

Geschäftsbericht 2014

Die *Kinder* malen
sich schon lange aus,
wie schön ihr **neuer**
Kindergarten
werden wird!



Im Wohnquartier Buchwaldstraße
Feierliche Eröffnung
am Samstag, 11.10.2014, 14 bis 18 Uhr

Justiz**bau**

Geschäftsbericht 2014
der Wohnungsbaugenossenschaft
der Justizangehörigen Frankfurt am Main e. G.
im 66. Geschäftsjahr

Inhalt

Justizbau auf einen Blick	Seite 4
Organe der Genossenschaft	Seite 5
Der neue Kindergarten	Seite 6
Bericht des Aufsichtsrats	Seite 15
Lagebericht des Vorstands	Seite 16
Bilanz	Seite 34
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 36
Anhang zum Jahresabschluss	Seite 37
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des VdW südwest	Seite 47
Mitgliedschaftsjubilare	Seite 48
Verstorbene Mitglieder	Seite 49

◀ Poster zur offiziellen Übergabe und Eröffnung
der komplett modernisierten Kindergartenräume
in unserem Wohnquartier Buchwaldstraße in
Frankfurt am Main.

Geschäftsbericht 2014

»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	1.622
Höhe des Geschäftsanteils	160,00 Euro
Anzahl der Geschäftsanteile	21.300
Höhe des Geschäftsguthabens (Haftsumme)	3.408.000,00 Euro
Bilanzsumme	69.327.212,56 Euro
Wohnungsbestand	140 Gebäude 1.440 Wohnungen 156 Garagen/überdachte Stellplätze 185 Tiefgarageneinstellplätze 470 Kfz-Abstellplätze 16 Kfz-Hubstellplätze 12 Sonstige Mieteinheiten
Standorte des Bestandes	Frankfurt am Main Weiterstadt
Gesamtnutzfläche	104.120,36 m ²
Wohnfläche	102.410,55 m ²

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 Ehse
Diplom-Ingenieur

Dieter Reimann
Diplom-Finanzwirt

Stefan Rümmler (bis 24.06.2014)
Diplom-Wirtschaftsingenieur (FH)

Wilhelm Schulze-Barantin
Diplom-Bauingenieur (FH)

Rolf Schwalbe
Vorsitzender Richter am Landgericht a. D.

Susanne Turré (ab 24.06.2014)
Architektin

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)

Der neue Kindergarten

Nach 14-monatiger Bauzeit wurden die komplett modernisierten und erweiterten Räume des Ev. Kindergartens Nord-Ost, Buchwaldstraße 51 in Frankfurt am Main, offiziell von der Justizbau Genossenschaft übergeben.

Die Übergabe am 11. Oktober 2014 wurde im Rahmen einer kirchlichen Andacht und einem gemütlichen Beisammensein mit Speisen und Getränken zu einer rundum gelungenen Veranstaltung.

Hier ein paar Schnappschüsse der Veranstaltung und Kinderzeichnungen des Malwettbewerbs.



Oberbürgermeister Peter Feldmann und Justizbau Vorstand Ralf H. Bökenkamp eröffnen die neuen Kiga-Räume



Zeichnung: Danija



Die jungen Hüpfen hatten ihren Spaß



Auch das neu gestaltete Außengelände wurde sofort von den Kindern in Beschlag genommen





Ein aufregender Tag
auch für die Kiga-Leiterin
Manuela Riether >>



Natürlich haben auch die Kindergartenkinder ihren Auftritt





Zeichnung: Hannah



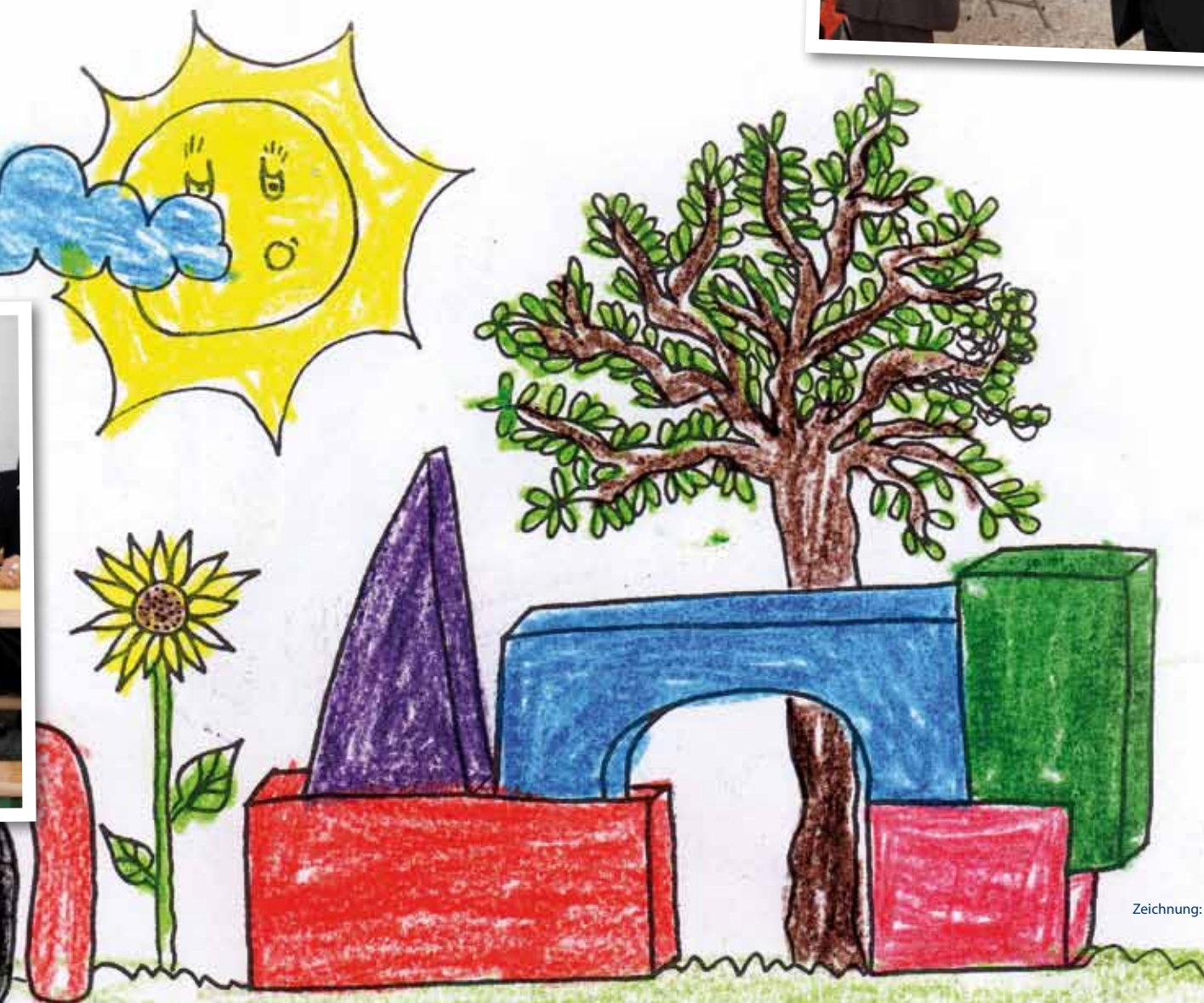


Herr Böenkamp begrüßt die Gäste



Hmmm, lecker!





Zeichnung: Zara





Einfach toll, die neuen Kindergartenräume!



Zeichnung: Marwen

Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2014

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist die Großsanierungsmaßnahme in der Ulmenstraße 5 – 9 in Frankfurt am Main-Westend weitgehend 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 drei Wohnungen in der Ulmenstraße mittels Aufstockung fortgesetzt worden. Im Zuge 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 drei 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 insbesondere mit der Vorbereitung der in der heutigen Mitgliederversammlung zur Abstimmung gestellten Satzungsänderungen 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 26. Mai 2015 im Prüfungsausschuss behandelt worden. Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Vorstandes sind in der gemeinsamen Sitzung vom 01. Juni 2015 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 13. April 2015 (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 Wohnungsalbestand 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, 01. Juni 2015



Klaus Radke

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2014

I. Grundlagen der Justizbau Genossenschaft

Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes Deutschlands beträgt in 2014 der Anteil der Immobilienwirtschaft an der Bruttowertschöpfung insgesamt 11,1 %. Bei einer Wertschöpfung von 2.612 Milliarden Euro sind dies rund 289,9 Milliarden Euro, die aus dem Grundstücks- und Wohnungswesen erwirtschaftet wurden. Dabei waren wir mit einer Vermögenszunahme in Höhe von 2,25 Millionen Euro, das sind rund 0,0007 %, beteiligt. In der Gesamtbetrachtung sicherlich nicht viel, doch als eine Leistung der Gemeinschaft unserer Genossenschaft anerkennungswert.

Art	Stand 01.01	Zugang	Abgang	Stand 31.12.
Gebäude	140			140
Wohnungen	1.440			1.440
Garagen / überdachte Stellplätze	156			156
Tiefgarageneinstellplätze	185			185
Kfz-Abstellplätze	465	6	1	470
Hubstellplätze	16			16
Sonstige Mieteinheiten	11	1		12
Wohnfläche in qm	102.078,97	331,58		102.410,55
Sonstige Mietfläche in qm	1.688,60	134,34	113,13	1.709,81
Nutzfläche in qm	103.767,57	465,92	113,13	104.120,36

Die Maßgeblichkeit unseres wirtschaftlichen Handelns bestimmt grundsätzlich die Satzung. Hierbei ist unsere Unternehmensphilosophie auf dem genossenschaftlichen Prinzip für das gesamte Dienstleistungsangebot, welches vom Schlüsselwort „Wohnen“ ausgeht, unter der Einschränkung durch die Satzung, aufgebaut. Daher ist im Interesse aller Mitglieder ein Änderungsbedarf der Satzung erkennbar, um uns am Markt besser, als unsere Konkurrenten, aufstellen zu können und uns wettbewerbsfähig zu halten. Nur so bieten wir, wie unsere Gründer- und Gremienmitglieder einst, Nachhaltigkeit für das Heute und vor allem für das Morgen.

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

Zum Jahresende 2014 / 2015 erscheint das weltwirtschaftliche Umfeld der deutschen Wirtschaft alles andere als homogen. Die Konjunktur 2014 im Euroraum hat nur zögerlich Fahrt aufgenommen. In den Eurostaaten ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2014 um 0,8 % gestiegen. Somit deutet sich eine allmähliche Erholung an, obwohl die Wirtschaftsleistung in Frankreich stagnierte, Italien zurück fiel und Griechenland eigentlich von einem Insolvenzverwalter betreut werden müsste. Die Prognosen für 2015 gehen beim BIP von einer Zunahme um 1,1 % aus.

Der europäische Arbeitsmarkt hat sich leicht erholt. Die Arbeitslosenquote ist von 11,9 % auf 11,6 % gesunken. Für 2015 wird mit einer weiteren Minderung auf 11,3 % gerechnet. In Spanien, Portugal und Irland ging bereits die Arbeitslosenquote spürbar zurück. Allerdings bleibt die Lage am Arbeitsmarkt insgesamt in den Euroländern weiterhin schlecht. Dieses ist auch hier bei uns durch den Zuzug der Arbeitssuchenden aus Südeuropa sichtbar, der besondere Herausforderungen an den regionalen Wohnungsmarkt stellt.

Der Anstieg der Verbraucherpreise im Euroraum hat sich weiter abgeschwächt (+0,5 %). Die Inflation sinkt in der Tendenz bereits seit etwa zweieinhalb Jahren. Auch die Prognosen für 2015 gehen von einem nur geringen Anstieg der Verbraucherpreise aus (+0,7 %).

