

A top-down photograph of a diverse group of people's hands stacked in a circle, symbolizing unity and teamwork. The hands are of various skin tones and are positioned in the center of the frame. The background shows parts of people's clothing in yellow, white, green, and purple, and a glimpse of green grass.

Geschäftsbericht 2012



Geschäftsbericht 2012
der Wohnungsbaugenossenschaft
der Justizangehörigen Frankfurt am Main e. G.
im 64. Geschäftsjahr

Inhalt

Justizbau auf einen Blick	Seite 4
Organe der Genossenschaft	Seite 5
Impressionen der Justizbau Genossenschaft	Seite 6
Bericht des Aufsichtsrats	Seite 15
Lagebericht des Vorstands	Seite 16
Bilanz	Seite 32
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 34
Anhang zum Jahresabschluss	Seite 35
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des VdW südwest	Seite 45
Mitgliedschaftsjubilare	Seite 46
Verstorbene Mitglieder	Seite 47

◀ Im August 2012 feierte die Justizbau ihr
erstes Genossenschaftsfest – ein voller Erfolg!
Überraschungsgäste waren Bernhard Bub
und eine brasilianische Künstlerin direkt
vom Museumsuferfest. Sie präsentierten ihr
Projekt antagon mit einer sehr emotionalen
Interpretation von Pachamama (Mutter Erde).

Geschäftsbericht 2012

»Justizbau« auf einen Blick

Gründung	am 21. April 1948
Genossenschaftsregister	Nr. 73 GnR 679 beim Amtsgericht Frankfurt am Main
Sitz	Homburger Landstraße 123, 60435 Frankfurt am Main
Geschäftszweck	Der Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute und sichere Wohnungsversorgung der Mitglieder. Sie kann Wohnbauten errichten oder erwerben und diese bewirtschaften. Hierzu gehören auch die erforderlichen Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen sowie die zur Versorgung erforderlichen gewerblich nutzbaren Läden und Räume.
Zahl der Mitglieder	1.617
Höhe des Geschäftsanteils	160,00 Euro
Anzahl der Geschäftsanteile	20.880
Höhe des Geschäftsguthabens (Haftsumme)	3.340.800,00 Euro
Bilanzsumme	65.947.742,77 Euro
Wohnungsbestand	140 Gebäude 1.433 Wohnungen 156 Garagen/überdachte Stellplätze 185 Tiefgarageneinstellplätze 465 Kfz-Abstellplätze 16 Kfz-Hubstellplätze 12 Sonstige Mieteinheiten
Standorte des Bestandes	Frankfurt am Main Weiterstadt
Gesamtnutzfläche	103.220,87 m ²
Wohnfläche	101.488,27 m ²

Aufsichtsrat

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

Hans-Hubert Vogel | Stellv. Vorsitzender
Diplom-Finanzwirt

Peter Blum | Schriftführer
Diplom-Finanzwirt

Barbara Brehler-Wald | Stellv. Schriftführerin
Diplom-Verwaltungswirtin

Erich Ehses
Diplom-Ingenieur

Dieter Reimann
Diplom-Finanzwirt

Stefan Rümmler
Diplom-Wirtschaftsingenieur (FH)

Wilhelm Schulze-Barantin
Diplom-Bauingenieur (FH)

Rolf Schwalbe
Vorsitzender Richter am Landgericht a. D.

Vorstand

Ralf H. Böenkamp | Hauptamtlich
Diplom-Betriebswirt

Gerald Uber | Nebenamtlich
Geschäftsführer a. D.

Handlungsbevollmächtigte

(gemäß § 54 HGB)

Rainer Stegen
Immobilien-Ökonom (GdW)

Peter Pfau
Diplom-Immobilienwirt (DIA)

Impressionen der Justizbau Genossenschaft

Auf den folgenden Seiten haben wir Ihnen eine bunte Auswahl an Bildern unserer Genossenschaft zusammengeteilt. Ein stimmungsvoller Einblick in die Justizbau und das gemeinsame Leben und Wirken in unserer Genossenschaft – denn Bilder sagen mehr als Worte.



Wir fühlen uns wohl hier!



Die Genossenschaft unterstützt Familien, das bedeutet uns viel.





Begegnung bei der Mitgliederversammlung



Beim Genossenschaftsfest 2012



*Wieder alles perfekt organisiert,
gleich beginnt die Mitgliederversammlung.*





*Zeit für Gespräche
beim Genossenschaftsfest*



Meinungsaustausch am Rande ...

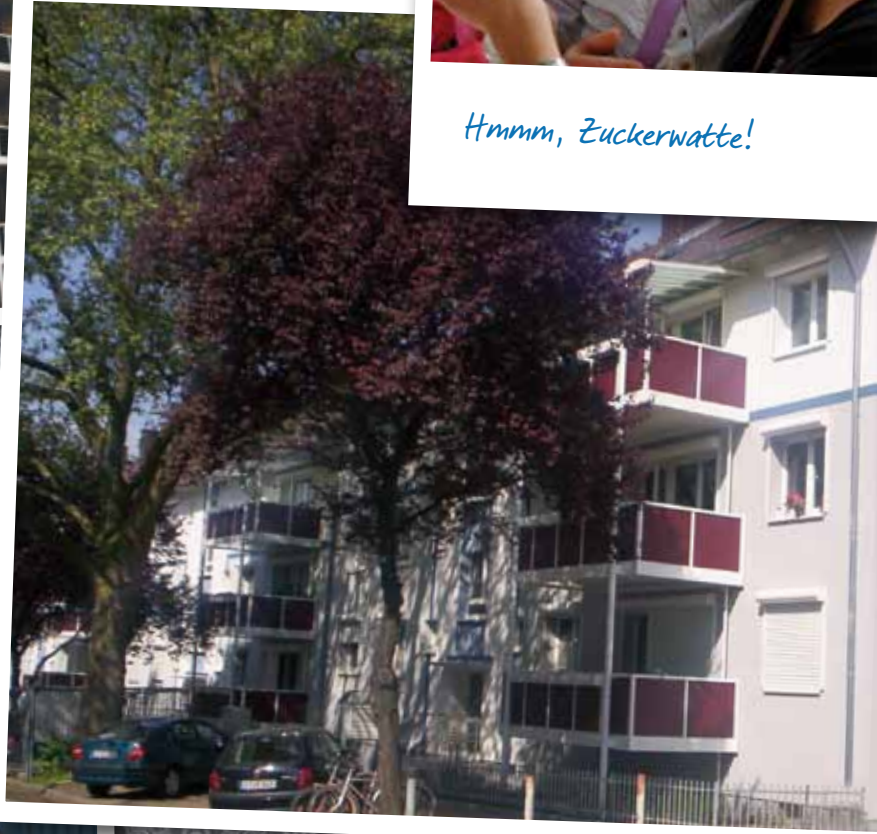


*... der alljährlichen
Mitgliederversammlung*





Hmmm, Zuckerwatte!



Lecker, unser Genossenschaftsfest!



Die Meister am Grill





Die guten Seelen der Justizbau





Junge Hüpfen beim Genossenschaftsfest



Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2012

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

Die für die Zukunftssicherung gebotene Schaffung neuen Wohnraums ist durch weitere Dachausbauten in unserer Liegenschaft in der Homburger Landstraße fortgesetzt worden. Es entstehen sechs modern eingerichtete Dachgeschosswohnungen. Mit der Erschließung des Baugebiets Leuchte in Bergen-Enkheim ist in den nächsten Jahren eine verstärkte Neubautätigkeit der Genossenschaft zu erwarten.

In dem Berichtszeitraum fanden zwei Aufsichtsratsitzungen und vier gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand statt. Ergänzend trat der Prüfungsausschuss mehrfach zu Prüfungshandlungen und zur Vorbereitung von Beschlussfassungen zusammen. Ferner tagten der Rechtsausschuss und der Bauausschuss.

In dem Geschäftsjahr gehörten dem Vorstand Herr Bökenkamp - hauptamtlich - und Herr Uber - nebenamtlich - an. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand regelmäßig und umfassend unterrichtet. Er hat gemäß den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen den Geschäftsablauf der Genossenschaft überwacht und den Vorstand beratend unterstützt.

Die Bilanz mit der Gewinn- und Verlustrechnung ist am 27. Mai 2013 im Prüfungsausschuss behandelt worden. Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Vorstandes sind in der gemeinsamen Sitzung vom 03. Juni 2013 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 26. April 2013 (Buchhaltung) überein.

Der Aufsichtsrat billigt die Ausführungen in dem Lagebericht des Vorstandes. Er empfiehlt gemeinsam mit dem Vorstand, die Ausschüttung einer Dividende von 2 % aus dem Bilanzgewinn zu beschließen. Die nur hälftige Ausschöpfung des durch § 36 Absatz 2 der Satzung vorgegebenen Rahmens soll zur Stärkung der Bauerneuerungsrücklage beitragen und damit dringend erforderliche zusätzliche Spielräume für zukünftige Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im Wohnungsaltbestand schaffen. Im Übrigen stellt eine Dividende von 2 % im Hinblick auf das derzeitige äußerst niedrige Zinsniveau für sichere Einlagen eine ordentliche Rendite dar.

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

Frankfurt am Main, 03. Juni 2013



Klaus Radke
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2012

I. Gesamtwirtschaftliche Lage der Bundesrepublik Deutschland

Im Jahre 2012 sind die weltwirtschaftliche Konjunktur und die Wirtschaft im Euroraum durch Schwankungen der Geldwertstabilität ungünstig beeinflusst worden. In der Europäischen Union hat sich die Rezession fortgesetzt. Die Bruttoanlageninvestitionen nahmen sehr deutlich ab. Besonders stark sind die Bauinvestitionen gefallen. Hierbei ist nunmehr das Niveau von 1997 erreicht. Besonders in den Niederlanden und in Spanien ist als Folge von Immobilienkrisen dieser Rückgang stark ausgeprägt.

Der private Konsum ist ebenfalls rückläufig. Gerade dort, wo große Anstrengungen zur Konsolidierung der öffentlichen Haushalte unternommen wurden und damit höhere Abgaben und Einschnitte bei Löhnen und Beschäftigung im öffentlichen Dienst erfolgten, ist die Belastung der privaten Nachfrager enorm. Insgesamt wird aber für den Euroraum für 2013 – im Gegensatz zur Verringerung in 2012 – eine Steigerung des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 5 % erwartet.

Betrüblich dabei ist jedoch die weitere Zunahme der Arbeitslosenquote, die von 11,3 % (2012) im Jahr 2013 auf 12,0 % zu steigen droht. Hierbei ist vor allem die sehr hohe Arbeitslosenquote bei jungen Menschen bedenklich und Besorgnis erregend.

