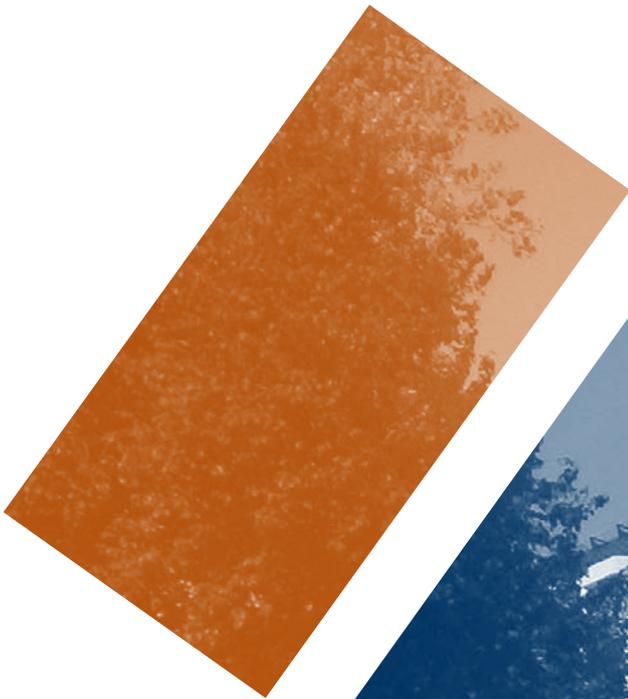


Geschäftsbericht 2006



Justizbau
GENOSSENSCHAFT



Geschäftsbericht 2006

der Wohnungsbaugenossenschaft
der Justizangehörigen Frankfurt am Main e. G.
im 58. Geschäftsjahr



Inhaltsverzeichnis

Justizbau auf einen Blick	Seite 4
Organe der Genossenschaft	Seite 5
Die Mitgliederbefragung 2006 der Justizbau Genossenschaft liefert wertvolle Erkenntnisse	Seite 6
Bericht des Aufsichtsrats	Seite 19
Lagebericht des Vorstands	Seite 20
Bilanz	Seite 36
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 38
Anhang zum Jahresabschluss	Seite 39
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des VdW	Seite 49
Mitgliedschaftsjubilare	Seite 50
Verstorbene Mitglieder	Seite 51



Die in Oktober/November 2006 durchgeführte Mitgliederbefragung der Justizbau Genossenschaft ist ausgewertet (Seite 6).

Im diesjährigen Geschäftsbericht möchten wir Ihnen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter jeweils mit einem kurzen persönlichen Statement vorstellen.

Geschäftsbericht 2006

»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 gewerblich nutzbaren Läden und Räume.
Zahl der Mitglieder	1.611
Höhe des Geschäftsanteils	160,00 Euro
Anzahl der Geschäftsanteile	19.293
Höhe des Geschäftsguthabens (Haftsumme)	3.086.880,00 Euro
Bilanzsumme	59.937.607,30 Euro
Wohnungsbestand	139 Gebäude 1.424 Wohnungen 154 Garagen/überdachte Stellplätze 185 Tiefgarageneinstellplätze 452 Kfz-Abstellplätze 16 Kfz-Hubstellplätze 11 sonstige Mieteinheiten
Standorte des Bestandes	Frankfurt am Main Weiterstadt
Gesamtnutzfläche	101.322,71 m ²
Wohnfläche	100.260,22 m ²



Doris Penkwitz, Vorstandssekretärin

»Mein Ziel ist es, dass sich alle mit denen wir zu tun haben wohl fühlen.«

Aufsichtsrat

Klaus Radke | Vorsitzender
Vorsitzender Richter am Landgericht

Hans-Hubert Vogel | Stellv. Vorsitzender
Diplom-Finanzwirt

Dr. Günter Döhler | Schriftführer (bis 29.06.2006)
Professor

Peter Blum | Schriftführer
Diplom-Finanzwirt

Andreas Pischzan | Stellv. Schriftführer (bis 29.06.2006)
Studienrat

Barbara Brehler-Wald | Stellv. Schriftführer
Diplom-Verwaltungswirtin

Erich Ehse
Diplom-Ingenieur

Dieter Reimann | (ab 30.06.2006)
Diplom-Finanzwirt

Stefan Rümmler
Diplom-Wirtschaftsingenieur

Rolf Schwalbe
Vorsitzender Richter am Landgericht a. D.

