The page features two large, overlapping geometric shapes: a brown parallelogram on the left and a larger dark blue shape on the right that resembles a stylized 'V' or a large arrow pointing right. These shapes are set against a white background.

Geschäftsbericht **2001**

Wohnungsbaugenossenschaft
der Justizangehörigen
Frankfurt am Main e. G.



Geschäftsbericht 2001

der Wohnungsbaugenossenschaft
der Justizangehörigen Frankfurt am Main e. G.
im 53. Geschäftsjahr

Geschäftsbericht 2001

»Justizbau« auf einen Blick

Gründung am 21. April 1948

Genossenschaftsregister Nr. 73 GnR 679 beim Amtsgericht Frankfurt am Main

Sitz Lettigkautweg 35, 60599 Frankfurt am Main

Zahl der Mitglieder 1.592

Höhe des Geschäftsanteils 160,00 Euro

Anzahl der Geschäftsanteile 17.281

Höhe des Geschäftsguthabens 2.650.732,59 Euro
(Haftsumme)

Bilanzsumme 56.403.251,85 Euro

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

Gesamtnutzfläche 100.893,51 qm

Aufsichtsrat

Klaus Radke | Vorsitzender
Vorsitzender Richter am Landgericht

Thomas Genßler | Stellv. Schriftführer
Amtsanwalt

Karl-Heinz Eiling | Stellv. Vorsitzender (bis 13.08.2001)
Aufsichtsführender Richter am Amtsgericht

Peter Blum
Diplom-Finanzwirt

Hans-Hubert Vogel | Stellv. Vorsitzender (ab 13.08.2001)
Diplom-Finanzwirt

Erich Ehses
Diplom-Ingenieur

Barbara Brehler-Wald (ab 13.08.2001)
Diplom-Verwaltungswirtin

Alfred Herzog
Diplom-Verwaltungswirt

Dr. Günter Döhler | Schriftführer
Professor

Helmut Woydich
Elektroingenieur

Vorstand

Ralf H. Bökenkamp | hauptamtlich
Diplom-Betriebswirt

Dr. jur. Edgar Lenz | nebenamtlich
Jurist

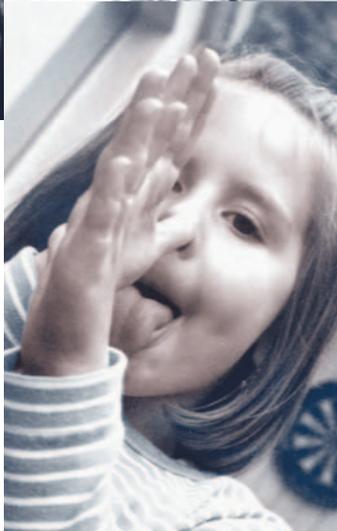
Visionen für die Zukunft der Justizbau Genossenschaft

Als gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft sehen wir unsere zukünftigen Aufgaben nicht allein darin, unseren Mitgliedern ein Dach über dem Kopf zu bieten. Vielmehr möchten wir den Menschen wirklich ein gutes Zuhause schaffen. Wir denken darüber nach, wie das Zusammenleben der Bewohner attraktiver gestaltet werden kann und wie wir das Wohngefühl positiv beeinflussen können.

Bei diesen Vorhaben setzen wir vor allem auf Anregungen, Verbesserungsvorschläge und Eigeninitiative der einzelnen Mitglieder unserer Genossenschaft. Jeder Einzelne sollte seine Ideen und Wünsche einbringen, um die genannten Ziele erreichbar zu machen. Wichtige Voraussetzungen für ein gutes Zusammenleben sind Gemeinschaftsgefühl, Nachbarschaftshilfe und ein gutes Stück Verantw



Ein besseres Wohnumfeld für ein gutes Zusammenleben verschiedener Menschen aus unterschiedlichen Generationen zu schaffen, das ist ein Ziel für die Zukunft unserer Genossenschaft.



ortungsbewußtsein. Auf einer solchen Grundlage können junge und ältere Menschen, Alleinstehende und Familien in großer Harmonie zusammen wohnen, zusammen leben und sich dabei hervorragend ergänzen. Die Justizbau Genossenschaft möchte solche positiven Strukturen und Wohnsituationen bewußt herbeiführen und fördern. Die Integration Zugezogener sehen wir ebenfalls als eine Aufgabe, mit der wir uns zukünftig intensiver befassen möchten.

