





Geschäftsbericht 2016
der Wohnungsbaugenossenschaft
der Justizangehörigen Frankfurt am Main e. G.
im 68. Geschäftsjahr

Inhalt

Justizbau auf einen Blick	Seite 4
Organe der Genossenschaft	Seite 5
Visionen können Realität werden	Seite 6
Die Justizbau bekommt einen neuen Namen	Seite 14
Bericht des Aufsichtsrats	Seite 15
Lagebericht des Vorstands	Seite 16
Bilanz	Seite 40
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 42
Anhang zum Jahresabschluss	Seite 43
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des VdW südwest	Seite 55
Mitgliedschaftsjubilare	Seite 56
Verstorbene Mitglieder	Seite 57

◀ Auch Familien mit Kindern finden bei uns ihr Zuhause.

Geschäftsbericht 2016

»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	Zweck der Genossenschaft ist die Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine gute und sichere Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Eine Umwandlung bestehender Genossenschaftswohnungen in Eigentumswohnungen ist ausgeschlossen. Die Genossenschaft kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.
Zahl der Mitglieder	1.700
Höhe des Geschäftsanteils	160,00 Euro
Anzahl der Geschäftsanteile	22.613
Höhe des Geschäftsguthabens (Haftsumme)	3.618.080,00 Euro
Bilanzsumme	68.783.822,55 Euro
Wohnungsbestand	140 Gebäude 1.443 Wohnungen 156 Garagen/überdachte Stellplätze 185 Tiefgarageneinstellplätze 470 Kfz-Abstellplätze 16 Kfz-Hubstellplätze 11 Sonstige Mieteinheiten
Standorte des Bestandes	Frankfurt am Main Weiterstadt
Gesamtnutzfläche	104.632,66 m ²
Wohnfläche	102.918,28 m ²

Aufsichtsrat

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

Barbara Brehler-Wald | Stellv. Vorsitzende
und Stellv. Schriftführerin
Diplom-Verwaltungswirtin

Peter Blum | Schriftführer
Diplom-Finanzwirt

Erich Ehse
Diplom-Ingenieur

Astrid Kranzfelder
Rechtsanwältin

Axel Loebner (ab 27.06.2016)
Steuerberater

Dieter Reimann
Diplom-Finanzwirt

Wilhelm Schulze-Barantin
Diplom-Bauingenieur (FH)

Susanne Turré
Architektin

Vorstand

Ralf H. Bökenkamp | Hauptamtlich
Diplom-Betriebswirt

Hans Hubert Vogel | Nebenamtlich
Diplom-Finanzwirt

Handlungsbevollmächtigte

(gemäß § 54 HGB)

Rainer Stegen
Immobilien-Ökonom (GdW)

Brigitte Werner
Immobilienkauffrau

Visionen können Realität werden

Welchen Anforderungen muss sich der genossenschaftliche Wohnungsbau heute und in Zukunft stellen? Eine Frage, die bei modernen Wohnungsbaugenossenschaften allgegenwärtig ist. Auslöser für ein verändertes Anforderungsprofil sind zum einen der demografische Wandel unserer Gesellschaft, zum anderen die Vereinbarkeit von Familie und Beruf, die viele Menschen meistern müssen, oder auch der soziale Frieden innerhalb der Wohnquartiere. Nachhaltigkeit und Umgang mit Ressourcen sind heute zusätzliche Herausforderungen für Wohnungsbaugenossenschaften.

Zahlreiche Genossenschaften haben bereits funktionierende Lösungen für die modernen Anforderungen realisiert.

Auf den folgenden Seiten zeigen wir Ihnen die Bandbreite der Anforderungen an den modernen genossenschaftlichen Wohnungsbau anhand einiger Beispiele auf.





Dem Alter gerecht werden!

Altersgerecht wohnen bedeutet weit mehr, als die baulichen Voraussetzungen für barrierefreien Wohnraum zu schaffen. Damit ältere Menschen in ihren Wohnungen lange zufrieden und angemessen wohnen können braucht es mehr. Soziale und gesundheitliche Betreuung sind ebenso wichtig wie Haushaltshilfen oder Essen auf Rädern. Einige Genossenschaften bieten bereits betreute Senioren-Wohngemeinschaften oder Mehrgenerationenwohnprojekte an.



Familie und Beruf in Einklang bringen

Immer mehr Eltern, egal ob Paare oder Alleinerziehende, haben Probleme Familie und Beruf gerecht zu werden. Kinder brauchen die Liebe der Eltern und ausreichend Gelegenheit um sich auszuleben. Wohnungsbaugenossenschaften unterstützen Städte und Gemeinden beim Bau von Kindergärten und Kindertagesstätten, in ihren Liegenschaften errichten sie Spielgeräte und Spielplätze für ein kindgerechtes Wohnumfeld.

In Mehrgenerationenhäusern entsteht ein besonderes Gefühl von Nachbarschaft, wenn beispielsweise die ältere Dame von nebenan abends gerne mal auf die Kleinen aufpasst.







Soziales Miteinander und Integration stärken

Wohnungsbaugenossenschaften engagieren sich, damit Jung und Alt, oder Menschen aus ganz unterschiedlichen Kulturkreisen harmonisch und zufrieden miteinander leben können.

So werden gemeinsame Feste und Aktivitäten gefördert. Manche Genossenschaften organisieren internationale Kochkurse, um unterschiedliche Esskulturen kennen zu lernen und gleichzeitig Nachbarschaftsbeziehungen zu stärken.

Für Jugendliche bieten einige Genossenschaften Taschengeldjobs wie Gartenarbeiten an, die gleichzeitig auch der Gemeinschaft zugutekommen.

Energetisch sanieren, Ressourcen schützen

Wohnungsbaugenossenschaften stehen nicht nur in der Pflicht, ihre Mitglieder mit angemessenem Wohnraum zu versorgen und sich für deren Wohlergehen einzusetzen.

Heute und in Zukunft nimmt der Schutz unserer Umwelt einen immer größeren Stellenwert ein. Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, Ressourcen- und Klimaschutz sowie der Einsatz erneuerbarer Energien sind bei allen Sanierungs- und Baumaßnahmen unerlässlich.

Gleichzeitig müssen die Genossenschaften nachhaltig wirtschaften und darauf achten, dass sich die Investitionen in die jeweiligen energetischen und umweltgerechten Sanierungen auch rechnen. Denn nur eine gesunde Genossenschaft wird auch in Zukunft bestehen können.





Resümee

Diese Beispiele aus der Welt der Genossenschaften lassen erahnen, wie sich die Anforderungen an moderne Wohnungsbaugenossenschaften verändern.

Auch die Justizbau Genossenschaft wird sich ähnlichen Anforderungen stellen müssen, um auch in Zukunft bestehen zu können und den Bedürfnissen und Ansprüchen ihrer Mitglieder gerecht zu werden.

Der Wandel in eine gute Zukunft ist ein dynamischer Prozess, bei dem wir auf Anregungen, Mithilfe und aktive Unterstützung unserer Mitglieder angewiesen sind – denn Mitgliedschaft in einer Wohnungsbaugenossenschaft bedeutet mehr als wohnen!

Die Justizbau bekommt einen neuen Namen

Wer den Namen „Justizbau“ hört, denkt nicht automatisch an ein schönes Zuhause, an eine Gemeinschaft mit netten Menschen oder an ein modernes Unternehmen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus.

Jeder, der den Namen „Justizbau“ das erste Mal hört, hat ganz andere Assoziationen. Es kommen Fragen auf wie: „Justizbau Genossenschaft, was machen die denn? Bauen die Gefängnisse?“

Das soll sich nun ändern!

Die Justizbau will einen neuen Kurznamen, der zeitgemäß ist und ihr positives Image unterstreicht. Zu diesem Zweck wurde ein Wettbewerb unter den Mitgliedern, Mitarbeitern und Partnern der Genossenschaft ausgeschrieben.

Ziel war es einen neuen Kurznamen als Alternative zu „Justizbau“ zu finden. Der neue Name wird im Logo verwendet und soll sich gleichzeitig als Kurzname für unsere Genossenschaft etablieren. Die offiziell eingetragene Bezeichnung „Wohnungsbaugenossenschaft der Justizangehörigen Frankfurt am Main e. G.“ bleibt bestehen.

Mit Bekanntgabe der neuen Kurzbezeichnung werden wir diese nach und nach in unseren Auftritt und in unsere Veröffentlichungen integrieren.



Plakat-Aushang und Titelseite des Flyers zum Namenswettbewerb

Die Justizbau Genossenschaft hat einen Wettbewerb unter den Mitgliedern, Mitarbeitern und Partnern ausgeschrieben, um einen neuen, ansprechenden Kurznamen zu finden.

Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2016

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind in der außerordentlichen Mitgliederversammlung vom 21. November 2016 für die Zukunftssicherung der Genossenschaft bedeutsame und richtungsweisende Satzungsänderungen beschlossen worden, nachdem zuvor in vier Informationsveranstaltungen ein reger Meinungsaustausch stattgefunden hatte. Es sei nochmals allen Mitgliedern gedankt, die durch engagierte und sachliche – auch kritische – Wortbeiträge und Fragen zur Diskussion und Meinungsbildung beigetragen haben.

In dem Geschäftsjahr ist die Großsanierungsmaßnahme Leuchte 53 - 63 in Bergen-Enkheim planerisch vorbereitet und durch die Gremien genehmigt worden. Daneben ist das Programm zur Modernisierung frei gewordener Wohnungen aus dem Altbestand fortgeführt worden. Dies entspricht der Geschäftspolitik, die Qualität und damit die dauerhafte Vermietungsfähigkeit zu erhalten und zu verbessern.

Im Zuge der – durch aufgetretene Probleme mit dem Grundwasser weiterhin verzögerten – Erschließung des Baugebiets Leuchte in Bergen-Enkheim ist für die nächsten Jahre eine verstärkte Neubautätigkeit vorgesehen. Damit wird die Genossenschaft ihrer gesellschaftlichen Verantwortung zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums in Ballungsgebieten und zur Bekämpfung des Wohnungsmangels gerecht.

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

In dem Geschäftsjahr gehörten dem Vorstand Herr Böenkamp – hauptamtlich – und Herr Vogel – 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 30. Mai 2017 im Prüfungsausschuss behandelt worden. Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Vorstandes sind in der gemeinsamen Sitzung vom 01. Juni 2017 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 18.05.2017 (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, 01. Juni 2017



Klaus Radke

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Lagebericht zum Geschäftsjahr 2016

I. Grundlagen der Justizbau Genossenschaft

Genossenschaften können in Deutschland auf eine lange Tradition zurückblicken. Den Grundstein legte das Genossenschaftsgesetz aus dem Jahr 1889. In Deutschland existieren insgesamt über 1.900 Wohnungsgenossenschaften mit rund 2,8 Millionen Mitgliedern. Vor dem Hintergrund aktueller wohnungspolitischer Herausforderungen wie dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum, auch für die bürgerliche Mitte, in einigen deutschen Ballungszentren sowie dem Erfordernis, den Wohnungsbestand an demografische Veränderungen und umwelt- beziehungsweise klimapolitische Zielsetzungen anzupassen, wird ihnen eine große Bedeutung zugeschrieben. Gemäß der Bundeswirtschaftsministerin Zypries ist die Volkswirtschaft ohne Genossenschaft nicht vorstellbar.

In unserer Genossenschaft sind die Mitglieder gleichzeitig Kunden und Miteigentümer. Sie haben daher nicht nur Mitsprachemöglichkeiten sondern auch ein lebenslanges Dauernutzungsrecht. Dies bedeutet, unsere Mieter wissen, für ein Eigenheim muss nicht gespart werden, denn in der angemieteten Wohnung leben sie sicher und preiswert. Gerade das genossenschaftliche Förderprinzip Mietsicherheit und das Dauernutzungsrecht, das an die Einhaltung der Bedingungen des Nutzungsvertrages gebunden ist, gewährleistet einen Schutz vor Verdrängung und Kündigung.

Weiterhin orientieren wir unser Handeln an den Bedürfnissen unserer Mitglieder. Veränderte Anforderungen an das Wohnen von heute bis morgen werden umgesetzt, um eine hohe Wohnqualität zu sichern. Die Selbstverwaltung ist auf die Mitglieder ausgerichtet und bedingt eine direkte oder indirekte Willensbildung und Kontrolle des genossenschaftlichen Geschäftsbetriebes.

Art	Stand 01.01.	Zugang	Abgang	Stand 31.12.
Gebäude	140			140
Wohnungen	1.443			1.443
Garagen / überdachte Stellplätze	156			156
Tiefgarageneinstellplätze	185			185
Kfz-Abstellplätze	470			470
Hubstellplätze	16			16
Sonstige Mieteinheiten	10	1		11
Wohnfläche in qm	102.918,31		0,03	102.918,28
Sonstige Mietfläche in qm	1.697,91	16,47		1.714,38
Wohn- u. Nutzfläche in qm	104.616,22	16,47	0,03	104.632,66

Unser wirtschaftliches Handeln bestimmt die Satzung. Darauf baut die Unternehmensphilosophie das gesamte Dienstleistungsangebot für unsere Mitglieder auf. Heute können wir dank unserer mitwirkenden Mitglieder wieder Angebote bereitstellen, welche unsere Gründer- und Gremienmitglieder einst vorsahen und vor allem vorlebten.

Wir haben Zukunft, wir sind wettbewerbsfähig und bieten für mehr als 3.000 Menschen an unseren Standorten in Frankfurt am Main und Weiterstadt ein wirkliches Zuhause. Somit gewährleistet die Justizbau Genossenschaft Nachhaltigkeit für das Heute und vor allem für das Morgen.

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

Insgesamt kam die Weltwirtschaft vor allem in der zweiten Jahreshälfte 2016 wieder etwas mehr in Schwung. Insbesondere in den entwickelten Volkswirtschaften nahm die Konjunktur zuletzt etwas Fahrt auf. So blieb besonders in den USA das Wachstum kräftig. In wichtigen Schwellenländern, darunter unter anderem China, sorgten expansive wirtschaftspolitische Maßnahmen für eine Stützung der Nachfrage. Die rezessiven Tendenzen in Russland und Brasilien entschärfen sich zum Jahresende 2016.

