

# Geschäftsbericht 2013



**Geschäftsbericht 2013**  
der Wohnungsbaugenossenschaft  
der Justizangehörigen Frankfurt am Main e. G.  
im 65. Geschäftsjahr

# Inhalt

<b>Justizbau auf einen Blick</b> .....	Seite 4
<b>Organe der Genossenschaft</b> .....	Seite 5
<b>Modernisierung nach Plan</b> .....	Seite 6
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b> .....	Seite 15
<b>Lagebericht des Vorstands</b> .....	Seite 16
<b>Bilanz</b> .....	Seite 34
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b> .....	Seite 36
<b>Anhang zum Jahresabschluss</b> .....	Seite 37
<b>Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des VdW südwest</b> .....	Seite 47
<b>Mitgliedschaftsjubilare</b> .....	Seite 48
<b>Verstorbene Mitglieder</b> .....	Seite 49

◀ Diese grüne Oase ist ein Ergebnis  
der Modernisierungsarbeiten an den  
Außenanlagen unserer Liegenschaft  
in der Frankfurter Reinganumstraße.

# Geschäftsbericht 2013

»Justizbau« auf einen Blick

<b>Gründung</b> . . . . .	am 21. April 1948
<b>Genossenschaftsregister</b> . . . . .	Nr. 73 GnR 679 beim Amtsgericht Frankfurt am Main
<b>Sitz</b> . . . . .	Homburger Landstraße 123, 60435 Frankfurt am Main
<b>Geschäftszweck</b> . . . . .	Der Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute und sichere Wohnungsversorgung der Mitglieder. Sie kann Wohnbauten errichten oder erwerben und diese bewirtschaften. Hierzu gehören auch die erforderlichen Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen sowie die zur Versorgung erforderlichen gewerblich nutzbaren Läden und Räume.
<b>Zahl der Mitglieder</b> . . . . .	1.606
<b>Höhe des Geschäftsanteils</b> . . . . .	160,00 Euro
<b>Anzahl der Geschäftsanteile</b> . . . . .	20.910
<b>Höhe des Geschäftsguthabens</b> . . . . . (Haftsumme)	3.345.600,00 Euro
<b>Bilanzsumme</b> . . . . .	67.072.408,67 Euro
<b>Wohnungsbestand</b> . . . . .	140 Gebäude 1.440 Wohnungen 156 Garagen/überdachte Stellplätze 185 Tiefgarageneinstellplätze 465 Kfz-Abstellplätze 16 Kfz-Hubstellplätze 11 Sonstige Mieteinheiten
<b>Standorte des Bestandes</b> . . . . .	Frankfurt am Main Weiterstadt
<b>Gesamtnutzfläche</b> . . . . .	103.767,57 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b> . . . . .	102.078,97 m <sup>2</sup>

## Aufsichtsrat

**Klaus Radke** | Vorsitzender  
*Vorsitzender Richter am Landgericht a. D.*

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

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

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

**Erich Ehses**  
*Diplom-Ingenieur*

**Dieter Reimann**  
*Diplom-Finanzwirt*

**Stefan Rümmler**  
*Diplom-Wirtschaftsingenieur (FH)*

**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)*  
*(bis 14.05.2014)*

# Modernisierung nach Plan

Unser Modernisierungskonzept geht auf. Um den Wohnungsbestand vor dem Verfall zu bewahren führt die Justizbau Genossenschaft fortlaufend umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch. So sind wir in der Lage unseren Mitgliedern zeitgemäßes Wohnen zu ermöglichen. Gleichzeitig sichern wir damit die Zukunft unserer Genossenschaft.

Auf diesen Seiten präsentieren wir aktuelle Modernisierungsprojekte.



Es gibt viel zu tun in der Frankfurter Ulmenstraße



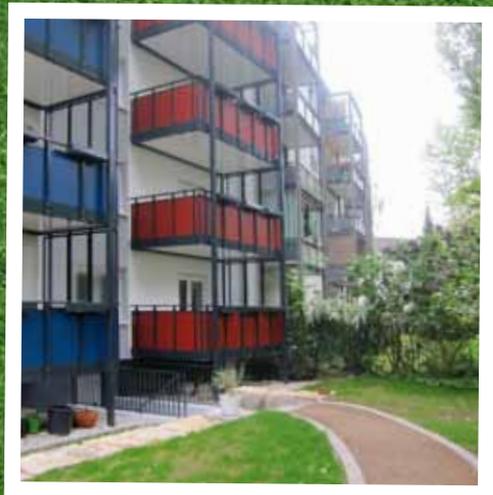
**Modernisierungsprojekt  
Reinganumstraße 15 - 19**



**Saubere Arbeit in der Homburger Landstraße**

Alles so schön grün hier!





**Gartenansichten der Reinganumstraße 15 - 19  
nach vollendeter Modernisierung**

Ein überzeugendes Resultat!





**Kann sich wirklich von  
allen Seiten sehen lassen,  
die frisch modernisierte  
Reinganumstraße 15 - 19**

# Hier wird mit Hochdruck gearbeitet!



**Perfekte Organisation ist das A und O bei den Baumaßnahmen zur Modernisierung unserer Liegenschaft in der Ulmenstraße im Frankfurter Westend.**





# Willkommen im neuen Zuhause!



**Hier lässt sich's wohnen!  
In unseren neuen  
Wohnungen in der  
Homburger Landstraße 141-143**



## Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2013

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind die Großsaniierungsmaßnahmen Reinganumstraße und Homburger Landstraße in Frankfurt am Main abgeschlossen worden. Daneben wurde das Programm zur Modernisierung frei gewordener Wohnungen aus dem Altbestand fortgeführt. Dies entspricht der Geschäftspolitik, die Qualität und somit die dauerhafte Vermietungsfähigkeit zu erhalten und zu verbessern.

Die für die Zukunftssicherung gebotene Schaffung neuen Wohnraums ist durch die Fertigstellung von sechs modern eingerichteten Dachgeschosswohnungen in der Homburger Landstraße fortgesetzt worden. Darüber hinaus entstehen in der Ulmenstraße in Frankfurt am Main-Westend im Zuge der Sanierung durch Aufstockung weitere neue Wohnungen. Infolge der Erschließung des Baugebiets Leuchte in Bergen-Enkheim ist für die nächsten Jahre eine verstärkte Neubautätigkeit vorgesehen. Damit wird die Genossenschaft ihrer gesellschaftlichen Verantwortung zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums in Ballungsgebieten und zur Bekämpfung des Wohnungsmangels gerecht.

In dem Berichtszeitraum fanden zwei Aufsichtsratsitzungen und vier gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand statt. Ergänzend trat der Prüfungsausschuss mehrfach zu Prüfungshandlungen und zur Vorbereitung von Beschlussfassungen zusammen. Der Rechtsausschuss war mit der Vorbereitung von Satzungsänderungen mit dem Ziel der Stärkung der Eigenkapitalquote befasst.

In dem Geschäftsjahr gehörten dem Vorstand Herr Böenkamp - hauptamtlich - und Herr Über - 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 der Gewinn- und Verlustrechnung ist am 27. Mai 2014 im Prüfungsausschuss behandelt worden. Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Vorstandes sind in der gemeinsamen Sitzung vom 02. Juni 2014 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 07. Mai 2014 (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 dringend erforderliche zusätzliche Spielräume für zukünftige Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im Wohnungsaltbestand schaffen. Im Übrigen stellt eine Dividende von 2 % im Hinblick auf das derzeitige äußerst niedrige Zinsniveau für sichere Einlagen eine ordentliche Rendite dar.

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

Frankfurt am Main, 02. Juni 2014



**Klaus Radke**

Vorsitzender des Aufsichtsrats

# Lagebericht zum Geschäftsjahr 2013

## I. Grundlagen der Justizbau Genossenschaft

Die Immobilienwirtschaft ist nicht nur einer der größten Wirtschaftszweige Deutschlands, sie ist auch eines der stärksten Wachstumsfelder. Mehr als 700.000 Unternehmen sind im weiteren Umfeld der Immobilienwirtschaft tätig. Seit 1948 ist unsere Genossenschaft am Wachstum unserer Republik beteiligt. Wir versorgen unsere Mitglieder in den Städten Frankfurt am Main und Weiterstadt seit dem 01.05.1950 mit sicherem und preiswertem Wohnraum.

Art	Stand 01.01	Zugang	Abgang	Stand 31.12.
Gebäude	140			140
Wohnungen	1433	7		1440
Garagen / überdachte Stellplätze	156			156
Tiefgarageneinstellplätze	185			185
Kfz-Abstellplätze	465			465
Hubstellplätze	16			16
Sonstige Mieteinheiten	12		1	11
Wohnfläche in qm	101.488,27	590,70		102.078,97
Sonstige Mietfläche in qm	1.732,60		44,00	1.688,60
Nutzfläche	103.220,87	546,70		103.767,57

Hierbei gibt die Satzung die Vorgabe für die Geschäftstätigkeit der Justizbau Genossenschaft. Der enge Satzungszweck bestimmt das wirtschaftliche Handeln. Eine vorrangig gute und sichere Wohnungsversorgung für die Mitglieder ist anzustreben, da nach dem Genossenschaftsprinzip die Mitglieder zu fördern sind. Wir sind auch Dienstleister! Aber reicht es aus, sich als Dienstleister auf die Vermietung einer Wohnung zu beschränken? Diese Frage verneinen wir.

Das Dienstleistungsangebot „rund ums Wohnen“ hat Zukunft. Nur so wohnt unser Mitglied sowohl gut und sicher wie auch „ein Leben“ lang in seiner Genossenschaft. Grundsätzlich werden unsere Wohnungen an Mitglieder vermietet. Unsere Unternehmensphilosophie und damit verbunden das Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe

Mieten und kurzfristigen Gewinn, sondern auf eine dauernde Nutzung und Werterhalt von Wohnraum ohne vorrangige Gewinnmaximierung ausgerichtet.

## II. Gesamtwirtschaftliche Lage der Bundesrepublik Deutschland und Branchenentwicklung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Trotz einer durchaus spürbaren Erholung der Weltkonjunktur ist die Eurokrise weiterhin virulent. Zwar nahm im zweiten Quartal 2013 die reale Wirtschaftsleistung nach dem Rückgang von sechs vorangegangenen Quartalen zu, aber die Schuldenkrise ist noch nicht überwunden. Jedoch deuten die Stimmungskennzeichen auf eine allmähliche konjunkturelle Erholung im Euroraum hin. Hierbei stieg die Zuversicht deutlich im Dienstleistungsbereich und vor allem bei den Verbrauchern, während der Umschwung in der Bauwirtschaft auf sich warten lässt und die Industrieproduktion stagniert.

In 2013 betrug die Verminderung des realen europäischen Bruttoinlandsprodukts (BIP) 0,4 %. Für 2014 wird ein Plus von 0,9 % erwartet. Das Licht am Horizont wäre somit durchaus erkennbar. Betrüben dabei ist jedoch die weiter konstant hohe Arbeitslosenquote, die in 2013 nunmehr bereits 12,2 % betrug und in 2014 sogar auf 12,3 % steigen soll. Die Verbraucherpreise stiegen in 2013 um 1,4 %, in 2014 wird mit einer Steigerung über 1,6 % gerechnet. Diese Indikatoren verdeutlichen einen moderaten Aufschwung, der aber auch Risiken birgt. Vor allem gehen diese von den enormen öffentlichen und privaten Schulden in einigen Ländern des Euro-Raums aus. Diese Risiken belasten auch die deutsche Wirtschaft.