Die grundlegenden strukturellen Verwerfungen der Staatsschuldenkrise in den südeuropäischen Ländern sind noch lange nicht behoben. Die niedrige Inflation stellt nach wie vor ein Risiko dar. Das fallende Preisniveau birgt zusätzlich die

Gefahr, in eine Deflation zu rutschen. Börsenkurse, Aktienindizes und Ähnliches sind kräftig gestiegen. Hierbei ist nicht auszuschließen, dass es in einigen Segmenten bereits zu Übertreibungen gekommen ist. Eine Korrektur könnte die Vermögensdisposition der privaten Haushalte sowie die Finanzierungsbedingungen der Unternehmen abrupt verschlechtern. Heute können wir nur hoffen, dass die am Markt Beteiligten und vor allem die Politik aus der Vergangenheit gelernt haben und das Richtige unternehmen werden.

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2014 als stabil erwiesen und gewinnt zum Jahresende allmählich an Schwung. Dieser stützte sich vor allem auf den kräftigen Anstieg des privaten Konsums. Das preisbereinigte BIP war um 1,5 % höher als im Vorjahr. Offensichtlich konnte die deutsche Wirtschaft 2014 trotz eines schwierigen weltwirtschaftlichen Umfelds das längerfristige Potentialwachstum erreichen und vor allem von einer starken Binnennachfrage profitieren.

Auf der Verwendungsseite des BIP war der Konsum wiederum der wichtigste Wachstumsmotor. Die privaten Konsumausgaben stiegen um 1,1 % und die des Staates um 1,0 %. Auch die Investitionen legten zu. Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 3,7 % mehr in Ausrüstungen als ein Jahr zuvor. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein kräftiges Plus von 3,4 % und auch die sonstigen Anlageninvestitionen lagen um 1,2 % über dem Vorjahresniveau.

Derzeit befindet sich unsere Wirtschaft im Höhenflug. Ein TOP-Arbeitsmarkt, Verbraucher in Kauflaune und billiges Öl als kostenloses Konjunkturprogramm sorgen für einen neuen Aufschwung. Nach dem Frühjahrsgutachten der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für

Deutschland soll die Wirtschaft in 2015 um 2,1 % wachsen. Demnach gilt diese positive Prognose auch für die Ausrüstungs- (+4,1 %), die Bauinvestitionen (+2,1 %), die privaten Konsumausgaben (+1,4 %) und die Konsumausgaben des Staates (+1,0 %).

Der deutsche Arbeitsmarkt verzeichnete in 2014 einen weiteren Anstieg (+0,9 %) der Erwerbstätigen auf rund 43,1 Millionen Menschen. Der Beschäftigungsaufbau beruht vor allem auf Zuwächsen bei sozialversicherungspflichtigen Teilzeitbeschäftigungen. Dabei profitierte Deutschland auch zunehmend von der Veränderung der Binnenmigration innerhalb der Eurozone. Diese Erwerbszuwanderung kompensiert derzeit den Arbeitskräfteverlust durch die demografische Entwicklung bei weitem. So wäre der Arbeitskräfterrückgang in 2014 um rund 300.000 Personen gewesen, wenn nicht das zugezogene Arbeitskräfteangebot um rund 467.000 Personen erfolgte.

Im Dezember 2014 waren 2,764 Millionen Personen arbeitslos. Demnach sank die Arbeitslosenquote auf 6,4 % gegenüber dem Vergleichsmonat des Vorjahres (6,7 %). Für 2015 gehen die Prognosen von einer annähernd konstanten Arbeitslosenquote (6,8 %) bei einer steigenden Anzahl der Erwerbstätigen durch den Arbeitskräfteüberschuss von Migranten gegenüber den Verrentungen aus.

Das allmähliche Abschwächen der Eurokrise bestimmte weiterhin das Geschehen am Kapitalmarkt. So war die Zinsentwicklung zwischen Ende 2013 und Ende 2014 durchweg negativ. In allen Fristigkeitsbereichen gingen die Effektivzinssätze zurück. Die Entwicklung für Kredite an nicht finanzielle Kapitalgesellschaften bei Neugeschäften zeigt die Veröffentlichung der Deutschen Bundesbank eindrucksvoll.

Laufzeit	<1 Jahr			1-5 Jahre			>5 Jahre		
	2013-12 %	2014-11 %	+/- %-Pkte.	2013-12 %	2014-11 %	+/- %-Pkte.	2013-12 %	2014-11 %	+/- %-Pkte.
Termin									
Volumen									
<1 Mio. Euro	3,01	2,82	-0,19	3,59	3,14	-0,45	2,74	2,16	-0,58
>1 Mio. Euro	1,86	1,52	-0,34	2,62	2,42	-0,20	2,75	2,02	-0,73

Die politischen (staatlichen) und auch die freien (wirtschaftlichen) Fiskalbanken steuern oft die Kapitalmärkte entsprechend ihren eigenen Richtlinien und Grundsätzen. In unserer heutigen Gesellschaft ist Kapital der bestimmende Faktor für das tägliche Streben der Politik, der Wirtschaft und der Konsumenten.

Wohnungen und Immobilien sind der Mittelpunkt des Menschen. Sie stellen die Rückzugsmöglichkeit dar, wo der Bewohner in Ruhe, Sicherheit und Eigenständigkeit sein privates Umfeld erleben kann. Nach den Zahlen des Zensus 2011 gibt es in Deutschland 40,5 Millionen Wohnungen. Nach diesem Ergebnis fielen bei der Bestandsfortschreibung rund 180.000 Wohnungen weg.

Im Übrigen zählt der Kernbereich der Immobilienwirtschaft zu den bedeutendsten Branchen in Deutschland. Dazu gehören die Vermieter, Verwalter und Vermittler von Immobilien sowie der Immobilienhandel durch Bauträger.

Die Verkäufe von großen Wohnungsbeständen haben in den letzten beiden Jahren stark zugenommen. Hierbei bestimmen Finanzinvestoren das Geschehen. Sie nutzen das günstige Umfeld um aus ihren Investments auszusteigen. Kommunale Wohnungsbestände spielten nahezu keine Rolle, Bund und Länder haben sich von rund 90.000 Wohnungen getrennt und private Akteure dominieren das Verkaufsgeschehen. Aber auch deutsche Unternehmen treten stärker als Käufer von Wohnungsbeständen auf. Dies hatte auch Auswirkungen auf die frei handelbaren Immobilienaktien an der Börse. Die Aktien konnten in 2014 weiter an Stabilität mit geringen Kursgewinnen zulegen, so dass Anleger und Investoren weiterhin auch hier investieren werden.

Insgesamt legt die Wohnungswirtschaft 2014 eine stabile Jahresbilanz vor. Die Zukunftsaussichten werden jedoch bereits aus heutiger Sicht durch Regulierungspläne der Politik negativ beeinflusst.

Unter anderem sind dies:

- die Mietpreisbremse gefährdet den Neubauschub und
- die Steuern und steigende Bau- und Energiekosten verteuern durch hohe Grundstückspreise das Wohnen.

Der Wohnungsbau zeigte sich im Jahr 2014 sehr dynamisch. Rund 174 Milliarden Euro flossen in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände in Deutschland (Zuwachs 3,7 %). Die Investitionen im Wohnungsbau profitieren dabei von einem historisch niedrigen Zinsniveau und einer günstigen Lage auf dem Arbeitsmarkt. Die Rendite alternativer Kapitalanlagen bleibt gering, so dass die Suche nach stabilen Sachwerten als Anlagegut weiter anhält.

Trotz dieser guten Rahmenbedingungen deutet die Entwicklung der Baugenehmigungen darauf hin, dass der Wohnungsbauzufluss seinen Höhepunkt bereits überschritten haben könnte und sich der Aufwärtstrend abflacht. Insgesamt wurden im vergangenen Jahr 259.849 Wohnungen, davon 229.584 Neubauwohnungen genehmigt. Das waren 4,3 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Seit Ende 2013 waren dagegen die Baugenehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern rückläufig.

Die Wohnungsbautätigkeit im Jahr 2015 dürfte sich weiter positiv entwickeln, aber dabei etwas gemächlicher zunehmen. Ein Wachstum in der Spannweite von 1,4 % bis 2,2 % halten die führen-

den Institute für möglich. Dies wird durch den Mehrfamilienhausbau, der von Wohnungsunternehmen und Anlegern getätigt wird, gestützt werden.

Das liegt vor allem daran, dass ein ganzes Bündel von Einflussfaktoren dazu geführt hat, dass der Wohnungsbau in Deutschland immer teurer geworden ist. Werden die Investitionszahlen der im GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) verbundenen Unternehmen zugrunde gelegt, kostete der Bau einer Wohnung innerhalb eines mehrgeschossigen Gebäudes in den Jahren 2004 / 2005 rund 1.680,00 Euro pro qm Wohnfläche. Derzeit muss ein Unternehmen dafür mindestens 2.470,00 Euro pro qm Wohnfläche aufwenden.

Die Wohnungsbautätigkeit stieg in 2014 vor allem in den kreisfreien Großstädten und wird dort durch ein starkes Plus im Geschosswohnungsbau getragen. Dies hat seinen Grund darin, dass die Binnen- und Außenwanderung sich regional auf Großstädte und Ballungszentren konzentriert. Allein auf die TOP 15 der kreisfreien Großstädte mit der höchsten Zuwanderung in den vergangenen drei Jahren entfallen 42 % des gesamten Zuwanderungsvolumens. Dazu gehören unter anderem die wachsenden Großstädte Hamburg, Berlin, München, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf und Köln.

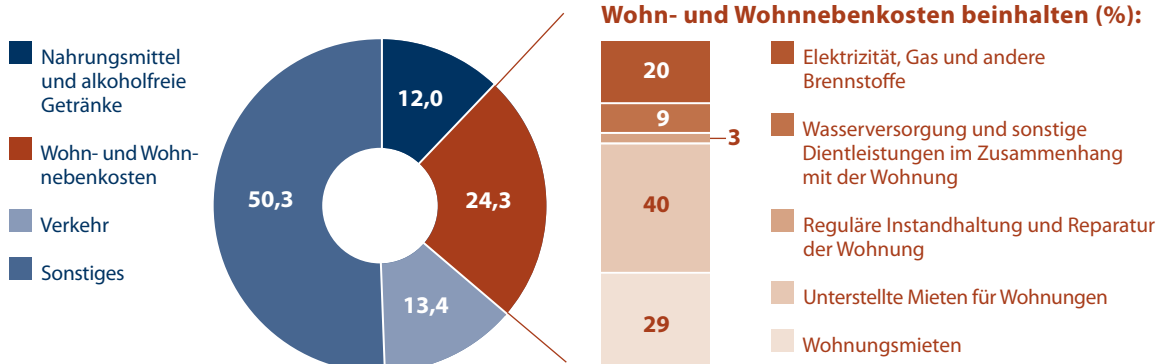
Langfristig geben die demografischen Rahmenbedingungen für viele Regionen in Deutschland

eine Entwicklungsrichtung vor. Die Zahl der Einwohner wird insgesamt deutlich zurückgehen. Auf lange Sicht folgt auch die Zahl der Haushalte der Verringerung der Bevölkerungszahl. Regionen werden schrumpfen, und es sollen nach den Haushaltsprognosen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung nur noch zwei Fünftel aller Kreise in Deutschland zunehmende Haushaltszahlen aufweisen. 25 Jahre zuvor - im Jahr 1990 - waren es weit über 80 %. Die Region Rhein-Main und vor allem Frankfurt am Main wird gemäß allen Statistiken und Erhebungen wachsen!

Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betrug im Berichtsjahr 2013 die Nettokaltmiete im Bundesdurchschnitt 5,15 Euro pro qm Wohnfläche. Dies entspricht einer Steigerung von 2,1 %. Dabei wurden in den alten Bundesländern 5,41 Euro pro qm Wohnfläche (+2,5 %) und in den neuen Bundesländern 4,85 Euro pro qm Wohnfläche (+1,9 %) erzielt.