Bedingt durch die starke Veränderung der politischen Landschaft sind weitreichende Konsequenzen für die Weltwirtschaft zu erwarten. Die überraschende Wahl Donald Trumps zum US-Präsidenten, die Bestrebungen einzelner Länder nach einer „Entglobalisierung“ und auch die stetigen Krisenherde wegen konkurrierender politischer Meinungsvertretungen werfen eine Vielzahl von Fragen bezüglich der künftigen wirtschaftspolitischen Ausrichtung auf.

In der Summe hat sich 2016 die moderate Erholung auch in den Ländern des Euroraums fortgesetzt. Mit 1,7 % Wachstum war die wirtschaftliche Entwicklung spürbar aufwärts gerichtet. Bis auf Griechenland scheinen alle Euroländer erneut auf einen Wachstumspfad zurückgefunden zu haben. Dennoch liegt die Produktivität in Italien oder Spanien immer noch unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2008. Dementsprechend wird die Arbeitslosigkeit nur langsam abgebaut.

Politisch ist die Europäische Union in der Krise. Vor allem die Auswirkungen der Flüchtlingsbewegungen stellen ein schwelendes Problem

dar. Die Europäische Union ist bemerkenswert uneins. Der Brexit Großbritanniens ist trauriger Höhepunkt dieser Entwicklung. Im Gegensatz zu privatwirtschaftlichen Gegebenheiten bei einer Kündigung eines Vertrages, wonach das Vertragsverhältnis zu einem bestimmten Zeitpunkt einfach endet, muss der Brexit ausgehandelt werden. Die Übergangszeit zur Festlegung und Änderung von mehr als 20.000 Vorschriften wird nicht ausreichend sein, um den Regelungsbedarf abzudecken. Negative Auswirkungen für die Wirtschaft werden die Folge sein, die wiederum die europäischen Bürger belasten. Es ist davon auszugehen, dass der Brexit einen schleichenden Prozess wieder hin zu mehr Staatlichkeit einzelner mit all seinen vermuteten Risiken und Folgen auslösen wird. Deutschland wird als wirtschaftlich starker Partner besonders gefordert werden. Es ist zu hoffen, dass die Politik der Europäischen Union vernünftige und praktikable Lösungen erarbeitet und vor allen Dingen zurück zur Einigkeit findet.

Politisch war der Berichtszeitraum 2016 eine Zeit der Krisen. Die Legislative hat weitgehend nicht agiert, sondern nur reagiert. Die Zukunftsgestaltung und damit verbunden die Sicherheit des Miteinanders auf Dauer ist wie in großen Teilen der Wirtschaft oft auf Kurzfristigkeit ausgerichtet. Dieses ist ein fataler Fehler, der sich künftig „rächen“ kann, wenngleich die konjunkturelle Lage in Deutschland im Jahr 2016 durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet war.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+1,7 %) fort. In einer längerfristigen Betrachtung lag das Wirtschaftswachstum 2016 über dem Durchschnittswert der

letzten sieben Jahre (+1,6 %). Ausschlaggebend für die positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2016 war neben den Anlageinvestitionen der private Konsum. Der Außenbeitrag dämpfte dagegen das BIP leicht. Die privaten Konsumausgaben waren 2 % höher als im Jahr zuvor, die staatlichen Konsumausgaben sogar 4,2 % und die Bruttoanlageinvestitionen (Ausrüstungs-, Bauinvestitionen und sonstige Anlagen) legten um 2,5 % zu.

Der private Verbrauch dürfte auch 2017 weiter zulegen. Bedingt durch das steigende nominal verfügbare Einkommen und gebremst durch die höhere Inflation ist ein geringer Anstieg um 1,4 % zu erwarten. Auch der Zuwachs beim Staatskonsum dürfte nicht mehr so dynamisch ausfallen (2,5 %). Gleiches gilt für die anderen Bestandteile auf der Verwenderseite des BIP, die einen moderaten, abgeschwächten Zuwachs in 2017 haben werden. Insgesamt dürfte die Zuwachsrate des BIP nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,5 % liegen.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2016 von knapp 43,5 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Somit waren im Jahr 2016 nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes rund 429.000 Personen oder 1 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Die gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte gleichen dabei negative demografische Effekte aus (-316.000 Personen).

Deutschland ist und bleibt ein Hauptwanderungsziel vor allem von EU-Bürgern. Die Binnenmigration und auch die Flüchtlingsmigration könnten nach den Berechnungen des Instituts

für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) das Arbeitskräftepotential erhalten. Damit einhergehend wären Zuzüge in den Jahren 2015 bis 2025 von rund 450.000 Personen, zwischen 2026 und 2035 von etwa 600.000 Personen und zwischen 2036 bis 2050 von rund 550.000 Personen notwendig. Als Folge der hohen Zuwanderung hat sich die Bevölkerungszahl in Deutschland bis Ende 2015 auf 82,2 Millionen erhöht. Die Einwohnerzahl verteilt sich auf 40,8 Millionen Haushalte.

Insgesamt sank die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote auf 6,1 % (Vorjahr 6,4 %). In 2017 wird durch die zu erwartende weiterhin gute wirtschaftliche Lage Deutschlands von einem ähnlichen Wert ausgegangen. Problematisch bleibt aber weiterhin der Fachkräftemangel, zum Beispiel im Handwerk, der eine besondere Herausforderung von Politik und Wirtschaft darstellt.



Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Reales Bruttoinlandsprodukt	3,7	0,5	0,5	1,6	1,7	1,9	1,5
Privater Konsum	1,3	1,3	0,7	0,9	2,0	2,0	1,4
Konsumausgaben des Staates	0,9	1,1	1,2	1,2	2,7	4,2	2,5
Bauinvestitionen	8,1	0,5	-1,1	1,9	0,3	3,1	1,8
Wohnungsbauinvestitionen	10,0	3,4	-0,8	3,0	1,5	4,3	2,7
Exporte	8,3	2,8	1,9	4,1	5,2	2,5	2,6
Arbeitsmarkt							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	41.577	42.061	42.328	42.662	43.057	43.486	43.790
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	1,4	1,2	0,6	0,8	0,9	1,0	0,7
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.977	2.897	2.950	2.898	2.794	2.691	2.705
Arbeitslosenquote *	7,1	6,8	6,9	6,7	6,4	6,1	6,1

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2015 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2016 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2015 / Anfang 2016
*nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

Das Jahr 2016 war vor allem für Immobilienfinanzierer turbulent und der Finanzmarkt von starken Zinsschwankungen geprägt. Die 10-Jahres-Einstände um die Jahreswechsel 2015, 2016 und 2017 pendelten stets um 0,75 %. In den jeweiligen Jahresverläufen gab es Ausschläge in dem Bereich von 1,25 % nach oben und bis auf 0,25 % nach unten. Insofern bereiten die Finanzmärkte weiterhin Sorgen. Die andauernde Niedrigzinspolitik führt in vielen Bereichen der Wirtschaft zu erheblichen Problemen. Rentable Geldanlagen sind kaum zu finden. Für die Immobilienwirtschaft hat die Situation jedoch auch positive Aspekte. Günstige Zinskonditionen mildern die Teuerung des Bauens, die sich aus einer Vielzahl von zum Teil unnötigen baurechtlichen Auflagen ergibt.

Wahrscheinlich werden die Zinsen in 2017 steigen. Dies hängt in erster Linie mit den zu erwartenden Zinsschritten in den USA und den hierzulande prognostizierten Inflationsraten zusammen.

In Zeiten politischer Unsicherheiten war der deutsche Immobilienmarkt in 2016 ein wichtiger Stabilitätsanker. Dies verdeutlicht die folgende Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen 2016.

Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen 2016

Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18

Hiernach war die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft mit 10,9 % an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung beteiligt. Sie wuchs in 2016 um 0,8 % (im Vorjahr 0,9 %). Die leicht unterschiedliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche.

Daneben stiegen die Bauinvestitionen insgesamt im Jahr 2016 um 3,1 % und damit deutlich stärker als im Vorjahr (0,3 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren auch deutlich überdurchschnittlich und stieg um 4,3 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,4 % zulegten. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entfaltete sich deutlich dynamischer (2,4 %) als der gewerbliche Bau (0,9 %). In den Wohnungsneubau beziehungsweise die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen rund 189,4 Milliarden Euro.

Insgesamt gestalten sich die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiterhin positiv. Niedrige Zinsen, geringe Renditen für Anlagealternativen, positive Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten und vor allem die Steigerung der Nachfrage nach Wohnraum durch die hohe Zuwanderung sind Indikatoren für den Wohnungsbau, dass der Aufwärtstrend 2017 deutlich kräftiger fortgesetzt wird.

Die unbedingten Voraussetzungen hierfür hat die Politik zu gewährleisten. So darf die Klimaschutzpolitik das wirtschaftliche Umfeld nicht gefährden, die Rahmenbedingungen für ein größeres Wohnungsangebot müssen verbessert werden, und vor allem sind die Eingriffe bei finanzpolitischen Instrumenten einzuschränken.

2016 wurden nach bisherigem Stand rund 375.000 neue Wohnungen genehmigt. Dies entspricht einer Steigerung um 19,7 % gegenüber dem Vorjahr (6,3 %). Der Mietwohnungsbau wuchs wie in den Vorjahren am schnellsten

(+34,9 %). Mit rund 91.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen um fast 23.500 Einheiten höher als im Vorjahr. Auch die Genehmigungen für Eigentumswohnungen zeigten nach dem leichten Einbruch im Vorjahr in 2016 mit einem Plus von 18,2 % wieder deutlich nach oben. Es wurden im Geschosswohnungsbau 176.000 Einheiten auf den Weg gebracht. Das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau liegt nun bereits seit fünf Jahren über dem im Ein- und Zweifamilienhausbau, und das mit steigender Tendenz.

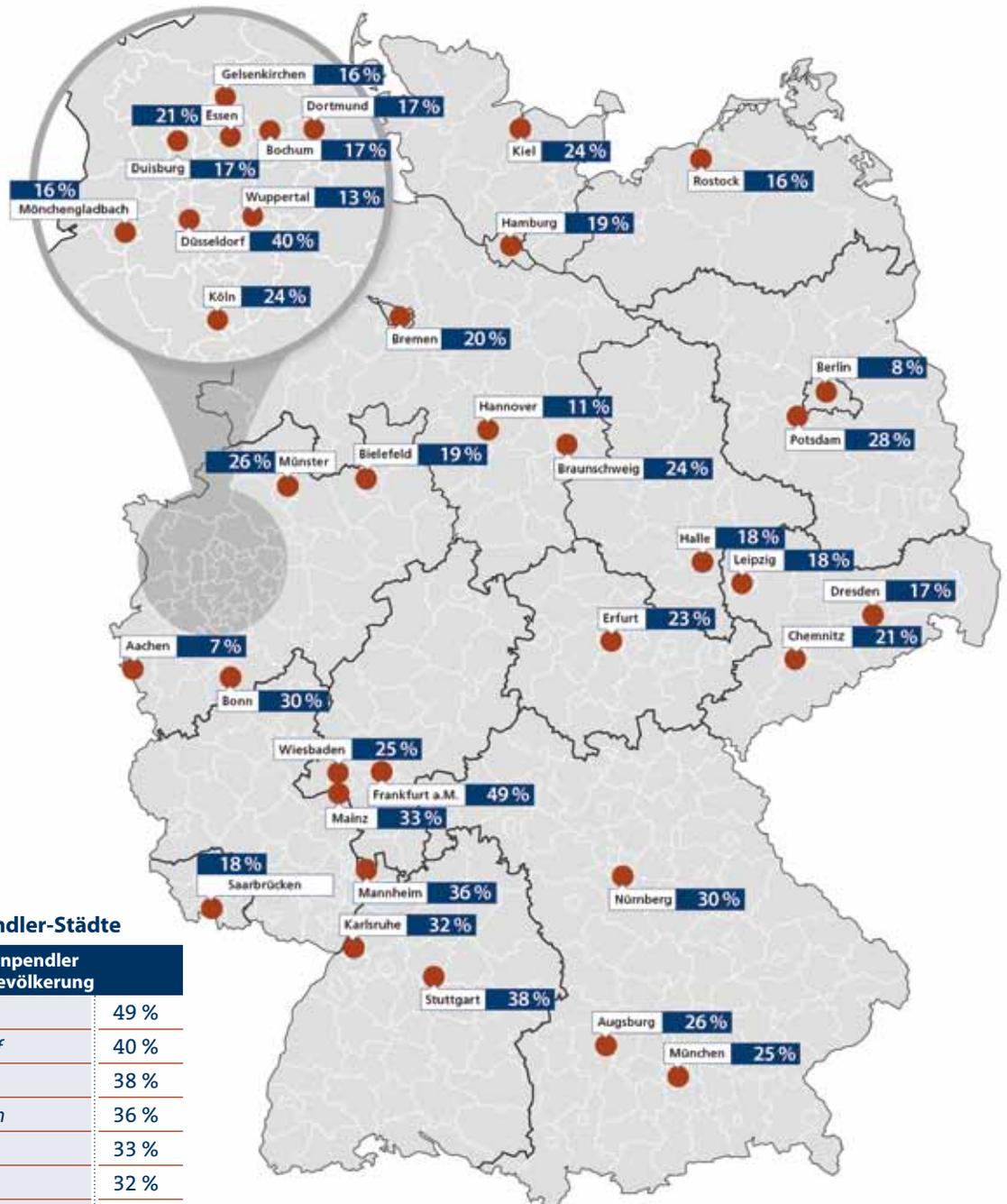
Die derzeitige Lagebeurteilung und die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft sind nach übereinstimmenden Erhebungen der Institute äußerst positiv. Gerade in den großen Städten und Verdichtungsräumen bleibt die Nachfrage nach Wohnimmobilien vor dem Hintergrund der guten Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten und der anhaltenden Zuwanderung hoch. Das Baugenehmigungsvolumen dürfte deshalb 2017 nochmals um knapp 7 % auf 400.000 Wohneinheiten steigen. Voraussetzung hierfür ist nicht zuletzt die großzügige und alsbaldige Bereitstellung von Bauland.