Die Gewinne aus der erhöhten Exportnachfrage aus China wurden weitgehend durch die schwindenden Exporte in dem Euroraum aufgezehrt.

Die deutsche Wirtschaft hat sich aber im Jahresdurchschnitt 2013 insgesamt als stabil erwiesen. Das BIP in Deutschland stieg 2013 um 0,4 %, für 2014 erwarten die Wirtschaftsforschungsinstitute ein Wachstum für die deutsche Wirtschaft zwischen 1,2 und 1,9 %.

Auf der Verwendungsseite des BIP war der Konsum der wichtigste Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft. Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 0,9 % und die unseres Staates um 1,1 %. Dagegen gingen die Investitionen zurück. Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 2,2 % weniger in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge als ein Jahr zuvor. Auch die preisbereinigten Bauinvestitionen waren mit 0,3 % rückläufig. Im Jahr 2013 betrug in Deutschland die gesamte Kaufkraft 1.687.700.000.000 Euro.

Wachstumsimpulse werden für 2014 prognostiziert, so unter anderem mit 1,4 % bei den privaten und mit 1,0 % bei den öffentlichen Konsumausgaben. Aber auch die Erwartungen bei den Ausrüstungsinvestitionen (+7,0 %) und den Bauinvestitionen (+4,2 %) sind positiv.

Die deutsche Wirtschaft bleibt eine Jobmaschine. Die Zahl der Erwerbstätigen lag im Dezember 2013 bei 42,229 Millionen, welches ein Plus von 0,6 % gegenüber dem Vorjahresmonat ausmacht. Dennoch ist die Zahl der Arbeitslosen im Dezember 2013 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 33.000 Arbeitslose auf 2,873 Millionen Arbeitslose gestiegen. Die Arbeitslosenquote blieb konstant bei 6,7 %. Für 2014 gehen die Prognosen von einer annähernd konstanten Arbeitslosenquote (6,8 %) bei einer ebenfalls relativ konstanten Zahl der Erwerbstätigen aus.

Die Krise am Kapitalmarkt ist noch nicht vorbei. Zu dieser Einschätzung kommt die Bundesbank in ihrem Finanzstabilitätsbericht. Die Zinsentwick-

lung zwischen Anfang und Ende 2013 war im mittel- und langfristigen Bereich der Volumina über 1 Millionen Euro durch höhere Schwankungen als im Vorjahr gekennzeichnet. Nach zwischenzeitlich deutlichem Anstieg pendelten sich die Zinssätze wieder annähernd auf dem Niveau des Jahresanfangs 2013 ein. Die deutschen Bankinstitute sind von dem Niedrigzinsumfeld betroffen, da für sie die wichtigste Ertragsquelle traditionell das Zinseinkommen ist.

Das Niedrigzinsumfeld beeinflusst zudem die Entwicklung am deutschen Immobilienmarkt. Vor allem in Großstädten haben sich die Preise für Wohnimmobilien in den vergangenen Jahren erheblich verteuert. Dieses birgt wiederum Risiken bei den Investoren, da damit zu rechnen ist, dass Abwertungen der Immobilien zu erwarten sind. Prognosen über die Zinsentwicklung für 2014 sind in unserer schnelllebigem Finanzwelt derzeit sehr schwer abzugeben. Wir als Wohnungsunternehmen handeln wirtschaftlich nachhaltig, so dass wir unsere Finanzierungen grundsätzlich darauf aufbauen können und somit ein guter und verlässlicher Geschäftspartner für die Bankinstitute sind.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft leistet einen herausragenden Beitrag zur Wirtschaftsleistung Deutschlands und zur Schaffung und Sicherung von Beschäftigungen. Obwohl Wohnungen und Immobilien für die meisten Menschen eine ganz zentrale Rolle im täglichen Leben spielen, wird die mit dem Immobiliensektor verknüpfte volkswirtschaftliche Bedeutung immer noch unterschätzt. Immobilien stellen einen Großteil des volkswirtschaftlichen Vermögens dar, haben eine hohe Bedeutung für die private Vermögensbildung, insbesondere im Hinblick auf die private Altersversorgung, und dienen sehr häufig als Kreditsicherung. Und dieses ist vor allem in der Unternehmensform einer Genossenschaft, die eigentumsähnlich für

jeden einzelnen aufgebaut ist, vorzufinden. Die Bruttowertschöpfung, die den Betrag eines Wirtschaftszweiges zur gesamten Wirtschaftsleistung beschreibt, summierte sich für die gesamte Immobilienwirtschaft (inklusive der Bauwirtschaft und sonstiger Immobiliendienstleistungen) auf über 19 %. Damit ist dieser Wirtschaftszweig die „dritte“ Säule der gesamten Wirtschaftsleistung in Deutschland.

Im Jahr 2013 waren Wohnimmobilienfonds für Anleger sehr interessant. Auch schätzen Experten den Wohninvestmentmarkt künftig zwar gut, aber verhaltener als in der Vergangenheit ein. Die frei handelbaren Immobilienaktien konnten in 2013 an der Börse zulegen. Der DIMAX stieg bis zum Jahresende 2013 um rund 3,1 % gegenüber dem Endstand 2012. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass Anleger und Investoren in Immobilien investieren werden, um zu profitieren. Dieses zeigt uns auch die häufiger werdenden Anfragen Dritter für den Verkauf aus dem eigenen Bestand, der aber für unsere Gremien absolut keine Alternative darstellt und überhaupt nicht in Erwägung gezogen wird.

Der Wohnungsbau zeigte mit einem Zuwachs von 0,3 % im Jahr 2013 nun im vierten Jahr in Folge eine aufwärtsgerichtete Tendenz. Investitionen in den Wohnungsbau profitieren gegenwärtig von einem historisch niedrigen Zinsniveau und einer günstigen Lage auf dem Arbeitsmarkt. Der Wohnungsbau dürfte auch im Jahr 2014 zulegen, wobei ein Wachstum um die 4 % erwartet wird.

Die nur leichte Steigerung der Wohnungsbauinvestitionen im Jahr 2013 erstaunt angesichts deutlich steigender Zahlen im Wohnungsneubau. Es wurden 273.000 Wohnungen (+13,0 %) genehmigt, davon 119.000 (+22,4 %)

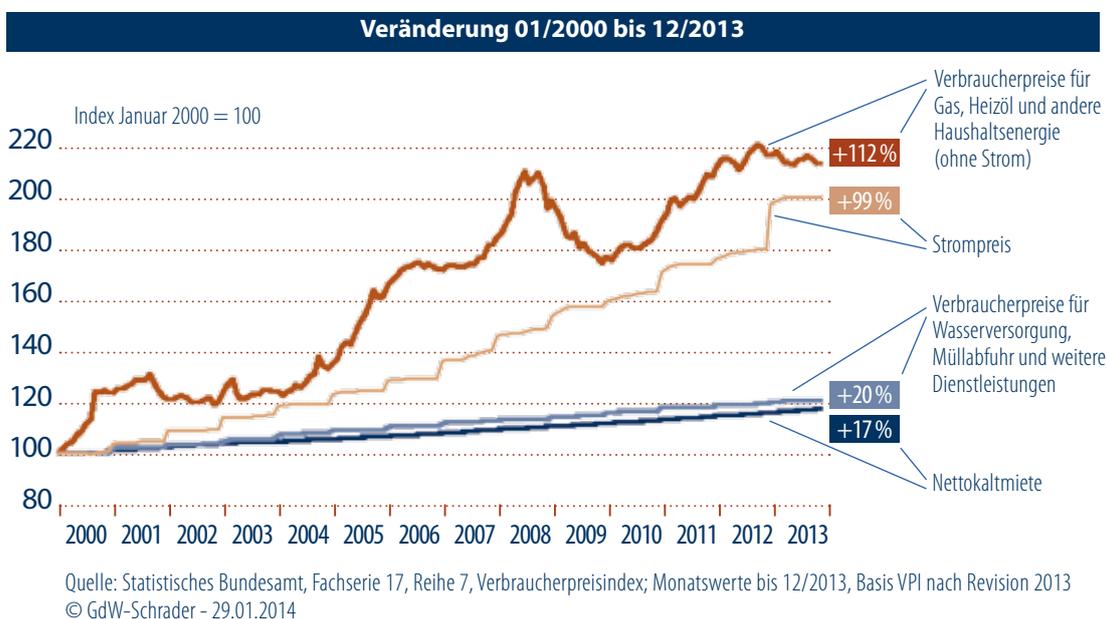
für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und wiederum davon 52.000 für Mietwohnungen (+33,3 %). Dagegen waren Bauinvestitionen in die Bestandserhaltung rückläufig, obwohl die Bestandsinvestitionen rund zwei Drittel der gesamten Wohnungsbauinvestitionen ausmachen. Allerdings konzentriert sich der verstärkte Wohnungsneubau nur auf einige Wachstumsregionen. Vor allem im Geschosswohnungsbau ist die Nachfrage sehr deutlich in den Ballungsgebieten wie Berlin, München, Hamburg, Köln, Frankfurt am Main und Stuttgart ausgeprägt.

Die Zahl der Städter hat innerhalb der vergangenen zwei Jahre zugelegt. Die meisten von ihnen leben in Wohnungen mit zwei oder drei Zimmern. Die „Stadtmieten“ stören sich zumeist an der hohen Miete. Ausweislich der Jahresstatistik des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) betrug im Berichtsjahr 2012 die Nettokaltmiete im Bundesdurchschnitt 5,04 Euro pro qm Wohnfläche. Dies entspricht einer Steigerung von 1,6 %. Dabei wurden in den alten Bundesländern 5,28 Euro pro qm Wohnfläche (+2,0 %) und in den neuen Bundesländern 4,76 Euro pro qm Wohnfläche (+1,5 %) erzielt.

Neben der Kaltmiete sind es vor allem die Betriebskosten, die den Mietern, wie auch den Vermietern, auf Grund der ständigen Steigerungen Sorge bereiten. Die Mieter in Deutschland zahlen nach einer Erhebung des Deutschen Mieterbundes im Schnitt 2,20 Euro pro qm Wohnfläche für Betriebskosten. Allerdings gibt es auch hier regionale Unterschiede. Die im Schnitt gezahlten Betriebskosten liegen in den östlichen Bundesländern bei 2,21 Euro pro qm Wohnfläche. In den westlichen Bundesländern kann der Betrag auf bis zu 2,97 Euro pro qm Wohnfläche klettern.

## Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte



In Hessen ist der Wohnungsmarkt weiterhin regional zu betrachten. Während in Nordhessen genügend Wohnungen zur Verfügung stehen, ist in Südhessen und hier speziell im Rhein-Main Gebiet der Wohnraum ein knappes Gut. Der Bedarf wird hier langfristig durch die geballte Wirtschaftskraft auf vergleichsweise geringer Fläche und damit einhergehend der Zunahme der Bevölkerung weiter steigen. Experten sagen heute voraus, dass Frankfurt am Main auf dem Weg zu einer der teuersten Wohnstädte der Republik ist.

