

The page features two large, overlapping geometric shapes: a brown rectangle on the left and a dark blue shape on the right that resembles a stylized 'V' or a large arrow pointing right. The dark blue shape is the background for the text in the bottom right corner.

Geschäftsbericht **2004**

Wohnungsbaugenossenschaft
der Justizangehörigen
Frankfurt am Main e. G.



Geschäftsbericht 2004

der Wohnungsbaugenossenschaft
der Justizangehörigen Frankfurt am Main e. G.
im 56. Geschäftsjahr

Geschäftsbericht 2004

»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	1.604
Höhe des Geschäftsanteils	160,00 Euro
Anzahl der Geschäftsanteile	18.495
Höhe des Geschäftsguthabens	2.959.200,00 Euro (Haftsumme)
Bilanzsumme	58.126.081,03 Euro
Wohnungsbestand	139 Gebäude 1.424 Wohnungen 152 Garagen/überdachte Stellplätze 185 Tiefgarageneinstellplätze 452 Kfz-Abstellplätze 16 Kfz-Hubstellplätze 11 sonstige Mieteinheiten
Gesamtnutzfläche	99.818,04 qm

Aufsichtsrat

Klaus Radke | Vorsitzender
Vorsitzender Richter am Landgericht

Hans-Hubert Vogel | Stellv. Vorsitzender
Diplom-Finanzwirt

Dr. Günter Döhler | Schriftführer
Professor

Andreas Pischzan | Stellv. Schriftführer
Studienrat

Barbara Brehler-Wald
Diplom-Verwaltungswirtin

Peter Blum
Diplom-Finanzwirt

Erich Ehse
Diplom-Ingenieur

Rolf Schwalbe
Vorsitzender Richter am Landgericht a. D.

Helmut Woydich
Elektroingenieur

Vorstand

Ralf H. Bökenkamp | Hauptamtlich
Diplom-Betriebswirt

Dr. jur. Edgar Lenz | Nebenamtlich (bis 31. 08. 2004)
Jurist

Gerald Uber | Nebenamtlich (ab 01. 09. 2004)
Geschäftsführer a.D.

Justizbau Genossenschaft modernisiert die Verwaltungsstrukturen

Auf dem Weg zu einem modernen Unternehmen der Wohnungswirtschaft hat die Justizbau Genossenschaft nun auch die Verwaltung neu und zeitgemäß organisiert.

Für die Organisation ist es erforderlich, dass die Prozesse sich aus dem Leitbild eines Dienstleistungsunternehmens ableiten. Insofern bildet die Organisation alle Bereiche ab. Soziale Orientierung und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit sind die grundlegenden Punkte der Organisation der Justizbau Genossenschaft.

Die Justizbau Genossenschaft zeichnet sich als Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft durch folgende Merkmale aus:

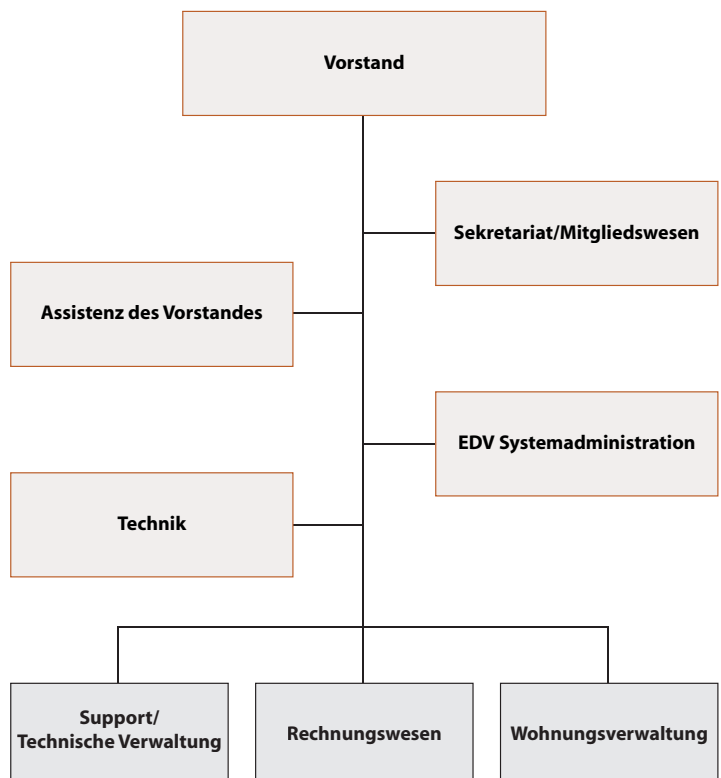
- unser Kerngeschäft ist der Wohnungsbau
- wir verfolgen Ziele aus den Bereichen der Förderung der guten Nachbarschaft und des sozialen Friedens in den Wohnquartieren
- wir haben ein stabiles wirtschaftliches Fundament durch die dauerhafte Vermögensbindung mit Dividendenbegrenzung und Investitionsverpflichtungen
- wir haben Freiheiten zur Mietgestaltung
- wir räumen den öffentlichen Geldgebern Belegungsrechte ein

Als Geschäftsaktivitäten der Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft gelten die Schaffung, der Erhalt und die Verwaltung von Mietwohnungen und wohnungsbezogenen Infrastruktureinrichtungen.

Zukünftig wäre es wünschenswert, auch Baubetreuung und Verwaltungstätigkeit für Dritte, wohnungs- und mieterbezogene Dienstleistungen und Flächenmanagement in die Geschäftsaktivitäten aufzunehmen.

Zur Pflege und Förderung des Genossenschaftsgedankens und im Sinne guter Nachbarschaft wollen wir:

- Aktivitäten entwickeln, die eine stärkere Identifikation des Mieters mit seiner Wohnung, dem Haus und dem Umfeld ermöglichen
- den Mieter in die Betreuung und die Verwaltung des Hauses und des Wohnquartiers einbeziehen
- bei Mietern Möglichkeiten der Begegnung schaffen
- die Unterstützung und Förderung von gemeinschaftsbezogenen Aktivitäten fördern
- die Nachbarschaftshilfe aktiv unterstützen
- den Mieter in Unternehmensentscheidungen einbeziehen, die ihn betreffen



Zur Förderung des sozialen Friedens in den Wohnquartieren wollen wir an der Schaffung lokaler Beschäftigung mitwirken, z.B.:

- Niedrigschwellige Arbeitsangebote für Langzeitarbeitslose
- Wohnungsnahe Arbeitsplätze insbesondere für Alleinerziehende
- Angebote für Kinder und Jugendliche
- Unterstützung älterer Menschen und Behinderter
- Zusammenarbeit mit anderen Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften, sozialen Trägern, Kommunen, etc.

