



Geschäftsbericht 2005

der Wohnungsbaugenossenschaft
der Justizangehörigen Frankfurt am Main e. G.
im 57. Geschäftsjahr

Im diesjährigen Geschäftsbericht zeigen wir einige Ereignisse der vergangenen Jahre auf, die die Entwicklung unserer Genossenschaft zu einem modernen Unternehmen der Wohnungswirtschaft widerspiegeln, oder diesen Prozess in der einen oder anderen Weise beeinflusst haben.

Inhaltsverzeichnis

Justizbau auf einen Blick	Seite 4
Organe der Genossenschaft	Seite 5
Sanierungsmaßnahmen verbessern die Wohnqualität und sichern die Zukunft Ihrer Genossenschaft	Seite 6
Bericht des Aufsichtsrats	Seite 11
Lagebericht des Vorstands	Seite 12
Bilanz	Seite 26
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 28
Anhang zum Jahresabschluss	Seite 29
Mitgliedschaftsjubilare	Seite 39
Verstorbene Mitglieder	Seite 40



Die Großsanierungsmaßnahmen der Wohnquartiere Buchwaldstraße (links) und Georg-Treiser-Straße (unten) sind abgeschlossen und waren ein voller Erfolg. (Seite 6)



4/1997

Bestellung des ersten hauptamtlichen Vorstands der Justizbau Genossenschaft in Person von Herrn Ralf H. Bökenkamp. Der Grundstein für die Modernisierung der schon fast 50-jährigen Genossenschaft ist gelegt.

Geschäftsbericht 2005

»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
Geschäftszweck	Der Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute und sichere Wohnungsversorgung der Mitglieder. Sie kann Wohnbauten errichten oder erwerben und diese bewirtschaften. Hierzu gehören auch die erforderlichen Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen sowie die zur Versorgung erforderlichen gesetzlich nutzbaren Läden und Räume.
Zahl der Mitglieder	1.608
Höhe des Geschäftsanteils	160,00 Euro
Anzahl der Geschäftsanteile	18.879
Höhe des Geschäftsguthabens (Haftsumme)	3.020.640,00 Euro
Bilanzsumme	58.440.253,97 Euro
Wohnungsbestand	139 Gebäude 1.424 Wohnungen 152 Garagen/überdachte Stellplätze 185 Tiefgarageneinstellplätze 452 Kfz-Abstellplätze 16 Kfz-Hubstellplätze 11 sonstige Mieteinheiten
Standorte des Bestandes	Frankfurt am Main Weiterstadt
Gesamtnutzfläche	101.111,62 m ²
Wohnfläche	100.049,13 m ²

Aufsichtsrat

Klaus Radke | Vorsitzender
Vorsitzender Richter am Landgericht

Peter Blum
Diplom-Finanzwirt

Hans-Hubert Vogel | Stellv. Vorsitzender
Diplom-Finanzwirt

Erich Ehses
Diplom-Ingenieur

Dr. Günter Döhler | Schriftführer
Professor

Stefan Rümmler | (ab 01.07.2005)
Diplom-Wirtschaftsingenieur

Andreas Pischzan | Stellv. Schriftführer
Studienrat

Rolf Schwalbe
Vorsitzender Richter am Landgericht a. D.

Barbara Brehler-Wald
Diplom-Verwaltungswirtin

Helmut Woydich | (bis 30.06.2005)
Elektroingenieur

Vorstand

Ralf H. Böenkamp | Hauptamtlich
Diplom-Betriebswirt

Gerald Uber | Nebenamtlich
Geschäftsführer a.D.

Handlungsbevollmächtigter

(gemäß § 54 HGB)

Axel Leßmann | (ab 01.01.2006)
Immobilien-Ökonom (wbs)/Fachwirt IHK

4/1998



Unsere Genossenschaft feiert ihr 50-jähriges Jubiläum. Die Festschrift »fünfzig« begleitet das Ereignis. Der Frankfurter Römer bildet einen beeindruckenden Rahmen für die Jubiläumsfeier.

Sanierungsmaßnahmen verbessern die Wohnqualität und sichern die Zukunft Ihrer Genossenschaft



Unsere Häuser in der Georg-Treser-Straße in Frankfurt-Oberrad nach Abschluss der Großsanierungsmaßnahmen.

Für die Justizbau Genossenschaft mit einem Bestand von fast 1.500 Wohnungen ist es enorm wichtig den Anforderungen des modernen Wohnungsmarktes gerecht zu werden. Insofern hat der Vorstand bereits im Jahre 1997 die Notwendigkeit erkannt, für die Herstellung der Vermietungsfähig- und -würdigkeit geeignete Wege zu finden und diese sodann zu beschreiten.

Mit Aufnahme des Istzustandes musste festgestellt werden, dass nur das Allernötigste für die

Sanierungen (Instandhaltung und Modernisierung) des Haus- und Wohnungsbestandes in der Vergangenheit getan wurde. Planungen, z.B. für Ausgaben, waren nicht vorhanden.

Zunächst musste eine Grundlage für die Planungssicherheit im Rahmen der Ausgaben und Einnahmen geschaffen werden. Es entstanden die ersten Instandhaltungs- und Wirtschaftspläne. Im zweiten Schritt folgten der 5-Jahres-Plan und Vorgaben für die notwendigen Wohnungsmodernisierungen.

Das Resultat war ein Maßnahmenkatalog, der eindeutig vorgibt, welche Arbeiten zur Wiederherstellung einer Wohnung bei einem Mieterwechsel durchgeführt werden müssen. Auch bestand Kosten- und Ertragssicherheit durch die Planungsrechnungen und immer wiederkehrende Analysen durch Soll / Ist-Vergleiche. Weiterhin wurden jährliche Leistungsverzeichnisse für die einzelnen Gewerke entwickelt und festgeschrieben.

In einem nächsten Schritt wurden die jährlichen Ausgaben der ungeplanten Instandhaltung analysiert. Hierbei konnten diese durch gezielte Maßnahmen, z.B. durch Jahresausschreibungen, Rahmenvertragsabschlüsse u.ä. im Kostenanfall reduziert werden. Auch dadurch bedingt, konnte die Justizbau Genossenschaft andere planbare Instandhaltungen durchführen.

Bedingt durch die im Wirtschaftsplan vorgegebene Rentabilität reichten alle diese Maßnahmen nicht aus, um den notwendigen Abbau des Instandhaltungsstaus zu beseitigen. Rentabilität ist hierbei nicht gleich zu setzen mit Liquidität. Die Betrachtung der Gewinn- und Verlustrechnung und damit verbunden der einzelnen Aufwendungen und Erträge lässt per anno nur einen Instandhaltungsaufwand von ca. 1,7 Mio. Euro zu. Der Bedarf ist und war jedoch größer.

Insofern wurden durch die Gremien der Justizbau Genossenschaft umfangreiche Sanierungsmaßnahmen auf den Weg gebracht. Durch diese Großsanierungen wurde eine wesentliche Verbesserung des ursprünglichen Zustandes der Gebäude durch Erhaltungs- und Herstellungsaufwendungen erreicht.

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Instandhaltungsausgaben für	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
wertverbessernde Instandhaltung	497,1	536,1	725,8	546,2	267,1	769,5	681,7	640,1
nicht geplante Instandhaltung	1.018,6	855,7	817,7	691,3	1.553,5	851,9	897,0	954,7
geplante Instandhaltung	420,8	415,1	183,2	291,0	414,0	303,3	587,0	683,9
Instandhaltung insgesamt	1.936,5	1.806,9	1.726,7	1.528,5	2.234,6	1.924,7	2.165,7	2.278,7
davon: verrechnete eigene technische Leistungen	117,6	122,7	122,7	145,0	210,0	180,0	205,0	215,0
Erlöse aus der Instandhaltungspauschale der Kaltmiete	nicht berechnet	nicht berechnet	1.004,6	nicht berechnet	1.009,1	1.053,1	1.045,3	1.108,2
nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung	keine Sanierung	keine Sanierung	202,1	496,2	1.120,6	61,6	177,8	1.129,6
Sollmieten	4.627,4	4.682,8	4.722,6	4.805,0	5.005,1	5.478,1	5.672,6	5.818,6



6/1998

Die nebenamtlichen Vorstandsmitglieder Alfred Pusch, Bauingenieur und Hans Obermann, Regierungsdirektor a.D. scheiden aus dem Vorstand aus. Die Justizbau Genossenschaft bedankt sich für ihre Mitarbeit und ihr langjähriges persönliches Engagement.

Angaben zu modernisierten Wohnungen	Anzahl Wohnungen	qm Wohnfläche	Gesamtkosten	Kosten je qm	Durchschnittskosten
			T€	Wohnfläche T€	je Modernisierung T€
1998	31	2.064,82	478,6	0,23	15,4
1999	33	2.141,73	531,1	0,25	16,1
2000	34	2.274,05	690,3	0,30	20,3
2001	39	2.539,07	709,7	0,28	18,2
2002	31	2.115,00	675,8	0,32	21,8
2003	24	1.562,84	528,4	0,34	22,0
2004	32	2.144,18	780,0	0,36	24,4
2005	30	2.178,80	843,8	0,39	28,1
Summen:	254	17.020,49	5.237,6	0,31	20,6

Hinweis: Die Angaben beziehen sich auf das jeweilige Wirtschaftsjahr, wobei keine Stichtagsbewertung durchgeführt wurde. Dies bedeutet, dass bei Beginn der Maßnahme diese dem entsprechenden Jahr zugeordnet wurde.