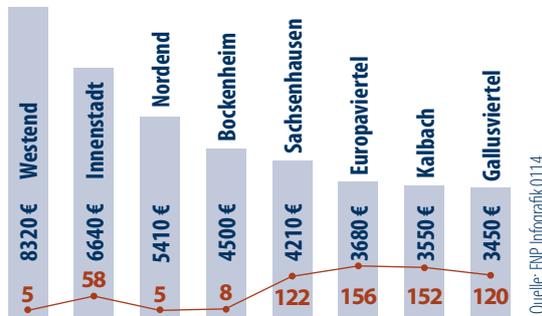
Wir streben - dem Trend folgend - mehr Mietwohnungsbau an. Die Grundstücksressourcen in Frankfurt am Main sind jedoch begrenzt. Neue Flächen in der Größenordnung eines Europaviertels und des Riedbergs werden nicht kurzfristig auf den Markt kommen. Eine weiter

steigende Nachfrage nach Grundstücken bei sinkendem Angebot führt unweigerlich zu steigenden Preisen. Der Wohnungsmarkt in unserem wirtschaftsstarken Ballungsraum verzeichnet spürbare Verknappungstendenzen. Insofern ist die Kommunalpolitik gefordert, neben der Ankurbelung des sozialen Wohnungsbaus, eine Wohnbauförderung als geeignetes Instrument zum Gegensteuern der freien Marktmechanismen zu verfolgen. Wir, als Wohnungsversorger für die bürgerliche Mitte, stehen mit anderen Frankfurter Wohnungsbau-genossenschaften als verlässliche Partner gerne bereit, Wohnraum zu schaffen.

Der derzeitige Wohnungsmarkt innerhalb Frankfurts ist je nach Lage der Wohnung innerhalb der Stadtteile sehr unterschiedlich zu beurteilen.

### Neubaupreise nach Ortsteilen

in €/m<sup>2</sup> und Anzahl der Bauten 2013



Insgesamt boten wir „interessante“ Wohnungen zur Anmietung am Markt an, sodass die Situation für uns ausgeglichen ist und kein struktureller Leerstand zur Ertragsminderung führte.

Die Angebots- und Nachfragesituation an unserem Standort in Weiterstadt war im abgelaufenen Geschäftsjahr ebenfalls ausgeglichen. Bedingt durch den Status der Bestände als preisgebundener Wohnraum hat das Regierungspräsidium Darmstadt oft auf das Belegungsrecht verzichtet. Insofern waren vermehrt eigene Akquiseanstrengungen nötig. Durch die zahlreichen Gewerbestandorte und damit verbunden den Zugang von Menschen war die Vermietungssituation ausgewogen.

Unsere Genossenschaft hat wirtschaftlich erfolgreich gearbeitet. Der Genossenschaftsgedanke ist unsere Philosophie. Die Wettbewerbsfähigkeit und die Unternehmensausrichtung sind trotz des engen Satzungszwecks sichergestellt. Um am Markt bestehen zu können, muss unser Leistungsspektrum an die Bedürfnisse der Mitglieder angepasst werden. Nur so können wir weiterhin kontinuierlich und gesund wachsen. Und Wachstum bedeutet Nachhaltigkeit in allen Belangen der Justizbau Genossenschaft.

### III. Geschäftstätigkeit der Justizbau Genossenschaft

Die Unternehmenspolitik wird seit bereits mehreren Jahrzehnten durch den engen Satzungszweck bestimmt. Dadurch bleiben zahlreiche Möglichkeiten, den Wünschen vieler Mitglieder zu entsprechen, auf weitere Sicht nicht realisierbar. Wohnen in der Genossenschaft im 21. Jahrhundert ist mehr als Wohnen! Die Bereitstellung von Wohnraum ist unbestritten eine wichtige gesellschaftliche Aufgabe, die bei der Justizbau Genossenschaft im Vordergrund steht, aber auch Dienstleistungen rund ums Wohnen müssen im heutigen Portfolio einer modernen Genossenschaft ein fester Bestandteil sein.

Ein erster Schritt in die richtige Richtung wurde in 2010 mit der Einrichtung einer ehrenamtlichen Mitgliederbetreuung getan. Heute wissen wir, dass wir vielen Mitgliedern durch diese Betreuung ein sicheres und gutes Wohnen in unserem Bestand ermöglichen konnten. Wir werden in dieser Hinsicht unser Bemühen weiter forcieren.

Das Geschäftsjahr 2013 war durch zahlreiche Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen geprägt. So konnte die Vermietungswürdig- und -fähigkeit für den Gesamtbestand weiterhin sichergestellt werden. Auch ein geringfügiger Neubau von Wohnungen trug zur Stabilität des Unternehmensergebnisses bei.

Im Berichtsjahr wurden sechs Wohnungen im freien Neubau als Dachausbau in der Homburger Landstraße 141, 143 und 143a in Frankfurt am Main fertig gestellt. Der öffentlichen Belegbindung unterliegen weiterhin 299 Wohnungen. Dies entspricht nunmehr 20,8 % des Wohnungsbestandes. Die durchschnittliche Wohnungs-

größe je Wohnung beträgt 70,89 qm. Durch Um-, Ausbauten und auch Zusammenlegungen von Wohnungen wird die Fläche stetig verändert werden.

Die Sanierungsmaßnahmen in der Reinganumstraße 15 bis 19 und Homburger Landstraße 141, 143 und 143a in Frankfurt am Main wurden zwischenzeitlich fertiggestellt. Auch die Maßnahme Platenstraße 125 bis 137 in Frankfurt am Main ist abgeschlossen worden. Mit der Maßnahme in der Ulmenstraße 5 bis 9 in Frankfurt am Main, der von den Mietern zu 100 % zugestimmt wurde, und der Erweiterung des Kindergartens in der Buchwaldstraße 51 in Frankfurt am Main wurde begonnen. Für 2014 sind derzeit keine weiteren Maßnahmen geplant.

Weitere Tätigkeitsschwerpunkte der Justizbau Genossenschaft lagen in der Umsetzung neuer gesetzlichen Regelungen bzw. Verordnungen, Vorbereitungen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, Bestrebungen in der Öffentlichkeits- und Mitgliedsarbeit und vor allem auch in der Weiterentwicklung der Selbstorganisation. Das Tagesgeschäft wurde durch viele externe Einflüsse bestimmt. Im Geschäftsergebnis ist erkennbar, dass wir unsere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit beweisen konnten. Die Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit der Justizbau Genossenschaft ist auf Dauer gewährleistet.

Wie in den Vorjahren auch, wurde die Gremienarbeit in 2013 vertrauensvoll fortgesetzt. Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand war durch einen ständigen Austausch geprägt. Themen wurden erörtert und entsprechend notwendige Beschlüsse gefasst. Die Gremien werden dies in objektiver und sachlicher Art und Weise fortführen.

Die Bilanzsumme im Geschäftsjahr beläuft sich auf 67.072.408,67 Euro. Das Gesamtvermögen hat sich um 1,7 % erhöht. Die Erhöhung geht einher mit der Bautätigkeit, die die notwendigen Abschreibungen des Anlagevermögens um 61,58 % überstieg und der gleichzeitigen Verminderung des Umlaufvermögens mit 27,7 %.

Der Bilanzgewinn 2013 beträgt:

	Euro
<i>Jahresüberschuss 2013</i>	813.507,66
<i>Einstellung in die gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage</i>	85.000,00
<b>Bilanzgewinn 2013</b>	<b>728.507,66</b>

Die Umsatzerlöse der Genossenschaft werden durch die Vermietung und Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes generiert. Aus dieser Bewirtschaftung wurde 9,357 Millionen Euro Erlöst. Die Kaltmiete hierbei betrug 7,231 Millionen Euro.

Durch die Kaltmiete wurde eine durchschnittliche Miete von 5,90 Euro (im Vorjahr 5,69 Euro) pro qm Wohnfläche und Monat vereinnahmt. Der Zuwachs der Erlöse ist auf unternehmerische und gesetzlich erforderliche Anpassungen der Miete zurückzuführen. Der Mietpreis des regionalen Marktes lag gemäß dem Mietpiegel der Stadt Frankfurt am Main in 2013 zum Beispiel bei einer 70,89 qm großen Wohnung in der Baualtersklasse 1969 bis 1984 bei 7,22 Euro pro qm Wohnfläche und Monat, ohne der Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen. Hieraus kann die Erfüllung des Auftrages der Genossenschaft nach preiswerter Wohnraumversorgung der Mitglieder ersichtlich werden.

Die Justizbau Genossenschaft hat seit Jahren eine nicht geringe Fluktuationsrate. Insofern besteht

weiterhin ein erhöhter Bedarf an Wiederherstellungsaufwand für Wohnungen, die älter als 30 bis 40 Jahre sind, und dieser Bedarf wird sicherlich auch für die nächsten Jahrzehnte gegeben sein. Nur durch die Sanierung kann vermietungsfähiger und -würdiger Wohnraum nach den heutigen Ansprüchen hergestellt 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 2013 nicht zu verzeichnen. Auf Grund der begrenzten Durchführung von Wohnungssanierungen und damit verbunden der Notwendigkeit der Vermietung von „älteren“ Wohnungen besteht das Risiko für künftigen Leerstand. Gerade deshalb muss der Akquisition neuer Mieter eine erhöhte Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Das kaufmännische Vorsichtsgebot wurde stringent bei der Bewertung der Forderungen zu Grunde gelegt. Die Erlösschmälerung aus den Sollmieten von 129,1 T€, die Forderungsausfälle von 44,8 T€ und die Kosten für Miet- und Räumungsklagen von 0,9 T€ betragen zusammen 1,87 % (im Vorjahr 1,89 %) der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Bei einer weitergehenden Analyse ist erkennbar, dass die einzelnen Belange oft auf Grund monetärer Probleme entstehen, die, wenn eine rechtzeitige Information vorläge, nicht in dem Ausmaß für die Betroffenen geschehen bräuchten. Im Rahmen des genossenschaftlichen Auftrages ist die Genossenschaft stets bemüht, den Ausfall zu minimieren und im Sinne der Gemeinschaft zu agieren.

Den Geschäftsaktivitäten aus der Satzung ist die Verwaltung nachgekommen. Sie hat alle Gegebenheiten und Notwendigkeiten aus den Wünschen, Anforderungen und Verpflichtungen von Dritten im Sinne des genossenschaftlichen Handelns umgesetzt. Dabei haben wir mit voller Schubkraft in die Selbstverwaltung und -erhaltung investiert, um den eigenen Weg der Genossenschaft mit Vernunft zu gehen. Unsere sozialen und wirtschaftlichen Selbstansprüche führten zu einem erfolgreichen Wirken für die Gemeinschaft der vielfältigen und unterschiedlichen Menschen bzw. Mitglieder, denn ein schönes Zuhause zählt für 97 % der Deutschen zu den wichtigsten Dingen im Leben. Wir danken unseren Mitgliedern, Geschäftspartnern, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die in 2013 erbrachten Leistungen und das uns entgegengebrachte Vertrauen. Wir hoffen auf eine weiterhin erfolgreiche und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Interesse der Gemeinschaft unserer Justizbau Genossenschaft.

