähe, zentrales Thema des Strebens zum Wohle aller.

Auf Basis von Mitgliederbefragungen in einzelnen Bezirken wurden über einzelne Hausmeisterinnen und Hausmeister Zufriedenheitsanalysen durch-geführt. Nach Auswertung dieser ist folgendes Gesamtbild gegeben:

Teilnehmer insgesamt: 224 Wohneinheiten insgesamt: 817	sehr zufrieden		zufrieden		weniger zufrieden		nicht zufrieden	
	Absolut	in %	Absolut	in %	Absolut	in %	Absolut	in %
1. Äußeres Erscheinungsbild der Hausmeister	145	64,73	55	24,55	7	3,13	7	3,13
2. Reaktionszeit/ Schnelligkeit	148	66,07	35	15,63	4	1,79	10	4,46
3. Termintreue (Einhaltung vereinbarter Termine)	138	61,61	25	11,16	5	2,23	6	2,68
4. Pünktlichkeit	138	61,61	28	12,50	3	1,34	7	3,13
5. Qualität der Arbeitsergebnisse	148	66,07	37	16,52	4	1,79	9	4,02
6. Freundlichkeit und Offenheit für die Anliegen	164	73,21	25	11,16	3	1,34	11	4,91
7. Bearbeitung von Beschwerden	138	61,61	38	16,96	7	3,13	11	4,91
8. Gesamtzufriedenheit mit den Leistungen	162	72,32	37	16,52	6	2,68	9	4,02

Weiterhin sind vorrangig die Anstrengungen der Verwaltung für die Erhaltung der Nachhaltigkeit des Bestandes absolut unabdingbar. Die Bausubstanz der Gebäude und Wohnungen wurden vermietungsfähig und -würdig erhalten. Damit konnte ein positives Ergebnis der Hausbewirtschaftung erreicht werden, welches wiederum die Zukunftssicherung gewährleistet. Instandhaltungsbedürfnisse, ob ungeplant oder geplant, wurden erfüllt. Der 5-Jahres-Plan wurde auf Basis neuer Erkenntnisse und Notwendigkeiten fortgeschrieben.

Der Neubau von sechs Wohnungen wurde fertig gestellt. Die Erstvermietung konnte ohne Probleme sichergestellt werden. Die Baukosten per Stichtag 31.12.2010 betragen 891,5 T€. Die Abrechnung der Maßnahme ist in Vorbereitung und damit haben sich die Möglichkeiten für die Leistungsbilanz zumindest minimal erhöht. Weitere Neubauten müssen, sollen und werden folgen. Die Gremien sind entsprechend vorbereitet und insofern aufgestellt.

Der II. Bauabschnitt der Großmodernisierung in der Homburger Landstraße in Frankfurt am Main wurde ebenfalls fertig gestellt. Auch hier hat unsere Genossenschaft einen Beitrag für die Nachhaltigkeit insgesamt geschaffen. Die Maßnahme fand nicht nur Anklang bei den Mietern, sondern auch externe Dritte zollten uns gegenüber ihr Lob.

Im Berichtsjahr wurde der Großsanierungsplan überarbeitet. Die Prioritätenliste wurde neu bewertet. Hierbei waren die tatsächlichen Gegebenheiten der Bausubstanz, die Refinanzierungsmöglichkeiten, die Baukosten, die Ertragslage und natürlich die wirtschaftlichen Verhältnisse zu analysieren. Mit Beschluss der Gremien wurde die Großmodernisierung der Häuser im Lettigkautweg 17 bis 25 in Frankfurt am Main beschlossen. Das Vorhaben wurde angekündigt und die Mieterinformationsveranstaltung fand mit einem sehr regen Zulauf bereits statt. Die Zustimmungquote zu der Maßnahme liegt bei 100 %. Die Maßnahme selbst wurde zwischenzeitlich begonnen. Hierbei sind Arbeiten unter anderem in folgenden Gewerken vorgesehen:



AWO Arbeiterwohlfahrt Frankfurt e.V.

Tageseinrichtungen für Kinder, u. a. Bergen-Enkheim, Oberrad, Sachsenhausen
Henschelstraße 11
60314 Frankfurt am Main
Telefon 0 69 - 29 89 01 - 0
www.awo-frankfurt.de

- Elektroarbeiten,
- Sanitärarbeiten,
- Metallbau,
- Hausschornsteine,
- Außenanlagen,
- Malerarbeiten,
- Fensterarbeiten,
- Wärmedämmung,
- Betonarbeiten und
- Dacharbeiten.

Die Verwaltung war 2010 geprägt durch die Konsolidierung, welche immer wiederkehrend notwendig ist, um die enormen Anstrengungen für die Nachhaltigkeit der Bestände zu sichern. Hierzu gehörten neben dem stetigen Streben nach Verbesserungen der Serviceleistungen auch die ständige Aufarbeitung im Rahmen des Portfoliomanagements im Vertragskataster, Finanzierungsbereich und in der wiederkehrenden Feststellung der Gebäude- beziehungsweise Wohnungssubstanz. Die Genossenschaft hat sich den tagtäglichen Herausforderungen auf Basis des Genossenschaftsgedankens gestellt. Er wird von Aufsichtsrat und Vorstand gelebt. Die Gremien wurden dem unternehmerischen Denken und Handeln und vor allem ihrer sozialen Verantwortung gerecht.

Nachstehende Kennzahlen zeigen, dass die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft geordnet ist und den gesetzlichen Erfordernissen entspricht.

	2010	2009	2008
<i>Ertragskraft je qm Wohnfläche</i>	1,53 %	1,10 %	3,59 %
<i>Investition im Bestand je qm Wohnfläche</i>	32,05 €	38,05 €	32,05 €
<i>Durchschnittliche Verschuldung je qm Wohnfläche</i>	454,23 €	462,45 €	458,98 €
<i>Fremdkapitalzinsen je qm Wohnfläche</i>	0,97 €	1,01 €	0,98 €
<i>Zinsdeckung</i>	20,04 %	21,13 %	19,77 %
<i>Personalquote</i>	12,90 %	11,34 %	10,88 %
<i>Betriebskosten je qm Wohnfläche</i>	1,50 €	2,26 €	1,82 €
<i>Anteil der Verwaltungskosten an den Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung</i>	13,20 %	13,70 %	13,46 %

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres von insgesamt 211.412,54 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 63.148,98 Euro.
- Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 148.263,56 Euro in die Bauerneuerungsrücklage.