Verbraucherpreise stiegen in 2012 um 2,4 %. In 2013 wird mit einer Steigerung von 1,8 % gerechnet. Diese Prozentsätze verdeutlichen nochmals die großen Risiken für alle am Markt Beteiligten und die Notwendigkeit der Politik, mittel- und langfristige Maßnahmen einzuleiten, die für die europäische Konjunktur Vertrauen schaffen.

Dramatisch ist die gesamtwirtschaftliche Lage in den von der Staatsschuldenkrise betroffenen

Ländern. Dagegen verläuft vergleichsweise günstig die Entwicklung in Österreich, in Belgien und der Slowakei sowie bei uns in Deutschland. Die wirtschaftliche Aktivität ist bis zuletzt aufwärts gerichtet. Die deutsche Wirtschaft erwies sich in dem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. Allerdings hat sich auch die deutsche Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte 2012 abgekühlt.

Im Jahresdurchschnitt wuchs das preisbereinigte BIP um 0,7 %. Obwohl der Zuwachs in den beiden Vorjahren kräftiger ausfiel, kann die Binnenkonjunktur der Bundesrepublik positiv gesehen werden: Dieses auch deshalb, weil die Zuwächse in 2010 und 2011 durch die Aufholprozesse nach der weltweiten Wirtschaftskrise 2009 bedingt waren.

Auf der Verwendungsseite des BIP erwies sich der Außenhandel angesichts eines schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds als robust. Deutschland exportierte im Jahr 2012 preisbereinigt insgesamt 4,1 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Im gleichen Zeitraum stiegen die Importe nur um 2,3 %. Der Außenbeitrag (= Differenz zwischen Ex- und Import) steuerte 1,1 % zum BIP-Wachstum bei. Damit war der Außenhandel einmal mehr wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft.

Die Binnennachfrage entwickelte sich unterschiedlich. Zwar wurde im Inland mehr konsumiert, aber die Investitionen konnten erstmals seit der Wirtschaftskrise 2009 keinen positiven Beitrag zum BIP-Wachstum liefern. Die Investitionen gingen zum Teil sehr deutlich zurück, zum Beispiel bei den Bauinvestitionen um 1,1 % und bei den Ausrüstungsinvestitionen um 4,4 %.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen weiter davon aus, dass sich die deutsche Konjunktur im Laufe des Jahres 2013 beleben wird.

Dieses hängt damit zusammen, weil sich die Lage im Euroraum langsam entspannen wird und auch die übrige Weltwirtschaft stärker an Fahrt aufnehmen dürfte. Die Folge des so verbesserten Umfeldes wird noch durch die günstigen Finanzierungsbedingungen stärker zum Tragen kommen. Nach dem Herbstgutachten der Institute erwarten die Experten einen Zuwachs des BIP um 1,0 %.

Der deutsche Arbeitsmarkt verzeichnete in 2012 im Gegensatz zum Euroraum einen weiteren leichten Anstieg der Zahl der Erwerbstätigen. Im November 2012 waren 41,899 Mio. Personen in „Lohn und Brot“. Dieses war eine Steigerung von 0,6 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Dennoch stieg die Arbeitslosenquote im Dezember 2012 auf 6,7 % (zum Vergleich im Vorjahresmonat 6,6 %). Dementsprechend waren 2,84 Mio. Arbeitssuchende ohne Beschäftigung. Für 2013 gehen die Prognosen von einer annähernd konstanten Arbeitslosenquote (6,8 %) bei einer leicht geringeren Zahl der Erwerbstätigen (41,775 Mio.) aus. Eine weitere deutliche Verbesserung der Lage am Arbeitsmarkt wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten nicht erwartet.

Der Kapitalmarkt war in 2012 vor allem für Kreditnehmer positiv. So entwickelten sich die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinsätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften in sogenannten Neugeschäften rückläufig, und zwar zwischen -1,02 bis -0,46 Punkte. Auch die Fristigkeiten und das Darlehensvolumen spielten bei diesem Trend keine wesentlichen Rollen. Für 2013 ist mit konstanten Verhältnissen zu rechnen, wobei jedoch gerade durch die europäische Rezession eher eine leicht steigende Tendenz bei der Zinsentwicklung zu erwarten ist.

Heute wissen wir, dass wir aus Krisen gestärkt hervorgehen können, wenn wir bereit sind zu lernen. Aber es ist nicht damit getan, vereinzelt bei absoluten Notwendigkeiten „Löcher“ zu stopfen. Die Politik, Mieter und viele andere fordern von

den Wohnungsunternehmen, dass sie nachhaltig wirtschaften sollen. Dem stellen auch wir uns und können so den Generationenvertrag und die soziale Marktwirtschaft sichern. Dazu sind auch die anderen am Markt Handelnden aufgerufen.

II. Branchenentwicklung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Immer deutlicher wird die Diskrepanz im Euroraum zwischen dem eher prosperierenden Norden mit Deutschland als Zentrum und den schuldengeplagten Euroländern im Süden. Die Wachstumszahlen aus dem Euroraum zeigen in 2012 für einige Länder einen Rückgang der Wirtschaftsleistung. Im Gegensatz dazu ist die Wertschöpfung des Grundstücks- und Wohnungswesens nicht gesunken.

Der Kernbereich der Immobilienwirtschaft in Deutschland erreichte eine Bruttowertschöpfung von 270 Milliarden Euro. Dies entspricht einem Anteil von 11,4 % der gesamten Wirtschaftsleistung und damit einer Erhöhung um 1,7 % im Vergleich zum Vorjahr. Ein schwacher Euro, niedrige Zinsen und der Wunsch nach einer wertstabilen Geldanlage beflügelte die Entwicklung des Immobilienmarktes. Als bedeutender Teil unseres Wirtschaftssystems beeinflusst dieser direkt unser gesellschaftliches Leben, sei es als Immobilienspekulant, -nutzer oder -eigentümer.

Daher ist es nicht verwunderlich, dass sich Verkäufer und Investoren infolge der Wirtschafts- und Finanzmarktkrise verstärkt der Immobilie zuwenden. Die Großverkäufe haben wieder zugenommen. So wurden allein im ersten Halbjahr 2012 rund 120.000 Wohneinheiten „gehandelt“. Hierbei ist jedoch erkennbar, dass vermehrt Wiederverkäufe erfolgen, d. h. die „gebrauchte“ Immobilie zum wiederkehrenden Spekulationsobjekt wird. Den Menschen wird bewusst, dass die Preisindizes für Wohnimmobilien

deutlich gestiegen sind. So haben sich die Preise seit dem Jahr 2007 um insgesamt 6,8 % verteuert, wobei die Teuerungsraten für neue Wohnimmobilien 16,5 % und die für gebrauchte Immobilien 5,4 % betragen.

Gleiches gilt auch für die frei handelbaren Immobilienaktien an der Börse. Die Aktien konnten in 2012 deutlich zulegen. Der DIMAX stieg bis zum Jahresende 2012 um zirka 32,0 % gegenüber dem vergleichbaren Endstand in 2011. Die in 2010 erkennbare Veränderung im Bewusstsein der an Profit orientierten Investoren hat sich wieder „gedreht“. Anstelle des Geldverdienens mit einer optimierten Bewirtschaftung der Bestände ist nunmehr wieder das Streben nach der Erzielung kurzfristiger hoher Renditen getreten.

Im Jahr 2012 wurden in Bauten insgesamt 1,1 % weniger investiert als im Jahr zuvor. Der Rückgang der Bauinvestitionen war in erster Linie den kräftigen Einbußen beim öffentlichen Bau (-10,0 %) geschuldet, die zuvor noch durch die Konjunkturprogramme gefördert worden waren. Auch der gewerbliche Bau entwickelte sich in 2012 rückläufig (-2,2 %).

Demgegenüber weist der Wohnungsbau in 2012 einen Zuwachs von 1,5 % aus. Dies hängt damit zusammen, dass die Investoren von einem historisch niedrigen Zinsniveau profitieren und durch die expansive Geldpolitik der EZB die Inflations Sorge genährt wird. Die Suche nach stabilen Sachwerten als Anlagegut hält weiter unvermindert an.

Die veränderten Ausgangspositionen am Immobilienmarkt bewirken auch höhere Preise für den Wohnungsbau. In 2012 stiegen die Preise für die Handwerksleistungen um durchschnittlich 2,6 %. Gleiches gilt auch bei den Instandhaltungskosten von Mehrfamilienhäusern.

In Deutschland gab es in 2010 rund 40,5 Millionen Wohnungen. Davon wurden 16,5 Millionen Wohnungen vom Eigentümer selbst bewohnt. Somit betrug die Eigentümerquote 45,7 % aller Haushalte, wobei Hessen mit einer Quote von 47,3 % über dem bundesweiten Durchschnitt liegt. Jedem Einwohner standen durchschnittlich 45,2 qm Wohnraum zur Verfügung. Die mittlere Wohnungsfläche betrug 92,1 qm.

Der Wohnungsneubau legte in 2012 weiter zu. Von Januar bis November 2012 wurde der Bau von 218.650 Wohnungen genehmigt. Das waren 6,8 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Hiervon waren 196.494 Neubauwohnungen, welches ein Plus von 6,9 % bedeutete. Seit 2010 steigt die Bautätigkeit in Deutschland wieder an. Nach der Raumordnungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung beträgt der jährliche Neubaubedarf bis 2025 zwischen 183.000 und 256.000 Wohnungen. Seit 2011 erreichte die Zahl der Baugenehmigungen wieder den Zielkorridor. Gleichwohl dürfte sich aus den Vorjahren ein Nachholbedarf von mindestens 150.000 Wohneinheiten aufgebaut haben.

Die Ergebnisse der Raumordnungsprognose zeigen weiterhin, dass regional in den nächsten Jahren eine deutlich gesteigerte Wohnungsnachfrage zu erwarten ist. Bereits jetzt führen zu wenige Neubauten in Verbindung mit lokalen Nachfragezuwächsen zu einer angespannten Wohnungsmarktlage und der Gefährdung der Wohnungsversorgung für einkommensschwache Haushalte.

Die Kommunalpolitik im Rhein-Main-Gebiet hat die Auswirkungen auf dem regionalen Wohnungsmarkt erkannt. Es ist langfristig mit steigenden Einwohnerzahlen zu rechnen. Insofern folgten der Einladung des Frankfurter Oberbürgermeisters elf Kommunen zu einer gemeinsamen Wohnungsbaukonferenz. Im ersten Treffen wurde ein intensiver

Dialog betrieben, an dessen Ende von allen Teilnehmern der Wille an einer engen Zusammenarbeit geäußert wurde.

