



# 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.

Alles so schön grün



Bildformate: 150 x 120 cm  
Technik: Collage/Acrylfarben  
Künstlerin: Annika Meier



**Geschäftsbericht 2015**  
der Wohnungsbaugenossenschaft  
der Justizangehörigen Frankfurt am Main e. G.  
im 67. Geschäftsjahr

# Inhalt

<b>Justizbau auf einen Blick</b> .....	Seite 4
<b>Organe der Genossenschaft</b> .....	Seite 5
<b>Großsanierung Ulmenstraße, Frankfurt am Main</b> .....	Seite 6
<b>Justizbau engagiert sich in der DESWOS</b> ...	Seite 14
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b> .....	Seite 15
<b>Lagebericht des Vorstands</b> .....	Seite 16
<b>Bilanz</b> .....	Seite 38
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b> .....	Seite 40
<b>Anhang zum Jahresabschluss</b> .....	Seite 41
<b>Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des VdW südwest</b> .....	Seite 51
<b>Mitgliedschaftsjubilare</b> .....	Seite 52
<b>Verstorbene Mitglieder</b> .....	Seite 53

◀ „Herzlich willkommen bei der Justizbau Genossenschaft!“

Diese Aussage wird neuerdings bildlich unterstützt durch zwei farbenfrohe Wandbilder, die im Empfangsbereich unseres Verwaltungsgebäudes eine angenehme Atmosphäre schaffen.

# Geschäftsbericht 2015

»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> . . . . .	1.656
<b>Höhe des Geschäftsanteils</b> . . . . .	160,00 Euro
<b>Anzahl der Geschäftsanteile</b> . . . . .	21.894
<b>Höhe des Geschäftsguthabens</b> . . . . . (Haftsumme)	3.503.040,00 Euro
<b>Bilanzsumme</b> . . . . .	69.437.980,62 Euro
<b>Wohnungsbestand</b> . . . . .	140 Gebäude 1.443 Wohnungen 156 Garagen/überdachte Stellplätze 185 Tiefgarageneinstellplätze 470 Kfz-Abstellplätze 16 Kfz-Hubstellplätze 10 Sonstige Mieteinheiten
<b>Standorte des Bestandes</b> . . . . .	Frankfurt am Main Weiterstadt
<b>Gesamtnutzfläche</b> . . . . .	104.616,22 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b> . . . . .	102.918,31 m <sup>2</sup>

## Aufsichtsrat

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

**Hans Hubert Vogel** (bis 31.12.2015) | Stellv. Vorsitzender  
Diplom-Finanzwirt

**Barbara Brehler-Wald** Stellv. Vorsitzende (ab 01.01.2016)  
und Stellv. Schriftführerin  
Diplom-Verwaltungswirtin

**Peter Blum** | Schriftführer  
Diplom-Finanzwirt

**Erich Ehse**  
Diplom-Ingenieur

**Astrid Kranzfelder** (ab 29.06.2015)  
*Rechtsanwältin*

**Dieter Reimann**  
*Diplom-Finanzwirt*

**Wilhelm Schulze-Barantin**  
Diplom-Bauingenieur (FH)

**Rolf Schwalbe** (bis 29.06.2015)  
*Vorsitzender Richter am Landgericht a. D.*

**Susanne Turré**  
*Architektin*

## Vorstand

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

**Gerald Uber** (bis 31.12.2015) | Nebenamtlich  
Geschäftsführer a.D.

**Hans Hubert Vogel** (ab 01.01.2016) | Nebenamtlich  
Diplom-Finanzwirt

## Handlungsbevollmächtigte

*(gemäß § 54 HGB)*

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

**Brigitte Werner** (ab 01.10.2015)  
*Immobilienkauffrau*

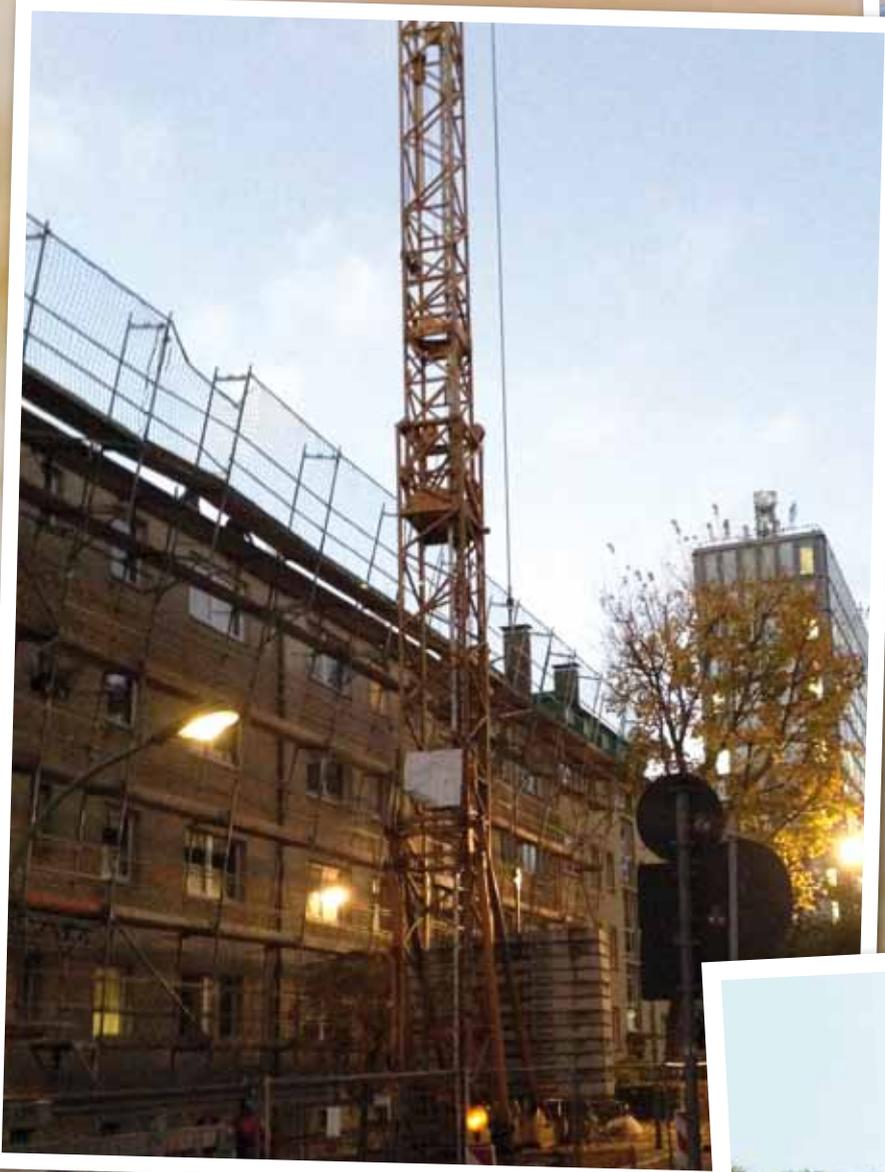


**Großsanierung  
Ulmenstraße**

**Der Wohnkomplex in der Ulmenstraße 5-9 liegt im schönen und sehr beliebten Frankfurter Westend. Es handelt sich um eine attraktive zentral gelegene Wohngegend in Frankfurt am Main.**

**2014/15 wurde die Liegenschaft einer aufwendigen Sanierung unterzogen, die mit einem Dachausbau dreier Wohneinheiten gekrönt wurde. Heute besteht der Wohnkomplex aus insgesamt 33 Wohnungen und bietet eine Wohnfläche von 2.415,71 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen sind ausgestattet mit Gas-Zentralheizung, Elektroherden, Breitbandkabelnetz, sowie Garagen und Abstellplätzen im Hof. Weitere Highlights sind die rückseitig gelegenen Balkone und die zugehörige Gartenanlage.**





### Ulmenstraße 5 -9 in Zahlen:

- 16 Wohnungen mit 2 Wohnräumen, Küche, Bad und Balkon ø 58 m<sup>2</sup>
- 13 Wohnungen mit 3 Wohnräumen, Küche, Bad und Balkon ø 76 m<sup>2</sup>
- 4 Wohnungen mit 4 Wohnräumen, Küche, Bad und Balkon ø 123 m<sup>2</sup>





**Das Sanierungsprojekt Ulmenstraße 5 - 9 konnte nach der planmäßigen Bauzeit von zwei Jahren komplett fertiggestellt und abgeschlossen werden.**





**Im Resultat wurde durch die Sanierung der Ulmenstraße 5 - 9 nicht nur die Werterhaltung sichergestellt, sondern durch die Aufstockung und Schaffung zusätzlicher Wohnungen, sogar eine Wertsteigerung erreicht.**



## Justizbau engagiert sich in der DESWOS

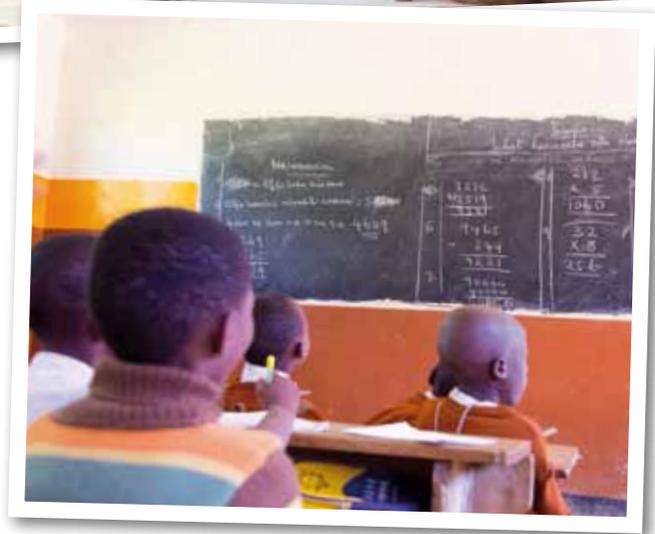
In den Entwicklungsländern ist die Schaffung von Wohn- und Lebensverhältnissen, die der Würde des Menschen entsprechen, eine der Grundvoraussetzungen für eine dauerhafte Entwicklung und Verständigung der Völker in Frieden und Freiheit. Die Größe dieser Aufgabe erfordert die Hilfe aller derjenigen, die sich der Verbesserung der Wohnverhältnisse der breiten Schichten widmen.

Diese allgemeine menschliche, kulturelle und politische Verpflichtung endet nicht an den Grenzen des eigenen Landes. Deshalb bittet die DESWOS (Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V) um Unterstützung ihrer Arbeit durch Mitgliedschaften und Spenden. Ziel ist und bleibt, durch planvolle Fördermaßnahmen und uneigennützig Hilfe zur Selbsthilfe für gesunde Wohn und Lebensverhältnisse in Entwicklungsländern zu sorgen.

Die Justizbau Genossenschaft ist dem Aufruf der DESWOS gefolgt. Durch unsere Mitgliedschaft möchten wir einen Betrag dazu leisten, Wohnungsnot und Armut in Entwicklungsländern zu bekämpfen.

Der Auftrag der DESWOS lautet:  
Hilfe zur Selbsthilfe beim Bau von Wohnraum für notleidende Familien und bei der Sicherung ihrer Existenzen.

Ausführliche Informationen zur DESWOS finden Sie im Internet unter [www.deswos.de](http://www.deswos.de)



**Auch der Bau von Schulen in Entwicklungsländern wird von der DESWOS vorangetrieben. Denn Bildung ist oft der einzige Ausweg aus der Armut.**

## Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2015

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist die Großsanierungsmaßnahme in der Ulmenstraße 5 - 9 in Frankfurt am Main-Westend mit der Ausführung der Restarbeiten 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 wird – nach dem Bezug der durch Aufstockung hergestellten drei Wohnungen in der Ulmenstraße – weiter mit Nachdruck verfolgt. Im Zuge der – durch aufgetretene Probleme mit dem Grundwasser verzögerten – 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 vier Aufsichtsratsitzungen und vier gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand statt. Ergänzend trat der Prüfungsausschuss zu Prüfungshandlungen und zur Vorbereitung von Beschlussfassungen zusammen. Der Rechtsausschuss war weiterhin mit den geplanten Satzungsänderungen befasst. Ferner tagte der Bauausschuss.

In dem Geschäftsjahr gehörten dem Vorstand Herr Bökenkamp - 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.

Herr Über ist auf eigenen Wunsch aus Altersgründen zum 31.12.2015 aus dem Vorstand ausgeschieden. Herr Vogel, langjähriges Mitglied des Aufsichtsrates, ist ab dem 01.01.2016 zum nebenamtlichen Vorstand bestellt worden. Dieser Wechsel macht die Nachwahl eines Aufsichtsratsmitglieds erforderlich.

Die Bilanz mit der Gewinn- und Verlustrechnung ist am 31. Mai 2016 im Prüfungsausschuss behandelt worden. Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Vorstandes

sind in der gemeinsamen Sitzung vom 06. Juni 2016 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 20. April 2016 (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 gegen Null gehende Zinsniveau eine sehr ordentliche Rendite dar.