Martin Trostmann | (ab 30.06.2006)
Diplom-Ingenieur

Vorstand

Ralf H. Böenkamp | Hauptamtlich
Diplom-Betriebswirt

Gerald Uber | Nebenamtlich
Geschäftsführer a.D.

Handlungsbevollmächtigte

(gemäß § 54 HGB)

Axel Leßmann | (bis 31.10.2006)
Immobilien-Ökonom (wbs)/Fachwirt IHK

Rainer Stegen | (ab 01.11.2006)
*Fachwirt in der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft (IHK)*

Die Mitgliederbefragung 2006 der Justizbau Genossenschaft liefert wertvolle Erkenntnisse



Die Befragungsunterlagen wurden in Oktober/November 2006 an die Mitglieder verschickt.

Im Oktober/November 2006 wurde im Auftrag der Justizbau Genossenschaft in Zusammenarbeit mit der Unternehmensberatung ds consulting GmbH, Hockenheim, eine Befragung der Mitglieder der Wohnungsbaugenossenschaft für Justizangehörige Frankfurt am Main e.G. durchgeführt. Die ds consulting war für uns in diesem Zusammenhang der geeignete Partner, da einerseits im Unternehmen fundierte Kenntnisse der Wohnungswirtschaft nachgewiesen sind und andererseits hohe Kompetenzen im Bereich Befragung und Auswertung statistischer Daten vorliegen. Insofern ergab sich für uns eine sehr effiziente Geschäftspartnerschaft.

Mit der Befragung zur Zufriedenheit unserer Mitglieder waren folgende Ziele verbunden:

- Bestandsaufnahme zu aktuellen Themenbereichen (z.B. Wohnung),
- Erfassung der Einschätzung der Stärken und Schwächen der Justizbau Genossenschaft in bestimmten Themenbereichen (z.B. Beschwerdemanagement),
- Bestandsaufnahme zur allgemeinen Zufriedenheit im Hinblick auf Aspekte der Zusammenarbeit mit dem Vorstand, der Wohnungsverwaltung und anderen zentralen Themenbereichen,

- Erfassung von Anregungen, Wünschen und Vorschlägen zur Verbesserung der Zufriedenheit,
- Vergleich von Ist (derzeitiger Stand) und Soll (Wunsch/Ideal) zu den verschiedenen Themen und
- Exploration zentraler zukünftiger Aufgaben der Justizbau Genossenschaft aus Sicht der Mitglieder.

Beachtet werden sollte, dass die Ergebnisse auf den subjektiven Angaben der Befragten beruhen. Daher kann die Darstellung nicht „objektiv“ im Sinne von „wahr“ oder „widerspruchslos“ sein, sondern den zusammengefassten Eindruck der Beteiligten wiedergeben. Es mag bei einzelnen Punkten durchaus vorkommen, dass die Darstellung der Zusammenhänge nicht den Tatsachen entspricht, sondern der „subjektiven Realität“ der Befragten.

Die Inhalte der Befragung wurden Mitte September 2006 mit Hilfe eines Pretests mit einer Gruppe von sieben Mitgliedern besprochen. Die Auswahl der Mitglieder für diesen Pretest erfolgte in Abhängigkeit der Repräsentativität für die gesamten Mitglieder der Justizbau Genossenschaft. Ziel dieses dreistündigen Pretest war die Überprüfung des Fragebogens hinsichtlich der Aspekte Verständlichkeit und Dauer der Befragung durch das Mitglied.

Sodann erfolgte Ende Oktober bis Mitte November 2006 die Ausgabe des endgültigen Fragebogens an alle Haushalte. Die Verteilung wurde über verschiedene Wege (Hauswarte, Post) vorgenommen. Die Rücksendung der ausgefüllten Fragebögen war innerhalb von zwei Wochen nach Zusendung per Rückumschlag an die ds consulting vorgesehen.

Damit konnte den Befragten höchst mögliche Anonymität zugesichert werden. Der Rücklauf selbst war überwältigend, so dass die Auswertung nicht umgehend erfolgen konnte, sondern eine Verlängerung hierzu nötig wurde.