Die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt betragen ausweislich der Jahresstatistik des Gesamtverbandes der deutschen Wohnungswirtschaft (GdW) in 2012 pro qm-Wohnfläche und Monat 4,96 Euro, davon in den alten Bundesländern 5,18 Euro und in den neuen Bundesländern 4,69 Euro. Insgesamt sind die Mieten um 2,1 % gestiegen, wobei die Steigerung in den alten Bundesländern 1,9 % und in den neuen Bundesländern 2,5 % betrug. Der Anstieg ist hauptsächlich auf Vermietungen bei Neubauwohnungen zurückzuführen.

Die Nettokaltmiete im Wohnungsbestand ist weitaus geringer. Die Steigerung liegt bei 1,2 % und damit deutlich unterhalb der Inflationsrate. Dagegen stiegen wiederum die Nebenkosten, hier exemplarisch genannt die Kosten für Energie um 5,6 %. Insgesamt gaben die privaten Haushalte im Jahr 2012 fast ein Viertel ihres Budgets für das Wohnen aus. Erstmals konnte der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) für Hessen eine Jahresstatistik vorlegen, bei der 136 Wohnungsunternehmen teilnahmen. Demnach betrug 2011 die Nettokaltmiete 5,41 Euro pro qm und Monat, verteilt über ländliche und großstädtische Regionen.

Die Angebots- und Nachfragesituation in der Region Rhein-Main, in der unsere Genossenschaft ausschließlich tätig ist, war im abgelaufenen Geschäftsjahr weiterhin ausgewogen. Die Entwicklung der Mietpreise in freifinanzierten Wohnungen war bei der Neuvermietung positiv. Hierzu trug insbesondere der derzeit gültige Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main bei. Aber gerade dieser Mietspiegel wird durch die Bevölkerung und nun auch durch die Politik kontrovers diskutiert. Änderungen, die sicherlich auch für uns eventuelle negative Auswirkungen haben, sind zu erwarten.

Aber auch die Änderungen am Mietrecht, die vor kurzem von der Legislative beschlossen wurden, werden sicherlich für Frankfurt am Main vollzogen. Die Mietendeckelung, d.h. die Herabsetzung der Kappungsgrenze von 20,0 % auf 15,0 %, die von Bundesländern bei begrenzten Regionen festgelegt werden kann, ist für Frankfurt am Main zu erwarten. Die Stadt prüft derzeit, ob die Deckelung für das gesamte Stadtgebiet oder nur für einige innenstadtnahe und besonders begehrte Quartiere beantragt werden sollte. Sie wird sich jedenfalls dafür einsetzen, eine entsprechende Regelung vom Land Hessen zu erhalten. Das Land Hessen wiederum wird eine diesbezügliche Entscheidung in jedem Fall noch vor den Wahlen im Herbst treffen. Wir gehen heute davon aus, dass die Mietendeckelung für Frankfurt am Main kommen wird.

Der Wohnungsmarkt innerhalb Frankfurts ist je nach Lage der Wohnung innerhalb eines Stadtteiles sehr unterschiedlich zu beurteilen. Insgesamt boten wir „interessante“ Wohnungen am Markt an, sodass die Situation für uns ausgeglichen ist und kein struktureller Leerstand zu Ertragsminderungen führte.

Die Miete für preisgebundenen Bestandswohnraum hinkt der wirtschaftlichen Entwicklung weiterhin hinterher. Dieses gilt insbesondere für unseren zweiten Standort in Weiterstadt. Nachdem zahlreiche Investitionen in den Ausbau der dortigen Gewerbestandorte erfolgten, ist Weiterstadt für viele Menschen interessant geworden. Insofern wird sich die Vermietungssituation verbessern.

Wir konnten und können weiterhin aus unseren Erfahrungen erkennen, dass modernisierte Gebäude und Wohnungen die Vermietungsfähigkeit erhöhen. Daher werden unsere Anstrengungen, weiterhin die notwendigen Sanierungen des Bestandes durchzuführen, Vorrang haben. So investieren wir für die nachhaltige Entwicklung. Hinzu kommt noch der punktuelle Wohnungsneubau. Somit ist ein

weiterhin kontinuierliches und gesundes Wachstum für unsere Genossenschaft gesichert.

III. Geschäftstätigkeit der Justizbau Genossenschaft

Die Satzung gibt die Vorgabe für die Geschäftstätigkeit der Justizbau Genossenschaft. Im Geschäftsjahr wurden vielfältige Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Ebenso wurde die Planung von Neubauwohnungen auf niedrigem Niveau betrieben. Insofern ist die Vermietungswürdigkeit und -fähigkeit für den Gesamtbestand weiterhin sichergestellt. Auch konnte durch die genossenschaftliche Unternehmenspolitik der Gremien weiterhin Wachstum regeneriert werden, sodass das Geschäftsergebnis positiv beeinflusst wurde.

Auch die besondere Lage auf den Finanzmärkten hatte Einfluss auf das Tagesgeschäft. So konnten neben erforderlichen Prolongationen von auslaufenden Zinsvereinbarungen auch Umfinanzierungen bestehender Darlehen erfolgreich durchgeführt werden. Den Anforderungen des Gesetzgebers, der Öffentlichkeit, der Politik und vor allem der Mitglieder wurden erfüllt. Die Selbstverwaltung gewährleistet die Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit der Justizbau Genossenschaft.

Im Bewusstsein ihrer Verantwortung haben Aufsichtsrat und Vorstand in gemeinsamen Sitzungen vielfältige Themen erörtert, notwendige Beschlüsse gefasst und damit Sorge getragen, den Fortbestand der Justizbau Genossenschaft zu sichern. Durch die vertrauensvolle Zusammenarbeit war die Handlungsfähigkeit stets gewährleistet. Die Gremien werden dies in objektiver und sachlicher Art und Weise fortführen.

Im Berichtsjahr wurden keine Neubauten fertiggestellt. Bedauerlich ist, dass die Genossenschaft im Baugebiet Leuchte in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim trotz günstiger Kreditzinsen und vorhandenem Eigenkapital jahrzehntelang gehindert war,

Neubauten zu errichten, da dem umwelt- und naturschutzrechtliche Vorschriften entgegenstanden. Nach Abschluss der eingeleiteten Schutzmaßnahmen (Umsiedelung der Zauneidechsen) ist hoffentlich in naher Zukunft mit einer Bebaubarkeit zu rechnen. Daher umfasst der von der Genossenschaft bewirtschaftete Bestand weiterhin:

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

Durch weitere Umfinanzierungen von sogenannten Arbeitgeberdarlehen konnten zum Jahresende weitere Wohnungen aus der Preis- und Belegungsbindung herausgelöst werden. Nunmehr unterliegen noch 299 Wohnungen der öffentlichen Bindung. Dies entspricht 20,87 % des Wohnungsbestandes. Im Durchschnitt beträgt die Wohnfläche je Wohnung 70,82 qm.

Im Geschäftsjahr 2012 beträgt die Bilanzsumme 65.947.742,77 Euro. Das Gesamtvermögen hat sich um 3,6 % erhöht. Die Erhöhung geht einher mit der Erhöhung des Anlagevermögens (+2,6 %) und der angesparten flüssigen Mittel, die für die rege Bautätigkeit verwendet werden sollen.

Der Bilanzgewinn beträgt:

	Euro
<i>Jahresüberschuss 2012</i>	711.340,51
<i>Einstellung in die gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage</i>	73.000,00
Bilanzgewinn 2012	638.340,51

Auf Grund des eigenen Unternehmenszwecks können die Umsatzerlöse nur aus der Hausbewirtschaftung des eigenen Bestandes erzielt werden. Es wurden 9,203 Millionen Euro Erlöst. Hierbei betrug die Kaltmiete 6,930 Millionen Euro. Durch diese Erlöse wurde eine durchschnittliche Miete

von 5,69 Euro (im Vorjahr 5,57 Euro) pro qm Wohnfläche und Monat erhoben. Diese Miete entspricht annähernd dem Durchschnittswert in den alten Bundesländern, ist aber bezogen auf das Rhein-Main-Gebiet im mittleren Preissegment. Hieraus kann erkannt werden, dass wir unseren genossenschaftlichen Auftrag nach preiswerter Wohnraumversorgung für die Mitglieder erfüllen. Moderate Mietanpassungen erfolgen regelmäßig auf Basis gesetzlicher Vorschriften und auf Grund von unternehmerischen Erfordernissen.

Seit Jahren stellt die hohe Fluktuation eine besondere Herausforderung dar. Insofern besteht weiterhin ein erhöhter Bedarf an Wiederherstellungsaufwand für ältere Wohnungen, um den freien Wohnraum adäquat am Markt vermieten zu können. Das seit 1998 aufgelegte Wohnungsmodernisierungsprogramm zeigt messbare Erfolge. Leerstände von Wohnungen in 2012 waren nur bei Wohnungen, die saniert werden mussten, in der Bauphase gegeben. Ein „echter“ Leerstand ist nicht zu verzeichnen.

In Zeiten der Krisen ist ein besonderes Forderungsmanagement geboten. Unsere Genossenschaft beachtet daher besonders die Bewertung der offenen Forderungen. Die Erlösschmälerungen der Sollmieten von 122,5 T€, die Forderungsausfälle von 43,2 T€ und die Kosten für Miet- und Räumungsklagen von 8,1 T€ betragen zusammen rund 1,89% (Vorjahr 2,14%) der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Die Minderung lässt das konsequente Handeln der Verwaltung in der Bearbeitung aller Einzelfälle erkennen. Im Rahmen des genossenschaftlichen Auftrages ist die Justizbau Genossenschaft verpflichtet, den Ausfall weiter zu minimieren und im Sinne der Gemeinschaft zu agieren.

Nach 2009 wurden in 2011 wieder sechs neue Wohnungen durch einen Dachausbau geplant. Im Geschäftsjahr begann der Ausbau. Die Fertigstellung ist für das zweite Halbjahr 2013 vorgesehen. Die Wohnungen werden erst den Mitgliedern und danach auf dem freien Markt angeboten. Weiterer Neubau von Wohnungen im bestehenden

Hausbesitz ist angedacht. Eine Realisierung bleibt aber weiterhin abhängig von der Wirtschaftlichkeit der einzelnen Maßnahme.

Die Sanierungsmaßnahme im Lettigkautweg 17 bis 25 in Frankfurt am Main wurde zwischenzeitlich fertiggestellt. Mit den Maßnahmen Reinganumstraße 15 bis 19 und Homburger Landstraße 141, 143 und 143a in Frankfurt am Main ist begonnen worden.

Auf Grund von erheblichen Mängeln an den vorhandenen Balkonen musste eine Instandsetzungsmaßnahme in eine Sanierungsmaßnahme gewandelt werden. Die Arbeiten an der Platenstraße 125 bis 137 in Frankfurt am Main wurden mit mehrheitlicher Zustimmung der Mieter Ende 2012 aufgenommen.