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

Besonderer Dank und Anerkennung gilt dem als nebenamtlicher Vorstand ausgeschiedenen Herrn Über, der für den baulich-technischen Bereich zuständig war. Er hat im Zusammenwirken mit dem hauptamtlichen Vorstand, Herrn Bökenkamp, die Genossenschaft erfolgreich geführt und wichtige Weichen für die Zukunft gestellt. So ist in seiner Amtszeit das Verwaltungsgebäude in der Homburger Landstraße in Frankfurt am Main errichtet und bezogen worden, es sind umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Altbestand durchgeführt worden und es sind durch Aufstockungen neue Wohnungen entstanden. Herr Über hat sich während seiner über 11jährigen Tätigkeit in hervorragender Weise für die Genossenschaft verdient gemacht.

Frankfurt am Main, 06. Juni 2016



**Klaus Radke**

Vorsitzender des Aufsichtsrats

# Lagebericht zum Geschäftsjahr 2015

## I. Grundlagen der Justizbau Genossenschaft

Mehr Unternehmen, mehr Beschäftigte, mehr Einwohner – der Wirtschaftsstandort Frankfurt am Main wächst und wächst! Und mit ihm die Anforderungen an die Infrastruktur und die Wohnraumversorgung. Und wir, alle Beteiligte der Justizbau Genossenschaft, müssen uns auf diese Entwicklung einstellen, um als Unternehmen auf Dauer bestehen zu können. Dies kann nur dann gelingen, wenn auch für uns eine optimierte Zusammenarbeit von Politik, Wirtschaft und Bürger in der Region gelingt.

Unsere Grundsätze verlangen einen Spagat zwischen Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung (Verein) und der Wirtschaftlichkeit (Unternehmen). Hierbei ist die Grenze der sozialen Verantwortung und der Wirtschaftlichkeit (Gewinnorientierung) stets fließend. Im Vordergrund steht die persönliche Mitgliederförderung und nicht die absolute Kapitalmehrung. Aber auch Genossenschaften müssen wirtschaftlich handeln, um den Zweck der Mitgliederförderung zu gewährleisten. Wir versorgen unsere Mitglieder in den Städten Frankfurt am Main und Weiterstadt seit 1950 mit preiswertem und sicherem Wohnraum. Die Justizbau Genossenschaft – für mehr als 3.000 Menschen Ihr Zuhause!

Weiterhin bestimmt seit Jahrzehnten der sehr eng gefasste Satzungszweck das wirtschaftliche Handeln der Verwaltung für unsere Mitglieder. Die Mitgliederförderung soll und darf in den heutigen Zeiten nicht nur auf die Vermietung einer Wohnung beschränkt sein. Andere Genossenschaften stellen sich den Anforderungen der Dienstleistungen „rund ums Wohnen“ und bieten eine starke Mitgliederförderung. Daher ist eine Modernisierung unseres Satzungszweckes ein absolutes Muss, damit die Nachhaltigkeit und damit der Fortbestand als Traditions-genossenschaft mit dem originären Ziel des „lebenslangen“ Wohnens gewahrt bleibt.

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

Im Herbst 2015 expandiert die Weltproduktion weiterhin im mäßigen Tempo. Der wirtschaftliche Aufschwung setzt sich zwar in den USA und Großbritannien fort, aber im Euroraum hat die Erholung noch nicht so richtig Tritt gefasst. In einer Reihe von Schwellenländern verschlechtert sich die Wirtschaftslage im Jahr 2015 nochmals. Die Anzeichen für eine Verschärfung von Problemen in China häufen sich, die schwache chinesische Importnachfrage lässt den Welthandel sinken. Die russische Wirtschaft kämpft mit den Folgen der Wirtschaftssanktionen und befindet sich in einer tiefen Rezession.

Die Geldpolitik in den großen fortgeschrittenen Volkswirtschaften ist nach wie vor sehr expansiv ausgerichtet. Sie kombiniert historisch niedrige Leitzinsen mit einer massiven Ausweitung der Zentralbankgeldmengen durch großangelegte Wertpapierankaufprogramme, gezielten Eingrif-

Art	Stand 01.01	Zugang	Abgang	Stand 31.12.
Gebäude	140			140
Wohnungen	1.440	3		1.443
Garagen / überdachte Stellplätze	156			156
Tiefgarageneinstellplätze	185			185
Kfz-Abstellplätze	470			470
Hubstellplätze	16			16
Sonstige Mieteinheiten	12		2	10
Wohnfläche in qm	102.410,55	507,76		102.918,31
Sonstige Mietfläche in qm	1.709,81		11,90	1.697,91
Nutzfläche in qm	104.120,36	507,76	11,90	104.616,22

fen in einzelne Segmente des Finanzmarktes zur Reduktion von Risikoprämien sowie der Kommunikationspolitik, um für längere Zeit die Zinsen niedrig zu halten. Aber auch hier gibt es unterschiedliche Entwicklungen in einzelnen Volkswirtschaften.

Die Erholung im Euroraum beginnt sich zu festigen. Im Umfeld gesunkener Energiekosten, niedriger Zinsen und eines relativ schwachen Euros hat die Produktion im Euroraum in der ersten Jahreshälfte 2015 recht deutlich expandiert. Nach der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose stieg in 2015 das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,5 %.

Ebenfalls setzte sich zuletzt der Rückgang der Arbeitslosigkeit im Euroraum fort. Die Arbeitslosenquote sank von 11,6 % (2014) auf 11,0 % (2015). Für 2016 wird ein weiterer Rückgang auf 10,5 % erwartet.

Die Verbraucherpreise im Euroraum stagnieren. Sie stiegen im Gegensatz zu 2014 (+0,4 %) in 2015 um 0,1 %. In 2016 wird mit einer Steigerung von 1,0 % gerechnet.

Die Zahlen verdeutlichen, dass große Risiken für alle am Markt Beteiligten bestehen und das notwendige Vertrauen der Konsumenten im Euroraum durch die Politik noch nicht hergestellt werden konnte. Somit ist eine vernünftige Wirtschafts- und Finanzpolitik heute gefordert.

Die Konjunktur in Deutschland ist weiterhin aufwärts gerichtet. Das preisbereinigte BIP war nach dem Statistischen Bundesamt im Jahresdurchschnitt 2015 um 1,7 % höher als im Vorjahr. Eine robuste Binnenkonjunktur hat dabei die schwächere Exportdynamik kompensiert. Angesichts der gewünschten externen Impulse dürfte die deutsche Konjunktur aufgrund der

starken Binnennachfrage 2016 nun etwas mehr Fahrt aufnehmen. Die Zuwachsrate des BIP könnte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,8 % liegen.

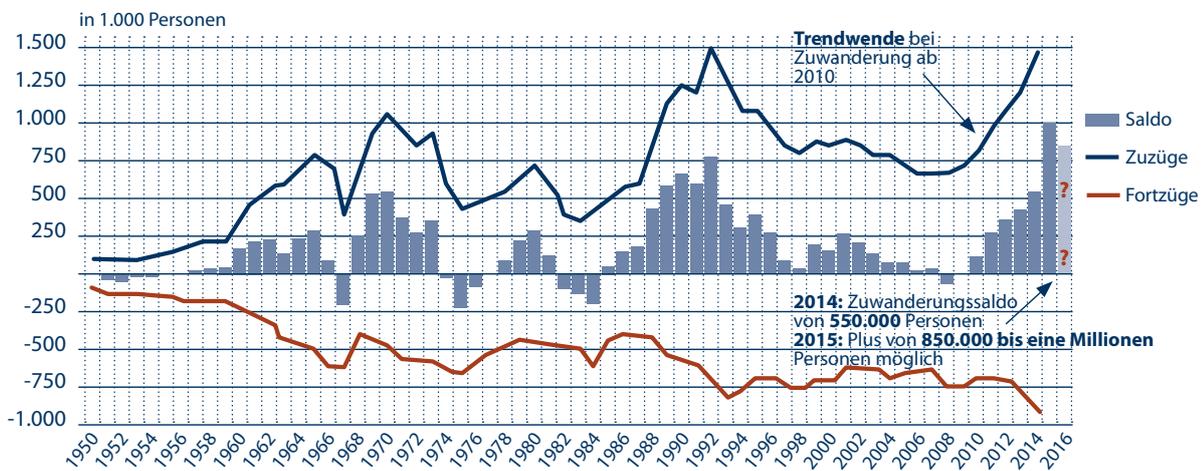
Der inländische Konsum war 2015 auf der Verwendungsseite des BIP nahezu alleiniger Wachstumsmotor. Die privaten Konsumausgaben waren preisbedingt um 1,9 %, die Konsumausgaben des Staates sogar um 2,8 % höher als im Jahr zuvor. Insgesamt bedeutete dies einen Anstieg von 2,1 %.

Auch die Investitionen legten zu. Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 3,6 % mehr in Ausrüstungen (Maschinen, Geräte und Fahrzeuge) als ein Jahr zuvor. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls einen geringen Anstieg von +0,2 %.

Für 2016 wird der private Verbrauch weiter deutlich zulegen (+0,9 %). Zusätzliche Impulse dürften aus dem Staatskonsum resultieren (+0,4 %). Auch die Ausrüstungsinvestitionen und die Bauinvestitionen werden in 2016 mit einem mäßigen Zuwachs von je +0,2 % im Jahresmittel ihren Beitrag zum BIP leisten.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2015 erstmals von mehr als 43 Millionen Erwerbstätigen mit dem Arbeitsort in Deutschland erbracht (+0,8 % gegenüber dem Vorjahresmonat). Eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte gleichen negative demografische Effekte am Arbeitsmarkt weiterhin aus.

### Wanderung aus dem Ausland nach Deutschland Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1950 – 2015



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik, bis 1990 nur früheres Bundesgebiet, 2015/2016 eigene Schätzung

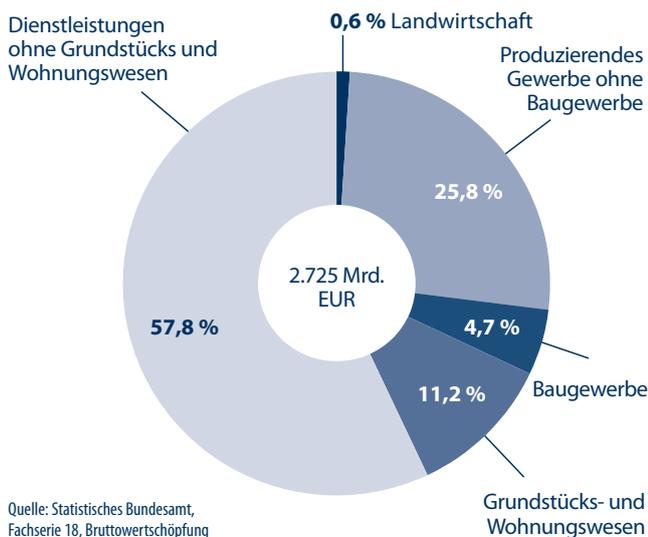
Die Arbeitslosenquote im Dezember 2015 verringerte sich gegenüber dem Vorjahresmonat (6,4 %) auf 6,1 %. Für 2016 gehen die Prognosen von einer Arbeitslosenquote von 6,5 % aus, wobei die Zahl der Erwerbstätigen relativ konstant bleiben wird.

Aus der Sicht von Darlehensnehmern war das Jahr 2015 ein sehr gutes Jahr. Trotz der erheblichen Schwankungen innerhalb des Jahres hat sich das Zinsniveau wieder auf das Niveau von Anfang Januar 2015 bewegt. In allen Fristigkeitsbereichen gingen zwischen den jeweiligen Stichtagen die Effektivzinssätze zurück.

Insofern liegen unverändert ausgezeichnete Finanzierungsmöglichkeiten für deutsche Unternehmen vor. Problematisch für die Bankinstitute ist, dass Großunternehmen und größere Mittelständler ihren Finanzbedarf zunehmend über den Kapitalmarkt decken und die Banken als Kreditgeber weniger als früher in Anspruch nehmen. So entsteht ein Überangebot an KreditvergabeKapazitäten. Für 2016 bleibt es weiterhin bei einer langsamen und mühsamen, aber immerhin aufwärts gerichteten Erholung des Kreditkapitalmarktes. Mehr als eine Stabilisierung ist realistisch gesehen wohl nicht zu erwarten.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 11,2 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs in 2015 um 1,3 %. Sie konnte damit sogar etwas stärker zulegen als im Vorjahr.

**Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft**  
Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2015, nominal



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen; Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern abzüglich Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt

Hierbei sanken die Investitionen in Nichtwohngebäude um 1,9 %, während der Wohnungsbau zulegte und rund 178,8 Milliarden Euro in 2015 in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände investierte. Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind aber auch die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Konsequenz ist, dass immer mehr „Rendite-Investoren“ ihr Augenmerk auf die Immobilienwirtschaft richten. Sie kaufen und errichten Wohngebäude oft überteuert und rufen damit verbunden teilweise horrenden Mieten auf. Die frei handelbaren Immobilienaktien profitieren

weiterhin von diesem Trend, sodass die Aktien in 2015 weiter an Stabilität gewannen. Dies ist für 2016 ebenfalls zu erwarten.

