

The background of the page is white, featuring two large, overlapping geometric shapes. A dark blue shape starts from the bottom right and extends towards the center. An orange shape is positioned above and to the left of the blue shape, partially overlapping it.

Geschäftsbericht **2002**

Wohnungsbaugenossenschaft  
der Justizangehörigen  
Frankfurt am Main e. G.



**Geschäftsbericht 2002**

der Wohnungsbaugenossenschaft

der Justizangehörigen Frankfurt am Main e. G.

im 54. Geschäftsjahr

## Geschäftsbericht 2002

»Justizbau« auf einen Blick

**Gründung** ..... am 21. April 1948

**Genossenschaftsregister** ..... Nr. 73 GnR 679 beim Amtsgericht Frankfurt am Main

**Sitz** ..... Lettigkautweg 35, 60599 Frankfurt am Main

**Zahl der Mitglieder** ..... 1.606

**Höhe des Geschäftsanteils** ..... 160,00 Euro

**Anzahl der Geschäftsanteile** ..... 17.846

**Höhe des Geschäftsguthabens** ..... 2.855.360,00 Euro  
(Haftsumme)

**Bilanzsumme** ..... 57.897.999,87 Euro

**Wohnungsbestand** ..... 1.434 Wohnungen  
73 Garagen  
373 Tiefgarageneinstellplätze  
349 Kfz-Abstellplätze  
9 sonstige Mieteinheiten

**Gesamtnutzfläche** ..... 100.893,51 qm

## Aufsichtsrat

**Klaus Radke** | Vorsitzender  
*Vorsitzender Richter am Landgericht*

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

**Dr. Günter Döhler** | Schriftführer  
*Professor*

**Thomas Genßler** | Stellv. Schriftführer  
*Amtsanwalt*

**Barbara Brehler-Wald**  
*Diplom-Verwaltungswirtin*

**Peter Blum**  
*Diplom-Finanzwirt*

**Erich Eheses**  
*Diplom-Ingenieur*

**Alfred Herzog**  
*Diplom-Verwaltungswirt*

**Helmut Woydich**  
*Elektroingenieur*

## Vorstand

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

**Dr. jur. Edgar Lenz** | nebenamtlich  
*Jurist*

## Das ist das Größte für unsere »Kleinen«

Am 22. August 2002 wurde der Spielplatz in Gräfenhausen Am Ohlenbach/Westring eingeweiht. Das Projekt entstand in Zusammenarbeit zwischen der Stadt Weiterstadt und der Justizbau Genossenschaft als Ausgleichsmaßnahme für den Wegfall der Dachbegrünung. Die Planung und Konzeption lag in den Händen von Christel Gruhn vom Städtischen Bauamt. Bei der Einweihung wies Frau Gruhn darauf hin, dass alle Geräte den Sicherheitsbestimmungen entsprechen. Sie bedankte sich beim Magistrat der Stadt Weiterstadt für die Unterstützung. Die Vertreter der Justizbau Genossenschaft hatten für die Kinder kleine Geschenke und Luftballons mitgebracht und gemeinsam mit der Abordnung der Stadt Weiterstadt wurde der Spielplatz offiziell eröffnet.



*Rutschen, schaukeln, wippen, klettern, buddeln ...  
Das ist es, was Kindern wirklich jede Menge Spaß macht.*





## Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2002

In dem Berichtszeitraum fanden zwei Aufsichtsratsitzungen und sechs gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand statt. Daneben waren Prüfungs-, Bau- und Rechtsausschuss im Rahmen ihres Auftrags in Einzelfragen und zur Vorbereitung von Beschlussfassungen tätig. Der Rechtsausschuss war insbesondere mit der Vorbereitung der in der außerordentlichen Mitgliederversammlung vom 29.11.2002 zur Abstimmung gestellten Satzungsänderungen befasst.

In dem Geschäftsjahr gehörten dem Vorstand Herr Bökenkamp—hauptamtlich—und Herr Dr. Lenz —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 auf Wunsch beratend unterstützt.

Die Bilanz mit der Gewinn- und Verlustrechnung ist am 21.05.2003 im Prüfungsausschuss behandelt worden. Der Jahresabschluss und der Geschäftsbericht des Vorstandes sind in der gemeinsamen Sitzung vom 03.06.2003 im Zusammenhang mit der Schlussbesprechung mit den Prüfern des Prüfungsverbandes Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen e.V. erörtert worden. Die in der Bilanz aufgeführten Ansätze stimmen mit den ausgewiesenen Summen in den übergebenen EDV-Ausdrucken vom 10.04.2003 (Buchhaltung) überein.