Instandhaltungsausgaben nach Gewerken*	1999 bis 2004	2005
	T€	T€
Dachdecker/Spengler/Klempner	330,5	100,1
Malerarbeiten	580,5	59,5
Fliesenarbeiten	750,7	121,3
Bodenarbeiten	287,3	50,3
Schreinerarbeiten	731,1	85,7
Sanitärarbeiten	4.558,9	761,9
Heizungsarbeiten	1.861,3	71,1
Elektroarbeiten	474,9	93,2
Außenanlagen	282,1	18,1
Sonstiges	544,4	702,5
Gesamt:	10.401,7	2.063,7

* ohne eigene technische Leistungen

Dies bedeutet, dass eine wesentliche Verbesserung des ursprünglichen Zustandes der Gebäude durch Balkonanbauten, Wärmedämmschutz und andere Modernisierungsmaßnahmen erfolgte. Auch konnten nachzuholende und prophylaktische Instandsetzungen in die Maßnahme integriert werden.

Den Anfang machte die Modernisierung des Wohnquartiers Buchwaldstraße in Frankfurt-Bornheim im Jahre 2000. Es folgte die Neugestaltung unserer Liegenschaft in der Georg-Treser-Straße in Frankfurt-Oberrad. An beiden Standorten wurden umfangreiche Arbeiten in den Bereichen Wärmedämmung, Elektroversorgung, Dach, Zugang, Balkonanlagen, Fenster und Außenanlagen durchgeführt, um den Bestand an die heutigen Bedürfnisse der modernen Wohnkultur anzupassen.

3/1999

Die Instandhaltungskosten für den Wohnungsbestand der Justizbau Genossenschaft erreichen mit 3,5 Millionen D-Mark Rekordniveau. Die Ursache ist der Instandhaltungstau vergangener Jahre.

Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen haben die Attraktivität und den Wert des Wohnquartiers Buchwaldstraße deutlich gesteigert.



Die Mieter (Nutzungsberechtigten) wurden zuvor in Mieterversammlungen und vielen Einzelgesprächen mit Vorstand und Bauleitung über die Vorhaben informiert und zu Teilen in die Planung und Durchführung der Modernisierung einbezogen. In einigen Bereichen konnte eine Zustimmungquote von 100 % erreicht werden. Nach Abschluss der Arbeiten sind alle Beteiligten hochzufrieden. Die Maßnahmen erfahren auch von anderen Wohnungsgenossenschaften und -unternehmen sowie von sachkundigen Dritten

Zustimmung und Anerkennung. Zurzeit laufen die Großsanierungsarbeiten an Teilen unseres Bestandes im Lettigkautweg in Frankfurt-Sachsenhausen. Weitere Maßnahmen befinden sich in Vorbereitung.

Parallel zu den Großsanierungsmaßnahmen werden regelmäßig zusätzliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, die im Einzelfall einen enormen finanziellen Aufwand darstellen können. So war es bei der Erneuerung von 24 Heizkesseln



Nach und nach werden weitere Liegenschaften umfangreich saniert und modernisiert.

in unseren Liegenschaften. Eine Investition von ca. 1,3 Mio. Euro, die durch die neue Gesetzgebung für Emissionswerte Ende der 90er Jahre erforderlich wurde. Die Arbeiten mussten innerhalb einer Frist bis zum Jahr 2004 abgeschlossen sein. Weitreichende Maßnahmen werden für den Gebäudepaß und den Einbau von Rauchmeldern erforderlich werden, die auch das Budget der Instandhaltung enorm belasten wird. Dies gilt auch für die Mehrwertsteuererhöhung.

All die Anstrengungen der Sanierungsmaßnahmen (Wohnungs- und Großmodernisierung und geplante Instandhaltungsaufwendungen) der letzten Jahre, waren dringend erforderlich um den Wert des Wohnungsbestandes der Justizbau Genossenschaft zu erhalten und dem stetigen Verfall entgegen zu wirken. Die bis heute durchgeführten Maßnahmen haben bei allen betreffenden Objekten sogar zu einer deutlichen Wertverbesserung geführt.

Für die nächsten Jahre ist es unsere klare Zielsetzung, diese erfolgreiche Strategie fortzusetzen, damit die Justizbau Genossenschaft auch in Zukunft im zunehmenden Wettbewerb des Wohnungsmarktes bestehen kann. Hierfür wurde in 2006 der Einstieg in das Portfolio-Management getätigt.

4/2000



Modernisierung des Erscheinungsbildes der Genossenschaft. Mit neuem Logo präsentiert sich die Justizbau Genossenschaft nun auch nach außen als modernes Unternehmen.

Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2005

In dem Berichtszeitraum fanden 4 Aufsichtsrats-sitzungen und 5 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 - und Herr Über - 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 Gewinn- und Verlustrechnung ist am 05.04.2006 und 11.05.2006 im Prüfungsausschuss behandelt worden. Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Vorstandes sind in der gemeinsamen Sitzung vom 11.05.2006 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 übergebenen EDV-Ausdrucken vom 03.04.2006 (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 dienen und damit zusätzliche Spielräume für erforderliche zukünftige Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen am Altbestand schaffen. Andererseits sollten unsere Mitglieder aber nicht schlechter gestellt werden als Mieter

anderer Immobilien, welche eine Kautionsleistung leisten müssen, die der Vermieter nach § 551 BGB zu ihren Gunsten bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen hat.

Zu den dolosen Handlungen einer ehemaligen Mitarbeiterin, die Gegenstand der Mitgliederversammlungen vom 29.11.2004 und 25.02.2005 gewesen sind, ist zu berichten, dass die staatsanwaltschaftlichen Ermittlungen noch nicht abgeschlossen sind.

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

Frankfurt am Main, 11. Mai 2006



Klaus Radke

Vorsitzender des Aufsichtsrats

I. Gesamtwirtschaftliche Lage der Bundesrepublik Deutschland

Die Weltwirtschaft hat sich 2005 äußerst positiv entwickelt. Für die Jahre 2006 und 2007 wird bedingt durch hohe Rohstoff- und Energiepreise eine gedämpfte Erwartung von der OECD prognostiziert.

Der Höhenflug der Energiepreise, welche sich in den letzten zwei Jahren annähernd verdoppelt haben, bremst das Wachstum. Diese Wirkung wird derzeit noch immer durch niedrige Kapitalmarktzinsen und reichliche Liquiditätsversorgung abgeschwächt.

Im Euro-Raum wurde die konjunkturelle Dynamik zudem durch die Nachwirkungen der Euro-Aufwertung beeinflusst. Insofern war die vergleichsweise verhaltene konjunkturelle Erholung in hohem Maße durch ein starkes Exportwachstum bestimmt. Die Binnennachfrage, insbesondere der private Konsum, wuchs dagegen nur mäßig. Dies galt auch für Investitionen, die nur geringfügig zunahmen.

Das Zinsniveau im Euro-Raum ist, trotz der letzten Erhöhung der Leitzinsen, sehr niedrig. Mittelfristige Zinserhöhungsrisiken bestehen jedoch unter anderem durch hohe Rohstoffpreise und durch eine Geldmengenexpansion angeheizte Inflation.

In Deutschland verläuft die wirtschaftliche Erholung weiterhin schleppend. Wachstumsimpulse kamen nahezu ausschließlich aus dem Ausland. Die Binnennachfrage stagniert, der private Konsum und die Bauinvestitionen sind weiterhin schwach. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) betrug für 2005 preis- und kalenderbereinigt 1,1 %.

Die Exportstärke überdeckt weiterhin die schwache konjunkturelle Grundtendenz. Der Funke einer boomenden Exportwirtschaft vermag bislang nicht auf die Binnennachfrage über zu springen. Für 2006 wird eine Steigerung des BIP von 1,2 % erwartet. Dabei wird mit rasch zunehmenden Ausrüstungsinvestitionen und auch mit leicht steigendem privatem Konsum gerechnet.

Die Lage auf dem Arbeitsmarkt ist weiterhin angespannt. Das Wachstum reicht bei weitem nicht aus, um die Senkung der Arbeitslosenzahlen zu erreichen. Zwar war ein Zuwachs an Erwerbstätigen durch „Mc Jobs“ (1 €-Job), durch Ausweitung von geringfügiger Beschäftigung (Mini-Jobs) und durch Selbstständigkeit (u.a. Ich-AGs) zu verzeichnen, aber dies wirkte sich nicht positiv auf die Arbeitslosenzahlen aus. Wirklich durchgreifende Besserung ist für 2006 nicht zu erwarten.

Der Kapitalmarkt bleibt weiterhin gekennzeichnet durch ein, im langjährigen Vergleich, außergewöhnlich niedriges Zinsniveau. Im Inlandskreditneugeschäft verlief die Zinsentwicklung uneinheitlich. Während im mittel- bis langfristigen Bereich überwiegend sinkenden Zinssätze zu verzeichnen waren, konnten im kurzfristigen Bereich leichte Erhöhungen beobachtet werden. In 2006 könnte die Inflationsgefahr zu einem Zinsanstieg führen.

Die Steuersenkungen zu Beginn des Jahres 2005 führten nicht unbedingt zur Belebung der deutschen Wirtschaft. Zum größten Teil flossen diese in Ersparnisse der Personen mit hohem Einkommen, da diese überdurchschnittlich entlastet wurden. Auch die für 2007 angekündigte Mehrwertsteuererhöhung birgt Gefahren für alle Beteiligten.