Im Jahr 2015 dürften Genehmigungen für rund 303.000 neue Wohnungen auf dem Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 6,3 % gegenüber dem Vorjahr (+4,6 %). Hierbei wuchs, wie in den Vorjahren, der Mietwohnungsbau am schnellsten (+15,7 %). Im Jahr 2016 wird sich der Wohnungsbau weiter beleben, sodass die Zahl der neu genehmigten Wohnungen mit rund 330.000 Wohnungen deutlich steigt.

Die Zahl der Fertigstellungen läuft den Baugenehmigungen seit einigen Jahren auf deutlich niedrigerem Niveau hinterher. Bauen wird immer teurer und komplizierter. Um nahezu 40 % sind die Kosten rund um den Neubau von Mehrfamilienhäusern seit dem Jahr 2000 gestiegen. Neben den reinen Baupreisen, die lediglich einen Anstieg wie bei den Lebenshaltungskosten aufweisen, ist die zusätzliche Kostensteigerung „staatlich gemacht“. Bund, Länder und Kommunen haben den Wohnungsbau in den vergangenen Jahren durch Gesetze, Verordnungen, Auflagen, Steuern und Materialanforderungen enorm verteuert. Hierbei sind vier zentrale Kostentreiber nach einer Studie des Verbändebündnisses Wohnungsbau identifiziert worden:

- Bauwerks- und Planungskosten: Energie-Effizienz, Barrierefreiheit, Brand- und Schallschutz, neue Vorgaben im Ordnungsrecht, et cetera,
- Steuerliche und baurechtliche Vorgaben,
- Bauland-Kosten und

- Auflagen der Kommunen:  
vorgeschriebene Dachbegrünung, Einsatz von regenerativen Energien, Stellplatzordnung, Quartierssatzungen, et cetera.

Der Staat muss endlich entsprechend seinem Auftrag im Rahmen der sozialen Marktwirtschaft ordnend eingreifen und damit aufhören, den Wohnungsbau durch immer neue Vorgaben zu ersticken. Der Regulierungs-Dschungel muss beendet werden. Wer heute ein Mehrfamilienhaus baut, muss mehr als 100.000 Seiten an Normen und Verordnungen kennen und beachten. Ein Alptraum für alle am Bau Beteiligten!

In Deutschland müssten in den kommenden fünf Jahren allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Ein Grund dafür sind die rasant wachsenden Flüchtlingszahlen, ebenso aber der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU. Insgesamt befindet sich der Wohnungsmarkt im Spannungsfeld zwischen wachsenden und schrumpfenden Regionen. Im Jahr 2030 werden nur knapp 39 % aller Kreise noch wachsende Haushaltszahlen ausweisen.

Wohnraum für die breite Masse der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, ist eine Gemeinschaftsaufgabe von Politik und Wirtschaft. Zurzeit wird der Mietwohnungsmarkt auf Kosten der Vermieter und Mieter zum Spielball der Politik. Während Vermieter mit einer Rendite von teils weniger als 4 % arbeiten, wirken Steuererhöhungen und zunehmende Regulierungen konträr einer bezahlbaren nachhaltigen Wohnungspolitik. Insgesamt betrachtet führt das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit vor allem eines vor Augen: Es braucht ein konzertiertes Handeln aller Akteure und eine

gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

Der Anstieg der Nettokaltmieten im Wohnungsbestand aller Unternehmen des Gesamtverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) lag 2014 ausweislich der GdW-Jahresstatistik erneut bei moderaten 1,5 %. Deutlich stärker stiegen die Neu- und Wiedervermietungs-mieten, die sich wie im Vorjahr um 3,5 % erhöhten. Regional verlief die Mietentwicklung allerdings sehr unterschiedlich. 50 Kreise und kreisfreie Städte wiesen stagnierende und rückläufige Angebotsmieten auf, während dagegen in wachsenden Großstädten die Mieten stiegen. Die Mieten bei den GdW-Unternehmen liegen im Schnitt bei 5,27 Euro pro qm Wohnfläche netto kalt.

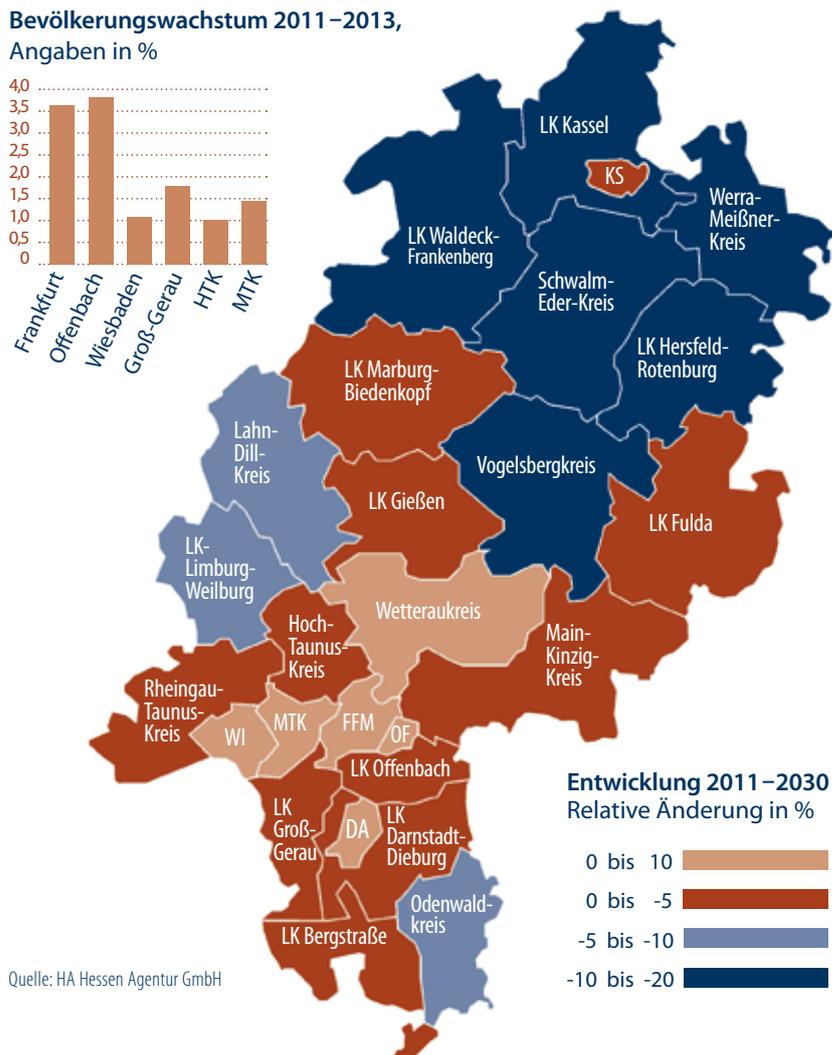
Neben der Kaltmiete sind es vor allem die Betriebskosten, die den Mietern, wie auch den Vermietern Sorge bereiten. Das Schreckgespenst „zweite Miete“ ist realistisch. Schon heute ist bekannt, dass die Ökostrom-Umlage steigen wird und es durch neue Verordnungen (Trinkwasser) nebst neuesten Auflagen (Brandschutz) zu Erhöhungen kommen wird. Schon heute leiden Mieter und Vermieter an den erheblichen finanziellen Belastungen durch hohe Nebenkosten. Nach Berechnungen des Deutschen Mieterbundes zahlen die 21 Millionen Mieterhaushalte im Schnitt monatlich 2,20 Euro pro qm Wohnfläche für die reinen Verbrauchskosten. Hinzu kommen noch weitere Nebenkosten, wie für Abfall, Versicherungen, Steuern, et cetera. Insgesamt entfällt der Löwenanteil des Einkommens der Mieter auf das Wohnen. In Deutschland unterscheiden sich die Mietpreise erheblich. Vor allem Großstädter müssen tief in die Tasche greifen, wobei die Belastungen

für Mieter in Städten im süddeutschen Raum besonders hoch sind.

Rang	Stadt	Wohnkostenanteil an der Kaufkraft je Haushalt (2014) in %	Miete (2014) In EUR/qm	Kaufpreis (2014) In EUR/qm
1	Freiburg im Breisgau	29,3	9,92	3.037
2	München	27,1	12,98	4.316
3	Regensburg	23,2	8,36	2.743
4	Heidelberg	23,1	9,54	2.517
5	Würzburg	22,5	8,11	2.216
6	Frankfurt am Main	22,5	10,43	2.797
7	Hamburg	21,9	9,28	2.810
8	Trier	21,9	7,58	1.883
9	Stuttgart	21,5	10,04	2.787
10	Berlin	21,4	7,73	2.058

Die Rhein-Main-Region boomt – immer mehr Menschen zieht es an den Main.

Bevölkerungswachstum 2011–2013, Angaben in %



Nach einer Analyse des Regionalverbands fehlen in unserer Metropolregion bis zum Jahr 2030 insgesamt mindestens 184.000 Wohnungen. Hierbei werden vor allem auch Wohnungen im mittleren Segment benötigt. Insofern muss günstiger Neubau durch investitionsfreundliche Rahmenbedingungen möglich gemacht werden.

Insgesamt ist für unsere Genossenschaft die Angebots- und Nachfragesituation im abgelaufenen Wirtschaftsjahr weiterhin ausgewogen gewesen. Die Entwicklung der Mietpreise in freifinanzierten Wohnungen war bei der Neuvermietung positiv. Der Wohnungsmarkt innerhalb Frankfurt am Main ist je nach Lage der Wohnung innerhalb eines Stadtteiles sehr unterschiedlich zu beurteilen. Auch die Ausstattung beziehungsweise der Standard spielen zunehmend bei der Vermietung eine wesentliche Rolle.

Auch an unserem zweiten Standort in Weiterstadt hat sich die Vermietungssituation verbessert. Durch das Belegungsrecht des Regierungspräsidiums Darmstadt und bei dessen Verzicht durch eigene Akquiseanstrengungen war die Vermietung stets sichergestellt. Bedingt durch das Umfeld mit den wirtschaftlichen Gegebenheiten wird dieses künftig so bleiben.

Unsere Genossenschaft hat wirtschaftlich erfolgreich im Rahmen des Genossenschaftsgedankens gearbeitet. Die Wettbewerbsfähigkeit war in 2015 trotz des engen Satzungszwecks sichergestellt. Die Unternehmensausrichtung muss künftig an die Bedürfnisse „rund ums Wohnen“ für die Mitglieder und gemäß unserem Generationsauftrag angepasst werden. Nur so können wir weiterhin kontinuierlich und vor allem gesund wachsen. Und Wachstum bedeutet Nachhaltigkeit für den Bestand und alle Beteiligten der Justizbau Genossenschaft.

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

Der Zweck der Mitgliederförderung ist nur dann sichergestellt, wenn die Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft gewährleistet ist und vor allem bleibt. Wir haben wirtschaftlich und auch gewinnorientiert zu agieren. Ein möglicher Gewinn dient hierbei der bestmöglichen Erfüllung des Förderauftrages. Er ist Mittel zum Zweck. Bei Wohnungsgenossenschaften besteht die Mitgliederförderung überwiegend darin, den Mitgliedern eine günstige und sozial verträgliche Wohnungsversorgung zu sichern. Bei uns ist dieses ausschließlich gegeben. Wir haben uns im abgelaufenen Geschäftsjahr tagtäglich der Wirtschaftlichkeit und der sozialen Verantwortung gestellt.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden drei Neubauwohnungen als Dachausbau in unserer Liegenschaft in der Ulmenstraße 7 und 9 in Frankfurt am Main fertiggestellt und bezogen. Weitere Planungen für einen Neubau von 24 Wohnungen in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim, Leuchte wurden vorangetrieben. Das Baugenehmigungsverfahren wurde Ende 2015 eingereicht, die behördliche Genehmigung steht derzeit aber noch aus. Im Neubaugebiet Leuchte ist derzeit die Anhörung im Umlegungsverfahren von dem zuständigen Amt eingeleitet worden, sodass nach heutigem Kenntnisstand unter „normalen“ Gegebenheiten in 2018 / 2019 mit der Bebaubarkeit zu rechnen ist.

Im Berichtsjahr wurde die Sanierungsmaßnahme in der Ulmenstraße 5 bis 9 in Frankfurt am Main fertiggestellt. Die Maßnahme konnte vor allem dadurch gelingen, dass das Zusammenwirken unserer Mieter, der Geschäftspartner und der Verwaltung vorbildlich gelang. Insofern danken wir allen Beteiligten, vor allem dem mittlerweile



Herr Uber (rechts) mit Architekt Busch

altersbedingt ausgeschiedenen nebenamtlichen Vorstand, Herrn Gerald Uber. Weitere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf Basis des 5-Jahres-Plans wurden in den Gremien erörtert und befinden sich derzeit in Vorbereitung. In der Priorität sind hierbei die Maßnahmen Leuchte 55 bis 63 und Wilhelmshöherstraße 47 bis 55, jeweils in Frankfurt am Main.