Der Aufsichtsrat billigt die Ausführungen in dem Geschäftsbericht des Vorstandes. Er empfiehlt gemeinsam mit dem Vorstand, die Ausschüttung einer satzungsgemäßen Dividende von 4% aus dem Bilanzgewinn zu beschließen und diese, soweit noch erforderlich, zum Ausgleich der Differenzen bei den Geschäftsguthaben aus der Umstellung D-Mark zu EURO zu verwenden.

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

Frankfurt am Main, 3. Juni 2003



**Radke**

*Vorsitzender des Aufsichtsrats*

## Geschäftsbericht zum Geschäftsjahr 2002 mit Lagebericht

Das Geschäftsjahr 2002 stand unter dem Aspekt der Verbesserung der Kundenorientierung der Genossenschaft. Daneben wurden—wie in den Vorjahren— Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten durchgeführt und dabei die Modernisierungsmaßnahmen im Wohnquartier Buchwaldstraße fortgesetzt.

### 1. Bautätigkeit

Im Geschäftsjahr wurde keine Neubautätigkeit betrieben.

### 2. Hausbewirtschaftung

Der von der Genossenschaft bewirtschaftete Wohnungsbestand umfaßt nach wie vor 1.434 Wohnungen, 73-Garagen, 373 Tiefgaragenstellplätze, 349 Stellplätze und 9 sonstige Mieteinheiten.

Vom Wohnungsbestand unterliegen 656 Wohnungen der öffentlichen Belegbindung.

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr fanden 121-Wohnungswechsel und 93 Mieterwechsel bei Garagen und Stellplätzen statt.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betrugen 6,936 Mio. Euro.

Die unfertigen Leistungen (ausstehende Betriebskostenabrechnungen für 2002) beliefen sich auf 1,876 Mio. Euro.

Für die Instandhaltung wurden im Berichtsjahr 2,025-Mio.

Euro aufgebraucht. Dabei entstanden nicht unerhebliche Kosten durch Instandhaltungsmaßnahmen bei Mieterwechseln für ältere Wohnungen durch Sanierung von Bädern, Küchen, Fußböden, Verstärkung der Elektroleitungen und durch den Einbau von Heizungen.

Die Verwaltungskosten für die Hausbewirtschaftung liegen auch im Berichtsjahr über den in der Miete gemäß den Vorschriften der II. Berechnungsverordnung kalkulierbaren Beträgen.

### 3. Die wirtschaftliche Lage

Im Berichtsjahr waren im Zusammenhang mit der hohen Fluktuationsrate von 8,44% einerseits, andererseits mit dem beträchtlichen Abwohnggrad älterer Wohnungsbestände nicht planbare Instandhaltungsmaßnahmen in einer Größenordnung angefallen, die aus den laufenden Geschäftsergebnissen nicht mehr erwirtschaftet werden konnten. Ein Rückgriff auf die Instandhaltungsrücklagen war daher erforderlich, um eine vermietungswürdige Ausstattung und damit weiter eine auf Dauer angelegte Vermietungsfähigkeit der Wohnungen zu gewährleisten. Bei der Struktur der Genossenschaft ist es bei einem zunehmenden Mietermarkt unverzichtbar, die Vermietbarkeit der Wohnungen auf längere Frist zu sichern und damit gleichzeitig auch die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens. Weitere wirtschaftliche Möglichkeiten der Genossenschaft für sonstige Modernisierungsarbeiten wurden jedoch aufgrund dieses Tatbestandes nicht unerheblich beeinträchtigt. Auf Dauer wird daher das Unternehmen als reine Vermietungsgenossenschaft nicht umhin können, sich Neubaumaßnahmen, auch im Eigentumsbereich, zuzuwenden, um so Mittel für die oben beschriebenen erforderlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erwirtschaften und bilanzmäßig verkraften zu können.

Liquidität und Rentabilität entsprechen den kaufmännischen Erfordernissen.

Die langfristigen Vermögenswerte waren in vollem Umfang durch Eigenkapital und Dauerfinanzierungsmittel gedeckt. Die Finanzstruktur weist geordnete wirtschaftliche Verhältnisse aus.