12/2000

Die Anzahl unserer Mitglieder steigt auf über 1.600. Das Guthaben der verbleibenden Mitglieder übersteigt 5 Millionen D-Mark.

II. Branchenentwicklung der Wohnungswirtschaft

Die Bauinvestitionen waren 2005 nach wie vor in einer Schwächephase. Hierbei wirken sich unverändert die geringen Investitionen der öffentlichen Hand und die Zurückhaltung der Privatnachfrage aus. In manchen Regionen kommt auch das vorhandene Überangebot an Wohnungen bzw. die Überkapazität gewerblicher Immobilien noch hinzu. Das Prinzip Hoffnung für das Baugewerbe zeichnete sich zum Jahresende 2005 ab, da die Auftragseingänge im November um 8,2 % über dem Vorjahresmonat lagen.

Seit Ende der 90er Jahre ist die zunehmende regionale und sektorale Ausdifferenzierung zentrales Kennzeichen der Wohnungsmarktentwicklung. Es wird jetzt erkennbar, dass sich die Nachfrage nach Wohnraum in den Regionen sehr unterschiedlich entwickelt hat. Wird diese Differenzierung vernachlässigt, so tendiert der Wohnungsmarkt im Bundesdurchschnitt zum Mietermarkt. Parallel dazu erreicht die Wohnflächenausstattung ein neues Rekordniveau. So standen jedem Bundesbürger im Schnitt 41,6 qm Wohnfläche zur Verfügung.

Der bundesweite Mietwohnungsmarkt kann als derzeit noch entspannt beschrieben werden, auch wenn regional Nachfrage- bzw. Angebotsüberhänge bestehen. Die Zahl der Baugenehmigungen ist weiter rückläufig. Bedenklich stimmt jedoch die erhebliche Zahl potentiell veräußerungswilliger Anbieter in Bund, Länder und Kommunen. Der renditeorientierte Wohnungshandel führt somit zu einem verschärften Wettbewerb. Die Justizbau Genossenschaft ist aufgrund ihrer Rechtsform in der Lage, unabhän-

gig und im Sinne einer sicheren Wohnungsvorsorge am Wohnungsmarkt zu agieren. Wir können unsere Ziele autark verfolgen und sind durch den genossenschaftlichen Rahmen geschützt.

Unsere Bestände befinden sich in den Städten Frankfurt am Main und Weiterstadt. Durch die Wirtschaftskraft des Rhein-Main-Gebietes und damit verbunden des Zuzuges von Fachkräften und deren Angehörigen war die Angebots-/Nachfragesituation stabil.

Gerade diese Stabilität und die besonderen Wettbewerbsverhältnisse des Rhein-Main-Gebietes sind für unsere Genossenschaft eine große Herausforderung. Obwohl wir zu den größeren Genossenschaften in Frankfurt am Main zählen, ist es umso wichtiger, gemeinsam mit anderen Genossenschaften zusammen zu arbeiten. So ist unsere Genossenschaft der Marketinginitiative und dem Arbeitskreis Rhein-Main beigetreten. Hierdurch können Synergieeffekte, wie z.B. gemeinsame Aktivitäten, Kostenminimierungen, Verbesserung der Neukundenakquise, für die langfristige Unternehmensentwicklung unserer Genossenschaft erzielt werden.

III. Geschäftstätigkeit der Justizbau Genossenschaft

Die Justizbau Genossenschaft hat den Zweck vorrangig eine gute und sichere Wohnungsvorsorge ihrer Mitglieder sicherzustellen. Dabei wird nur das Geschäftsfeld Vermietung von „eigenen“ Wohnungen mit all' seinen Facetten (Bewirtschaftung, Sanierung etc.) bedient. Auch können nur Mitglieder Wohnungen aus dem eigenen Bestand anmieten. Insofern ist die Rechtsform Genossenschaft mit ihren Gremien Mitgliederversammlung,

Aufsichtsrat und Vorstand und dem Grundgedanken der Selbsthilfe, eine gute Institution, um in der heutigen Gesellschaft gemeinschaftlich bestehen zu können.

Die Organisation ist auf der Selbstverwaltung aufgebaut. Sämtliche Personen der Gremien sind Mitglieder der Genossenschaft. So kann und ist das wirtschaftliche Streben zum Wohle der Justizbau Genossenschaft gewährleistet.

Der von der Genossenschaft bewirtschaftete Wohnungsbestand umfasst 1.424 Wohnungen, 152 Garagen/überdachte Stellplätze, 185 Tiefgaragenplätze, 452 Stellplätze, 16 Kfz-Hubstellplätze und 11 sonstige Mieteinheiten. Vom Wohnungsbestand unterliegen - wie im Vorjahr - 586 Wohnungen der öffentlichen Belegbindung. Dies entspricht rund 41 % des Wohnungsbestandes. Die Wohnungsgröße beträgt im Durchschnitt 70,26 qm Wohnfläche je Wohnung.

Das Geschäftsjahr schließt mit einer Bilanzsumme von 58.440.253,97 Euro ab. Somit hat sich das Gesamtvermögen um 1,7 % erhöht. Diese Erhöhung resultiert aus der Überdeckung der Aktivierung aus den Investitionen für Großsanierungs- bzw. -modernisierungsmaßnahmen zu den Kosten der Abschreibungen des Anlagevermögens.

Der Bilanzgewinn beträgt:

	Euro
<i>Jahresüberschuss 2005</i>	231.332,73
<i>Einstellung in gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage</i>	23.500,00
Bilanzgewinn 2005	207.832,73

Weitere Erläuterungen hierzu werden im Abschnitt „Wirtschaftliche Lage der Justizbau Genossenschaft“ vorgenommen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen 7,67 Mio. Euro. Davon beträgt die Kaltmiete 5,82 Mio. Euro. Dies ergibt eine durchschnittliche Miete von 4,88 Euro (im Vorjahr 4,65 Euro) je qm Wohnfläche und Monat. Die Umsatzentwicklung ist bedingt durch betriebswirtschaftlich erforderliche Anpassungen der Mieten weiterhin positiv. Jedoch ist für die allgemeine Mietpreisentwicklung unter den Bedingungen des regionalen Marktes (Mietpreisspiegel) künftig eine gedämpfte Steigerung zu erwarten.

Leerstände von Wohnungen der Justizbau Genossenschaft sind nur bedingt gegeben. Dabei sind in der Betrachtung nur die Wohnungen, die vermietungswürdig und -fähig hergestellt werden müssen von Bedeutung. Insbesondere Dachgeschosswohnungen sind im Herstellungs- und Erhaltungsaufwand in die Planungsrechnungen gesondert aufzunehmen. Ein „echter“ Leerstand ist nicht zu verzeichnen.

Bedingt durch die gesamtwirtschaftliche Situation und die damit verbundenen Einkommensverluste der Haushalte, ist auf die Bewertung der Forderungen

gen ein besonderes Augenmerk gerichtet worden. Hierzu wurde eine Bewertung im Rahmen des kaufmännischen Vorsichtsprinzips vorgenommen. Die Erlösschmälerungen (135,4 T€), die Forderungsausfälle (95,8 T€) und die Kosten der Miet- und Räumungsklagen (8,4 T€) betragen dadurch zusammen rund 4,2 % (Vorjahr 2,1 %) der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Die vom Aufsichtsrat und Vorstand beschlossenen Sanierungsmaßnahmen wurden und werden fortgesetzt. Die damit verbundenen Investitionen werden im Modernisierungsanteil fremd- und im Instandhaltungsanteil eigenfinanziert. Risiken in der Finanzierungsabsicherung sind nicht gegeben, da die Annuitätsgewinne der entsprechenden Wirtschaftseinheit hierzu herangezogen werden. Weiterhin ist auch die wirtschaftliche Lage durch eine angemessene Mieterhöhung unter dem Aspekt des genossenschaftlichen Gedankens gegeben. In Vorbereitung befindet sich derzeit die Maßnahme Homburger Landstraße in Frankfurt am Main.

Weiterhin wurde durch die Gremien der Justizbau Genossenschaft beschlossen, den Wiedereinstieg in den Neubau von Wohnungen ernsthaft zu verfolgen. Insofern werden derzeit die Organisation der Verwaltung und deren Abläufe auf diese Aufgabe vorbereitet. Die Verwaltungsbehörde hat die jahrzehntelange Duldung der Nutzung des eigenen Büros nicht mehr akzeptiert. Deshalb haben Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen, ein neues Verwaltungsgebäude zu bauen. Mit diesem Neubau können vielfältige Herausforderungen der Verwaltung optimal bearbeitet werden. Auch wäre durch die Schaffung eines realen Wertes zukünftige Reserven für die Wirtschaftlichkeit der Justizbau Genossenschaft erzielbar.

Die in 2004 begonnene Reorganisation der Verwaltung wurde in 2005 fortgesetzt. Hierbei wurde auch die Anpassung der Organisation an die jeweilige Situation des täglichen Büroalltags in den Vordergrund gestellt. Primäre Ziele waren unter anderem Verwaltungsvereinfachung, Kundennähe und kurze Reaktionszeiten. Die Umstellung bereitete intern vereinzelt Probleme, da Veränderungs- und Umstellungsprozesse von den Betroffenen nachvollzogen werden mußten. Hierbei kann es in der Gemeinschaft aller sicherlich zu Schwierigkeiten führen. Die Verwaltung ist jedoch stetig bemüht, den Genossenschaftsgedanken zu pflegen und zu fördern und dies im Sinne des im Geschäftsbericht 2004 veröffentlichten Leitbildes. Der Vorstand bietet daher nicht nur selbst ständige Präsenz an, sondern fördert aktiv die Fort- und Weiterbildung.