#### IV. Wirtschaftliche Lage der Justizbau Genossenschaft

##### 1) Die Vermögenslage

Die Bilanzstruktur hat sich wie folgt entwickelt:

	2013		2012		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Vermögensstruktur</b>						
Anlagevermögen	63.683,0	94,9	61.256,7	92,9	2.426,3	4,0
Umlaufvermögen	3.388,7	5,1	4.689,9	7,1	-1.301,2	-27,7
Rechnungsabgrenzungsposten	0,7	0,0	1,1	0,0	-0,4	-36,4
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>67.072,4</b>	<b>100,0</b>	<b>65.947,7</b>	<b>100,0</b>	<b>1.124,7</b>	<b>1,7</b>
Fremdmittel	52.432,8		52.095,0		337,8	0,6
<b>Reinvermögen</b>	<b>14.639,6</b>		<b>13.852,7</b>		<b>786,9</b>	<b>5,7</b>
Reinvermögen am Jahresanfang	13.852,7		13.163,4			
Vermögenszunahme	786,9	5,7	689,3			

	2013		2012		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Kapitalstruktur</b>						
Geschäftsguthaben	3.520,7		3.482,3		38,4	1,1
Rücklagen	10.390,4		9.732,1		658,3	6,8
Bilanzgewinn	728,5		638,3		90,2	14,1
<b>Eigenkapital</b>	<b>14.639,6</b>	<b>21,8</b>	<b>13.852,7</b>	<b>21,0</b>	<b>786,9</b>	<b>5,7</b>
Rückstellungen	437,4	0,7	370,8	0,6	66,6	18,0
Dauerverbindlichkeiten	47.985,5	71,5	48.063,7	72,9	-78,2	-0,2
Andere Verbindlichkeiten	4.009,9	6,0	3.660,5	5,5	349,4	9,5
Verbindlichkeiten	51.995,4	77,5	51.724,2	78,4	271,2	0,5
<b>Gesamtkapital</b>	<b>67.072,4</b>	<b>100,0</b>	<b>65.947,7</b>	<b>100,0</b>	<b>1.124,7</b>	<b>1,7</b>

Das Gesamtvermögen hat sich um 1.124.665,90 € auf 67.072,4 T€ (im Vorjahr 2.285,0 T€) erhöht. Die Erhöhung resultiert aus der Aktivierungspolitik der Kosten bei Groß- und Wohnungsanierungen und aus den Reduzierungen des Umlaufvermögens.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder unserer Genossenschaft beträgt 3,34 Millionen Euro (im Vorjahr 3,33 Millionen Euro). Wie in 2012 auch, wurden minimale Zugänge bei den Anteilszeichnungen verzeichnet, obwohl die absolute Anzahl der Mitglieder gesunken ist. Im Einzelnen resultiert die Veränderung des Guthabens aus:

	Anteile
Stand 01.01.2013	20.880
Zugänge 2013	1.262
Abgänge 2013	1.232
Stand 31.12.2013	20.910

Ende 2013 waren 1.606 Mitglieder (im Vorjahr 1.617 Mitglieder) in der Mitgliederliste der Justizbau Genossenschaft eingetragen.

Die unternehmerische Ausrichtung zur Stärkung des Eigenkapitals war in 2013 weiterhin erfolgreich. Das Eigenkapital hat sich absolut um 786,9 T€ erhöht. Im Vergleich werden folgende Eigenkapitalquoten erreicht:

2009	2010	2011	2012	2013
20,2 %	20,6 %	20,7 %	21,0 %	21,8 %

In 2013 konnte die Eigenkapitalrentabilität, wie seit Jahren immer wieder, ein positives Ergebnis erzielen. Daher festigt die Quote das wirtschaftliche Handeln im Sinne des engen Unternehmenszwecks.



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

	2011	2012	2013
Eigenkapital je qm Wohnfläche	129,98 €	136,50 €	143,41 €
Geschäftsguthaben je qm Wohnfläche	32,10 €	32,78 €	32,74 €
Langfristiges Fremdkapital je qm Wohnfläche	458,81 €	473,59 €	470,08 €
Anlagendeckungsgrad	97,46%	98,94%	98,34%
Gesamtkapitalrentabilität	2,44%	3,15%	3,28%
Return on Investment	0,45%	1,08%	1,21%

Bedingt durch die Fortführung von weiteren Neubau- und Großsanierungsmaßnahmen entstehen künftig weitere stille Reserven und neue Möglichkeiten zur Stärkung der Vermögenslage. Aber auch andere abzuleitende Maßnahmen aus dem engen Satzungszweck könnten Positives hierzu leisten. Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide und auch die Nachhaltigkeit unserer Genossenschaft ist weiterhin gegeben.

## 2) Die Finanzlage

Die Finanzstruktur weist geordnete wirtschaftliche Verhältnisse auf. Die Mittelverwendung und -herkunft aus der Bilanz 2013 zeigt sich wie folgt:

Aktiva	Veränderungen			
	2013	2012	Mittelver-	Mittelher-
	T€	T€	wendung	kunft
	T€	T€	T€	T€
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	15,9	10,7	5,2	
<i>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte</i>				
- mit Wohnbauten	60.128,1	54.048,0	6.080,1	
- mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.627,1	2.723,3		96,2
- ohne Bauten	60,3	60,3		0,0
<i>Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>	211,2	236,5		25,3
<i>Anlagen im Bau</i>	639,7	4.178,0		3.538,3
<i>Bauvorbereitungskosten</i>	0,6	0,0	0,6	
<i>Unfertige Leistungen</i>	2.407,1	2.213,0	194,1	
<i>Andere Vorräte</i>	3,6	3,6	0,0	
<i>Forderungen aus Vermietung</i>	43,1	31,4	11,7	
<i>Sonstige Vermögensgegenstände</i>	102,8	294,1		191,3
<i>Flüssige Mittel</i>	832,2	2.147,7		1.315,5
<i>Andere Rechnungsabgrenzungsposten</i>	0,7	1,1		0,4
<b>Bilanzsumme Aktiva:</b>	<b>67.072,4</b>	<b>65.947,7</b>	<b>6.291,7</b>	<b>5.167,0</b>

Passiva	Veränderungen			
	2013	2012	Mittelver-	Mittelher-
	T€	T€	wendung	kunft
	T€	T€	T€	T€
<i>Geschäftsguthaben</i>				
- der mit Ablauf des GJ ausges. Mitglieder	176,6	149,6		27,0
- der verbleibenden Mitglieder	3.342,0	3.327,3		14,7
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	2,1	5,4	3,3	
<i>Gesetzliche Rücklage</i>	1.315,0	1.230,0		85,0
<i>Bauerneuerungsrücklage</i>	4.058,8	3.485,5		573,3
<i>Andere Ergebnissrücklagen</i>	5.016,6	5.016,6		0,0
<i>Jahresüberschuss</i>	813,5	711,4		102,1
<i>Einstellung in Ergebnissrücklagen</i>	-85,0	-73,0	12,0	
<i>Steuerrückstellungen</i>	0,0	0,0	0,0	
<i>Sonstige Rückstellungen</i>	437,4	370,8		66,6
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	46.682,9	46.743,0	60,1	
<i>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</i>	1.302,7	1.320,7	18,0	
<i>Erhaltene Anzahlungen</i>	2.871,3	2.855,4		15,9
<i>Verbindlichkeiten aus Vermietung</i>	41,5	43,0	1,5	
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	1.037,5	693,4		344,1
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	59,5	68,6	9,1	
<b>Bilanzsumme Passiva:</b>	<b>67.072,4</b>	<b>65.947,7</b>	<b>104,0</b>	<b>1.228,7</b>
<b>Summenabgleich:</b>			6.395,7	6.395,7

Unsere Genossenschaft kann nach den Berechnungen zum Cashflow Investitionen in Höhe von 2.298,0 T€ (im Vorjahr 2.027,8 T€) selbst finanzieren. In der genannten Höhe könnten Gelder in den Bestand investiert werden, ohne dass Fremdkapital in Anspruch genommen werden müsste. Grundsätzlich werden Swaps, Caps oder andere Finanzierungsinstrumente nicht in Anspruch genommen.

In 2013 bestanden Kontokorrentkreditlinien in Höhe von 1.175,0 T€. Dieser Überziehungskredit der laufenden Girokonten wurde in geringfügiger Höhe an 43 Tagen in Anspruch genommen. Die Liquidität war ganzjährig jederzeit gegeben. Die flüssigen Mittel betragen 832,1 T€ zum Bilanzstichtag. Der Rückgang ist auf die monetären Abflüsse für die aktivierungsfähige Bautätigkeit zurückzuführen. Unter Beachtung aller Einflüsse aus der Hausbewirtschaftung konnte unsere Genossenschaft alle Zahlungsverpflichtungen erfüllen. Dies ist auch künftig sichergestellt.

Im Jahr 2013 fanden keine Prolongationen von Darlehen statt. Auf Basis des Darlehnsportfolios sind die Risiken der Abhängigkeiten von einem Kreditgeber und auch der Zinsauslaufbindungen minimiert. Für die in Planung befindliche Großsanierungsmaßnahme Ulmenstraße 5 bis 9 in Frankfurt am Main wurde zwischenzeitlich ein neues Darlehen in Verbindung mit KfW-Fördermitteln aufgenommen.

Aus dem Jahresüberschuss 2013 weist die Ableitung des geldrechnungsmäßigen Ergebnisses eine Mehreinnahme von 1.274,0 T€ (im Vorjahr 838,5 T€) aus. Im Einzelnen ergibt sich diese wie folgt:

	2012 T€	2013 T€
<i>Wirtschaftlicher Überschuss</i>	644,8	796,4
<i>Abschreibungen (insgesamt) / Geldbeschaffungskosten</i>	1.387,7	1.520,1
<i>Zuschreibung</i>	-173,4	0,0
<i>Planmäßige Tilgungen von Darlehen</i>	-1.020,6	-1.042,6
<i>Mehreinnahme</i>	838,5	1.274,0

Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 435,5 T€ ist auf die Steigerung der Abschreibungen zurückzuführen, wobei aber auch zu beachten ist, dass der wirtschaftliche Überschuss verbessert wurde (+151,6 T€).

Die Unternehmenspolitik ist darauf ausgerichtet, dass alle künftigen Investitionen mit Ausnahme von Modernisierungsmaßnahmen, die zur Aktivierung in der Bilanz führen, nur aus dem Wirtschafts- und Finanzplan eines jeden Geschäftsjahres refinanziert werden. Die Planungsrechnung sowie die Modernisierungsvorhaben wurden in den Gremien diskutiert und gemäß den Bestimmungen der Satzung beschlossen. Diese Kontinuität hat das Ansehen der Justizbau Genossenschaft bei allen Beteiligten erhöht. Die Wirtschaftlichkeit und vor allem die Finanzlage sind stets gewährleistet.

### 3) Die Ertragslage

Der Verwaltungsaufwand unserer Genossenschaft kann nur auf Sparten des Unternehmenszwecks verrechnet werden. Die Enge des § 2 unserer Satzung lässt daher nur eine Verteilung auf drei Leistungsbereiche im Rahmen der Ertragslage zu.

Unsere enormen Anstrengungen zum Erhalt und Sicherung von vermietungswürdigen- und fähigen Wohnungsbestand inklusive der Gebäudestruktur und des Wohnumfeldes ist Jahr für Jahr ein gewaltiger Kraftakt. Die künftige Refinanzierung der Aufwendungen stößt bereits heute an ihre Grenzen und birgt somit Risiken, wenn nicht andere Erlöse aus einer Satzungszweckerweiterung regeneriert werden können. Daher besteht Handlungsbedarf auch von Seiten der Mitglieder.

Im Jahr 2013 konnte das wirtschaftliche Ergebnis, wie seit Jahrzehnten immer wieder, einen Jahresüberschuss ausweisen. Er beträgt 813.507,66 Euro und setzt sich wie folgt zusammen:

	2013	2012	2011	2010
	T€	T€	T€	T€
<i>Hausbewirtschaftung</i>	864,3	698,8	193,9	155,2
<i>Kapitaldisposition</i>	9,6	18,1	8,0	9,3
<i>Mitgliederbetreuung</i>	-77,5	-72,1	-66,4	-47,7
<i>Ordentliche Rechnung</i>	796,4	644,8	135,5	116,8
<i>Außerordentliche Rechnung</i>	17,1	66,5	157,0	118,6
<i>Jahresüberschuss</i>	813,5	711,3	292,5	235,4

Die außerordentliche Rechnung beinhaltet unter anderem sonstige betriebliche Erlöse und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen. Aufwendungen hierbei sind nur für Einkommens- und Ertragssteuern angefallen und verrechnet worden.