Weitere Tätigkeitsschwerpunkte der Genossenschaft lagen in der Instandsetzung und -haltung unserer Gebäude. So konnten wir unsere Wohnungsbestände laufend auf einem aktuellen und zukunftsfähigen Stand halten, sowie ökonomisch bewirtschaften. Auch wurden die Anforderungen des Gesetzgebers, der Öffentlichkeit, der Politik und der Mitglieder erfüllt. Unsere Selbstverwaltung im Tagesgeschäft gewährleistet Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit.

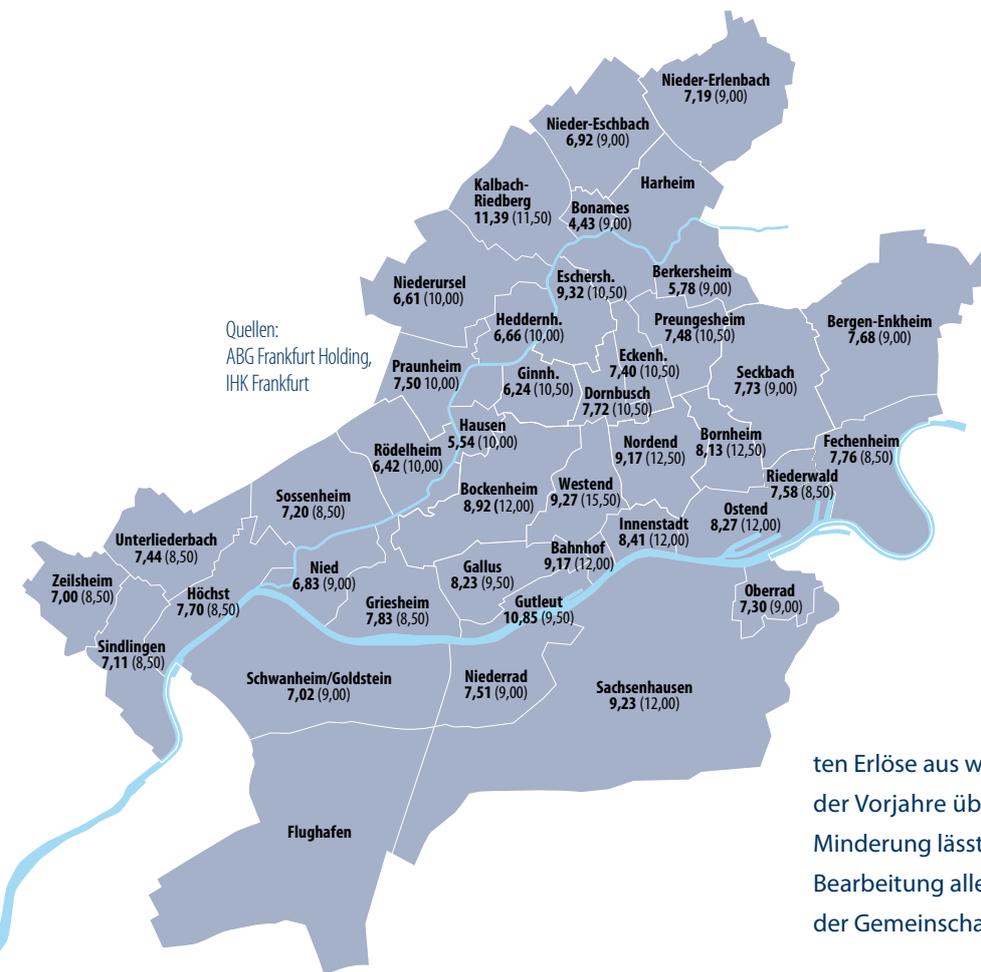
Wie in den Vorjahren auch, wurde die Gremienarbeit in 2015 vertrauensvoll fortgesetzt. Hierbei war die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand durch einen ständigen Austausch geprägt. Wichtige Themen wurden erörtert und notwendige Beschlüsse gefasst. In objektiver und sachlicher Art und Weise werden die Gremien dies fortführen.

Die Bilanzsumme im Geschäftsjahr beläuft sich auf 69.437.980,62 Euro. Das Gesamtvermögen hat sich um 0,2 % erhöht. Die Erhöhung geht einher mit der Bautätigkeit, die die notwendigen Abschreibungen des Anlagevermögens um 109,9 T€ überstieg, und auch der geringfügigen Erhöhung des Umlaufvermögens um 0,7 T€.

Der Bilanzgewinn beträgt:

	Euro
<i>Jahresüberschuss 2015</i>	231.110,50
<i>Einstellung in die gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage</i>	25.000,00
<b>Bilanzgewinn 2015</b>	<b>206.110,50</b>

Die Umsatzerlöse der Genossenschaft werden durch die Vermietung und Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes generiert. Aus dieser Bewirtschaftung wurden 10,054 Millionen Euro Erlöst. Die Kaltmiete hierbei betrug 7,868 Millionen Euro. Durch diese Erlöse wurde eine durchschnittliche Miete von 6,37 Euro (im Vorjahr 6,13 Euro) pro qm Wohnfläche und Monat erhoben. Der Zuwachs der Erlöse ist auf unternehmerische und gesetzlich erforderliche Anpassungen der Miete vor allem bei Neuvermietungen zurückzuführen. Die Mietpreise des führenden hiesigen Wohnungsanbieters (Stichtag 31.12.2015) und auch die durchschnittlichen Mietpreise aller Wohnungen gemäß dem IHK Wohnungsmarktbericht 2015 / 2016 (Stichtag 31.12.2014) lagen im Vergleich wesentlich höher.



ten Erlöse aus wertberechtigten Mietforderungen der Vorjahre über 17,3 T€ erzielt werden. Die Minderung lässt das konsequente Handeln in der Bearbeitung aller Einzelfälle und damit im Sinne der Gemeinschaft erkennen.

Hieraus ist erkennbar, dass unser genossenschaftlicher Auftrag erfüllt wurde und die preiswerte Wohnraumversorgung für alle Mitglieder stets gewährleistet bleibt, auch wenn durchaus weitere Ausschöpfungsmöglichkeiten bei der Kaltmiete vorhanden sind.

Die Altersstruktur des Häuserbestandes und auch der fehlende adäquate Neubau erhöhen den Bedarf an weiteren Sanierungsmaßnahmen und auch eines ausgewogenen Instandhaltungsportfolios. Um den „echten Bedarf“ der nächsten Jahre auch monetär „fassen“ zu können wird der Gesamtbestand derzeit dahingehend analysiert. Auf Basis der Ergebnisse, die frühestens im Herbst 2016 vorliegen, werden weitere Planungen erfolgen.

Seit Jahren stellt die hohe Fluktuation eine besondere Herausforderung dar. Der erhöhte Bedarf an Wiederherstellungsaufwand für ältere Wohnungen, um die Vermietungswürdig- und -fähigkeit zu erhalten, prägt seit Jahrzehnten das Tagesgeschäft. Künftig wird diese Thematik weiterhin eine gewichtige Rolle in unserer Genossenschaft spielen. Leerstände von Wohnungen in 2015 waren nur im Sanierungsbereich in der Bauphase gegeben.

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. Hierbei ist das maßgebliche Handeln durch den genossenschaftlichen Gedanken und den engen Satzungszweck bestimmt. Wir danken unseren Mitgliedern, Geschäftspartnern, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die in 2015 erbrachten Leistungen und das uns entgegengebrachte Vertrauen. Weiterhin hoffen wir auf eine künftige erfolgreiche und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Mehr denn je gilt:

Das kaufmännische Vorsichtsgebot wurde stringent bei der Bewertung der Forderungen zu Grunde gelegt. Die Erlösschmälerung aus den Sollmieten von 180,6 T€, die Forderungsausfälle von 20,0 T€ und die Kosten für Miet- und Räumungsklagen von 8,7 T€ betragen zusammen 2,66 % (im Vorjahr 2,96 %) der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Demgegenüber konn-

Justizbau Genossenschaft – Ihr Zuhause!

#### IV. Wirtschaftliche Lage der Justizbau Genossenschaft

##### 1) Die Vermögenslage

Die Bilanzstruktur hat sich wie folgt entwickelt:

	2015		2014		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Vermögensstruktur</b>						
Anlagevermögen	66.731,6	96,1	66.621,7	96,1	109,9	0,2
Umlaufvermögen	2.694,1	3,9	2.693,4	3,9	0,7	0,0
Rechnungsabgrenzungsposten	12,3	0,0	12,1	0,0	0,2	1,7
<b>Gesamtvermögen</b>	69.438,0	100,0	69.327,2	100,0	110,8	0,2
Fremdmittel	53.972,6		54.108,6		-136,0	-0,3
<b>Reinvermögen</b>	15.465,4		15.218,6		246,8	1,6
Reinvermögen am Jahresanfang	15.218,6		14.639,6			
Vermögenszunahme	246,8	1,6	579,0			

	2015		2014		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Kapitalstruktur</b>						
Geschäftsguthaben	3.640,1		3.557,7		82,4	2,3
Rücklagen	11.619,2		11.117,5		501,7	4,5
Bilanzgewinn	206,1		543,4		-337,3	-62,1
<b>Eigenkapital</b>	15.465,4	22,3	15.218,6	22,0	246,8	1,6
Rückstellungen	368,5	0,5	305,4	0,4	63,1	20,7
<b>Dauerverbindlichkeiten</b>	49.755,2	71,7	49.733,6	71,7	21,6	0,0
Andere Verbindlichkeiten	3.848,9	5,5	4.069,6	5,9	-220,7	-5,4
<b>Verbindlichkeiten</b>	53.604,1	77,2	53.803,2	77,6	-199,1	-0,4
<b>Gesamtkapital</b>	69.438,0	100,0	69.327,2	100,0	110,8	0,2

Das Gesamtvermögen hat sich um 110.768,06 Euro auf 69.438,0 T€ (im Vorjahr +2.254,8 T€) erhöht. Die Erhöhung resultiert aus der Aktivierungspolitik der Kosten bei Groß- und Wohnungsanierungen, den Anlaufkosten von geplantem Neubau und aus der geringfügigen Erhöhung des Umlaufvermögens um 0,7 T€.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder unserer Genossenschaft beträgt 3,48 Millionen Euro (im Vorjahr 3,40 Millionen Euro). Wie in den Vorjahren auch, wurden marginale Zugänge bei den Mitgliedern und deren Anteilszeichnungen verzeichnet.

	Anzahl Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2015	1.622	21.300
Zugänge 2015	122	1.720
Abgänge 2015	88	1.126
Stand 31.12.2015	1.656	21.894

Die unternehmerische Ausrichtung zur Stärkung des Eigenkapitals war in 2015 weiterhin erfolgreich. Die absolute Erhöhung betrug 246,8 T€. Im Jahresvergleich wurden folgende Eigenkapitalquoten erreicht:

2011	2012	2013	2014	2015
20,7 %	21,0 %	21,8 %	22,0 %	22,3 %

In 2015 konnte die Eigenkapitalrentabilität, wie seit Jahren immer wieder, ein positives Ergebnis erzielen. Die Nachhaltigkeit der Justizbau Genossenschaft ist gegeben.