Den Genossenschaftsgedanken beleben und modernisieren heißt für uns:

- Stärkung der für eine Genossenschaft spezifischen Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstorganisation und Selbstverantwortung
- Demokratische Beteiligungsformen und Mitbestimmung fördern
- Solidarität durch Solidarhaftung und Vermögensbindung fördern
- Wohnungspolitik im Rahmen der sozialen Wohnungswirtschaft ist Gesellschaftspolitik

Qualitätsmanagement und Controlling sind integrale Bestandteile der Organisationssteuerung. Bei der Beurteilung einer Dienstleistung oder einer Aktivität der Justizbau Genossenschaft sind folgende Kriterien wichtig:

- das Erreichen der gesetzten Ziele (operative Ziele)
- das Erreichen der Zielgruppe, Vermietungswürdigkeit und -fähigkeit (Kunden)
- der Kosten- und Ressourceneinsatz (Rendite)
- die ständige Weiterentwicklung (Zukunftssicherung)

Die Beschäftigten einer Organisation können nur dann Abläufe optimieren, wenn sie die Ziele der gesamten Organisation berücksichtigen und nicht nur den Bereich, den sie bearbeiten. Unsere Führungsleitlinien hierbei sind:

- Kooperatives Führungsverständnis
- Partizipation der Beschäftigten
- Informationsmanagement
- Konfliktregelungen

Sachgebiet/Funktionsleitung	Mitarbeiter	Telefon	e-Mail
Vorstand/Geschäftsführung	Herr Bökenkamp Herr Uber	(0 69) 61 09 24-17	boekenkamp@justizbau-ffm.de uber@justizbau-ffm.de
Mitgliedsverwaltung/Sekretariat	Frau Loebner	(0 69) 61 09 24-17	loebner@justizbau-ffm.de
Assistenz Vorstand/Personalwesen	Herr Stegen	(0 69) 61 09 24-15	stegen@justizbau-ffm.de
EDV/Betriebskosten/Rechnungswesen	Herr Leßmann	(0 69) 61 09 24-13	lessmann@justizbau-ffm.de
Technik	Herr Behrendt	(0 69) 61 09 24-81	behrendt@justizbau-ffm.de
Rechnungswesen allgemein	Frau Bonnkirch	(0 69) 61 09 24-14	bonnkirch@justizbau-ffm.de
Wohnungsverwaltung I*	Frau Buzuk	(0 69) 61 09 24-12	buzuk@justizbau-ffm.de
Wohnungsverwaltung II*	Herr Eckermann	(0 69) 61 09 24-19	eckermann@justizbau-ffm.de
Wohnungsverwaltung III*	Herr Szirbek	(0 69) 61 09 24-11	szirbek@justizbau-ffm.de
Wohnungsverwaltung IV*	Frau Werner	(0 69) 61 09 24-16	werner@justizbau-ffm.de
Support/Technische Verwaltung	Herr Kirsche	(0 69) 61 09 24-10	kirsche@justizbau-ffm.de
Justizbau Zentrale	Herr Kirsche	(0 69) 61 09 24-0	kirsche@justizbau-ffm.de
Justizbau Fax		(0 69) 61 09 24-27	

* Verteilung des Bestandes auf die Verwaltungsbereiche, siehe Umschlagseite hinten

Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2004

Das Geschäftsjahr war geprägt von den Turbulenzen im Zusammenhang mit dolosen Handlungen einer ehemaligen Mitarbeiterin zum Schaden der Genossenschaft. Über die Vorgänge ist in den Mitgliederversammlungen vom 29. 11. 2004 und 25. 02. 2005 ausführlich berichtet worden. Die staatsanwaltschaftlichen Ermittlungen sind noch nicht abgeschlossen.

In dem Berichtszeitraum fanden sieben Aufsichtsratssitzungen und fünf gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand statt. Daneben waren Prüfungs-, Bau- und Rechtsausschuss in Einzelfragen und zur Vorbereitung von Beschlussfassungen tätig.

In dem Geschäftsjahr gehörten dem Vorstand Herr Bökenkamp - hauptamtlich - sowie als nebenamtliche Vorstände Herr Dr. Lenz bis zum 31. 08. 2004 und ab 01. 09. 2004 Herr Über an. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand regelmäßig und umfassend unterrichtet. Er hat gemäß den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen den Geschäftsablauf der Genossenschaft überwacht und den Vorstand auf Wunsch beratend unterstützt.

Die Bilanz mit der Gewinn- und Verlustrechnung ist am 15. 06. 2005 im Prüfungsausschuss behandelt worden. Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Vorstandes sind in der gemeinsamen Sitzung vom 22. 06. 2005 im Zusammenhang mit der Schlussbesprechung mit dem Prüfer des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. erörtert worden.

Die in der Bilanz aufgeführten Ansätze stimmen mit den ausgewiesenen Summen in den übergebenen EDV-Ausdrucken vom 25. und 27. 05. 2005 (Buchhaltung) überein.


Der Aufsichtsrat billigt die Ausführungen in dem Lagebericht des Vorstandes. Im Hinblick auf das in der Mitgliederversammlung vom 25. 02. 2005 gewonnene Meinungsbild unter den Genossen empfiehlt auch der Aufsichtsrat, für das Jahr 2004 auf die Auszahlung einer

Dividende zu verzichten. Dadurch können zusätzliche Mittel für notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen verwendet werden.

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

Besonderer Dank gilt dem zum 31. 08. 2004 auf eigenen Wunsch als nebenamtlicher Vorstand ausgeschiedenen Dr. Lenz. Er hat im Jahre 1997 in einer schwierigen personellen und betrieblichen Phase Verantwortung übernommen. Mit seiner Tatkraft und seiner großen Erfahrung hat er zusammen mit dem hauptamtlichen Vorstand bewirkt, dass die entstandenen Defizite aufgearbeitet wurden und dass die dringend gebotene Pflege und Modernisierung des Altbestandes an Wohnungen eingeleitet und erfolgreich umgesetzt worden sind.

Frankfurt am Main, 22. Juni 2005



Radke

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Geschäftsbericht zum Geschäftsjahr 2004 mit Lagebericht

1. Allgemeiner Rückblick

Die gesamtwirtschaftliche Lage der BR Deutschland hat sich im Vergleich der europäischen Mitgliedsstaaten unterschiedlich entwickelt. Dies hatte zwangsläufig erhebliche Auswirkungen auf dem Arbeitsmarkt und das unternehmerische Umfeld.

Auch in dem bisher stabilen Markt der Wohnungswirtschaft hat die Globalisierung neue Entwicklungen hervorgerufen, die in einen verschärften Wettbewerb innerhalb der Anbieter von Wohnraum mündeten. Rendite orientierte Anleger kaufen Wohnraum, um damit neben der Wohnraumbewirtschaftung Wohnungshandel zu betreiben.