Genehmigt ist noch nicht gebaut. Die Bautätigkeitsstatistik zeigt eine wachsende Lücke zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen. 2016 wird mit rund 290.000 Fertigstellungen gerechnet. 2015 waren es 247.700. Allerdings müssten zur Bedarfsdeckung zwischen 2015 und 2020 in Deutschland rund 400.000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden. Hier herrscht Nachholbedarf.

Wohnen ist vor allem in Ballungsräumen und in Universitätsstädten ein knappes Gut. Preiswerte Wohnungen sind Mangelware. Dadurch bedingt verzeichnet das Umland bei diesen Regionen wieder Bevölkerungszuwächse. Der Trend aus der Stadt zurück ins Umland ist wegen niedriger Preise und aus sozialen Gründen besonders für

Familien eine echte Alternative. Auch die hohen Immobilienpreise in deutschen Großstädten machen Wohnanlagen im Umland attraktiver. So sind Deutschlands Pendler-Hochburgen mit überdurchschnittlich vielen Berufstätigen, die außerhalb der Stadt wohnen, Frankfurt am Main,

Düsseldorf und Stuttgart. In unserer Mainmetropole pendeln fast 50 % der Bevölkerung zu ihrem Arbeitsplatz. Somit entlasten die Pendler die Immobilienmärkte, dies aber zu Lasten anderer Gegebenheiten der Infrastruktur.



Top 10 Pendler-Städte

Zahl der Einpendler in % der Bevölkerung	
Frankfurt	49 %
Düsseldorf	40 %
Stuttgart	38 %
Mannheim	36 %
Mainz	33 %
Karlsruhe	32 %
Bonn	30 %
Nürnberg	30 %
Potsdam	28 %
Münster	26 %

Quelle:
Postbank Studie
Wohnatlas 2016

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist nicht überraschend gekommen. Sie war lange bekannt, wurde aber nicht zur Kenntnis genommen. Hans-Hartwig Loewenstein, Präsident des Zentralverbands Deutsches Baugewerbe, sieht dringenden Handlungsbedarf, um den Wohnungsbau entsprechend den Bedürfnissen anzukurbeln. So fordert er:

- Anpassung der Abschreibung an den tatsächlichen Werteverzehr,
- Senkung der Grunderwerbssteuer,
- Förderung der Investitionen genossenschaftlicher und kommunaler Wohnungsunternehmen über Investitionszulagen,
- Zweckgebundener Einsatz von öffentlichen Geldern,
- Schnellere Baugenehmigungen für den Mehrfamilienhausbau (Typenhäuser) und
- Senkung des hohen Standards aus allen Bauvorschriften.

Ausweislich der Jahresstatistik aller Unternehmen des Gesamtverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) sind die Nettokaltmieten von 2014 auf 2015 um 9 Cent auf 5,36 Euro je qm Wohnfläche gestiegen. Hierbei hat sich der Anstieg im Jahresvergleich verlangsamt. Die Nettokaltmieten in den Beständen des GdW liegen damit noch deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten (5,71 Euro pro qm Wohnfläche). Gerade wegen des insgesamt moderaten Mietanstiegs wirkt das Wohnungsangebot der GdW-Unternehmen weiterhin beruhigend auf das Mietniveau; so auch in Frankfurt am Main, wo die Mietenentwicklung 2015 unterdurchschnittlich

verlief. Die Nettokaltmieten für 2015 in den alten Bundesländern betragen 5,60 Euro je qm Wohnfläche und in den neuen Bundesländern 5,05 Euro je qm Wohnfläche. Das Wohnen macht den größten Anteil der Ausgaben der privaten Haushalte aus. Zwar sind die Miethöhen in den neuen und alten Bundesländern noch nicht gleich, der prozentuale Anteil an den Haushaltsausgaben aber inzwischen schon. Er liegt in Ostdeutschland bei 34,2 % und in Westdeutschland bei 34,5 %.

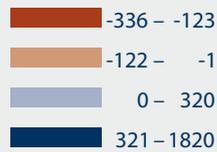
Zu den Wohnkosten gehören auch die Betriebskosten. Die größten Preiserhöhungen für die Mieter sind in den letzten Jahren durch steigende Energiepreise, Stromkosten und Steuern entstanden. Diese drastische Teuerung gilt in ganz Deutschland und für alle Mieter. Die kalten Betriebskosten (unter anderem Wasserversorgung, Müllabfuhr und Ähnliches) stiegen bundesweit seit dem Jahr 2000 um 24 %, allein die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergien sogar um über 72 % und die Stromkosten ebenfalls um 103 %. Umso wichtiger erscheinen die Bestrebungen der GdW-Unternehmen nach energetischen Modernisierungen und weiterer Professionalisierung des Betriebskostenmanagements.

Schon heute zeichnet sich der erste Standort unserer Wohnungen in Frankfurt am Main durch die starke Repräsentation unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen aus. Die Vielfalt der Bevölkerung zeigt sich beispielsweise darin, dass 90 % der Staaten der Erde in der Frankfurter Bevölkerung vertreten sind. Insgesamt wächst Frankfurt am Main stetig weiter, aber verlangsamt. Derzeit leben zum Stichtag 31.12.2016 in unserer Stadt 729.624 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Stadtteilen verlief dabei unterschiedlich. So verloren sozial schwache oder mit Brennpunkten versehene Bezirke Einwohner.

Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2016

Veränderung zu 2015

Veränderungen insgesamt



Quelle: Bürgeramt Statistik und Wahlen
FNP Infografik 04/17



Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug 1,81 Personen mit einem durchschnittlichen Verbrauch von rund 37 qm Wohnfläche pro Person bei einem Wohnungsbestand von 375.000 Wohnungen. Es ist ein Versorgungsgrad von 90,4 % erreicht. Dieser ist jedoch seit Jahren rückläufig, sodass derzeit ein rechnerischer Fehlbestand von rund 40.000 Wohnungen gegeben ist.

Mehr als 80 % der Frankfurter Haushalte wohnen zur Miete, wobei knapp zwei Drittel der Wohnungen drei bis vier Räume aufweisen. Der Wohnungsbestand besitzt ein hohes Alter, so sind etwa 40 % der Wohngebäude vor 1948 entstanden und ein gleicher Anteil in den Jahren zwischen 1949 und 1970. Dies verdeutlicht umso mehr, dass die Wohnungspolitik vor großen Herausforderungen steht. Hierbei leisten die Frankfurter Wohnungsgenossenschaften und somit auch wir einen wichtigen Beitrag für die Wohnraumversorgung. Wir streben – dem Trend folgend – mehr Mietwohnungsbau an.

Die Angebots- und Nachfragesituation an unserem zweiten Standort in Weiterstadt war im

abgelaufenen Geschäftsjahr ausgeglichen. Bedingt durch den Status der Bestände als preisgebundener Wohnraum hat das Regierungspräsidium Darmstadt oft auf das Belegungsrecht verzichtet. Insofern waren vermehrt eigene Akquiseanstrengungen nötig. Durch die zahlreichen Gewerbestandorte und damit verbunden den Zuzug von Menschen war die Vermietungssituation ausgewogen.

Wir machen uns Gedanken, wie das Wohnen für unsere Mitglieder bezahlbar bleiben kann. Wir machen uns Gedanken, welche Angebote neu geschaffen werden müssen. Wir machen uns Gedanken, den Vorschriften an ein Wirtschaftsunternehmen genüge zu tun. Wir bündeln alle Interessen und stellen die wichtige Balance des Miteinanders her.

Der Genossenschaftsgedanke ist unsere Philosophie. Wir wollen kontinuierlich in allen Bereichen wachsen. Wachstum bedeutet Nachhaltigkeit im Rahmen unseres satzungsmäßigen Auftrags!

III. Geschäftstätigkeit der Justizbau Genossenschaft

Immer mehr Menschen spüren, dass "Gegeneinander" Probleme erzeugt, während „Miteinander“ Probleme löst. Prinzipien wie Transparenz, Mitgestaltung, Vertrauen, Selbstverantwortung, Teilnahme und anderes ist in der Organisationsform Genossenschaft vorhanden. Die Genossenschaft ist die bei weitem insolvenzsicherste Rechtsform. Wir können Mitglieder unkompliziert aufnehmen, ohne eine Art ungewollter Übernahme befürchten zu müssen. Auf Basis der Öffnung unseres engen Satzungszweckes haben wir wieder zahlreiche Möglichkeiten, den Wünschen vieler Mitglieder zu entsprechen. Selbsthilfe, Selbstorganisation und Selbstverwaltung unter der Beachtung der Wirtschaftlichkeit, der Nachhaltigkeit und der Wettbewerbsfähigkeit können nun voll umfassend gelebt werden.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde kein Neubau betrieben. Weitere Planungen für einen Neubau von 24 Wohnungen und einer Dachaufstockung mit 12 Wohnungen in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim sind vorangetrieben worden. Die Baugenehmigung für den Neubau liegt bereits vor, während das Baugenehmigungsverfahren für die Dachaufstockung mittlerweile beantragt wurde.

Im Neubaugebiet Leuchte in Frankfurt am Main / Bergen-Enkheim steht das Umlegungsverfahren kurz vor dem Abschluss. Weiterhin wurde uns ein Grundstück im Erbbaurecht in Frankfurt am Main / Sossenheim vom Evangelischen Regionalverband avisiert. Hier befinden wir uns derzeit in finalen Abschlussverhandlungen. Nach heutigen Gegebenheiten ist in 2018 / 2019 mit der Bebaubarkeit beider Neubauvorhaben zu rechnen.

Im Berichtsjahr wurde keine Großsanierungsmaßnahme getätigt. Die Modernisierungsmaßnahme

Leuchte 53 bis 63 in Frankfurt am Main ist vorbereitet, in den Gremien erörtert und beschlossen worden. Das notwendige Baugenehmigungsverfahren wurde mittlerweile beantragt. Demnächst erfolgen die notwendigen rechtlichen Ankündigungen gegenüber den betroffenen Mietern. Gleichzeitig werden wir im Rahmen einer Versammlung die notwendige Informationstransparenz für die betroffenen Mitglieder gewährleisten.

Ebenso wurde der 5-Jahres-Plan überarbeitet und die Einrichtung eines gezielten Instandhaltungsportfolios eingeleitet. Mit entsprechenden positiven Ergebnissen rechnen wir im Spätsommer 2017.

Das Geschäftsjahr 2016 war durch zahlreiche Instandhaltungsmaßnahmen, wozu auch die Wiederherstellung von Wohnungen gehört, geprägt.



So konnte die Vermietungswürdig- und -fähigkeit für den Gesamtbestand sichergestellt werden.

Insgesamt wurde durch unser wirtschaftliches Handeln das notwendige Wachstum generiert.

Weitere Tätigkeitsschwerpunkte der Genossenschaft lagen in der Umsetzung der Anforderungen des Gesetzgebers, der Öffentlichkeit, der Politik und der Mitglieder. Insbesondere die außerordentliche Mitgliederversammlung zur Satzungsänderung mit den vier vorgelagerten Quartiersinformationsveranstaltungen wurde umfassend vorbereitet und mit zahlreichen Erkenntnissen für die Verwaltung erfolgreich durchgeführt. Ebenfalls verlangte eine EDV-Migration unsere gesamte Aufmerksamkeit. Es ist feststellbar, dass Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit auf Dauer gewährleistet ist.

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

Im Geschäftsjahr 2016 beträgt die Bilanzsumme 68.783.822,55 Euro. Das Gesamtvermögen hat sich um 0,9 % verringert. Diese Verminderung geht einher mit der Verringerung des Anlagevermögens (-1,8 %) und der Erhöhung der angesparten flüssigen Mittel, die der Bautätigkeit ab Herbst 2017 dienen.

Der Bilanzgewinn beträgt:

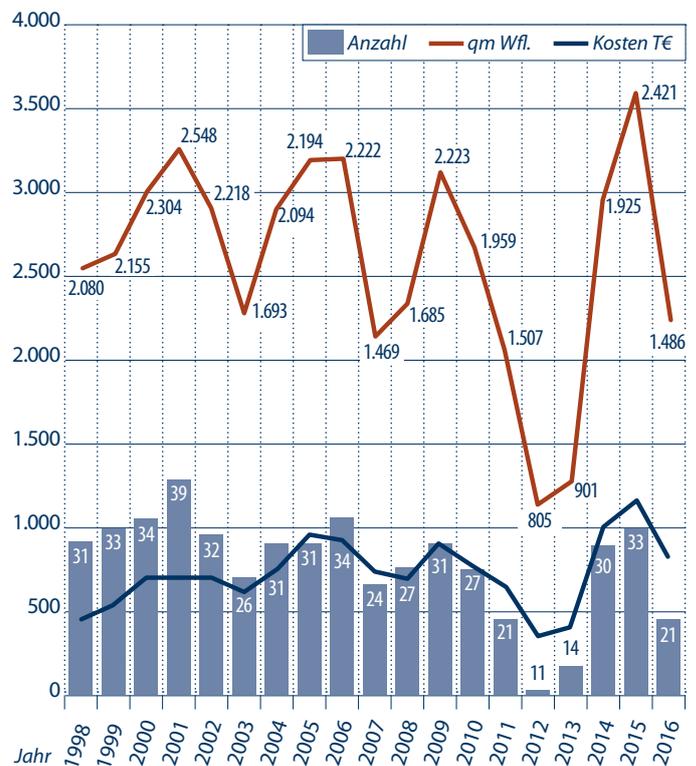
	Euro
Jahresüberschuss 2016	396.799,09
Einstellung in die gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	40.000,00
Bilanzgewinn 2016	356.799,09

Die Umsatzerlöse wurden aus der Hausbewirtschaftung des eigenen Bestandes erzielt. Es sind 10,498 Millionen Euro Erlöst worden. Hierbei betrug die Kaltmiete 8,155 Millionen Euro.

Es wurde im Berichtsjahr eine durchschnittliche Miete in Höhe von 6,60 Euro pro qm Wohnfläche und Monat (im Vorjahr 6,37 Euro) erzielt. Dabei führten Mietanpassungen, die auf Basis gesetzlicher Vorschriften und unternehmerischer Erfordernisse durchgeführt wurden, zu gestiegenen Einnahmen. Unsere Miete zeigt, dass wir unseren genossenschaftlichen Auftrag nach preiswerter Wohnraumversorgung für die Mitglieder erfüllen.