#### Die Zinssätze betragen:



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

	2013	2014	2015
Eigenkapital je qm Wohnfläche	143,41 €	148,60 €	150,27 €
Geschäftsguthaben je qm Wohnfläche	32,74 €	33,22 €	33,79 €
Langfristiges Fremdkapital je qm Wohnfläche	470,08 €	485,63 €	483,44 €
Anlagendeckungsgrad	98,34%	97,49%	97,74%
Gesamtkapitalrentabilität	3,28%	2,81%	2,24%
Return on Investment	1,21%	0,88%	0,33%

Bedingt durch die sinnvolle Fortführung von geplanten weiteren Neubau- und Großsanierungsmaßnahmen entstehen künftig weitere stille Reserven. Auch andere abzuleitende Maßnahmen bei einer eventuellen Aufhebung des engen Satzungszwecks könnten Positives für die Mitglieder und damit verbunden für die Genossenschaft leisten, um die Vermögenslage zu stärken. 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 Mittelherkunft und -verwendung, abgeleitet aus den Zahlen der Bilanz 2015, ergibt sich wie folgt:

Aktiva	2015	2014	Veränderungen	
	T€	T€	Mittelverwendung T€	Mittelherkunft T€
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	11,6	13,2		1,6
<i>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte</i>				
- mit Wohnbauten	63.826,7	59.167,1	4.659,6	
- mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.304,3	2.467,0		162,7
- ohne Bauten	60,3	60,3		0,0
<i>Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>	171,2	135,6	35,6	
<i>Anlagen im Bau</i>	162,6	4.752,3		4.589,7
<i>Bauvorbereitungskosten</i>	194,9	26,1	168,8	
<i>Unfertige Leistungen</i>	2.451,3	2.340,3	111,0	
<i>Andere Vorräte</i>	3,2	3,2		0,0
<i>Forderungen aus Vermietung</i>	30,7	44,4		13,7
<i>Sonstige Vermögensgegenstände</i>	118,3	239,0		120,7
<i>Flüssige Mittel</i>	90,6	66,5	24,1	
<i>Andere Rechnungsabgrenzungsposten</i>	12,3	12,2	0,1	
<b>Bilanzsumme Aktiva:</b>	<b>69.438,0</b>	<b>69.327,2</b>	<b>4.999,2</b>	<b>4.888,4</b>

Passiva	2015	2014	Veränderungen	
	T€	T€	Mittelverwendung T€	Mittelherkunft T€
<i>Geschäftsguthaben</i>				
- der mit Ablauf des GJ ausges. Mitglieder	162,1	155,4		6,7
- der verbleibenden Mitglieder	3.478,0	3.401,6		76,4
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,0	0,6	0,6	
<i>Gesetzliche Rücklage</i>	1.405,0	1.380,0		25,0
<i>Bauerneuerungsrücklage</i>	5.197,6	4.720,9		476,7
<i>Andere Ergebnisrücklagen</i>	5.016,6	5.016,6	0,0	
<i>Jahresüberschuss</i>	231,1	608,4	377,3	
<i>Einstellung in Ergebnisrücklagen</i>	-25,0	-65,0		40,0
<i>Sonstige Rückstellungen</i>	368,5	305,4		63,1
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	48.488,7	48.449,0		39,7
<i>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</i>	1.266,5	1.284,6	18,1	
<i>Erhaltene Anzahlungen</i>	2.932,0	2.876,0		56,0
<i>Verbindlichkeiten aus Vermietung</i>	53,6	41,1		12,5
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	791,5	1.115,8	324,3	
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	71,8	36,8		35,0
<b>Bilanzsumme Passiva:</b>	<b>69.438,0</b>	<b>69.327,2</b>	<b>720,3</b>	<b>831,1</b>
<b>Summenabgleich:</b>			5.719,5	5.719,5

Unsere Genossenschaft kann nach den Berechnungen zum Cashflow Investitionen in Höhe von 1.822,9 T€ (Vorjahr 2.130,4 T€) selbst finanzieren. In dieser Höhe könnten liquide Mittel in den Bestand investiert werden, ohne dass Fremdkapital in Anspruch genommen werden müsste. Insgesamt bedeutet dieses aber auch, dass zum Beispiel eine Großmodernisierungsmaßnahme mit einem Plankostenvolumen in Höhe von rund 4,6 Millionen Euro mit einem Eigenanteil von 40,0 % durchgeführt werden könnte.

In 2015 bestanden Kontokorrentkreditlinien in Höhe von 1.175,0 T€. Dieser Überziehungskredit der laufenden Girokonten wurde in geringfügiger Höhe an 76 Tagen in Anspruch genommen. Die Liquidität war ganzjährig jederzeit gegeben.

Im Jahr 2015 wurde ein Darlehen prolongiert, welches aus der Zinsbindung fiel. Die Justizbau Genossenschaft konnte aufgrund des guten Kapitalmarktes einen positiven Abschluss tätigen, welcher weitere künftige Annuitätsreserven schafft.

Aus dem Jahresüberschuss 2015 weist die Ableitung des geldrechnungsmäßigen Ergebnisses eine Mehreinnahme von 548,5 T€ (Vorjahr 983,5 T€) aus.

	2014 T€	2015 T€
<i>Wirtschaftlicher Überschuss</i>	610,5	191,2
<i>Abschreibungen (insgesamt) / Geldbeschaffungskosten</i>	1.524,4	1.634,8
<i>Planmäßige Tilgungen von Darlehen</i>	-1.151,4	-1.277,6
<i>Mehreinnahme</i>	983,5	548,5

Die Minderung gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 435,0 T€ ist auf den reduzierten wirtschaftlichen Überschuss durch unter anderem erhöhte Instandhaltungsausgaben, Erhöhung der Abschreibungen und höhere Tilgungsleistungen der Darlehen zurückzuführen.

Künftige Investitionstätigkeiten, die derzeit allesamt aus dem engen Satzungszweck abzuleiten sind, werden grundsätzlich aus dem Wirtschafts- und Finanzplan eines jeden Geschäftsjahres refinanziert. Ausnahmen sind weiterhin aktivierungsfähige Aufwendungen, wobei diese satzungskonform fremdfinanziert werden. Dies ist insgesamt dem Wirtschaftlichkeitsgebot geschuldet. Somit sind die Wirtschaftlichkeit und vor allem die geordnete Finanzlage stets gewährleistet.

### 3) Die Ertragslage

Die Justizbau Genossenschaft hat einen sehr engen Satzungszweck. Nach § 2 unserer Satzung partizipieren wir nur bedingt am Immobilienmarkt, da wir nur die eigenen Wohnbauten bewirtschaften. Daher kann der gesamte Verwaltungsaufwand seit Jahrzehnten nur auf drei Leistungsbereiche verrechnet werden. Diese Verrechnung ist stets ein gewaltiger Kraftakt in unseren Bestrebungen zur Sicherung der Nachhaltigkeit für Generationen unserer Mitglieder. Ohne zusätzliche Erlöse ist absehbar, dass wir künftig an wirtschaftliche Grenzen stoßen, die das preiswerte Wohnen gefährden könnte.

Im Jahr 2015 konnte das wirtschaftliche Ergebnis wieder einen Jahresüberschuss ausweisen. Er beträgt 231.110,50 Euro und setzt sich wie folgt zusammen:

	2015 T€	2014 T€	2013 T€	2012 T€
<i>Hausbewirtschaftung</i>	264,8	670,9	864,3	698,8
<i>Kapitaldisposition</i>	12,7	18,3	9,6	18,1
<i>Mitgliederbetreuung</i>	-86,3	-78,6	-77,5	-72,1
<i>Ordentliche Rechnung</i>	191,2	610,6	796,4	644,8
<i>Außerordentliche Rechnung</i>	39,9	-2,2	17,1	66,5
<i>Jahresüberschuss</i>	231,1	608,4	813,5	711,3

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

### a) Hausbewirtschaftung

Im Geschäftsjahr wurden 10,244 Millionen Euro (im Vorjahr 9,764 Millionen Euro) an Erlösen aus der Hausbewirtschaftung erzielt. Sie beinhalten die Vermietungserträge (Sollmieten, abgerechnete Umlagen), die Bestandsveränderungen für Umlagen und zurechenbare sonstige betriebliche Erträge. Die Steigerung ist vor allem die Auswirkung aus den stetigen Mietanpassungen (+4,45 %) und den zurechenbaren sonstigen betrieblichen Erträgen (+62,37 %). Der Ertrag je qm Wohnfläche verbesserte sich auf 99,54 Euro (im Vorjahr 95,35 Euro).

Der eigene bewirtschaftete Bestand umfasst 1.225 Wohnungen, davon 81 mit öffentlicher Belegbindung, in Frankfurt am Main und 218 öffentlich geförderte Wohnungen in Weiterstadt. Im abgeschlossenen Geschäftsjahr fanden 103 Wohnungswechsel (im Vorjahr 111) und 59 Mieterwechsel (im Vorjahr 55) bei Garagen, Stellplätzen oder ähnlichem statt. Hiervon waren 18 Wohnungswechsel mit öffentlicher Belegungsbindung (im Vorjahr 23). Die Fluktuationsrate beträgt 7,1 % (im Vorjahr 7,7 %). Sie bleibt weiterhin hoch und bewirkt daraus abzuleitende Folgekosten für die Verwaltung im Rahmen von notwendigen Akquise- und Instandhaltungskosten.

Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung betragen 9,98 Millionen Euro (im Vorjahr 9,09 Millionen Euro). Die Steigerung von 9,7 % war insbesondere durch höhere Aufwendungen

bei der Instandhaltung und den Betriebskosten sowie bei den Abschreibungen bedingt. Je qm Wohnfläche betrug der Aufwand 96,96 Euro (im Vorjahr 88,79 Euro).

Im Berichtsjahr wurden für die Instandhaltungen inklusive der Verrechnung der eigenen technischen Leistungen 2,77 Millionen Euro (im Vorjahr 2,33 Millionen Euro) aufgewandt. Somit sind für die Instandhaltung 26,52 Euro (im Vorjahr 22,39 Euro) je qm Nutzfläche verbraucht worden. Für jede Bestandswohnung verausgabte die Genossenschaft in 2015 für die Instandhaltung zuzüglich des aktivisch begleitenden Aufwands bei Großsanierungsmaßnahmen durchschnittlich 2.162,10 Euro. Demgegenüber standen Erlöse aus der Miete in Höhe von 958,81 Euro. Eine Kompensation erfolgt ausschließlich durch die sonstigen Kosten- beziehungsweise sonstige Erlösstruktur vor allem durch Annuitätsgewinne.

	2015	2014	2013	2012
<b>Instandhaltungs-</b> <b>ausgaben für</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
<i>wertverbessernde Instandhaltung</i>	1.280,2	901,2	504,8	492,3
<i>nicht geplante Instandhaltung</i>	886,5	786,1	786,3	856,8
<i>geplante Instandhaltung</i>	607,6	643,5	913,0	886,7
<b>Instandhaltung insgesamt</b>	<b>2.774,3</b>	<b>2.330,8</b>	<b>2.204,1</b>	<b>2.335,8</b>
<i>nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung</i>	367,2	395,9	220,9	957,9

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. Eine relative Sicherheit bietet weiterhin auch die Bauerneuerungsrücklage, die durch den jeweiligen Gewinnverwendungsbeschluss

in der Mitgliederversammlung stetig Jahr für Jahr steigt.

Im Jahr 2015 liegen die Verwaltungskosten für die Hausbewirtschaftung über den in der Miete gemäß den Vorschriften der II. Berechnungsverordnung kalkulierbaren Beträgen. Sie betragen 1,255 Millionen Euro (im Vorjahr 1,141 Millionen Euro). Die Erhöhung der Kosten ist auf die betrieblich notwendigen Verrechnungen auf direkt zurechenbare Aufwendungen und dem gestiegenen Verwaltungsaufwand zurückzuführen. Der Verwaltungsaufwand je qm Wohnfläche betrug 12,20 Euro (im Vorjahr 11,14 Euro).

Das wirtschaftliche Ergebnis der Hausbewirtschaftung für 2015 schließt mit einem Überschuss von 264,8 T€ (im Vorjahr 670,9 T€) ab. Dieser konnte durch moderate Erlössteigerungen verbunden mit einem stets optimierten Kostenmanagement erreicht werden.

## **b) Mitgliedswesen**

Das Mitgliedswesen war geprägt durch das Streben nach einer stetig besseren Mitgliederbetreuung. Diese Art der Dienstleistung entspricht dem Förderungszweck unserer Genossenschaft. Die Nähe zu unseren Mitgliedern ist uns wichtig. Hierbei beachten wir den demografischen Wandel als auch die speziellen Herausforderungen einer urbanen Gesellschaft. Mit einer Reihe an Service- und Dienstleistungen fördern wir die Gemeinschaft und bieten unseren Mitgliedern Hilfestellung. Unser Handeln orientiert sich an den Bedürfnissen und Wünschen unserer Mitglieder in allen Lebensphasen.



Frau Bonnkirch informiert über Wohnen im Alter



Frau Werner erörtert mietrechtliche Belange

Die Mitgliederbewegung blieb relativ konstant (+2,1 %). Dem Abgang von 88 Mitgliedern mit 1.126 Anteilen, davon unter anderem durch Kündigungen von 60 Mitgliedern mit 815 Anteilen und durch Tod von 19 Mitgliedern mit 199 Anteilen, stand ein Zugang von 122 Mitgliedern mit 1.720 Anteilen gegenüber. Per Stichtag 31.12.2015 gehören nunmehr 1.656 Mitglieder mit 21.894 Anteilen unserer Genossenschaft an. Somit halten die verbleibenden Mitglieder durchschnittlich 13,22 Anteile (im Vorjahr 13,13 Anteile) beziehungsweise 2.100,23 Euro je Mitglied (im Vorjahr 2.097,17 Euro).

Die verrechneten Verwaltungsausgaben überstiegen in 2015 die Einnahmen aus Eintrittsgeldern und sonstigen verrechneten Erlösen. Als Fehlbetrag aus dem Mitgliedswesen wurden aus der internen Verrechnung 86,3 T€ (im Vorjahr 78,6 T€) ausgewiesen. Die „Wohlwertaktivierung“ (Dienstleistung ohne Umsatzerlöse) ist und bleibt unseren Mitgliedern geschuldet und ist im Interesse unseres Auftrages aus dem engen Satzungszweck unumgänglich.

### c) Finanzergebnis

In 2015 waren bei der Kapitaldisposition weiterhin positive Auswirkungen gegeben. Diese wurden bedingt durch den derzeit stagnierenden beziehungsweise negativen Zinsmarkt für Guthaben geschmälert. Wir waren auch 2015 weiterhin in der Lage, temporär Festgelder anzulegen. Gegenüber den hierfür erwirtschafteten Zinserträgen sind Zinsaufwendungen aus dem Kontokorrentbereich nur geringfügig angefallen.