Zu den Wohnkosten gehören aber auch vor allem die Betriebskosten. Größter Preistreiber sind hier weiterhin eindeutig die Energiepreise. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 110 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 18 % gestiegen sind. Insgesamt geben die Deutschen 24,3 % ihrer Konsumausgaben für Wohn- und Wohnnebenkosten aus.

Anteil der Konsumausgaben privater Haushalte 2013



Quelle: Destatis, Beiheft zur Fachserie 18 (2014) www.analyse-konzepte.de

Die Entwicklung der deutschen Wohnungsmärkte steht im engen Zusammenhang mit den starken Wanderungsbewegungen in die Stadt. Steigende Mieten sind attraktiv für Investoren und die Baubranche, herausfordernd für Städte, Kommunen und die Politik. Angebotsausweitung und Stadtausbau werden zur gesellschaftlich politischen Aufgabe im Urbanisierungszeitalter in Deutschland. Die Entwicklung der Wohnungsmieten in Ballungszentren zwischen 2008 und 2014 für eine durchschnittliche Wohnungsmiete mit 3 Zimmern, circa 70 qm Wohnfläche, mittlerer Lage im Bestand zeigt eine Mietpreissteigerung von 35,5 % auf eine durchschnittliche Miete in 2014 von 11,45 Euro pro qm Wohnfläche.

Eine erwartete Auswirkung der Mietpreislage wird in Frankfurt am Main kaum erfolgen, da die Wohnstruktur wenig betroffen sein wird. Auch die Mietentwicklung der beim GdW verbundenen Wohnungsunternehmen liegt unter dem Bundesdurchschnitt. Ebenfalls liegt der Mietanstieg unter der Inflationsrate.

Die Entwicklung des Frankfurter Wohnungsmarktes ist geprägt vom Zuzug einer großen Zahl von Neubürgerinnen und Neubürgern, die sich für Frankfurt am Main als Lebensmittelpunkt entschieden. Gründe für die Anziehungskraft Frankfurts sind neben einem hohen Angebot an Arbeitsplätzen die sehr gute soziale Infrastruktur. Damit steht die Wohnungspolitik vor der Herausforderung, den (Neu-) Frankfurtern ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Hierbei leisten die Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften und somit auch wir einen wichtigen Beitrag. Die Kommunalpolitik sollte endlich erkennen, dass das genossenschaftliche Wohnen auch ein gemeinsames Wohnen ist. Die Verantwortlichen sollten bei Neubauprojekten, die von der Stadt Frankfurt am Main gefördert und begleitet werden, auch den Genossenschaf-

ten die Chance geben, neu zu bauen. Wir sind dazu bereit.

Südhessen, und damit verbunden unser zweiter Standort in Weiterstadt, ist im Wohnungsmarkt homogen. Dadurch, dass wir dort preiswerten Wohnraum anbieten, können wir uns am Markt behaupten. Unsere Vermietung ist insgesamt ausgewogen sichergestellt. Trotzdem bleibt die Vermietungsakquisition durch den häufigen Belegungsrechtverzicht des Regierungspräsidiums Darmstadt auf Dauer schwierig, aber von uns beherrschbar.

Wir konnten und können weiterhin aus unseren Erfahrungen erkennen, dass modernisierte Gebäude und Wohnungen die Vermietungsfähigkeit erhöhen. Hierbei ist zu beachten, dass, wenn preisgünstiger Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, wie zum Beispiel unser Klientel aus der bürgerlichen Mitte, geschaffen werden soll, sich zunächst jeder fragen sollte, welche Kostentreiber dem entgegenstehen. Daher werden unsere Anstrengungen, weiterhin unter Beachtung aller Auflagen, Normen, Standards und so weiter die notwendigen Sanierungen im Bestand fortzuführen, Vorrang haben. So investieren wir für die nachhaltige Entwicklung. Hinzu kommt noch der punktuelle Wohnungsneubau. Hierdurch können wir weiterhin kontinuierlich und gesund ohne den Anspruch einer hohen Gewinnmaximierung wachsen.

III. Geschäftstätigkeit der Justizbau Genossenschaft

Selbsthilfe, Selbstorganisation und Selbstverwaltung sind die Säulen einer Genossenschaft. Genossenschaften in Deutschland gibt es in allen Branchen und Wirtschaftszweigen, so auch in der Immobilienwirtschaft. Die dort beteiligten

Genossenschaften haben vor allem die Selbsthilfe im Portfolio und dies im Leistungsspektrum der gesamten Immobilienwirtschaft. Nur so können Leistungen umfänglich, zusammenhängend und effektiv für die Mitglieder erbracht werden. Aber wenn Leistungsmöglichkeiten durch die Satzung beschränkt werden, ist dies gegen den Leistungswillen unserer Genossenschaft gerichtet. Gerade die gesamte Palette des „rund ums Wohnen“ Spektrums bringt die Vorteile der Selbsthilfe mit sich. Den Wunsch nach Förderung konnten wir durch zahlreiche Gespräche und Erfahrungen mit Mitgliedern und Mietern erfahren.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden keine Neubauten fertiggestellt. Wie bereits im Geschäftsbericht 2012 beschrieben, ist unsere Genossenschaft im Baugebiet Leuchte in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim immer noch durch umwelt-, naturschutz- und baurechtliche Vorschriften gehindert, im eigenen Besitz befindliche Grundstücke zu bebauen. Wir hoffen weiterhin, in naher Zukunft dort bauen zu können.

Die Sanierungsmaßnahme in der Ulmenstraße 5 bis 9 in Frankfurt am Main, die auch einen Dachausbau von drei Wohneinheiten beinhaltet, wurde fortgeführt. Gleiches gilt für die Erweiterung des Kindergartens, der bereits im Herbst 2014 im Rahmen eines Übergabefestes an den Mieter Evangelischer Verein Nord-Ost in der Buchwaldstraße in Frankfurt am Main übergeben wurde.

Bei beiden Objekten erfolgen derzeit die Wiederherstellungsarbeiten an den Außenanlagen, so dass davon auszugehen ist, dass die Fertigstellung in 2015 sein wird.

Durch Sanierungen, Neuordnungen, Wohnungsmodernisierungen und Ähnliches haben wir im Berichtsjahr einen Zugang von 5 Kfz.-Abstellplätzen, 331,58 qm Wohnfläche und 21,21 qm sonstiger Nutzfläche im bewirtschafteten Bestand erzielt.

Insgesamt konnte durch unser wirtschaftliches Handeln zum Einen die Vermietungsfähigkeit und Vermietungswürdigkeit unseres Bestandes aufrechterhalten werden; zum Anderen ist das notwendige Wachstum generiert worden. Weitere Schwerpunkte im Tagesgeschäft lagen in den An- und Herausforderungen aus der Politik, der Öffentlichkeit, dem Gesetzgeber und vor allem der Mitglieder und Mieter. Auch unsere eigenen Ansprüche trugen zu unserer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bei. Insgesamt ist die Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit unserer Gemeinschaft auf Dauer gewährleistet.

Im Berichtsjahr haben Aufsichtsrat und Vorstand in gemeinsamen Sitzungen vielfältige Themen erörtert, notwendige Beschlüsse gefasst und damit Sorge getragen, den Fortbestand der Justizbau Genossenschaft zu sichern. Die Gremien haben sich ihrer Verantwortung gestellt und werden dies auch weiterhin in einer objektiven und sachlichen Art und Weise fortführen.



Im Geschäftsjahr 2014 beträgt die Bilanzsumme 69.327.212,56 Euro. Das Gesamtvermögen hat sich um 3,4 % erhöht. Dieser Zuwachs geht einher mit der Erhöhung des Anlagevermögens (+4,6 %) und der Verminderung der angesparten flüssigen Mittel, die für die rege Bautätigkeit verwendet wurden.

Der Bilanzgewinn 2014 beträgt:

	Euro
<i>Jahresüberschuss 2014</i>	608.409,56
<i>Einstellung in die gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage</i>	65.000,00
Bilanzgewinn 2014	543.409,56

Auf Grund des engen Unternehmenszwecks können die Umsatzerlöse nur aus der Hausbewirtschaftung des eigenen Bestandes erzielt werden. Es wurden 9,782 Millionen Euro Erlöst. Hierbei betrug die Kaltmiete 7,533 Millionen Euro.

Es wurde im Berichtsjahr eine durchschnittliche Miete in Höhe von 6,13 Euro pro qm Wohnfläche und Monat (im Vorjahr 5,90 Euro) erhoben. Hierbei führten Mietanpassungen, die auf Basis gesetzlicher Vorschriften und unternehmerischer Erfordernisse durchgeführt wurden, zu gestiegenen Einnahmen. Unsere Miete entspricht dem mittleren Preissegment im Rhein-Main-Gebiet und zeigt, dass wir unseren genossenschaftlichen Auftrag nach preiswerter Wohnraumversorgung für die Mitglieder erfüllen.

Der Wohnungsbestand der Justizbau Genossenschaft leidet seit Jahren durch Fluktuationsraten. Insofern besteht weiterhin ein erhöhter Bedarf an Wiederherstellungs- und Sanierungsaufwendungen bei Mieterwechseln. Unser jährliches Wohnungsmodernisierungsprogramm hilft uns, Leerstand zu vermeiden. Ein „echter“ Leerstand ist in 2014 nicht zu verzeichnen.

Die Bewertung der Forderungen unterlag auch im Geschäftsjahr der besonderen Beobachtung. Dem kaufmännischen Vorsichtsgebot wurde in vollem Umfang Rechnung getragen. Die Erlösschmälerungen aus den Sollmieten von 190,3 T€, die Forderungsausfälle von 26,1 T€ und die Kosten für Miet- und Räumungsklagen von 0,7 T€ betragen zusammen 2,96 % (im Vorjahr 1,87 %) der Sollmietenerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Bei näherer Betrachtung ist erkennbar, dass die Steigerung dem Umstand der frei gewordenen Wohnungen in den Sanierungsobjekten Rechnung trägt. Im Rahmen des genossenschaftlichen Auftrages ist die Justizbau Genossenschaft stets bemüht, den Ausfall zu minimieren und im Interesse der Gemeinschaft zu agieren.

Bedingt durch die Altersstruktur des Häuserbestandes besteht die Notwendigkeit weiterer Sanierungsmaßnahmen. Hierzu wird Jahr für Jahr das Sanierungsprogramm fortgeschrieben. Derzeit besteht erhöhter Bedarf bei sieben Liegenschaften, wobei jeweils einzelne Maßnahmen erhoben und analysiert werden. Die nächste Maßnahme soll unter Beteiligung der Gremien und der Mieter in 2016 realisiert werden.

Wie seit Jahren üblich, hat sich die Verwaltung allen Erfordernissen gestellt. Die Verwaltung ist ein Teil der Genossenschaft und stets bemüht, die Aktivitäten aus der Satzung und des Genossenschaftsgedankens nach Selbsthilfe und Selbstorganisation zu erfüllen. Der Vorstand dankt unseren Mitgliedern, Geschäftspartnern, Förderern, Unterstützern und vor allem den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die in 2014 erbrachten Leistungen und freut sich auf eine weitere erfolgreiche Zusammenarbeit im Interesse und im Sinne des Leitbildes unserer Genossenschaft.