Wie wichtig daher zur Abwehr solcher Marktverwerfungen gerade der genossenschaftliche Aspekt hervorzuheben ist, beweist die Tatsache, dass unsere Genossenschaft im Hinblick auf die sichere Wohnungsvorsorge weiterhin ihre Ziele autark verfolgen kann.

Durch die Schaffung einer Präambel in dem Organisationshandbuch, haben wir als Geschäftsaktivität den Erhalt und die Verwaltung von Mietwohnungen und wohnungsbezogenen Infrastruktureinrichtungen festgelegt. Hierbei muss der Genossenschaftsgedanke gepflegt und gefördert werden. Dabei ist auch die Anpassung an die aktuelle Situation der Mitglieder und Mieter in den Vordergrund zu stellen.

2. Hausbewirtschaftung

Der von der Genossenschaft bewirtschaftete Wohnungsbestand umfasst aufgrund von zwei Zusammenlegungen von Wohnungen nunmehr 1.424 Wohnungen, 152 Garagen / überdachte Stellplätze, 185 Tiefgaragenstellplätze, 452 Stellplätze, 16 Kfz-Hubstellplätze und 11 sonstige Mieteinheiten.

Vom Wohnungsbestand unterliegen weiterhin 586 Wohnungen der öffentlichen Belegbindung. Dies entspricht rund 41% unseres Wohnungsbestandes.

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr fanden 114 Wohnungswechsel und 70 Mieterwechsel bei Garagen und Stellplätzen statt. Hiervon waren 42 Wohnungswechsel bei Häusern mit öffentlicher Belegbindung zu verzeichnen. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 8,0 % (im Vorjahr 9,0 %). Bedingt durch die Anstiege der vergangenen Jahre und die allgemeine Wohnungssubstanz haben sich erhöhte Aufwendungen für die Sanierung der frei gewordenen Wohnungen ergeben. Unter Berücksichtigung des 5-Jahres-Planes sind Aufwendungen für die Herstellung der Vermietungsfähig- und -würdigkeit in unserem Bestand von ca. 3,5 Mio. Euro zu erwarten. Diese Kosten werden nicht unbeträchtlich die einzelnen künftigen Jahresergebnisse beeinflussen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen 7,57 Mio. Euro. Davon beträgt die Kaltmiete 5,57 Mio. Euro. Dies ergibt eine durchschnittliche Miete von 4,65 Euro (im Vorjahr 4,52 Euro) je qm Wohnfläche und Monat. Anpassungen der Miete aufgrund der II. Berechnungsverordnung und der Mietvorschriften wurden durchgeführt. Dies muss im Hinblick auf die zu erwartenden Instandhaltungskosten zukünftig weiterhin erfolgen.

Die unfertigen Leistungen (ausstehende Betriebskostenabrechnungen für 2004) beliefen sich auf 1,9 Mio. Euro.

Für die Instandhaltung im Berichtsjahr wurden unter Berücksichtigung der Verrechnung von eigenen technischen Leistungen 2,17 Mio. Euro aufgebraucht. Dies entspricht 21,70 Euro je qm Nutzfläche (im Vorjahr 19,66 Euro). Dabei entstanden - wie auch in den Vorjahren - unter anderem 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. Durchschnittlich wurden 1.520,85 Euro pro Jahr für jede Wohnung aufgewandt. In der Miete selbst sind jedoch nur Erträge in Höhe von 728,44 Euro pro Wohnung und Jahr enthalten. Diese Zahlen verdeutlichen die enormen Anstrengungen zur Konsolidierung unserer Genossenschaft, verbunden mit der Notwendigkeit weiterer Umsatzsteigerungen.

Die Verwaltungskosten für die Hausbewirtschaftung liegen auch im Berichtsjahr über den in der Miete gemäß den Vorschriften der II. Berechnungsverordnung kalkulierbaren Beträgen in Höhe von unverändert 340,7 TEuro. Die Kosten betragen 924,0 TEuro. Bezogen auf eine Wohnung und Jahr bestand eine Unterdeckung von 406,46 Euro. Die Erhöhung der Verwaltungskosten ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass eine Rückstellung für Altersteilzeit gebildet werden musste. Kostenminimierungen werden durch weitergehende innerbetriebliche Analysen erreicht werden können.

	2004	2003
Instandhaltungsausgaben für	T€	T€
<i>wertverbessernde Instandhaltung</i>	681,7	769,5
<i>nicht geplante Instandhaltung</i>	897,0	851,9
<i>geplante Instandhaltung</i>	587,0	303,3
<i>Instandhaltung insgesamt</i>	2165,7	1924,7
<i>nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung</i>	177,8	61,6

Das wirtschaftliche Ergebnis der Hausbewirtschaftung für 2004 schließt mit einem Überschuss von 156.453,89 Euro ab. Dies konnte durch die Kompensation von Erträgen aus dem sonstigen Bereich der Hausbewirtschaftung erreicht werden.

3. Mitgliedswesen

Die Zeichnung von Geschäftsanteilen wird naturgemäß durch die Fluktuationsrate beeinflusst. Der erhöhte Bedarf an Aquisition führte zu der Erkenntnis, dass für die Mitgliederbetreuung mehr Zeit aufgewendet werden muss. Auch im Hinblick auf die Vergleichszahlen der Vorjahre ist eine nur noch marginale Veränderung der gezeichneten Anteile festzustellen, so dass auch hierdurch organisatorischer Bedarf entsteht.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in 2004 beträgt 2,928 Mio. Euro (Vorjahr 2,918 Mio. Euro). Im Geschäftsjahr sind 103 Mitglieder neu zugegangen und ebenso viele abgegangen. Die Veränderung des Guthabens rührt aus der höheren Anteilszeichnung (Zugang = 1.419 Anteile und Abgang = 1.251 Anteile). Von den Abgängen resultieren 90 aus Kündigungen (87,4 %), 1 aus Übertragung (1,0 %) und 12 aus Todesfälle (11,7 %). Eine weitergehende Analyse der Kündigungsgründe ist vorgesehen. Hierbei muss für die künftige Stärkung der Geschäftsguthaben die Anzahl der jeweils zu zeichnenden Geschäftsanteile überdacht werden.

Die Mitgliederbetreuung schließt in 2004 im wirtschaftlichen Ergebnis mit einem Fehlbetrag über 27,5 TEuro ab.

4. Sonstige Tätigkeiten

Das wirtschaftliche Ergebnis für 2004 weist einen Jahresüberschuss von 163.600,66 Euro auf. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

	2004	2003
	T€	T€
<i>Hausbewirtschaftung</i>	156,5	121,7
<i>Bau- und Modernisierungstätigkeit</i>	0,0	0,0
<i>Kapitaldisposition</i>	-8,3	-10,6
<i>Mitgliederbetreuung</i>	-27,6	-31,3
Ordentliche Rechnung	120,6	79,8
<i>Außerordentliche Rechnung</i>	43,0	51,3
Jahresüberschuss	163,6	131,1

Bei der Kapitaldisposition konnten aufgrund der Zinsentwicklungen leicht spürbare Entlastungen erreicht werden. Die außerordentliche Rechnung umfasst im Wesentlichen nicht planbare sonstige betriebliche Erträge.