Für junge Familien mit Kindern und Alleinerziehende können wir uns vorstellen, in der Zukunft auch Wohnraum zur Verfügung zu stellen, bei dem auch die Betreuung der Kinder sichergestellt ist, beispielsweise durch die Zusage für einen Kindergartenplatz. Dies wäre eventuell in der Wohnanlage Buchwaldstraße möglich, wenn man eine Kooperation mit dem dort ansässigen städtischen Kindergarten erreichen kann.

Diese und ähnliche Überlegungen wollen wir in Zukunft konkretisieren und umsetzen. So werden wir die Wohnsituation für die Menschen unserer Genossenschaft nach und nach angenehmer gestalten und das Zusammenleben fördern.

Wohnraum für junge Familien mit Kindern und Alleinerziehende mit der Zusage für einen Kindergartenplatz – eine Zukunftsvision der Justizbau Genossenschaft.



Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2001

In dem Berichtszeitraum fanden drei Aufsichtsrats-sitzungen und fünf gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand statt. Daneben waren Prüfungs-, Bau- und Rechtsausschuß im Rahmen ihres Auftrags in Einzel-fragen und zur Vorbereitung von Beschlußfassungen tätig. Der Rechtsausschuß war insbesondere mit der Vorbereitung der in der Mitgliederversammlung vom 13.08.2001 zur Abstimmung gestellten Satzungs-änderungen befaßt.

In dem Geschäftsjahr gehörten dem Vorstand Herr Bökenkamp – hauptamtlich – und Herr Dr. Lenz – nebenamtlich – an. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand regelmäßig und umfassend unterrichtet. Er hat gemäß den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen den Geschäftsablauf der Genossen-schaft überwacht und den Vorstand auf Wunsch beratend unterstützt.

Die Bilanz mit der Gewinn- und Verlustrechnung ist am 08.05.2002 im Prüfungsausschuß behandelt wor-den. Der Jahresabschluß und der Geschäftsbericht des Vorstandes sind in der gemeinsamen Sitzung vom 15.05.2002 im Zusammenhang mit der Schlußbe-sprechung mit den Prüfern des Prüfungsverbandes Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen e.V. erör-tert worden. Die in der Bilanz aufgeführten Ansätze stimmen mit den ausgewiesenen Summen in den über-gebenen EDV-Ausdrucken vom 07.05.2002 (Buchhaltung) überein.

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

Der Aufsichtsrat dankt den im Berichtszeitraum verant-wortlichen Vorstandsmitgliedern und den Mitarbeite-rinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement und ihren Arbeitseinsatz.

Frankfurt am Main, 15. Mai 2002



Radke

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Geschäftsbericht zum Geschäftsjahr 2001 mit Lagebericht

Im Geschäftsjahr 2001 wurde weiterhin an der organisatorischen Verbesserung des Unternehmens gearbeitet, insbesondere stand strukturell die Aufgabe der Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes an. Wie im Vorjahr wurden deshalb Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten durchgeführt und dabei insbesondere die Modernisierungsmaßnahmen im Wohnquartier Buchwaldstraße fortgesetzt.

1. Bautätigkeit

Im Geschäftsjahr wurde keine Neubautätigkeit betrieben.

2. Hausbewirtschaftung

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

Vom Wohnungsbestand unterliegen 892 Wohnungen der öffentlichen Belegbindung.

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr fanden 111 Wohnungswechsel und 78 Mieterwechsel bei Garagen und Stellplätzen statt.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen 6,7 Mio. Euro.

Die unfertigen Leistungen (ausstehende Betriebskostenabrechnungen für 2001) beliefen sich auf 1,9 Mio. Euro.

Für die Instandhaltung wurden im Berichtsjahr 1,4 Mio. Euro aufgebraucht. Dabei entstanden nicht unerhebliche Kosten durch Instandhaltungsmaßnahmen bei Mieterwechseln für ältere Wohnungen durch Sanierung von Bädern, Küchen, Fußböden, Verstärkung der Elektroleitungen und durch den Einbau von Heizungen.