#### a) Hausbewirtschaftung

Im Geschäftsjahr wurden 9,86 Millionen Euro (im Vorjahr 9,48 Millionen Euro) an Erlösen aus der Hausbewirtschaftung erzielt. Sie beinhalten die Vermietungserträge, die Bestandsveränderungen für Umlagen und zurechenbare sonstige betriebliche Erträge. Die Steigerung ist die Auswirkung aus den stetigen Mietanpassungen (+4,33 %) und aus der Erhöhung der Bestandsveränderungen. Der Ertrag je qm Wohnfläche betrug 96,62 Euro (im Vorjahr 93,45 Euro).

Der von der Genossenschaft bewirtschaftete eigene Bestand befindet sich in Frankfurt am Main und in Weiterstadt. Im Geschäftsjahr 2013 fanden 99 Wohnungswechsel und 76 Mieterwechsel bei Garagen und Stellplätzen statt. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 6,9 % (im Vorjahr 7,2 %). Die Mieterwechsel erfolgten mit 76 Wohnungswechsel bei freier Vermietung (im Vorjahr 70 Wohnungswechsel) und 23 Wohnungswechsel mit öffentlicher Belegbindung (im Vorjahr 33 Wohnungswechsel). Die weiterhin hohe Fluktuation ist meist bei Mitgliedern im Alter von bis zu 40 Jahren gegeben, die die notwendige Flexibilität haben, während bei älteren Mitgliedern die oft lange

Mietdauer die Zufriedenheit mit ihrer Genossenschaft widerspiegelt.

Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung betragen 9,00 Millionen Euro (im Vorjahr 8,79 Millionen Euro). Die Steigerung von 2,43 % war insbesondere durch höhere Aufwendungen bei den Betriebskosten und die Abschreibungen bedingt. Je qm Wohnfläche betrug der Aufwand 88,16 Euro (im Vorjahr 86,56 Euro).

Im Berichtsjahr wurden für die Instandhaltungen inklusive der Verrechnung der eigenen technischen Leistungen 2,20 Millionen Euro (im Vorjahr 2,23 Millionen Euro) aufgewandt. Somit sind für die Instandhaltung 21,24 Euro (im Vorjahr 21,66 Euro) je qm Nutzfläche verbraucht worden. Für jede Bestandswohnung verausgabte die Genossenschaft in 2013 für die Instandhaltung zusätzlich des aktivisch begleitenden Aufwands bei Großsanierungsmaßnahmen durchschnittlich 1.671,29 Euro. Dem gegenüber standen Erlöse aus der Miete in Höhe von 874,09 Euro.

	2013	2012	2011	2010
<b>Instandhaltungs-</b> <b>ausgaben für</b>	T€	T€	T€	T€
<i>wertverbessernde Instandhaltung</i>	504,8	492,3	647,4	642,4
<i>nicht geplante Instandhaltung</i>	786,3	856,8	803,9	1.040,5
<i>geplante Instandhaltung</i>	913,0	886,7	915,3	477,2
<b><i>Instandhaltung insgesamt</i></b>	<b>2.204,1</b>	<b>2.235,8</b>	<b>2.366,6</b>	<b>2.160,1</b>
<i>nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung</i>	220,9	957,9	527,9	616,4

Die enormen Anstrengungen in die Werterhaltung unseres Gesamtbestandes sind seit Jahrzehnten ein unbedingtes Muss. Monetär sind die Anstrengungen auf Dauer aber nur dann zu leisten, wenn die Deckungsbeiträge aus anderen Leistungsbereichen positiv sind oder aber auch neue überschussbringende Leistungsbereiche geschaffen werden.

Im Jahr 2013 liegen die Verwaltungskosten für die Hausbewirtschaftung über den in der Miete gemäß den Vorschriften der II. Berechnungsverordnung kalkulierbaren Beträgen. Sie betragen 1.117,3 T€ (im Vorjahr 1,238 Millionen Euro). Es bestand, bezogen auf eine Wohnung und Jahr, eine Unterdeckung von 505,03 Euro. Der Verwaltungsaufwand je qm Wohnfläche betrug 10,95 Euro (im Vorjahr 12,20 Euro).

Das wirtschaftliche Ergebnis der Hausbewirtschaftung für 2013 schließt mit einem Überschuss von 864,3 T€ (im Vorjahr 698,8 T€) ab. Dieser konnte durch Einsparungen der Verwaltungskosten verbunden mit Ertragssteigerungen der Sollmiete erreicht werden.

#### **b) Mitgliedswesen**

Das Mitgliedswesen war geprägt durch das Streben nach einer stetig besseren Mitgliederbetreuung. Diese Art der Dienstleistung ist mittlerweile ein fester Bestandteil in unserer Organisation und wird hauptsächlich ehrenamtlich geleistet. Unsere Erfolge seit der Einrichtung in 2010 sind nunmehr für alle Beteiligten messbar. Die Leistung wird vor allem von älteren Mitgliedern gerne in Anspruch genommen.

Die Mitgliederbewegung blieb relativ konstant. Dem Abgang von 101 Mitgliedern mit 1.232 Anteilen, davon unter anderem durch Kündigungen von 69 Mitgliedern mit 900 Anteilen und durch Tod von 19 Mitgliedern mit 124 Anteilen, stand ein Zugang von 90 Mitgliedern mit 1.262 Anteilen gegenüber. Unserer Genossenschaft gehören nunmehr 1.606 Mitglieder mit 20.910 Anteilen an. Somit halten die verbleibenden Mitglieder durchschnittlich 13,02 Anteile (im Vorjahr 12,91 Anteile) beziehungsweise 2.080,92 Euro je Mitglied (im Vorjahr 2.057,68 Euro).

Die verrechneten Verwaltungsausgaben überstiegen in 2013 die Einnahmen aus Eintrittsgeldern

und sonstigen verrechneten Erlösen. Als Fehlbetrag aus dem Mitgliedswesen wurden 77,5 T€ (im Vorjahr 72,1 T€) ausgewiesen. Die seit Jahren defizitäre Mitgliederbetreuung ist im Interesse unserer Mitglieder unumgänglich.

#### **c) Finanzergebnis**

Bei der Kapitaldisposition konnte auf Grund der unterjährigen Liquiditätsplanung, verbunden mit den Zinsentwicklungen, ein positives Ergebnis erzielt werden. Die Justizbau Genossenschaft war in der Lage, in 2013 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 9,6 T€ (im Vorjahr 18,1 T€) ab.

#### **4) Gesamtbetrachtung**

Entsprechend dem Satzungszweck standen in 2013 die Bewirtschaftung des Bestandes, die Sanierung von weiteren Wohnhäusern und die Modernisierung von Bestandswohnungen im Mittelpunkt.

Die in 2012 veränderte Organisationsstruktur der Verwaltung wurde weiter den Notwendigkeiten und Erfordernissen angepasst. Die Aufwertung der Technik brachte erste Erfolge im Rahmen der Kundenbetreuung. Auch unsere ständige Präsenz durch die Hausmeisterei vor Ort hat sich bewährt.

Weiterhin sind die Anstrengungen der Verwaltung für die Erhaltung der Nachhaltigkeit des Bestandes 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. Insofern ist die Wertbe-

ständigkeit gegeben und das ureigene Geschäft sichergestellt.

Der Neubau von sechs Wohnungen in der Homburger Landstraße 141, 143 und 143 a in Frankfurt am Main wurde fertiggestellt. Mit dem Neubau von weiteren drei Wohnungen in der Ulmenstraße 5 bis 9 in Frankfurt am Main wurde Ende 2013 begonnen.

Die Großsanierungsmaßnahmen Reinganumstraße 15 bis 19 und Homburger Landstraße 141, 143 und 143 a in Frankfurt am Main sind fertiggestellt. Die Endabrechnungen werden derzeit bearbeitet. Die Maßnahmen fanden sowohl bei unseren Mietern als auch bei externen Dritten Anklang. Auch die Teilmodernisierung in der Platenstraße in Frankfurt am Main fand ihren Abschluss.

In unserer Liegenschaft Ulmenstraße 5 bis 9 in Frankfurt am Main wurde die Großsanierungsmaßnahme begonnen. Neben neuen Balkonen und Fenstern, Hauseingangsbereichen, Treppenhäusern und vielen anderen Gewerken wird auch die Installation für Heizung und Warmwasser unter Einbeziehung von Solartechnik erneuert beziehungsweise saniert. Die Maßnahme soll im Spätherbst 2014 abgeschlossen werden.

Der Erweiterungsbau „unseres“ Kindergartens in dem Wohnquartier Buchwaldstraße in Frankfurt am Main konnte ebenfalls begonnen werden. Die Bauarbeiten sind derzeit unter Einhaltung des Bauzeitenplans soweit fortgeschritten, dass eine Einweihung im Spätsommer 2014 möglich sein sollte.

Die Verwaltung selbst war geprägt durch ständige Anpassungsprozesse und durch Notwendigkeiten, die durch Gesetzgeber, Mitglieder und Geschäftspartner vorgegeben wurden. Die Genossenschaft hat sich den täglichen Herausforderungen gestellt. Der dynamische Prozess der lebenden und lernenden Organisation wurde auf Basis des Genossenschaftsgedankens vorangetrieben.

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist geordnet und entspricht den gesetzlichen Erfordernissen. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sein könnten, haben sich bis zum heutigen Zeitpunkt nicht ergeben. Nachstehende Kennzahlen dokumentieren unser Streben nach nachhaltiger Wirtschaftlichkeit:

	2013	2012	2011	2010
<i>Ertragskraft je qm Wohnfläche</i>	8,47 %	6,89 %	1,92 %	1,53 %
<i>Umsatz je qm Wohnfläche</i>	69,58 €	67,09 €	65,18 €	32,05 €
<i>Durchschnittliche Verschuldung je qm Wohnfläche</i>	470,08 €	473,59 €	458,81 €	454,23 €
<i>Fremdkapitalzinsen je qm Wohnfläche und Monat</i>	1,06 €	1,04 €	1,12 €	0,97 €
<i>Zinsdeckung</i>	19,54 %	18,63 %	17,75 %	20,04 %
<i>Personalquote</i>	13,39 %	13,49 %	13,45 %	12,90 %
<i>Betriebskosten je qm Wohnfläche und Monat</i>	1,92 €	1,75 €	1,87 €	1,50 €
<i>Anteil der Verwaltungskosten an den Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung</i>	11,94 %	13,46 %	12,99 %	13,20 %

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres von insgesamt 728.507,66 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 66.439,98 Euro.
- Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 662.067,68 Euro in die Bauerneuerungsrücklage.

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

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

Die Vermögensstruktur eines Unternehmens ist die Aktivseite der Bilanz. Hier werden Vermögenswerte im Anlage- und Umlaufvermögen ausgewiesen. Während das Umlaufvermögen in der Immobilienwirtschaft eine untergeordnete Rolle spielt, es sei denn, es werden Bauträgergeschäfte oder ähnliches abgewickelt, liegt das Hauptaugenmerk aller Beteiligten auf dem Anlagevermögen.

In 2014 werden die Neubau- und Großsanierungsmaßnahme in der Ulmenstraße 5 bis 9 und der Erweiterungsbau des Kindergartens im Wohnquartier Buchwaldstraße jeweils in Frankfurt am Main fertig gestellt. Die hierfür verwendeten Herstellungskosten (rund 3,1 Millionen Euro Restkosten in 2014) werden den Werteverzehr durch die Abschreibungen überschreiten.