Im Geschäftsjahr schließt das Finanzergebnis daher nur mit einem Überschuss in Höhe von 12,7 T€ (im Vorjahr 18,3 T€) ab.

### 4) Gesamtbetrachtung

Unsere Satzung gibt uns den rechtlichen Rahmen. Sie definiert die wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse. Wir haben den engen Zweck, vorrangig eine gute und sichere Wohnversorgung unserer Mitglieder sicherzustellen. Dabei wird einzig das Geschäftsfeld Vermietung von eigenen Wohnungen mit all seinen Facetten bedient. Wir schaffen, erhalten und verwalten unsere Mietwohnungen und die damit verbundenen wohnungsbezogenen Infrastruktureinrichtungen. Wir gewährleisten ein sicheres, gutes und preiswertes Wohnen für unsere Mitglieder.

Vorrangig sind die Anstrengungen der Verwaltung, im Gesamten für Nachhaltigkeit Sorge zu tragen. Die Bausubstanz unserer Gebäude und Wohnungen wurde vermietungsfähig und -würdig gehalten. Die Wertbeständigkeit ist gegeben. Das ureigene Geschäft ist gesichert.

Der Neubau von drei Wohnungen wurde im Geschäftsjahr fertiggestellt. Hierbei ist das Dach

der Wohnhäuser Ulmenstraße 7 und 9 in Frankfurt am Main ausgebaut worden. Die Vermietung der Wohnungen wurde vollzogen.

Weiterer Neubau wurde in 2015 geplant. Wir beabsichtigen 24 Wohnungen in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim, Leuchte zu bauen. Zurzeit läuft das Baugenehmigungsverfahren.

Die Großsanierungsmaßnahme Ulmenstraße 5 bis 9 in Frankfurt am Main ist fertiggestellt. Die Endabrechnungen werden derzeit bearbeitet. Die Maßnahme fand sowohl bei unseren Mietern als auch bei externen Dritten Anklang.

Weitere Großmodernisierungen sind in Vorbereitung. Es sollen Häuser in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim und / Seckbach vorrangig saniert werden. Die Maßnahmen werden in 2016 in den Gremien erörtert und auch die notwendige Informationstransparenz soll mit der zustimmenden Beschlusslage der Gremien zeitnah erfolgen.



Wilhelmshöher Straße, Straßenfront

Leuchte 57 – 63

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.

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist geordnet und entspricht den gesetzlichen Erfordernissen. Nachstehende Kennzahlen dokumentieren unser stetes Streben nach nachhaltiger Wirtschaftlichkeit.

	2015	2014	2013	2012
<i>Ertragskraft je qm Wohnfläche</i>	2,57 %	6,55 %	8,47 %	6,89 %
<i>Umsatz je qm Wohnfläche</i>	76,55 €	71,70 €	69,58 €	67,09 €
<i>Durchschnittliche Verschuldung je qm Wohnfläche</i>	483,44 €	485,63 €	470,08 €	473,59 €
<i>Fremdkapitalzinsen je qm Wohnfläche und Monat</i>	1,00 €	1,01 €	1,06 €	1,04 €
<i>Zinsdeckung</i>	16,05 %	16,85 %	19,54 %	18,63 %
<i>Personalquote</i>	13,99 %	13,16 %	13,39 %	13,49 %
<i>Betriebskosten je qm Wohnfläche und Monat</i>	1,97 €	1,66 €	1,92 €	1,75 €
<i>Anteil der Verwaltungskosten an den Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung</i>	12,48 %	11,67 %	11,94 %	13,46 %
<i>Investitionen im Bestand je qm Wohnfläche</i>	42,38 €	<i>(keine Vergleichswerte, da erstmalig erhoben)</i>		
<i>Wertschöpfung je Mitarbeiter</i>	425,2 T€			
<i>Tilgungskraft</i>	1,43 %			
<i>Fremdkapitalkosteneinsatz</i>	2,66 %			

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn aus dem Berichtsjahr in Höhe von insgesamt 206.110,50 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 67.926,57 Euro.
- Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 138.183,93 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

Das Hauptaugenmerk aller Beteiligten der Justizbau Genossenschaft liegt auf dem Anlagevermögen. Hier werden die Vermögenswerte unserer Genossenschaft, letztendlich die nachhaltigen und auch wertbeständigen Investitionen, ausgewiesen. Bedingt durch den engen Satzungszweck ist die Stärkung der Vermögensstruktur ein primäres Ziel. Das Umlaufvermögen spielt hierbei eine untergeordnete Rolle, da wir keine anderen Aktivitäten, die hier ihren Niederschlag finden, tätigen dürfen.

In 2016 werden Neubau- und Großsanierungsmaßnahmen geplant, voraussichtlich jedoch noch nicht begonnen. Damit einhergehend wird die Vermögensstruktur rückläufig sein. Auch der Ansatz im Finanzplan von notwendigen Anschaffungen für Immaterielle Vermögensgegenstände beziehungsweise der Betriebs- und Geschäftsausstattung über 25,0 T€ wird den kalkulierten Werteverzehr nur geringfügig positiv beeinflussen.

Die Kapitalstruktur geht von konstanten Verhältnissen aus. Die Zeichnung von Geschäftsanteilen wird den Abgang aus monetärer Sicht weiterhin unwesentlich übersteigen. Es werden künftig nur marginale Veränderungen erwartet.

Die Rücklagen erhöhen sich bei einer positiven Beschlussfassung durch die Mitgliederversammlung um 138,2 T€. Auch der in 2016 geplante Jahresüberschuss in Höhe von 235,3 T€ trägt zur Stärkung des Eigenkapitals bei. Diese Art der „Steuerung“ des Bilanzgewinnes ist der wichtigste Faktor der Kapitalstruktur. Es ist absolut notwendig für unsere künftige Entwicklung, dass der größte Anteil, wenn gewünscht oder erforderlich der gesamte Anteil, eines Bilanzgewinnes den Rücklagen zugeführt wird.

2016	
T€	
Hausbewirtschaftung	329,8
Kapitaldisposition	-1,0
Mitgliederbetreuung	-93,5
<b>Ordentliche Rechnung</b>	<b>235,3</b>
Außerordentliche Rechnung	0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>235,3</b>

In absoluter Abhängigkeit von der Ausgewogenheit von Kapital- und Vermögensstruktur ist die Finanzstruktur. Grundsätzlich gilt die Maxime, dass das wirtschaftliche Handeln nur aus dem Wirtschafts- und Finanzplan refinanziert wird. Die Ausnahme bleibt die Refinanzierung von Investitionen für das unbewegliche Anlagevermögen. Dadurch werden wir verlässliche Partner für alle unsere internen und externen wirtschaftlich Verbundenen sein.

Unter den Gegebenheiten der notwendigen und erheblichen Anstrengungen zur Verbesserung unseres Bestandes wird ein Liquiditätsüberhang in Höhe von 110,0 T€ erwartet. Auch die Ableitung des geldrechnungsmäßigen Ergebnisses aus dem geplanten Jahresüberschuss 2016 ergibt eine geplante Mehreinnahme über 320,4 T€. Somit werden ausreichend monetäre Mittel vorhanden sein.

Der Instandhaltungsplan 2016 umfasst neben den Wohnungssanierungen unter anderem:

- Dachdecker- und Spenglerarbeiten in Weiterstadt-Gräfenhausen und in diversen anderen Liegenschaften,
- Erneuerung der Haustüranlagen in Frankfurt am Main, Leuchte,
- Malerarbeiten in Treppenhäusern in Frankfurt am Main, Leuchte und in Weiterstadt-Gräfenhausen,

- Erneuerung der Balkongeländer in Frankfurt am Main, Alt-Enkheim,

- Sanierung von Dachloggien, Balkonen oder ähnliches in Weiterstadt -Braunshardt und -Gräfenhausen,

- Elektroinstallationsarbeiten in diversen Liegenschaften,

- Reparaturen und Ersatzgeräte für Spielplätze in diversen Liegenschaften,

- Überarbeitung / Neuanlage von gärtnerischen Anlagen und Verkehrswege in Frankfurt am Main, Leuchte und in diversen anderen Liegenschaften und

- Zahlreiche weitere geplante einzelne handwerkliche Arbeiten in unseren Beständen.

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

2016	
Instandhaltungsausgaben für (ohne Verrechnung von eigenen technischen Leistungen)	T€
wertverbessernde Instandhaltung	883,0
nicht geplante Instandhaltung	579,0
geplante Instandhaltung	788,0
<b>Instandhaltung insgesamt</b>	<b>2.250,0</b>
nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung	150,0

In Höhe von 1.293,5 T€ wurden Verwaltungskosten für die Hausbewirtschaftung eingeplant.

Bei den anderen Leistungsbereichen wird von konstanten Verhältnissen ausgegangen. Die Wirtschafts- und Finanzplanung 2016 weist insgesamt ein ausgewogenes Bild auf. Dies entspricht

dem Wirtschaftlichkeitsgebot eines Wirtschaftsunternehmens und vor allem unserer Justizbau Genossenschaft.

Die Wohnungsmärkte vor allem der Groß- und Universitätsstädte in Deutschland waren in den letzten Jahren durch eine anhaltende Dynamik gekennzeichnet. Deutliche Mietsteigerungen und vielerorts spürbare Engpässe sind die Folge. Dabei gibt es in Deutschland keine flächendeckende Wohnungsknappheit. In vielen Regionen gibt es Leerstand, stagnieren die Mieten oder gehen sogar zurück. Davon können die Wohnungssuchenden in den Wachstumsregionen nicht profitieren. Notwendig sind dort mehr Wohnungen, vor allem im bezahlbaren Segment auch der bürgerlichen Mitte. Dies ist ein uns und allen Beteiligten der Immobilienwirtschaft bekanntes Szenario, welches seit Jahren immer wieder zu kontroversen Diskussionen und Handlungsempfehlungen führt.

Für eine gute Wohnungsversorgung setzt die Wohnungspolitik einen eigentlich verlässlichen Rahmen, gibt gezielte förderpolitische Impulse und stellt wirksame soziale Sicherungsinstrumente bereit. Dies geschieht auf den drei föderalen Ebenen Bund, Länder und Kommunen.

Ist dem wirklich so? Eine Antwort, die rein aus objektiver Betrachtung erfolgen sollte, ist heute mehr denn je so vielschichtig, dass alle am Markt Beteiligten eher noch mehr irritiert sind.

Gerade die Wohnungspolitik der öffentlichen Hand obliegt zu vielen Einzelfallentscheidungen. Beispielsweise ist ein Bauantrag, gestellt in Lübeck, genehmigungsfähig, während der gleiche Bauantrag in Konstanz abgelehnt wird. Insofern müssten die Voraussetzungen für den Bau und die Modernisierung von Wohnraum in

guter Qualität, vorzugsweise im bezahlbaren Mietsegment, wirkungsvoll verbessert werden. Nur so kann es zu einem besseren Angebot in den Gebieten mit Wohnraumangel kommen. Es gilt die mittel- bis langfristigen Herausforderungen gemeinsam zu meistern. Hierbei müssen die erforderlichen Lösungen mit den sozialen und wirtschaftlichen Gegebenheiten und den aktuellen Herausforderungen (demografischer Wandel, Klimaschutz und ähnliches) so in Einklang gebracht werden, dass die notwendigen Investitionen erfolgen, ohne die Beteiligten zu überfordern.

Selbst die hessische Ministerin für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Frau Priska Hinz, stellte fest, dass „die aktuellen Probleme auf dem Wohnungsmarkt in den hessischen Ballungsräumen weder durch die Politik noch den Markt allein gelöst werden könnten“. Letztendlich ist es die Aufgabe aller Akteure Investitionen im Wohnungsbau zu erleichtern.

Dieses bedeutet für uns und unser Streben nach einer guten Wohnraumversorgung für unsere Mitglieder, dass wir uns aktiv an unseren Standorten am Wohnungsmarkt beteiligen müssen. Unsere Stadt (Frankfurt am Main und Weiterstadt) und unsere Region (Rhein-Main) ist ein Motor der Wissens-Gesellschaft, und deren Antrieb ist die sich rasant entwickelnde und alles vernetzende Informationstechnologie. Sie ist aber auch ein äußerst komplexes System, die zum einen den Wünschen der Bürger nach Mobilität, lebenswerten Wohnraum und bester Versorgung mit Wasser, Energie und Nahrung gerecht werden muss. Zum anderen sieht sie sich konfrontiert mit der demografischen Entwicklung, den Migrationsströmen und den Herausforderungen der Energiewende. Hierbei

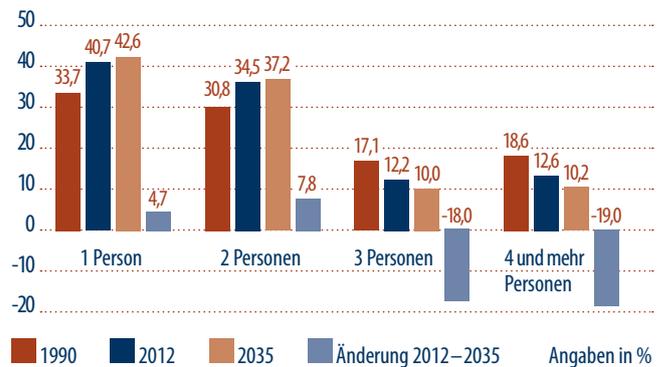
steht der Mensch im Mittelpunkt. Denn er, gut informiert, sieht sich nicht mehr als nur passiven Konsumenten von Wohnprodukten und deren Dienstleistungen. Er versteht sich zunehmend als aktiver Gestalter seines Lebens und seines Umfeldes. Hierzu gibt es von uns eine Beteiligungskultur zu entwickeln, die den Trend zu mehr Selbstbestimmung und Selbstverantwortung unterstützt.