In diesem Zusammenhang dankt der Vorstand den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Berichtsjahr erbrachten Leistungen.

9/2001

Zum Stichtag 15. September 2001 wird rückwirkend zum 1. Januar 2001 bei der Justizbau Genossenschaft der Euro eingeführt. Die Euro-Umstellung verläuft problemlos.



IV. Wirtschaftliche Lage der Justizbau Genossenschaft

1) Die Vermögenslage

Die Bilanzstruktur hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2005		31.12.2004		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur						
Anlagevermögen	56.185,4	96,1	55.421,4	95,3	764,0	1,4
Umlaufvermögen	2.250,9	3,9	2.697,6	4,6	-446,7	-16,6
Rechnungsabgrenzungsposten	4,2	0,0	7,1	0,0	-3,1	-43,7
Gesamtvermögen	58.440,3	100,0	58.126,1	100,0	314,2	0,5
Fremdmittel	46.712,2		46.596,5		115,7	0,2
Reinvermögen	11.728,1		11.529,6		198,5	1,7
Reinvermögen am Jahresanfang	11.529,6		11.350,7			
Vermögenszu-/abnahme	198,5	1,7	178,9			

	31.12.2005		31.12.2004		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Kapitalstruktur						
Geschäftsguthaben	3.140,8		3.116,9		23,9	0,8
Rücklagen	8.379,5		8.122,0		257,5	3,2
Bilanzgewinn	207,8		290,7		-82,9	-28,5
Eigenkapital	11.728,1	20,1	11.529,6	19,8	198,5	1,7
Rückstellungen	914,9	1,6	597,2	1,0	317,7	53,2
Dauerverbindlichkeiten	42.537,1	72,8	43.115,7	74,2	-578,6	-1,3
Andere Verbindlichkeiten	3.260,1	5,6	2.883,6	5,0	376,6	13,1
Verbindlichkeiten	45.797,3	78,4	45.999,3	79,1	-202,0	-0,4
Gesamtkapital	58.440,3	100,0	58.126,1	100,0	314,2	0,5

Das Gesamtvermögen hat sich um 314,2 T€ auf 58.440,3 T€ erhöht. Die Erhöhung ergibt sich hauptsächlich durch die Aktivierungspolitik bei Großsanierungsmaßnahmen.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt 2,986 Mio. Euro (Vorjahr 2,928 Mio. Euro). Die Veränderung des Guthabens rührt zum einen aus dem Überhang der Zugänge (101) abzüglich der Abgänge (97) und zum anderen aus der höheren Anteilszeichnung (Zugang = 1.486 Anteile und Abgang = 1.102 Anteile).

Die Eigenkapitalquote konnte weiter verbessert werden und hat die avisierte 20 % Marke überschritten. Im Einzelnen wurden folgende Ergebnisse im Vergleich erzielt.

2002	2003	2004	2005
19,41 %	19,75 %	19,84 %	20,07 %

Dies gilt auch für die Eigenkapitalrentabilität. In 2002 noch mit - 1,91 %, über 2003 mit 0,86 % und 2004 mit 1,58 %, wurde in 2005 mit 1,97 % ein positives Ergebnis erzielt.

Auch weitere Kennzahlen verdeutlichen die erheblichen Anstrengungen für die Stärkung der Vermögenslage.

	2005	2004	2003
<i>Eigenkapital je qm Wohnfläche</i>	117,22 €	115,51 €	113,01 €
<i>Geschäftsguthaben je qm Wohnfläche</i>	29,85 €	29,34 €	28,88 €
<i>Langfristiges Fremdkapital je qm Wohnfläche</i>	425,29 €	431,94 €	424,43 €
<i>Anlagendeckungsgrad</i>	96,58 %	97,15 %	96,81 %
<i>Gesamtkapitalrentabilität</i>	2,21 %	2,17 %	2,05 %
<i>Return on Investment</i>	0,40 %	0,28 %	0,23 %

6/2002

Die Versäumnisse aus der Rechnungslegung der Jahre vor 1997 sind aufgearbeitet. Das Geschäftsjahr 2001 ist das erste Geschäftsjahr seit langem, das satzungskonform im Juni des folgenden Jahres abgeschlossen ist.

Die von den Gremien beschlossene Investitionspolitik sieht neben den notwendigen Instandhaltungsausgaben auch weitere Großsanierungsmaßnahmen vor. Hierbei werden die vollkommen überarbeiteten Wirtschaftseinheiten in der Abschreibung neu bewertet. Die Nutzungsdauer beträgt sodann 50 Jahre. Damit können erhebliche stille Reserven für den Gesamtbestand entstehen, die der Justizbau Genossenschaft Werthaltigkeiten sichern.

2) Die Finanzlage

Die Finanzstruktur weist geordnete wirtschaftliche Verhältnisse aus. Die Mittelverwendung und -herkunft aus der Bilanz 2005 zeigt sich wie folgt:

Aktiva	31.12.2005	31.12.2004	Veränderungen	
			Mittelverwendung	Mittelherkunft
	T€	T€	T€	T€
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>	13,8	20,3		6,5
<i>Grundstücke + grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten</i>	55.845,9	55.041,8	804,1	
<i>Grundstücke + grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten</i>	158,9	136,2	22,7	
<i>Grundstücke ohne Bauten</i>	60,3	60,3		0,0
<i>Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>	52,5	47,3	5,2	
<i>Bauvorbereitungskosten</i>	54,0	115,6		61,6
<i>Unfertige Leistungen</i>	2.024,8	1.911,4	113,4	
<i>Andere Vorräte</i>	0,6	2,1		1,5
<i>Forderungen aus Vermietung</i>	168,4	214,9		46,5
<i>Sonstige Vermögensgegenstände</i>	47,3	76,0		28,7
<i>Flüssige Mittel</i>	9,8	493,1		483,3
<i>Geldbeschaffungskosten</i>	4,0	7,1		3,1
Bilanzsumme Aktiva:	58.440,3	58.126,1	945,4	631,2



8/2002

Der Spielplatz in Gräfenhausen, Am Ohlenbach/Westring wird eingeweiht, ein Gemeinschaftsprojekt der Stadt Weiterstadt und der Justizbau Genossenschaft. Die völlige Neugestaltung des Spielplatzes im Wohnquartier Leuchte beginnt Mitte 2003, andere Projekte werden folgen.

Passiva	31.12.2005	31.12.2004	Veränderungen	
	T€	T€	Mittelverwendung	Mittelherkunft
	T€	T€	T€	T€
<i>Geschäftsguthaben</i>				
- der mit Ablauf d. GJ ausges. Mitglieder	154,4	182,8	28,4	
- der verbleibenden Mitglieder	2.986,5	2.928,4		58,1
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,0	5,8	5,8	
Gesetzliche Rücklage	1.003,0	979,5		23,5
Bauerneuerungsrücklage	2.359,8	2.125,9		233,9
Andere Ergebnisrücklagen	5.016,6	5.016,6	0,0	
Gewinnvortrag	0,0	26,9	26,9	
Jahresüberschuss	231,3	163,6		67,7
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-23,5	-16,9	6,6	
Unverteilter Gewinn	0,0	117,1	117,1	
Rückstellungen für Pensionen o.ä.	81,7	95,7	14,0	
Sonstige Rückstellungen	833,2	501,5		331,7
Verbindl. gegenüber Kreditinstituten	39.760,3	40.295,7	535,4	
Verbindl. gegenüber Kreditgebern	2.776,8	2.820,0	43,2	
Erhaltene Anzahlungen	2.304,9	2.154,0		150,9
Verbindl. aus Vermietung	19,3	23,6	4,3	
Verbindl. aus Lieferungen u. Leistungen	828,5	614,3		214,2
Sonstige Verbindlichkeiten	107,5	91,6		15,9
Bilanzsumme Passiva:	58.440,3	58.126,1	781,7	1.095,9
Summenabgleich:			1.727,1	1.727,1

Die Berechnungen zum Cash Flow ergeben einen Anteil des Selbstfinanzierungsspielraums in Höhe von 1,09 Mio. Euro (im Vorjahr 1,27 Mio. Euro). Dies bedeutet, dass unsere Genossenschaft Investitionen in dieser Höhe tätigen könnte, ohne den Fremdkapitalmarkt in Anspruch zu nehmen.

Die Liquidität war jederzeit gegeben. Kontokorrentkreditlinien bestehen in Höhe von 576 T€. Eine Inanspruchnahme in geringfügiger Höhe erfolgte an 52 Tagen. Zum 31.12.2005 betrug die flüssigen Mittel 9,8 T€. Der Rückgang ist durch die Ausgaben der Großsanierungsmaßnahme Lettigkautweg bedingt. Die erfolgte Fremdkapitalaufnahme in Höhe von 800,0 T€ hierfür floss Anfang 2006 der Justizbau Genossenschaft zu. Unsere Genossenschaft war jederzeit in der Lage,

ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Dies ist unter Beachtung der Einflüsse aus der Vermietung auch künftig zu erwarten.

Die Ermittlung des geldrechnungsmäßigen Ergebnisses aus dem Jahresabschluss 2005 weist eine Mehreinnahme von 274,0 T€ (im Vorjahr 389,3 T€) aus. Die Reduzierung resultiert aus der Erhöhung der Kosten der Abschreibung.