Die Empfehlung der Gremien der Genossenschaft steht in Einklang mit dem Gesetz und der Satzung der Justizbau Genossenschaft.



Seniorenrestaurant

Bürgermeister-Gräf-Haus
 Hühnerweg 22
 60599 Frankfurt - Oberrad
 Telefon 0 69 - 29 98 07 91 29
www.frankfurter-verband.de

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

Die Aktiva einer Bilanz stellen die Vermögensstruktur eines jeden Unternehmens dar. Hier können nachhaltige Investitionen ihren Niederschlag durch die Aktivierungspolitik finden. Investitionen sind Herstellung- oder Erhaltungsaufwand, nachhaltige Investitionen nur Herstellungsaufwand. Und der Herstellungsaufwand entsteht bei unserer Genossenschaft nur bei Neubauten oder Großsanierungs- beziehungsweise Modernisierungsmaßnahmen. In 2011 wird die Großsanierungsmaßnahme Lettigkautweg 17 bis 25 in Frankfurt am Main durchgeführt. Der hierfür verwendete Herstellungsaufwand wird den Werteverzehr durch die Abschreibungen nach den bisherigen Erhebungen nur geringfügig überschreiten. Insofern kann die Vermögensstruktur einen Zugang verzeichnen, das heißt wachsen und sie wird somit gestärkt.

Die mehrjährige Großsanierungsplanung sieht künftig weitere notwendige Maßnahmen vor. Das Investitionsvolumen der bisher erhobenen Daten beträgt rund 12,3 Mio. Euro. Aber darüber hinaus werden auch weitere Maßnahmen künftig erforderlich sein. Aus der mehrjährigen Erhaltungsplanung könnten sich voraussichtlich Kosten in Höhe von rund 1,5 Mio. Euro Herstellungsaufwand ergeben, die sodann die Vermögensstruktur positiv beeinflussen. Weitere Investitionen im Anlagevermögen der Justizbau Genossenschaft sind Anschaffungskosten für immaterielle Vermögensgegenstände beziehungsweise die Betriebs- und Geschäftsausstattung. Sie wurden für 2011 mit 35,0 T€ angesetzt. Somit ist hierdurch auch ein zumindest marginaler positiver Effekt für die Vermögensstruktur gegeben.

Die Kapitalstruktur geht von konstanten Verhältnissen aus. Die Zeichnung von Geschäftsanteilen wird den Abgang weiterhin übersteigen. Aber wie seit mehreren Jahren wiederkehrend festzustellen, sind hier nur noch marginale Veränderungen zu erwarten. Die Gemeinschaft aller ist gefordert. Im Vergleich zu anderen Genossenschaften ist unsere Eigenkapitalquote gering. Das wirtschaftliche Handeln, sowie die Bewertung bei den externen Beteiligten, wie zum Beispiel Banken und sonstigen Gläubigern, setzt einen sehr starken Eigenkapitalanteil voraus. Es müssen gemeinsam neue Strategien beziehungsweise Handlungsfelder entwickelt werden, die uns für die Zukunft entsprechend aufstellen.

Bei einer positiven Beschlussfassung durch die Mitgliederversammlung über den Jahresabschluss 2010 erhöhen sich die Rücklagen um rund 170,0 T€. Auch der Plan-Jahresüberschuss für 2011 von zirka 140,0 T€ trägt zur Stärkung des Eigenkapitals bei.

Die Finanzstruktur wird hauptsächlich durch die Anstrengungen bei der Vermögenslage gekennzeichnet sein. Die Justizbau Genossenschaft ist so aufgestellt und ausgerichtet, dass das geschäftliche Handeln aus dem Wirtschafts- und Finanzplan refinanziert wird. Ausnahme hierbei ist der Herstellungsaufwand auf aktivierungsfähige Maßnahmen, die über den Kapitalmarkt abgedeckt werden. Gemäß dem Finanzplan 2011 sind rund 1,172 Mio. Euro vorhandene Mittel aus dem Wirtschaftsplan abgeleitet. Unter den Gegebenheiten der notwendigen und erheblichen Anstrengungen zur Verbesserung unseres Bestandes wird ein Liquiditätsüberhang in Höhe von 137,2 T€ erwartet. Dadurch wird die Liquidität weiterhin gegeben sein. Die Ermittlung des geldrechnungsmäßigen Ergebnisses aus dem Jahresüberschuss 2011 weist eine geplante Mehreinnahme von 347,1 T€ auf.

Der Wirtschaftsplan 2011 schließt mit einem voraussichtlichen Jahresüberschuss in Höhe 139,2 T€. Der enge Satzungszweck beeinflusst das Jahresergebnis in allen seinen Facetten. Die erforderlichen Investitionen können nur in dem Umfang stattfinden, in dem die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage positiv beeinflusst wird. Das prognostizierte wirtschaftliche Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

2011	
T€	
Hausbewirtschaftung	182,2
Kapitaldisposition	2,0
Mitgliederbetreuung	- 50,5
Ordentliche Rechnung	133,7
Außerordentliche Rechnung	5,5
Jahresüberschuss	139,2

Die Instandhaltungsaufwendungen und –ausgaben beeinflussen das Ergebnis der Hausbewirtschaftung. Die Planung umfasst neben den Wohnungssanierungen unter anderem

- Dachsanierung in der Leuchte 51,
- Dachbodendämmungsarbeiten im Lettigkautweg 10,
- Malerarbeiten in der Leuchte 51,
- Elektroinstallationsarbeiten in der Platenstraße 131,
- Elektrosicherheitschecks in diversen Liegenschaften,
- Reinigungsarbeiten in der Georg-Treser-Straße,
- Erneuerung der Zaunanlage in der Siebenbürgenstraße,
- Wohnumfeldarbeiten in der Weimarer und Dresdener Straße und
- Reparaturarbeiten an Spielplätzen in mehreren Liegenschaften.

Weitere Maßnahmen stehen in Abhängigkeit der ständigen Prüfung der unterjährigen Rentabilität. Hierbei ist für den Entscheidungsprozess der 5-Jahres-Plan maßgeblich. Dieser umfasst derzeit rund 13,972 Mio. Euro an Instandhaltungsnotwendigkeiten. Das sind durchschnittlich 2,794 Mio. Euro pro Jahr.