IV. Wirtschaftliche Lage der Justizbau Genossenschaft

1) Die Vermögenslage

Die Entwicklung der Bilanzstruktur zeigt sich wie folgt:

	2014		2013		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur						
Anlagevermögen	66.621,7	96,1	63.683,0	94,9	2.938,7	4,6
Umlaufvermögen	2.693,4	3,9	3.388,7	5,1	-695,3	-20,5
Rechnungsabgrenzungsposten	12,1	0,0	0,7	0,0	11,4	1.628,6
Gesamtvermögen	69.327,2	100,0	67.072,4	100,0	2.254,8	3,4
Fremdmittel	54.108,6		52.432,8		1.675,8	3,2
Reinvermögen	15.218,6		14.639,6		579,0	4,0
Reinvermögen am Jahresanfang	14.639,6		13.852,7			
Vermögenszunahme	579,0	4,0	786,9			

	2014		2013		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Kapitalstruktur						
Geschäftsguthaben	3.557,7		3.520,7		37,0	1,1
Rücklagen	11.117,5		10.390,4		727,1	7,0
Bilanzgewinn	543,4		728,5		-185,1	-25,4
Eigenkapital	15.218,6	22,0	14.639,6	21,8	579,0	4,0
Rückstellungen	305,4	0,4	437,4	0,7	-132,0	-30,2
Dauerverbindlichkeiten	49.733,6	71,7	47.985,5	71,5	1.748,1	3,6
Andere Verbindlichkeiten	4.069,6	5,9	4.009,9	6,0	59,7	1,5
Verbindlichkeiten	53.803,2	77,6	51.995,4	77,5	1.807,8	3,5
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtkapital	69.327,2	100,0	67.072,4	100,0	2.254,8	3,4

Die Aktivierungspolitik bei Maßnahmen aus Großsanierungen hat das Gesamtvermögen der Justizbau Genossenschaft vergrößert. Die bilanzierten Aufwendungen betragen rund 4,114 Millionen Euro. Unter Beachtung der linearen Abschreibung für Anlagegüter und anderer weiterer Vermögenseinflüsse beträgt die Erhöhung des Gesamtvermögens 2.254,8 T€ (im Vorjahr 1.124,7 T€).

Die verbleibenden Mitglieder halten ein Geschäftsguthaben in Höhe von 3,40 Millionen Euro (im Vorjahr 3,34 Millionen Euro). Die Genossenschaft konnte, wie im Vorjahr, wieder minimale Zugänge verzeichnen. Zum Stichtag waren 1.622 Mitglieder (im Vorjahr 1.606 Mitglieder) in der Mitgliederliste eingetragen. Im Einzelnen resultiert die Veränderung des Guthabens im Eigenkapital aus:

	Anteile
Stand 01.01.2014	20.910
Zugänge 2014	1.477
Abgänge 2014	1.087
Stand 31.12.2014	21.300

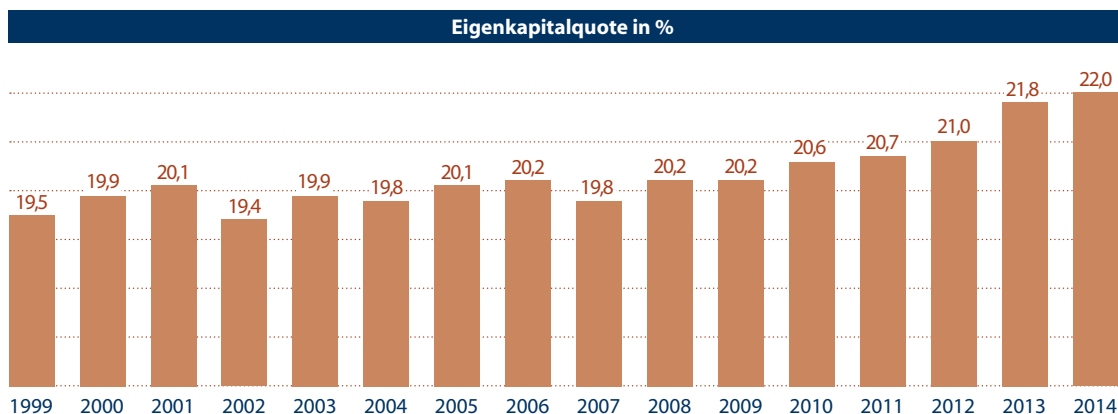
Im Berichtsjahr konnte das Eigenkapital weiterhin gestärkt werden. Die absolute Erhöhung betrug 579,0 T€. Die Entwicklung der Eigenkapitalquote ist seit Jahrzehnten steigend. Sie erreicht 22,0 % (im Vorjahr 21,8%). Heute wissen wir, dass die Steigerung auf Dauer nur dann gelingen kann, wenn die Aktivierungspolitik weiter mit der Politik der Eigenkapitalstärkung einhergehen kann. Aber auch hier sind Grenzen erkenn- und sichtbar.

Die Eigenkapitalrentabilität weist in 2014, wie in den Vorjahren auch, ein positives Ergebnis aus. Es konnte seit 2010 (1,8 %), über 2011 (2,2 %), 2012 (5,1 %) und 2013 (5,6 %) wieder ein positiver Zinssatz (4,0 %) erreicht werden. Das Fortbestehen der Justizbau Genossenschaft ist gesichert.

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

	2012	2013	2014
Eigenkapital je qm Wohnfläche	136,50 €	143,41 €	148,60 €
Geschäftsguthaben je qm Wohnfläche	32,78 €	32,74 €	33,22 €
Langfristiges Fremdkapital je qm Wohnfläche	473,59 €	470,08 €	485,63 €
Anlagendeckungsgrad	98,94%	98,34%	97,49%
Gesamtkapitalrentabilität	3,15%	3,28%	2,81%
Return on Investment	1,08%	1,21%	0,88%

Weitere Werthaltigkeiten sind durch Wohnungsneubau, Großsanierungsmaßnahmen, Wohnungsmodernisierungen und Instandhaltungsleistungen gegeben. Dabei steigt der Wert der einzelnen Immobilie und damit verbunden der Wert der Justizbau Genossenschaft, sodass die Nachhaltigkeit, verbunden mit Tradition und Moderne, künftig weiterhin gesichert bleibt.



2) Die Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2014 sind, wie in all den Vorjahren auch, die wirtschaftlichen Verhältnisse der Finanzstruktur geordnet. Die Mittelverwendung und -herkunft aus der Bilanz 2014 zeigt sich wie folgt:

Aktiva	Veränderungen			
	2014	2013	Mittelverwendung	Mittelherkunft
	T€	T€	T€	T€
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	13,2	15,9		2,7
<i>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte</i>				
- mit Wohnbauten	59.167,1	60.128,1		961,0
- mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.467,0	2.627,1		160,1
- ohne Bauten	60,3	60,3		0,0
<i>Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>	135,6	211,2		75,6
<i>Anlagen im Bau</i>	4.752,3	639,7	4.112,6	
<i>Bauvorbereitungskosten</i>	26,1	0,6	25,5	
<i>Unfertige Leistungen</i>	2.340,3	2.407,1		66,8
<i>Andere Vorräte</i>	3,2	3,6		0,4
<i>Forderungen aus Vermietung</i>	44,4	43,1	1,3	
<i>Sonstige Vermögensgegenstände</i>	239,0	102,8	136,2	
<i>Flüssige Mittel</i>	66,5	832,2		765,7
<i>Andere Rechnungsabgrenzungsposten</i>	12,2	0,7	11,5	
Bilanzsumme Aktiva:	69.327,2	67.072,4	4.287,1	2.032,3

Passiva	Veränderungen			
	2014	2013	Mittelverwendung	Mittelherkunft
	T€	T€	T€	T€
<i>Geschäftsguthaben</i>				
- der mit Ablauf des GJ ausges. Mitglieder	155,4	176,6	21,2	
- der verbleibenden Mitglieder	3.401,6	3.342,0		59,6
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,6	2,1	1,5	
<i>Gesetzliche Rücklage</i>	1.380,0	1.315,0		65,0
<i>Bauerneuerungsrücklage</i>	4.720,9	4.058,8		662,1
<i>Andere Ergebnissrücklagen</i>	5.016,6	5.016,6		0,0
<i>Jahresüberschuss</i>	608,4	813,5	205,1	
<i>Einstellung in Ergebnissrücklagen</i>	-65,0	-85,0		20,0
<i>Steuerrückstellungen</i>	0,0	0,0	0,0	
<i>Sonstige Rückstellungen</i>	305,4	437,4	132,0	
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	48.449,0	46.682,9		1.766,1
<i>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</i>	1.284,6	1.302,7	18,1	
<i>Erhaltene Anzahlungen</i>	2.876,0	2.871,3		4,7
<i>Verbindlichkeiten aus Vermietung</i>	41,1	41,5	0,4	
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	1.115,8	1.037,5		78,3
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	36,8	59,5	22,7	
<i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>	0,0	0,0	0,0	0,0
Bilanzsumme Passiva:	69.327,2	67.072,4	401,0	2.655,8
Summenabgleich:			4.688,1	4.688,1

Der Anteil des Selbstfinanzierungsspielraums beträgt nach den Berechnungen zum Cashflow 2.130,4 T€ (im Vorjahr 2.298,0 T€). In Höhe dieses Betrages könnte unsere Genossenschaft Investitionen mit Eigenmitteln tätigen, ohne dass eine Inanspruchnahme von Kreditaufnahmen erforderlich wäre. Wenn der Cashflow als Eigenkapital eingesetzt würde, wäre zum Beispiel ein Wohnungsneubau im Volumen von rund 10 Millionen Euro zu verwirklichen.

Kontokorrentkreditlinien bestehen über 1.175,0 T€. Die Kreditlinie wurde in geringfügiger Höhe an fünf Tagen in Anspruch genommen. Insofern war die Liquidität jederzeit sichergestellt, was auch künftig zu erwarten ist, zumal das Wirtschaftsjahr 2015 ein „Kompensationsjahr“ sein soll.

Im Geschäftsjahr 2014 fanden die Prolongationen für Darlehen aus den Großsanierungsmaßnahmen statt. Das Risiko aus dem Darlehensportfolio im Hinblick auf eine Abhängigkeit von einem Kreditgeber ist weiterhin gering. Auch dieses gilt für die Gestaltung der Zinsauslaufbindungen. Künftige Annuitätsreserven müssen und werden in unserem Bestand umfassend reinvestiert.

Die Ableitung des geldrechnungsmäßigen Ergebnisses vor der außerordentlichen Rechnung aus dem Jahresabschluss 2014 schließt mit:

	2013 T€	2014 T€
<i>Wirtschaftlicher Überschuss</i>	796,4	610,5
<i>Abschreibungen (insgesamt) / Geldbeschaffungskosten</i>	1.520,1	1.524,4
<i>Zuschreibung</i>	-173,4	0,0
<i>Planmäßige Tilgungen von Darlehen</i>	-1.042,6	-1.151,4
<i>Mehreinnahme</i>	1.274,0	983,5

Die Reduzierung gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 290,5 T€ ist auf eine insgesamt Erhöhung der Tilgungsleistungen zurückzuführen, wobei der wirtschaftliche Überschuss auch um 185,9 € vermindert ausgewiesen wurde.

Wie schon seit Jahren ist die Refinanzierung unseres wirtschaftlichen Handelns gewährleistet. Dieses wird auch weiterhin so sein. Die Genossen-

schaft hat Kontinuität, Nachhaltigkeit und ist am Markt gut aufgestellt. Das Fortbestehen der Justizbau Genossenschaft ist gesichert.

3) Die Ertragslage

Die Immobilienwirtschaft befasst sich mittelbar oder unmittelbar mit der Immobilie, die sich vor allem durch Transaktionskosten, den Lebenszyklus, den Entwicklungsprozess und die begrenzte Substituierbarkeit von anderen Wirtschaftsgütern unterscheidet. Die Branche umfasst neben der bauausführenden Wirtschaft sämtliche Dienstleistungen in Verbindung mit Immobilienbeständen. Hierbei kann das wirtschaftliche Handeln unter anderem in folgenden Sparten erfolgen:

- Grunderwerb,
- Planung / Genehmigung,
- Erstellung,
- Bewirtschaftung,
- Entsorgung (Abriss oder ähnliches) und
- Finanzierung.

Dabei sind weitere Kerngeschäfte nochmals unterteilbar oder auch mit einzelnen Spezifikationen, wie zum Beispiel Eigentumsverwaltung, kombinierbar.