Die Justizbau Genossenschaft hat seit Jahren eine nicht geringe Fluktuationsrate. Insofern besteht weiterhin ein erhöhter Bedarf an Wiederherstellungs- und Sanierungsaufwendungen für Wohnungen, die älter als 30 Jahre sind. Unser jährliches Wohnungsmodernisierungsprogramm hilft uns, Leerstand zu vermeiden. Und vor allem kann nur durch die Sanierung vermietungsfähiger und -würdiger Wohnraum nach den heutigen Ansprüchen hergestellt werden.

Kosten T€ / qm Wohnfläche der Wohnungsmodernisierungen



Die Bewertung der Forderungen unterlag auch im Geschäftsjahr einer besonderen Beobachtung. Dem kaufmännischen Vorsichtsgebot wurde in vollem Umfang Rechnung getragen. Die Erlösschmälerungen aus den Sollmieten von 146,7 T€, die Forderungsausfälle von 17,0 T€ und die Kosten für Miet- und Räumungsklagen von 6,1 T€ betragen zusammen 2,12 % (im Vorjahr 2,66 %) der Sollmietenerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Demgegenüber konnten Erlöse aus wertberichtigten Mietforderungen der Vorjahre über 6,2 T€ erzielt werden. Bei einer weitergehenden Analyse ist erkennbar, dass einzelne Belange auf Grund monetärer Probleme, Mietausfälle bei Tod und dem Umstand der freigewordenen Wohnungen in der Modernisierungsphase entstehen. Im Rahmen des genossenschaftlichen Auftrages ist die Justizbau Genossenschaft stets bemüht, den Ausfall zu minimieren und im Interesse der Gemeinschaft zu agieren.

Um für unseren Häuserbestand ein ausgewogenes Instandhaltungsportfolio mit monetärer Bewertung des echten Bedarfs und der zeitlichen Abfolgen zu erhalten, haben wir entsprechende Aufträge an die verschiedensten Fachingenieure vergeben. Derzeit befinden wir uns in der Phase der Auswertung. Ein Ergebnis und damit verbunden die Festlegung der Notwendigkeiten in unserer Mehrjahresplanung wird im Spätsommer 2017 vorliegen. Vorab wurden Vergleichswerte auf Basis des Instandhaltungsspiegels 2016 der CalCon Deutschland AG, eine Ausgründung des Fraunhofer IBP, für unseren Bestand ermittelt. Demnach ergeben sich folgende Szenarien.

(1) ohne Berücksichtigung der großmodernisierten Gebäude und Neubauten nach 2011

Baualterklasse Mehrfamilienhäuser	qm-Wohnfläche der betroffenen Mehrfamilienhäuser ⁽¹⁾	Summe des Instandhaltungstaus in T€
1949 – 1957		13.620,66
1958 – 1968		26.380,31
1969 – 1978		11.145,63
1979 – 1994		18.876,84
1995 – 2011		27.843,56
Gesamt		97.867,00
		29.064,5

Unsere derzeitige Bauerneuerungsrücklage beträgt 5,3 Millionen Euro. Dieses bedeutet für den Abbau des Instandhaltungsstaus eine Rentabilitätslücke über 23,7 Millionen Euro. Diese Lücke kann nur durch weitere adäquate Neubauten und / oder Großmodernisierungsmaßnahmen geschlossen werden.

Die Verwaltung hat sich allen Erfordernissen gestellt. Sie ist ein Teil der Genossenschaft und stets bemüht, die Aktivitäten aus der Satzung und des Genossenschaftsgedankens nach Selbsthilfe und Selbstorganisation zu erfüllen. Hierbei ist die Wirtschaftlichkeit maßgeblich für das nachhaltige Wirken. Der Vorstand dankt unseren Mitgliedern, Geschäftspartnern, Förderern, Unterstützern und vor allen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die in 2016 erbrachten Leistungen. Wir freuen uns auf eine weitere erfolgreiche und konstruktive Zusammenarbeit im Interesse und im Sinne des Leitbildes unserer Genossenschaft.



Justizbau Genossenschaft – Ihr Zuhause

Die Genossenschaft
EIN GEWINN
FÜR ALLE!

IV. Wirtschaftliche Lage der Justizbau Genossenschaft

1) Die Vermögenslage

Die Entwicklung der Bilanzstruktur zeigt sich wie folgt:

	2016		2015		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur						
Anlagevermögen	65.503,2	95,2	66.731,6	96,1	-1.228,4	-1,8
Umlaufvermögen	3.268,5	4,8	2.694,1	3,9	574,4	21,3
Rechnungsabgrenzungsposten	12,1	0,0	12,3	0,0	-0,2	-1,6
Gesamtvermögen	68.783,8	100,0	69.438,0	100,0	-654,2	-0,9
Fremdmittel	52.866,0		53.972,6		-1.106,6	-2,1
Reinvermögen	15.917,8		15.465,4		452,4	2,9
Reinvermögen am Jahresanfang	15.465,4		15.218,6			
Vermögenszunahme	452,4	2,9	246,8			

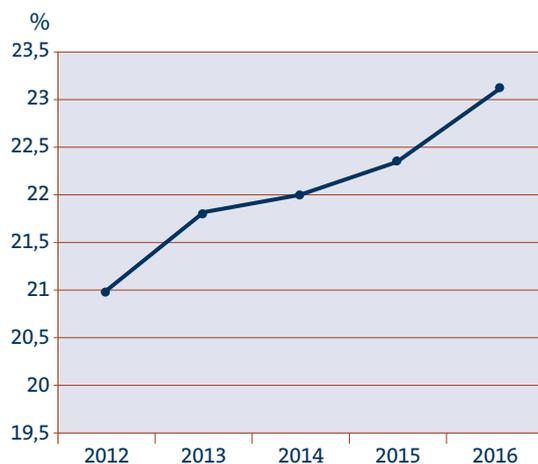
	2016		2015		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Kapitalstruktur						
Geschäftsguthaben	3.763,6		3.640,1		123,5	3,4
Rücklagen	11.797,4		11.619,2		178,2	1,5
Bilanzgewinn	356,8		206,1		150,7	73,1
Eigenkapital	15.917,8	23,1	15.465,4	22,3	452,4	2,9
Rückstellungen	1.071,4	1,6	368,5	0,5	702,9	190,7
Dauerverbindlichkeiten	48.314,0	70,2	49.755,2	71,7	-1.441,2	-2,9
Andere Verbindlichkeiten	3.480,6	5,1	3.848,9	5,5	-368,3	-9,6
Verbindlichkeiten	51.794,6	75,3	53.604,1	77,2	-1.809,5	-3,4
Gesamtkapital	68.783,8	100,0	69.438,0	100,0	-654,2	-0,9

Das Gesamtvermögen hat sich im Gegensatz zum Vorjahr (Erhöhung von 110,8 T€) um 654,2 T€ auf 68.783,8 T€ verringert. Dieses resultiert daraus, dass in 2016 keine Großmodernisierungsmaßnahme und damit verbunden keine Aktivierung aus begleitenden Kosten daraus vorgenommen wurde. Unter Beachtung der Erhöhung des Umlaufvermögens um 574,4 T€ führte der insgesamt Werteverzehr aus dem Anlagevermögen zur Vermögensreduzierung.

Die verbleibenden Mitglieder halten ein Geschäftsguthaben in Höhe von 3,60 Millionen Euro (im Vorjahr 3,48 Millionen Euro). Die Genossenschaft konnte wieder vermehrt Zugänge verzeichnen. Zum Stichtag waren 1.700 Mitglieder (im Vorjahr 1.656 Mitglieder) in der Mitgliederliste eingetragen. Im Einzelnen resultiert die Veränderung des Guthabens im Eigenkapital aus:

	Anzahl Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2016	1.656	21.894
Zugänge 2016	127	1.742
Abgänge 2016	83	1.023
Stand 31.12.2016	1.700	22.613

Das Eigenkapital im Berichtsjahr konnte weiterhin gestärkt werden. Die absolute Erhöhung betrug 452,4 T€. Die Entwicklung der Eigenkapitalquote ist weiterhin steigend. Sie erreicht 23,1 % (im Vorjahr 22,3 %).



Die Eigenkapitalrentabilität ist weiterhin positiv. Es wurde seit 2011 (2,2 %), über 2012 (5,1 %), 2013 (5,6 %), 2014 (4,0 %) und 2015 (1,5 %) ein Zinssatz in Höhe von 2,5 % erreicht. Die Quote festigt das wirtschaftliche Handeln im Sinne des Unternehmenszwecks.

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

	2014	2015	2016
Eigenkapital je qm Wohnfläche	148,60 €	150,27 €	154,66 €
Geschäftsguthaben je qm Wohnfläche	33,22 €	33,79 €	35,02 €
Langfristiges Fremdkapital je qm Wohnfläche	485,63 €	483,44 €	469,44 €
Anlagendeckungsgrad	97,49 %	97,74 %	98,01 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,81 %	2,24 %	2,38 %
Return on Investment	0,88 %	0,33 %	0,58 %

Weitere Werthaltigkeiten sind durch Neubau, Sanierungs- / Modernisierungsmaßnahmen und Instandhaltungsleistungen gegeben. Der Wert der einzelnen Immobilie steigt dadurch stetig und damit als logische Folge auch der Wert der Justizbau Genossenschaft. Die Nachhaltigkeit, verbunden mit Tradition und Moderne, bleibt gesichert.

2) Die Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2016 sind die wirtschaftlichen Verhältnisse weiterhin geordnet. Die Mittelverwendung und -herkunft aus der Bilanz 2016 stellt sich wie folgt dar:

Aktiva	2016	2015	Veränderungen	
	T€	T€	Mittelverwendung T€	Mittelherkunft T€
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	54,4	11,6	42,8	
<i>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte</i>				
- mit Wohnbauten	62.473,3	63.826,7		1.353,4
- mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.152,7	2.304,3		151,6
- ohne Bauten	60,3	60,3		0,0
<i>Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>	147,1	171,2		24,1
<i>Anlagen im Bau</i>	606,0	162,6	443,4	
<i>Bauvorbereitungskosten</i>	9,3	194,9		185,6
<i>Unfertige Leistungen</i>	2.493,2	2.451,3	41,9	
<i>Anderer Vorräte</i>	2,8	3,2		0,4
<i>Forderungen aus Vermietung</i>	44,2	30,7	13,5	
<i>Sonstige Vermögensgegenstände</i>	113,7	118,3		4,6
<i>Flüssige Mittel</i>	614,7	90,6	524,1	
<i>Anderer Rechnungsabgrenzungsposten</i>	12,1	12,3		0,2
Bilanzsumme Aktiva:	68.783,8	69.438,0	1.065,7	1.719,9

Passiva	2016	2015	Veränderungen	
	T€	T€	Mittelverwendung T€	Mittelherkunft T€
<i>Geschäftsguthaben</i>				
- der mit Ablauf des GJ ausges. Mitglieder	152,5	162,1	9,6	
- der verbleibenden Mitglieder	3.603,9	3.478,0		125,9
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	7,2	0,0		7,2
<i>Gesetzliche Rücklage</i>	1.445,0	1.405,0		40,0
<i>Bauerneuerungsrücklage</i>	5.335,7	5.197,6		138,1
<i>Anderer Ergebnissrücklagen</i>	5.016,6	5.016,6		0,0
<i>Jahresüberschuss</i>	396,8	231,1		165,7
<i>Einstellung in Ergebnissrücklagen</i>	-40,0	-25,0	15,0	
<i>Steuerrückstellungen</i>	4,0	0,0		4,0
<i>Sonstige Rückstellungen</i>	1.067,4	368,5		698,9
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	47.065,7	48.488,7	1.423,0	
<i>Verbindlichkeiten g. anderen Kreditgebern</i>	1.248,3	1.266,5	18,2	
<i>Erhaltene Anzahlungen</i>	2.976,4	2.932,0		44,4
<i>Verbindlichkeiten aus Vermietung</i>	35,9	53,6	17,7	
<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	394,6	791,5	396,9	
<i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	73,8	71,8		2,0
Bilanzsumme Passiva:	68.783,8	69.438,0	1.880,4	1.226,2

Unsere Genossenschaft kann in Höhe des Cash-flow mit 1.977,6 T€ (Vorjahr 1.822,9 T€) Investitionen mit Eigenmitteln bestreiten. Dies bedeutet die Möglichkeit eines Neubaus oder einer Großmodernisierungsmaßnahme mit einem Investivolumen über 4.944,0 T€ bei einem zusätzlichen Einsatz mit 60 % Fremdkapital. Die Reinvestitionsmöglichkeit in unserem Bestand eröffnet uns damit weitere Maßnahmen zur Sicherung der Nachhaltigkeit.

Kontokorrentkreditlinien bestehen über 800,0 T€. Die Kreditlinie wurde in geringfügiger Höhe an acht Tagen in Anspruch genommen. Insofern war die Liquidität jederzeit gewährleistet, was auch künftig vor allem unter Beachtung aller Einflüsse aus der Hausbewirtschaftung zu erwarten ist.

Im Jahr 2016 wurden ein Darlehen umfinanziert und zwei Darlehen prolongiert, wobei durch Zinsreduzierungen sich die künftige Finanzlage verbessert. Auf Basis des derzeitigen Darlehensportfolios sind die Risiken der Abhängigkeiten von einem Kreditgeber und auch der Zinsauslaufbindungen minimiert. Für die in Planung befindliche Großsanierungsmaßnahme / Dachaufstockung Leuchte 53 bis 63 in Frankfurt am Main wurden zwischenzeitlich finale Verhandlungen zur Darlehensaufnahme in Verbindung mit KfW-Fördermitteln aufgenommen.