5. Die wirtschaftliche Lage

Im Berichtsjahr 2004 wurde die Genossenschaft durch eine dolose Handlung geschädigt. Die daraus entstandenen zivil- und strafrechtlichen Folgen sind noch nicht endgültig abgeschlossen. Soweit derzeit erkennbar, wurden diese in der Rechnungslegung des Jahresabschlusses berücksichtigt. In den Folgejahren kann es zu außerordentlichen Erträgen kommen.

Die Bilanzstruktur hat sich wie folgt entwickelt:

	2004		2003		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur						
Anlagevermögen	55.421,4	95,3	55.173,0	96,0	248,4	0,5
Umlaufvermögen	2.697,6	4,6	2.279,1	4,0	418,5	18,4
Rechnungsabgrenzungsposten	7,1	0,0	12,6	0,0	-5,5	-43,7
Gesamtvermögen	58.126,1	100,0	57.464,7	100,0	661,4	1,2
Fremdmittel	46.596,5		46.114,0		482,5	1,0
Reinvermögen	11.529,6		11.350,7		178,9	1,6
Reinvermögen am Jahresanfang	11.350,7		11.056,6			
Vermögenszunahme	178,9	1,6	294,1			

	2004		2003		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Kapitalstruktur						
Geschäftsguthaben	3.116,9		3.101,7		15,2	0,5
Rücklagen	8.122,0		8.105,1		16,9	0,2
Bilanzgewinn	290,7		143,9		146,8	102,0
Eigenkapital	11.529,6	19,8	11.350,7	19,8	178,9	1,6
Rückstellungen	597,2	1,0	269,7	0,5	327,5	121,4
Dauerverbindlichkeiten	43.115,7	74,2	43.060,2	74,9	55,5	0,1
Andere Verbindlichkeiten	2.883,6	5,0	2.784,1	4,8	99,5	3,6
Verbindlichkeiten	45.999,3	79,1	45.844,3	79,8	155,0	0,3
Gesamtkapital	58.126,1	100,0	57.464,7	100,0	661,4	1,2

Das Geschäftsjahr schließt mit einer Bilanzsumme über 58.126.562,02 Euro ab. Somit hat sich das Gesamtvermögen um 1,6 % erhöht. Diese Erhöhung resultiert aus der Überdeckung der Aktivierung aus den Investitionen für die Modernisierungsmaßnahme Georg-Treser-Straße in Frankfurt zu den Abschreibungen des Anlagevermögens. Der Bilanzgewinn beträgt:

	Euro
<i>Jahresüberschuss 2004</i>	163.600,66
<i>Einstellung in gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage</i>	-16.858,44
<i>Unverteilter Gewinn aus 2003 (Beschlussfassung im Feb. 2005)</i>	143.938,46
Bilanzgewinn 2004	290.680,68

Liquidität und Rentabilität entsprechen den kaufmännischen Erfordernissen. Die Finanzstruktur weist geordnete wirtschaftliche Verhältnisse aus. Die Mittelverwendung und -herkunft aus der Bilanz 2004 zeigt sich wie folgt:

	2004	2003	Veränderungen	
			Mittelverwendung	Mittelherkunft
	T€	T€	T€	T€
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	20,3	14,1	6,2	
<i>Grdst.+grdstgl. R. m. Wohnbauten</i>	55.041,8	54.869,7	172,1	
<i>Grdst.+grdstgl. R. m. Geschäfts- und anderen Bauten</i>	136,2	168,1		31,9
<i>Grdst. ohne Bauten</i>	60,3	60,3		0,0
<i>Betriebs- u. Geschäftsausstattung</i>	47,3	53,1		5,8
<i>Bauvorbereitungskosten</i>	115,6	7,7	107,9	
<i>Unfertige Leistungen</i>	1.911,4	1.901,5	9,9	
<i>Andere Vorräte</i>	2,1	0,0	2,1	
<i>Forderungen aus Vermietung</i>	214,9	238,8		23,9
<i>Sonst. Vermögensgegenstände</i>	76,0	91,7		15,7
<i>Flüssige Mittel</i>	493,1	47,1	446,0	
<i>Geldbeschaffungskosten</i>	7,1	12,6		0,0
<i>Andere Rechnungsabgrenzungsp.</i>	0,0	0,0		0,0
Bilanzsumme Aktiva:	58.126,1	57.464,7	744,2	82,8

	2004	2003	Veränderungen	
	T€	T€	Mittelverwendung T€	Mittelherkunft T€
<i>Geschäftsguthaben</i>				
- d. m. Ablauf d. GJ ausges. Mitglieder	182,8	184,1	1,3	
- d. verbleibenden Mitglieder	2.928,4	2.917,6		10,8
- a. gekündigten Geschäftsanteilen	5,8	0,0		5,8
Gesetzliche Rücklage	979,5	962,6		16,9
Bauerneuerungsrücklage	2.125,9	2.125,9	0,0	
Andere Ergebnismrücklagen	5.016,6	5.016,6	0,0	
Gewinnvortrag	26,9	26,9	0,0	
Jahresüberschuss	163,6	131,1		32,5
Einstellg. in Ergebnismrücklagen	-16,9	-14,0	2,9	
Unverteilter Gewinn.	117,1	0,0		117,1
Rückstellungen f. Pensionen o.ä.	95,7	0,0		95,7
Sonstige Rückstellungen	501,5	269,6		231,9
Verbindl. ggü. Kreditinstitute	40.295,7	40.196,6		99,1
Verbindl. ggü. Kreditgebern	2.820,0	2.863,6	43,6	
Erhaltene Anzahlungen	2.154,0	2.117,7		36,3
Verbindl. aus Vermietung	23,6	17,4		6,2
Verbindl. a. Lieferungen u. Leistungen	614,3	535,1		79,2
Sonstige Verbindlichkeiten	91,6	113,9	22,3	
Bilanzsumme Passiva:	58.126,1	57.464,7	70,1	731,5
Summenabgleich:			814,3	814,3

Die Berechnungen zum Cash Flow ergeben einen Anteil des Selbstfinanzierungsspielraums in Höhe von 1,27 Mio. Euro (im Vorjahr 1,39 Mio. Euro).

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

Weitere Kennzahlen zur wirtschaftlichen Lage der Justizbau Genossenschaft verdeutlichen die erheblichen Anstrengungen und das Bemühen um eine genossenschaftliche Ausrichtung der Unternehmenspolitik.