Wesentliche Inhalte des Fragebogens waren:

- Wohnung und Wohnumfeld,
- Service (Hauswart- und Handwerkerleistungen),
- Erreichbarkeit und Beschwerdemanagement,
- Kommunikation,
- zukünftige Serviceangebote und künftige zentrale Aufgaben und
- Zufriedenheitsaspekte.

Alle Fragen des Einschätzungsbogens waren auf Skalen von 1 (negativste Ausprägung) bis 4 (positivste Ausprägung) zu beantworten. Bei vielen Fragen wurde nicht nur nach der Bewertung des Ist-Standes gefragt, sondern auch danach, wie wichtig den Mitgliedern der jeweilige Punkt ist. Dadurch konnten Ist-Soll-Profile für die Fragen erstellt und inferenzstatistisch berechnet werden, um zu wissen, bei welchen Fragen sich ein bedeutsamer Unterschied zwischen Ist und Soll (Wichtigkeit) ergab. Neben Mittelwertberechnungen wurden weitere deskriptive Statistiken (Häufigkeiten, Standardabweichungen) errechnet. Die Berechnung von Korrelationen (Pearson) sollten Auskunft über mögliche Zusammenhänge zwischen den Items geben.

Die schriftliche Befragung sollte allen Mitgliedern die Möglichkeit zur Beteiligung geben. Aus diesem Grund wurden die Fragebögen an alle Mitglieder der Justizbau Genossenschaft verteilt. Insgesamt nahmen 611 Haushalte an der Befragung teil, was

Arno Redemann, Wohnungsverwaltung III

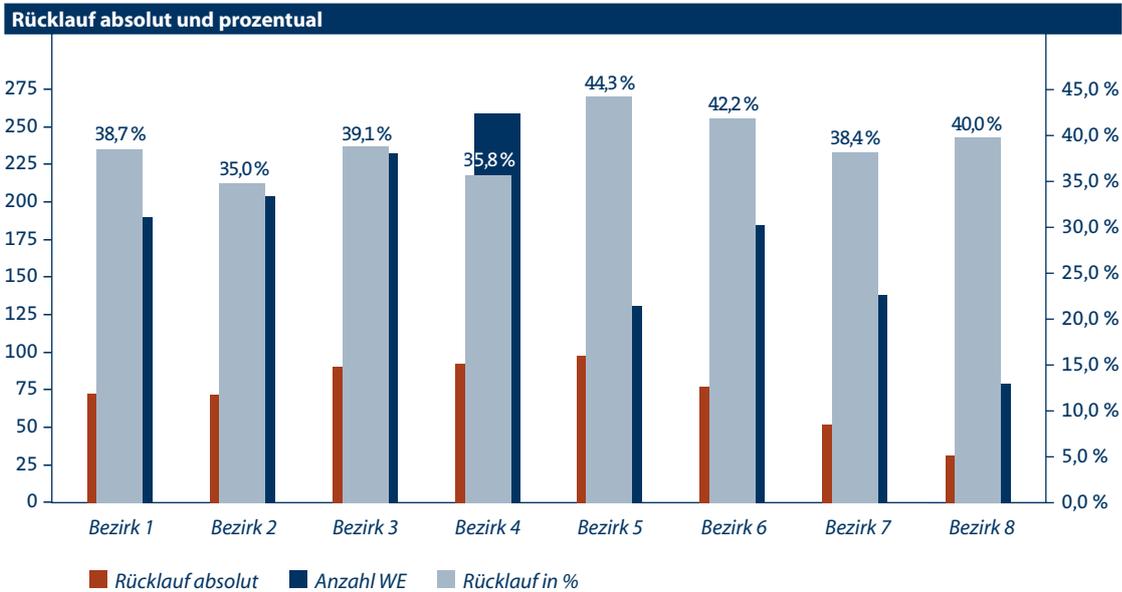
»Unsere Kunden sollen sich nicht verwaltet, sondern gut behütet fühlen.«