Das Unternehmen war jederzeit in der Lage, seine Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen; dies ist, unter Beachtung der Einflüsse aus der Vermietung, auch künftig zu erwarten.

Für 2003 ist voraussichtlich ein Jahresüberschuß zu erwarten. Dabei werden die Besonderheiten des Unternehmens in Struktur und Organisation sowie die notwendigen Investitionen die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussen.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von insgesamt 132.541,19 Euro wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung einer Dividende gem. § 36 der Satzung in Höhe von 4% der dividendenberechtigten Geschäftsguthaben. Das entspricht einer Bardividende von 105.683,81 Euro. Die Dividende soll in Teilen dem endgültigen Ausgleich der Restdifferenzen aus der Umstellung D-Mark zu Euro dienen.
  
- Vortrag des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 26.857,38 Euro auf neue Rechnung.

#### **4. Bericht zur Lage der Genossenschaft**

Das Berichtsjahr 2002 stand weiter unter der Vorgabe der Verbesserung der Serviceleistungen des Unternehmens. Es wurden die Aktualisierungen der Wirtschaftlichkeitsberechnungen fortgesetzt und sich daraus eröffnende Möglichkeiten, öffentliche Mittel abzulösen, weiter genutzt. Die Modernisierung der Wohnanlage Buchwaldstraße wurde im 2. Abschnitt beendet und der 3. Abschnitt planmäßig ebenfalls

bis auf Arbeiten im Wohnumfeld weitergeführt. Die Modernisierung dieses Quartiers fand allseits Anerkennung.

Die Genossenschaft bleibt weiter bemüht, Organisation und Serviceleistungen zu verbessern. Die Anstrengungen um Bestandserhaltung und Bestandsverbesserung zur Aufrechterhaltung der Vermietbarkeit der Genossenschaftswohnungen stellten hohe Anforderungen an Belegschaft und zuarbeitende Hilfskräfte mit den notwendigen Folgen für die Kosten- und Leistungsrechnung.

Der Vorstand vertraut darauf, dass die strukturelle Anpassung des Unternehmens an die sich ständig verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gelingt. Nur so und in der Solidarität aller Genossen kann Zukunftssicherung erfolgreich sein.

Frankfurt am Main, den 10. April 2003

#### **Justizbau Genossenschaft**

*Der Vorstand*

**Bökenkamp**



**Dr. Lenz**



## Bilanz zum 31. Dezember 2002

| Aktiva  | Euro          | Euro          | Euro/2001     |
|---|---------------|---------------|---------------|
| <b>Anlagevermögen</b>   |               |               |               |
| <i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>                                    |               | 14.700,00     | 6.606,00      |
| <b>Sachanlagen</b>  |               |               |               |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                    | 55.193.851,31 |               | 53.070.265,96 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 168.932,08    |               | 169.782,05    |
| Grundstücke ohne Bauten   | 181.342,96    |               | 181.342,96    |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 60.307,00     |               | 47.682,00     |
| Bauvorbereitungskosten  | 80.244,94     | 55.684.678,29 | 139.497,29    |
| <b>Anlagevermögen insgesamt:</b>  |               | 55.699.378,29 | 53.615.176,26 |
| <b>Umlaufvermögen</b>   |               |               |               |
| <b>Vorräte</b>  |               |               |               |
| Unfertige Leistungen  | 1.876.254,76  |               | 1.891.064,75  |
| Andere Vorräte  | 1.779,30      | 1.878.034,06  | 11.076,61     |
| <b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                        |               |               |               |
| Forderungen aus Vermietung  | 203.605,35    |               | 313.668,83    |
| Sonstige Vermögensgegenstände   | 49.450,79     | 253.056,14    | 29.356,54     |
| <b>Flüssige Mittel</b>  |               |               |               |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                                |               | 49.407,38     | 514.338,97    |
| <b>Umlaufvermögen insgesamt:</b>  |               | 2.180.497,58  | 2.759.505,70  |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>   |               |               |               |
| Geldbeschaffungskosten  |               | 18.124,00     | 28.033,00     |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten   |               | 0,00          | 536,89        |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt:</b>                                |               | 18.124,00     | 28.569,89     |
| <b>Bilanzsumme:</b>   |               | 57.897.999,87 | 56.403.251,85 |