Angaben je qm Wohnfläche	2004	2003
	Euro	Euro
<i>Umsatz</i>	55,80	53,39
<i>Eigenkapital</i>	115,51	113,01
<i>Geschäftsguthaben</i>	29,34	28,88
<i>Instandhaltungsaufwand</i>	19,64	17,27

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist geordnet und entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

6. Bericht zur Lage

Das Berichtsjahr 2004 stand weiter unter der Vorgabe der Verbesserung der Serviceleistungen und damit der vertrauensbildenden Maßnahmen des Unternehmens. So wurden strukturverbessernde Maßnahmen im Hinblick auf Kundenorientierung eingeleitet. Die Verwaltung wurde mit der Zielsetzung einer sicheren Wohnraumversorgung „heute und morgen“ für die Mitglieder reorganisiert. Die Maßnahme beinhaltet eine Organisation, die dynamisch auf immer wieder neue Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft reagieren kann. Die Verantwortlichkeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als Dienstleister wurde gestärkt.

Bedingt durch die vorhandene Bausubstanz ist es weiterhin erforderlich, den Schwerpunkt auf eine Vermittlungsfähigkeit der Wohnungen zu legen. Nur so kann die langfristige Vermietbarkeit und damit verbunden die Erlössituation erhalten werden.

Die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Rentabilität sind aufgrund des derzeitigen Erkenntnisstandes nicht ausreichend. Daher werden Großmodernisierungsmöglichkeiten, die helfen Instandhaltungskosten für viele Jahre einzusparen, geplant und durchgeführt.

Trotzdem wird auf Dauer das Unternehmen als reine Vermietungsgenossenschaft nicht umhin können, sich u.a. Neubaumaßnahmen o.ä. zuzuwenden, um Mittel für die erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen erwirtschaften und bilanzmäßig verkraften zu können. Auch sonstige Geschäftsaktivitäten „Rund ums Wohnen“, wie z.B. seniorenbetreutes Wohnen, unterstützende Tätigkeiten wie Einkaufshilfen und ähnliches können hierzu beitragen. Dabei ist dem genossenschaftlichen Gedanken immer im vollen Umfange Rechnung zu tragen.

Aufgrund der Empfehlungen aus der letzten Mitgliederversammlung soll der Bilanzgewinn für notwendige

Instandsetzungen der Hauseingänge verwendet werden. Hierzu wird vorgeschlagen, den noch zu beschließenden Bilanzgewinn in Höhe von 146.742,22 Euro in voller Höhe in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Die Empfehlung steht in Einklang mit dem Gesetz und der Satzung.

7. Ausblick

Der Wirtschaftsplan 2005 geht von ähnlichen Verhältnissen wie die des Berichtsjahres aus.

Für 2005 ist voraussichtlich ein Jahresüberschuss in Höhe von 149,3 TEuro zu erwarten. Dabei werden die Besonderheiten des Unternehmens in Struktur und Organisation sowie die notwendigen Investitionen die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussen.

Das prognostizierte wirtschaftliche Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2005 Euro
<i>Hausbewirtschaftung</i>	183,9
<i>Bau- und Modernisierungstätigkeit</i>	0,0
<i>Kapitaldisposition</i>	-12,5
<i>Mitgliederbetreuung</i>	-27,6
<i>Ordentliche Rechnung</i>	143,8
<i>Außerordentliche Rechnung</i>	5,5
<i>Jahresüberschuss</i>	149,3

Das Ergebnis 2005 wird im Wesentlichen durch die Instandhaltungsausgaben beeinflusst. Die Planung für 2005 umfasst wertverbessernde Maßnahmen (Wohnungssanierungen), notwendige Änderungen von Entwässerungsleitungen u.ä., erforderliche Dachdecker- und Spenglerarbeiten u.ä. und nicht planbare Ausgaben.

Instandhaltungsausgaben für	2005 TEuro
<i>wertverbessernde Instandhaltung</i>	650,0
<i>nicht geplante Instandhaltung</i>	751,0
<i>geplante Instandhaltung</i>	351,0
<i>Instandhaltung insgesamt</i>	1.752,0
<i>nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung</i>	150,0

Weiterhin soll bei positiver Beschlussfassung der Gewinnverwendung für das Berichtsjahr durch die Mitgliederversammlung die erforderlichen Instandsetzungen von Hauseingängen begonnen werden.

Die mehrjährige Planung der Instandhaltungskosten zeigt den erhöhten Bedarf an notwendigen Instandsetzungen. Aus Gründen der Rentabilität müssen die Erfordernisse im Einklang zur Gesamtsituation der Gewinn- und Verlustrechnung gebracht werden. Insofern besteht die Notwendigkeit auf Modernisierung von Wohnanlagen. Die Modernisierung der Wirtschaftseinheit Georg-Treser-Straße in Frankfurt wird in 2005 beendet werden. Gleichzeitig soll mit der Modernisierung der Häuser Lettigkautweg 27-33 in Frankfurt begonnen werden. In Vorbereitung befindet sich das Anwesen Homburger Landstrasse in Frankfurt.

Weitergehende Analysen haben ergeben, dass ein Modernisierungsbedarf in der Leuchte und in der Ulmenstraße (jeweils in Frankfurt) besteht. Diese Objekte sind in der Vorabplanung bis zum Jahre 2010 enthalten.

Wie bereits ausgeführt, helfen diese Großmodernisierungen Instandhaltungskosten einzusparen, um auf Dauer zu Teilen der notwendigen Reparaturen entsprechen zu können.

Die Genossenschaft bleibt weiter bemüht, Organisation und Serviceleistungen zu verbessern. Die Anstrengungen um Bestandserhaltung und Bestandsverbesserungen stellen weiterhin hohe Anforderungen an die Gremien und die Belegschaft mit den notwendigen Folgen für die Kosten- und Leistungsrechnung.