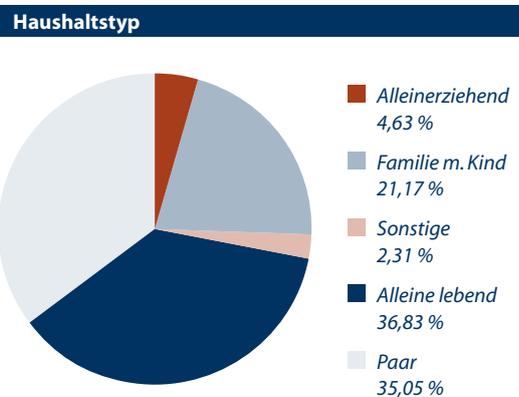
einer Rücklaufquote von 42,90 % entspricht und als eine sehr hohe Rücklaufquote angesehen werden kann. Generell liegen die Rücklaufquoten bei schriftlichen Befragungen deutlich niedriger als bei mündlichen Umfragen. Dabei gelten für schriftliche Untersuchungen Rücklaufquoten von mehr als 15,00 % bereits als solides Ergebnis. Alle Angaben in der Auswertung beziehen sich auf die tatsächlich abgegebenen Urteile. Dies kann im Einzelfall von der Gesamtzahl der abgegebenen Fragebögen abweichen. Weiterhin wurden vereinzelt die Ergebnisse im Hinblick auf die Bezirkseinteilung dargestellt (siehe hierzu die Einteilung der Bezirke auf Seite 48 des Geschäftsberichtes).



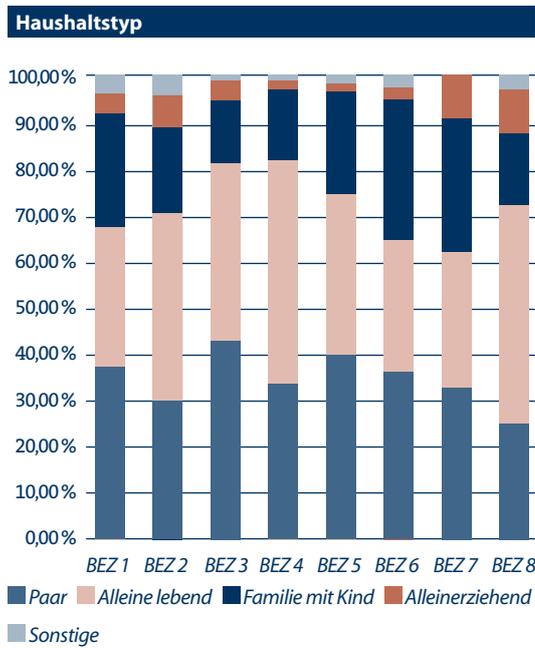
Karl-Heinz M. Sohn, ds consulting im Gespräch mit Rainer Stegen, Justizbau Genossenschaft



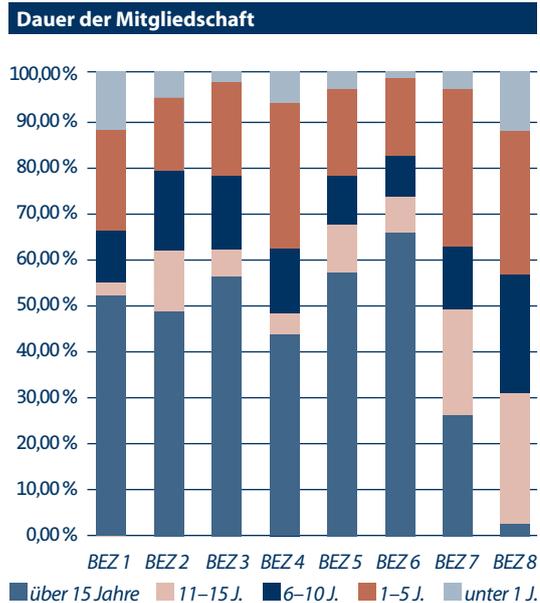
Bei der Betrachtung der Rücklaufquote über die acht Bezirke zeigt sich ein sehr ausgeglichenes Bild. Insgesamt liegen die Rücklaufquoten zwischen 35,00 % (Bezirk 2) und 44,30 % (Bezirk 5).