Sonstige Anschaffungen des Anlagevermögens sind im Rahmen der Planungen für 2014 in Höhe von 10,0 T€ für Immaterielle Vermögensgegenstände beziehungsweise Betriebs- und Geschäftsausstattung angesetzt worden. Veränderungen des Umlaufvermögens sind die Folge des wirtschaftlichen Handelns. Diese Veränderungen haben naturgemäß nur wenig Einfluss auf die Vermögensstruktur der Justizbau Genossenschaft.

Die Kapitalstruktur geht von konstanten Verhältnissen aus. Die Zeichnung von Geschäftsanteilen wird den Abgang aus monetärer Sicht weiterhin unwesentlich übersteigen. Hier sind somit nur noch marginale Veränderungen zu erwarten.

Die Rücklagen erhöhen sich bei einer positiven Beschlussfassung durch die Mitgliederversammlung um 662,1 T€. Auch der für 2014 geplante Jahresüberschuss in Höhe von 175,0 T€ trägt zur Stärkung des Eigenkapitals bei. Diese Art der „Steuerung“ des Bilanzgewinns ist der wichtigste Faktor der Kapitalstruktur. Es ist absolut notwendig für unsere künftige

Entwicklung, dass der größte Anteil eines Bilanzgewinnes den Rücklagen zugeführt wird.

2014	
	T€
<i>Hausbewirtschaftung</i>	249,2
<i>Kapitaldisposition</i>	9,8
<i>Mitgliederbetreuung</i>	- 84,0
<b>Ordentliche Rechnung</b>	175,0
<i>Außerordentliche Rechnung</i>	0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	175,0

In absoluter Abhängigkeit von der Ausgewogenheit von Kapital- und Vermögensstruktur ist die Finanzstruktur. Grundsätzlich gilt für die Justizbau Genossenschaft die Maxime, dass das wirtschaftliche Handeln nur aus dem Wirtschafts- und Finanzplan refinanziert wird. Ausnahme hierbei ist die Finanzierung von Modernisierungskosten bei Großsanierungen. Diese Maxime wird seit 1997 gelebt. Und gerade deshalb waren, sind und werden wir es künftig sein, nämlich verlässliche Partner für alle unsere internen und externen wirtschaftlich Verbundenen.

Unter den Gegebenheiten der notwendigen und erheblichen Anstrengungen zur Verbesserung unseres Bestandes wird ein Liquiditätsüberhang in Höhe von 433,0 T€ erwartet. Auch die Ableitung des geldrechnungsmäßigen Ergebnisses aus dem Jahresüberschuss 2014 ergibt eine geplante Mehreinnahme über 368,2 T€. Somit werden, wie jedes Geschäftsjahr wiederkehrend, ausreichend monetäre Mittel vorhanden sein.

Der Instandhaltungsplan 2014 umfasst neben den Wohnungssanierungen unter anderem:

- Reparatur und Ersatzgeräte für Spielplätze in diversen Liegenschaften,
- Pflasterungen der Gehwege in Frankfurt am Main, Feldgerichtstraße,
- Reparatur von Hubstellplätzen in Frankfurt am Main, Buchwaldstraße,
- Überarbeitung / Neuanlage von gärtnerischen Anlagen in Weiterstadt, Am Stein,

- Wohnumfeldverbesserungen in Frankfurt am Main, Alt-Enkheim,
- verschiedene Elektroinstallationsarbeiten in diversen Liegenschaften,
- Gebäudesetzungssanierungen in Frankfurt am Main, Obere Kreuzäckerstraße,
- Sanierung von Haustüranlagen in Frankfurt am Main, Leuchte,
- Sanierung von Dachgeschoss-Terrassen in Weiterstadt-Gräfenhausen und
- zahlreiche weitere geplante einzelne handwerkliche Arbeiten in unseren Beständen.

Die Maßnahmen stehen dabei stets in Abhängigkeit der ständigen Überprüfung der unterjährigen Rentabilität und eventuell unvorhersehbarer Ereignisse, die eine sofortige Instandsetzung unabdingbar machen.

2014	
Instandhaltungsausgaben für <small>(ohne Verrechnung von eigenen technischen Leistungen)</small>	T€
wertverbessernde Instandhaltung	562,7
nicht geplante Instandhaltung	635,0
geplante Instandhaltung	802,3
<b>Instandhaltung insgesamt</b>	<b>2.000,0</b>
<i>nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung</i>	470,0

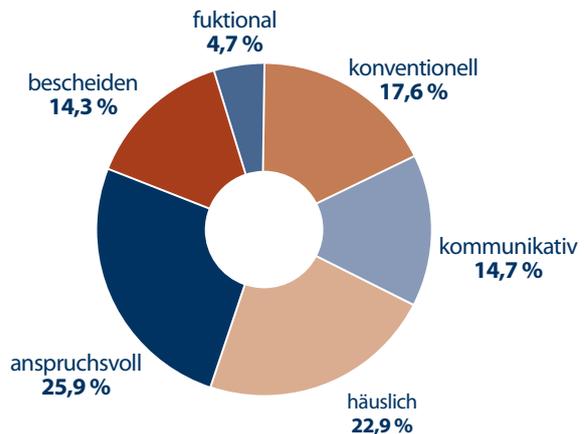
In Höhe von 1.161,8T€ wurden Verwaltungskosten für die Hausbewirtschaftung eingeplant.

Bei den anderen Leistungsbereichen wird von konstanten Verhältnissen ausgegangen. Die Wirtschafts- und Finanzplanung 2014 weist insgesamt ein ausgewogenes Bild auf. Dies entspricht dem Wirtschaftlichkeitsgebot eines Wirtschaftsunternehmens und vor allem unserer Justizbau Genossenschaft.

Heute werden an eine Wohnung, wie in vielen sonstigen Bereichen auch, andere Anforderungen gestellt als noch vor einigen Jahren. Inzwischen sind die Standards vor allem bei der Ausstattung, zum Beispiel an qualitative Fußbodenbeläge, guten Wandanstrich und moderne Fliesen,

gestiegen, und dies unabhängig vom Mietpreisniveau. Die Verteilung der Wohnkonzepte in Deutschland stellt sich wie folgt dar:

#### Verteilung der Wohnkonzepte in Deutschland



Hieraus ist zu entnehmen, dass das anspruchsvolle Wohnkonzept mit 25,9 % aller Haushalte am stärksten vertreten ist. Selbstverständlich hängt es aber vom jeweiligen Wohnungsmarkt ab, inwieweit diese Wünsche realisiert werden können, zumal Mieter in den sehr begehrten Wohngebieten auch Kompromisse eingehen.

Die Wohnungswünsche der Zukunft werden vielfältiger. Damit kommen auf die Wohnungswirtschaft neue Aufgaben, gepaart mit verschiedensten Lebensweisen und somit neue Funktionen zu. Die Zukunft ist urban, die Menschen entdecken die neue Lust auf die Stadt. Vor allem Pendler werden in die Stadt zurückkehren. Die Menschen wandern hin zum Wohlstand. Die Wohnwünsche wandeln sich zu kleinen Haushalten mit dem Wunsch nach großen Flächen. Das Eigentumsdenken wird sich verändern. Städter mieten Lebensstile. Dadurch wird die soziale Polarisierung wachsen, städtische Unterschichten sorgen sodann für Konflikte. Wohnungsunternehmen müssen zu sozialen Dienstleistern werden. „Service Wohnen“ wird zum Trend. Dabei werden Nachbarschaftshilfen immer wichtiger. Das Leben von Generationen unter einem Dach unter dem

Aspekt Wohnen mit Wahlfamilien und der Alternative Altwerden mit Familie und Freunden wird vorrangig nachgefragt werden.

Die Veränderung gesamtgesellschaftlicher Rahmenbedingungen wird das Wohnen und damit die Nachfrage nach Wohnraum in vielfacher Hinsicht prägen. Viele Politiker, Sachverständige, Experten und auch Teile der Bevölkerung reden von heutiger Wohnungsnot in Ballungsräumen. Es gibt aber keine Wohnungsnot, es gibt nur einen Wohnungsmangel! Und hierbei sieht die Politik die Schuldigen auf der Vermieterseite, da gerade in Ballungsgebieten der Mietpreis der bestimmende Faktor für den Mangel an preiswertem Wohnraum ausmachen soll.

Die Bundespolitik plant daher folgende Regulierungen für den Wohnungsmarkt:

- Koppelung der Mietpreisbremse mit Maßnahmen zur Stärkung des Wohnungsbaus,
- Einführung der Mietpreisbremse,
- Zeitliche Begrenzung der Modernisierungumlage,
- Reduzierung der Modernisierungumlage,
- überzogene energetische Sanierungsvorschriften und
- Veränderungen beim Mietenspiegel.

Aber was würde mit der Umsetzung dieser Vorhaben tatsächlich passieren? Alle Maßnahmen hätten negative Auswirkungen auf die Neubautätigkeiten beziehungsweise auf wohnungswirtschaftliche Investitionen. Dringend notwendig ist es jedoch, die Investitionstätigkeit im Wohnungsbau zu beleben. Ein im Kern gut gemeinter Vorschlag wird genau dort zu einer Verschärfung der Situation führen, wo die Bevölkerung dringend mehr bezahlbaren und guten Wohnraum benötigt.

Wohnraum ist in vielen Großstädten ein knappes Gut. Den Städten steht in den kommenden Jahren

laut einer Studie des Institutes der deutschen Wirtschaft (IW) eine Zuzugswelle bevor. Bis 2030 dürfte demnach der Ballungsraum Rhein-Main mehr als 3,45 Millionen Einwohner haben, wobei der Hauptzuzug nach Frankfurt am Main zu erwarten ist.

Bereits heute kämpfen die Kommunen gegen den Wohnungsmangel. Viele Menschen im Rhein-Main-Gebiet und insbesondere in Frankfurt am Main suchen derzeit nach bezahlbaren Wohnungen. Die „Flucht ins Betongold“ von Kapitalanlegern hat die Mietpreise in Frankfurt am Main teilweise explodieren lassen. Bezahlbarer und sozialverträglicher Wohnraum ist knapp.

Hierbei suchen nicht nur einkommensschwache Schichten, sondern auch Familien und die wachsende Zahl älterer Bürger ein preiswertes und modernes Zuhause, ohne dabei Angst vor Mietwucher oder Kündigungen haben zu müssen. Genau hier setzt das traditionsreiche Modell der Wohnungsbaugenossenschaften an. Es bietet bereits seit rund 100 Jahren Zehntausenden von Menschen in Frankfurt am Main dauerhaft bezahlbare Mieten im Stadtgebiet und dieses meist ohne staatliche Unterstützung und Belastung der Steuerzahler.

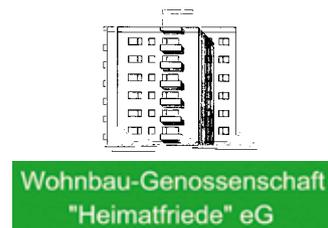
Genossenschaften sind nicht vorrangig gewinnorientiert und haben geringe Renditeerwartungen. Die Überschüsse verbleiben meist in den Genossenschaften zum Erhalt und der Modernisierung der Objekte. Besonderen Wert legen die Genossenschaften auf das menschliche Miteinander der Mieter beziehungsweise der Mitglieder. Die bunte Mischung von Einkommens- und Altersschichten wird gepflegt, ebenso das demokratische Kopfprinzip, das heißt, jedes Mitglied hat das gleiche Mitspracherecht, unabhängig von seiner Einlage. Spekulationsgeschäfte sind ausgeschlossen. Die Voraussetzung für mehr genossenschaftlichen Wohnraum in Frankfurt am Main ist bezahlbarer Grund und Boden.