| <b>Passiva</b>   | <b>Euro</b>   | <b>Euro</b>     | <b>Euro/2001</b> |
|--|---------------|-----------------|------------------|
| <b>Eigenkapital</b>  |               |                 |                  |
| <b>Geschäftsguthaben</b><br>der mit Ablauf des Geschäftsjahres<br>ausgeschiedenen Mitglieder   | 174.484,36    |                 | 171.640,85       |
| der verbleibenden Mitglieder   | 2.836.573,47  |                 | 2.643.714,61     |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen  | 2.055,21      |                 | 0,00             |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile<br>18.786,53 Euro<br>---  |               | 3.013.113,04    |                  |
| <b>Ergebnisrücklagen</b><br>Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage  | 948.641,56    |                 | 948.641,56       |
| Bauerneuerungsrücklage   | 2.125.873,96  |                 | 2.375.873,96     |
| Andere Ergebnisrücklagen   | 5.016.609,74  |                 | 5.016.609,74     |
|  |               | 8.091.125,26 -- |                  |
| <b>Bilanzgewinn</b><br>Gewinnvortrag   | 85.351,12     |                 | 70.854,19        |
| Jahresfehlbetrag/-überschuß  | -202.809,93   |                 | 131.827,89       |
| Einstellung in gesetzliche Rücklage  | 0,00          |                 | -14.000,00       |
| Entnahme aus Bauerneuerungsrücklage  | 250.000,00    |                 |                  |
|  |               | 132.541,19      |                  |
| <b>Eigenkapital insgesamt:</b>   |               | 11.236.779,49   | 11.345.162,80    |
| <b>Rückstellungen</b><br>Sonstige Rückstellungen   |               | 99.612,92       | 449.952,74       |
| <b>Verbindlichkeiten</b>   |               |                 |                  |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten   | 40.470.483,89 |                 | 38.696.750,71    |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern   | 2.915.701,58  |                 | 2.954.253,64     |
| Erhaltene Anzahlungen  | 2.004.124,23  |                 | 1.902.506,20     |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung   | 19.002,35     |                 | 688.741,82       |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen   | 890.472,97    |                 | 213.467,94       |
| Sonstige Verbindlichkeiten<br>davon aus Steuern 21.808,97 Euro<br>(Vorjahr 2.114,71 Euro)<br>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit<br>0,00 Euro (Vorjahr 82,08 Euro) | 261.822,44    |                 | 152.416,00       |
| <b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>   |               | 46.561.607,46   | 44.608.136,11    |
| <b>Bilanzsumme:</b>  |               | 57.897.999,87   | 56.403.251,85    |

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. 1. bis 31. 12. 2002

|   | Euro        | Euro                | Euro/2001           |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| 1. Umsatzerlöse<br>aus der Hausbewirtschaftung  |             | 6.898.726,62        | 6.672.283,57        |
| 2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes<br>an unfertigen Leistungen  |             | -14.809,99          | 73.447,85           |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen  |             | 50.092,21           | 39.392,38           |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge  |             | 87.637,80           | 76.152,20           |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen<br>a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung                        |             | -3.815.000,12       | -3.242.967,90       |
| <b>6. Rohergebnis</b>   |             | <b>3.206.646,52</b> | <b>3.618.308,10</b> |
| 7. Personalaufwand<br>a) Löhne und Gehälter   | -627.601,26 |                     | -646.135,18         |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung<br>davon für Altersversorgung 43,08 Euro<br>(Vorjahr 43,13 Euro) | -132.367,55 | -759.968,81         | -122.872,86         |
| 8. Abschreibungen<br>a) auf immaterielle Vermögensgegenstände<br>des Anlagevermögens und Sachanlagen                      |             | -1.013.568,55       | -914.280,28         |
| 9. Sonstige betriebliche Aufwendungen   |             | -419.605,36         | -541.674,52         |
| 10. Sonstige Zinserträge  |             | 5.774,41            | 21.380,89           |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen  |             | -998.795,40         | -994.771,36         |
| <b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>   |             | <b>20.482,81</b>    | <b>419.954,79</b>   |
| 13. Steuern vom Einkommen   |             | 12.203,85           | -53.356,89          |
| 14. Sonstige Steuern  |             | -235.496,59         | -234.770,01         |
| <b>15. Jahresfehlbetrag/-überschuß</b>  |             | <b>-202.809,93</b>  | <b>131.827,89</b>   |
| 16. Gewinnvortrag   |             | 85.351,12           | 70.854,19           |
| 17. Einstellung in gesetzliche Rücklage   |             | 0,00                | -14.000,00          |
| 18. Entnahme aus Bauerneuerungsrücklage   |             | 250.000,00          | 0,00                |
| <b>19. Bilanzgewinn</b>   |             | <b>132.541,19</b>   | <b>188.682,08</b>   |