2011	
Instandhaltungsausgaben für	T€
wertverbessernde Instandhaltung	630,0
nicht geplante Instandhaltung	900,0
geplante Instandhaltung	465,0
Instandhaltung insgesamt	1.995,0
nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung	175,0

Für die Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung wurden 1.123,8 T€ eingeplant.

Die anderen Leistungsbereiche gehen von konstanten Verhältnissen aus. Die Mitgliederbetreuung wird wie in den Vorjahren in Abhängigkeit zur Fluktuation sein. Die Kapitaldisposition hängt von den Mechanismen der Finanzmärkte ab, wobei der Zinsmarkt derzeit sehr stark in Bewegung ist. Insgesamt weist die Wirtschafts- und Finanzplanung 2011 ein ausgewogenes Bild auf und entspricht dem Wirtschaftlichkeitsgebot.

Seit 1998 investiert die Justizbau Genossenschaft in die Nachhaltigkeit ihres eigenen Bestandes. Das Wohnungsmodernisierungs- und Großsanierungsprogramm, gepaart mit den Instandhaltungsleistungen, ist eine enorme und kostspielige Aufgabe für uns. Bei einer Sanierung und Modernisierung werden nicht nur der Gesichtspunkt der Bauausführung und damit verbunden der Kosten betrachtet. Durch die ständige Begleitung unserer Technik und Wohnungsverwaltung werden ein reibungsloser

Ablauf und schonendes Bauen verknüpft. Denn wer baut und modernisiert, muss ganzheitlich denken und zukunftssicher handeln. Wir stehen in der Verantwortung vor allem gegenüber unseren Mietern. Hierbei gilt es Ökonomie, Ökologie und Soziales zu beachten. Besonders die sozialen Bedürfnisse unserer Mieter sind uns als Genossenschaft ein wichtiges Anliegen und werden deshalb bei der Baustellenorganisation, soweit möglich, berücksichtigt. Die Nachhaltigkeit zeigt sich letztendlich nicht nur im Erfolg unseres guten und zukunftsorientierten Bauens, sondern in der offenen und ehrlichen Kommunikation.

Gerade im Hinblick auf diesen wesentlichen Gesichtspunkt wurden die Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften evaluiert. Es ist festgestellt worden, dass ohne Kommunikation keine Stärkung des genossenschaftlichen Weges erfolgen kann. Diese Aussage klingt plakativ. Letztendlich birgt sie jedoch sehr viel Wahrheit in sich. Das genossenschaftliche Potenzial kann nur dann sichtbar werden, wenn die Stärken und die besonderen Vorteile des Wohnens in einer Genossenschaft nach außen wie auch nach innen kommuniziert werden. Gerade auch wir stehen vor der Herausforderung, in einem intensivierten Wettbewerb unser Produkt Wohnen über die eigentlichen Wohnungen hinausgehend zu vermarkten und die Vorteile des Wohnens bei uns zu vermitteln. Und hierzu benötigen wir das genossenschaftliche Miteinander. Mitglieder, Gremien, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und auch unsere Geschäftspartner sind gefordert, Kommunikation zu betreiben, und dieses im Sinne unseres Satzungszweckes und unseres Leitbildes.

Kommunikation muss nach außen und innen professionell sein, sie hat eine strategische Bedeutung für Wohnungsbaugenossenschaften. Umso wichtiger ist auch die Entwicklung einer „Marke“, um durch eine gemeinsame Außendarstellung unsere Vorteile besser in die Öffentlichkeit zu transportieren. Hierzu verwenden wir, wie auch mehr als 30 % aller deutschen Wohnungsbaugenossenschaften, das Bauklötzchen Logo.



Weiterhin dienen unser Internetauftritt und auch dieser Geschäftsbericht der Öffentlichkeitsarbeit. Im Hinblick auf den bevorstehenden Generationswechsel bei den Mitgliedern und Interessenten, den Aspekten der Demographie und Ähnlichem sind diese Instrumente eine wichtige Rolle bei der Außendarstellung. Das genossenschaftliche Wohnen muss eine Identifizierung aller Beteiligten voraussetzen.

Genossenschaftliches Wohnen heißt:

- sicheres Wohnen,
- lebenslanges Wohnrecht,
- Schutz vor dem Verkauf von Wohnungsbeständen,
- keine Eigenbedarfskündigungen,
- Ausrichtung der Geschäftspolitik an den Mitgliederinteressen,
- Bereitstellung von Wohnraum in sämtlichen Lebensabschnitten,
- Verzinsung des Geschäftsguthabens (Dividendenzahlung),
- Mitgliederdemokratie,
- und vieles mehr.



Stadtbüro Weiterstadt

Wissenswertes über soziale Einrichtungen und Institutionen
 Darmstädter Straße 20 A
 64331 Weiterstadt
 Telefon 0 61 50 - 4 00 - 23 00
www.weiterstadt.de

Die Grundwerte und Leitgedanken sind die Basis der Mitgliederbindung. Insofern haben alle Kommunikationsprozesse, ob intern oder extern, besondere Bedeutung. Hierbei kommunizieren die meisten Mieter am liebsten per Telefon. In einer Studie des Beratungs- und Forschungsunternehmens Analyse & Konzepte möchten etwa 70 % der Mieter mit ihrem Vermieter persönlich kommunizieren, da die Chance auf eine schnelle und verbindliche Auskunft für sie am Telefon am größten ist. Am Telefon können Nachfragen gestellt werden, am Telefon entsteht eine persönliche Situation, die Vertrauen bringt. Demgegenüber ist das Internet nicht auf Bestandsmieter ausgerichtet, sondern eher für die Neukundengewinnung wichtig. Dieses versuchen wir durch unsere Sparte „Aktuelles“ zu kompensieren, denn das Internet wird weiterhin an Bedeutung gewinnen. Die Wichtigkeit der Kommunikation ist erkannt, die Prozesse der Kommunikation sind analysiert, die Wege der Kommunikation werden gegangen.

Dies ist nur ein Aspekt der vielzähligen Herausforderungen in der Immobilienwirtschaft.