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

3. Die wirtschaftliche Lage

Die Genossenschaft konnte im Berichtsjahr im Rahmen der Instandhaltungs- und Modernisierungsplanningen nach wie vor hohen Aufwand aus den laufenden Geschäftsergebnissen erwirtschaften. Es bleibt jedoch auch für das Geschäftsjahr 2001 festzuhalten, daß die nicht planbaren Instandhaltungsmaßnahmen bei Mieterwechseln und die damit verbundenen Arbeiten zur Herstellung einer vermietungswürdigen Ausstattung, die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Genossenschaft für sonstige Modernisierungsarbeiten nicht unerheblich beeinträchtigen. Auf Dauer wird daher das Unternehmen als reine Vermietungsgenossenschaft nicht umhin können, sich Neubaumaßnahmen, auch im Eigentumsbereich, zuzuwenden, um so Mittel für die oben beschriebenen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erwirtschaften und bilanzmäßig verkraften zu können.

Liquidität und Rentabilität entsprechen den kaufmännischen Erfordernissen.

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

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

Auch für 2002 ist voraussichtlich ein Jahresüberschuß zu erwarten. Dabei werden die Besonderheiten des Unternehmens in Struktur und Organisation sowie die notwendigen Investitionen die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussen.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuß 2001 und den Gewinnvortrag von insgesamt 202.682,08 Euro wie folgt zu verwenden:

- Einstellung in die gesetzliche Rücklage gemäß § 35 der Satzung in Höhe von 10 % des Jahresüberschusses. Das entspricht 13.182,79 Euro bzw. 14.000,00 Euro gerundet.
- Ausschüttung einer Dividende gem. § 36 der Satzung in Höhe von 4 % der dividendenberechtigten Geschäftsguthaben. Das entspricht einer Bardividende (nach Herstellung der Ausschüttungsbelastung) von 103.330,96 Euro. Die Dividende soll dem Ausgleich der Restdifferenzen aus der Umstellung D-Mark zu Euro dienen.
- Vortrag des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 85.351,12 Euro auf neue Rechnung.

4. Bericht zur Lage der Genossenschaft

Das Berichtsjahr 2001 stand weitgehend unter der Vorgabe der Verbesserung der Serviceleistungen des Unternehmens sowie der Überleitung und Anpassung an ein neues Währungssystem. Daneben wurden die Aktualisierungen der Wirtschaftlichkeitsberechnungen fortgesetzt und sich daraus eröffnende Möglichkeiten, öffentliche Mittel abzulösen, weiter genutzt. Die Modernisierung der Wohnanlage Buchwaldstraße

wurde im 2. Abschnitt fortgeführt und der 3. Abschnitt planmäßig vorbereitet. Die Modernisierung dieses Quartiers fand nicht nur eine hohe Akzeptanz in der Wohnanlage sondern auch eine positive Anerkennung in Fachkreisen.

Das Bemühen um ständige Verbesserung der Organisation und der Serviceleistungen der Genossenschaft, verbunden mit den Anstrengungen um Bestandserhaltung und Bestandsverbesserung zur Aufrechterhaltung der Vermietbarkeit der Genossenschaftswohnungen, hat selbstverständlich seine Auswirkungen. Die Bewältigung dieser Aufgaben stellt hohe Anforderungen an Belegschaft und zuarbeitende Hilfskräfte mit den notwendigen Folgen für die Kosten- und Leistungsrechnung.

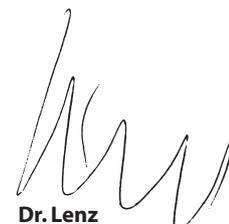
Der Vorstand geht – im Vertrauen auf die genossenschaftliche Solidarität – davon aus, daß mit einem zeitgemäßen Management unter struktureller Anpassung des Unternehmens an die sich ständig verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ein erfolgreiches Wirken der Genossenschaft auch für die Zukunft gesichert werden kann.