Dabei rückt der demografische Wandel vermehrt in den Mittelpunkt politischer und gesellschaftlicher Diskussionen. Diese Bevölkerungsalterung führt zu einem deutlichen Anstieg der Zahl pflegebedürftiger Personen, zu Mehrbelastungen für öffentliche Haushalte, Sozial- und Pflegekassen sowie zu Nachfrageänderungen in der Wohnungswirtschaft hin zu bedarfs- und altersgerechtem Wohnraum. Mehr und mehr kranke sowie pflegebedürftige Menschen werden heute im häuslichen Umfeld gepflegt.

Dieses bedeutet, dass neue und andere Wohnkonzepte in der künftigen Belegungspolitik eingesetzt werden müssen. Wir haben Technik und Soziales zu verbinden. Ergänzende Möglichkeiten für wohnbegleitende Dienstleistungen müssen im Angebotsportfolio integriert sein. Die mitalternde Wohnung wäre dabei der richtige Weg. So können wir einen Teil unseres genossenschaftlichen Auftrages, die Verweildauer in der Wohnung zu erhöhen, erfüllen und hätten somit die Verfügung über stabile Mieteinnahmen.

Neben der Anpassbarkeit der Wohnungen an die Bedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen in verschiedenen Phasen des Lebenszyklus, werden aber auch künftige neue Wohnungen wegen der steigenden Zahl von Single-Haushalten kleiner.

### Haushaltsentwicklung 1990 – 2035



Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR),  
Berechnungen: Analyse & Konzepte

Hierzu müssen gute Raumzuschnitte im Angebotsportfolio einer Wohnung vorausgesetzt werden. Von nur speziellen, ausschließlich auf einzelne Lebensphasen abgestimmten Angeboten wie Seniorenwohnungen werden wir künftig wegkommen. Auch hiermit wäre ein Teil unseres genossenschaftlichen Auftrages erfüllt, wenn wir unseren Bestand entsprechend entwickeln.

Wir leben und wirken in einer Region mit starkem Wachstum. Wir haben unsere Unternehmensstrategie an den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auszurichten. Wir entwickeln uns an den Bedürfnissen der Gesellschaft fort. Wir betrachten das Individuum. Wir sind nachhaltig!

Aber was ist Nachhaltigkeit? Der Begriff hat längst einen festen Platz in unserem Wortschatz gefunden. Letztendlich ist Nachhaltigkeit der gerechte Ausgleich zwischen wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit, sozialer Verantwortung und dem schonenden Umgang mit den Ressourcen der Erde. Hieraus lässt sich für unsere Genossenschaft eine Nachhaltigkeitsstrategie ableiten, die in Bereichen der Wohnungswirtschaft unter dem Aspekt des Genossenschaftsgedankens sinnvoll erscheint.

Wir wollen, dass sich unsere Mitglieder, ihre Familien und ihre Mitbewohner Zuhause fühlen. Dies bedeutet ihnen Wohn- und Lebensraum in jeder Lebenssituation möglichst ein Leben lang zu bieten. Wir zeichnen uns als Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft aus.

Die Justizbau Genossenschaft versteht sich als selbstbestimmte und eigenverantwortliche Selbsthilfegemeinschaft. Unser Hauptziel ist die optimale Förderung unserer Mitglieder, die meist zugleich die Nutzer unserer Wohnungen sind oder werden. Das bedeutet heute die Bereitstellung von bezahlbaren, gut ausgestatteten Wohnungen mit einem überzeugenden Kundenservice.

Wir müssen uns heute jedoch genauso am Markt behaupten wie andere Unternehmen. Um angesichts des gravierenden gesellschaftlichen, insbesondere des demografischen Wandels weiterhin attraktiv zu sein, müssen wir in den Bestand und in den Neubau investieren. Dies erfordert auch, sich entsprechend den Nachfragewünschen neuer Zielgruppen, neuen Formen des Wohnens zu öffnen. Die Strategie muss also auch an künftigen Mitgliedergenerationen ausgerichtet sein, um die Abwanderung junger Familien zu stoppen, neue Mitglieder zu gewinnen und gleichzeitig den langjährigen Mitgliedern, oftmals älteren Menschen, ein möglichst langes Verbleiben in ihren Wohnungen und in den angestammten Wohnquartieren zu ermöglichen.

Wir leben in der Gemeinschaft mit jeder Generation, nämlich

- **die Kriegskinder (1925 bis 1940):** Geprägt durch den Zweiten Weltkrieg und die Not der Nachkriegszeit. Skeptisch, verunsichert, an Sicherheit und Wohlstand orientiert.

- **die 68er (1941 bis 1955):** Angriffslustig, rebellisch, experimentierfreudig. Den Lebensstil und die Lebensgewohnheiten ihrer Eltern hinterfragend.

- **die Babyboomer (1956 bis 1970):** Fleißig, erstmals materiell abgesichert, auch an neuen Themen interessiert, wie Umwelt mit Friedenssicherung. Motto: Leben und leben lassen.

- **Generation X (1971 bis 1985):** Sie gilt als ehrgeizig, verwöhnt, gebildet, mit einem ausgeprägten Konsumverhalten und wenig Interesse an Politik.

- **Generation Y (1986 bis 2000):** Will dem Beruf nicht mehr alles unterordnen, sondern strebt nach Selbstverwirklichung.

- **Generation Z (2001 bis heute):** Diese Generation wächst bereits im Kleinkindalter mit den neuen Technologien auf und ist damit die zweite Generation mit einer wiederum anderen Entwicklung.

Die im Zusammenwirken der Generationen einhergehenden Spannungen und Irritationen erfordern unter allen Beteiligten viel Augenmaß, Geduld und positive Einstellung zum Umfeld und der Genossenschaft. Letztendlich sind wir, alle Beteiligte unserer Genossenschaft, Vorbilder, wenn es darum geht, ökonomische, ökologische und soziale Interessen zu bündeln und an das Morgen zu denken.

Die Motive „günstige Miete“ und „hohe Wohnsicherheit“ waren und sind bestimmend; aber auch die Grundsätze kaufmännisches Handelns, insbesondere betriebswirtschaftliche Kostendeckung, gelten als Grundprinzip unseres Tuns. Wohnraumerhaltung und Wohnraumverbesserung sowie eine Neubaupolitik zur vermehrten Bereitstellung von familiengerechten und altersgerechten Wohnungen bleiben die Gestaltungselemente der Justizbau Genossenschaft.

Die Justizbau Genossenschaft wird nicht „in Rente gehen“, sondern die Zukunft innovativ und kraftvoll gestalten.

Frankfurt am Main, den 27. Mai 2016

Wohnungsbaugenossenschaft der  
Justizangehörigen Frankfurt am Main e.G.

Der Vorstand



Ralf H. Bökenkamp



Hans Hubert Vogel

## Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva	Euro	Euro	Euro/2014
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		11.581,00	13.161,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	63.826.684,47		59.167.135,47
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.304.296,52		2.466.972,52
Grundstücke ohne Bauten	60.342,44		60.342,44
Betriebs- und Geschäftsausstattung	171.227,00		135.591,00
Anlagen im Bau	162.575,66		4.752.324,05
Bauvorbereitungskosten	194.873,90	66.719.999,99	26.140,76
<b>Anlagevermögen insgesamt:</b>		66.731.580,99	66.621.667,24
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.451.311,02		2.340.320,88
Andere Vorräte	3.212,65	2.454.523,67	3.212,65
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	30.741,31		44.431,74
Sonstige Vermögensgegenstände	118.252,97	148.994,28	238.957,48
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		90.612,86	66.461,84
<b>Umlaufvermögen insgesamt:</b>		2.694.130,81	2.693.384,59
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		12.268,82	12.160,73
<b>Bilanzsumme:</b>		69.437.980,62	69.327.212,56

Passiva	Euro	Euro	Euro/2014
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	162.080,00		155.458,03
der verbleibenden Mitglieder	3.477.973,35		3.401.608,70
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		640,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 25.066,65 Euro (Vorjahr 6.391,30 Euro)		3.640.053,35	
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	1.405.000,00		1.380.000,00
Bauerneuerungsrücklage	5.197.566,15		4.720.874,08
Andere Ergebnisrücklagen	5.016.609,74		5.016.609,74
		11.619.175,89	
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	231.110,50		608.409,56
Einstellung in gesetzliche Rücklage	-25.000,00	206.110,50	-65.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>		15.465.339,74	15.218.600,11
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen	368.511,01	368.511,01	305.407,10
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.488.738,76		48.448.964,59
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.266.459,50		1.284.592,04
Erhaltene Anzahlungen	2.931.952,25		2.876.003,22
Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.647,64		41.083,41
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	791.524,74		1.115.762,75
Sonstige Verbindlichkeiten	71.806,98		36.799,34
davon aus Steuern 34.222,19 Euro (Vorjahr 3.783,35 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 6.054,93 Euro (Vorjahr 1.231,07 Euro)		53.604.129,87	
<b>Bilanzsumme:</b>		69.437.980,62	69.327.212,56

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. 01. bis 31. 12. 2015

	Euro	Euro	Euro/2014
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		10.053.682,04	9.782.297,24
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		110.990,14	-66.797,48
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		40.119,29	51.202,29
4. Sonstige betriebliche Erträge		128.995,10	99.899,70
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-4.721.966,56	-4.203.673,35
<b>Rohergebnis</b>		5.611.820,01	5.662.928,40
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.187.986,97		-1.059.928,26
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-233.729,04		-227.056,28
davon für Altersversorgung 5.022,43 Euro (Vorjahr 5.109,83 Euro)		-1.421.716,01	
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.631.693,61	-1.519.899,69
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-692.199,19	-613.060,49
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		17.030,79	19.701,85
davon aus Abzinsung für Rückstellungen 15.320,55 Euro (Vorjahr 18.273,69 Euro)			
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.330.411,68	-1.342.862,66
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		552.830,31	919.822,87
11. Steuern vom Einkommen		5.198,68	-704,51
12. Sonstige Steuern		-326.918,49	-310.708,80
<b>Jahresüberschuss</b>		231.110,50	608.409,56
13. Einstellung in gesetzliche Rücklage		-25.000,00	-65.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		206.110,50	543.409,56

# Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2015 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2015

## 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 2014 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 Abschreibungen linear auf die Gesamtnutzungsdauer mit 25 % vorgenommen worden.

Das gesamte *Sachanlagevermögen* wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten beziehungsweise zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Dabei wurden Eigenleistungen (technische und kaufmännische Bau- und Verwaltungsleistungen) nach § 255 HGB als Herstellungskosten in voller Höhe aktiviert. In 2015 sind technische Bau- 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 31.12.2015 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2015

→ *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 1.443 Wohnungen, 50 Garagen / überdachten Stellplätzen, 185 Tiefgarageneinstellplätzen, 396 nicht überdachte Kfz-Abstellplätze, 16 Kfz-Hubstellplätzen und 9 sonstigen Mieteinheiten erfasst. Die sonstigen Mieteinheiten beinhalten 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 einer Sanierungsmaßnahme.

Die Position *Bauvorbereitungskosten* beinhaltet Vorplanungskosten für eine Neubau- und einer Sanierungsmaßnahme 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
	01.01.2015	2015	2015	2015	31.12.2015	31.12.2015	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	82.170,16	5.632,24	650,45	/.	75.570,95	11.581,00	7.212,24
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	90.169.291,39	1.394.634,97	/.	4.685.608,49	32.422.850,38	63.826.684,47	1.420.694,46
2. Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	3.789.555,72	/.	/.	/.	1.485.259,20	2.304.296,52	162.676,00
3. Grundstücke ohne Bauten	181.342,96	/.	/.	/.	121.000,52	60.342,44	/.
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	515.715,55	76.746,91	33.459,51	/.	387.775,95	171.227,00	41.110,91
5. Anlagen im Bau	4.752.324,05	95.860,10	/.	-4.685.608,49	/.	162.575,66	/.
6. Bauvorbereitungskosten	26.140,76	168.733,14	/.	/.	/.	194.873,90	/.
	99.434.370,43	1.735.975,12	33.459,51	0,00	34.416.886,05	66.719.999,99	1.624.481,37
	99.516.540,59	1.741.607,36	34.109,96	0,00	34.492.457,00	66.731.580,99	1.631.693,61

## Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2015 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2015

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. 2015	im Geschäftsjahr	im Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Forderungen aus Vermietung	30.741,31	2.459,30	3.332,38
2. Sonstige Vermögensgegenstände	118.252,97	0,00	0,00
	148.994,28	2.459,30	3.332,38

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 31.12.2015 betragen 162.080,00 Euro die *Geschäftsguthaben* der ausgeschiedenen Mitglieder.