Die Unternehmen und auch die Genossenschaften stehen vor weiteren großen Herausforderungen in ihrem Kerngeschäft. Sie müssen auf immer schnellere gesellschaftliche Veränderungen reagieren. Die Anforderungen an das Wohnen wachsen und unsere Zielgruppen werden zunehmend anspruchsvoller. Dazu kommen auch die steigenden Anforderungen in Sachen Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Und wer auf dem Wohnungsmarkt auch in Zukunft noch wettbewerbsfähig bleiben möchte, muss einfallreich sein. Es müssen Strategien entwickelt werden, um das Angebot zu diversifizieren. Sinnvolle Servicedienstleistungen sollten das Angebot abrunden, um Mieter beziehungsweise Mitglieder langfristig zu binden und Neumieter

beziehungsweise Neumitglieder zu gewinnen. Daher gewinnt die Erschließung neuer Geschäftsfelder an Bedeutung, ebenso die Nähe zu den Kunden, um Bedürfnisse rechtzeitig zu erkennen und die Servicequalität zu erhöhen.

Ein entscheidender Faktor für den Unternehmenserfolg ist die lebende Kommunikation. Unsere Mitglieder, unsere Gremien und unsere Mitarbeiter sind die Basis unseres Könnens. Und die Summe des Könnens jedes Einzelnen ist unser Unternehmenserfolg.

Genossenschaftliches Wohnen hat immense gesellschaftliche Bedeutung. Insofern hat die Expertenkommission eine ganze Reihe von Empfehlungen über das Wohnungsangebot hinaus aufgestellt. Dazu zählen unter anderem:

- die systematische Analyse der Mitglieder- / Mieterstruktur,
- die laufende Beobachtung der Marktentwicklung,
- die Optimierung der Finanzstruktur,
- die Entwicklung von Marketingkonzepten und
- spezielle Entwicklungskonzepte für Nachkriegsbestände.

Für die Umsetzung solcher Empfehlungen ist Kommunikation wieder ein wichtiger Begleiter. Aber Kommunikation muss problemorientiert und nicht streitorientiert sein. Kommunikation muss offen und ehrlich sein!

Kommunikation kann nur dann für alle Beteiligten erfolgreich sein, wenn

- man miteinander redet,
- man weiß, was andere von einem halten,
- andere etwas von einem wissen,
- andere einen schätzen,



Frankfurter Tafel e.V.

Lebensmittel für Bedürftige
Riederhofstraße 14 b
60314 Frankfurt am Main
Telefon 0 69 - 4 98 08 25
www.frankfurter-tafel.de

- andere einen hören,
- andere einen nicht übergehen,
- andere einem vertrauen und
- andere einem glauben.

Dieser Herausforderung stellen sich die Verwaltung und ihre Gremien unserer Genossenschaft. Nur so werden das Wohnwertgefühl und die Identifikation mit den Zielen der Justizbau Genossenschaft sichergestellt. Sicherlich können unsere Mitglieder und die Organe auf das bisher Erreichte mit einem gewissen Stolz blicken. Aber ausruhen gilt nicht! Wir werden weitere Ideen und Zielsetzungen entwickeln, diese offen kommunizieren, um eine gesicherte Zukunft unserer Genossenschaft zu verwirklichen. In der Solidarität aller Mitglieder werden wir erfolgreich sein.

Die Potenziale neuer Wohnformen könnten dabei von großer Wichtigkeit sein. Der Bedeutungsgewinn wird vor allem durch vielschichtige gesellschaftliche und demografische Trends, wie auch der wirtschaftlichen Entwicklung, ausgelöst. Hierzu zählen:

- genereller Rückgang der Bevölkerung,
- Alterung der Bevölkerung,
- Singularisierung der Bevölkerung,
- Verschiedenartigkeit der Bevölkerung,
- Pluralisierung der Lebensformen und Lebensstile und
- Einkommens- und Kostenentwicklung.

Diese Trends tragen zur Ausdifferenzierung der regionalen Wohnungsmärkte bei. In der Konsequenz daraus muss stärker als bisher in Produkttypen und Produktphasen gedacht werden. Neue Wohnformen sind zum Beispiel Altengerechtes Wohnen, Nachbarschaftliches Wohnen, Modernes Wohnen, Kurzzeit- / Service-Wohnen, Wohnen & Arbeiten und Ähnliches. Vor allem wollen die Mieter gerade im Hinblick auf die demografischen Veränderungen barrierefrei

wohnen und Pflegeangebote in ihren „vier Wänden“ erhalten. Um den Verbleib der hoch betagten Mieter in den Wohnungsbeständen gewährleisten zu können, sind Lösungsansätze gefragt, die auf individuelle Bedürfnisse eingehen. Insgesamt ist festzustellen, dass die neue Generation von Senioren die Nachfrage nach Wohnungen verändert. Aber auch das Mieterklientel Familien ist in bestimmten Wohnformen einzubinden. Die junge Generation an Mitgliedern einer Genossenschaft ist unsere Basis für die Zukunft und damit verbunden für die älteren Generationen. Insofern müssen wir, neben der Finanzierbarkeit von Vorhaben, alle auf Qualität statt auf Quantität bauen.

Die Zukunftsplanung hat begonnen. Wir sind aufgefordert, das Sozialgut Wohnen den gesellschaftlichen und individuellen Bedürfnissen anzupassen. Nur so können wir auf dem regionalen Markt bestehen. Qualität ist unser Anspruch, Qualität ist unser Ziel. Wie sagte doch Johann Wolfgang von Goethe: „Auch aus Steinen, die einem in den Weg gelegt werden, kann man Schönes bauen“.

Frankfurt am Main, den 13. Mai 2011

Wohnungsbaugenossenschaft der
Justizangehörigen
Frankfurt am Main e.G.

Der Vorstand



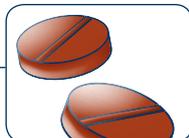
Ralf H. Bökenkamp



Gerald Uber

Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktiva	Euro	Euro	Euro/2009
Anlagevermögen			
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>		12.813,00	13.918,00
Sachanlagen			
<i>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten</i>	55.951.566,25		54.665.676,98
<i>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten</i>	2.990.270,30		3.136.333,30
<i>Grundstücke ohne Bauten</i>	60.342,44		60.342,44
<i>Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>	152.524,00		188.565,00
<i>Anlagen im Bau</i>	97.318,78	59.252.021,77	1.539.150,54
Anlagevermögen insgesamt:		59.264.834,77	59.603.986,26
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
<i>Unfertige Leistungen</i>	2.459.943,75		2.746.266,75
<i>Andere Vorräte</i>	1.625,77	2.461.569,52	1.613,64
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
<i>Forderungen aus Vermietung</i>	69.391,01		116.830,76
<i>Sonstige Vermögensgegenstände</i>	83.370,50	152.761,51	126.547,10
Flüssige Mittel			
<i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</i>		778.632,07	450.513,33
Umlaufvermögen insgesamt:		3.392.963,10	3.441.771,58
Rechnungsabgrenzungsposten			
<i>Andere Rechnungsabgrenzungsposten</i>		708,56	1.303,99
Bilanzsumme:		62.658.506,43	63.047.061,83



integrative drogenhilfe e.V.