Die Ableitung des geldrechnungsmäßigen Ergebnisses aus dem Jahresabschluss 2016 schließt mit:

	2014 T€	2015 T€	2016 T€
<i>Wirtschaftlicher Überschuss</i>	610,5	191,2	348,1
<i>Abschreibungen (insgesamt) / Geldbeschaffungskosten</i>	1.524,4	1.634,8	1.629,5
<i>Planmäßige Tilgungen von Darlehen</i>	-1.151,4	-1.277,6	-1.425,9
<i>Mehreinnahme</i>	983,5	548,5	551,7

Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr über 3,2 T€ ist auf das bessere Ergebnis aus der Hausbewirt-

schaftung zurückzuführen, wobei aber auch zu beachten ist, dass erhöhte Darlehenstilgungen geleistet wurden (+92,1 T€).

Wie schon seit Jahrzehnten ist die Refinanzierung unseres wirtschaftlichen Handelns gewährleistet. Alle anstehenden und notwendigen Investitionen werden grundsätzlich aus dem Wirtschafts- und Finanzplan eines jeden Geschäftsjahres refinanziert. Ausnahmen sind aktivierungsfähige Investitionen (Neubau, Modernisierungsmaßnahmen und Ähnliches) in das unbewegliche Anlagevermögen. Diese gelebte Kontinuität hat das Ansehen der Justizbau Genossenschaft als verlässlicher Partner für alle Beteiligten gestärkt. Die Wirtschaftlichkeit, die Nachhaltigkeit und vor allem die geordnete Finanzlage ist stets gewährleistet. Wir sind am Markt gut aufgestellt; das Fortbestehen unserer Genossenschaft ist gesichert.

3) Die Ertragslage

Die Justizbau Genossenschaft ist Marktteilnehmer in der Immobilienwirtschaft. Wir befassen uns daher mittelbar und unmittelbar mit der Immobilie. Unser wirtschaftliches Handeln orientiert sich an den Bedürfnissen unserer Mitglieder, welche durch unseren Satzungszweck bestimmt sind. Wir können innerhalb der Immobilienwirtschaft an sämtlichen Sparten partizipieren. Unsere eigene Entfaltung hin zur Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit ist breit aufgestellt, der Spielraum der Gestaltung zum Wohle der Gemeinschaft ist voll umfänglich gegeben. Wir können künftig andere Erlösmöglichkeiten zur Reinvestition in unser eigenes Geschäft, der Versorgung unserer Mitglieder mit preiswertem und sicherem Wohnraum, erschließen. Diese Handlungsfähigkeit schafft Spielräume für unsere Zukunft.

Der Verwaltungsaufwand des Jahres 2016 wurde weiterhin auf drei Leistungsbereiche verrechnet. Der Jahresüberschuss für 2016 aus dem wirt-

schaftlichen Ergebnis beträgt 396.799,09 Euro. Er setzt sich wie folgt zusammen:

	2013	2014	2015	2016
	T€	T€	T€	T€
<i>Hausbewirtschaftung</i>	864,3	670,9	264,8	452,1
<i>Kapitaldisposition</i>	9,6	18,3	12,7	0,3
<i>Mitgliederbetreuung</i>	-77,5	-78,6	-86,3	-104,3
<i>Ordentliche Rechnung</i>	796,4	610,6	191,2	348,1
<i>Außerordentliche Rechnung</i>	17,1	-2,2	39,9	48,7
<i>Jahresüberschuss</i>	813,5	608,4	231,1	396,8

In der außerordentlichen Rechnung wurden Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und sonstige betriebliche Erträge mit Aufwendungen für Sonstiges und Steuern verrechnet. Das Ergebnis beeinflusst den Jahresüberschuss positiv.

a) Hausbewirtschaftung

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung betragen einschließlich der Bestandsveränderungen und der zurechenbaren sonstigen betrieblichen Erträge 10,656 Millionen Euro (im Vorjahr 10,244 Millionen Euro).

Die Veränderung von 4,4 % ergab sich unter anderem aus den notwendigen Mietanpassungen und den Erlösen aus den abgerechneten Umlagen. Die Erträge aus den Sollmieten stiegen um 4,02 % (Vorjahr 4,45 %). Die Rentabilität der Erträge aus der Hausbewirtschaftung zeigt weiterhin das gesamte und stets erforderliche gesunde Wachstum unter dem Aspekt des genossenschaftlichen Gedankens. Der Ertrag je qm Wohnfläche betrug 103,54 Euro (im Vorjahr 99,54 Euro).

Der von der Genossenschaft bewirtschaftete eigene Bestand befindet sich in Frankfurt am

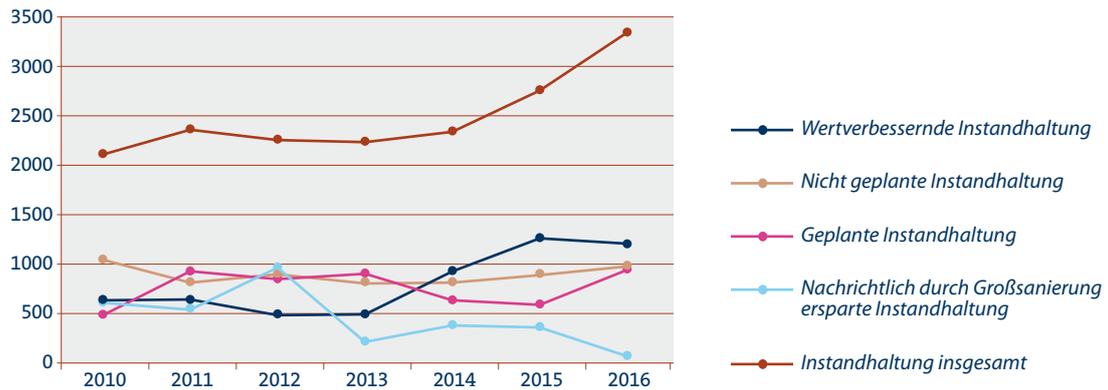
Main (1.225 Wohnungen) und in Weiterstadt (218 Wohnungen). Frei vermietbarer Wohnraum ist nur in Frankfurt am Main (1.144 Wohnungen) vorhanden. Im Geschäftsjahr 2016 fanden 118 Wohnungswechsel (im Vorjahr 103) und 73 Mieterwechsel (im Vorjahr 59) bei Garagen und Stellplätzen statt.

Die Mieterwechsel erfolgten mit 87 Wohnungswechsel bei freier Vermietung (im Vorjahr 85 Wohnungswechsel) und 31 Wohnungswechsel mit öffentlicher Belegbindung (im Vorjahr 18 Wohnungswechsel). Die hohe Fluktuation ist meist bei jüngeren Mitgliedern gegeben, die die notwendige Flexibilität am Arbeitsmarkt haben müssen, während bei älteren Mitgliedern die lange Mietdauer die Zufriedenheit mit ihrer Genossenschaft widerspiegelt.

Der Aufwand für die Hausbewirtschaftung je qm Wohnfläche betrug 99,15 Euro (im Vorjahr 96,96 Euro). Insgesamt wurden 10,20 Millionen Euro (im Vorjahr 9,98 Millionen Euro) verausgabt. Die Erhöhung um 2,3 % ist Folge der vermehrten Instandhaltungsleistungen im Bestand.

Unter Berücksichtigung der Verrechnung von eigenen technischen Leistungen wurden für die Instandhaltung im Geschäftsjahr 3,31 Millionen Euro (Vorjahr 2,77 Millionen Euro) aufgewendet. Dies entspricht einen Einsatz von 31,65 Euro je qm Nutzfläche (im Vorjahr 26,52 Euro).

Die Justizbau Genossenschaft verausgabte unter Einbeziehung des aktivisch begleitenden Aufwands für Großsanierungsmaßnahmen durchschnittlich 2.293,07 Euro für die gesamte Instandhaltung pro Jahr für jede Wohnung. Demgegenüber standen anteilige Erlöse aus der Miete in Höhe von 961,69 Euro. Bedingt durch andere zurechenbare Erlöse aus der Hausbewirtschaftung wurde die Unterdeckung kompensiert.



Die enormen jährlichen Anstrengungen können nur durch positive Deckungsbeiträge aus anderen Leistungsbereichen erbracht werden, sind aber notwendig, um unseren Bestand vermietungsfähig und -würdig zu halten. Eine relative Sicherheit bietet weiterhin auch die Bauerneuerungsrücklage, die kontinuierlich Jahr für Jahr durch den jeweiligen Gewinnverwendungsbeschluss in der Mitgliederversammlung gestiegen ist. Es besteht derzeit eine „Reserve“ über 51,84 Euro pro qm Wohnfläche und Jahr.



Die Verwaltungskosten für die Hausbewirtschaftung übersteigen die kalkulierbaren Beträge in der Miete gemäß den Vorschriften der II. Berechnungsverordnung. Die Kosten betragen 1,048 Millionen Euro (im Vorjahr 1,255 Millionen Euro).

Hierbei bestand eine Unterdeckung von 439,55 Euro bezogen auf eine Wohnung und Jahr. Die Verrechnung der Kosten ist auf die betrieblich notwendigen Verrechnungen auf direkt zurechenbare Aufwendungen zurückzuführen. Der Verwaltungsaufwand je qm Wohnfläche betrug 10,18 Euro (im Vorjahr 12,20 Euro).

Im Berichtsjahr schließt das wirtschaftliche Ergebnis der Hausbewirtschaftung mit einem Überschuss von 452,1 T€ (im Vorjahr 264,8 T€). Der Überschuss konnte auf Grund der Reduzierung der Verwaltungs- und Betriebskosten erreicht werden. Dieses bleibt auch für die künftige Entwicklung positiver Ergebnisse unsere tägliche Herausforderung.

b) Mitgliedswesen

Stets wurde 2016 die kontinuierliche Mitgliederbetreuung gewährleistet. Das Engagement zum Wohle unserer Gemeinschaft ist nicht nur Teil des Ganzen, sondern überzeugt durch das menschliche Miteinander.

Außerdem fanden im Berichtsjahr vier Quartiersinformationsveranstaltungen und eine außerordentliche Mitgliederversammlung zur Satzungsänderung statt. Die Gremien sind damit ihrer Zusage nach der erforderlichen Informationstransparenz bezüglich der unbedingten Notwendigkeit zur Öffnung des Satzungszweckes nachgekommen.



Die Mitglieder haben durch ihr Votum die Leistungs- und Entwicklungsfähigkeit für unsere gemeinsame Zukunft gestärkt. Nun sind wir gut aufgestellt. Durch vielfältige Feedbacks, Gespräche und Ähnliches im Rahmen der Veranstaltungen haben wir festgestellt, dass die gewünschte Förderung unserer Mitglieder enorm wichtig ist. Wir werden den Bedarf an Betreuung / Begleitung für unsere Mitglieder künftig sichern.

Im Tagesgeschäft steht diese Sparte in großer Abhängigkeit zur Fluktuation. Die Mieterwechsel beeinflussen hauptsächlich die Zeichnung von Geschäftsanteilen. Dem Abgang von 83 Mitgliedern mit 991 Anteilen, davon unter anderem durch Tod von 18 Mitgliedern mit 171 Anteilen und durch Kündigung von 61 Mitgliedern mit 768 Anteilen, stand ein Zugang von 127 Mitgliedern mit 1.637 Anteilen gegenüber. Es gehören unserer Genossenschaft zum Stichtag 31.12.2016 nunmehr 1.700 Mitglieder mit 22.613 Anteilen an.

Im Durchschnitt halten die verbleibenden Mitglieder rund 13,3 Anteile beziehungsweise 2.119,95 Euro (im Vorjahr 2.100,23 Euro) je Mitglied.

Im Geschäftsjahr 2016 überstiegen die Verwaltungsaufwendungen die Einnahmen aus Eintrittsgeldern und sonstigen verrechneten Erlösen. Der Fehlbetrag beträgt 104,3 T€ (im Vorjahr 86,3 T€).

Seit Jahren ist die Mitgliederbetreuung naturgemäß defizitär, da keine Erlöse hieraus erzielt werden. Dies wäre auch nur in einem begrenzten Maße legitim, da die Leistung in dieser Sparte nach sozialen und menschlichen Gesichtspunkten zu bewerten ist. Dieses kann kaufmännisch nicht gelingen, da es bilanziell keine Möglichkeit einer „Wohlwertaktivierung“ gibt. Diese Art der Dienstleistung ist und bleibt unseren Mitgliedern gegenüber „geschuldet“.

c) Finanzergebnis

Die Kapitaldisposition, die im Ergebnis die Summierung der Zinsaufwendungen und -erträge widerspiegeln, sind in absoluter Abhängigkeit des Zinsmarktes. Mittlerweile können kaum Zinserträge für die Anlage von Festgeldern generiert werden. Das Gebaren der Kreditinstitute ist volkswirtschaftlich für alle Beteiligten am Kapitalmarkt unverständlich. Die Justizbau Genossenschaft konnte in 2016 wiederum Festgelder anlegen. Die Erträge wiegen die Zinsaufwendungen aus dem Kontokorrentbereich geringfügig auf.

Das Finanzergebnis im Geschäftsjahr schließt wirtschaftlich mit einem geringfügigen Überschuss in Höhe von 0,3 T€ (im Vorjahr Überschuss von 12,7 T€) ab. Somit konnte ein positiver monetärer Zahlungsstrom für die Hausbewirtschaftung abfließen.

4) Gesamtbetrachtung

Im Berichtsjahr war die Justizbau Genossenschaft als Vermietungsgenossenschaft tätig. Als juristische Person haben wir die Mechanismen des Wohnungsmarktes zu beachten und uns dem freien Wettbewerb zu stellen. Unser Auftrag ist vorrangig eine gute und sichere Wohnungsversorgung unserer Mitglieder. Daher stand in 2016 die Bewirtschaftung des eigenen Bestandes im Mittelpunkt.

Um für die Nachhaltigkeit zu sorgen, haben wir konkrete Sondierungen nach Baugrundstücken forciert. Wir wollen und müssen neu bauen, wobei hierbei neben den eigenen Ressourcen (Nachverdichtung im Bestand) auch Zukäufe oder Ähnliches erfolgen sollten. So haben wir im Spätherbst 2016 den Zuschlag für ein Grundstück des Evangelischen Regionalverbandes in Frankfurt am Main / Sossenheim erhalten. Derzeit befinden wir uns in den Endverhandlungen des Erbbaurechtsvertrages.