Am 24. März 2014 haben sich die sieben größten Wohnungsbaugenossenschaften aus Frankfurt am Main zu einer Kooperation zusammengeschlossen.



Ziel dieser Kooperation ist, nach der genossenschaftlichen Philosophie weiteren sicheren und preiswerten Wohnraum, unter anderem auch für die bürgerliche Mitte, zu schaffen. Durch die Kooperation wollen wir uns mehr Gehör und Stimme bei Stadt und Kommune verschaffen und als gleichwertiger Partner, wie Großinvestoren und Konzerne, behandelt werden. Wir möchten bei der Vergabe von Bauplätzen ein Mitspracherecht erreichen,

uns als „dritte Säule“ der Wohnungswirtschaft in Frankfurt am Main etablieren, denn die Traditions-genossenschaften haben eine bunte Mischung an Mietern aus allen Einkommens- und Altersschichten. Insofern sind wir ein Spiegelbild unserer Gesellschaft. Die Kooperationsmitglieder sind sich darüber einig, nur mit uns kann Zukunftssicherung erfolgreich sein.



**Und wir, unsere  
Justizbau Genossenschaft,  
ist dabei!**

Frankfurt am Main, den 23. Mai 2014

Wohnungsbaugenossenschaft der  
Justizangehörigen Frankfurt am Main e.G.

Der Vorstand

  
Ralf H. Bökenkamp

  
Gerald Über

## Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva	Euro	Euro	Euro/2012
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		15.917,00	10.667,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.128.127,47		54.048.032,69
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.627.105,52		2.723.275,30
Grundstücke ohne Bauten	60.342,44		60.342,44
Betriebs- und Geschäftsausstattung	211.199,00		236.475,00
Anlagen im Bau	639.696,42		4.177.953,65
Bauvorbereitungskosten	639,74	63.667.110,59	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt:</b>		<b>63.683.027,59</b>	<b>61.256.746,08</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.407.118,36		2.213.024,70
Andere Vorräte	3.608,74	2.410.727,10	3.564,83
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	43.100,29		31.436,19
Sonstige Vermögensgegenstände	102.757,64	145.857,93	294.098,25
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		832.137,02	2.147.729,21
<b>Umlaufvermögen insgesamt:</b>		<b>3.388.722,05</b>	<b>4.689.853,18</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		659,03	1.143,51
<b>Bilanzsumme:</b>		<b>67.072.408,67</b>	<b>65.947.742,77</b>

Passiva	Euro	Euro	Euro/2012
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	176.607,35		149.589,75
der verbleibenden Mitglieder	3.341.954,48		3.327.275,99
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.080,00		5.440,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 3.645,52 Euro (Vorjahr 13.524,01 Euro)		3.520.641,83	
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	1.315.000,00		1.230.000,00
Bauerneuerungsrücklage	4.058.806,40		3.485.499,27
Andere Ergebnisrücklagen	5.016.609,74		5.016.609,74
		10.390.416,14	
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	813.507,66		711.340,51
Einstellung in gesetzliche Rücklage	-85.000,00	728.507,66	-73.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>		14.639.565,63	13.852.755,26
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	437.387,00	437.387,00	370.820,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.682.887,76		46.743.017,56
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.302.667,62		1.320.687,12
Erhaltene Anzahlungen	2.871.352,94		2.855.407,09
Verbindlichkeiten aus Vermietung	41.529,01		43.009,12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.037.465,87		693.433,78
Sonstige Verbindlichkeiten	59.552,84		68.612,84
davon aus Steuern 25.526,53 Euro (Vorjahr 4.015,60 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 102,99 Euro (Vorjahr 0,00 Euro)		51.995.456,04	
<b>Bilanzsumme:</b>		67.072.408,67	65.947.742,77

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. 01. bis 31. 12. 2013

	Euro	Euro	Euro/2012
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		9.357.166,66	9.202.989,74
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		194.093,66	-137.947,63
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		66.750,00	48.912,16
4. Sonstige betriebliche Erträge		340.896,25	504.269,57
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-4.097.322,37	-3.921.721,42
<b>Rohergebnis</b>		5.861.584,20	5.696.502,42
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.034.102,08		-1.011.874,80
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-218.459,93		-211.396,58
davon für Altersversorgung 4.686,01 Euro (Vorjahr 2.777,59 Euro)		-1.252.562,01	
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.501.624,60	-1.382.931,23
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-587.075,05	-730.341,44
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.259,55	18.568,72
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.407.988,84	-1.385.220,62
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		1.123.593,25	993.306,47
11. Steuern vom Einkommen		-3.123,41	1.076,55
12. Sonstige Steuern		-306.962,18	-283.042,51
<b>Jahresüberschuss</b>		813.507,66	711.340,51
13. Einstellung in gesetzliche Rücklage		-85.000,00	-73.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		728.507,66	638.340,51

# Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2013 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2013

## A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) 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 auf Grund der Erkenntnisse der gesetzlichen Abschlussprüfung für den Jahresabschluss 2012 wurden berücksichtigt. Wiederkehrende Abstimmungen der Nebenbücher sind durchgeführt worden.

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

## B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Bewertung der Bilanzposition *Immaterielle Vermögensgegenstände* erfolgte zu Anschaffungskosten. Hierbei sind die planmäßigen Abschrei-

bungen 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 Bau- und Verwaltungsleistungen) aktiviert. In 2013 sind nur Verwaltungsleistungen verrechnet worden.

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 oder ähnliches und bei Geschäftsbauten, die vom Grunde her vollständig saniert und damit erneuert wurden, nach der Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren.

## Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2013 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2013

→ *Betriebs- und Geschäftsausstattung* unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 7,14 % und 33,33 %. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr 2008 und 2009 als Sammelposten gebildet und mit 20 % weiterhin abgeschrieben. Ab dem Jahr 2010 sind geringwertige Wirtschaftsgüter voll abgeschrieben und als Abgang behandelt worden.

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 Justizbau Genossenschaft (Hausmeister- und Hauswartkosten) und wurden zu Anschaffungsbeziehungsweise 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 nur bei den Kosten der Aufbewahrungspflichten enthalten. Diese wurden, wie gesetzlich vorgeschrieben, abgezinst und mit einem jährlichen Kostensteigerungssatz von 1 % berechnet.

*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 1.440 Wohnungen, 50 Garagen / überdachten Stellplätzen, 185 Tiefgarageneinstellplätzen, 390 nicht überdachte Kfz-Abstellplätze, 16 Kfz-Hubstellplätzen und 8 sonstigen Mieteinheiten erfasst. Die sonstigen Mieteinheiten beinhalten 2 Büroeinheiten, 1 Kindergarten und 5 Hausmeisterräume.

Unter den Posten *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten* werden 106 Garagen / überdachte Stellplätze, 75 nicht überdachte Kfz-Abstellplätze und 3 sonstige Mieteinheiten (Laden, Imbiss und Verwaltungsgebäude) ausgewiesen.

In allen Fällen wurden die Bauten nach dem 20.06.1948 erstellt.

Bei den *Grundstücken ohne Bauten* handelt es sich um ein Vorratsgelände in Frankfurt am Main, Seckbach-Nord, mit 10.453 qm und um eine im Umlegungsverfahren befindliche Fläche in Frankfurt am Main, Bergen-Enkheim, mit 3.870 qm.

Die Position *Anlagen im Bau* beinhaltet die angefallenen Kosten von einer Sanierungs- und einer Neubaumaßnahme sowie einem Erweiterungsbau für einen Kindergarten.

Die Position *Bauvorbereitungskosten* beinhaltet Vorplanungskosten für eine Sanierungsmaßnahme in Bergen-Enkheim in Frankfurt am Main.

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

	Historische AK / HK	Zugänge	Abgänge	Umbuch- ungen	kumulierte Abschrei- bungen per	Buchwert am	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres
	01.01.2013	2013	2013	2013	31.12.2013	31.12.2013	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	70.892,35	10.092,97	2.080,89	/.	62.987,43	15.917,00	4.842,97
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	82.456.121,71	/.	/.	7.366.743,77	29.694.738,01	60.128.127,47	1.286.648,99
2. Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	3.720.776,19	/.	/.	66.237,08	1.159.907,75	2.627.105,52	162.406,86
3. Grundstücke ohne Bauten	181.342,96	/.	/.	/.	121.000,52	60.342,44	/.
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	554.326,81	22.449,78	5.993,60	/.	359.583,99	211.199,00	47.725,78
5. Anlagen im Bau	4.177.953,65	3.894.723,62	/.	-7.432.980,85	/.	639.696,42	/.
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	639,74	/.	/.	/.	639,74	/.
	91.090.521,32	3.917.813,14	5.993,60	0,00	31.335.230,27	63.667.110,59	1.496.781,63
	91.161.413,67	3.927.906,11	8.074,49	0,00	31.398.217,70	63.683.027,59	1.501.624,60

## Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2013 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2013

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. 2013	im Geschäftsjahr	im Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Forderungen aus Vermietung	43.100,29	3.232,52	2.452,02
2. Sonstige Vermögensgegenstände	102.757,64	0,00	0,00
	145.857,93	3.232,52	2.452,02

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 31.12.2013 betragen 176.607,35 Euro die *Geschäftsguthaben* der ausgeschiedenen Mitglieder.

Die Rücklagen in 2013 haben sich wie folgt entwickelt:

Bezeichnung	Stand	Ent-	Einstel-	Stand
	01.01.2013	nahmen	lungen	31.12.2013
	Euro	2013	2013	Euro
1. Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	1.230.000,00	J.	85.000,00 <sup>(1)</sup>	1.315.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	3.485.499,27	J.	573.307,13 <sup>(2)</sup>	4.058.806,40
3. Andere Ergebnisrücklagen	5.016.609,74	J.	J.	5.016.609,74
	9.732.109,01	J.	658.307,13	10.390.416,14

<sup>(1)</sup> Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2013

<sup>(2)</sup> Zuführung aus dem Bilanzgewinn 2012 gemäß dem Beschluss der Mitglieder auf der Versammlung vom 25.06.2013

Bei den *Sonstigen Rückstellungen* sind unter anderem die Kosten für unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate (230.000,00 Euro) und etwaige Kosten der Verwaltung (192.387,00 Euro) enthalten.

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit			durch Grundpfandrechte gesichert
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.682.887,76 (46.743.017,56)	1.326.163,07 (1.288.283,11)	4.549.368,88 (4.631.534,87)	40.807.355,81 (40.823.199,58)	46.682.887,76 (46.743.017,56)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.302.667,62 (1.320.687,12)	18.652,02 (18.595,74)	75.281,96 (75.047,52)	1.208.733,64 (1.227.043,86)	1.302.667,62 (1.320.687,12)
3. Erhaltene Anzahlungen	2.871.352,94 (2.855.407,09)	2.871.352,94 (2.855.407,09)	/. (/.)	/. (/.)	/. (/.)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	41.529,01 (43.009,12)	41.529,01 (43.009,12)	/. (/.)	/. (/.)	/. (/.)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.037.465,87 (693.433,78)	946.835,41 (605.827,38)	90.630,46 (87.606,40)	/. (/.)	/. (/.)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	59.552,84 (68.612,84)	59.552,84 (68.612,84)	/. (/.)	/. (/.)	/. (/.)
	51.995.456,04 (51.724.167,51)	5.264.085,29 (4.879.735,28)	4.715.281,30 (4.794.188,79)	42.016.089,45 (42.050.243,44)	47.985.555,38 (48.063.704,68)

( ) = Vergleichszahlen Vorjahr

# Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2013 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2013

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

	Euro
<i>Sollmieten</i>	7.231.104,71
<i>Erlösschmälerungen</i>	-129.051,44
<i>Abgerechnete Betriebskosten</i>	2.254.160,39
<i>Erlöse aus Sondereinrichtungen</i>	953,00
	9.357.166,66

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

Die anderen *aktivierten Eigenleistungen* beinhalten eigene kaufmännische Verwaltungsleistungen.