Neue Wege in der Drogenhilfe erkunden,
erproben und ebnen
Schielestraße 22
60314 Frankfurt am Main
Telefon 0 69 - 94 19 70 - 0
www.idh-frankfurt.de

Passiva	Euro	Euro	Euro/2009
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	189.176,57		228.592,62
der verbleibenden Mitglieder	3.221.547,85		3.161.608,96
aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.853,54		0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 17.812,15 Euro (Vorjahr 40.471,04 Euro)		3.415.577,96	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	1.127.000,00		1.103.000,00
Bauerneuerungsrücklage	3.139.110,06		3.126.750,25
Andere Ergebnisrücklagen	5.016.609,74		5.016.609,74
		9.282.719,80	
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	235.412,54		84.443,67
Einstellung in gesetzliche Rücklage	-24.000,00	211.412,54	-9.000,00
Eigenkapital insgesamt:		12.909.710,30	12.712.005,24
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		3.000,00
Sonstige Rückstellungen	323.036,80	323.036,80	197.840,56
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.477.587,72		43.970.656,68
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.510.391,51		2.557.948,76
Erhaltene Anzahlungen	2.776.727,29		2.695.526,04
Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.326,36		57.194,94
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	622.772,60		833.064,59
Sonstige Verbindlichkeiten	9.628,85		19.825,02
davon aus Steuern 0,00 Euro (Vorjahr 114,16 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 85,74Euro (Vorjahr 83,86 Euro)		49.425.434,33	
Rechnungsabgrenzungsposten			
		325,00	0,00
Bilanzsumme:		62.658.506,43	63.047.061,83

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2010

	Euro	Euro	Euro/2009
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		8.866.904,25	8.648.634,20
2. Verminderung (im Vorjahr Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-286.323,00	286.568,40
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		49.830,98	30.335,61
4. Sonstige betriebliche Erträge		155.338,24	316.663,49
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-3.844.014,30	-4.741.271,61
Rohergebnis		4.941.736,17	4.540.930,09
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-914.221,48		-843.790,08
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-192.768,23		-168.987,17
davon für Altersversorgung 2.614,99 Euro (Vorjahr 2.309,97 Euro)		-1.106.989,71	
7. Abschreibungen			
a) Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.496.627,04	-1.275.441,83
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-539.636,09	-583.827,86
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		9.495,92	9.767,14
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.293.393,60	-1.311.941,15
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		514.585,65	366.709,14
11. Steuern vom Einkommen		-6,14	-2.916,66
12. Sonstige Steuern		-279.166,97	-279.348,81
Jahresüberschuss		235.412,54	84.443,67
13. Einstellung in gesetzliche Rücklage		-24.000,00	-9.000,00
Bilanzgewinn		211.412,54	75.443,67

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2010 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2010

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO). Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Absatz 2 HGB) aufgestellt. Hinweise aufgrund der Erkenntnisse der gesetzlichen Abschlussprüfung für den Jahresabschluss 2009 wurden berücksichtigt. Wiederkehrende Abstimmungen der Nebenbücher sind durchgeführt worden.

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

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Bewertung der *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 beziehungsweise zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Dabei wurden Eigenleistungen (Fremdzinsen, technische und kaufmännische 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, sowie Neubauten mit einer Fertigstellung ab 2010, 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.



DRK Deutsches Rotes Kreuz e.V.

Soziale Einrichtung für Erwachsene und Kinder
Klein-Gerauer-Weg 2
64331 Weiterstadt
Telefon 0 61 50 - 5 52 77
www.drk-weiterstadt.de

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2010 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2010

→ *Betriebs- und Geschäftsausstattung* unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 7,69 % und 33,33 %. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr 2008 und 2009 als Sammelposten gebildet und mit 20 % weiterhin abgeschrieben. 2010 wurden diese voll abgeschrieben und als Abgang behandelt.

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

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

Das sonstige *Umlaufvermögen* ist zum Nominalbetrag beziehungsweise 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. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind nicht enthalten.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zum Jahresabschluss

I. Bilanz

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

Unter den Posten *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten* ist der Wohnungsbestand mit 1.433 Wohnungen, 49 Garagen / überdachten Stellplätzen, 185 Tiefgarageneinstellplätzen, 390 nicht überdachte Kfz-Abstellplätze, 16 Kfz-Hubstellplätzen und 9 sonstigen Mieteinheiten erfasst. Die sonstigen Mieteinheiten beinhalten 2 Büroeinheiten, 1 Kindergarten, 1 ehemalige Wäscherei und 5 Hausmeisterräume.

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 von zwei Sanierungsmaßnahmen, welche demnächst beziehungsweise künftig durchgeführt werden.

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

	Historische AK/HK	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen	Buchwert am	Abschreibungen des
	01.01.2010	2010	2010	2010	per 31.12.2010	31.12.2010	Geschäftsjahres
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
	66.176,22	6.072,57	./.	./.	59.435,79	12.813,00	7.177,57
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte mit Wohnbauten	79.651.204,42	1.075.042,12	./.	1.501.165,57	26.275.845,86	55.951.566,25	1.290.318,42
2. Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	3.672.538,82	5.695,92	./.	./.	687.964,44	2.990.270,30	151.758,92
3. Grundstücke ohne Bauten	181.342,96	./.	./.	./.	121.000,52	60.342,44	./.
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	385.941,67	11.331,13	12.928,77	./.	231.820,03	152.524,00	47.372,13
5. Anlagen im Bau	1.539.150,54	59.333,81	./.	-1.501.165,57	./.	97.318,78	./.
	85.430.178,41	1.151.402,98	12.928,77	0,00	27.316.630,85	59.252.021,77	1.489.449,47
	85.496.354,63	1.157.475,55	12.928,77	0,00	27.376.066,64	59.264.834,77	1.496.627,04



Jugendförderung Weiterstadt

Treffen für Jugendliche von 10 - 14 Jahren
 Arheilger Straße 43a - 45
 64331 Weiterstadt
 Telefon 0 61 50 - 4 00 43 00
www.jugendfoerderung-weiterstadt.de

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2010 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2010

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	
	31.12.2010	im Geschäftsjahr	im Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Forderungen aus Vermietung	69.391,01	3.469,55	5.841,54
2. Sonstige Vermögensgegenstände	83.370,50	178,50	0,00
	152.761,51	3.648,05	5.841,54

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

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

Zum 31.12.2010 betragen 189.176,57 Euro die *Geschäftsguthaben* der ausgeschiedenen Mitglieder.