Frankfurt am Main, den 15. April 2002

Justizbau Genossenschaft

Der Vorstand


Bökenkamp


Dr. Lenz

Bilanz zum 31. Dezember 2001

Aktiva	Euro	Euro	Euro/2000
Anlagevermögen			
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>		6.606,00	11.817,98
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	53.070.265,96		52.581.133,37
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	169.782,05		170.626,82
Grundstücke ohne Bauten	181.342,96		181.342,96
Betriebs- und Geschäftsausstattung	47.682,00		27.676,22
Bauvorbereitungskosten	139.497,29	53.608.570,26	14.263,35
Anlagevermögen insgesamt:		53.615.176,26	52.986.860,70
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.891.064,75		1.817.616,90
Andere Vorräte	11.076,61	1.902.141,36	12.678,08
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	313.668,83		418.293,34
Sonstige Vermögensgegenstände	29.356,54	343.025,37	99.161,03
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		514.338,97	755.151,22
Umlaufvermögen insgesamt:		2.759.505,70	3.102.900,57
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		28.033,00	98.197,68
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		536,89	--
Rechnungsabgrenzungsposten insgesamt:		28.569,89	98.197,68
Bilanzsumme:		56.403.251,85	56.187.958,95

Passiva	Euro	Euro	Euro/2000
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	171.640,85		144.951,37
der verbleibenden Mitglieder	2.643.714,61		2.583.135,68
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		1.994,04
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
7.295,85 Euro		2.815.355,46	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	948.641,56		934.641,56
davon aus den Jahresüberschuß eingestellt 14.000,00 Euro			
Bauerneuerungsrücklage	2.375.873,96		2.375.873,96
Andere Ergebnisrücklagen	5.016.609,74		5.016.609,74
		8.341.125,26	
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	70.854,19		104.736,27
Jahresüberschuß	131.827,89		38.887,90
Einstellung in gesetzliche Rücklage	-14.000,00		-4.090,34
		188.682,08	
Eigenkapital insgesamt:		11.345.162,80	11.196.740,18
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		449.952,74	329.260,44
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.696.750,71		38.690.794,99
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.954.253,64		2.990.268,65
Erhaltene Anzahlungen	1.902.506,20		1.821.761,12
Verbindlichkeiten aus Vermietung	688.741,82		552.507,02
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	213.467,94		431.984,74
Sonstige Verbindlichkeiten	152.416,00		174.641,81
davon aus Steuern 2.114,71 Euro (Vorjahr 47,96 Euro)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 82,08 Euro (Vorjahr 129,03 Euro)			
Verbindlichkeiten insgesamt		44.608.136,31	
Bilanzsumme:		56.403.251,85	56.187.958,95

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. 1. bis 31. 12. 2001

	Euro	Euro	Euro/2000
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		6.672.283,57	6.540.606,24
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		73.447,85	26.051,79
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		39.392,38	15.230,18
4. Sonstige betriebliche Erträge		76.152,20	44.159,00
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-3.242.967,90	-3.299.059,75
6. Rohergebnis		3.618.308,10	3.326.987,46
7. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter	-646.135,18		-617.456,28
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 43,13 Euro (Vorjahr 43,13 Euro)	-122.872,86	-769.008,04	-120.600,34
8. Abschreibungen a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-914.280,28	-874.185,52
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-541.674,52	-416.373,02
10. Sonstige Zinserträge		21.380,89	31.573,28
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-994.771,36	-991.302,48
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		419.954,79	338.643,10
13. Steuern vom Einkommen		-53.356,89	-42.188,87
14. Sonstige Steuern		-234.770,01	-257.566,33
15. Jahresüberschuß		131.827,89	38.887,90
16. Gewinnvortrag		70.854,19	104.736,27
17. Einstellung in gesetzliche Rücklage		-14.000,00	-4.090,34
18. Bilanzgewinn		188.682,08	139.533,83

Anhang

zur Bilanz zum 31.-12.-2001 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.-1. bis 31.-12.-2001

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluß wurde nach den Vorschriften des HGB erstellt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§-275-Absatz 2 HGB) aufgestellt. Hinweise aufgrund der Erkenntnisse der gesetzlichen Abschlußprüfung für den Jahresabschluß 2000 wurden berücksichtigt. Weitere Abstimmungen der Nebenbücher sind durchgeführt worden.