Für 2013 sind die notwendigen Beschlüsse in den Gremien für die nächste Sanierungsmaßnahme, die die Ulmenstraße 5 bis 9 in Frankfurt am Main betrifft, gefasst worden. Die beteiligten Mieter werden demnächst schriftlich und im Rahmen einer Mieterversammlung über das Vorhaben informiert. Der Beginn der Maßnahme soll im Herbst 2013 erfolgen.

Bedingt durch die Altersstruktur des Häuserbestandes besteht die absolute Notwendigkeit weiterer Sanierungsmaßnahmen. Hierzu wird Jahr für Jahr das Sanierungsprogramm fortgeschrieben, einzelne Maßnahmen werden analysiert und mit Beteiligung der Gremien und der Mieter realisiert.

Wie seit Jahren üblich, hat sich die Verwaltung allen Erfordernissen gestellt. Den Anforderungen aus der Wirtschaft, der Politik und vor allem aus der Satzung und damit verbunden jedes einzelnen Mitgliedes wurde im Alltag Rechnung getragen. Das maßgebliche Handeln ist durch den genossenschaftlichen Gedanken und den Satzungszweck bestimmt. Der Vorstand dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die in 2012 erbrachten Leistungen und freut sich auf eine weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit im Interesse der Justizbau Genossenschaft.

IV. Wirtschaftliche Lage der Justizbau Genossenschaft

1) Die Vermögenslage

Die Entwicklung der Bilanzstruktur zeigt sich wie folgt:

	2012		2011		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur						
Anlagevermögen	61.256,7	92,9	59.698,6	93,8	1.558,1	2,6
Umlaufvermögen	4.689,9	7,1	3.963,1	6,2	726,8	18,3
Rechnungsabgrenzungsposten	1,1	0,0	1,1	0,0	0,0	0,0
Gesamtvermögen	65.947,7	100,0	63.662,8	100,0	2.284,9	3,6
Fremdmittel	52.095,0		50.499,4		1.595,6	3,2
Reinvermögen	13.852,7		13.163,4		689,3	5,2
Reinvermögen am Jahresanfang	13.163,4		12.909,7			
Vermögenszunahme	689,3	5,2	253,7			

	2012		2011		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Kapitalstruktur						
Geschäftsguthaben	3.482,3		3.439,9		42,4	1,2
Rücklagen	9.732,1		9.461,0		271,1	2,9
Bilanzgewinn	638,3		262,5		375,8	143,2
Eigenkapital	13.852,7	21,0	13.163,4	20,7	689,3	5,2
Rückstellungen	370,8	0,6	530,2	0,8	-159,4	-30,1
Dauerverbindlichkeiten	48.063,7	72,9	46.463,9	73,0	1.599,8	3,4
Andere Verbindlichkeiten	3.660,5	5,5	3.505,3	5,5	155,2	4,4
Verbindlichkeiten	51.724,2	78,4	49.969,2	78,5	1.755,2	3,5
Gesamtkapital	65.947,7	100,0	63.662,8	100,0	2.284,9	3,6

Die verbleibenden Mitglieder halten ein Geschäftsguthaben in Höhe von 3,33 Mio. Euro (im Vorjahr 3,25 Mio. Euro). Die Genossenschaft hat im Gegensatz zum Vorjahr wieder minimale Zugänge zu verzeichnen. Zum Stichtag waren 1.617 Mitglieder (im Vorjahr 1.600 Mitglieder) in der Mitgliederliste eingetragen. Im Einzelnen resultiert die Veränderung des Guthabens aus:

Anteile	
Stand 01.01.2012	20.424
Zugänge 2012	1.481
Abgänge 2012	1.025
Stand 31.12.2012	20.880

In 2012 konnte das Eigenkapital weiterhin gestärkt werden. Die absolute Erhöhung betrug 689,3 T€. Im Jahresvergleich wurden folgende Eigenkapitalquoten erreicht:

2008	2009	2010	2011	2012
20,2 %	20,2 %	20,6 %	20,7 %	21,0 %

Die Eigenkapitalrentabilität weist in 2012, wie in den Vorjahren auch, ein positives Ergebnis aus. Es konnte seit 2008 (2,1 %), über 2009 (0,7 %), 2010 (1,8 %) und 2011 (2,2 %) wieder ein positiver Zinssatz (5,1 %) erzielt werden.

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

	2010	2011	2012
<i>Eigenkapital je qm Wohnfläche</i>	127,51 €	129,98 €	136,50 €
<i>Geschäftsguthaben je qm Wohnfläche</i>	31,82 €	32,10 €	32,78 €
<i>Langfristiges Fremdkapital je qm Wohnfläche</i>	454,23 €	458,81 €	473,59 €
<i>Anlagendeckungsgrad</i>	99,38%	97,46%	98,94%
<i>Gesamtkapitalrentabilität</i>	2,42%	2,44%	3,15%
<i>Return on Investment</i>	0,38%	0,45%	1,08%

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

2) Die Finanzlage

Die Finanzstruktur weist geordnete wirtschaftliche Verhältnisse auf. Die Mittelherkunft und -verwendung, abgeleitet aus der Bilanz 2012, ergibt sich wie folgt:

Aktiva	2012	2011	Veränderungen	
			Mittelver-	Mitteler-
	T€	T€	wendung	kunft
	T€	T€	T€	T€
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	10,7	16,0		5,3
<i>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte</i>				
- mit Wohnbauten	54.048,0	54.998,6		950,6
- mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.723,3	2.838,5		115,2
- ohne Bauten	60,3	60,3		0,0
<i>Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>	236,5	266,0		29,5
<i>Anlagen im Bau</i>	4.178,0	1.518,5	2.659,5	
<i>Bauvorbereitungskosten</i>	0,0	0,6		0,6
<i>Unfertige Leistungen</i>	2.213,0	2.351,0		138,0
<i>Anderer Vorräte</i>	3,6	0,0	3,6	
<i>Forderungen aus Vermietung</i>	31,4	67,5		36,1
<i>Sonstige Vermögensgegenstände</i>	294,1	165,0	129,1	
<i>Flüssige Mittel</i>	2.147,7	1.379,7	768,0	
<i>Anderer Rechnungsabgrenzungsposten</i>	1,1	1,1	0,0	
Bilanzsumme Aktiva:	65.947,7	63.662,8	3.560,2	1.275,3

Passiva	2012	2011	Veränderungen	
			Mittelver-	Mitteler-
	T€	T€	wendung	kunft
	T€	T€	T€	T€
<i>Geschäftsguthaben</i>				
- der mit Ablauf des GJ ausges. Mitglieder	149,6	188,9	39,3	
- der verbleibenden Mitglieder	3.327,3	3.250,4		76,9
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	5,4	0,6		4,8
<i>Gesetzliche Rücklage</i>	1.230,0	1.157,0		73,0
<i>Bauerneuerungsrücklage</i>	3.485,5	3.287,4		198,1
<i>Anderer Ergebnissrücklagen</i>	5.016,6	5.016,6		0,0
<i>Jahresüberschuss</i>	711,4	292,5		418,9
<i>Einstellung in Ergebnissrücklagen</i>	-73,0	-30,0	43,0	
<i>Steuerrückstellungen</i>	0,0	11,9	11,9	
<i>Sonstige Rückstellungen</i>	370,8	518,3	147,5	
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	46.743,0	44.001,7		2.741,3
<i>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</i>	1.320,7	2.462,2	1.141,5	
<i>Erhaltene Anzahlungen</i>	2.855,4	2.828,9		26,5
<i>Verbindlichkeiten aus Vermietung</i>	43,0	33,7		9,3
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	693,4	605,6		87,8
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	68,6	37,1		31,5
Bilanzsumme Passiva:	65.947,7	63.662,8	1.383,2	3.668,1
Summenabgleich:			4.943,4	4.943,4

Der Anteil des Selbstfinanzierungsspielraums beträgt nach den Berechnungen zum Cashflow 2.027,8 T€ (im Vorjahr 1.514,1 T€). In Höhe dieses Betrages könnte die Justizbau Genossenschaft Investitionen mit Eigenmitteln tätigen. Eine Inanspruchnahme von Kreditaufnahmen bei solchen Investitionen wäre somit nicht erforderlich.

Kontokorrentkreditlinien bestehen wie in den Vorjahren über 576,0 T€. Die Kreditlinie wurde in geringfügiger Höhe an drei Tagen in Anspruch genommen. Insofern war die Liquidität jederzeit sichergestellt, was auch künftig zu erwarten ist.

Zum 31.12.2012 betrug der Saldo der flüssigen Mittel aus der Bilanz 2.147,7 T€. Die Erhöhung basiert auf einer geordneten Einnahmen- und Ausgabenplanung, verbunden mit den geplanten Abflüssen aus Eigenmitteln für die Neubau- und Großmodernisierungsmaßnahmen. Die Justizbau Genossenschaft war, wie gewohnt, jederzeit in der Lage alle Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Dieses wird auch für die nächsten Jahre zu erwarten sein, wobei stets die Einflüsse aus der Vermietung und Bewirtschaftung des eigenen Bestandes besonders zu beachten sind.

In 2012 wurden mehrere Finanzmittel prolongiert. Auch die weitere Ablösung öffentlicher Darlehen (sogenannte Arbeitgeberdarlehen) fand statt. Hierbei konnte die Justizbau Genossenschaft auf Basis des Darlehensportfolios positive Abschlüsse tätigen, welche weitere künftige Annuitätsreserven verschaffen werden.

Die Ableitung des geldrechnungsmäßigen Ergebnisses vor der außerordentlichen Rechnung aus dem Jahresabschluss 2012 schließt mit:

	T€
Wirtschaftlicher Überschuss	644,8
Abschreibungen (insgesamt) / Geldbeschaffungskosten	1.387,7
Zuschreibung	-173,4
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-1.020,6
Mehreinnahme	838,5

Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 435,3 T€ ist auf den wirtschaftlichen Überschuss zurückzuführen.

Künftige Investitionstätigkeiten, die allesamt aus dem engen Satzungszweck abzuleiten sind, werden weiterhin aus dem Wirtschafts- und Finanzplan eines jeden Geschäftsjahres finanziert. Ausnahmen sind weiterhin die Neubautätigkeit und die Großsanierungsmaßnahmen. Fremdfinanzierungen erfolgen auch künftig weiterhin satzungskonform bei Maßnahmen, die der Aktivierungspolitik der Genossenschaft entsprechen und dem Wirtschaftlichkeitsgebot geschuldet sind.