## Anhang

zur Bilanz zum 31.-12.-2002 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.-1. bis 31.-12.-2002

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluß wurde nach den Vorschriften des HGB erstellt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Absatz 2 HGB) aufgestellt. Hinweise aufgrund der Erkenntnisse der gesetzlichen Abschlußprüfung für den Jahresabschluß 2001 wurden berücksichtigt. Weitere Abstimmungen der Nebenbücher sind durchgeführt worden.

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

### B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich gegenüber dem Vorjahr wie im einzelnen nachfolgend beschrieben geändert. Positionsänderungen bei AKTIVA und PASSIVA wurden nicht vorgenommen.

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu Anschaffungskosten. Hierbei sind die planmäßigen Abschreibungen linear auf die Gesamtnutzungsdauer mit 20% vorgenommen worden.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Dabei wurden Eigenleistungen (Verwaltungsleistungen) und Fremdkapitalzinsen bei der Bewertung von Zugängen für Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Sachanlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Außenanlagekosten mit 20 Jahren) und bei Wohnbauten, die vom Grunde her vollständig saniert und damit erneuert wurden, nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren (Außenanlagekosten mit 10 Jahren).
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für einen Laden, eine Wäscherei und von acht Jahren für Garagen.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 10% und 25%. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben und als Abgang behandelt.

Bei den unfertigen Leistungen handelt es sich um noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Sie enthalten Fremd- und Eigenleistungen des Unternehmens (Hausmeisterkosten) und wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet.

Die anderen Vorräte (Reparaturmaterialien) sind zu Anschaffungskosten bewertet worden.

Das sonstige Umlaufvermögen ist zum Nominalbetrag bzw. zu Anschaffungskosten oder dem niedrigen beizulegenden Wert bilanziert worden.

## Anhang

zur Bilanz zum 31.-12.-2002 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.-1. bis 31.-12.-2002

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen erkennbaren Risiken Rechnung getragen.

Die Geldbeschaffungskosten wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten unter Zugrundelegung der Laufzeit der betreffenden Finanzierungsmittel. Anfallende Kosten bei der Beschaffung für Gebäude, die vollsanziert wurden, sind direkt abgeschrieben worden.

Die Rückstellungen wurden unter Beachtung des kaufmännischen Vorsichtsprinzips und Erfahrungswerten für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt worden.

### C. Erläuterungen zum Jahresabschluß

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um EDV-Anwenderprogramme.

Unter der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten ist der Wohnungsbestand mit 1.434 Wohnungen, 14 Garagen, 373 Tiefgarageneinstellplätzen, 286 nicht überdachten Kfz-Abstellplätzen und 7 sonstigen Mieteinheiten erfaßt. Die sonstigen Mieteinheiten beinhalten 5-Büroeinheiten (davon 3 eigengenutzt), 1 Kindergarten und 1 eigengenutzten Lagerraum.

Unter der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten werden 59 Garagen, 63 nicht überdachte Kfz-Abstellplätze und 2 sonstige Mieteinheiten ausgewiesen. Die sonstigen Mieteinheiten beinhalten 1 Laden und 1 Wäscherei.

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 landwirtschaftliche Fläche in Frankfurt am Main, Bergen-Enkheim mit 3.870-qm.

Die Bauvorbereitungskosten sind für die Planung einer Neubaumaßnahme angefallen.