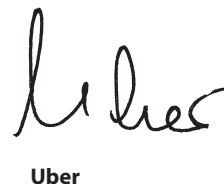
Frankfurt am Main, den 02. Juni 2005

Justizbau Genossenschaft

Der Vorstand



Bökenkamp



Uber

Bilanz zum 31. Dezember 2004

Aktiva	Euro	Euro	Euro/2003
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		20.289,10	14.072,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	55.041.795,26		54.869.700,31
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	136.161,18		168.082,08
Grundstücke ohne Bauten	60.342,44		60.342,44
Betriebs- und Geschäftsausstattung	47.253,21		53.094,20
Bauvorbereitungskosten	115.554,73	55.401.106,82	7.689,41
Anlagevermögen insgesamt:		55.421.395,92	55.172.980,44
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.911.368,31		1.901.477,46
Andere Vorräte	2.145,54	1.913.513,85	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	214.920,96		238.743,51
Sonstige Vermögensgegenstände	76.027,00	290.947,96	91.723,87
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		493.115,30	47.126,18
Umlaufvermögen insgesamt:		2.697.577,11	2.279.071,02
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungsposten		7.108,00	12.615,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Rechnungsabgrenzungskosten insgesamt:		7.108,00	12.615,00
Bilanzsumme:		58.126.081,03	57.464.666,46

Passiva	Euro	Euro	Euro/2003
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	182.760,15		184.075,34
der verbleibenden Mitglieder	2.928.377,44		2.917.615,55
aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.760,00		0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 30.822,56 Euro		3.116.897,59	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	959.500,00		962.641,56
Bauerneuerungsrücklage	2.125.873,96		2.125.873,96
Andere Ergebnisrücklagen	5.016.609,74		5.016.609,74
		8.121.983,70	
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	26.857,38		26.857,38
Unverteilter Gewinn	117.081,08		-,--
Jahresüberschuss	163.600,66		131.081,08
Einstellung in gesetzliche Rücklage	16.858,44	290.680,68	14.000,00
Eigenkapital insgesamt:		11.529.561,97	11.350.754,61
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen u. ä. Verpflichtungen	95.728,34		-,--
Sonstige Rückstellungen	501.508,08	597.236,42	269.651,50
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.295.693,83		40.196.569,48
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.820.035,90		2.863.626,96
Erhaltene Anzahlungen	2.154.003,40		2.117.690,26
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.603,80		17.397,96
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	614.319,43		535.068,28
Sonstige Verbindlichkeiten	91.626,28		113.907,41
davon aus Steuern 161,42 Euro (Vorjahr 22.367,28 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 241,09 Euro (Vorjahr 0,00 Euro)			
Verbindlichkeiten insgesamt		45.999.282,64	45.844.260,35
Bilanzsumme:		58.126.081,03	57.464.666,46

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2004

	Euro	Euro	Euro/2003
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		7.522.487,21	7.348.524,49
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		9.890,85	25.222,70
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		32.283,82	34.100,10
4. Sonstige betriebliche Erträge		86.563,23	32.279,99
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-3.777.858,94	-3.580.465,13
6. Rohergebnis		3.873.366,17	3.859.662,15
7. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 6.235,77 Euro (Vorjahr 444,28 Euro)	-716.592,81 -142.579,21		-630.678,16 -133.774,01
		-859.172,02	
8. Abschreibungen a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.054.377,59	-1.238.164,90
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-467.533,58	-442.764,98
10. Sonstige Zinserträge		6.158,02	2.750,94
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.077.997,19	-1.083.726,55
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		420.443,81	333.304,49
13. Steuern vom Einkommen		-18.758,64	34.022,39
14. Sonstige Steuern		-238.084,51	-236.245,80
15. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		163.600,66	131.081,08
16. Gewinnvortrag		26.857,38	26.857,38
17. Einstellung in gesetzliche Rücklage		-16.858,44	-14.000,00
18. Unverteilter Gewinn Vorjahr		117.081,08	-,--
19. Bilanzgewinn		290.680,68	143.938,46

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2004 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2004

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 2003 sowie der Kassensonderprüfung 2004 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 nur im Rahmen der Bewertung der Forderungen aus Vermietung geändert. Dieser Veränderung wurde durch eine pauschale Wertberichtigung Rechnung getragen. 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 bzw. mit Geschäfts- und anderen Bauten aktiviert.

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

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

→ *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten* nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für einen Laden und von acht Jahren für Garagen 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 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 (Hausmeister-/Hauswartkosten) und wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet.

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2004 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2004

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

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

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

Die *Rückstellungen* wurden unter Beachtung des kaufmännischen Vorsichtsprinzips und Erfahrungswerten für ungewisse Verbindlichkeiten sowie im Rahmen der Altersteilzeit gebildet.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt worden.

C. Erläuterungen zum Jahresabschluß

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

59 Garagen, 47 nicht überdachte Kfz-Abstellplätze und 1 sonstige Mieteinheit (Laden) ausgewiesen.

Unter der Position *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten* ist der Wohnungsbestand mit 1.424 Wohnungen, 93 Garagen/überdachten Stellplätzen, 185 Tiefgarageneinstellplätzen, 405 nicht überdachten Stellplätzen, 16 Kfz-Hubstellplätzen und 10 sonstigen Mieteinheiten erfaßt. Die sonstigen Mieteinheiten beinhalten 7 Büroeinheiten (davon 6 eigengenutzt), 1 Kindergarten, 1 ehemalige Wäscherei und 1 eigengenutzten Lagerraum.

In allen Fällen wurden die Bauten nach dem 20.06.1948 erstellt.

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

Die *Bauvorbereitungskosten* sind für die Planung von zwei Sanierungsmaßnahmen angefallen.

Unter der Position *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten* werden

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
	01.01.2004	2004	2004	2004	per 31.12.2004	31.12.2004	Geschäfts- jahres
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände	44.331,75	10.151,98	1.267,59	/.	32.927,04	20.289,10	3.934,88
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte mit Wohnbauten	73.305.055,72	1.103.044,49	/.	272.982,27	19.639.287,22	55.041.795,26	1.025.891,84
2. Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	511.899,62	57.700,00	/.	-265.292,86	168.145,57	136.161,18	2.368,00
3. Grundstücke ohne Bauten	181.342,96	/.	/.	/.	121.000,52	60.342,44	/.
4. Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	233.991,03	16.341,88	12.800,28	/.	190.279,42	47.253,21	22.182,87
5. Bauvorberei- tungskosten	7.689,41	115.554,73	/.	-7.689,41	/.	115.554,73	/.
	74.239.978,74	1.292.641,10	12.800,28	0,00	20.118.712,73	55.401.106,82	1.050.442,71
	74.284.310,49	1.302.793,08	14.067,87	0,00	20.151.639,77	55.421.395,92	1.054.377,59

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2004 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2004

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

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

Forderungen	Saldo per	davon mit einer Restlaufzeit
	31. 12. 2004	von mehr als 1 Jahr
	Euro	Euro
1. Forderungen aus Vermietung	214.920,96	10.746,05
2. Sonstige Vermögensgegenstände	76.027,00	30.561,34
	290.947,96	41.307,39

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

Die flüssigen Mittel beinhalten Kassenbestände sowie Guthaben bei Kreditinstituten.

Zum 31.12.2004 betragen 182.760,15 Euro die *Geschäftsguthaben* der ausgeschiedenen Mitglieder.

Aufgrund der Satzung wurde aus dem Jahresabschluß 2004 im Geschäftsjahr 16.858,44 Euro der satzungsmäßigen Rücklage zugeführt.

Die *Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen* enthalten Gehaltsverpflichtungen aus der Altersteilzeit eines Mitarbeiters.