Von den *Sonstigen betrieblichen Erträgen* entfallen im Wesentlichen 73.740,30 Euro auf andere außerordentliche Erträge, 387,49 Euro auf Erträge aus Automatenprovision, 262.868,46 Euro auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und 3.900,00 Euro auf Eintrittsgelder.

### Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betreffen:

	Euro
<i>Betriebskosten</i>	2.133.232,42
<i>Instandhaltungskosten</i>	1.812.245,14
<i>Andere Aufwendungen</i>	151.844,81

Von den *Sonstigen betrieblichen Aufwendungen* entfallen unter anderem 44.814,21 Euro auf Abschreibungen auf Forderungen des Umlaufvermögens und 542.260,84 Euro auf sächliche Verwaltungskosten des Betriebes und Unternehmens.

Die *Steuern vom Einkommen* sind für Zahlungen aus Kapitalertrags-, Körperschafts- und Gewerbesteuer angefallen.

Die *Sonstigen Steuern* betreffen mit 305.896,94 Euro die Grundsteuer und 1.065,24 Euro die Kraftfahrzeugsteuer.

## D. Sonstige Angaben

Es bestanden keine Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB. Nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen in Höhe von 154.131,64 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. Zum 31.12.2013 besteht gegenüber dem Vorstand aus dem Mitgliedswesen eine Forderung in Höhe von 1,28 T€.

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

Bereich	durchschnittliche Mitarbeiteranzahl
<i>Kaufmännische Mitarbeiter</i>	10,23
<i>Technische Mitarbeiter</i>	1,00
<i>Hausmeister</i>	5,89
<i>Regiedienstleister</i>	1,00
<i>Auszubildende</i>	1,74
<i>Raumpflegerkräfte</i>	0,55
<i>Hauswarte</i>	3,00
<i>Insgesamt</i>	23,41

Eine Mitarbeiterin befand sich bis April in Elternzeit. Darüber hinaus waren durchschnittlich 1,08 Aushilfskräfte, ein Vorstandsmitglied nebenamtlich und ein Vorstandsmitglied hauptamtlich tätig.

## Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2013 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2013

Die Organe der Genossenschaft bestehen aus:

### Aufsichtsrat

**Klaus Radke** | Vorsitzender  
Vorsitzender Richter am Landgericht a. D.

**Dieter Reimann**  
Diplom-Finanzwirt

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

**Stefan Rümmler**  
Diplom-Wirtschaftsingenieur (FH)

**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. Bökenkamp** | Hauptamtlich  
Diplom-Betriebswirt

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

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

	<b>Mitglieder</b>	<b>Anteile</b>
Anfang 2013	1.617	20.880
Zugang 2013	90	1.262
Abgang 2013	101	1.232
Ende 2013	1.606	20.910

Das bereits eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 14.678,49 Euro vermehrt. Die rückständigen Einzahlungen auf das Geschäftsguthaben betragen 3.645,52 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 2013 von insgesamt 728.507,66 Euro - Jahresüberschuss 2013 in Höhe von 813.507,66 Euro abzüglich der Einstellung von 85.000,00 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 66.439,98 Euro.
- Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 662.067,68 Euro in die Bauerneuerungsrücklage.

Frankfurt am Main, 23. Mai 2014

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

Der Vorstand



Ralf H. Bökenkamp



Gerald Uber

## Zusammenstellung Kostenanalyse der Hauswirtschaftung nach Bezirken für 2013

Bezeichnung	Anzahl Wohn- einhei- ten	Anzahl Stell- plätze u. ä.	Anzahl sonstige Mietei- heiten	Über-/Unter- deckung Instand- haltungs- kosten	Über-/Unter- deckung Verwal- tungskosten	Über-/Unter- deckung Betriebs- kosten	Über-/Unter- deckung Sonstige Kosten	Über-/Unter- deckung 31. 12. 2013
				Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Bezirk 1 Oberrad/ Sachsen- hausen	195	38	1	-75.967,50	-97.778,46	-52.111,58	402.665,98	176.808,44
2. Bezirk 2 Bornheim/ Ostend/ Seckbach	206	32	2	-219.152,34	-104.159,71	-50.972,00	598.490,30	224.206,25
3. Bezirk 3 Ecken- heim/ Ginnheim/ Nordend/ Westend	233	38	4	-35.320,97	-116.255,17	-59.070,85	754.141,11	543.494,12
4. Bezirk 4 Preunges- heim	272	219	1	-106.688,69	-129.356,85	-93.489,86	330.401,01	865,61
5. Bezirk 5 Bergen- Enkheim I	131	35	1	-530.974,24	-67.409,52	-37.961,52	351.808,37	-284.536,91
6. Bezirk 6 Bergen- Enkheim II	185	185	1	31.135,90	-93.008,01	-48.692,88	379.499,08	268.934,09
7. Bezirk 7 Brauns- hardt	138	165	1	12.269,12	-61.870,90	-27.189,78	140.312,96	63.521,40
8. Bezirk 8 Gräfen- hausen	80	115	0	-167.407,06	-35.485,76	-26.249,42	100.140,29	-129.001,95
<b>Insgesamt:</b>	<b>1.440</b>	<b>827</b>	<b>11</b>	<b>-1.092.105,77</b>	<b>-705.324,38</b>	<b>-395.737,89</b>	<b>3.057.459,10</b>	<b>864.291,06</b>
Kennzahlenermittlung je WE und Jahr				-752,66	-486,10	-272,73	2.107,14	595,65
davon aktivierungsfähiger Aufwand (Großsanierung)				220.902,79	0,00	0,00	-220.902,79	0,00
<b>somit GuV-Rentabilität der Hausbewirtschaftung:</b>				<b>-871.202,98</b>	<b>-705.324,38</b>	<b>-395.737,89</b>	<b>2.836.556,31</b>	<b>864.291,06</b>
Kennzahlenermittlung je WE und Jahr korrigiert				-600,42	-486,10	-272,73	1.954,90	595,65

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 31.12.2013 und des Lageberichtes 2013, für die der Vorstand die Verantwortung trägt.

## Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand der Genossenschaft ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 1.440 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 Absatz 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 31.12.2013 entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Lagebericht 2013 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 das positive sonstige Ergebnis und durch den Überschuss aus der Hausbewirtschaftung.

## Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Frankfurt am Main, den 23.05.2014

## Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.



Dr. Schirduan  
Wirtschaftsprüfer



Schultze  
Wirtschaftsprüfer

# Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2013

## 10 Jahre Mitgliedschaft

Petra Mende  
Julia Elsner-Belloussova  
Katja Boller  
Fernanda Arnold  
Ilse Schaffner  
Havva Bilgic  
Ulrike Lutz  
Renate Kirsten  
Irene Müller  
Manfred Weser  
Jens Watzke  
Lucia Morleo-Lombardo  
Brigitte Bail  
Diana Grune  
Martin Margraf  
Ursula Schindler  
Heinz-Peter Theiß  
Esin Aksit  
Tekie Teclé  
Stefan Rümmler  
Steffen Just  
Roland Jung  
Sybille Heiker  
Attila Csutak  
Kristina Madunic  
Eva-Maria Runkel  
Matthias Krämer  
Marina Hoffmann  
Yasemin Kurutay  
Tina Neubert  
Karl Reuß  
Daniel Balzer

Tuelay Calgici  
Ahmed Ahamar  
Pamuk Hamalci  
Antonio Goncalves  
Martina Mund  
Jan-Philipp Michel  
Florian Höhne  
Hans-Ulrich Porada  
Katja Sprinz  
Irmgard Wening  
Susanne Ebner  
Susanne Radmacher  
Daniela Hiegemann  
Ralf Amthor  
Natalie Tudek  
Bernd Kröll  
Jasmin Priebe  
Petra Dünnwald  
Antonio Luigi Motti  
Negussie Adane  
Ina Trier  
Sascha Krause  
Thomas Dröblier  
Holger Kuhn  
Sabine Rauschenbach  
Süleyman Taskiran  
Fuat Celik  
Eliyas Abebe  
Peter Meier  
Ingrid Becker  
Andrea Reith

## 25 Jahre Mitgliedschaft

Wolfgang Burri  
Beate Schoone  
Marga Schmidt  
Jolanda Kopping  
Sigrun Meffert  
Rudolf Grein  
Volker Thorke  
Meike Schröder  
Olaf Bickelhaupt  
Erich Schütz  
Helmut Spindler  
Hedwig Janikula  
Karin Reiske  
Jutta Pelz  
Gerald Dorn  
Heide Steinebach  
Hans-Joachim Dobberstein  
Manfred Falk  
Nuri Misimi  
Jürgen Schwarz  
Maria Jagsch  
Christl Wegerich  
Andrea Villingner  
Herbert Cebulla  
Herrmann Gronwald

## 40 Jahre Mitgliedschaft

Hans-Peter Baatz  
Gisela Heinzmann  
Hermann Battenberg  
Wolfgang Markert  
Hilmar Gensler  
Süleyman Yildirim  
Peter Ganse  
Manfred Rieger  
Dieter Sann  
Dr. Ulrich Leistner  
Wolfgang Behrens

## 50 Jahre Mitgliedschaft

Norbert Reichenbach  
Wolfgang Müller  
Heinz Weicht  
Rudi Salden †  
Kurt Diefenbach

## 60 Jahre Mitgliedschaft

Werner Erfurth

## Verstorbene Mitglieder der Justizbau Genossenschaft im Jahr 2013

**Karl-Heinz Ehl**, verstorben am 2. Februar 2013

**Elfriede Irmgard Fischer**, verstorben am 11. Februar 2013

**Karl Lenz**, verstorben am 13. März 2013

**Prof. Dr. Günter Blau**, verstorben am 25. März 2013

**Wladimir Schulha**, verstorben am 1. April 2013

**Ekkehard Hahn**, verstorben am 16. April 2013

**Katharina Bedacht**, verstorben am 3. Juni 2013

**Josefa Wiese**, verstorben am 17. Juni 2013

**Frank Schmitt**, verstorben am 25. Juni 2013

**August Brehler**, verstorben am 26. August 2013

**Mathilde Wickler**, verstorben am 8. September 2013

**Ali Koc**, verstorben am 15. Dezember 2013

**Klaus Groetsch**, verstorben am 16. Dezember 2013

**Klaus Lohr**, verstorben am 19. Dezember 2013





◀ Schöne Aussichten, beim Blick vom Balkon in der Reinganumstraße 17.

**Wohnungsbaugenossenschaft der  
Justizangehörigen Frankfurt am Main e. G.**  
Homburger Landstraße 123 · 60435 Frankfurt am Main  
Telefon (0 69) 61 09 24 - 0 · Fax (0 69) 61 09 24 - 27  
**I-S-T Servicenummer 0800/61 09 24 - 0**



[www.justizbau.de](http://www.justizbau.de)