3) Die Ertragslage

Die Justizbau Genossenschaft hat einen sehr engen Satzungszweck. Nach § 2 unserer Satzung werden nur die eigenen Wohnbauten bewirtschaftet. Insofern kann der gesamte Verwaltungsaufwand innerhalb der Ertragslagen nur auf drei Leistungsbereiche verrechnet werden. Die Verrechnung bedeutet stets einen „gewaltigen Kraftakt“ in unseren Bestrebungen zur Sicherung der Vermietungswürdig- und -fähigkeit unseres Bestandes. Ohne zusätzliche Erlöse werden wir künftig an wirtschaftliche Grenzen stoßen, die die Handlungsfähigkeit beeinflussen können.

Der Jahresüberschuss für 2012 aus dem wirtschaftlichen Ergebnis beträgt 711.340,51 Euro. Er setzt sich wie folgt zusammen:

	2012 T€	2011 T€	2010 T€	2009 T€
Hausbewirtschaftung	698,8	193,9	155,2	111,1
Kapitaldisposition	18,1	8,0	9,3	9,3
Mitgliederbetreuung	-72,1	-66,4	-47,7	-45,5
Ordentliche Rechnung	644,8	135,5	116,8	74,9
Außerordentliche Rechnung	66,5	157,0	118,6	9,5
Jahresüberschuss	711,3	292,5	235,4	84,4

In der außerordentlichen Rechnung wurden Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und aus sonstigen betrieblichen Erträgen erzielt. Aufwendungen sind nur in geringfügiger Höhe angefallen beziehungsweise verrechnet worden.

a) Hausbewirtschaftung

Im Geschäftsjahr stiegen die Erträge aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr um 4,42 %. Insgesamt konnten 9,48 Mio. Euro (im Vorjahr 9,08 Mio. Euro) aus Vermietungserträgen, Bestandsveränderungen für Umlagen und zurechenbaren sonstigen betriebliche Erträge erzielt werden. Hierbei stiegen hauptsächlich die zurechenbaren sonstigen betrieblichen Erträge und die Erträge aus der Sollmiete. Die stetige Mietanpassung vor allem bei Mieterwechsel (+2,3 %) zeigt das Bemühen der Genossenschaft, gesundes Wachstum zu generieren. Der Ertrag je qm-Wohnfläche verbesserte sich auf 93,45 Euro (im Vorjahr 89,69 Euro).

Der bewirtschaftete Bestand umfasst 1.215 Wohnungen am Standort in Frankfurt am Main und 218 Wohnungen in Weiterstadt. Frei vermietbarer Wohnraum befindet sich nur in Frankfurt am Main. Im abgeschlossenen Geschäftsjahr fanden 103 Wohnungswechsel und 70 Mieterwechsel bei Garagen, Stellplätzen oder ähnlichem statt. Hiervon waren 33 Wohnungswechsel mit öffentlicher Belegungsbindung (im Vorjahr 52) und 70 Wohnungswechsel bei freier Vermietung (im Vorjahr 66) zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate beträgt 7,2 % (im Vorjahr 8,2 %).

Der Aufwand aus der Hausbewirtschaftung je qm Wohnfläche betrug 86,56 Euro (im Vorjahr 87,77 Euro). Die Verringerung um 1,16 % ist insbesondere durch Einsparungen bei den Instandhaltungs- und Betriebskosten zurückzuführen. Insgesamt wurden 8,79 Mio. Euro (im Vorjahr 8,89 Mio. Euro) verausgabt.

Unter Berücksichtigung der Verrechnung von eigenen technischen Leistungen wurden für die

Instandhaltung im Geschäftsjahr 2,23 Mio. Euro (im Vorjahr 2,37 Mio. Euro) aufgewendet. Dies entspricht einem Verbrauch von 21,66 Euro je qm Nutzfläche (im Vorjahr 22,98 Euro). Unsere Genossenschaft verausgabte durchschnittlich 2.210,20 Euro für die gesamte Instandhaltung (einschließlich des aktivisch begleitenden Aufwands für Großsanierungsmaßnahmen) pro Jahr für jede Wohnung. Demgegenüber standen Erlöse aus der Miete in Höhe von 880,39 Euro.

	2012	2011	2010	2009
Instandhaltungs- ausgaben für	T€	T€	T€	T€
wertverbessernde Instandhaltung	492,3	647,4	642,4	901,3
nicht geplante Instandhaltung	856,8	803,9	1.040,5	1.063,8
geplante Instandhaltung	886,7	915,3	477,2	411,4
Instandhaltung insgesamt	2.235,8	2.366,6	2.160,1	2.376,5
nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung	957,9	527,9	616,4	353,6

Die Verwaltungskosten für die Hausbewirtschaftung übersteigen, wie in Vorjahren auch, die kalkulierbaren Beträge in der Miete gemäß den Vorschriften der II. Berechnungsverordnung. Die Kosten betragen 1,238 Mio. Euro (im Vorjahr 1,184 Mio. Euro). Hierbei bestand eine Unterdeckung von 583,37 Euro bezogen auf eine Wohnung und Jahr. Die Erhöhung ist auf die Verrechnung der allgemeinen sächlichen und personellen Aufwendungen zurückzuführen. Der Verwaltungsaufwand je qm Wohnfläche betrug 12,20 Euro (im Vorjahr 11,69 Euro).

Für 2012 schließt das wirtschaftliche Ergebnis der Hausbewirtschaftung mit einem Überschuss von 698,8 T€ (im Vorjahr 193,9 T€) ab. Dieser konnte durch moderate Erlössteigerungen verbunden mit einem stets optimierten Kostenmanagement erreicht werden.

b) Mitgliedswesen

Eine kontinuierliche Mitgliederbetreuung ist in 2012 gewährleistet gewesen, und dieses durch den

Einsatz einer Vollzeitstelle und das ehrenamtliche Engagement einer Betreuungskraft. Diese Art Dienstleistung ist mittlerweile fester Bestandteil unserer Organisation und wird von unseren Mitgliedern gerne in Anspruch genommen.

2012 war das Internationale Jahr der Genossenschaften. Dies nahmen wir zum Anlass gemeinsam mit unseren Mitgliedern, Geschäftspartnern, Politikern und Nachbarn auf dem eigenen Parkplatzgelände in der Leuchte in Frankfurt am Main zu feiern. Alle Beteiligten waren sich einig, dass das Fest ein großer Erfolg war.

Die Mitgliederbewegung blieb relativ konstant. Dem Abgang von 82 Mitgliedern mit 1.025 Anteilen, davon unter anderem durch Kündigung von 69 Mitgliedern mit 866 Anteilen und durch Tod von 8 Mitgliedern mit 62 Anteilen, stand ein Zugang von 99 Mitgliedern mit 1.481 Anteilen gegenüber. Per Stichtag 31.12.2012 gehören nunmehr 1.617 Mitglieder mit 20.880 Anteilen unserer Genossenschaft an. Somit halten die verbleibenden Mitglieder durchschnittlich 12,91 Anteile (im Vorjahr 12,77 Anteile) beziehungsweise 2.057,68 Euro je Mitglied (im Vorjahr 2.031,49 Euro).

Im Berichtsjahr übersteigen die verrechneten Verwaltungsaufwendungen die Einnahmen aus Eintrittsgeldern und sonstigen verrechneten Erlösen. Der Fehlbetrag beträgt 72,1 T€ (im Vorjahr 66,4 T€).

c) Finanzergebnis

In 2012 waren bei der Kapitaldisposition weiterhin positive Auswirkungen gegeben. Diese wurden jedoch, wie in Vorjahren auch, durch die Finanzkrise geschmälert. Die Justizbau Genossenschaft war gleichwohl auch in 2012 in der Lage, Festgelder anzulegen. Die hierfür erwirtschafteten Erträge führten bei Abzug von geringfügigen Zinsaufwendungen aus dem Kontokorrentbereich zu einem Überschuss in Höhe von 18,1 T€ (im Vorjahr 8,0 T€).

4) Gesamtbetrachtung

Wie in den Vorjahren auch waren die Bewirtschaftung des Bestandes, die weitergehende Sanierung von Wohnhäusern und die geringfügige Neubautätigkeit zentrale Themen. Auf dieser Basis wurde die Organisationsstruktur analysiert. Unsere Serviceleistungen beinhalten kaufmännische und technische Belange. Wir mussten feststellen, dass gerade der Technik teilweise nicht genügend „Manpower“ zur Verfügung stand. Daher haben wir diese Sparte durch Anpassungen der Organisationsstruktur aufgewertet. Von dieser Änderung in der Serviceleistung erhoffen wir uns eine optimierte Kundenbetreuung für unsere Mieter.

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

Der Neubau von sechs Wohnungen wurde im Berichtsjahr begonnen. Hierbei wird das Dach der Wohnhäuser in der Homburger Landstraße 141, 143 und 143a in Frankfurt am Main ausgebaut. Die Fertigstellung ist für Herbst 2013 vorgesehen. Schon heute liegen Bewerbungen zur Anmietung der Wohnungen vor, sodass eine Vermietung sichergestellt sein wird.

Weiterer Neubau wurde in 2012 geplant. Wir beabsichtigen, in 2013 das Dach der Wohnhäuser Ulmenstraße 5 bis 9 in Frankfurt am Main auszubauen. Die notwendigen Beschlüsse der Gremien sind gefasst. Ende Mai 2013 folgt nach der vorherigen gesetzlichen Maßnahmenankündigung eine Mieterversammlung, auf der der Ausbau vorgestellt werden soll.

Die Großsanierungsmaßnahme im Lettigkautweg 17 bis 25 in Frankfurt am Main wurde bereits

fertiggestellt. Die Endabrechnung ist derzeit in Bearbeitung. Die Maßnahme fand nicht nur Anklang bei den Mietern, sondern wurde auch von Externen gelobt.

Zwei weitere Großsanierungsmaßnahmen wurden in 2012 geplant und begonnen. Mit den Maßnahmen werden die Häuser Reinganumstraße 15 bis 19 und Homburger Landstraße 141, 143 und 143a in Frankfurt am Main dem Grunde nach neu aufgearbeitet.

Auf Grund bei der Sanierung von Balkonen festgestellter Mängel musste in unserem Wohnquartier Platenstraße in Frankfurt am Main eine Instandhaltungsmaßnahme in eine Teilmodernisierung gewandelt werden. Nunmehr werden großzügige neue Balkone an die bestehenden Häuser angebaut. Die Maßnahme steht kurz vor ihrem Abschluss.

Weitere Großmodernisierungen sind in Vorbereitung beziehungsweise durch die Gremien beschlossen. So sollen in 2013 die Häuser Ulmenstraße 5 bis 9 in Frankfurt am Main grundsaniert werden. Die gesetzlichen Ankündigungen werden im Mai erfolgen. Auch die notwendige Informationstransparenz wird durch eine Mieterversammlung im Nachgang zur formellen Ankündigung gewährleistet sein.

Die Verwaltung der Justizbau Genossenschaft hat sich den tagtäglichen Herausforderungen auf Basis des Genossenschaftsgedankens gestellt.