Die Rücklagen in 2010 haben sich wie folgt entwickelt:

Bezeichnung	Stand	Ent-	Einstel-	Stand
	01.01.2010	nahmen	lungen	31.12.2010
	Euro	2010	2010	Euro
1. Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	1.103.000,00	J.	24.000,00 ⁽¹⁾	1.127.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	3.126.750,25	J.	12.359,81 ⁽²⁾	3.139.110,06
3. Andere Ergebnissrücklagen	5.016.609,74	J.	J.	5.016.609,74
	9.246.359,99	J.	36.359,81	9.282.719,80

⁽¹⁾ Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2010.

⁽²⁾ Zuführung aus dem Bilanzgewinn 2009 gemäß dem Beschluss der Mitglieder auf der Versammlung vom 28.06.2010



AWO Kreisverband Darmstadt-Stadt e.V.

Bessunger Straße 48
64285 Darmstadt
Telefon: 0 61 51 - 9 51 27 60
www.awo-darmstadt.de

Bei den *Sonstigen Rückstellungen* sind unter anderem die Kosten für unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate (220.000,00 Euro) und der Verwaltung (103.036,80 Euro) enthalten.

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit			durch GPR gesichert
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.477.587,72 (43.970.656,68)	1.174.629,19 (1.125.004,95)	4.546.972,21 (4.542.021,69)	37.755.986,32 (38.303.630,04)	43.477.587,72 (43.970.656,68)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.510.391,51 (2.557.948,76)	53.386,70 (51.894,73)	221.286,44 (218.496,56)	2.235.718,37 (2.287.557,47)	2.510.391,51 (2.557.948,76)
3. Erhaltene Anzahlungen	2.776.727,29 (2.695.526,04)	2.776.727,29 (2.695.526,04)	/. (/.)	/. (/.)	/. (/.)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.326,36 (57.194,94)	28.326,36 (57.194,94)	/. (/.)	/. (/.)	/. (/.)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	622.772,60 (833.064,59)	607.542,66 (816.214,74)	15.229,94 (16.849,85)	/. (/.)	/. (/.)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	9.628,85 (19.825,02)	9.628,85 (19.825,02)	/. (/.)	/. (/.)	/. (/.)
	49.425.434,33 (50.134.216,03)	4.650.241,05 (4.765.660,42)	4.783.488,59 (4.777.368,10)	39.991.704,69 (40.591.187,51)	45.987.979,23 (46.528.605,44)

GPR = Grundpfandrechte

() = Vergleichszahlen Vorjahr

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2010 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2010

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
Sollmieten	6.557.555,61
Erlösschmälerungen	-131.544,35
Abgerechnete Betriebskosten	2.439.639,99
Erlöse aus Sondereinrichtungen	1.253,00
	8.866.904,25

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

Die anderen *aktivierten Eigenleistungen* beinhalten Fremdkapitalzinsen aus der Bautätigkeit, eigene technische und kaufmännische Verwaltungsleistungen.

Von den *Sonstigen betrieblichen Erträgen* entfallen im Wesentlichen 139.033,89 Euro auf andere außerordentliche Erträge, 446,64 Euro auf Erträge aus Automatenprovision, 10.757,71 Euro auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und 5.100,00 Euro auf Eintrittsgelder.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betreffen:

	Euro
Betriebskosten	1.857.033,16
Instandhaltungskosten	1.860.051,68
Andere Aufwendungen	126.929,46

Von den *Sonstigen betrieblichen Aufwendungen* entfallen unter anderem 92.561,33 Euro auf Abschreibungen auf Forderungen des Umlaufvermögens und 447.074,76 Euro auf sächliche Verwaltungskosten des Betriebes und Unternehmens.

Die *Steuern vom Einkommen* sind für die Kapitalertragssteuer angefallen.

Die *Sonstigen Steuern* betreffen mit 278.611,85 Euro die Grundsteuer und 555,12 Euro die Kraftfahrzeugsteuer.



Seniorenrestaurant, Essen auf Rädern

Gummersbergstraße 24
60435 Frankfurt am Main
Telefon 0 69 - 30 05 99 92
www.frankfurter-verband.de

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 144.859,29 Euro für Erbbauzinsen und Leasingkosten. Es wurden keine nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzlage der Genossenschaft hätten.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

Bereich	durchschnittliche Mitarbeiteranzahl
<i>Kaufmännische Mitarbeiter</i>	10,23
<i>Technische Mitarbeiter</i>	1
<i>Hausmeister</i>	6,16
<i>Auszubildende</i>	1,42
<i>Hauswarte</i>	3,75
<i>Raumpflegerkräfte</i>	0,49
<i>Insgesamt</i>	23,05

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

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2010 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2010

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:

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2010	1.604	20.001
Korrektur frühere Jahre	1	1
Zugang 2010	112	1.525
Abgang 2010	112	1.281
Ende 2010	1.605	20.246

Das bereits eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 59.938,89 Euro vermehrt. Die rückständigen Einzahlungen auf das Geschäftsguthaben betragen 17.812,15 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 2010 von insgesamt 211.412,54 Euro - Jahresüberschuss 2010 in Höhe von 235.412,54 Euro abzüglich der Einstellung von 24.000,00 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 63.148,98 Euro.

→ Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 148.263,56 Euro in die Bauerneuerungsrücklage..