Auch wurden die Planungen für die Dachaufstockung in Frankfurt am Main, Leuchte 53 bis 63, vorangetrieben. Wir werden dort 12 neue Wohnungen errichten. Der Baubeginn soll im Herbst 2017 erfolgen.

Einhergehend mit der Dachaufstockung soll auch eine Großmodernisierungsmaßnahme stattfinden. Neben neuen Balkonen und Fenstern, Hauseingangsbereichen, Treppenhäusern und vielen anderen Gewerken wird auch eine energetische Sanierung vorgenommen. Die Maßnahme wird in Verbindung mit dem Bauvorhaben der Dachaufstockung durchgeführt.

Weitere Großsanierungen sind in Vorbereitung. Hierzu haben wir erste Erhebungen für ein umfangreiches Portfolio unseres Altbestandes eingeleitet. Mit Vorliegen des endgültigen Ergebnisses, voraussichtlich im Spätsommer 2017, werden weitere Maßnahmen in die finale Planung gehen.

Obwohl wir erhebliche Anstrengungen für die Erhaltung unserer Bausubstanz der Gebäude und Wohnungen tätigten, konnte ein positives Ergebnis der Hausbewirtschaftung erreicht werden. Die Nachhaltigkeit und damit verbunden die Zukunftssicherung ist gewährleistet.

Die Verwaltung der Genossenschaft hat sich den täglichen Herausforderungen auf Basis des Genossenschaftsgedankens gestellt. Der dynamische Prozess der lebenden und lernenden Organisation, gepaart mit der Unternehmensphilosophie, Dienstleistungen für unsere Mitglieder zu erbringen, wurde erfüllt. Unser Bemühen und Streben im Tagesgeschäft dient grundsätzlich dem Gemeinwohl.

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

	2016	2015	2014	2013
<i>Ertragskraft je qm Wohnfläche</i>	4,39 %	2,57 %	6,55 %	8,47 %
<i>Umsatz je qm Wohnfläche</i>	77,82 €	76,55 €	71,70 €	69,58 €
<i>Durchschnittliche Verschuldung je qm Wohnfläche</i>	469,44 €	483,44 €	485,63 €	470,08 €
<i>Fremdkapitalzinsen je qm Wohnfläche und Monat</i>	0,97 €	1,00 €	1,01 €	1,06 €
<i>Zinsdeckung</i>	14,92 %	16,05 %	16,85 %	19,54 %
<i>Personalquote</i>	12,81 %	13,99 %	13,16 %	13,39 %
<i>Betriebskosten je qm Wohnfläche und Monat</i>	1,93 €	1,97 €	1,66 €	1,92 €
<i>Anteil der Verwaltungskosten an den Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung</i>	9,98 %	12,48 %	11,67 %	11,94 %
<i>Investitionen im Bestand je qm Wohnfläche</i>	34,72 €	42,38 €		
<i>Wertschöpfung je Mitarbeiter</i>	426,3 T€	425,2 T€		
<i>Tilgungskraft</i>	1,39 %	1,43 %		
<i>Fremdkapitalkosteneinsatz</i>	2,57 %	2,66 %		

(keine Vergleichswerte, da erstmalig 2015 erhoben)

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres von insgesamt 356.799,09 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 69.555,22 Euro.
- Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 287.243,87 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 Aktivseite einer Bilanz zeigt die Vermögensstruktur eines jeden Unternehmens. Für in der Immobilienwirtschaft tätige Unternehmen, die unter anderem hauptsächlich ihren eigenen Bestand bewirtschaften, stellt das Anlagevermögen eine wesentliche Rolle dar. Somit stärken Kosten von Neubautätigkeiten oder bilanzielle Aktivierungen von Herstellungs- beziehungsweise Erhaltungsaufwendungen bei Großmodernisierungsmaßnahmen durch den Wertezuwachs die Vermögensstruktur.

In 2017 wird die Neubau- und Großmodernisierungsmaßnahme in der Leuchte 53 - 63 in Frankfurt am Main beginnen. Die hierfür anfallenden Kosten werden den Werteverzehr durch die Abschreibungen nicht gänzlich überschreiten. Sonstige Anschaffungen des Anlagevermögens wurden in Höhe von 20,0 T€ eingepplant. Beim Umlaufvermögen werden Veränderungen in Folge des wirtschaftlichen Handelns erfolgen. Diese Veränderungen haben naturgemäß nur wenig Einfluss auf die Vermögensstruktur. Insgesamt wird

die Vermögensstruktur, wie im Berichtsjahr 2016 auch, im Wirtschaftsjahr 2017 rückläufig sein.

Beim Eigenkapital haben sich in 2016 positive Veränderungen ergeben. Die Abhängigkeit der Zeichnung von Geschäftsanteilen ist stark durch den Mieterwechsel geprägt. Hierbei ist davon auszugehen, dass die zugehenden Geldwerte den Abgang, wenn überhaupt, geringfügig übersteigen werden. Daher ist der „Steuerung“ eines Bilanzgewinnes ein wesentliches Augenmerk zu widmen. Die Stärkung der Kapitalstruktur kann nur dann gelingen, wenn auch bei abnehmender Bilanzsumme die Eigenkapitalquote mindestens konstant bleibt.

Bei einer zustimmenden Beschlussfassung durch die Mitgliederversammlung über den Jahresüberschuss 2016 erhöhen sich die Rücklagen um 287,2 T€. Ebenfalls wird der für 2017 geplante Jahresüberschuss von 209,0 T€ zu einer weiteren Stärkung des Eigenkapitals beitragen. Wir erwarten, dass die Eigenkapitalquote zumindest konstant bleiben wird.

2017	
T€	
<i>Hausbewirtschaftung</i>	305,5
<i>Kapitaldisposition</i>	-1,0
<i>Mitgliederbetreuung</i>	- 93,0
Ordentliche Rechnung	211,5
<i>Außerordentliche Rechnung</i>	- 2,5
Jahresüberschuss	209,0

Die Finanzstruktur ist durch die vielfältigen Anstrengungen bei der Vermögenslage gekennzeichnet. Unser wirtschaftliches Handeln wird naturgemäß durch den jeweiligen Wirtschafts- und Finanzplan refinanziert. Weitergehende Maßnahmen, die zur Aktivierung beim unbeweglichen Anlagevermögen führen, werden unabhängig von dieser Maxime aufgestellt. Dabei ist die Refinanzierung ein zusätzlicher Sachverhalt, der explizit gesondert behandelt werden muss. Für 2017 wird ein Überschuss aus liquiden Mitteln

von 121,4 T€ erwartet. Daher wird die Liquidität, wie jeher, weiterhin gegeben sein. Die Ableitung des geldrechnungsmäßigen Ergebnisses aus dem Jahresüberschuss 2017 ergibt eine geplante Mehreinnahme in Höhe von 486,5 T€.

Die Aufwendungen und Ausgaben der Instandhaltungen beeinflussen naturgemäß das Ergebnis der Hausbewirtschaftung. Die Planung umfasst neben den unbedingt erforderlichen Wohnungsanierungen unter anderem

- diverse Malerarbeiten in Treppenhäusern,
- Erneuerung von Balkongeländern,
- Sanierung von Dachloggien,
- diverse Elektroinstallationen (Sprechanlagen und Ähnliches),
- Reparatur von Entwässerungsleitungen,
- Erneuerung von Heizungsanlagen,
- Überarbeitung von Gartenanlagen und
- Reparatur von Spielplätzen (Wohnumfeld).

Eventuelle weitere Maßnahmen stehen in Abhängigkeit der ständigen Prüfung der unterjährigen Rentabilität, sowie von unvorhersehbaren Ereignissen.

2017	
Instandhaltungsausgaben für <i>(ohne Verrechnung von eigenen technischen Leistungen)</i>	T€
wertverbessernde Instandhaltung	925,0
nicht geplante Instandhaltung	668,0
geplante Instandhaltung	757,0
Instandhaltung insgesamt	2.350,0
<i>nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung</i>	75,0

Für die Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung wurden 1.211,4 T€ eingeplant.

Die Planungen bei den anderen Leistungsbe-
reichen gehen von konstanten Verhältnissen aus.
Die Mitgliederbetreuung ist in Abhängigkeit zur
Fluktuation und weiteren eventuellen gemein-
schaftlichen Dienstleistungen. Die Kapitaldisposi-
tion unterliegt den Mechanismen der Finanzmär-
kte und deren volkswirtschaftlichen Gebaren. Der
Wirtschafts- und Finanzplan 2017 weist insgesamt
ein ausgewogenes und realistisches Bild auf. Er
entspricht dem Wirtschaftlichkeitsgebot.

Die Wohnungsmärkte in Deutschland sind seit meh-
reren Jahren gespalten. In vielen deutschen Städten
(Kernstädte der Ballungsräume, Großstädte in Mit-
telzentren und Hochschulstädten) wird Wohnraum
knapp. Als Indikator dafür steigen die Mieten. Die
Märkte sind auf Grund einer hohen Zuwanderung
und sich ändernder Haushaltsstrukturen ange-
spannt. In ländlich geprägten und den abseits der
Zentren gelegenen, peripheren Räumen bestehen
bereits heute Wohnungsüberhänge. Diese Spaltung
führt nunmehr dazu, dass die Akteure der Immo-
bilienwirtschaft vollkommen innovativ denken und
handeln müssen. Dabei ist wirtschaftliches Handeln
als gesunder Schrumpfprozess zum einen und zum
anderen als Befriedigung des Wohnungsbedarfs in
der Politik, der Wissenschaft, der Verbände und den
Unternehmen zu beachten.

Wie kann der Spagat gelingen? Grundsätzlich nur
dann, wenn alle Beteiligten gemeinsam wichtige
Handlungsfelder der Wohnungsbaupolitik ent-
wickeln. Die Entwicklung muss hierbei allerdings
pragmatisch und vor allem praxisorientiert vor-
angetrieben werden. So hat der GdW unter dem
Motiv „Bauen. Wohnen. Leben. – Wohnungspolitik
neu denken“ diverse Positionen zur Bundestags-
wahl aufgestellt. Unter dem Aspekt „Fit fürs Woh-
nen“ sind unter anderem folgende Empfehlungen
veröffentlicht worden.

- Umsetzung einer Wohnungsbaubeschleuni-
gungsinitiative,

- Umsetzung des Musterplans aus den Ergebnissen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen,
- Schaffung einer bundesweit einheitlichen und verbindlichen Musterbauordnung,
- Verringerung der Bürokratie,
- Förderung der seriellen und standardisierten Bauweise (Typengenehmigung),
- Ermöglichung von Baugenehmigungsverfahren,
- Schaffung einer Investitionszulage,
- Vereinfachte Grundstücksentwicklung und -vergabe,
- Wahrung des ausgewogenen Mietrechts,
- Förderpolitik nach dem besten Kosten-Nutzen-Effekt,
- Minderung der Steuerbelastung und
- Stärkung von Genossenschaften.

Insgesamt darf es keine politischen Experimente beim Wohnen geben. Ebenfalls ist die Regulierungswut zu beenden. Neue Regulierungen schaden Mietern, Vermietern und dem Wohnungsmarkt insgesamt. Wir brauchen mehr Wohnraum, welcher an die erkennbaren künftigen Entwicklungen in der Bundesrepublik Deutschland angepasst ist. Nur ein gemeinsamer, überregionaler Kraftakt von Politik und Wirtschaft kann die Ungleichgewichte am Wohnungsmarkt ausgleichen.

Je größer die Stadt, desto stärker leiden Deutschlands Mieter unter den Kosten für das Wohnen. Die im GdW verbundenen Wohnungsunternehmen

bemühen sich um Senkung der sogenannten zweiten Miete. Es werden nachhaltige Lösungsansätze durch vielfältige Projektierungen, wie zum Beispiel im Rahmen einer energetischen Sanierung, gesucht, um eine Optimierung der Neubau- und der Nebenkosten zur größeren Zufriedenheit der Mieter zu erreichen. Aber was will der „Kunde“ wirklich?

Nach einer Studie der Dualen Hochschule Baden-Württemberg Mosbach legt der Mieter sein Augenmerk hauptsächlich auf die eigenen vier Wände. So steht die „Renovierung“ von Bad, der Elektrik und Ähnliches absolut im Fokus. Aber Zeitmangel und Bequemlichkeit, sowie die Vorgaben der Gesetzgebung sind große Hemmnisse für die Durchführung. Und dieser Wunsch ist doch mit Hilfe des Vermieters machbar, da der Vermieter auch durch kleinere Maßnahmen unter anderen mit Energieeinsparungen die Reduzierung der zweiten Miete erreichen könnte.

Mietermodernisierung durch den Vermieter, eine Idee einer bilateralen Beziehung, die eine Win-Win-Situation für beide Parteien wäre und eine Menge in der Gesellschaft bewegt. Und gerade hier bietet unter anderem die breite Zustimmung der Bevölkerung zur Energiewende interessante Ansatzpunkte.

Insgesamt sind Bund, Länder und Gemeinden die größten Kostentreiber bei der zweiten Miete und vor allem beim Geschosswohnungsbau. Dieses passt mit dem politischen Ziel, mehr Wohnraum zu erschwinglichen Preisen zu schaffen, nicht zusammen. Wohnraum muss insgesamt für Mieter und Vermieter bezahlbar bleiben. Wohnen und Bauen ist nicht nur für die Wohnungs- und Bauwirtschaft gut, sondern für unsere gesamte Gesellschaft. Deutschland muss ein Land der Menschen sein, für alle Menschen, die hier leben.

Vor dem Hintergrund des Vorgenannten sowie dem Erfordernis den Wohnungsbestand an demografische Veränderungen und umwelt-

beziehungsweise klimapolitische Zielsetzungen anzupassen, kommt gerade Wohnungsgenossenschaften eine große Bedeutung zu.

Mit mehr als zwei Millionen Wohnungen halten Wohnungsgenossenschaften rund zehn Prozent des Mietwohnungsbestandes in Deutschland. Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung prägen die Genossenschaften.

Die Rechtsform der Genossenschaft verknüpft die Vorteile des Wohnens zur Miete mit denen des selbstgenutzten Wohneigentums. „Kunden“ (Mieter) sind „Miteigentümer“ (Mitglieder) am Gesamtbestand (Identitätsprinzip). Nicht die Gewinnmaximierung, sondern die Förderung der Mitglieder stellt den wesentlichen Unternehmenszweck dar.