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

	2012	2011	2010	2009
<i>Ertragskraft je qm Wohnfläche</i>	6,89 %	1,92 %	1,53 %	1,10 %
<i>Umsatz je qm Wohnfläche</i>	67,09 €	65,18 €	32,05 €	38,05 €
<i>Durchschnittliche Verschuldung je qm Wohnfläche</i>	473,59 €	458,81 €	454,23 €	462,45 €
<i>Fremdkapitalzinsen je qm Wohnfläche und Monat</i>	1,04 €	1,12 €	0,97 €	1,01 €
<i>Zinsdeckung</i>	18,63 %	17,75 %	20,04 %	21,13 %
<i>Personalquote</i>	13,49 %	13,45 %	12,90 %	11,34 %
<i>Betriebskosten je qm Wohnfläche und Monat</i>	1,75 €	1,87 €	1,50 €	2,26 €
<i>Anteil der Verwaltungskosten an den Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung</i>	13,46 %	12,99 %	13,20 %	13,70 %

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres von insgesamt 638.340,51 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 65.033,38 Euro.
- Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 573.307,13 Euro in die Bauerneuerungsrücklage.

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

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

Die Jahresplanung 2013 umfasst neben dem Wirtschaftsplan, der das Tagesgeschäft regelt, auch Planungen für Vorhaben im Rahmen der Bautätigkeit. Und diese Tätigkeit soll im laufenden Wirtschaftsjahr geringfügigen Neubau und eine Großsanierungsmaßnahme beinhalten. Dabei ist geplant, in der Liegenschaft Ulmenstraße 5 bis 9 in Frankfurt am Main neue Wohnungen durch eine Dachaufstockung und die Generalsanierung mit Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen

auszuführen. Die kalkulierten Kosten hierfür liegen bei rund 3,41 Mio. Euro.

Des Weiteren ist eine Erweiterung des bestehenden Kindergartens in der Buchwaldstraße 51 in Frankfurt am Main thematisiert. Hierbei werden derzeit die Planungen erhoben. In einer ersten Kalkulation ist mit einem Investitionsvolumen von rund 750,0 T€ zu rechnen, welches durch höhere Mieteinnahmen amortisiert wird.

Die in 2012 begonnenen Maßnahmen Platenstraße 125 bis 137, Lettigkautweg 17 bis 25, Reinganumstraße 15 bis 19 und Homburger Landstraße 141, 143 und 143a in Frankfurt am Main werden fortgeführt. Mit Abschluss des Jahres 2013 sollen die Baumaßnahmen fertiggestellt sein, so dass eine endgültige Abrechnung zeitnah erfolgen kann. Insgesamt werden für diese Maßnahmen noch Ausgaben in Höhe von rund 2,85 Mio. Euro erwartet. Weitere größere Maßnahmen sind auf Basis des 5-Jahres-Planes in Planung.

Damit einhergehend wird die Vermögensstruktur wachsen, da durch die Aktivierungspolitik bei den Sanierungsmaßnahmen das Anlagevermögen erhöht wird. Auch der Ansatz im Finanzplan von notwendigen Anschaffungen für immaterielle Vermögensgegenstände beziehungsweise der Betriebs- und Geschäftsausstattung über 10,0 T€ vermehrt das Anlagevermögen geringfügig. Veränderungen des Umlaufvermögens sind die Folge des wirtschaftlichen Handelns. Diese Veränderungen haben naturgemäß nur wenig Einfluss auf die Vermögensstruktur.

Beim Eigenkapital haben sich im Jahr 2012 positive Veränderungen ergeben. Während beim Geschäftsguthaben davon auszugehen ist, dass die Zeichnung von Geschäftsanteilen in den Geldwerten den Abgang geringfügig übersteigen wird, ist die „Steuerung“ des Bilanzgewinns der wesentlichste Faktor zur Stärkung der Kapitalstruktur. Insofern ist es sehr wichtig, dass der größte prozentuale Anteil

eines Jahresüberschusses den Rücklagen und damit langfristig dem Eigenkapital zugeführt werden sollte.

Bei einer zustimmenden Beschlussfassung durch die Mitgliederversammlung über den Jahresabschluss 2012 erhöhen sich die Rücklagen um rund 573,3 T€. Ebenfalls würde der für 2013 geplante Jahresüberschuss von 159,5 T€ zu einer weiteren Stärkung des Eigenkapitals beitragen. Die Höhe der zu erwartenden Eigenkapitalquote ist jedoch in starker Abhängigkeit des hoffentlich guten Mitgliederzuwachses, des wirtschaftlichen Handelns im Tagesgeschäft und der notwendigen Aktivierungspolitik für Ausgaben bei einer Großsanierungsmaßnahme.

Die Finanzstruktur ist hauptsächlich durch die vielfältigen Anstrengungen bei der Vermögenslage gekennzeichnet. Grundsätzlich wird das wirtschaftliche Handeln aus dem jeweils aktuellen Wirtschafts- und Finanzplan refinanziert. Die Ausnahme bleibt die Refinanzierung des Herstellungsaufwandes bei aktivierungsfähigen Maßnahmen, bei der wir uns am Kapitalmarkt bedienen.

Gemäß dem Finanzplan 2013 sind rund 1,755 Mio. Euro vorhandene Mittel aus dem Wirtschaftsplan vorgesehen. Unter der Beachtung weiterer Einflüsse, zum Beispiel von Sanierungsmaßnahmen, Dividendenausschüttung, Darlehenstilgungen oder ähnlichem, wird ein Liquiditätsüberhang Ende 2013 in Höhe von 9,5 T€ erwartet. Somit kann letztendlich eine geplante Mehreinnahme aus dem Jahresergebnis 2012 über 391,1 T€ erreicht werden.

Der Wirtschaftsplan 2013 schließt mit einem voraussichtlichen Überschuss. Der enge Satzungszweck beeinflusst aber das Jahresergebnis in allen seinen Facetten. Die erforderlichen Investitionen können nur in dem Umfang stattfinden, in dem die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage positiv beeinflusst wird. Das prognostizierte wirtschaftliche Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

2013	
T€	
Hausbewirtschaftung	221,0
Kapitaldisposition	5,5
Mitgliederbetreuung	- 63,0
Ordentliche Rechnung	163,5
Außerordentliche Rechnung	-4,0
Jahresüberschuss	159,5

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

- Dachdecker- und Spenglerarbeiten in Weiterstadt-Braunshardt und Weiterstadt-Gräfenhausen,
- Erneuerung von Fenstern und Balkongeländern in Frankfurt am Main, Alt-Enkheim,
- Sanierung von Dachloggien in Weiterstadt-Braunshardt und Weiterstadt-Gräfenhausen,
- Elektroinstallationsarbeiten in Frankfurt am Main-Seckbach und
- Wohnumfeldarbeiten und Reparaturarbeiten an Spielplätzen in diversen Liegenschaften.

Eventuell weitere Maßnahmen stehen in Abhängigkeit der ständigen Prüfung der unterjährigen Rentabilität.

2013	
T€	
Instandhaltungsausgaben für <i>(ohne Verrechnung von eigenen technischen Leistungen)</i>	
wertverbessernde Instandhaltung	535,5
nicht geplante Instandhaltung	557,0
geplante Instandhaltung	907,5
Instandhaltung insgesamt	2.000,0
nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung	884,2

Für die Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung wurden 1.274,0 T€ eingeplant.

Die Planungen bei den anderen Leistungsbereichen gehen von konstanten Verhältnissen aus. Die Mitgliederbetreuung ist in Abhängigkeit zur Fluktuation und die Kapitaldisposition unterliegt den durchaus turbulenten Mechanismen der Finanzmärkte. Insgesamt weist der Wirtschafts- und Finanzplan 2013 ein ausgewogenes realis-

tisches Bild auf und entspricht dem Wirtschaftlichkeitsgebot.

In der Wohnungswirtschaft sind in den vergangenen zehn Jahren deutliche Veränderungen zu beobachten gewesen. Die Gründe für diesen teilweise sehr weitreichenden Wandel sind vielfältig. Mehr Wettbewerbsdruck in schwierigen Märkten, veränderte Erwartungen der Eigentümer, der technische Fortschritt und ähnliches haben zu diesen Prozessen geführt.

Aber bereits heute ist sich die Wohnungswirtschaft ihrer wichtigen Rolle für die Gesellschaft einerseits und für die Volkswirtschaft andererseits bewusst. Nachhaltiges Wirtschaften in ökonomischer, ökologischer und sozialer Dimension und gesellschaftlich verantwortliches Handeln werden in Zukunft noch an Bedeutung gewinnen.

Hierbei werden die Wünsche der Mieter in Zukunft immer individueller sein. Je nach Haushaltsgröße, finanziellen Möglichkeiten und Wohnvorstellungen beziehungsweise -konzepten zeigen sich erhebliche Unterschiede. Insofern ist die Kundenbetreuung und -kommunikation im Zeitalter der immer größer werdenden Bedeutung der digitalen Medien stets zu verbessern. Es müssen komplexe Kommunikationsstrategien entwickelt, projektiert und letztendlich verankert werden. Diese Leistung ist dann umso effektiver, wenn sich in unterschiedlichen Formen Partnerschaften bilden. In diesen können besondere Stärken und spezifische Rahmenbedingungen genutzt werden, um eventuell über die reine Wohnungsvermietung hinaus zusätzliche Einnahmen zu generieren.

Gerade solche Synergieeffekte finden wir bei der Rechtsform einer Genossenschaft. Die Wohnungsgenossenschaften eint beziehungsweise verbindet bereits:

- die Solidarprinzipien Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstbestimmung und Selbstverwaltung,

- der Satzungsauftrag nach Förderung der Mitglieder durch soziale Wohnraumversorgung,
- das Prinzip des wirtschaftlichen Handels ohne Gewinnmaximierung und
- die Sicherheit durch das Dauernutzungsrecht, welches eine Mischform zwischen Miete und Eigentum darstellt.

In einer Wohnungsbaugenossenschaft gibt es die Kultur der gelebten Demokratie. Dies bedeutet ein aktives Wahl- und Mitspracherecht in den bilateralen Verhältnissen der Gremien und deren handelnden Personen Mitglied, Aufsichtsrat und Vorstand. Die Mitgliederversammlung ist gerade bei dieser Rechtsform somit immer am Puls der Endverbraucher.

Und gerade in unserem prosperierenden Rhein-Main-Gebiet ist es umso dringender, gemeinsam etwas zu bewegen. Das Rhein-Main-Gebiet wächst im Hinblick auf die Bevölkerung unvermindert weiter. Der Raum für neue Baugebiete jenseits der Stadtgrenze ist schon begrenzt, denn auch dem Umland fehlen die Flächen. Dieses bedeutet, dass es nicht nur in Frankfurt am Main eng wird. Obwohl der demografische Wandel die Städte in anderen Landesteilen negativ zu prägen beginnt, wird dieser sich hier in absehbarer Zeit kaum auswirken. Frankfurt am Main und sein Umland werden vermutlich noch lange weiter wachsen.