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

|  | Historische<br>AK/HK | Zugänge      | Abgänge   | Umbuch-<br>ungen | kumulierte<br>Abschrei-<br>bungen<br>per | Buchwert<br>am | Abschrei-<br>bungen des<br>Geschäfts-<br>jahres |
|--|----------------------|--------------|-----------|------------------|--|----------------|---|
|  | 1.1.2002             | 2002         | 2002      | 2002             | 31.12.2002                               | 31.12.2002     |   |
|  | Euro                 | Euro         | Euro      | Euro             | Euro                                     | Euro           | Euro  |
| <b>I. Immaterielle<br/>Vermögens-<br/>gegenstände</b>                                  | 31.855,12            | 14.947,86    | 5.016,69  | /.               | 27.086,29                                | 14.700,00      | 6.853,86  |
| <b>II. Sachanlagen</b>   |                      |              |           |                  |  |                |   |
| 1. Grundstücke<br>u. grundstücks-<br>gl. Rechte mit<br>Wohnbauten                      | 69.519.391,53        | 3.045.377,34 | /.        | 59.602,53        | 17.430.520,09                            | 55.193.851,31  | 981.394,52                                      |
| 2. Grundstücke<br>u. grundstücks-<br>gl. Rechte mit<br>Geschäfts- u.<br>anderen Bauten | 511.899,62           | /.           | /.        | /.               | 342.967,54                               | 168.932,08     | 849,97  |
| 3. Grundstücke<br>ohne Bauten  | 181.342,96           | /.           | /.        | /.               | /.                                       | 181.342,96     | /.  |
| 4. Betriebs- u.<br>Geschäftsaus-<br>stattung   | 209.425,31           | 37.095,20    | 21.448,50 | /.               | 164.765,01                               | 60.307,00      | 24.470,20                                       |
| 5. Bauvorbe-<br>reitungskosten   | 139.497,29           | 350,18       | /.        | -59.602,53       | /.                                       | 80.244,94      | /.  |
|  | 70.561.556,71        | 3.082.822,72 | 21.448,50 | 0,00             | 17.938.252,64                            | 55.684.678,29  | 1.006.714,69                                    |
|  | 70.593.411,83        | 3.097.770,58 | 26.465,19 | 0,00             | 17.965.338,93                            | 55.699.378,29  | 1.013.568,55                                    |

## Anhang

zur Bilanz zum 31.-12.-2002 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.-1. bis 31.-12.-2002

Unter den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen.

Die anderen Vorräte beinhalten den Bestand an Reparaturmaterialien.

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

| Forderungen                      | Saldo          | davon mit einer Restlaufzeit |
|----------------------------------|----------------|------------------------------|
|                                  | per 31.12.2002 | von mehr als 1 Jahr          |
|                                  | Euro           | Euro                         |
| 1. Forderungen aus Vermietung    | 203.605,35     | 15.270,40                    |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände | 49.450,79      | 1.603,41                     |
|                                  | 253.056,14     | 16.873,81                    |

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten u.a. Forderungen auf Überzahlungen, Schadensersatzansprüche aus Versicherungsschäden und aus Guthaben für Endabrechnungen aus Verbrauchsrechnungen.

Die flüssigen Mittel beinhalten Kassenbestände sowie Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder zum 31.12.2002 betragen 174.484,36 Euro.

Aufgrund der Satzung wurde aus dem Jahresabschluß 2001 im Geschäftsjahr 14.000,00 Euro der satzungsmäßigen Rücklage zugeführt.

Bei den sonstigen Rückstellungen sind die Kosten für Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (15.585,00 Euro), die gesetzliche Prüfung (25.000,00-Euro), die Steuerberatungskosten (5.000,00-Euro), die Veröffentlichung und Mitgliederversammlung (6.000,00-Euro), die Urlaubsverpflichtungen (11.209,00-Euro), für noch anfallende Verwaltungskosten (10.700,00-Euro) und Baukosten (26.118,92-Euro) enthalten.