Die Justizbau Genossenschaft ist in der Immobilienwirtschaft tätig, partizipiert aber innerhalb dieser Branche auf dem minimalsten Niveau, da durch den sehr engen Satzungszweck die eigene Entfaltung auf Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit hin gehemmt wird. Insofern kann der gesamte Verwaltungsaufwand aus unserem genossenschaftlichen Auftrag nur innerhalb von drei Leistungsbereichen verrechnet werden. Dieser geringe Spielraum der Gestaltung bedeutet stets einen „gewaltiger Kraftakt“ in unseren Bestrebungen zur Sicherung der Vermietungswürdig- und -fähigkeit unseres Bestandes. Ohne zusätzliche Spartenangebote aus der Immobilienwirtschaft und damit verbunden ohne weitere andere Erlösmöglichkeiten können wir künftig an wirtschaftliche Grenzen stoßen. Dies würde die Handlungsfähigkeit nicht nur beeinflussen, sondern auch die Nachhaltigkeit in Gefahr bringen.

Der Jahresüberschuss für 2014 aus dem wirtschaftlichen Ergebnis beträgt 608.409,56 Euro. Er setzt sich wie folgt zusammen:

	2014	2013	2012	2011
	T€	T€	T€	T€
<i>Hausbewirtschaftung</i>	670,9	864,3	698,8	193,9
<i>Kapitaldisposition</i>	18,3	9,6	18,1	8,0
<i>Mitgliederbetreuung</i>	-78,6	-77,5	-72,1	-66,4
<i>Ordentliche Rechnung</i>	610,6	796,4	644,8	135,5
<i>Außerordentliche Rechnung</i>	-2,2	17,1	66,5	157,0
<i>Jahresüberschuss</i>	608,4	813,5	711,3	292,5

In den außerordentlichen Rechnungen wurden abgrenzungsbezogene Aufwendungen aus Vorjahren beziehungsweise sonstigen (steuerlichen) Belangen sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und aus sonstigen betrieblichen Erträgen verrechnet. Der Gegenwert der Verrechnung spiegelt sich in dem Leistungsbereich Hausbewirtschaftung wieder.

a) Hausbewirtschaftung

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung betragen einschließlich der Bestandsveränderungen und der zurechenbaren sonstigen betrieblichen Erträge 9,764 Millionen Euro (im Vorjahr 9,863 Millionen Euro).

Die Veränderung von -1,00 % ergab sich aus den Bestandsveränderungen (abgerechnete und nicht abgerechnete Umlagen 2013 beziehungsweise 2014) und der Verminderung der zurechenbaren sonstigen betrieblichen Erträge. Die Erträge aus den Sollmieten stiegen um 4,17 % (im Vorjahr 4,33 %). Die Rentabilität der Erträge aus der Hausbewirtschaftung zeigt weiterhin das gesamte und stets erforderliche Wachstum unter dem Aspekt des genossenschaftlichen Gedankens. Der Ertrag je qm Wohnfläche betrug 95,35 Euro (im Vorjahr 96,62 Euro).

Die Genossenschaft bewirtschaftet ausschließlich ihren eigenen Bestand in Frankfurt am Main (1.222 Wohnungen) und Weiterstadt (218 Wohnungen). Frei vermietbarer Wohnraum befindet sich nur in Frankfurt am Main. Im abgeschlossenen Geschäftsjahr fanden 111 Wohnungswechsel (im Vorjahr 99)

und 55 Mieterwechsel (im Vorjahr 76) bei Garagen, Stellplätzen oder Ähnlichem statt. Hiervon waren 14 Wohnungswechsel (im Vorjahr 23) mit öffentlicher Belegbindung und 97 Wohnungswechsel (im Vorjahr 76) bei freier Vermietungsakquise. Die Fluktuationsrate beträgt 7,7 % (im Vorjahr 6,9 %) und bleibt damit weiterhin hoch, verbunden mit den daraus abzuleitenden Folgekosten für die Verwaltung der Genossenschaft.

Der Aufwand für die Hausbewirtschaftung je qm Wohnfläche betrug 88,79 Euro (im Vorjahr 88,16 Euro). Insgesamt wurden 9,09 Millionen Euro (im Vorjahr 9,00 Millionen Euro) verausgabt. Die Erhöhung um 1,05 % ist Folge der vermehrten Instandhaltungsleistungen im Bestand.

Unter Berücksichtigung der Verrechnung von eigenen technischen Leistungen wurden für die Instandhaltung im Geschäftsjahr 2,33 Millionen Euro (im Vorjahr 2,20 Millionen Euro) aufgewendet. Dies entspricht einem Verbrauch von 22,39 Euro je qm Nutzfläche (im Vorjahr 21,24 Euro). Die Justizbau Genossenschaft verausgabte unter Einbeziehung des aktivisch begleitenden Aufwands für Großsanierungsmaßnahmen durchschnittlich 1.707,03 Euro für die gesamte Instandhaltung pro Jahr für jede Wohnung. Demgegenüber standen anteilige Erlöse aus der Miete in Höhe von 768,02 Euro.

	2014	2013	2012	2011
Instandhaltungs- ausgaben für	T€	T€	T€	T€
<i>wertverbessernde Instandhaltung</i>	901,2	504,8	492,3	647,4
<i>nicht geplante Instandhaltung</i>	786,1	786,3	856,8	803,9
<i>geplante Instandhaltung</i>	643,5	913,0	886,7	915,3
Instandhaltung insgesamt	2.330,8	2.204,1	2.235,8	2.366,6
<i>nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung</i>	395,9	220,9	957,9	527,9

Die enormen jährlichen Anstrengungen können nur durch positive Deckungsbeträge aus anderen Leistungsbereichen erbracht werden. Eine relative Sicherheit bietet weiterhin auch die Bauerneuerungsrücklage, die kontinuierlich Jahr für Jahr

durch den jeweiligen Gewinnverwendungsbeschluss in der Mitgliederversammlung gestiegen ist. Es besteht derzeit eine Reserve über 46,10 Euro pro qm Wohnfläche und Jahr.

Die Verwaltungskosten für die Hausbewirtschaftung übersteigen, wie stets, die kalkulierbaren Beträge in der Miete gemäß den Vorschriften der II. Berechnungsverordnung. Die Kosten betragen 1,141 Millionen Euro (im Vorjahr 1,117 Millionen Euro). Hierbei bestand eine Unterdeckung von 504,88 Euro bezogen auf eine Wohnung und Jahr. Die Vermehrung der Kosten ist auf die betrieblich notwendigen Verrechnungen auf direkt zurechenbare Aufwendungen und den minimal gestiegenen Verwaltungsaufwand zurückzuführen. Der Verwaltungsaufwand je qm Wohnfläche betrug 11,14 Euro (im Vorjahr 10,95 Euro).

Im Berichtsjahr schließt das wirtschaftliche Ergebnis der Hausbewirtschaftung mit einem Überschuss von 670,9 T€ (im Vorjahr 864,3 T€). Der Überschuss konnte nur deshalb erreicht werden, weil die Steigerungen der Aufwendungen und das Kostenmanagement weiter optimiert wurden. Dieses bleibt auch für die künftige Erreichung weiterer positiver Ergebnisse unsere tägliche Herausforderung.

b) Mitgliedswesen

Stets wurde im Berichtsjahr die kontinuierliche Mitgliederbetreuung gewährleistet. Das Engagement zum Wohle unserer Gemeinschaft ist nicht nur Teil des Ganzen, sondern überzeugt durch das menschliche Miteinander. Vielfältige Feedbacks, Gespräche, aber auch schriftliche Zusprüche zeigen uns, dass diese Dienstleistung enorm wichtig ist. Der Bedarf an Betreuung / Begleitung ist gestiegen, und dieses nicht nur uns selbst gegenüber, sondern auch von Dritten, die in unmittelbarer „Beziehung“ zu unseren Mitgliedern stehen.

Im Tagesgeschäft steht diese Sparte in großer Abhängigkeit zur Fluktuation. Die Mieterwechsel beeinflussen die Zeichnung von Geschäftsanteilen

erheblich. Dem Abgang von 89 Mitgliedern mit 1.087 Anteilen, davon unter anderem durch Tod von 26 Mitgliedern mit 246 Anteilen und durch Kündigung von 59 Mitgliedern mit 780 Anteilen, stand ein Zugang von 105 Mitgliedern mit 1.477 Anteilen gegenüber. Es gehören unserer Genossenschaft nunmehr 1.622 Mitglieder mit 21.300 Anteilen an.

Im Durchschnitt halten die verbleibenden Mitglieder rund 13,13 Anteile beziehungsweise 2.097,17 Euro (im Vorjahr 2.080,92 Euro) je Mitglied.

Im Geschäftsjahr 2014 übersteigen die Verwaltungsaufwendungen die Einnahmen aus Eintrittsgeldern und sonstigen verrechneten Erlösen. Der Fehlbetrag beträgt 78,6 T€ (im Vorjahr 77,5 T€). Die Mitgliederbetreuung ist seit Jahren naturgemäß defizitär, da keine Umsatzerlöse hieraus erzielt werden. Dies wäre auch nicht legitim, da die Leistung in dieser Sparte nach sozialen und menschlichen Gesichtspunkten zu bewerten ist, welches kaufmännisch nicht gelingen kann (Wohlwertaktivierung). Die Art der Dienstleistung ist und bleibt unseren Mitgliedern gegenüber „geschuldet“.

c) Finanzergebnis

Die Justizbau Genossenschaft war 2014 weiterhin in der Lage, temporär Festgelder anzulegen. Hierdurch wurden Zinserträge erwirtschaftet, die bei der Kapitaldisposition ein positives Ergebnis hervorriefen. Demgegenüber sind aus dem Kontokorrentbereich geringfügige Zinsaufwendungen angefallen.

Der jährliche, immer wiederkehrende Überschuss im Finanzergebnis fließt kontinuierlich in die monetären Zahlungsströme der Hausbewirtschaftung ein. Das Finanzergebnis schließt im Geschäftsjahr wirtschaftlich mit einem Überschuss in Höhe von 18,3 T€ (im Vorjahr 9,6 T€) ab.

4) Gesamtbetrachtung

Die Justizbau Genossenschaft ist als Vermietungs-genossenschaft tätig. Sie hat als juristische Person alle

Mechanismen des Wohnungsmarktes zu beachten und sich dem freien Wettbewerb zu stellen, ohne in allen Bereichen vom Marktgeschehen zu partizipieren, da Satzungsbeschränkungen bestehen.

Der enge Förderauftrag der Justizbau Genossenschaft lautet „Versorgung von Mitgliedern mit eigenem Wohnraum“. Der alleinige Unternehmenszweck ist die Bewirtschaftung des eigenen Bestandes, so dass wir nur für die Nachhaltigkeit zu sorgen haben.

Im Berichtsjahr erfolgten weitergehende konkrete Sondierungen nach Baugrundstücken. Wir wollen und müssen neu bauen. Daher planen wir bereits einen Neubau. Außer den Grundstücken im Baugebiet Leuchte in Frankfurt am Main befinden sich derzeit keine erschließbaren Flächen im eigenen Bestand. Zukäufe müssten unter kaufmännischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten angedacht werden. Auch Lückenbebauungen durch Erhöhungen des Ausnutzungsgrades von eigenen Grundstücken wurden erörtert, entsprechende Maßnahmen umgesetzt und vorbereitet. Der Neubau von drei Wohnungen als Dachausbau in der Ulmenstraße 7 und 9 in Frankfurt am Main ist fertiggestellt. Der Erstbezug wurde mittlerweile vollzogen.

Im Übrigen wurde die Großsanierungsmaßnahme Ulmenstraße 5 bis 9 in Frankfurt am Main fortgesetzt. Damit wurden die Häuser dem Grunde nach neu aufgearbeitet und bis auf die Wiederherstellung der Außenanlagen abgeschlossen.

Der Erweiterungsbau Kindergarten im Wohnquartier Buchwaldstraße in Frankfurt am Main ist fertiggestellt und bereits nach den Sommerferien 2014 vom Mieter bezogen worden. Eine feierliche Übergabe mit Vertretern aus Politik, Geschäftspartnern und unseren Mitgliedern vor Ort zeigte das gelungene Konzept der Integration von Kindern.