So ist Frankfurt am Main den Prognosen von 2006 bereits davon galoppiert. Ging das Land damals davon aus, dass in der Mainmetropole 2010 rund 656.000 Einwohner leben würden, waren es laut städtischen Informationen tatsächlich 688.000. Im vergangenen Jahr übersprang Frankfurt am Main dann die magische 700.000er Marke, einen Wert, den die Statistiker 2006 zu keinem Zeitpunkt auf dem Plan hatten.

Gerade deswegen hat sich für Frankfurt am Main eine Interessengruppe von aktuell acht Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften gebildet. Mit dem

Wissen einer starken Gemeinschaft mit über 15.000 Mitgliedern, einer langen, gelebten Tradition, einem Gesamtbestand von rund 10.000 Wohnungen, der Gewissheit von solide arbeitenden Wirtschaftsunternehmen und einer Durchschnittsmiete weit unter der Durchschnittsmiete von 10,29 Euro pro qm Wohnfläche (gemäß IHK-Wohnungsmarktbericht 2012) kann die Gruppe vieles gemeinsam leisten, fördern und unterstützen.

Gerade in den Zeiten, in denen der Trend zurück zum Stadtleben anhält und die Gesellschaft, allen voran die (kommunale) Politik, die Neubautätigkeit zur Reduzierung des Wohnraummangels fördert und forciert, können durch Gemeinsamkeiten Synergieeffekte unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit auch für die breite Mittelschicht erfolgen. Hierbei muss die öffentliche Hand den gesellschaftlichen Wert der Wohnungsbaugenossenschaften nicht nur erkennen, sondern auch aktiv fördern, dokumentieren und beachten. Nur mit uns kann Zukunftssicherung erfolgreich sein. Heute gilt es umso mehr:



Frankfurt am Main, den 03. Mai 2013

Wohnungsbaugenossenschaft der
Justizangehörigen Frankfurt am Main e.G.

Der Vorstand


Ralf H. Bökenkamp


Gerald Uber

Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktiva	Euro	Euro	Euro/2011
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		10.667,00	16.025,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.048.032,69		54.998.611,25
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.723.275,30		2.838.511,30
Grundstücke ohne Bauten	60.342,44		60.342,44
Betriebs- und Geschäftsausstattung	236.475,00		266.014,00
Anlagen im Bau	4.177.953,65		1.518.492,20
Bauvorbereitungskosten	0,00	61.246.079,08	605,38
Anlagevermögen insgesamt:		61.256.746,08	59.698.601,57
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.213.024,70		2.350.972,33
Andere Vorräte	3.564,83	2.216.589,53	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	31.436,19		67.499,32
Sonstige Vermögensgegenstände	294.098,25	325.534,44	164.943,28
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.147.729,21	1.379.682,22
Umlaufvermögen insgesamt:		4.689.853,18	3.963.097,15
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.143,51	1.105,35
Bilanzsumme:		65.947.742,77	63.662.804,07

Passiva	Euro	Euro	Euro/2011
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	149.589,75		188.887,74
der verbleibenden Mitglieder	3.327.275,99		3.250.389,26
aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.440,00		640,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 13.524,01 Euro (Vorjahr 17.450,74 Euro)		3.482.305,74	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	1.230.000,00		1.157.000,00
Bauerneuerungsrücklage	3.485.499,27		3.287.373,62
Andere Ergebnisrücklagen	5.016.609,74		5.016.609,74
		9.732.109,01	
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	711.340,51		292.540,60
Einstellung in gesetzliche Rücklage	-73.000,00	638.340,51	-30.000,00
Eigenkapital insgesamt:		13.852.755,26	13.163.440,96
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		11.910,00
Sonstige Rückstellungen	370.820,00	370.820,00	518.300,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.743.017,56		44.001.663,90
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.320.687,12		2.462.189,13
Erhaltene Anzahlungen	2.855.407,09		2.828.931,41
Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.009,12		33.680,78
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	693.433,78		605.546,92
Sonstige Verbindlichkeiten	68.612,84		37.140,97
davon aus Steuern 4.015,60 Euro (Vorjahr 0,00 Euro)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 Euro (Vorjahr 0,00 Euro)		51.724.167,51	
Bilanzsumme:		65.947.742,77	63.662.804,07

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. 01. bis 31. 12. 2012

	Euro	Euro	Euro/2011
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		9.202.989,74	9.112.382,83
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-137.947,63	-108.971,42
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		48.912,16	61.143,52
4. Sonstige betriebliche Erträge		504.269,57	248.791,46
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-3.921.721,42	-4.286.406,38
Rohergebnis		5.696.502,42	5.026.940,01
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.011.874,80		-999.432,20
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-211.396,58		-211.683,04
davon für Altersversorgung 2.777,59 Euro (Vorjahr 4.069,08 Euro)		-1.223.271,38	
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.382.931,23	-1.378.603,76
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-730.341,44	-581.220,97
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		18.568,72	8.053,28
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.385.220,62	-1.281.380,76
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		993.306,47	582.672,56
11. Steuern vom Einkommen		1.076,55	-8.326,81
12. Sonstige Steuern		-283.042,51	-281.805,15
Jahresüberschuss		711.340,51	292.540,60
13. Einstellung in gesetzliche Rücklage		-73.000,00	-30.000,00
Bilanzgewinn		638.340,51	262.540,60

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2012 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2012

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO). Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Absatz 2 HGB) aufgestellt. Hinweise auf Grund der Erkenntnisse der gesetzlichen Abschlussprüfung für den Jahresabschluss 2011 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 Anschaffungs-

kosten. Hierbei sind die planmäßigen Abschreibungen linear auf die Gesamtnutzungsdauer mit 25 % vorgenommen worden.

Das gesamte *Sachanlagevermögen* wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten beziehungsweise zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Dabei wurden Eigenleistungen (Fremdzinsen, technische und kaufmännische Bau- und Verwaltungsleistungen) aktiviert.

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

- *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten* nach der Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Außenanlagekosten mit 20 Jahren) und bei Wohnbauten, die vom Grunde her vollständig saniert und damit erneuert wurden, sowie Neubauten mit einer Fertigstellung ab 2010, nach der Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren (Außenanlagekosten mit 10 Jahren).
- *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten* nach der Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für einen Laden, von 30 Jahren für das Verwaltungsgebäude (Außenanlagekosten mit 10 Jahren) und von acht Jahren für Garagen 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 31.12.2012 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2012

→ *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 nicht enthalten.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zum Jahresabschluss

I. Bilanz

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

Unter den Posten *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten* ist der Wohnungsbestand mit 1.433 Wohnungen, 50 Garagen / überdachten Stellplätzen, 185 Tiefgarageneinstellplätzen, 390 nicht überdachte Kfz-Abstellplätze, 16 Kfz-Hubstellplätzen und 9 sonstigen Mieteinheiten erfasst. Die sonstigen Mieteinheiten beinhalten 2 Büroeinheiten, 1 Kindergarten, 1 ehemalige Wäscherei und 5 Hausmeisterräume.

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

In allen Fällen wurden die Bauten nach dem 20.06.1948 erstellt.

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

Die Position *Anlagen im Bau* beinhaltet die angefallenen Kosten von drei Sanierungs- und einer Neubaumaßnahme, welche bereits zu Teilen in 2011 begonnen wurden.

Die Position *Bauvorbereitungskosten* beinhaltet Vorplanungskosten für ein Ankaufsobjekt in Bergen-Enkheim in Frankfurt am Main, welches nicht realisiert und daher abgeschrieben wurde.

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

	Historische AK / HK	Zugänge	Abgänge	Umbuch- ungen	kumulierte Abschrei- bungen per 31.12.2012	Buchwert am 31.12.2012	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres
	01.01.2012	2012	2012	2012	31.12.2012	31.12.2012	Geschäfts- jahres
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	74.606,34	847,28	4.561,27	/.	60.225,35	10.667,00	6.205,28
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	82.434.879,03	194.660,00 ⁽¹⁾	/.	0,00	28.581.506,34	54.048.032,69	1.145.238,56
2. Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	3.678.234,74	42.541,45	/.	/.	997.500,89	2.723.275,30	157.777,45
3. Grundstücke ohne Bauten	181.342,96	/.	/.	/.	121.000,52	60.342,44	/.
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	520.682,13	41.181,06	7.536,38	/.	317.851,81	236.475,00	70.720,06
5. Anlagen im Bau	1.518.492,20	2.658.856,07	/.	605,38	/.	4.177.953,65	/.
6. Bauvorbereitungskosten	605,38	2.989,88	/.	-605,38	2.989,88	0,00	2.989,88
	88.334.236,44	2.940.228,46 ⁽¹⁾	7.536,38	0,00	30.020.849,44	61.246.079,08	1.376.725,95
	88.408.842,78	2.941.075,74 ⁽¹⁾	12.097,65	0,00	30.081.074,79	61.256.746,08	1.382.931,23

⁽¹⁾ die Zuschreibung über 173.417,32 Euro resultiert aus einer Korrektur aus früheren Jahren für die Homburger Landstraße 125 bis 139 in Frankfurt am Main

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2012 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2012

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. 2012	im Geschäftsjahr	im Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Forderungen aus Vermietung	31.436,19	2.452,02	3.374,97
2. Sonstige Vermögensgegenstände	294.098,25	0,00	0,00
	325.534,44	2.452,02	3.374,97

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 31.12.2012 betragen 149.589,75 Euro die *Geschäftsguthaben* der ausgeschiedenen Mitglieder.

Die Rücklagen in 2012 haben sich wie folgt entwickelt:

Bezeichnung	Stand	Ent-	Einstel-	Stand
	01.01.2012			nahmen
	Euro	2012	2012	Euro
1. Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	1.157.000,00	J.	73.000,00 ⁽¹⁾	1.230.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	3.287.373,62	J.	198.125,65 ⁽²⁾	3.485.499,27
3. Andere Ergebnisrücklagen	5.016.609,74	J.	J.	5.016.609,74
	9.460.983,36	J.	271.125,65	9.732.109,01

⁽¹⁾ Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2012

⁽²⁾ Zuführung aus dem Bilanzgewinn 2011 gemäß dem Beschluss der Mitglieder auf der Versammlung vom 25.06.2012

Bei den *Sonstigen Rückstellungen* sind unter anderem die Kosten für unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate (270.000,00 Euro) und etwaige Kosten der Verwaltung (100.820,00 Euro) enthalten.