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

| Verbindlichkeiten                                   | Insgesamt                      | davon mit einer Restlaufzeit zwischen |                              |                                | durch GPR gesichert            |
|---|--------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|   |                                | bis zu 1 Jahr                         | 1 und 5 Jahre                | über 5 Jahre                   |                                |
|   | Euro                           | Euro                                  | Euro                         | Euro                           | Euro                           |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten     | 40.470.483,89<br>38.696.750,71 | 1.669.036,38<br>787.530,46            | 3.318.853,65<br>3.000.766,53 | 35.482.593,86<br>34.908.453,72 | 39.578.722,95<br>38.667.500,82 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 2.915.701,58<br>2.954.253,64   | 29.179,66<br>40.914,13                | 108.489,61<br>158.774,52     | 2.778.032,31<br>2.754.564,99   | 2.915.701,58<br>2.954.253,64   |
| 3. Erhaltene Anzahlungen                            | 2.004.124,23<br>1.902.506,20   | 2.004.124,23<br>1.902.506,20          | ./.<br>./.                   | ./.<br>./.                     | ./.<br>./.                     |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung                 | 19.002,35<br>688.741,82        | 19.002,35<br>685.298,11               | ./.<br>3.443,71              | ./.<br>./.                     | ./.<br>./.                     |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 890.472,97<br>213.467,94       | 849.587,88<br>213.077,94              | 40.885,09<br>390,00          | ./.<br>./.                     | ./.<br>./.                     |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten                       | 261.822,44<br>152.416,00       | 261.822,44<br>152.416,00              | ./.<br>./.                   | ./.<br>./.                     | 230.094,66<br>97.793,62        |
|   | 46.561.607,46<br>44.608.136,31 | 4.832.752,94<br>3.781.742,84          | 3.468.228,35<br>3.163.374,76 | 38.260.626,17<br>37.663.018,71 | 42.724.519,19<br>41.719.548,08 |

GPR = Grundpfandrechte  
Vergleichszahlen Vorjahr

## Anhang

zur Bilanz zum 31.-12.-2002 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.-1. bis 31.-12.-2002

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Sollmieten                     | 5.004.167,76 Euro |
| Abgerechnete Betriebskosten    | 1.986.088,12 Euro |
| Erlösschmälerungen             | -55.426,26 Euro   |
| Erlöse aus Sondereinrichtungen | 944,00 Euro       |
|                                | 6.935.773,62 Euro |

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

Die anderen aktivierten Eigenleistungen beinhalten Kosten für Fremdzinsen (13.819,51 Euro) und eigene Verwaltungsleistungen (36.272,70 Euro).

Von den sonstigen betrieblichen Erträge entfallen im wesentlichen 45.827,91 Euro auf andere außerordentliche Erträge, 1.429,96 Euro auf Erträge aus Automatenprovision, 34.829,93 Euro auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und 5.550,00 Euro auf Eintrittsgelder.

#### Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betreffen:

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Betriebskosten        | 1.660.634,17 Euro |
| Instandhaltungskosten | 2.024.606,08 Euro |
| Andere Aufwendungen   | 129.759,87 Euro   |

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen u.a. 14.945,58 Euro auf Abschreibungen auf Forderungen des Umlaufvermögens, 230,08 Euro auf den Aufwand für die Ausgleichsabgabe und 441.430,68 Euro auf sächliche Verwaltungskosten des Betriebes und Unternehmens.

Die sonstigen Steuern betreffen mit 235.003,70 Euro die Grundsteuer und 492,89 Euro die Kraftfahrzeugsteuer.

#### D. Sonstige Angaben

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Leasingsverhältnissen in Höhe von rund 10.225,00 Euro.

Es bestanden keine Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB.

Nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der finanziellen Lage von Bedeutung sind, bestehen nicht.

| <b>Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:</b> |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|
|   | <b>Vollzeit</b> | <b>Teilzeit</b> |
| <i>Kaufmännische Mitarbeiter</i>  | 8               | 1               |
| <i>Technische Mitarbeiter</i>   | 1               | 0               |
| <i>Hausmeister</i>  | 3               | 0               |
| <i>Hauswarte</i>  | 0               | 16              |
| <i>Raumpflegerkräfte</i>  | 0               | 1               |
| <i>Insgesamt</i>  | 12              | 18              |

Darüber hinaus waren durchschnittlich 1 Vorstandsmitglied nebenamtlich und 1 Vorstandsmitglied hauptamtlich tätig.



## Anhang

zur Bilanz zum 31.-12.-2002 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.-1. bis 31.-12.-2002

Die Organe der Genossenschaft bestehen aus:

### Aufsichtsrat

**Klaus Radke** | Vorsitzender

*Vorsitzender Richter am Landgericht*

**Peter Blum**

*Diplom-Finanzwirt*

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

*Diplom-Finanzwirt*

**Erich Ehses**

*Diplom-Ingenieur*

**Dr. Günter Döhler** | Schriftführer

*Professor*

**Alfred Herzog**

*Diplom-Verwaltungswirt*

**Thomas Genßler** | Stellv. Schriftführer

*Amtsanwalt*

**Helmut Woydich**

*Elektroingenieur*

**Barbara Brehler-Wald**

*Diplom-Verwaltungswirtin*

### Vorstand

**Ralf H. Bökenkamp** | hauptamtlich

*Diplom-Betriebswirt*

**Dr. jur. Edgar Lenz** | nebenamtlich

*Jurist*

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

|             |                  |                     |
|-------------|------------------|---------------------|
| Anfang 2002 | 1.592 Mitglieder | mit 17.281 Anteilen |
| Zugang 2002 | 120 Mitglieder   | mit 1.736 Anteilen  |
| Abgang 2002 | 106 Mitglieder   | mit 1.171 Anteilen  |
| Ende 2002   | 1.606 Mitglieder | mit 17.846 Anteilen |