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

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

→ Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für einen Laden, eine Wäscherei und von acht Jahren für Garagen.

→ Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 10% und 25%. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben und als Abgang behandelt.

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

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

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

Anhang

zur Bilanz zum 31.-12.-2001 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.-1. bis 31.-12.-2001

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

Die Geldbeschaffungskosten wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgten unter Zugrundelegung der Laufzeit der betreffenden Finanzierungsmittel. Anfallende Kosten bei Vollsaniierungen wurden direkt abgeschrieben.

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

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt worden.

C. Erläuterungen zum Jahresabschluß

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

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

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

In allen Fällen wurden die Bauten nach dem 20.06.1948 erstellt.

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

Die Bauvorbereitungskosten sind für die Großmodernisierungsmaßnahme des Wohnquartiers Buchwaldstraße (III. Bauabschnitt) und der Planung einer Neubaumaßnahme angefallen.

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

	Historische AK/HK	Zugänge	Abgänge	Umbuch- ungen	kumulierte Abschrei- bungen	Buchwert am	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres
	1.1.2001	2001	2001	2001		31.12.2001	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände	30.858,71	996,41	/.	/.	25.249,12	6.606,00	6.208,39
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke u. grundstücks- gl. Rechte mit Wohnbauten	68.146.064,03	1.363.129,02	/.	10.198,48	16.449.125,57	53.070.265,96	884.194,91
2. Grundstücke u. grundstücks- gl. Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	511.899,62	/.	/.	/.	342.117,57	169.782,05	844,77
3. Grundstücke ohne Bauten	181.342,96	/.	/.	/.	/.	181.342,96	/.
4. Betriebs- u. Geschäftsaus- stattung	214.492,37	48.181,18	53.248,24	/.	161.743,31	47.682,00	23.032,21
5. Bauvorbe- reitungskosten	14.263,35	135.432,42	/.	-10.198,48	/.	139.497,29	/.
	69.068.062,33	1.546.792,62	53.248,24	0,00	16.952.986,45	53.608.570,26	908.071,89
	69.098.921,04	1.547.739,03	53.248,24	0,00	16.978.235,57	53.615.176,26	914.280,28

Anhang

zur Bilanz zum 31.-12.-2001 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.-1. bis 31.-12.-2001

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

Die anderen Vorräte beinhalten den Bestand an Reparaturmaterialien.

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

Forderungen	Saldo per 31.12.2001 Euro	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr Euro
<i>1. Forderungen aus Vermietung</i>	313.668,83	29.798,54
<i>2. Sonstige Vermögensgegenstände</i>	29.356,54	924,71
	343.025,37	30.723,25

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

Die flüssigen Mittel beinhalten Kassenbestände sowie Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder zum 31.12.2001 betragen 171.640,85 Euro.

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

Bei den sonstigen Rückstellungen sind die Kosten für unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate (230.000,00 Euro) für Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (58.083,02 Euro), die gesetzliche Prüfung (25.000,00 Euro), die fremde Bilanzerstellung (8.000,00 Euro), die Steuerberatungskosten (2.500,00 Euro), die Veröffentlichung und Mitgliederversammlung (13.000,00 Euro), die Urlaubsverpflichtungen (13.726,00 Euro), für noch anfallende Verwaltungskosten (5.870,17 Euro) und Baukosten (93.773,55 Euro) enthalten.

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit			durch GPR gesichert
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.696.750,71 38.690.794,99	787.530,46 883.764,86	3.000.766,53 3.115.191,97	34.908.453,72 34.691.838,16	38.667.500,82 38.690.794,99
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.954.253,64 2.990.268,65	40.914,13 38.588,82	158.774,52 139.154,55	2.754.564,99 2.812.525,28	2.954.253,64 2.990.268,65
3. Erhaltene Anzahlungen	1.902.506,20 1.821.761,12	1.902.506,20 1.821.761,12	./. ./.	./. ./.	./. ./.
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	688.741,82 552.507,02	685.298,11 549.744,49	3.443,71 2.762,53	./. ./.	./. ./.
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	213.467,94 431.984,74	213.077,94 431.984,74	390,00 ./.	./. ./.	./. ./.
6. Sonstige Verbindlichkeiten	152.416,00 174.641,81	152.416,00 174.641,81	./. ./.	./. ./.	97.793,62 99.012,07
	44.608.136,31	3.781.742,84	3.163.374,76	37.663.018,71	41.719.548,08
	44.661.958,33	3.900.485,84	3.257.109,05	37.504.363,44	41.780.075,71