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit			durch Grundpfandrechte gesichert
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.743.017,56 (44.001.663,90)	1.288.283,11 (1.448.458,86)	4.631.534,87 (4.705.510,19)	40.823.199,58 (37.847.694,85)	46.743.017,56 (44.001.663,90)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.320.687,12 (2.462.189,13)	18.595,74 (54.039,30)	75.047,52 (224.027,60)	1.227.043,86 (2.184.122,23)	1.320.687,12 (2.462.189,13)
3. Erhaltene Anzahlungen	2.855.407,09 (2.828.931,41)	2.855.407,09 (2.828.931,41)	/.	/.	/.
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.009,12 (33.680,78)	43.009,12 (33.680,78)	/.	/.	/.
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	693.433,78 (605.546,92)	605.827,38 (551.223,76)	87.606,40 (54.323,16)	/.	/.
6. Sonstige Verbindlichkeiten	68.612,84 (37.140,97)	68.612,84 (37.140,97)	/.	/.	/.
	51.724.167,51 (49.969.153,11)	4.879.735,28 (4.953.475,08)	4.794.188,79 (4.983.860,95)	42.050.243,44 (40.031.817,08)	48.063.704,68 (46.463.853,03)

() = Vergleichszahlen Vorjahr

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2012 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2012

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
Sollmieten	6.929.996,72
Erlösschmälerungen	-122.460,21
Abgerechnete Betriebskosten	2.394.547,23
Erlöse aus Sondereinrichtungen	906,00
	9.202.989,74

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

Die anderen aktivierten Eigenleistungen beinhalten Fremdkapitalzinsen aus der Bautätigkeit, eigene kaufmännische Bau- und Verwaltungsleistungen.

Von den Sonstigen betrieblichen Erträgen entfallen im Wesentlichen 105.623,02 Euro auf andere außerordentliche Erträge, 425,79 Euro auf Erträge aus Automatenprovision, 173.417,32 Euro aus Zuschreibungen, 220.203,44 Euro auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und 4.600,00 Euro auf Eintrittsgelder.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betreffen:

	Euro
Betriebskosten	1.922.081,32
Instandhaltungskosten	1.811.069,03
Andere Aufwendungen	188.571,07

Von den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen unter anderem 43.180,99 Euro auf Abschreibungen auf Forderungen des Umlaufvermögens, 571,20 Euro auf Verlust aus Anlageabgängen und 686.589,25 Euro auf sächliche Verwaltungskosten des Betriebes und Unternehmens.

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

Die Sonstigen Steuern betreffen mit 282.034,10 Euro die Grundsteuer und 1.008,41 Euro die Kraftfahrzeugsteuer.

D. Sonstige Angaben

Es bestanden keine Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB. Nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen in Höhe von 154.432,52 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>	9,87
<i>Technische Mitarbeiter</i>	1,00
<i>Hausmeister</i>	6,00
<i>Regiedienstleister</i>	2,00
<i>Auszubildende</i>	1,42
<i>Raumpflegerkräfte</i>	0,49
<i>Hauswarte</i>	3,00
<i>Insgesamt</i>	23,78

Eine Mitarbeiterin befand sich ab August in Elternzeit. Darüber hinaus waren durchschnittlich 2,08 Aushilfskräfte, ein Vorstandsmitglied nebenamtlich und ein Vorstandsmitglied hauptamtlich tätig.

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2012 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2012

Die Organe der Genossenschaft bestehen aus:

Aufsichtsrat

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

Dieter Reimann
Diplom-Finanzwirt

Hans-Hubert Vogel | Stellv. Vorsitzender
Diplom-Finanzwirt

Stefan Rümmler
Diplom-Wirtschaftsingenieur (FH)

Peter Blum | Schriftführer
Diplom-Finanzwirt

Wilhelm Schulze-Barantin
Diplom-Bauingenieur (FH)

Barbara Brehler-Wald | Stellv. Schriftführerin
Diplom-Verwaltungswirtin

Rolf Schwalbe
Vorsitzender Richter am Landgericht a. D.

Erich Ehses
Diplom-Ingenieur

Vorstand

Ralf H. Bökenkamp | Hauptamtlich
Diplom-Betriebswirt

Gerald Uber | Nebenamtlich
Geschäftsführer a.D.

Die Mitgliederbewegung für das Geschäftsjahr stellt sich wie folgt dar:

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2012	1.600	20.424
Zugang 2012	99	1.481
Abgang 2012	82	1.025
Ende 2012	1.617	20.880

Das bereits eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 76.886,73 Euro vermehrt. Die rückständigen Einzahlungen auf das Geschäftsguthaben betragen 13.524,01 Euro.

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

Es bestehen Mitgliedschaften beim Arbeitgeberverband der Immobilienwirtschaft (AGV), Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. (VdW südwest) und der Marketinginitiative Genossenschaften.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2012 von insgesamt 638.340,51 Euro - Jahresüberschuss 2012 in Höhe von 711.340,51 Euro abzüglich der Einstellung von 73.000,00 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 65.033,38 Euro.
- Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 573.307,13 Euro in die Bauerneuerungsrücklage.

Frankfurt am Main, 03. Mai 2013

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

Der Vorstand



Ralf H. Bökenkamp



Gerald Uber

Zusammenstellung Kostenanalyse der Hauswirtschaftung nach Bezirken für 2012

Bezeichnung	Anzahl Woh-nungs-einhei-ten	Anzahl Stell-plätze u. ä.	Anzahl sonstige Mietein-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. 2012
				Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Bezirk 1 Oberrad/ Sachsen- hausen	194	38	2	-533.290,49	-103.212,15	-40.630,85	686.958,32	9.824,84
2. Bezirk 2 Bornheim/ Ostend/ Seckbach	206	32	2	-532.955,28	-102.652,61	-43.557,18	891.190,15	212.025,07
3. Bezirk 3 Ecken- heim/ Ginnheim/ Nordend/ Westend	233	39	4	-88.607,98	-115.795,58	-57.352,87	808.553,25	546.796,83
4. Bezirk 4 Preunges- heim	266	213	1	-415.191,96	-194.705,35	-82.989,68	591.504,51	-101.382,49
5. Bezirk 5 Bergen- Enkheim I	131	35	1	-284.254,28	-66.257,55	-35.416,05	342.826,99	-43.100,89
6. Bezirk 6 Bergen- Enkheim II	185	185	1	39.953,21	-118.063,18	-40.799,30	270.096,99	151.187,72
7. Bezirk 7 Brauns- hardt	138	165	1	-54.668,70	-88.086,49	-26.946,51	138.540,14	-31.161,56
8. Bezirk 8 Gräfen- hausen	80	115	0	-52.555,11	-54.198,20	-25.126,27	86.535,91	-45.343,67
Insgesamt:	1.433	822	12	-1.921.570,60	-842.971,11	-352.818,71	3.816.206,26	698.845,85
Kennzahlenermittlung je WE und Jahr				-1.329,81	-583,37	-244,17	2.640,97	483,63
davon aktivierungsfähiger Aufwand (Großsanierung)				957.916,10	0,00	0,00	-957.916,10	0,00
somit GuV-Rentabilität der Hausbewirtschaftung:				-963.654,50	-842.971,11	-352.818,71	2.858.290,16	698.845,84
Kennzahlenermittlung je WE und Jahr korrigiert				-666,89	-583,37	-244,17	1.978,06	483,63

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 31.12.2012 und des Lageberichtes 2012, für die der Vorstand die Verantwortung trägt.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand der Genossenschaft ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 1.433 Wohneinheiten. Der Gegenstand der Genossenschaft entspricht dem satzungsmäßigen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 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 31.12.2012 entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Lagebericht 2012 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

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

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

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Frankfurt am Main, den 17.05.2013

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.



Dr. Schirduan
Wirtschaftsprüfer



Schultze
Wirtschaftsprüfer

Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2012

10 Jahre Mitgliedschaft

Jürgen Gimbel
Serdal Kirksekiz
Mathilde Wickler
Stefan Geißler
Dieter Reimann
Hans-Jürgen Peil
Antje Sander
Dagmar Biermann
Franzisca Herzog
Thomas Müßig
Anna Miceli
Stefanie Hach
Peter Hartz
Birgit Werner-Schech
Gundolf Stahlmann
Melanie Schäfer
Thomas Kluth
Nancy Weiß
Ralph Reidenbach
Reza Ghasemzadeh Ronizi
Helmut Hinske
Elke Ursula Fritz
Alessandra Caruso
Dirk Freitag
Said Boujataoui
Daniela Hayn
Wera Hübner
Heinrich Bauer
Lutz Tolle

Ruth Gora
Teresa Musak
Ronald Szirbek
Abdelhafid Abarkan
Hannelore Hinke
Ingo Wesser
Robby Schink
Claudia Ost
Carsten Althoff
Andrea Lippe
Doris Hüther-Seebold
Monika Luciano
Kerstin Röder
Andrea Hönig
Nicolo Lo Cicero
Murat Harmanci
Ronald Klippstein
Isa Schulze
Marga Loebner

25 Jahre Mitgliedschaft

Martino Melis
Driss Ahmadi
Horst Heinke
Christa Baer
Norbert Weber
Christian Bold
Renate Dünnwald
Mohamed Quataleb
Stephanus Tillner
Kurt Kremser
Jürgen Stein
Enrico Bellanti
Ulrike Moog-Dolar
Edeltraud Jünger
Günter Claus
Monika Ernst
Rainer Dietrich

40 Jahre Mitgliedschaft

Irmgard Collet
Ilse Lehmann
Ilge Hagemann
Anton Vest
Eckhard Saß
Maria Hassemer
Ferdinand von Reitzenstein
Klaus Schmidt
Manfred Bermel
Gunda Renk
Carla Kirchner
Albert Gutmann
Gerhard Wetter
Winfried Deinlein
Elke Kammler
Medarda Truck

50 Jahre Mitgliedschaft

Doris Knuth

60 Jahre Mitgliedschaft

August Brehler
Georg Müller
Ruth Werner

Verstorbene Mitglieder der Justizbau Genossenschaft im Jahr 2012

- Frank Eppendorfer**, verstorben am 8. Januar 2012
Hedwig Selle, verstorben am 15. Februar 2012
Horst Plagentz, verstorben am 28. Februar 2012
Helga Schrod, verstorben am 20. März 2012
Hans-Jürgen Klein, verstorben am 19. April 2012
Helmut Göbel, verstorben am 20. April 2012
Ilse Müller, verstorben am 8. Juni 2012
Irmgard-Maria Lamberty, verstorben am 20. Juli 2012
Karlheinz Kirchheim, verstorben am 21. Juli 2012
Inge Schöpf, verstorben am 25. Oktober 2012
Lothar Wetzell, verstorben am 28. Oktober 2012
Irmgard Heinicke, verstorben am 24. November 2012
Ludwig Scheibel, verstorben am 11. Dezember 2012

**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