Bei den *sonstigen Rückstellungen* sind die Kosten für unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate (424.000,00 Euro), die gesetzliche Prüfung (30.000,00 Euro), die Steuerberatungskosten (5.000,00 Euro), die Veröffentlichung und Mitgliederversammlung (16.000,00 Euro), die Urlaubsverpflichtungen (9.030,00 Euro) und für noch anfallende Baukosten (17.478,08 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	40.295.693,83 (40.196.569,48)	793.649,73 (976.999,79)	4.445.295,78 (4.092.572,30)	35.056.748,32 (35.126.997,39)	40.295.693,83 (40.016.728,64)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.820.035,90 (2.863.626,96)	31.984,03 (29.154,36)	133.811,92 (109.517,93)	2.654.239,95 (2.724.954,67)	2.820.035,90 (2.863.626,96)
3. Erhaltene Anzahlungen	2.154.003,40 (2.117.690,26)	2.154.003,40 (2.117.690,26)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.603,80 (17.397,96)	23.603,80 (17.397,96)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	614.319,43 (535.068,28)	594.519,43 (528.480,43)	19.800,00 (6.587,85)	./. (./.)	./. (./.)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	91.626,28 (113.907,41)	91.626,28 (113.907,41)	./. (./.)	./. (./.)	81.066,03 (81.177,78)
	45.999.282,64 (45.844.260,35)	3.689.386,67 (3.783.630,21)	4.598.907,70 (4.208.678,08)	37.710.988,27 (37.851.952,06)	43.196.795,76 (42.961.533,38)

GPR = Grundpfandrechte

() = Vergleichszahlen Vorjahr

Anhang

zur Bilanz zum 31. 12. 2004 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. 01. bis 31. 12. 2004

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
<i>Sollmieten</i>	5.628.560,68
<i>Abgerechnete Betriebskosten</i>	1.995.397,49
<i>Erlösschmälerungen</i>	- 102.600,96
<i>Erlöse aus Sondereinrichtungen</i>	1.130,00
	7.522.487,21

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

Die anderen aktivierten Eigenleistungen beinhalten eigene Verwaltungsleistungen (27.900,00 Euro) und Kosten für Fremdzinsen (4.383,82 Euro).

Von den *sonstigen betrieblichen Erträgen* entfallen im wesentlichen 60.739,93 Euro auf andere außerordentliche Erträge, 1.070,72 Euro auf Erträge aus Automatenprovision, 4.205,33 Euro auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und 4.450,00 Euro auf Eintrittsgelder.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betreffen:

	Euro
<i>Betriebskosten</i>	1.682.177,02
<i>Instandhaltungskosten</i>	1.960.686,14
<i>Andere Aufwendungen</i>	134.995,78

Von den *sonstigen betrieblichen Aufwendungen* entfallen u. a. 35.378,77 Euro auf Abschreibungen auf Forderungen des Umlaufvermögens, 207,08 Euro auf den Aufwand für die Ausgleichsabgabe und 431.947,73 Euro auf sächliche Verwaltungskosten des Betriebes und Unternehmens.

Unter den Steuern vom Einkommen und Ertrag sind Steuererstattungen und -nachzahlungen aus Vorjahren ausgewiesen.

Die *sonstigen Steuern* betreffen mit 237.763,27 Euro die Grundsteuer und 321,24 Euro die Kraftfahrzeugsteuer.

D. Sonstige Angaben

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen in Höhe von rund 12.000,00 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>	7	2
<i>Technische Mitarbeiter</i>	1	0
<i>Hausmeister</i>	3	0
<i>Hauswarte</i>	0	16
<i>Raumpflegerkräfte</i>	0	1
<i>Insgesamt</i>	11	19

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

Anhang

zur Bilanz zum 31. 12. 2004 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. 01. bis 31. 12. 2004

Die Organe der Genossenschaft bestehen aus:

Aufsichtsrat

Klaus Radke | Vorsitzender

Vorsitzender Richter am Landgericht

Barbara Brehler-Wald

Diplom-Verwaltungswirtin

Hans-Hubert Vogel | Stellv. Vorsitzender

Diplom-Finanzwirt

Peter Blum

Diplom-Finanzwirt

Dr. Günter Döhler | Schriftführer

Professor

Erich Ehse

Diplom-Ingenieur

Andreas Pischzan | Stellv. Schriftführer

Studienrat

Rolf Schwalbe

Vorsitzender Richter am Landgericht a. D.

Helmut Woydich

Elektroingenieur

Vorstand

Ralf H. Bökenkamp | Hauptamtlich

Diplom-Betriebswirt

Dr. jur. Edgar Lenz | Nebenamtlich (bis 31. 08. 2004)

Jurist

Gerald Uber | Nebenamtlich (ab 01. 09. 2004)

Geschäftsführer a. D.

Die Mitgliederbewegung für das Geschäftsjahr stellt sich wie folgt dar:

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2004	1.604	18.327
Zugang 2004	103	1.419
Abgang 2004	103	1.251
Ende 2004	1.604	18.495

Das bereits eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 10.761,89 Euro vermehrt. Die rückständigen Einzahlungen auf das Geschäftsguthaben betragen 30.822,56 Euro.

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

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn aus dem Geschäftsjahr 2004 von insgesamt 290.680,68 Euro, unter Berücksichtigung der bereits im Februar 2005 getätigten Beschlussfassung in Höhe von 143.938,46 Euro und der Einstellung in die satzungsmäßige (gesetzliche) Rücklage über 16.858,44 Euro, somit insgesamt 146.742,22 Euro Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

→ Einstellung in voller Höhe in die Bauerneurungsrücklage (mit dem Verwendungszweck die erforderliche Instandsetzung der Hauseingänge zu beginnen).