Frankfurt am Main, 13. Mai 2011

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

Der Vorstand



Ralf H. Bökenkamp



Gerald Uber



IB Bildungszentrum Darmstadt

Betreuen, Bilden, Brücken bauen
Frankfurter Straße 73
64293 Darmstadt
Telefon 0 61 51 - 97 62 - 0
www.internationaler-bund.de

Zusammenstellung Kostenanalyse der Hauswirtschaftung nach Bezirken für 2010

Bezeichnung	Anzahl Wohnungs- einheiten	Anzahl Stell- plätze u. ä.	Anzahl sonstige Mietein- heiten	Über-/Unter- deckung Instand- haltungskosten	Über-/Unter- deckung Verwal- tungskosten	Über-/Unter- deckung Betriebs- kosten	Über-/Unter- deckung Sonstige Kosten	Über-/Unter- deckung 31. 12. 2010
				Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Bezirk 1 Oberrad/ Sachsen- hausen	194	37	2	-132.148,83	-101.952,46	-39.931,34	382.811,35	108.778,71
2. Bezirk 2 Bornheim/ Ostend/ Seckbach	206	32	2	-122.703,08	-107.878,80	-35.578,12	369.843,94	103.683,96
3. Bezirk 3 Ecken- heim/ Ginnheim/ Nordend/ Westend	233	39	3	-356.926,64	-122.517,91	-48.386,84	813.219,65	285.388,29
4. Bezirk 4 Preunges- heim	266	213	1	-501.771,88	-145.948,47	-46.624,94	398.314,18	-296.031,10
5. Bezirk 5 Bergen- Enkheim I	131	34	1	-175.334,30	-69.056,43	-26.474,79	337.239,63	66.374,11
6. Bezirk 6 Bergen- Enkheim II	185	185	1	-156.745,64	-103.262,89	-22.630,70	227.785,18	-54.854,04
7. Bezirk 7 Brauns- hardt	138	165	1	-18.697,68	-78.331,65	-21.553,93	107.071,45	-11.511,80
8. Bezirk 8 Gräfen- hausen	80	115	0	-40.371,99	-45.953,43	-16.147,36	55.791,91	-46.680,87
Insgesamt:	1.433	820	11	-1.504.700,06	-774.902,03	-257.328,02	2.692.077,32	155.147,56
Kennzahlenermittlung je WE und Jahr				-1.042,04	-536,64	-178,21	1.864,32	107,44
davon aktivierungsfähiger Aufwand (Großsanierung)				616.361,90	0,00	0,00	-616.361,90	0,00
somit GuV-Rentabilität der Hausbewirtschaftung:				-888.338,16	-774.902,03	-257.328,02	2.075.715,42	155.147,56
Kennzahlenermittlung je WE und Jahr korrigiert				-615,19	-536,64	-178,21	1.437,48	107,44

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 31.12.2010 und des Lageberichtes 2010, für die der Vorstand die Verantwortung trägt.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand der Genossenschaft ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 1.433 Wohneinheiten. Der Gegenstand der Genossenschaft 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.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Lagebericht 2010 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

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

Die Ertragslage wird maßgeblich beeinflusst durch den Überschuss aus der Hausbewirtschaftung und durch das positive Sonstige Ergebnis.

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 13.05.2011

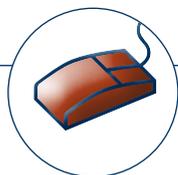
Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.



Dr. Schirduan
Wirtschaftsprüfer



Schultze
Wirtschaftsprüfer



Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik

Publikation: *Ins Internet - mit Sicherheit*
Godesberger Allee 185-189
53175 Bonn
Telefon 02 28 - 99 95 82 - 0
www.bsi-fuer-buerger.de



**Eckenheimer Landstraße 274 und 276,
Kurzdöderstraße 1, 2, 3 und 4,
Kurzdöderstraße 7 und 9
in Frankfurt am Main**

Die Liegenschaft über zwei Straßenzüge liegt im Frankfurter Stadtteil Eckenheim, unweit zum Dornbusch. Noch bis Anfang des 20. Jahrhunderts bestand das über 1.200 Jahre alte Dorf Eckenheim überwiegend aus Bauern und Gärtnern, die ihre Erzeugnisse ins benachbarte Frankfurt lieferten. Am 1. April 1910 wurde der Stadtteil eingemeindet und hat derzeit etwa 14.200 Einwohner.

Die erste Schule in Eckenheim wurde 1496 von den Grafen von Hanau-Münzenberg eingerichtet. Zum Gedenken an die Gründer erhielt die Eckenheimer Schule 1882 den Namen Münzenbergerschule. Ihren heutigen Bau in der Engelthalerstraße bezog die Schule 1963. Die Münzenbergerschule ist eine Grundschule, an der etwa 400 Schüler von 34 Lehrkräften unterrichtet werden.



Frauenhaus Darmstadt e.V.

Fachberatungsstelle
Bad Nauheimer Straße 1
64289 Darmstadt
Telefon 0 61 51 - 37 50 80
www.frauenhaus-darmstadt.de

Kurzrödlerstraße

Die Wohnanlage verfügt über insgesamt 76 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 5.531,16 m². Eine Bandbreite von 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen erlaubt eine gute Durchmischung der Mieterstruktur.

- 12 Wohnungen mit 1 Zimmer von ø 43 m²
- 14 Wohnungen mit 2 Zimmern von ø 55 m²
- 22 Wohnungen mit 3 Zimmern von ø 73 m²
- 19 Wohnungen mit 4 Zimmern von ø 90 m²
- 9 Wohnungen mit 5 Zimmern von ø 105 m²

Die Wohnanlage hat zum Teil großzügige Hofflächen. Fast alle Wohnungen verfügen über einen Balkon, auf dem die größtenteils ruhige Wohnlage genossen werden kann. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Sinaipark.

In den Jahren 2003 / 2004 wurde die Heizungsanlage saniert. Die Beheizung erfolgt über eine gasbefeuerte Zentralheizung und die Warmwasserversorgung durch Gasdurchlauferhitzer.

„Wir fühlen uns hier sehr wohl“, heißt es immer wieder von Mitgliedern. Das bestätigt, dass sich die Justizbau Genossenschaft weiter auf dem richtigen Weg befindet.



Reinganumstraße 15, 17 und 19 in Frankfurt am Main

Unsere im Jahre 1951 erbaute kleine Wohnanlage Reinganumstraße 15, 17 und 19 in Frankfurt am Main gehört zum Stadtteil Bornheim und befindet sich in unmittelbarer Nähe des Parlamentsplatzes.

Die Straße wurde benannt nach der alten jüdischen Familie Reinganum, deren Name sich von ihrem Herkunftsort Rheingönheim bei Ludwigshafen am

Rhein herleitet. Herausragender Vertreter der Familie war Dr. Maximilian Reinganum (1798 – 1878), der seinerzeit einer der maßgeblichen Führer der „Radikalen“ war, die sich für die Pressefreiheit und eine moderne demokratische Republik in Deutschland nach dem Vorbild der Genfer Verfassung von 1847 einsetzten.