Das bereits eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 192.858,86 Euro vermehrt. Die rückständigen Einzahlungen auf das Geschäftsguthaben betragen 18.786,53 Euro.

Der gesetzlich zuständige Prüfungsverband ist der Prüfungsverband Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen e.V., Frankfurt am Main.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn aus dem Geschäftsjahr 2002 von insgesamt 132.541,19 Euro wie folgt zu verwenden:

→ Ausschüttung einer Dividende gemäß § 36 der Satzung in Höhe von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben. Das entspricht einer Bardividende von 105.683,81 Euro. Die Dividende soll dem Ausgleich der Restdifferenzen aus der Umstellung D-Mark zu Euro dienen.

→ Vortrag des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 26.857,38 Euro auf neue Rechnung.

Frankfurt am Main, 10. April 2003

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

*Der Vorstand*

**Böenkamp**



**Dr. Lenz**



## Verstorbene Mitglieder der Justizbau Genossenschaft im Jahr 2002

**Horst Schreiber**, verstorben am 10. Januar

**Walter Arnold**, verstorben am 1. Februar

**Matthias Roch**, verstorben am 9. Februar

**Hans Werner Guthard**, verstorben am 17. Februar

**Dietmar Kruft**, verstorben am 3. März

**Gertrud Olnorff**, verstorben am 16. März

**Edith Pokorny**, verstorben am 16. März

**Wilhelm Kaske**, verstorben am 30. März

**Gisela Gumrich**, verstorben am 1. April

**Fritz Schaffner**, verstorben am 13. Mai

**Inge Schian**, verstorben am 14. Mai

**Alfred Sonne**, verstorben am 30. Mai

**Christoph Reichenbach**, verstorben am 7. Juni

**Norbert Röder**, verstorben am 24. Juni

**Sonja Frenkiel**, verstorben am 9. August

**Barbara Demel**, verstorben am 18. September

**Karoline Kempf**, verstorben am 12. Oktober

**Lieselotte Vogel**, verstorben am 12. Oktober

**Gottfried Stöhs**, verstorben am 16. November

## Mitgliedschafts-Jubilare des Jahres 2002

### 10 Jahre Mitgliedschaft

Gertrud Sauer

Anneliese Wiegand

Willi Weber

Hildegard Stock

Frank John

Joachim Schultze

Anna Longhitano-D'Amico

Ingolf Jüngling

Ralf Pötzl

Jaqueline Mainka

Horst Plagentz

Peter Holland

Ursula Leopolder

Horst Weiss

Martina Zimmermann

Lutz Kaminsky

Georg Teichner

Christa Würges

Michael Peyer

Kathrin Seeber

Herbert Thieleke

Heinrich Wagner

Thomas Genßler

Maria Bechold

Frank Sandvoss

Edeltraud Daum

Michael Holter

Kurt Schaback

### 25 Jahre Mitgliedschaft

Gerda Schneider

Heinz Göbel

Gisela Erbguth

Bernhard Thomas

Günter Sendobry

Gerhard Herold

Hans-Jürgen Schmitt

Helga Reinhard

Anneliese Nerger

Christian May

Eckehard Mogk

Dieter Wenk

Erwin Schumm

Hans Dillmann

Günter Henrich

Jochen Zscheck

Ulrich-Erich Schmidt

Edgar Koelble

Auguste Badeniuk

Anita Michel

Arno Freise

Wilhelm Kozma

Barbara Tschorz

Wilfried Adam

Heike Majic

### 40 Jahre Mitgliedschaft

Luise Weiß

Doris Knuth

Friedrich Schebesta

### 50 Jahre Mitgliedschaft

August Brehler

Georg Müller

Berta Bunge

Herbert Wagner

Erika Schatlau

Ruth Werner