Die Finanzierung künftiger Investitionstätigkeiten erfolgen aus dem Wirtschafts- bzw. Finanzplan eines jeden Jahres. Ausnahmen bilden hierbei Großsanierungsmaßnahmen bzw. Neubautätigkeiten. Die Refinanzierung eines Vorhabens erfolgt jeweils auf Basis der einzelnen Beschlüsse von Aufsichtsrat und Vorstand. So werden bei

Großsanierungsmaßnahmen grundsätzlich nur die Modernisierungskosten fremdfinanziert. Die notwendige grundbuchliche Absicherung erfolgt auch nur auf der zu sanierenden Wirtschaftseinheit.

3) Die Ertragslage

Die Ertragslage der Justizbau Genossenschaft wird in drei Leistungsbereiche dargestellt. Hierbei wird der gesamte Verwaltungsaufwand auf diese anteilmäßig verrechnet.

Das wirtschaftliche Ergebnis für 2005 weist einen Jahresüberschuss von 231.332,73 Euro auf. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

	2005	2004	2003
	T€	T€	T€
<i>Hausbewirtschaftung</i>	5,2	156,5	121,7
<i>Kapitaldisposition</i>	4,1	-8,3	-10,6
<i>Mitgliederbetreuung</i>	-38,9	-27,6	-31,3
<i>Ordentliche Rechnung</i>	-29,6	120,6	79,8
<i>Außerordentliche Rechnung</i>	260,9	43,0	51,3
<i>Jahresüberschuss</i>	231,3	163,6	131,1

Die außerordentliche Rechnung umfasst im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

a) Hausbewirtschaftung

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung betragen 7,86 Mio. Euro (Vorjahr 7,59 Mio. Euro). Die Steigerung von 3,49 % war hauptsächlich durch die ständigen Anpassungen der Miete aufgrund der II. Berechnungsverordnung und der Mietvorschriften gegeben. Der Ertrag je qm Wohnfläche betrug 78,54 Euro (Vorjahr 76,07 Euro).

Der von unserer Genossenschaft bewirtschaftete Wohnungsbestand umfasst:

	Anteil des Wohnungsbestandes
39 1 Zimmer-Wohnungen	2,74 %
86 1,5 Zimmer-Wohnungen	6,04 %
372 2 Zimmer-Wohnungen	26,12 %
2 2,5 Zimmer-Wohnungen	0,14 %
613 3 Zimmer-Wohnungen	43,05 %
282 4 Zimmer-Wohnungen	19,80 %
30 5 Zimmer-Wohnungen	2,11 %
1424 Wohnungen	

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr fanden 137 Wohnungswechsel und 113 Mieterwechsel bei Garagen und Stellplätzen statt. Hiervon waren 78 Wohnungswechsel bei Häusern mit öffentlicher Belegbindung zu verzeichnen. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 9,6 % (im Vorjahr 8,0 %).

Bedingt durch die Anstiege der vergangenen Jahre und die allgemeine Wohnungssubstanz haben sich erhöhte Aufwendungen für die Sanierung der freigewordenen Wohnungen ergeben. Unter Berücksichtigung des 5-Jahres-Planes sind Aufwendungen für die Herstellung der Vermietungsfähig- und -würdigkeit in unserem Bestand von ca. 3,64 Mio. Euro zu erwarten. Diese Kosten werden nicht unbedeutend die einzelnen künftigen Jahresergebnisse beeinflussen.

Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung betragen 7,85 Mio. Euro (Vorjahr 7,44 Mio. Euro). Die Steigerung von 5,57 % war insbesondere durch erhöhte Ausgaben für Betriebs- und Instandhaltungskosten gegeben. Der Aufwand je qm Wohnfläche betrug 78,49 Euro (Vorjahr 74,50 Euro).

Für die Instandhaltung im Berichtsjahr wurden unter Berücksichtigung der Verrechnung von

11/2002

Außerordentliche Mitgliederversammlung zur Satzungsänderung: Der Vorschlag, das Unternehmensziel der Justizbau Genossenschaft für weitere Bereiche rund ums Wohnen zu öffnen, wird von den Mitgliedern nicht angenommen. Unser Ziel war es, neue Geschäftsfelder für eine bessere Zukunftssicherung der Genossenschaft zu erschließen.

eigenen technischen Leistungen 2,28 Mio. Euro aufgebracht. Dies entspricht 22,54 Euro je qm Nutzfläche (im Vorjahr 21,70 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 1.600,18 Euro pro Jahr für jede Wohnung aufgewandt. In der Miete selbst sind jedoch nur Erträge in Höhe von 755,51 Euro pro Wohnung und Jahr enthalten. Diese Zahlen verdeutlichen die enormen Anstrengungen zur Konsolidierung unserer Genossenschaft, verbunden mit der Notwendigkeit weiterer Umsatzsteigerungen.

	2005	2004	2003
Instandhaltungsausgaben für	T€	T€	T€
wertverbessernde Instandhaltung	640,2	681,7	769,5
nicht geplante Instandhaltung	954,6	897,0	851,9
geplante Instandhaltung	683,9	587,0	303,3
Instandhaltung insgesamt	2.278,7	2.165,7	1.924,7
nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung	1.129,6	177,8	61,6

Der Instandhaltungsaufwand je qm Wohnfläche betrug 22,78 Euro (Vorjahr 19,64 Euro).

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 356,0 T€. Die Kosten betragen 915,4 T€. Bezogen auf eine Wohnung und Jahr bestand eine Unterdeckung von 397,54 Euro. Die geringfügige Kostenminimierung (- 0,93 %) konnte durch innerbetriebliche Analysen erreicht werden.

Der Verwaltungsaufwand je qm Wohnfläche betrug 9,15 Euro (Vorjahr 9,26 Euro).

Das wirtschaftliche Ergebnis der Hausbewirtschaftung für 2005 schließt mit einem Überschuss von 5.245,94 Euro ab. Dies konnte nur durch die Kompensation von Erträgen aus dem sonstigen Bereich der Hausbewirtschaftung erreicht werden.

b) Mitgliedswesen

Die Zeichnung von Geschäftsanteilen wird naturgemäß durch die Fluktuationsrate beeinflusst. Dem Abgang von 97 Mitgliedern mit 1.102 Anteilen (davon unter anderem durch Kündigung 78 Mitglieder mit 938 Anteilen) standen ein Zugang von 101 Mitgliedern mit 1.486 Anteilen gegenüber. Der Justizbau Genossenschaft gehören nunmehr 1.608 Mitglieder mit 18.879 Anteilen an. Dies entspricht einer Quote von 11,7 Anteilen je Mitglied bzw. 1.857,25 Euro je verbleibendes Mitglied. Im Einzelnen halten die 1.608 Mitglieder folgende Anteile:

Mitglieder	Anteile	gesamt
36 Mitglieder	1 Anteil	36 Anteile
9 Mitglieder	2 Anteile	18 Anteile
23 Mitglieder	3 Anteile	69 Anteile
28 Mitglieder	4 Anteile	112 Anteile
48 Mitglieder	5 Anteile	240 Anteile
109 Mitglieder	6 Anteile	654 Anteile
142 Mitglieder	7 Anteile	994 Anteile
138 Mitglieder	8 Anteile	1.104 Anteile
86 Mitglieder	9 Anteile	774 Anteile
52 Mitglieder	10 Anteile	520 Anteile
1 Mitglied	11 Anteile	11 Anteile
84 Mitglieder	12 Anteile	1.008 Anteile
330 Mitglieder	14 Anteile	4.620 Anteile
2 Mitglieder	15 Anteile	30 Anteile
359 Mitglieder	16 Anteile	5.744 Anteile
139 Mitglieder	18 Anteile	2.502 Anteile
21 Mitglieder	20 Anteile	420 Anteile
1 Mitglied	23 Anteile	23 Anteile

c) Finanzergebnis

Bei der Kapitaldisposition konnte aufgrund von Zinsentwicklungen und der Liquiditätsplanung spürbare Entlastungen erreicht werden. Die Justizbau Genossenschaft war in der Lage im Jahre 2005 Festgelder anzulegen und hierdurch Zinserträge zu erwirtschaften.

Das Finanzergebnis schließt in 2005 im wirtschaftlichen Ergebnis mit einem Überschuss in Höhe von 4,1 T€ ab.

4) Gesamtbetrachtung

Das Berichtsjahr 2005 stand weiter unter den Bemühungen, die vorhandene Bausubstanz vermietungswürdig und -fähig zu erhalten. Insbesondere die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Rentabilität wurden eingehend analysiert. Demnach kann auf Dauer das Unternehmen als reine Vermietungsgenossenschaft nicht umhin können, sich Neubaumaßnahmen, auch im Eigentumsbereich, 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.

Die Großmodernisierung in der Georg-Treser-Straße in Frankfurt am Main wurde abgeschlossen, die Maßnahme Lettigkautweg in Frankfurt am Main begonnen. Dies hilft unserer Genossenschaft Instandhaltungskosten einzusparen, die sodann in andere Werterhaltungen und -verbesserungen investiert werden können.

Die weitere Verbesserung der Serviceleistungen der Verwaltung wurde eingeleitet. Innerbetriebliche Projekte zur Verbesserung der Arbeitsquantität und -qualität sind auf den Weg gebracht worden. Eine Umfrage ist in Vorbereitung. Die Verbesserung der Serviceleistungen ist ein dynamischer Prozess, der zum einen von allen Beteiligten wahrgenommen und angenommen werden sollte und zum anderen eine ständige Herausforderung als Dienstleister darstellt. Die Justizbau Genossenschaft und ihre Gremien sind sich ihrer diesbezüglichen Verantwortung bewusst.