Unsere insgesamt 35 Wohnungen haben eine insgesamt Wohnfläche von 1.929,40 m² und sind überwiegend mit Gas-Etagenheizungen ausgestattet.



Rein



- 5 Wohnungen mit 1 Zimmer von \varnothing 26 m²
- 10 Wohnungen mit 2 Zimmern von \varnothing 51 m²
- 20 Wohnungen mit 3 Zimmern von \varnothing 63 m²

Hinter den Häusern erstreckt sich ein idyllischer Garten, der unter anderem durch die liebevolle Unterstützung engagierter Mitglieder, seine ganze Pracht in den Sommermonaten entfalten kann.

Durch die Nähe zur Shopping und Flaniermeile „Berger Strasse“, oder auf „frankforterisch“ „Bernemer Zeil“ genannt, ist die Wohnanlage noch attraktiver. Weitere Ausstattungsmerkmale sind: Breitbandkabelnetz, Beheizung zentral oder Kombitherme.

ganumstraße



Darmstädter Tafel e.V.

Lebensmittel für Bedürftige
Bismarckstraße 100
64293 Darmstadt
Telefon 0 61 51 - 89 82 89
www.darmstaedtertafel.de

Am Ohlen



**Am Ohlenbach 73, 75 und 77
Westring 98, 100, 102 und 104
in Weiterstadt-Gräfenhausen**

Die umfängliche Liegenschaft befindet sich im Weiterstädter Stadtteil Gräfenhausen und gehört zum Landkreis Darmstadt-Dieburg.

Unweit befindet sich das Naherholungsgebiet Steinrod mit dem Steinroder See. Baden ist dort zwar nicht erlaubt, aber vielmehr soll das Gebiet den Menschen zur stillen Erholung dienen. Viele Campingfreunde finden dort einen ruhigen Ort zum Verweilen.



Bürgerinstitut e.V.

Soziales Engagement in Frankfurt
Oberlindau 20
60323 Frankfurt am Main
Telefon 0 69 - 97 20 17 - 0
www.buergerinstitut-ffm.de

Die Anlage mit 80 Wohnungen wurde 1995 gebaut und unterliegt der Belegungs- und Mietpreisbindung. Die gesamte Wohnfläche beläuft sich auf 5.326,15 m².

- 2 Wohnungen mit 1 Zimmer ø 45 m²
- 1 Wohnung mit 1,5 Zimmern 38 m²
- 39 Wohnungen mit 2 Zimmern ø 50 m²
- 25 Wohnungen mit 3 Zimmern ø 72 m²
- 12 Wohnungen mit 4 Zimmern ø 90 m²
- 1 Wohnung mit 5 Zimmern 99 m²

Die Wohnungen haben überwiegend Balkone ersatzweise Loggien und die Dachgeschoßwohnungen besitzen wunderschöne kleine Terrassen.

Die sehr gepflegte Liegenschaft ist in einer freundlichen Grünanlage eingebettet und bietet umliegenden Familien mit Kindern einen erst in jüngsten Jahren neu angelegten Spielplatz. Kinder sind hier herzlich Willkommen.

Unsere Tiefgarage mit 115 Stellplätzen bietet witterungsgeschützte Parkplätze und ist mit komfortablen Rolltoren ausgestattet.



Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2010

10 Jahre Mitgliedschaft

Ingeborg Nevermann
Karina Schich
Martha Drastik
Dietmar Kuttner
Nicoll Dietrich
Karsten Müller
Dorothea Schütze
Gerhard Schnick
Hans Pösl
Mohammed Chaaba
Stefan Ohlenmacher
Souad Akil
Christel Busch
Olaf Werner
Bernd Waldenmaier
Christiane Müller-Gandy
Nicole Helmer
Heike Janke
Cornelia Kleinert
Drazen Samardzic
Elisabeth Kreß
Stefanie Marx
Aleksandra Bacic
Atique Sethi

Gerald Kircher
Stephanie Müller-Dreieicher
Andreas Brenner
Ursula Mayer-Eppelsheimer
Peter Schubert
Slobodanka Fries
Dagmar Ruehl
Timo Michael
Dr. Gudrun Jäger
Igor Grabarevic
Helmut Dumbisky
Danny Petersen
Andreas Grimm
Stefan Preßler
Petra Moos
Regina Desor
Jamila Akoudad
Claudia Abissa
Thomas Schmidt
Karl-Heinz Trepke
Gudrun Grawert
Hanifa El Hamdaoui
Hannah Döring

25 Jahre Mitgliedschaft

Barbara Schneider
Ralf Behrendt
Thomas Schulte
Edgar Ramelow
Rainer Mangels
Ruth Lehrke
Gabriele Corda
Hedwig Haas

40 Jahre Mitgliedschaft

Karl-Heinz Schönfeld
Heidemarie Kuckert
Karl-Heinz Eiling
Rudolf Volk
Peter Nausch
Karl Ruckebier
Eberhard Paus
Wilfried Degenhardt
Dagmar Schneibel

50 Jahre Mitgliedschaft

Ingeborg Seeger



Frankfurter Verband für Alten- und Behinderten e.V.

Größter Träger sozialer Einrichtungen
Gummersbergstraße 24
60435 Frankfurt am Main
Telefon 0 69 - 29 98 07 - 0
www.frankfurter-verband.de

Verstorbene Mitglieder der Justizbau Genossenschaft im Jahr 2010

Artur Paul, verstorben am 18. Februar 2010

Karl Wörsdörfer, verstorben am 15. März 2010

Luise Weiß, verstorben am 15. April 2010

Annedore Heinzmann, verstorben am 19. Juni 2010

Klaus Steitz, verstorben am 20. Juni 2010

Renate Setzepfandt, verstorben am 14. August 2010

Helmut-Rudolf Trapp, verstorben am 22. August 2010

Reinhold Vetter, verstorben am 23. August 2010

Hildegard Mayer, verstorben am 21. September 2010

Liesel Huth, verstorben am 30. September 2010

Joachim Conert, verstorben am 19. November 2010

Christine Bergerhoff, verstorben am 28. November 2010

Erna Weirich, verstorben am 26. Dezember 2010