Weitere Großsanierungen sind in Vorbereitung. Die Planungen wurden fortgeschrieben und in den Gremien erörtert. Die Unternehmenspolitik der Reinvestition von Annuitätsgewinnen in unserem

Altbestand stößt bald an seine Grenzen, ist derzeit aber weiterhin gewährleistet. Wachstum muss erzielt werden, um den langfristigen Fortbestand der Justizbau Genossenschaft zu gewährleisten.

Die Verwaltung der Genossenschaft hat sich den täglichen Herausforderungen auf Basis des Genossenschaftsgedankens gestellt. Der dynamische Prozess der lebenden und lernenden Organisation, gepaart mit der Unternehmensphilosophie, Dienstleistungen für unsere Mitglieder auf Basis der Nachhaltigkeit, wurde erfüllt.

Nachstehende Kennzahlen zeigen, dass die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft geordnet ist. Auch entsprechen wir allen gesetzlichen Erfordernissen.

	2014	2013	2012	2011
<i>Ertragskraft je qm Wohnfläche</i>	6,55 %	8,47 %	6,89 %	1,92 %
<i>Umsatz je qm Wohnfläche</i>	71,70 €	69,58 €	67,09 €	65,18 €
<i>Durchschnittliche Verschuldung je qm Wohnfläche</i>	485,63 €	470,08 €	473,59 €	458,81 €
<i>Fremdkapitalzinsen je qm Wohnfläche und Monat</i>	1,01 €	1,06 €	1,04 €	1,12 €
<i>Zinsdeckung</i>	16,85 %	19,54 %	18,63 %	17,75 %
<i>Personalquote</i>	13,16 %	13,39 %	13,49 %	13,45 %
<i>Betriebskosten je qm Wohnfläche und Monat</i>	1,66 €	1,92 €	1,75 €	1,87 €
<i>Anteil der Verwaltungskosten an den Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung</i>	11,67 %	11,94 %	13,46 %	12,99 %

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn aus dem Berichtsjahr in Höhe von insgesamt 543.409,56 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 66.717,49 Euro.
- Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 476.692,07 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

Nachhaltige oder auch wertbeständige Investitionen stärken bei einer bilanziellen Aktivierung der Herstellungs- beziehungsweise Erhaltsaufwendungen die Vermögenstruktur eines jeden Unternehmens. Diese Art der Investitionen sind letztendlich die Aufwendungen, die sich im Anlagevermögen einer Bilanz niederschlagen. Mit der Aktivierung entsteht ein Wertezuwachs, der sodann Zug um Zug über Jahre hinweg durch Abschreibungen (Werteverzehr) wieder abgebaut wird.

Im laufenden Wirtschaftsjahr 2015 werden anfallende Restkosten (rund 530 T€) aus der Großsanierungsmaßnahme Ulmenstraße 5 bis 9 in Frankfurt am Main und dem Erweiterungsbau Kindergarten im Wohnquartier Buchwaldstraße in Frankfurt am Main aktivierungsfähig sein. Sonstige Anschaffungen des Anlagevermögens wurden in Höhe von 40,0 T€ eingeplant. Demgegenüber steht der kalkulierte Werteverzehr, sodass die Vermögensstruktur im Wirtschaftsjahr 2015 rückläufig sein wird.

Beim Eigenkapital haben sich in 2014 positive Veränderungen ergeben. Künftig ist beim Geschäftsguthaben davon auszugehen, dass die Zeichnung von Geschäftsanteilen in den Geldwerten den Abgang, wenn überhaupt, geringfügig übersteigen wird. Daher ist der „Steuerung“ eines Bilanzgewinnes ein wesentliches Augenmerk zu widmen. Die Stärkung der Kapitalstruktur kann nur dann gelingen, wenn auch bei abnehmender Bilanzsumme die Eigenkapitalquote mindestens konstant bleibt. Somit ist im Tagesgeschäft der Umsatzsteigerung beziehungsweise –akquise und dem Kostenminimierungspotential besondere Beachtung zu widmen.

Bei einer zustimmenden Beschlussfassung durch die Mitgliederversammlung über den Jahresabschluss 2014 erhöhen sich die Rücklagen um 476,7 T€. Ebenfalls würde der für 2015 geplante Jahresüberschuss von 150,2 T€ zu einer weiteren Stärkung des Eigenkapitals beitragen. Ob und inwiefern dadurch die Eigenkapitalquote konstant bleibt oder steigen wird, muss auf Grund des Mitgliederzuwachses und des wirtschaftlichen Handelns im Tagesgeschäft offen bleiben, da in 2015 nur ein geringfügiger bilanzieller Wertezuwachs erwartet wird.

2015	
T€	
<i>Hausbewirtschaftung</i>	243,7
<i>Kapitaldisposition</i>	0,0
<i>Mitgliederbetreuung</i>	- 91,0
Ordentliche Rechnung	152,7
<i>Außerordentliche Rechnung</i>	- 2,5
Jahresüberschuss	150,2

Die Finanzstruktur ist durch die vielfältigen Anstrengungen bei der Vermögenslage gekennzeichnet. Die Refinanzierung des wirtschaftlichen Handelns erfolgt naturgemäß durch den jeweiligen Wirtschafts- und Finanzplan, der nach den Grundsätzen des ordentlichen Kaufmanns und damit verbunden dem sogenannten Vorsichtsprinzip, aufgestellt wird. Ausnahmen bilden dabei Refinanzierungen von sonstigen Investitionen und im Anlagevermögen zum Beispiel bei Neubauten, Großsanierungsmaßnahmen oder Ähnliches.

Für 2015 wird ein Überschuss aus liquiden Mitteln von 80,7 T€ erwartet. Insofern wird die Liquidität, wie seit Bestehen der Justizbau Genossenschaft, weiterhin gegeben sein. Die Ableitung des geldrechnungsmäßigen Ergebnisses aus dem Jahresüberschuss 2015 ergibt eine geplante Mehreinnahme in Höhe von 444,7 T€.

Die Instandhaltungsaufwendungen und -ausgaben beeinflussen naturgemäß das Ergebnis der Hausbewirtschaftung. Die Planung umfasst neben den unbedingt erforderlichen Wohnungssanierungen unter anderem

- Abdichtungsarbeiten in der Tiefgarage in Weiterstadt-Gräfenhausen,
- Fensterüberarbeitungen / -austausch in Frankfurt am Main-Enkheim,
- Malerarbeiten in Treppenhäusern in diversen Liegenschaften im Gesamtbestand,
- Sanierung von diversen Dachloggien in Weiterstadt-Braunshardt,
- Sanierung von Aufzugsanlagen in Frankfurt am Main-Enkheim und
- Wohnumfeldarbeiten und Reparaturarbeiten an Grünanlagen und Spielplätzen in diversen Liegenschaften.

Erstmals wurde für Wohnwertverbesserungsmaßnahmen in Frankfurt am Main-Enkheim ein Sonderprogramm in die Planung 2015 aufgenommen. Eventuelle weitere Maßnahmen stehen in Abhängigkeit der ständigen Prüfung der unterjährigen Rentabilität sowie von unvorhersehbaren Ereignissen.

2015	
Instandhaltungsausgaben für <small>(ohne Verrechnung von eigenen technischen Leistungen)</small>	T€
wertverbessernde Instandhaltung	841,0
nicht geplante Instandhaltung	551,3
geplante Instandhaltung	857,7
Instandhaltung insgesamt	2.250,0
<i>nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung</i>	530,0

Für die Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung wurden 1.246,3 T€ eingeplant.

Die Planungen bei den anderen Leistungsbereichen gehen von konstanten Verhältnissen aus. Die Mitgliederbetreuung ist in Abhängigkeit zur Fluktuation, und die Kapitaldisposition unterliegt den Mechanismen der Finanzmärkte. Insgesamt weist der Wirtschafts- und Finanzplan 2015 ein ausgewogenes und realistisches Bild auf und entspricht dem Wirtschaftlichkeitsgebot.

Die Immobilienwirtschaft dient dem Gesamten und dem Einzelnen. Sie ist in allen Lebenszyklen ein fester Bestandteil des täglichen Daseins; sie ist gleichzeitig gesellschaftspolitischer Impulsgeber

für Innovationen, Vergangenes und Künftiges. Umso wichtiger ist es ein gesundes Maß an Ausgewogenheit für das Wohnen herstellen und anbieten zu können.

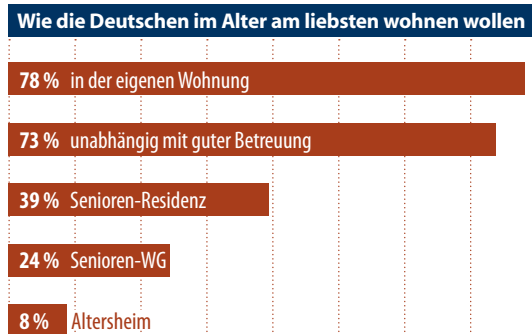
Wie wird sich das Leben der Menschen verändern? Welche Auswirkungen haben neue Entwicklungen auf Wohnwünsche? Fragen nach künftigen Wohntrends verbunden mit der Bevölkerungsentwicklung stehen heute mehr denn je im Focus der Immobilienwirtschaft. Wir erwarten gravierende Auswirkungen vor allem durch den langfristigen Rückgang der Bevölkerung. Gleichzeitig wird die Bevölkerung älter, und die Wanderung in die Städte anhalten. Multioptionalität wird die Qual der Wahl des modernen Menschen sein, da die Zeit gemeinsamer Freizeit und Arbeit durch permanent nutzbare Angebote zunehmen wird, der Mensch möchte auf keines der attraktiven Überangebote verzichten. Andererseits wünscht er sich einen Ausgleich und Ruhezeiten in den eigenen vier Wänden.

Im Hinblick auf unterschiedliche Tagesabläufe und Gewohnheiten gehört es zu den Herausforderungen moderner Wohnungsunternehmen,

- das Verständnis zwischen den Mietern zu fördern,
- unter Einbeziehung der Mieter Vereinbarungen zum Zusammenleben zu treffen,
- den Interessen der Hauseigentümer angemessenen Rechnung zu tragen,
- aber auch die sich ändernden Wertvorstellungen der Bewohner aufzunehmen.

Ebenso wird das gemeinsame und nachhaltige Wirtschaften künftig an Bedeutung gewinnen. Wohnungsunternehmen können sich profilieren, indem sie Angebote schaffen, die dem Bedürfnis des Mieters beziehungsweise Mitglieds entgegenkommen. Der Aufgabenzuschnitt und die Arbeitsweise vieler Wohnungsunternehmen werden sich gravierend verändern. Die Unternehmen werden zum zentralen Anbieter von Leistungen rund um die Wohnung: „Der Vermieter wird zum Wohnpartner“!

Hierzu passt es auch, dass 78 % der Deutschen im Alter in ihrer Wohnung bleiben wollen.



Insofern müssen wir diesem Wunsch mit einem angemessenen Angebot an Kontaktmöglichkeiten, an Dienstleistungen und mit dem bedarfsgerechten Umbau der Wohnungen künftig entsprechen.

In Deutschland und damit einhergehend an unseren Standorten wird dringend mehr bezahlbarer Wohnraum benötigt. So fehlen in Ballungsgebieten und Hochschulstädten rund 500.000 Wohneinheiten. Außerdem benötigt Deutschland durch die hohen Zuwanderungsraten (in 2013 14,7 % mehr als in 2012) zusätzlich mindestens 250.000 Wohneinheiten. Soll der Defizitbestand in den nächsten 10 Jahren abgebaut und gleichzeitig der Neubedarf gedeckt werden, so müssten ab sofort jährlich rund 300.000 Wohneinheiten neu gebaut werden. Bauen ist nur dann möglich, wenn das für alle Beteiligten wie Investor, Banken und Handwerksfirmen, bis hin zum Mieter, „lohnend“ ist. Dazu muss eine Verbesserung der Rahmenbedingungen geschaffen werden. Hier wären der Bund, das Land und die Kommunen in der Pflicht.