4/2003

Einstieg in die Reorganisation der Justizbau Genossenschaft mit dem Ziel der Dienstleistungsorientierung für das Heute und das Morgen.

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist geordnet und entspricht den gesetzlichen Erfordernissen. Dies verdeutlichen die nachstehenden zusätzlichen Kennzahlen.

	2005	2004	2003
<i>Ertragskraft je qm Wohnfläche</i>	5,24 %	1,57 %	1,86 %
<i>Investition im Bestand je qm Wohnfläche</i>	39,19 €	21,93 €	26,43 €
<i>Durchschnittliche Verschuldung je qm Wohnfläche</i>	425,29 €	436,59 €	436,79 €
<i>Fremdkapitalzinsen je qm Wohnfläche</i>	0,88 €	0,91 €	0,92 €
<i>Zinsdeckung</i>	18,44 %	19,69 %	20,12 %
<i>Personalquote</i>	9,52 %	11,41 %	10,37 %
<i>Betriebskosten je qm Wohnfläche</i>	1,56 €	1,76 €	1,78 €
<i>Anteil der Verwaltungskosten an den Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung</i>	11,87 %	12,28 %	10,26 %

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von insgesamt 207.832,73 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 58.279,35 Euro
- Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 149.553,38 Euro in die Bauerneuerungsrücklage

Die Empfehlung steht in Einklang mit dem Gesetz und der Satzung.

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

Die Vermögensstruktur wird in den nächsten Jahren dadurch gekennzeichnet sein, in wiefern langfristige Anschaffungen bzw. Herstellungsaufwand zu verzeichnen sind. Im Rahmen der Planungen für 2006 sind Anschaffungskosten für immaterielle Vermögensgegenstände bzw. der Betriebs- und Geschäftsausstattung von 32,0 T€ angesetzt worden.

Bedingt durch die Fortführung der Großsanierungsmaßnahme Lettigkautweg und der Vorbereitung der Maßnahme Homburger Landstraße wird die Aktivierung des Herstellungsaufwands das Anlagevermögen stärken. Auch der geplante Neubau eines Verwaltungsgebäudes führt zur Erhöhung der Vermögensstruktur.

Inwiefern diese Maßnahmen das Gesamtvermögen (die Bilanzsumme) steigen lässt, ist davon abhängig, ob die Kosten von ca. 1,088 Mio. €, die durch die Abschreibung entstehen, kompensiert werden können. Für 2007 ist aufgrund der Fortführung der Großmodernisierung und der Wiedereinstieg in den Neubau von eigenen Wohnungen eine Steigerung zu erwarten.

Die Kapitalstruktur geht von gleichen Größen aus. Das Geschäftsguthaben wird gemäß der Planungsrechnung konstant bleiben. Die Rücklagen erhöhen sich bei einer positiven Beschlussfassung durch die Mitgliederversammlung. Der Planjahresüberschuss von 177,0 T€ trägt zu einer Stärkung des Eigenkapitals bei. Der Vorstand hat als Zielsetzung für die nächsten Geschäftsjahre eine weitere Verbesserung der Eigenkapitalquote vorgesehen. Die Unternehmenspolitik ist darauf ausgerichtet.

Bei den geplanten Großsanierungsmaßnahmen werden die anfallenden Modernisierungskosten weiterhin fremdfinanziert. Dazu sollen die Annuitätsgewinne des Fremdkapitals ausgeschöpft werden, indem eine Kreditaufnahme auf die zu sanierende Wirtschaftseinheit vorgenommen wird.

Die Vermögenslage selbst wird durch die erheblichen Anstrengungen bei der Bestandserhaltung in den nächsten Jahren weiterhin gestärkt.

Die Finanzstruktur wird gekennzeichnet sein durch die Bemühungen im Rahmen der Vermögenslage. Die Finanzierung künftiger Investitionstätigkeiten erfolgt bis auf die Ausnahme der Modernisierungskosten bei Großsanierungen und den Herstellungskosten bei Neubau aus dem Wirtschafts- bzw. Finanzplan. Für 2006 wird ein Überschuss an liquiden Mitteln von 69,3 T€ erwartet.

Die Liquidität wird weiterhin gegeben sein. Die Ermittlung des geldrechnungsmäßigen Ergebnisses aus dem Jahresüberschuss 2006 weist eine geplante Mehreinnahme von 373,4 T€ auf. Insofern sind flüssige Mittel ausreichend vorhanden.

Gemäß des Wirtschaftsplanes 2006 ist voraussichtlich ein Jahresüberschuss in Höhe von 177,0 T€ 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:

2006	
TEuro	
<i>Hausbewirtschaftung</i>	210,2
<i>Kapitaldisposition</i>	-11,5
<i>Mitgliederbetreuung</i>	-30,2
<i>Ordentliche Rechnung</i>	168,5
<i>Außerordentliche Rechnung</i>	8,5
<i>Jahresüberschuss</i>	177,0

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung wird vor allem durch die Instandhaltungsausgaben beeinflusst. Neben den Wohnungssanierungen sind vor allem die Instandsetzung von Hauseingängen, Neugestaltung von Müllplätzen, Fensterüberarbeitungen u.ä. geplant.

2006	
Instandhaltungsausgaben für	TEuro
<i>wertverbessernde Instandhaltung</i>	840,1
<i>nicht geplante Instandhaltung</i>	866,5
<i>geplante Instandhaltung</i>	219,1
<i>Instandhaltung insgesamt</i>	1.925,7
<i>nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung</i>	175,0

Verwaltungskosten sind in Höhe von 980,0 T€ geplant worden.

Die anderen Leistungsbereiche gehen von konstanten Verhältnissen aus. Hierbei ist die Mitgliederbetreuung in starker Abhängigkeit zur Fluktuation. Die Kapitaldisposition unterliegt den Mechanismen der Finanzmärkte, wobei der Zinsmarkt derzeit steigend ist.

Die Anstrengungen um Bestandserhaltung und Bestandsverbesserungen stellen in den nächsten

Jahren weiterhin hohe Anforderungen an die Mitglieder, den Aufsichtsrat, den Vorstand und die Verwaltung. Nur durch wirtschaftlich sinnvolles Handeln wird unsere Genossenschaft ihrer Rolle am Wohnungsmarkt gerecht werden können.

Der Vorstand kann nicht umhin, darauf zu verweisen, dass die reine Bestandsverwaltung an Grenzen stoßen wird. Nur die Kombination von Erhaltungs-, Herstellungsaufwand (Sanierung und Neubau) und Dienstleistungen „Rund ums Wohnen“, kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage stärken, um zur Versorgung unserer Mitglieder mit qualitativ gutem Wohnraum beizutragen.

Das prognostizierte Ergebnis für 2006 geht von konstanten Marktverhältnissen im Rhein-Main-Gebiet aus. Die Entwicklung ist hierbei stark abhängig vom Arbeitsmarkt. Für den Ballungsraum ist die Erwartung positiv. Somit wird es weiterhin Zuzüge geben.

Auch die demographische Entwicklung ist derzeit stabil. In den nächsten Jahren wird die Überalterung der Bevölkerung in Frankfurt am Main und Weiterstadt einsetzen. Insofern sind die Gremien der Justizbau Genossenschaft gefordert Wohnkonzepte im Rahmen von generationsübergreifendem oder seniorengerechtem Wohnen zu entwickeln. Diese strategische Ausrichtung ist auf Basis des genossenschaftlichen Gedankens herzustellen. Dies beinhaltet auch die Selbsthilfe der Mitglieder untereinander mit einer Koordination durch die Verwaltung.

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.

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

Frankfurt am Main, den 20. April 2006

**Wohnungsbaugenossenschaft der
Justizangehörigen Frankfurt am Main eG**

Der Vorstand



Ralf H. Böenkamp



Gerald Über



6/2003

Herr Klaus Radke, Vorsitzender Richter am Landgericht und Aufsichtsratsvorsitzender der Justizbau Genossenschaft begeht sein 20-jähriges Jubiläum im Aufsichtsrat.

Bilanz zum 31. Dezember 2005

Aktiva	Euro	Euro	Euro/2004
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		13.829,00	20.289,10
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	55.845.901,98		55.041.795,26
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	158.845,18		136.161,18
Grundstücke ohne Bauten	60.342,44		60.342,44
Betriebs- und Geschäftsausstattung	52.491,00		47.253,21
Bauvorbereitungskosten	53.947,41	56.171.528,01	115.554,73
Anlagevermögen insgesamt:		56.185.357,01	55.421.395,92
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.024.799,48		1.911.368,31
Andere Vorräte	612,99	2.025.412,47	2.145,54
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	168.423,20		214.920,96
Sonstige Vermögensgegenstände	47.282,70	215.705,90	76.027,00
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.754,59	493.115,30
Umlaufvermögen insgesamt:		2.250.872,96	2.697.577,11
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		4.024,00	7.108,00
Rechnungsabgrenzungskosten insgesamt:		4.024,00	7.108,00
Bilanzsumme:		58.440.253,97	58.126.081,03

12/2003

Im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2004 wird erstmals die Zusammenstellung der Kosten- und Ertragsanalyse der Hausbewirtschaftung nach Bezirken veröffentlicht. Die Kostenanalyse wurde bereits im Jahr 2001 eingeführt, um die Bewirtschaftungskosten transparenter zu machen und als Grundlage für eine effektivere Kostenplanung.