Aber wann erkennen die politischen Verantwortlichen, dass gerade die Genossenschaften die Herausforderungen am jeweiligen Wohnungsmarkt volkswirtschaftlich bewältigen? Genossenschaften haben im Einklang mit einer stärkeren Orientierung auf wirtschaftliches Handeln freiwillig die Grundprinzipien der ehemaligen Wohnungsgemeinnützigkeit beibehalten. Sie handeln nach dem Kostendeckungsprinzip, reinvestieren Gewinne in den Wohnungsbau, bauen für breite Schichten, begrenzen Ausschüttungen an die Mitglieder (Eigentümer) und auferlegen sich weiterhin wirtschaftliche und soziale Bindungen und Beschränkungen.

Die Genossenschaften müssen sich heute vielfach den schärfer werdenden Wettbewerb stellen. Sie werden stellenweise, zum Beispiel in Frankfurt am Main, politisch ausgegrenzt. Das ökonomische Interesse an der Genossenschaft muss durch Förderung, Planungsrecht und Liegenschaftspolitik endlich den Stellenwert einnehmen, den es verdient, nämlich als Vermieter für die bürgerliche Mitte, der Mittelschicht, die das ausgleichende Moment einer Gesellschaft widerspiegelt.

Genossenschaften verfügen über eine breitgefächerte Kompetenz, sind weithin anerkannte und geschätzte Partner der Gesellschaft.

Neubau, Modernisierung, Sanierung, Digitalisierung, Nachhaltigkeit, Standardisierung, Optimierung, Demografie, Klimaschutz, Barrierefreiheit, Flexibilität, Wohnformen, Wirtschaftlichkeit, Modellprojekte, Ökonomie, Zukunftssicherung und, und, und ... – wenn nicht wir, wer dann?!

Genossenschaften begeistern,
befähigen,
beteiligen!

Frankfurt am Main, den 24. Mai 2017

Wohnungsbaugenossenschaft der
Justizangehörigen Frankfurt am Main e.G.

Der Vorstand



Ralf H. Bökenkamp



Hans Hubert Vogel

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva	Euro	Euro	Euro/2015
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		54.433,55	11.581,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	62.473.278,10		63.826.684,47
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.152.720,52		2.304.296,52
Grundstücke ohne Bauten	60.342,44		60.342,44
Betriebs- und Geschäftsausstattung	147.146,98		171.227,00
Anlagen im Bau	605.987,39		162.575,66
Bauvorbereitungskosten	9.300,98	65.448.776,41	194.873,90
Anlagevermögen insgesamt:		65.503.209,96	66.731.580,99
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.493.178,79		2.451.311,02
Andere Vorräte	2.772,65	2.495.951,44	3.212,65
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	44.165,46		30.741,31
Sonstige Vermögensgegenstände	113.746,41	157.911,87	118.252,97
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		614.652,52	90.612,86
Umlaufvermögen insgesamt:		3.268.515,83	2.694.130,81
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		12.096,76	12.268,82
Bilanzsumme:		68.783.822,55	69.437.980,62

Passiva	Euro	Euro	Euro/2015
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	152.510,00		162.080,00
der verbleibenden Mitglieder	3.603.908,56		3.477.973,35
aus gekündigten Geschäftsanteilen	7.200,00		0,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 18.611,44 Euro (Vorjahr 25.066,65 Euro)		3.763.618,56	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	1.445.000,00		1.405.000,00
Bauerneuerungsrücklage	5.335.750,08		5.197.566,15
Andere Ergebnisrücklagen	5.016.609,74		5.016.609,74
		11.797.359,82	
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	396.799,09		231.110,50
Einstellung in gesetzliche Rücklage	-40.000,00	356.799,09	-25.000,00
Eigenkapital insgesamt:		15.917.777,47	15.465.339,74
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	4.039,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	1.067.372,88	1.071.411,88	368.511,01
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.065.711,70		48.488.738,76
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.248.269,08		1.266.459,50
Erhaltene Anzahlungen	2.976.406,49		2.931.952,25
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.912,02		53.647,64
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	394.565,64		791.524,74
Sonstige Verbindlichkeiten	73.768,27		71.806,98
davon aus Steuern 21.318,76 Euro (Vorjahr 34.222,19 Euro)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 10.752,54 Euro (Vorjahr 6.054,93 Euro)		51.794.633,20	53.604.129,87
Bilanzsumme:		68.783.822,55	69.437.980,62

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. 01. bis 31. 12. 2016

	Euro	Euro	Euro/2015
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		10.498.288,34	10.053.682,04
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		41.867,77	110.990,14
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		222,57	40.119,29
4. Sonstige betriebliche Erträge		196.554,68	128.995,10
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-5.190.702,87	-4.721.966,56
Rohergebnis		5.546.230,49	5.611.820,01
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.113.247,32		-1.187.986,97
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-236.667,67		-233.729,04
davon für Altersversorgung 7.086,37 Euro (Vorjahr 5.022,43 Euro)		-1.349.914,99	
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.629.510,33	-1.631.693,61
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-595.414,65	-692.199,19
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		447,21	17.030,79
davon aus Abzinsung für Rückstellungen 28,54 Euro (Vorjahr 15.320,55 Euro)			
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.239.864,17	-1.330.411,68
11. Steuern vom Einkommen		-6.642,72	5.198,68
12. Ergebnis nach Steuern		-725.330,84	558.028,99
13 Sonstige Steuern		-328.531,75	-326.918,49
Jahresüberschuss		396.799,09	231.110,50
14. Einstellung in gesetzliche Rücklage		-40.000,00	-25.000,00
Bilanzgewinn		356.799,09	206.110,50

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2016 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2016

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft der Justizangehörigen Frankfurt am Main ist eine eingetragene Genossenschaft im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter der Registernummer 73 GnR 679. Sitz der Genossenschaft ist in 60435 Frankfurt am Main, Homburger Landstraße 123.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO vom 17.07.2015). Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Absatz 2 HGB) aufgestellt. Hinweise auf Grund der Erkenntnisse der gesetzlichen Abschlussprüfung für den Jahresabschluss 2015 wurden berücksichtigt. Wiederkehrende Abstimmungen der Nebenbücher sind durchgeführt worden.

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

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Bewertung der Bilanzposition *Immaterielle Vermögensgegenstände* erfolgte zu Anschaffungskosten. Hierbei sind die planmäßigen Abschreibungen linear auf die Gesamtnutzungsdauer mit 25 % vorgenommen worden.

Das *gesamte Sachanlagevermögen* wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten beziehungsweise zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Dabei werden Eigenleistungen (technische und kaufmännische Bau- und Verwaltungsleistungen) nach § 255 HGB als Herstellungskosten in voller Höhe aktiviert. In 2016 sind technische Verwaltungsleistungen, die auf das Wahlrecht gemäß § 255 Absatz 2 Satz 3 HGB entfallen, verrechnet worden.

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

→ *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten* nach der Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Außenanlagekosten mit 20 Jahren) und bei Wohnbauten, die vom Grunde her vollständig saniert und damit erneuert wurden, sowie Neubauten mit einer Fertigstellung ab 2010, nach der Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren (Außenanlagekosten mit 10 Jahren).

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2016 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2016

→ *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten* nach der Restnutzungsdauermethode 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 Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren.

→ *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 % 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 Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten bewertet.

Die *Anderen Vorräte* sind zu Anschaffungskosten bilanziert worden.

Bei den *Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenständen*, die grundsätzlich zum Nominalwert bewertet sind, wurde allen erkennbaren Risiken Rechnung getragen.

Die *Flüssigen Mittel* wurden zum Nominalwert bewertet.

Die *Rückstellungen* wurden unter Beachtung des kaufmännischen Vorsichtsprinzips und Erfahrungswerten für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind nur bei den Kosten der Aufbewahrungspflichten enthalten. Diese wurden, wie gesetzlich vorgeschrieben, abgezinst und mit einem jährlichen Kostensteigerungssatz von 1 % berechnet.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Angaben zum Jahresabschluss

I. Bilanz

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

Unter den Posten *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten* ist der Wohnungsbestand mit 1.443 Wohnungen, 50 Garagen / überdachten Stellplätzen, 185 Tiefgarageneinstellplätzen, 396 nicht überdachte Kfz-Abstellplätze, 16 Kfz-Hubstellplätzen und 8 sonstigen Mieteinheiten erfasst. Die sonstigen Mieteinheiten beinhalten 1 Kindergarten und 7 Hausmeisterräume.

Unter den Posten *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten* werden 106 Garagen / überdachte Stellplätze, 74 nicht überdachte Kfz-Abstellplätze und 3 sonstige Mieteinheiten (Laden, Imbiss und Verwaltungsgebäude) ausgewiesen.

In allen Fällen wurden die Bauten nach dem 20.06.1948 erstellt.

Bei den *Grundstücken ohne Bauten* handelt es sich um ein Vorratsgelände in Frankfurt am Main, Seckbach-Nord, mit 10.453 qm und um eine im

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

Die Position *Bauvorbereitungskosten* beinhaltet Vorplanungskosten für zwei Neubau- und einer Sanierungsmaßnahme in Frankfurt am Main.

Die Position *Anlagen im Bau* beinhaltet die angefallenen Kosten von einer Neubau- und einer Sanierungsmaßnahme in Frankfurt am Main.

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

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand 01.01.2016 Euro	Zugänge 2016 Euro	Abgänge 2016 Euro	Umbuchungen 2016 Euro	Stand 31.12.2016 Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	87.151,95	60.256,55	./.	./.	147.408,50
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	96.249.534,85	63.302,63	./.	./.	96.312.837,48
2. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	3.789.555,72	./.	./.	./.	3.789.555,72
3. Grundstücke ohne Bauten	181.342,96	./.	./.	./.	181.342,96
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	559.002,95	19.741,31	446,26	./.	578.298,00
5. Anlagen im Bau	162.575,66	251.992,93	./.	191.418,80	605.987,39
6. Bauvorbereitungskosten	194.873,90	5.845,884	./.	-191.418,80	9.300,98
	101.136.886,04	340.882,75	446,26	0,00	101.477.322,53
	101.224.037,99	401.139,30	446,26	0,00	101.624.731,03

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2016 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2016

	Abschreibungen			Buchwert am		
	Stand 01.01.2016 in Euro	Veränderungen i. Z. m. Abgänge in Euro	des Geschäfts- jahres in Euro	Stand 31.12.2016 in Euro	31.12.2016 in Euro	31.12.2015 in Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	75.570,95	/.	17.404,00	92.974,95	54.433,55	11.581,00
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.422.850,38	/.	1.416.709,00	33.839.559,38	62.473.278,10	63.826.684,17
2. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	1.485.259,20	/.	151.576,00	1.636.835,20	2.152.720,52	2.304.296,52
3. Grundstücke ohne Bauten	121.000,52	/.	/.	121.000,52	60.342,44	60.342,44
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	387.775,95	-446,26	43.821,33	431.151,02	147.146,98	171.227,00
5. Anlagen im Bau	/.	/.	/.	/.	605.987,39	162.575,66
6. Bauvorbereitungskosten	/.	/.	/.	/.	9.300,98	194.873,90
	34.416.673,92	-446,26	1.612.106,33	36.028.780,25	65.448.776,41	66.719.999,99
	34.492.244,87	-446,26	1.629.510,33	36.121.755,20	65.503.209,96	66.731.580,99

Fremdkapitalzinsen wurden im Berichtsjahr nicht aktiviert.

Unter den *Unfertigen Leistungen* werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen.

Unter *Andere Vorräte* sind Gas- und Elektroherde erfasst.

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

Forderungen	Stand per 31. 12. 2016	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr im Geschäftsjahr	
	Euro	Euro	Euro
1. Forderungen aus Vermietung	44.165,46	1.324,96	2.459,30
2. Sonstige Vermögensgegenstände	113.746,41	0,00	0,00
	157.911,87	1.324,96	2.459,30

Die *Forderungen aus Vermietung* resultieren ausschließlich aus zum Jahresende bestehenden rückständigen Mieten, Gebühren und Umlagen.

Die *Sonstigen Vermögensgegenstände* enthalten unter anderem Forderungen aus Überzahlungen, Schadensersatzansprüche aus Versicherungsschäden und sonstige Forderungen.

Die *Flüssigen Mittel* beinhalten Kassenbestände sowie Guthaben bei Kreditinstituten.

Zum 31.12.2016 betragen 152.510,00 Euro die *Geschäftsguthaben* der ausgeschiedenen Mitglieder.

Die *Rücklagen* in 2016 haben sich wie folgt entwickelt:

Bezeichnung	Stand	Ent-	Einstel-	Stand
	01.01.2016			nahmen
	Euro	2016	2016	Euro
1. Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	1.405.000,00 (1.380.000,00)	/. (/.)	40.000,00 ⁽¹⁾ (25.000,00)	1.445.000,00 (1.405.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	5.197.566,15 (4.720.874,08)	/. (/.)	138.183,93 ⁽²⁾ (476.692,07)	5.335.750,08 (5.197.566,15)
3. Andere Ergebnissrücklagen	5.016.609,74 (5.016.609,74)	/. (/.)	/. (/.)	5.016.609,74 (5.016.609,74)
	11.619.175,89 (11.117.483,82)	/. (/.)	178.183,93 (501.692,07)	11.797.359,82 (11.619.175,89)

⁽¹⁾ Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2016

⁽²⁾ Zuführung aus dem Bilanzgewinn 2015 gemäß dem Beschluss der Mitglieder auf der Versammlung vom 27.06.2016

() = Vergleichszahlen Vorjahr

Die *Steuerrückstellungen* beinhalten zu erwartende Steuerbelastungen aus der Körperschafts- und Gewerbesteuer für 2015 und 2016.

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2016 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2016

Sonstige Rückstellungen sind dem nachfolgenden Rückstellungsspiegel zu entnehmen. Es wurden dabei Aufzinsungen gemäß § 277 Absatz 5 HGB berücksichtigt und als Zinserträge gebucht.