Der Staat verursacht etwa ein Drittel der Miethöhe. Er verdient kräftig mit. Insgesamt sind beim Neubau von Mietwohnungen im vergangenen Jahr bundesweit mehr als 6,2 Milliarden Euro an Steuern und Abgaben in die Staatskasse mit

steigender Tendenz geflossen. Für die Wohnungswirtschaft ist dies eine schwer zu tragende Last.

Zwar ist in der Miete kein fester Steueranteil ausgewiesen, trotzdem ist der Neubau von Wohnungen eine der großen Einnahmequellen des Staates. Bei einer mit 10,05 Euro je qm Wohnfläche und Monat kalkulierten Kaltmiete für eine Neubauwohnung liegt der Anteil, den der Staat verursacht, bei 3,34 Euro pro qm Wohnfläche und Monat. Dies ist eine versteckte „Wohnsteuer“ in Höhe von rund 33 %, somit auch letztendlich Geld, welches die Vermieter zuvor beim Bau der Wohnungen an den Staat gezahlt haben und sich dann von den Mietern zurückholen müssen. Der Begriff des „Miet-Mitverdieners“ für den Staat ist dabei folgerichtig.

Daher wären die öffentlichen Hände in der Pflicht, in bezahlbares Wohnen zu investieren. Zu unserem Bedauern ist oft das Gegenteil der Fall. Gerade in unserem Wirkungskreis werden seitens der Kommunen Abgaben und Preise aufgerufen, die eher der Stärkung der Kommunalfinanzen dienen. Dadurch besteht die Gefahr, dass Luxusinvestoren auf den Plan gerufen werden.

Es hilft auch nicht, dass Programme durch die Politik beschlossen werden, die öffentlichkeitswirksam als bewusst positive Darstellung von preiswertem Wohnen deklariert werden. So fördert die Stadt Frankfurt am Main gemeinschaftliches Wohnen mit einem prozentualen Anteil bei Erschließungen von Baugebieten. Die Lebensform des gemeinschaftlichen Wohnens entspricht unserem Genossenschaftsgedanken, da in dieser Unternehmensform für Einzelne die Wohnraumversorgung gewährleistet ist. Die Stadt sieht dies jedoch unter Hinweis auf fehlende Gemeinschaftsräume anders. Dies ist bei den Beständen schwer nachvollziehbar, weil diese Räume, die aus der Nachkriegszeit, den 70er-, 80er Jahren stammen, nicht notwendig waren. Dementsprechend ist für

uns erkennbar, dass Altes und Nachhaltiges in Zeiten anderer Ansprüche, Normen oder Erfordernisse nicht anerkannt wird.

Weiterhin fördern Wohnungsgenossenschaften die Entwicklung ihrer Quartiere seit Jahrzehnten durch vielfältige Maßnahmen, die auch dem Wohnstandort und damit der Kommune zugutekommen. Sie haben bewiesen, dass sie sich im Marktgeschehen behaupten können. Wohnungsbaugenossenschaften haben bewiesen, dass sie nur mit Anschubmitteln wirtschaftlich für die bürgerliche Mitte agieren können. Heute muss daher die Frage erlaubt sein: Was tut die Politik zum Erhalt und der Fortführung der Traditionswohnungsbaugenossenschaften?

Es gibt weiterhin auch Probleme und Defizite in der Zusammenarbeit mit den Kommunen, die auf unterschiedlichen Interessenlagen und Rahmenbedingungen beruhen. Die Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften haben mit ihrer Kooperation den ersten Schritt zur Förderung der Kommunikation und der Realisierung der jeweiligen Potentiale getan. Es muss eine Kultur der guten Zusammenarbeit entwickelt werden, um uns als Wohnungsbaugenossenschaften gleichberechtigt mit anderen Marktteilnehmern bei der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik einzubeziehen - dieses angesichts der Auswirkungen des demografischen Wandels und der zunehmenden Ausdifferenzierung der Märkte und Zielgruppen. Die Politiker sollten akzeptieren, dass gemeinsame Interessen von Genossenschaften und öffentlicher Hand vorhanden sind. Die Wohnzufriedenheit der Bürger, zu denen auch die Genossenschaftsmitglieder gehören, sollte auch Anliegen der Kommune sein.

Für eine Genossenschaft ist es unabdingbar erforderlich, dass die Förderung der Mitglieder den Hauptzweck bildet. Hierbei sollten die gesamten Möglichkeiten aus dem Wirtschafts-

zweig genutzt werden, damit der Förderauftrag gelingen und erfüllt werden kann. Der vollständige Zweckumfang schafft Handlungsoptionen, deren Vorteile im Hinblick auf die zum Teil rasanten Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft und für uns insbesondere am Frankfurter Wohnungsmarkt bedeutsam sind. Nach dem Genossenschaftsgedanken wird eine umfassende Betreuung in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht den Mitgliedern zu Gute kommen.

Das Zusammenwirken von Immobilienunternehmen, Wohnungsbaugenossenschaften, Mitgliedern, Kommunen und Politikern zur Schaffung zielgruppenorientierter Quartiere, Wohnungen und Dienstleistungen wird elementar sein, um Nachhaltigkeit zu erreichen und am Markt bestehen zu können.

Die Zukunft kann nur dann gelingen, wenn alle Beteiligten gemeinsam im Sinne des Genossenschaftsgedankens und der Unternehmensphilosophie unserer Genossenschaft handeln. Heute ist mit „positivem“ Optimismus alles möglich.

Frankfurt am Main, den 22. Mai 2015

Wohnungsbaugenossenschaft der
Justizangehörigen Frankfurt am Main e.G.

Der Vorstand



Ralf H. Bökenkamp



Gerald Uber

Bilanz zum 31. Dezember 2014

Aktiva	Euro	Euro	Euro/2013
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		13.161,00	15.917,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	59.167.135,47		60.128.127,47
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.466.972,52		2.627.105,52
Grundstücke ohne Bauten	60.342,44		60.342,44
Betriebs- und Geschäftsausstattung	135.591,00		211.199,00
Anlagen im Bau	4.752.324,05		639.696,42
Bauvorbereitungskosten	26.140,76	66.608.506,24	639,74
Anlagevermögen insgesamt:		66.621.667,24	63.683.027,59
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.340.320,88		2.407.118,36
Andere Vorräte	3.212,65	2.343.533,53	3.608,74
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	44.431,74		43.100,29
Sonstige Vermögensgegenstände	238.957,48	283.389,22	102.757,64
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		66.461,84	832.137,02
Umlaufvermögen insgesamt:		2.693.384,59	3.388.722,05
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		12.160,73	659,03
Bilanzsumme:		69.327.212,56	67.072.408,67

Passiva	Euro	Euro	Euro/2013
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	155.458,03		176.607,35
der verbleibenden Mitglieder	3.401.608,70		3.341.954,48
aus gekündigten Geschäftsanteilen	640,00		2.080,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 6.391,30 Euro (Vorjahr 3.645,52 Euro)		3.557.706,73	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	1.380.000,00		1.315.000,00
Bauerneuerungsrücklage	4.720.874,08		4.058.806,40
Andere Ergebnisrücklagen	5.016.609,74		5.016.609,74
		11.117.483,82	
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	608.409,56		813.507,66
Einstellung in gesetzliche Rücklage	-65.000,00	543.409,56	-85.000,00
Eigenkapital insgesamt:		15.218.600,11	14.639.565,63
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	305.407,10	305.407,10	437.387,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.448.964,59		46.682.887,76
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.284.592,04		1.302.667,62
Erhaltene Anzahlungen	2.876.003,22		2.871.352,94
Verbindlichkeiten aus Vermietung	41.083,41		41.529,01
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.115.762,75		1.037.465,87
Sonstige Verbindlichkeiten	36.799,34		59.552,84
davon aus Steuern 3.783,35 Euro (Vorjahr 25.526,53 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 1.231,07 Euro (Vorjahr 102,99 Euro)		53.803.205,35	
Bilanzsumme:		69.327.212,56	67.072.408,67

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. 01. bis 31. 12. 2014

	Euro	Euro	Euro/2013
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		9.782.297,24	9.357.166,66
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-66.797,48	194.093,66
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		51.202,29	66.750,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		99.899,70	340.896,25
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-4.203.673,35	-4.097.322,37
Rohergebnis		5.662.928,40	5.861.584,20
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.059.928,26		-1.034.102,08
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-227.056,28		-218.459,93
davon für Altersversorgung 5.109,83 Euro (Vorjahr 4.686,01 Euro)		-1.286.984,54	
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.519.899,69	-1.501.624,60
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-613.060,49	-587.075,05
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		19.701,85	11.259,55
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.342.862,66	-1.407.988,84
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		919.822,87	1.123.593,25
11. Steuern vom Einkommen		-704,51	-3.123,41
12. Sonstige Steuern		-310.708,80	-306.962,18
Jahresüberschuss		608.409,56	813.507,66
13. Einstellung in gesetzliche Rücklage		-65.000,00	-85.000,00
Bilanzgewinn		543.409,56	728.507,66

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2014 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2014

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 2013 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 2014 sind Fremdzinsen und 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 31.12.2014 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2014

→ *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 dem 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, 396 nicht überdachte Kfz-Abstellplätze, 16 Kfz-Hubstellplätzen und 9 sonstigen Mieteinheiten erfasst. Die sonstigen Mieteinheiten beinhalten 2 Büroeinheiten, 1 Kindergarten und 6 Hausmeisterräume.

Unter den Posten *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten* werden 106 Garagen / überdachte Stellplätze, 74 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 zwei Sanierungs- und einer Neubaumaßnahme sowie einem Erweiterungsbau für einen Kindergarten.

Die Position *Bauvorbereitungskosten* beinhaltet Vorplanungskosten für eine Neubaumaßnahme 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
	01.01.2014	2014	2014	2014	31.12.2014	31.12.2014	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	78.904,43	3.946,67	680,94	/.	69.009,16	13.161,00	6.702,67
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	89.822.865,48	346.425,91	/.	/.	31.002.155,92	59.167.135,47	1.307.417,91
2. Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	3.787.013,27	2.542,45	/.	/.	1.322.583,20	2.466.972,52	162.675,45
3. Grundstücke ohne Bauten	181.342,96	/.	/.	/.	121.000,52	60.342,44	/.
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	570.782,99	9.840,66	64.908,10	/.	380.124,55	135.591,00	43.103,66
5. Anlagen im Bau	639.696,42	4.111.987,89	/.	639,74	/.	4.752.324,05	/.
6. Bauvorbereitungskosten	639,74	26.140,76	/.	-639,74	/.	26.140,76	/.
	95.002.340,86	4.496.937,67	64.908,10	0,00	32.825.864,19	66.608.506,24	1.513.197,02
	95.081.245,29	4.500.884,34	65.589,04	0,00	32.894.873,35	66.621.667,24	1.519.899,69

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2014 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2014

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. 2014	im Geschäftsjahr	im Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Forderungen aus Vermietung	44.431,74	3.332,38	3.232,52
2. Sonstige Vermögensgegenstände	238.957,48	0,00	0,00
	283.389,22	3.332,38	3.232,52

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 31.12.2014 betragen 155.458,03 Euro die *Geschäftsguthaben* der ausgeschiedenen Mitglieder.