Passiva	Euro	Euro	Euro/2004
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	154.358,02		182.760,15
der verbleibenden Mitglieder	2.986.459,66		2.928.377,44
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		5.760,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 34.180,34 Euro		3.140.817,68	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	1.003.000,00		979.500,00
Bauerneuerungsrücklage	2.359.833,21		2.125.873,96
Andere Ergebnisrücklagen	5.016.609,74	8.379.442,95	5.016.609,74
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	0,00		26.857,38
Unverteilter Gewinn	0,00		117.081,08
Jahresüberschuss	231.332,73		163.600,66
Einstellung in gesetzliche Rücklage	-23.500,00	207.832,73	-16.858,44
Eigenkapital insgesamt:		11.728.093,36	11.529.561,97
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen u. ä. Verpflichtungen	81.704,76		95.728,34
Sonstige Rückstellungen	833.187,66		501.508,08
Rückstellungen insgesamt:		914.892,42	597.236,42
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.760.307,58		40.295.693,83
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.776.831,68		2.820.035,90
Erhaltene Anzahlungen	2.304.869,80		2.154.003,40
Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.264,48		23.603,80
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	828.517,20		614.319,43
Sonstige Verbindlichkeiten	107.477,45		91.626,28
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:		45.797.268,19	45.999.282,64
Bilanzsumme:		58.440.253,97	58.126.081,03

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2005

	Euro	Euro	Euro/2004
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		7.669.408,79	7.522.487,21
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		113.431,17	9.890,85
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		47.804,28	32.283,82
4. Sonstige betriebliche Erträge		377.454,19	86.563,23
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-4.067.684,00	-3.777.858,94
6. Rohergebnis		4.140.414,43	3.873.366,17
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-677.409,38		-716.592,81
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-146.968,88		-142.579,21
davon für Altersversorgung 2.522,85 Euro (Vorjahr 6.235,77 Euro)		-824.378,26	
8. Abschreibungen			
a) Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.123.148,64	-1.054.377,59
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-639.396,33	-467.533,58
10. Sonstige Zinserträge		9.169,93	6.158,02
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.087.461,64	-1.077.997,19
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		475.199,49	420.443,81
13. Steuern vom Einkommen		0,00	-18.758,64
14. Sonstige Steuern		-243.866,76	-238.084,51
15. Jahresüberschuss		231.332,73	163.600,66
16. Gewinnvortrag		0,00	26.857,38
17. Einstellung in gesetzliche Rücklage		-23.500,00	-16.858,44
18. Unverteilter Gewinn Vorjahr		0,00	117.081,08
19. Bilanzgewinn		207.832,73	290.680,68



2/2004

Die Großsanierung im Wohnquartier Buchwaldstraße ist abgeschlossen. Im Laufe der vergangenen drei Jahre wurden hier umfangreiche Arbeiten unter anderem in den Bereichen Wärmedämmung, Elektroversorgung, Zugang, Balkon und Außenanlagen durchgeführt. Das Projekt ist ein voller Erfolg und trifft auf breite Zustimmung.

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2005 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2005

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 2004 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 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 nicht geändert. Änderungen von Posten 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 Restnutzungsdauer- methode 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 Restnutzungsdauer- methode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren (Außenanlagekosten mit 10 Jahren).

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

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2005 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2005

→ *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.

Das *sonstige Umlaufvermögen* ist zum Nominalbetrag bzw. zu Anschaffungskosten oder dem niedrigen 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 von Fremdmittel 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. Unter den Posten *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.

Unter den Posten *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten* werden 59 Garagen, 47 nicht überdachte Kfz-Abstellplätze und 1 sonstige Mieteinheit (Laden) ausgewiesen.

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 einer Sanierungsmaßnahme 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
	01.01.2005	2005	2005	2005	per 31.12.2005	31.12.2005	Geschäfts- jahres
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände	53.216,14	5.449,31	15.934,47	/.	28.901,98	13.829,00	9.739,41
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte mit Wohnbauten	74.681.082,48	1.810.522,18	/.	82.998,15	20.728.700,83	55.845.901,98	1.089.413,61
2. Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	304.306,75	25.729,83	/.	/.	171.191,40	158.845,18	3.045,83
3. Grundstücke ohne Bauten	181.342,96	/.	/.	/.	121.000,52	60.342,44	/.
4. Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	237.532,63	27.530,58	29.449,00	/.	183.123,21	52.491,00	20.949,79
5. Bauvorberei- tungskosten	115.554,73	21.390,83	/.	-82.998,15	/.	53.947,41	/.
	75.519.819,55	1.885.173,42	29.449,00	0,00	21.204.015,96	56.171.528,01	1.113.409,23
	75.573.035,69	1.890.622,73	45.383,47	0,00	21.232.917,94	56.185.357,01	1.123.148,64

5/2004

Das Geschäftsjahr 2004 wird überschattet von dolosen Handlungen einer Mitarbeiterin der Justizbau Genossenschaft. Die Machenschaften werden auf Druck der Gremien der Genossenschaft schnellst möglich aufgeklärt. Die Versicherung und der hauptamtliche Vorstand sorgen für eine völlige Wiedergutmachung des finanziellen Schadens für die Justizbau Genossenschaft.

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2005 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2005

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
	31.12.2005	von mehr als 1 Jahr
	Euro	Euro
1. Forderungen aus Vermietung	168.423,20	8.421,16
2. Sonstige Vermögensgegenstände	47.282,70	3.044,42
	215.705,90	11.465,58

Die *sonstigen Vermögensgegenstände* enthalten u.a. Forderungen auf Überzahlungen, Schadenersatzansprüche aus Versicherungsschäden u.ä. und Forderungen gegenüber Mitgliedern.

Die flüssigen Mittel beinhalten Kassenbestände sowie Guthaben bei Kreditinstituten.

Zum 31.12.2005 betragen 154.358,02 Euro die *Geschäftsguthaben* der ausgeschiedenen Mitglieder.

Aufgrund der Satzung wurde aus dem Jahresabschluß 2005 im Geschäftsjahr 23.500,00 Euro der satzungsmäßigen Rücklage zugeführt.

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

Bei den *sonstigen Rückstellungen* sind unter anderem die Kosten für unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate (684.000,00 Euro), der Verwaltung (43.000,00 Euro) und für noch anfallende Baukosten (13.157,66 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. <i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	39.760.307,58 (40.295.693,83)	838.724,35 (793.649,73)	4.629.569,96 (4.445.295,78)	34.292.013,27 (35.056.748,32)	39.760.307,58 (40.295.693,83)
2. <i>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</i>	2.776.831,68 (2.820.035,90)	49.417,66 (31.984,03)	204.614,36 (133.811,92)	2.522.799,66 (2.654.239,95)	2.776.831,68 (2.820.035,90)
3. <i>Erhaltene Anzahlungen</i>	2.304.869,80 (2.154.003,40)	2.304.869,80 (2.154.003,40)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)
4. <i>Verbindlichkeiten aus Vermietung</i>	19.264,48 (23.603,80)	19.264,48 (23.603,80)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)
5. <i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	828.517,20 (614.319,43)	804.245,42 (594.519,43)	24.271,78 (19.800,00)	./. (./.)	./. (./.)
6. <i>Sonstige Verbindlichkeiten</i>	107.477,45 (91.626,28)	107.477,45 (91.626,28)	./. (./.)	./. (./.)	86.962,02 (81.066,03)
	45.797.268,19 (45.999.282,64)	4.123.999,16 (3.689.386,67)	4.858.456,10 (4.598.907,70)	36.814.812,93 (37.710.988,27)	42.624.101,28 (43.196.795,76)

GPR = Grundpfandrechte

() = Vergleichszahlen Vorjahr



8/2004

Dr. jur. Edgar Lenz scheidet auf eigenen Wunsch als nebenamtliches Mitglied aus dem Vorstand der Justizbau Genossenschaft aus. Gerald Uber, Geschäftsführer a.D., übernimmt das Amt ab 1.9.2004. Wir bedanken uns bei Dr. Lenz für die sehr kompetente Unterstützung seit 1997.

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2005 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2005

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
Sollmieten	5.818.619,44
Abgerechnete Betriebskosten	1.985.099,78
Erlösschmälerungen	- 135.407,43
Erlöse aus Sondereinrichtungen	1.097,00
	7.669.408,79

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 (23.200,00 Euro) und Kosten für Fremdzinsen (24.604,28 Euro)

Von den *sonstigen betrieblichen Erträgen* entfallen im wesentlichen 34.417,71 Euro auf andere außerordentliche Erträge, 505,86 Euro auf Erträge aus Automatenprovision, 320.323,66 Euro auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und 4.850,00 Euro auf Eintrittsgelder.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betreffen:

	Euro
Betriebskosten	1.868.714,42
Instandhaltungskosten	2.063.660,54
Andere Aufwendungen	135.309,04

Von den *sonstigen betrieblichen Aufwendungen* entfallen unter anderem 96.913,12 Euro auf Abschreibungen auf Forderungen des Umlaufvermögens und 582.989,21 Euro auf sächliche Verwaltungskosten des Betriebes und Unternehmens.