Frankfurt am Main, 2. Juni 2005

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

Der Vorstand



Bökenkamp



Uber

Zusammenstellung Kostenanalyse der Hauswirtschaftung nach Bezirken für 2004

Bezeichnung	Anzahl Wohn- ungs- ein- heiten	Anzahl Stell- plätze u. ä.	Anzahl sonstige Mietein- heiten	Über-/Unter-	Über-/Unter-	Über-/Unter-	Über-/Unter-	Über-/Unter-
				deckung Instand- haltungs- kosten	deckung Verwal- tungskosten	deckung Betriebs- kosten	deckung Sonstige Kosten	deckung 31. 12. 2004
				Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Bezirk 1 Oberrad/ Sachsen- hausen	191	35	7	-225.013,07	-80.898,24	-16.083,94	391.289,97	69.294,72
2. Bezirk 2 Bornheim/ Ostend/ Seckbach	206	32	1	-331.739,68	-84.953,16	-12.151,75	159.889,26	-268.955,33
3. Bezirk 3 Ecken- heim/ Ginnheim/ Nordend/ Westend	233	39	3	-303.479,02	-97.525,68	-19.201,01	542.497,43	122.291,72
4. Bezirk 4 Preunges- heim	260	200	0	-140.843,15	-104.848,80	-15.852,74	408.339,45	146.794,76
5. Bezirk 5 Bergen- Enkheim I	131	34	0	-72.712,14	-53.798,28	-5.564,55	256.350,18	124.275,21
6. Bezirk 6 Bergen- Enkheim II	185	185	0	-101.764,85	-75.667,8	1.734,89	190.226,09	14.528,33
7. Bezirk 7 Brauns- hardt	138	165	0	-92.033,68	-55.915,44	-5.728,07	114.404,18	-39.273,01
8. Bezirk 8 Gräfen- hausen	80	115	0	-30.620,35	-29.656,09	-5.674,78	53.448,70	-12.502,52
Insgesamt:	1424	805	11	-1.298.205,93	-583.263,49	-78.521,95	2.116.445,26	156.453,89
Kennzahlenermittlung je WE und Jahr				-904,67	-406,46	-54,72	1.474,87	109,03
davon aktivierungsfähiger Aufwand (Großsanierung)				177.826,13	0,00	0,00	-177.826,13	0,00
somit GuV-Rentabilität der Hausbewirtschaftung:				-1.120.379,80	-583.263,49	-78.521,95	1.938.619,13	156.453,89
Kennzahlenermittlung je WE und Jahr korrigiert				-780,75	-406,46	-54,72	1.350,95	109,03

WE = Wohneinheit

Verstorbene Mitglieder der Justizbau Genossenschaft im Jahr 2004

Uwe Manchen, verstorben am 27. Februar 2004
Änni Reitz, verstorben am 30. April 2004
Ilse Jung, verstorben am 30. April 2004
Horst Ringling, verstorben am 27. Mai 2004
Manfred Pfurr, verstorben am 29. Mai 2004
Gertraut Wambersky, verstorben am 6. Juni 2004
Anna Fink, verstorben am 7. Juli 2004

Heinz Dilfer, verstorben am 3. August 2004
Dr. Albrecht Schütze, verstorben am 16. August 2004
Jürgen Finger, verstorben am 22. August 2004
Helene Gerhold, verstorben am 31. August 2004
Adelheid Fürst, verstorben am 2. September 2004
Ines Barna, verstorben am 16. Dezember 2004

Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2004

10 Jahre Mitgliedschaft

Detlef Böhme	Fatima Rahou
Matthias Uryszek	Volker Fladung
Wolfgang Gruszynsky	Cornelia Fara
Petra Landmann	Ralf Hosbach
	Martina Betkes
Martha Radowski	Ahmed Mouaziz
Matthias Colmar	Oliver Sadura
Eileen Wesser	Ivana Nedomova
Petra Froese	Berndt Winter
Thorsten Heumüller	Katharina Prasser
Wilhelm Bechtel	Birgit Mößinger-Hackradt
Norbert Lammel	Petra Seidler
Stefanie Schweitzer	Gerhard Darmstadt
Sema Elgörmüs	Marie Sykora
Richard Eisenbach	Sabine Kirsch
Sascha Leck	Sabine Ullrich-Aust
Roland Schmidt	Ulrike Holl
Torsten Homuth	Frank Leifert

25 Jahre Mitgliedschaft

Ernst Zarrath
Hans-Joachim Wirth
Hidir Aslan
Katharina Schnell
Helmut Schallert
Marion Jordan
Elke Brand
Thomas-Michael Marold
Hans-Jürgen Klein
Gerda Losert
Inge Schumann
Jürgen Grondinger
Dagmar Bick

40 Jahre Mitgliedschaft

Johann Nielen
Jürgen-Josef Weber
Klaus Lohr
Klaus Reinhard Schminke
Gisela Schmidt
Doris Herrmann
Ilse Müller
Hans Lange
Edgar Perner
Günter Kaldun
Kurt Rühl
Walter Weber
Reinhold Vetter
Werner Kunze
Gerold Punzl
Sieglinde Neitzel
Heinz Hothum
Eckhard Boßhammer

50 Jahre Mitgliedschaft

Hans Obermann
Rosemarie Melles
Paul Seubert

Verteilung des Bestandes auf die Verwaltungsbereiche

Wohnungsverwaltung I

Frankfurt/M.	Buchwaldstraße 31-33, 39-41, 45-49
Frankfurt/M.	Ulmenstraße 5-9
Frankfurt/M.	Buchwaldstraße 35, 35a, 51-55
Frankfurt/M.	Feldgerichtstraße 10-22
Frankfurt/M.	Eckenheimer Landstraße 274-276, Kurzröderstraße 1-3, 2-4, 7-9
Frankfurt/M.	Buchwaldstraße 37, 43

Wohnungsverwaltung II

Frankfurt/M.	Obere Kreuzäckerstraße 11-23
Frankfurt/M.	Ostpreußenstraße 13-15, Schlesierstraße 18, Stettiner Straße 36-38
Frankfurt/M.	Ostpreußenstraße 9-11, Schlesierstraße 12-16, Westpreußenstraße 1
Frankfurt/M.	Siebenbürgenstraße 13-15
Frankfurt/M.	Obere Kreuzäckerstraße 25
Frankfurt/M.	Obere Kreuzäckerstraße 27-33
Frankfurt/M.	Homburger Landstraße 125-139
Frankfurt/M.	Homburger Landstraße 141-143, 143a
Frankfurt/M.	Obere Kreuzäckerstraße 35-37

Wohnungsverwaltung III

Frankfurt/M.	Wilhelmshöherstraße 47-55
Frankfurt/M.	Platenstraße 125-127, 131, 135
Frankfurt/M.	Platenstraße 129, 133, 137
Frankfurt/M.	Ginnheimer Landstraße 150
Weiterstadt	Dresdner Straße 2, 2a, Weimarer Straße 1, 1a
Weiterstadt	Dresdner Straße 1, 1a,
Weiterstadt	Am Stein 10-20
Weiterstadt	Am Ohlenbach 73-77, Westring 98-104

Wohnungsverwaltung IV

Frankfurt/M.	Dielmannstraße 4-8, 5, 27-29 / Steinhausenstraße 4-6
Frankfurt/M.	Lettigkautweg 17-25, 25a
Frankfurt/M.	Reinganumstraße 15-19
Frankfurt/M.	Lettigkautweg 27-37
Frankfurt/M.	Lettigkautweg 10
Frankfurt/M.	Georg-Treser-Straße 30, 40-44
Frankfurt/M.	Leuchte 49
Frankfurt/M.	Leuchte 51
Frankfurt/M.	Leuchte 56-58
Frankfurt/M.	Leuchte 53
Frankfurt/M.	Leuchte 55
Frankfurt/M.	Leuchte 57-63