Rückstellungen für	Stand 01.01.	Zuführung	Inanspruchnahme	Auflösung	Umgliederung	davon Zinsanteil	Stand 31.12.
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. unterlassene Instandhaltung 1 bis 3 Monate	95.000,00	794.555,00	95.000,00	0,00	0,00	0,00	794.555,00
2. Prüfungs- und Steuerberatungskosten	30.500,00	30.500,00	22.575,48	2.424,52	0,00	0,00	36.000,00
3. Kosten der Mitgliederversammlung und Veröffentlichung	33.000,00	33.000,00	27.505,51	5.494,49	0,00	0,00	33.000,00
4. Urlaubsrückstellungen und Jubiläen	22.001,01	21.025,23	20.858,36	0,00	0,00	0,00	22.167,88
5. Aufbewahrungskosten	141.210,00	0,00	0,00	10.860,00	0,00	28,54	130.350,00
6. Interne Jahresabschlusskosten	38.800,00	39.100,00	38.800,00	0,00	0,00	0,00	39.100,00
7. Berufsgenossenschaftsbeitrag	8.000,00	8.200,00	8.000,00	0,00	0,00	0,00	8.200,00
8. noch anfallende Baukosten	0,00	4.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.000,00
	368.511,01	930.380,23	212.739,35	18.779,01	0,00	28,54	1.067.372,88

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

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	47.065.711,70 (48.488.738,76)	1.511.724,56 (1.491.733,45)	5.672.141,66 (6.896.127,64)	39.881.845,48 (40.100.877,67)	47.065.711,70 (48.488.738,76)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.248.269,08 (1.266.459,50)	18.277,99 (19.968,88)	73.721,55 (75.762,16)	1.156.269,54 (1.170.728,46)	1.248.269,08 (1.266.459,50)
3. Erhaltene Anzahlungen	2.976.406,49 (2.931.952,25)	2.976.406,49 (2.931.952,25)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.912,02 (53.647,64)	35.912,02 (53.647,64)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	394.565,64 (791.524,74)	386.758,21 (769.169,45)	7.807,43 (22.355,29)	./. (./.)	./. (./.)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	73.768,27 (71.806,98)	73.768,27 (71.806,98)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)
Summe	51.794.633,20 (53.604.129,87)	5.002.847,54 (5.338.278,65)	5.753.670,64 (6.994.245,09)	41.038.115,02 (41.271.606,13)	48.313.980,78 (49.755.198,26)

() = Vergleichszahlen Vorjahr

Die *Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen* setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
Bauleistungen	59.911,80
Instandhaltungsleistungen	163.025,72
Hausbewirtschaftung	151.906,18
Sächliche Verwaltungskosten	19.721,94
	394.565,64

Sonstige Verbindlichkeiten resultieren hauptsächlich aus Steuern und Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern.

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2016 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2016

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
Sollmieten	8.155.081,52
Erlösschmälerungen	- 146.688,29
Abgerechnete Betriebskosten	2.488.984,61
Erlöse aus Sondereinrichtungen	910,50
	10.498.288,34

Bei der Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen handelt es sich um die Differenz aus zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete Betriebskosten gegenüber den für das Vorjahr abgerechneten Betriebskosten.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen beinhalten eigene technische Verwaltungsleistungen.

Von den Sonstigen betrieblichen Erträgen entfallen im Wesentlichen 171.069,07 Euro auf andere ordentliche Erträge, 535,14 Euro auf Erträge aus Automatenprovision, 18.750,47 Euro auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und 6.200,00 Euro auf Eintrittsgelder.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betreffen:

	Euro
Betriebskosten	2.246.739,45
Instandhaltungskosten	2.786.981,81
Andere Aufwendungen	156.981,61

Von den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen unter anderem 34.917,75 Euro auf Abschreibungen auf Forderungen des Umlaufvermögens und 560.496,90 Euro auf sächliche Verwaltungskosten des Betriebes und Unternehmens.

Bei Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge handelt es sich um Zinsen für Festgeldkonten und Zinsen auf Forderungen.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (1.239.732,78 Euro) und Zinsen für andere Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute (131,39 Euro).

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

Die Sonstigen Steuern betreffen mit 327.525,89 Euro die Grundsteuer und 1.005,86 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 154.879,06 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.

Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

Die *Bestandsveränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen* hat sich im Vergleich zum Vorjahr aus der Reduzierung der abzurechnenden Betriebskosten ergeben.

Die Reduzierung der *Anderen aktivierten Eigenleistung* folgt daraus, dass keine Bauaktivitäten in 2016 erfolgten.

Die *Sonstigen betrieblichen Erträge* haben sich im Vergleich zum Vorjahr auf Grund eines vereinbarten Tilgungszuschusses erhöht.

Bedingt durch den Niedrigzins am Kapitalmarkt hat sich der Ausweis der *Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge* verringert.

Die *Steuern vom Einkommen und Erträge* sind im Vergleich zum Vorjahr bedingt durch eine notwendige Bildung einer Rückstellung gestiegen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

Bereich	durchschnittliche Mitarbeiteranzahl
<i>Kaufmännische Mitarbeiter</i>	10,54
<i>Technische Mitarbeiter</i>	2,00
<i>Hausmeister</i>	5,62
<i>Regiedienstleister</i>	1,00
<i>Auszubildende</i>	1,42
<i>Raumpflegerkräfte</i>	0,54
<i>Hauswarte</i>	2,00
<i>Insgesamt</i>	23,12

Darüber hinaus waren durchschnittlich 0,66 Aushilfskräfte, ein Vorstandsmitglied nebenamtlich und ein Vorstandsmitglied hauptamtlich tätig. Die Organe der Genossenschaft bestehen aus:



Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2016 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2016

Aufsichtsrat

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

Barbara Brehler-Wald | Stellv. Vorsitzende
und Stellv. Schriftführerin
Diplom-Verwaltungswirtin

Peter Blum | Schriftführer
Diplom-Finanzwirt

Erich Ehse
Diplom-Ingenieur

Astrid Kranzfelder
Rechtsanwältin

Axel Loebner (ab 27.06.2016)
Steuerberater

Dieter Reimann
Diplom-Finanzwirt

Wilhelm Schulze-Barantin
Diplom-Bauingenieur (FH)

Susanne Turré
Architektin

Vorstand

Ralf H. Bökenkamp | Hauptamtlich
Diplom-Betriebswirt

Hans Hubert Vogel | Nebenamtlich
Diplom-Finanzwirt

Die Mitgliederbewegung für das Geschäftsjahr stellt sich wie folgt dar:

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2016	1.656	21.894
Zugang 2016	127	1.742
Abgang 2016	83	1.023
Ende 2016	1.700	22.613

Das bereits eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 125.935,21 Euro vermehrt. Die rückständigen Einzahlungen auf das Geschäftsguthaben betragen 18.616,88 Euro.

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

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

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2016 von insgesamt 356.799,09 Euro - Jahresüberschuss 2016 in Höhe von 396.799,09 Euro abzüglich der Einstellung von 40.000,00 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 69.555,22 Euro.
- Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 287.243,87 Euro in die Bauerneuerungsrücklage.

Frankfurt am Main, 24. Mai 2017

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

Der Vorstand



Ralf H. Bökenkamp



Hans Hubert Vogel

Zusammenstellung Kostenanalyse der Hauswirtschaftung nach Bezirken für 2016

Bezeichnung	Anzahl Wohn- einhei- ten	Anzahl Stell- plätze u. ä.	Anzahl sonstige Mietei- heiten	Über-/Unter- deckung Instand- haltungs- kosten	Über-/Unter- deckung Verwal- tungskosten	Über-/Unter- deckung Betriebs- kosten	Über-/Unter- deckung Sonstige Kosten	Über-/Unter- deckung 31. 12. 2016
				Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Bezirk 1 Oberrad/ Sachsen- hausen	195	38	1	-146.522,39	-62.557,47	-59.654,25	511.239,68	242.505,57
2. Bezirk 2 Bornheim/ Ostend/ Seckbach	206	32	2	-200.591,12	-70.393,83	-51.624,34	541.296,69	218.687,40
3. Bezirk 3 Ecken- heim/ Ginnheim/ Nordend/ Westend	236	38	3	-186.545,47	-93.388,32	-66.053,43	844.553,98	498.566,76
4. Bezirk 4 Preunges- heim	272	219	2	-320.380,15	-121.134,01	-108.789,78	407.522,44	-142.781,50
5. Bezirk 5 Bergen- Enkheim I	131	35	1	-278.221,55	-53.831,41	-44.640,47	464.839,19	88.145,76
6. Bezirk 6 Bergen- Enkheim II	185	185	1	-604.925,33	-98.547,87	-76.794,02	416.759,42	-363.507,80
7. Bezirk 7 Brauns- hardt	138	165	1	-25.050,82	-73.453,11	-41.009,85	124.770,61	-14.743,17
8. Bezirk 8 Gräfen- hausen	80	115	0	-108.960,31	-38.315,96	-31.169,48	103.638,66	-74.807,09
Insgesamt:	1443	827	11	-1.871.197,15	-611.621,98	-479.735,62	3.414.620,67	452.065,92
Kennzahlenermittlung je WE und Jahr				-1.286,93	-420,65	-329,94	2.348,43	310,91
davon aktivierungsfähiger Aufwand (Großsanierung)				23.322,87	0,00	0,00	-23.322,87	0,00
somit GuV-Rentabilität der Hausbewirtschaftung:				-1.847.874,28	-611.621,98	-479.735,62	3.391.297,80	452.065,92
Kennzahlenermittlung je WE und Jahr korrigiert				-1.270,89	-420,65	-329,94	2.332,39	310,91

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 31.12.2016 und des Lageberichtes 2016, für die der Vorstand die Verantwortung trägt.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand der Genossenschaft ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 1.443 Wohneinheiten. Der Gegenstand der Genossenschaft entspricht dem satzungsmäßigen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 Absatz 2 GenG entsprechen.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Lagebericht 2016 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

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

Die durch einen Jahresüberschuss gekennzeichnete Ertragslage 2016 wird maßgeblich beeinflusst durch den Überschuss aus der Hausbewirtschaftung und das positive sonstige Ergebnis.

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 24.05.2017

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.

Neumann
Wirtschaftsprüferin

Schultze
Wirtschaftsprüfer

Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2016

10

Jahre Mitgliedschaft

Hubert Mahr
Peter Glomb
Sabrina Funke
Kadija Boujemaoui
Lon Lleshi
Jutta Jühns
Davor Lovric
Wilfried Natzenberg
Frigga John
André Schmidt
Christian Drywa
Nuran Orlu
Sibylle Menz
Kokou Affanou
Claudia Schlapp
Gabriele Böttcher
Kathrin Pogodalla
Achim Hesse
Duygu Özdog
Angelika Meissner
Rita Mandrisch
Dragana Gvero
Andrea Herrmann
Alime Yildirim
Simone Paus
Fouzia Talbi
Ava Jane Cabuyadao

Sylvia Cipriano
Sakina Zdoufal
Ina Kühn
Gudrun Ludwig
Irina Hoffmann
Monika Wittmann
Monika Schottke
Peter Bachmann
Francisco Perez
Mathias Krause
Sorin Dolcescu
Cornelia Boualem
Matthias Flamm
Gero Jentzsch
Jörg Döhler
Doris Penkwitz
Stefan Bügler
Ivan Rimac
Melanie Metz
Zeynep Tanriverdi
Michael Steingötter
David Polak
Susanne Frevel
Charlotte Tchoban Moubeya
Thomas Schreiner
Sabine Stuber

25

Jahre Mitgliedschaft

Ingrid Wodsack
Christel Gross
Wilhelm Schulze-Barantin
Santina Volo-Miceli
Uta Bredemeier-Karbalaie
Mohamed Benjilali
Monika Amberg-Richter
Carola Lerbs
Christa Heine

40

Jahre Mitgliedschaft

Fritz-Karl Happel
Helmut Grehling
Anna Elise Müller
Gerlind Strubel
Ellen-Jutta Rohloff
Maria Helene Op-de-Hipt
Robert Beck
Erwin Zimmer
Peter Schleich

50

Jahre Mitgliedschaft

Bodo Brieskorn
Erika Langenhagen-Tresper
Harald Sander

60

Jahre Mitgliedschaft

Irmgard Stahl
Sonja Michalski †

Verstorbene Mitglieder der Justizbau Genossenschaft

Ferdinand von Reitzenstein, verstorben am 2. Januar 2016
Rainer Mangels, verstorben am 11. Januar 2016
Paul Seubert, verstorben am 21. Januar 2016
Maria Sandoval, verstorben am 29. Januar 2016
Ortwin Bernert, verstorben am 6. Februar 2016
Erika Andres, verstorben am 28. Februar 2016
Dieter Sann, verstorben am 30. April 2016
Kurt Diefenbach, verstorben am 22. Juni 2016
Katharina Teufel, verstorben am 29. Juni 2016
Peter Hartz, verstorben am 20. Juli 2016
Elfriede Brodowski, verstorben am 29. August 2016
Gabriele Petersen, verstorben am 18. September 2016
Waltraud Lohr, verstorben am 8. Oktober 2016
Fritz Berchtold, verstorben am 17. November 2016
Gunar Braun, verstorben am 26. November 2016
Hugo Thon, verstorben am 10. Dezember 2016
Helmut Himmighoffen, verstorben am 30. Dezember 2016



Nachruf

*Wir trauern um unsere
verstorbene Mitarbeiterin
und Kollegin*

Diana Wingeß

*Während ihrer Tätigkeit haben wir sie als engagierte
und qualifizierte Mitarbeiterin kennen und schätzen
gelernt. Ihr fachkundiger Rat und ihr liebenswürdiges
Auftreten fanden sowohl in unserem Hause als auch
bei unseren Mietern und Geschäftspartnern große
Anerkennung.*

*Dankbar für jede Stunde, die wir mit ihr verbracht
haben, nahmen wir tief erschüttert Abschied. Wir
werden der Verstorbenen ein ehrendes Andenken
bewahren.*

*Justizbau Genossenschaft
der Vorstand die Mitarbeiter/-innen der Betriebsrat*





Bei uns haben Sie Ihr Zuhause und können entspannt wohnen und sich wohlfühlen – in jedem Alter.

**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