GPR = Grundpfandrechte
Vergleichszahlen Vorjahr

Anhang

zur Bilanz zum 31.-12.-2001 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.-1. bis 31.-12.-2001

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

<i>Sollmieten</i>	4.803.250,25 Euro
<i>Abgerechnete Betriebskosten</i>	1.914.893,87 Euro
<i>Erlösschmälerungen</i>	-47.571,09 Euro
<i>Erlöse aus Sondereinrichtungen</i>	1.710,54 Euro
	6.672.283,57 Euro

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

Die anderen aktivierten Eigenleistungen beinhalten Kosten für Fremdzinsen (9.980,60 Euro) und eigene Verwaltungsleistungen (29.411,78 Euro).

Von den sonstigen betrieblichen Erträge entfallen im wesentlichen 43.902,38 Euro auf andere außerordentliche Erträge, 1.503,13 Euro auf Erträge aus Automatenprovision, 25.430,27 Euro auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und 3.876,75 Euro auf Eintrittsgelder.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betreffen:

<i>Betriebskosten</i>	1.725.570,63 Euro
<i>Instandhaltungskosten</i>	1.383.542,02 Euro
<i>Andere Aufwendungen</i>	133.855,25 Euro
	3.242.967,90 Euro

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen u.a. 101.546,63 Euro auf Abschreibungen auf Forderungen des Umlaufvermögens, 276,08 Euro auf den Aufwand für die Ausgleichsabgabe und 436.200,03 Euro auf sächliche Verwaltungskosten des Betriebes und Unternehmens.

Die sonstigen Steuern betreffen mit 234.254,11 Euro die Grundsteuer und 515,90 Euro die Kraftfahrzeugsteuer.

D. Sonstige Angaben

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

Es bestanden keine Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB. Nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der finanziellen Lage von Bedeutung sind, bestehen nicht.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:		
	Vollzeit	Teilzeit
<i>Kaufmännische Mitarbeiter</i>	9	0
<i>Technische Mitarbeiter</i>	1	0
<i>Hausmeister</i>	3	0
<i>Hauswarte</i>	0	15
<i>Raumpflegerkräfte</i>	0	1
<i>Insgesamt</i>	13	16

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

Anhang

zur Bilanz zum 31.-12.-2001 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.-1. bis 31.-12.-2001

Die Organe der Genossenschaft bestehen aus:

Aufsichtsrat

Klaus Radke | Vorsitzender

Vorsitzender Richter am Landgericht

Thomas Genßler | Stellv. Schriftführer

Amtsanwalt

Karl-Heinz Eiling | Stellv. Vorsitzender (bis 13.08.2001)

Aufsichtsführender Richter am Amtsgericht

Peter Blum

Diplom-Finanzwirt

Hans-Hubert Vogel | Stellv. Vorsitzender (ab 13.08.2001)

Diplom-Finanzwirt

Erich Ehses

Diplom-Ingenieur

Barbara Brehler-Wald (ab 13.08.2001)

Diplom-Verwaltungswirtin

Alfred Herzog

Diplom-Verwaltungswirt

Dr. Günter Döhler | Schriftführer

Professor

Helmut Woydich

Elektroingenieur

Vorstand

Ralf H. Bökenkamp | hauptamtlich

Diplom-Betriebswirt

Dr. jur. Edgar Lenz | nebenamtlich

Jurist

Die Mitgliederbewegung für das Geschäftsjahr stellt sich wie folgt dar:

Anfang 2001	1.610 Mitglieder	mit 16.997 Anteilen
Zugang 2001	103 Mitglieder	mit 1.514 Anteilen
Abgang 2001	121 Mitglieder	mit 1.230 Anteilen
Ende 2001	1.592 Mitglieder	mit 17.281 Anteilen

Das bereits eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 60.578,93 Euro vermehrt. Die rückständigen Einzahlungen auf das Geschäftsguthaben betragen 7.295,85 Euro.