Die Rücklagen in 2015 haben sich wie folgt entwickelt:

Bezeichnung	Stand	Ent-	Einstel-	Stand
	01.01.2015			nahmen
	Euro	2015	2015	Euro
1. Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	1.380.000,00 (1.315.000,00)	/. (/.)	25.000,00 <sup>(1)</sup> (65.000,00)	1.405.000,00 (1.380.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	4.720.874,08 (4.058.806,40)	/. (/.)	476.692,07 <sup>(2)</sup> (662.067,68)	5.197.566,15 (4.720.874,08)
3. Andere Ergebnissrücklagen	5.016.609,74 (5.016.609,74)	/. (/.)	/. (/.)	5.016.609,74 (5.016.609,74)
	11.117.483,82 (10.390.416,14)	/. (/.)	501.692,07 (727.067,68)	11.619.175,89 (11.117.483,82)

<sup>(1)</sup> Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2015

<sup>(2)</sup> Zuführung aus dem Bilanzgewinn 2014 gemäß dem Beschluss der Mitglieder auf der Versammlung vom 29.06.2015

( ) = Vergleichszahlen Vorjahr

Bei den *Sonstigen Rückstellungen* sind unter anderem die Kosten für unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate (95.000,00 Euro) und etwaige Kosten der Verwaltung (273.511,01 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	48.488.738,76 (48.448.964,59)	1.491.733,45 (1.295.683,40)	6.896.127,64 (5.040.875,88)	40.100.877,67 (42.112.405,31)	48.488.738,76 (48.448.964,59)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.266.459,50 (1.284.592,04)	19.968,88 (18.709,22)	75.762,16 (75.520,12)	1.170.728,46 (1.190.362,70)	1.266.459,50 (1.284.592,04)
3. Erhaltene Anzahlungen	2.931.952,25 (2.876.003,22)	2.931.952,25 (2.876.003,22)	/.	/.	/.
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.647,64 (41.083,41)	53.647,64 (41.083,41)	/.	/.	/.
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	791.524,74 (1.115.762,75)	769.169,45 (1.041.573,78)	22.355,29 (74.188,97)	/.	/.
6. Sonstige Verbindlichkeiten	71.806,98 (36.799,34)	71.806,98 (36.799,34)	/.	/.	/.
Summe	53.604.129,87 (53.803.205,35)	5.338.278,65 (5.309.852,37)	6.994.245,09 (5.190.584,97)	41.271.606,13 (43.302.768,01)	49.755.198,26 (49.733.556,63)

( ) = Vergleichszahlen Vorjahr

# Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2015 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2015

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

	Euro
Sollmieten	7.867.287,17
Erlösschmälerungen	- 180.617,71
Abgerechnete Betriebskosten	2.365.971,08
Erlöse aus Sondereinrichtungen	1.041,50
	10.053.682,04

Bei der Erhöhung 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 83.374,38 Euro auf andere ordentliche Erträge, 480,42 Euro auf Erträge aus Automatenprovision, 39.990,30 Euro auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und 5.150,00 Euro auf Eintrittsgelder.

### Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betreffen:

	Euro
Betriebskosten	2.267.850,39
Instandhaltungskosten	2.291.971,83
Andere Aufwendungen	162.144,34

Von den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen unter anderem 26.110,40 Euro auf Abschreibungen auf Forderungen des Umlaufvermögens und 666.088,79 Euro auf sächliche Verwaltungskosten des Betriebes und Unternehmens.

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

Die Sonstigen Steuern betreffen mit 326.041,49 Euro die Grundsteuer und 877,00 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.

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

Bereich	durchschnittliche Mitarbeiteranzahl
<i>Kaufmännische Mitarbeiter</i>	10,37
<i>Technische Mitarbeiter</i>	1,58
<i>Hausmeister</i>	5,68
<i>Regiedienstleister</i>	1,00
<i>Auszubildende</i>	0,67
<i>Raumpflegerkräfte</i>	0,62
<i>Hauswarte</i>	2,00
<i>Insgesamt</i>	21,92

Darüber hinaus waren durchschnittlich 1,17 Aushilfskräfte, ein Vorstandsmitglied nebenamtlich und ein Vorstandsmitglied hauptamtlich tätig.

## Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2015 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2015

Die Organe der Genossenschaft bestehen aus:

### Aufsichtsrat

**Klaus Radke** | Vorsitzender

Vorsitzender Richter am Landgericht a. D.

**Astrid Kranzfelder** (ab 29.06.2015)

Rechtsanwältin

**Hans Hubert Vogel** (bis 31.12.2015) | Stellv. Vorsitzender

Diplom-Finanzwirt

**Dieter Reimann**

Diplom-Finanzwirt

**Barbara Brehler-Wald** Stellv. Vorsitzende (ab 01.01.2016)

und Stellv. Schriftführerin

Diplom-Verwaltungswirtin

**Wilhelm Schulze-Barantin**

Diplom-Bauingenieur (FH)

**Peter Blum** | Schriftführer

Diplom-Finanzwirt

**Rolf Schwalbe** (bis 29.06.2015)

Vorsitzender Richter am Landgericht a. D.

**Erich Ehses**

Diplom-Ingenieur

**Susanne Turré**

Architektin

### Vorstand

**Ralf H. Bökenkamp** | Hauptamtlich

Diplom-Betriebswirt

**Gerald Uber** (bis 31.12.2015) | Nebenamtlich

Geschäftsführer a.D.

**Hans Hubert Vogel** (ab 01.01.2016) | Nebenamtlich

Diplom-Finanzwirt

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

	<b>Mitglieder</b>	<b>Anteile</b>
Anfang 2015	1.622	21.300
Zugang 2015	122	1.720
Abgang 2015	88	1.126
Ende 2015	1.656	21.894

Das bereits eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 76.364,65 Euro vermehrt. Die rückständigen Einzahlungen auf das Geschäftsguthaben betragen 25.066,65 Euro.

Der gesetzlich zuständige Prüfungsverband ist der VdW südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt am Main.

Es bestehen Mitgliedschaften beim Arbeitgeberverband der Immobilienwirtschaft (AGV), Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. (VdW südwest), der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (Deswos) und der Marketinginitiative Genossenschaften. Darüber hinaus gehören wir der Kooperation der Frankfurter Wohnungsgenossenschaften an.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2015 von insgesamt 206.110,50 Euro – Jahresüberschuss 2015 in Höhe von 231.110,50 Euro abzüglich der Einstellung von 25.000,00 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 67.926,57 Euro.
- Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 138.183,93 Euro in die Bauerneuerungsrücklage.

Frankfurt am Main, 27. Mai 2016

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

Der Vorstand



Ralf H. Böenkamp



Hans Hubert Vogel

## Zusammenstellung Kostenanalyse der Hauswirtschaftung nach Bezirken für 2015

Bezeichnung	Anzahl Wohn- ein- heiten	Anzahl Stell- plätze u. ä.	Anzahl sonstige Miet- ein- 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. 2015
				Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Bezirk 1 Oberrad/ Sachsen- hausen	195	38	1	-193.524,72	-94.173,24	-66.467,19	439.599,00	85.433,85
2. Bezirk 2 Bornheim/ Ostend/ Seckbach	206	32	2	-159.741,75	-106.005,00	-67.546,59	491.759,10	158.465,76
3. Bezirk 3 Ecken- heim/ Ginnheim/ Nordend/ Westend	236	38	3	-507.873,12	-117.127,10	-85.719,36	1.038.895,53	328.175,95
4. Bezirk 4 Preunges- heim	272	219	1	-57.355,95	-176.725,61	-135.959,41	375.195,47	5.154,50
5. Bezirk 5 Bergen- Enkheim I	131	35	1	-307.358,41	-70.064,60	-57.190,36	394.081,51	-40.531,86
6. Bezirk 6 Bergen- Enkheim II	185	185	1	-415.273,58	-117.127,53	-87.423,37	401.389,90	-218.434,58
7. Bezirk 7 Brauns- hardt	138	165	1	-7.380,34	-85.385,10	-48.802,37	125.055,36	-16.512,45
8. Bezirk 8 Gräfen- hausen	80	115	0	-35.240,33	-52.516,12	-45.469,25	96.300,51	-36.925,19
<b>Insgesamt:</b>	<b>1443</b>	<b>827</b>	<b>10</b>	<b>-1.683.748,20</b>	<b>-819.124,30</b>	<b>-594.577,90</b>	<b>3.362.276,38</b>	<b>264.825,98</b>
Kennzahlenermittlung je WE und Jahr				-1.158,81	-563,75	-409,21	2.314,02	182,26
davon aktivierungsfähiger Aufwand (Großsanierung)				367.220,22	0,00	0,00	-367.220,22	0,00
<b>somit GuV-Rentabilität der Hausbewirtschaftung:</b>				<b>-1.316.527,98</b>	<b>-819.124,30</b>	<b>-594.577,90</b>	<b>2.995.056,16</b>	<b>264.825,98</b>
Kennzahlenermittlung je WE und Jahr korrigiert				-906,08	-563,75	-409,21	2.061,29	182,26

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 31.12.2015 und des Lageberichtes 2015, für die der Vorstand die Verantwortung trägt.

## Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand der Genossenschaft ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 1.443 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 31.12.2015 entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Lagebericht 2015 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 2015 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 27.05.2016

## Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.

Neumann  
Wirtschaftsprüferin

Schultze  
Wirtschaftsprüfer

# Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2015

## 10 Jahre Mitgliedschaft

Brita Moritz  
Angela Finger  
Birgit Meixner  
Peter Bickelmann  
Bettina Hölzer  
Dunja Nassereddine-Özdogan  
Dominik Stieglitz  
Gerd Paul  
Alexander Merz  
Simone Schmidt  
Anni Moschner  
Ursula Zulqarnain  
Youhans Kflu  
Hasan Bilgic  
Dirk Dreisbach  
Nabil El Kadsı  
Andelko Klindo  
Ahlame Ahmadi  
Francesco Falzone  
Nina Langone Fiore  
Friederike Kratz  
Joachim Hand  
Antje Lackner  
Christina Götze  
Ernestine Horn  
Antonio Puerto

Renate Wohlfahrt  
Werner Lepschy  
Annette Bimböse  
Sylvia Kleinke  
Karin Dewald  
Maria Magdalena von Urff  
Rainer Botzet  
Bernhard Kepper  
Stefanie Frenzel  
Stephan Kowalewski  
Reinhold Minrath  
Lars Panje  
Marion Schwartzberg  
Thomas Schott  
Souliman Douallal  
Marianne Funke  
Elfriede Brodowski  
Bernd Kiendl †  
Hans Lepschy  
Miroslav Krawczewski  
Sigrid Wodsack  
Sosun Izci  
Orhan Erdem  
Assunta Morsillo-Redzovic  
Docanella Langone Mihajlov  
Edith Dzierzewski

## 25 Jahre Mitgliedschaft

Wilhelmina Schneider  
Gertrud Nowag  
Marion Gerlach  
Erika Collins  
Martina Schwitalla  
Petra Schönberger  
Renate Kempf  
Mustapha El Karma  
Daniela Radulescu  
Andrea Pläger  
Liliane Desimoni  
Gabriele Ellmer

## 40 Jahre Mitgliedschaft

Elfriede Spitznagel  
Dieter Church  
Hans Hubert Vogel  
Sigrid Rehn  
Klaus Uhlmann  
Rolf-Dieter Gegenmantel  
Ursula Kynast

## 50 Jahre Mitgliedschaft

Claus Ehlers  
Werner Poh  
Heinrich Mörschel

## Verstorbene Mitglieder der Justizbau Genossenschaft im Jahr 2015

**Karin Weimer**, verstorben am 12. Februar 2015  
**Horst Gröppler**, verstorben am 18. Februar 2015  
**Marita Markart**, verstorben am 4. März 2015  
**Maria Bechold**, verstorben am 10. März 2015  
**Brigitte Baumann**, verstorben am 13. März 2015  
**Hans Dillmann**, verstorben am 17. April 2015  
**Anneliese Braun**, verstorben am 9. Mai 2015  
**Bernd Kiendl**, verstorben am 28. Mai 2015  
**Edeltraud Jünger**, verstorben am 12. Juni 2015  
**Gudrun Hartz**, verstorben am 4. Juli 2015  
**Jürgen Stein**, verstorben am 10. Juli 2015  
**Wolfgang Preusch**, verstorben am 21. Juli 2015  
**Gertrud Möllerfrerich**, verstorben am 25. September 2015  
**Magda Ekladius**, verstorben am 4. Oktober 2015  
**Maria Schittek**, verstorben am 21. Oktober 2015  
**Hermine Müller**, verstorben am 26. November 2015  
**Heinz Guwang**, verstorben am 23. Dezember 2015





Unsere Liegenschaft Ulmenstraße 5 - 9 im Frankfurter Westend, nach Abschluss der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen.

**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)