Die Rücklagen in 2014 haben sich wie folgt entwickelt:

Bezeichnung	Stand	Ent-	Einstel-	Stand
	01.01.2014			nahmen
	Euro	2014	2014	Euro
1. Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	1.315.000,00 (1.230.000,00)	/. (/.)	65.000,00 ⁽¹⁾ (85.000,00)	1.380.000,00 (1.315.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	4.058.806,40 (3.485.499,27)	/. (/.)	662.067,68 ⁽²⁾ (573.307,13)	4.720.874,08 (4.058.806,40)
3. Andere Ergebnissrücklagen	5.016.609,74 (5.016.609,74)	/. (/.)	/. (/.)	5.016.609,74 (5.016.609,74)
	10.390.416,14 (9.732.109,01)	/. (/.)	727.067,68 (658.307,13)	11.117.483,82 (10.390.416,14)

⁽¹⁾ Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2014

⁽²⁾ Zuführung aus dem Bilanzgewinn 2013 gemäß dem Beschluss der Mitglieder auf der Versammlung vom 25.06.2014

() = Vergleichszahlen Vorjahr

Bei den *Sonstigen Rückstellungen* sind unter anderem die Kosten für unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate (50.000,00 Euro) und etwaige Kosten der Verwaltung (255.407,10 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	48.448.964,59 (46.682.887,76)	1.295.683,40 (1.326.163,07)	5.040.875,88 (4.549.368,88)	42.112.405,31 (40.807.355,81)	48.448.964,59 (46.682.887,76)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.284.592,04 (1.302.667,62)	18.709,22 (18.652,02)	75.520,12 (75.281,96)	1.190.362,70 (1.208.733,64)	1.284.592,04 (1.302.667,62)
3. Erhaltene Anzahlungen	2.876.003,22 (2.871.352,94)	2.876.003,22 (2.871.352,94)	/. (/.)	/. (/.)	/. (/.)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	41.083,41 (41.529,01)	41.083,41 (41.529,01)	/. (/.)	/. (/.)	/. (/.)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.115.762,75 (1.037.465,87)	1.041.573,78 (946.835,41)	74.188,97 (90.630,46)	/. (/.)	/. (/.)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	36.799,34 (59.552,84)	36.799,34 (59.552,84)	/. (/.)	/. (/.)	/. (/.)
Summe	53.803.205,35 (51.995.456,04)	5.309.852,37 (5.264.085,29)	5.190.584,97 (4.715.281,30)	43.302.768,01 (42.016.089,45)	49.733.556,63 (47.985.555,38)

() = Vergleichszahlen Vorjahr

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2014 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2014

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
<i>Sollmieten</i>	7.532.051,40
<i>Erlösschmälerungen</i>	- 190.260,45
<i>Abgerechnete Betriebskosten</i>	2.439.664,79
<i>Erlöse aus Sondereinrichtungen</i>	841,50
	9.782.297,24

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

Die anderen *aktivierten Eigenleistungen* beinhalten Fremdzinsen und eigene kaufmännische Verwaltungsleistungen.

Von den *Sonstigen betrieblichen Erträgen* entfallen im Wesentlichen 78.877,28 Euro auf andere ordentliche Erträge, 368,01 Euro auf Erträge aus Automatenprovision, 16.004,41 Euro auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und 4.650,00 Euro auf Eintrittsgelder.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betreffen:

	Euro
<i>Betriebskosten</i>	2.117.157,34
<i>Instandhaltungskosten</i>	1.934.898,70
<i>Andere Aufwendungen</i>	151.617,31

Von den *Sonstigen betrieblichen Aufwendungen* entfallen unter anderem 46.253,19 Euro auf Abschreibungen auf Forderungen des Umlaufvermögens und 544.462,30 Euro auf sächliche Verwaltungskosten des Betriebes und Unternehmens.

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

Die *Sonstigen Steuern* betreffen mit 309.721,77 Euro die Grundsteuer und 987,03 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 155.082,27 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 31.12.2014 besteht gegenüber dem Vorstand aus dem Mitgliedswesen eine Forderung in Höhe von 0,43 T€.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

Bereich	durchschnittliche Mitarbeiteranzahl
<i>Kaufmännische Mitarbeiter</i>	10,87
<i>Technische Mitarbeiter</i>	1,00
<i>Hausmeister</i>	5,73
<i>Regiedienstleister</i>	0,83
<i>Auszubildende</i>	1,08
<i>Raumpflegerkräfte</i>	0,62
<i>Hauswarte</i>	3,00
<i>Insgesamt</i>	23,13

Darüber hinaus waren durchschnittlich 1,00 Aushilfskräfte, ein Vorstandsmitglied nebenamtlich und ein Vorstandsmitglied hauptamtlich tätig.

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2014 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2014

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 (bis 24.06.2014)
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

Susanne Turré (ab 24.06.2014)
Architektin

Vorstand

Ralf H. Bökenkamp | Hauptamtlich
Diplom-Betriebswirt

Gerald Uber | Nebenamtlich
Geschäftsführer a.D.

Die Mitgliederbewegung für das Geschäftsjahr stellt sich wie folgt dar:

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2014	1.606	20.910
Zugang 2014	105	1.477
Abgang 2014	89	1.087
Ende 2014	1.622	21.300

Das bereits eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 59.654,22 Euro vermehrt. Die rückständigen Einzahlungen auf das Geschäftsguthaben betragen 6.391,30 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. Darüber hinaus wurde der Kooperation der Frankfurter Wohnungsgenossenschaften beigetreten.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2014 von insgesamt 543.409,56 Euro - Jahresüberschuss 2014 in Höhe von 608.409,56 Euro abzüglich der Einstellung von 65.000,00 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 66.717,49 Euro.

→ Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 476.692,07 Euro in die Bauerneuerungsrücklage.

Frankfurt am Main, 22. Mai 2015

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

Der Vorstand



Ralf H. Bökenkamp



Gerald Uber

Zusammenstellung Kostenanalyse der Hauswirtschaftung nach Bezirken für 2014

Bezeichnung	Anzahl Wohn- einhei- ten	Anzahl Stell- plätze u. ä.	Anzahl sonstige Mietein- heiten	Über-/Unter- deckung Instand- haltung- kosten	Über-/Unter- deckung Verwal- tungskosten	Über-/Unter- deckung Betriebs- kosten	Über-/Unter- deckung Sonstige Kosten	Über-/Unter- deckung 31. 12. 2014
				Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Bezirk 1 Oberrad/ Sachsen- hausen	195	38	1	-255.789,68	-86.369,23	-51.950,89	377.632,29	-16.477,50
2. Bezirk 2 Bornheim/ Ostend/ Seckbach	206	32	2	-91.630,19	-87.733,76	-50.104,98	462.442,61	232.973,67
3. Bezirk 3 Ecken- heim/ Ginnheim/ Nordend/ Westend	233	38	5	-373.111,98	-95.236,03	-70.346,22	806.734,54	268.040,30
4. Bezirk 4 Preunges- heim	272	219	1	-20.710,91	-153.936,68	-123.947,94	364.478,52	65.882,98
5. Bezirk 5 Bergen- Enkheim I	131	35	1	-261.224,96	-58.891,52	-43.151,81	360.198,63	-3.069,65
6. Bezirk 6 Bergen- Enkheim II	185	185	1	6.004,85	-104.820,49	-66.335,30	330.260,98	165.110,04
7. Bezirk 7 Brauns- hardt	138	165	1	-33.691,57	-73.365,89	-36.600,14	120.628,40	-23.029,20
8. Bezirk 8 Gräfen- hausen	80	115	0	-20.385,83	-45.254,46	-23.055,24	70.122,59	-18.572,94
Insgesamt:	1440	827	12	-1.050.540,27	-705.608,06	-465.492,52	2.892.498,56	670.857,72
Kennzahlenermittlung je WE und Jahr				-723,51	-485,96	-320,59	1.992,08	462,02
davon aktivierungsfähiger Aufwand (Großsanierung)				147.846,74	0,00	0,00	-147.846,74	0,00
somit GuV-Rentabilität der Hausbewirtschaftung:				-902.693,53	-705.608,06	-465.492,52	2.744.651,82	670.857,72
Kennzahlenermittlung je WE und Jahr korrigiert				-621,69	-485,96	-320,59	1.890,26	462,02

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 31.12.2014 und des Lageberichtes 2014, 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 31.12.2014 entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Lagebericht 2014 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 durch einen Jahresüberschuss gekennzeichnete Ertragslage 2014 wird maßgeblich beeinflusst 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 22.05.2015

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.

Claudia Brännler-Grötsch
Wirtschaftsprüferin

Oliver Schultze
Wirtschaftsprüfer

Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2014

10 Jahre Mitgliedschaft

Olav Daum
Nikolai Schütz
Eileen Wejda
Riza Avci
Günter Koch
Hermine Müller
Elke Merle
Edith Landmann
Else Schmidt
Özlem Bolkart
Bernd Keck
Farid Ghaleb
Ulrike Wieder
Christian Hübinger
Birgit Reinhard
Helga Eppert-Flügel
Simone Kluth
Vasile Gehl
Michael Köhler
Julia Merkel
Markus Kaßner
Biko Müller
Ursula Schminke
Christian Ried
Peter Hartz
Anke Strenger
Julius Hatzenböller

Karl-Heinz Albano
Thomas Weithaler
Petra Gottwald
Essaid Qorchi
Nina Haas
Kiymet Nassereddine
Jürgen Pfaff
Imad Abou-Daher
Maria Rycombel
Susann Ebert
Peter Krank
Gerald Uber
Wolfgang Dinkel
Ruediger Hackenbroch
Doris Schmidt
Philip Erben
Christian Staniura
Miroslav Janosevic
Ursula Bauch
Friederike Fischer
Christiane Geißler
Ina Degner
Judith Adam
Viktor Meske
Andreas Jansen
Horst Büttner
Hasan Öztekin

25 Jahre Mitgliedschaft

Barbara Brehler-Wald
Bettina Jakwert-Stötzer
Tanja Helldobler
Christa Hornisch
Uwe Schmitt
Lieselotte Andreas
Herbert Frommann
Jochen Lindemann
Andreas Pischzan
Erich Ehses
Hannelore Amon
Karola Di Falco
Christa Huth

40 Jahre Mitgliedschaft

Günther Dworak
Wolfgang Folter
Peter Schaffrinna
Fritz Berchtold
Alfred Herzog
Helga Penndorf
Rita Penndorf
Uwe Manns
Nebahat Kirksekiz
Kurt Heimpel

50 Jahre Mitgliedschaft

Gisela Schmidt
Doris Herrmann
Hans Lange
Edgar Perner
Sieglinde Neitzel

60 Jahre Mitgliedschaft

Rosemarie Melles
Paul Seubert

Verstorbene Mitglieder der Justizbau Genossenschaft im Jahr 2014

Helga Weis, verstorben am 8. Januar 2014
Doris Eichhorn, verstorben am 13. Februar 2014
Brigitte Euler, verstorben am 24. Februar 2014
Katharina Dienstbach, verstorben am 3. März 2014
Rudi Salden, verstorben am 23. März 2014
Gisela Filbrich, verstorben am 31. März 2014
Irmtraud Punzl, verstorben am 1. Mai 2014
Maria Bergmann, verstorben am 14. Mai 2014
Auguste Stransky, verstorben am 9. Juli 2014
Petra Seidler, verstorben am 13. Juli 2014
Bozana Beronja, verstorben am 1. August 2014
Marcela Sabrowski-Sergan, verstorben am 3. August 2014
Klaus Schmidt, verstorben am 26. August 2014
Kurt Schottke, verstorben am 11. September 2014
Reinhard Rochus, verstorben am 3. Oktober 2014
Johann Nielen, verstorben am 13. November 2014
Heinz-Peter Theiß, verstorben am 27. November 2014
Wolfgang Tiede, verstorben am 3. Dezember 2014
Heinrich Wagner, verstorben am 6. Dezember 2014
Brunhild Stahlschmidt, verstorben am 12. Dezember 2014
Harry-Willy Haenel, verstorben am 16. Dezember 2014
Eckhard Boßhammer, verstorben am 17. Dezember 2014





Beim Fest zur Übergabe und Eröffnung der Kindergartenräume im Wohnquartier Buchwaldstraße in Frankfurt am Main hatten alle ihren Spaß, die „Kleinen“ und die „Großen“.

**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