Die *sonstigen Steuern* betreffen mit 243.653,52 Euro die Grundsteuer und 213,24 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	3
<i>Technische Mitarbeiter</i>	1	0
<i>Hausmeister</i>	3	0
<i>Hauswarte</i>	0	14
<i>Raumpflegerkräfte</i>	0	1
<i>Insgesamt</i>	11	18

Ein kaufmännischer Mitarbeiter befindet sich seit dem 01.05.2005 in Altersteilzeit. Darüber hinaus waren durchschnittlich 1 Vorstandsmitglied nebenamtlich und 1 Vorstandsmitglied hauptamtlich tätig.



7/2005

Ganz im Sinne des genossenschaftlichen Gedankens wird bei einer Mitgliederversammlung von allen Beteiligten ein Dividendenverzicht zu Gunsten einer Verschönerung von Hauseingängen beschlossen.

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2005 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2005

Die Organe der Genossenschaft bestehen aus:

Aufsichtsrat

Klaus Radke | Vorsitzender

Vorsitzender Richter am Landgericht

Peter Blum

Diplom-Finanzwirt

Hans-Hubert Vogel | Stellv. Vorsitzender

Diplom-Finanzwirt

Erich Ehse

Diplom-Ingenieur

Dr. Günter Döhler | Schriftführer

Professor

Stefan Rümmler | (ab 01.07.2005)

Diplom-Wirtschaftsingenieur

Andreas Pischzan | Stellv. Schriftführer

Studienrat

Rolf Schwalbe

Vorsitzender Richter am Landgericht a. D.

Barbara Brehler-Wald

Diplom-Verwaltungswirtin

Helmut Woydich | (bis 30.06.2005)

Elektroingenieur

Vorstand

Ralf H. Böenkamp | Hauptamtlich

Diplom-Betriebswirt

Gerald Uber | Nebenamtlich

Geschäftsführer a.D.



6/2005

Nach einer Arbeitszeit von nur einem Jahr werden die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen an den Häusern, Georg-Treser-Straße 30 und 40-44 abgeschlossen. Das Resultat ist beeindruckend. Die Häuser erstrahlen in ganz neuem Glanz, auch die Außenanlagen sind komplett neu gestaltet. Der Aufwand hat sich gelohnt.

Die Mitgliederbewegung für das Geschäftsjahr stellt sich wie folgt dar:

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2005	1.604	18.495
Zugang 2005	101	1.486
Abgang 2005	97	1.102
Ende 2005	1.608	18.879

Das bereits eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 23.901,88 Euro vermehrt. Die rückständigen Einzahlungen auf das Geschäftsguthaben betragen 34.180,34 Euro.

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

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

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2005 von insgesamt 207.832,73 Euro - Jahresüberschuss 2005 in Höhe von 231.332,73 Euro abzüglich der Einstellung von 23.500,00 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 58.279,35 Euro.

→ Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 149.553,38 Euro in die Bauerneuerungsrücklage.

Frankfurt am Main, 20. April 2006

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

Der Vorstand



Ralf H. Bökenkamp



Gerald Uber



3/2006

Die Großsanierungsmaßnahmen an den Häusern, Lettigkautweg 27-37 laufen auf Hochtouren. Schon von außen kann man an den Fassaden der Häuser deutliche Fortschritte erkennen. Auch bei dieser Modernisierung werden nicht nur die Gebäude saniert, auch das Wohnumfeld wird durch die völlige Neugestaltung der Außenanlagen deutlich verschönert werden.

Zusammenstellung Kostenanalyse der Hauswirtschaftung nach Bezirken für 2005

Bezeichnung	Anzahl Wohn- ein- heiten	Anzahl Stell- plätze u. ä.	Anzahl sonstige Mietein- heiten	Über-/Unter- deckung Instand- haltung- kosten	Über-/Unter- deckung Verwal- tungskosten	Über-/Unter- deckung Betriebs- kosten	Über-/Unter- deckung Sonstige Kosten	Über-/Unter- deckung 31. 12. 2005
				Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Bezirk 1 Oberrad/ Sachsen- hausen	191	35	7	-1.268.423,42	-73.319,92	-50.769,54	1.372.543,73	-19.969,15
2. Bezirk 2 Bornheim/ Ostend/ Seckbach	206	32	1	-231.224,81	-76.788,06	-21.975,07	246.740,44	-83.247,50
3. Bezirk 3 Ecken- heim/ Ginnheim/ Nordend/ Westend	233	39	3	-278.003,93	-88.389,03	-34.977,21	508.765,90	107.395,73
4. Bezirk 4 Preunges- heim	260	200	0	-213.859,87	-103.535,89	-34.998,09	342.457,01	-9.936,84
5. Bezirk 5 Bergen- Enkheim I	131	34	0	-60.567,69	-49.471,86	-16.120,16	267.864,74	141.705,03
6. Bezirk 6 Bergen- Enkheim II	185	185	0	-83.442,65	-77.192,85	4.553,29	201.289,89	45.207,68
7. Bezirk 7 Brauns- hardt	138	165	0	-94.032,28	-58.554,28	-12.761,84	71.927,69	-93.420,71
8. Bezirk 8 Gräfen- hausen	80	115	0	-70.553,30	-32.155,05	-19.288,37	39.508,41	-82.488,31
Insgesamt:	1424	805	11	-2.300.107,95	-559.406,94	-186.336,99	3.051.097,81	5.245,94
Kennzahlenermittlung je WE und Jahr				-1.602,86	-389,83	-129,85	2.126,20	3,66
davon aktivierungsfähiger Aufwand (Großsanierung)				1.129.608,59	0,00	0,00	-1.129.608,59	0,00
somit GuV-Rentabilität der Hausbewirtschaftung:				-1.170.499,36	-559.406,94	-186.336,99	21.489,22	5.245,94
Kennzahlenermittlung je WE und Jahr korrigiert				-815,68	-389,83	-129,85	1.339,02	3,66

WE = Wohneinheit

Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2005

10 Jahre Mitgliedschaft

Ruth Steinbauer
Margarete Gruber
Andrea Gerk
Adelheid Gabel
Herman Schirmer
Maria Schneider
Erika Idzko
Britta Grunert
Karola Steitz
Erika Andres
Johannes Wagner
Salah-Eddine Fassi-Fihri
Fred Peschel
Joachim Hatzfeld
Zdravko Savic
Thomas Dippel
Simone Hellmann
Senta Petersberger
Jürgen Metz
Frank Eppendorfer
Andrea Schmitt
Ilse Ruckel
Peter Blum
Gabriele Petersen
Günther Utke

Rotraud Honecker
Andrea Dolcescu
Heidi Lins
Birgit Gläser
Irene Burkenstein
Alexandra Müller
Angela Joost
Patrick Biegel
Ursula Brechal
Karin Kraemer
Klaus-Dieter Eule
Marlies Kolberg
Birgit Woditschka
Andreas Faßmann
Matthias Horak
Susanne Henseler
Hedwig Selle
Peter Kunkel
Ursula Helbig
Bianca Schindler
Alfred Seifert
Süleyman Yalcin
Clemens Becker
Thomas Hagner
Gerhard Schneider
Otmar Scherer

25 Jahre Mitgliedschaft

Herbert Hiegel
Gisela Silberstein
Dieter Wielk
Heribert Schifferens
Irmgard Kairies
Heinz Keppler
Irmgard Heinicke
Günther Jühres
Horst Gröpler
Ute Lieb
Erich Hofmann
Klaus Radke
Herbert Ungerer
Doris-Ute Edelmann
Kurt Haseneder
Sigrun Wilhelm
Dieter Dannenberg
Gabriele Freudenberger
Margrit Fischer
Brunhild Stahlschmidt
Rudolf Zoder

40 Jahre Mitgliedschaft

Renate Gottwald
Martha Schmidt
Werner Poh
Claus Ehlers
Karl Körfgen
Heinrich Mörschel
Dr. Günter Blau

50 Jahre Mitgliedschaft

Emilie Bühler
Ernst Fischer
Johannes Müller
Edith Dollak
Adolf Großmann



5/2006

Frau Barbara Bonnkirch geht nach mehr als 47 Jahren als Mitarbeiterin der Justizbau Genossenschaft in den verdienten Ruhestand. Frau Bonnkirch ist am 1.4.1959 als Auszubildende in unser Unternehmen eingetreten. Wir möchten uns ausdrücklich für ihre gewissenhafte und engagierte Mitarbeit bedanken und wünschen ihr alles Gute für die Zukunft.

Verstorbene Mitglieder der Justizbau Genossenschaft im Jahr 2005

Gerlinde Mädcher, verstorben am 7. März 2005

Hermann Gombert, verstorben am 9. März 2005

Anneliese Wiegand, verstorben am 4. April 2005

Vera Raschke, verstorben am 18. April 2005

Jutta Klingenberg, verstorben am 29. Juni 2005

Hannelore Uhse, verstorben am 4. Juli 2005

Erna Wegner, verstorben am 19. Juli 2005

Anneliese Nerger, verstorben am 22. August 2005

Lilli Wagner, verstorben am 7. September 2005

Reinhold Ploch, verstorben am 12. Dezember 2005

Willi Weber, verstorben am 16. Dezember 2005

6/2006

Bei der Mitgliederversammlung im Juni 2006 ist es so weit. Der Vorstand gibt den offiziellen Startschuss für den Internetauftritt der Justizbau Genossenschaft. www.justizbau.de ist jetzt online. Hier werden ab sofort nicht nur Vermietungsangebote veröffentlicht, auf unseren Internetseiten finden Sie zukünftig viele interessante und aktuelle Informationen über unsere Genossenschaft.