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

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuß aus dem Geschäftsjahr 2001 und den Gewinnvortrag von insgesamt 202.682,08 Euro wie folgt zu verwenden:

→ Einstellung in die gesetzliche Rücklage gemäß § 35 der Satzung in Höhe von 10 % des Jahresüberschusses. Das entspricht 13.182,79 Euro bzw. 14.000,00 Euro gerundet.

→ Ausschüttung einer Dividende gemäß § 36 der Satzung in Höhe von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben. Das entspricht einer Bardividende (nach Herstellung der Ausschüttungsbelastung) von 103.330,96 Euro. Die Dividende soll dem Ausgleich der Restdifferenzen aus der Umstellung D-Mark zu Euro dienen.

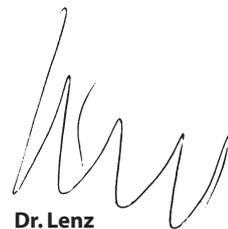
→ Vortrag des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 85.351,12 Euro auf neue Rechnung.

Frankfurt am Main, 15. April 2002

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

Der Vorstand


Bökenkamp


Dr. Lenz

Verstorbene Mitglieder der Justizbau Genossenschaft im Jahr 2001

Dr. Bernd Rüdiger Uhse, verstorben am 15. Januar

Maria Benz, verstorben am 27. Januar

Ida Gieritz, verstorben am 12. Februar

Ella Müller, verstorben am 17. Februar

Bernhard Serth, verstorben am 2. März

Ingeborg Griesche, verstorben am 4. März

Siegfried Dienstbach, verstorben am 14. März

Heinz Szopinski, verstorben am 24. März

Helmut Wende, verstorben am 5. April

Günter Elbert, verstorben am 11. April

Edith Schmiedel, verstorben am 17. April

Rolf Heilmann, verstorben am 18. Mai

Hildegard Gurczan, verstorben am 30. Mai

Werner-Rudolf Gerken, verstorben am 10. Juni

Maria Steinmetz, verstorben am 29. Juni

Therese Barkowsky, verstorben am 4. Juli

Gerhard Zack, verstorben am 8. Juli

Helmut Thurm, verstorben am 31. Juli

Heinrich Wickler, verstorben am 10. August

Bernhard Heil, verstorben am 18. August

Wally Peil, verstorben am 27. August

Thekla Blum, verstorben am 30. August

Richard Ciupke, verstorben am 4. September

Werner Reitz, verstorben am 11. September

Wolfgang Kessler, verstorben am 30. September

Luise Elisabeth Sedlak, verstorben am 8. November

Käthe Leuschner, verstorben am 6. Dezember

Mitgliedschafts-Jubilare des Jahres 2001

10 Jahre Mitgliedschaft

Ingrid Wodsack

Christel Gross

Ilse Zimmer

Anette Neige

Bernd Hager

Carola Lerbs

Christa Heine

Hermann Mathes

Margit Helfrich

Iliaz Terzis

Wilhelm Schulze-Barantin

Satina Volo-Miceli

Jörg Reutzel

William Broome

Uta Bredemeier-Karbalaie

Lars Kütke

Theodor Seitz

Mohamed Benjilali

Gisela Kress

Monika Amberg-Richter

Sabine Bischof

25 Jahre Mitgliedschaft

Maria Helene

Robert Beck

Berta Henkel

Heidi Beyer

Erwin Zimmer

Wolfgang Tiede

Peter Schleich

Fritz-Karl Happel

Helmut Grehling

Elisabeth Kerspe

Oskar Strubel

Anna Elise Müller

Katharina Birkenfeld

Ellen-Jutta Rohloff

Hermann Gombert

Reinhard Heisig

Johanna Klosa

40 Jahre Mitgliedschaft

Heinrich Pfeifer

Helga Guwang

Hans Neher

Walter Stransky

Lucie Zuckschwerdt

Alfred Pusch

Horst Ringling

Herbert Schlichting

50 Jahre Mitgliedschaft

Ferdinand Lampert

Friedrich Heid

Gerhard Zschau