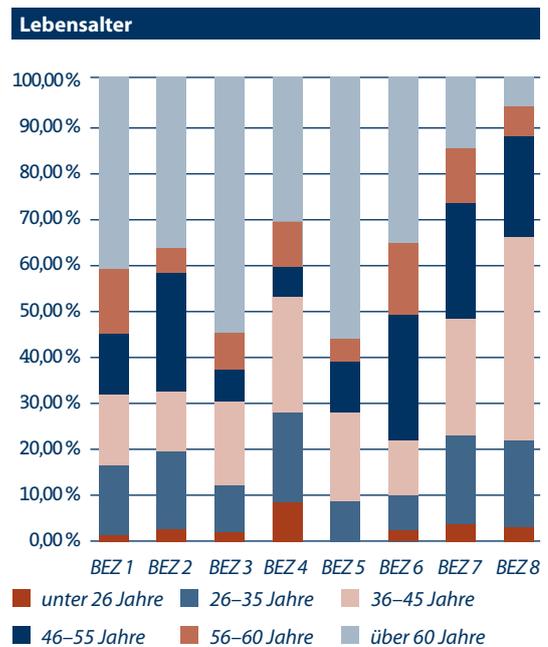
Unter den Befragten waren 50,00 % Männer und 50,00 % Frauen. Bei den Haushaltstypen ist der Anteil der allein lebenden Personen mit 37,00 % am höchsten, gefolgt von den Paaren (35,00 %). Der Anteil der Familien mit Kindern und der der Alleinerziehenden macht hingegen 26,00 % aus. Interessant sind die Ergebnisse bezüglich der Haushaltstypen, wenn diese in Bezug auf die einzelnen Bezirke betrachtet werden. So ist z.B. der Anteil der Paare in den Bezirken 3 und 5 am höchsten, während in den Bezirken 2, 4 und 8 der Anteil der allein lebenden Personen am größten ist. Familien mit Kindern sind wiederum in den Bezirken 1, 6 und 7 sehr stark vertreten.



Bedeutsam für die Justizbau Genossenschaft ist auch die Betrachtung der Dauer der Mitgliedschaft. Hier wird deutlich, dass im Bezirk 1 bereits die großen Anstrengungen im Bezug auf Wohnungsanierungen Erfolg gehabt haben. In den Bezirken 6 und 7 leben sehr viele Nutzungsberechtigte, die seit über 15 Jahren Mitglied der Genossenschaft sind. Die Bezirke 7 und 8 sind durch eine hohe Fluktuationsrate gekennzeichnet.



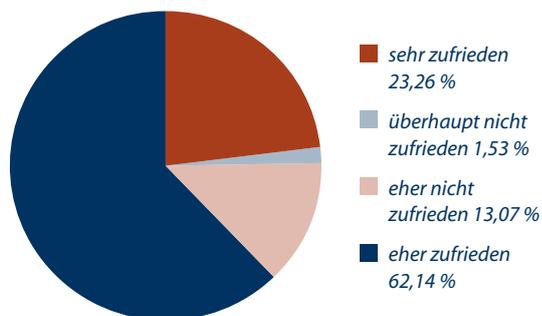
Vom Alter her zeigt die Verteilung der Stichprobe, dass die Altersgruppe der über 61jährigen sich am stärksten an der Befragung beteiligt hat, gefolgt von der Altersgruppe der über 36jährigen. Die Altersgruppe der unter 26jährigen ist mit 2,90 % am geringsten vertreten.



Aus der vorherigen Grafik ist erkennbar, dass der Anteil der über 60jährigen in den Bezirken 1, 3 und 5 am höchsten ist. Hieraus kann der erhöhte Bedarf an künftigen Wohnungssanierungen abgeleitet werden. Im Gegensatz dazu ist jedoch der auffallend geringe Anteil der über 60jährigen im Bezirk 8.

Die Beantwortung der Frage „Wie zufrieden sind Sie mit der Justizbau Genossenschaft insgesamt?“ ergab in Richtung sehr bis eher zufriedene Nutzungsberechtigte eine deutliche Aussage (85,00 %). Der Mittelwert liegt hierbei bei 3,07.

Gesamtzufriedenheit mit der Justizbau



Wird die Beantwortung der Frage in Abhängigkeit mit den Bezirken betrachtet, so sind vor allem die Nutzungsberechtigten im Bezirk 1 zufrieden. Als wesentlichen Grund für die Zufriedenheit wird in der Beantwortung der offenen Fragen vor allem die Angemessenheit der Miete angeführt.

Als bedeutsame Problematik, die einen Einfluss auf die Unzufriedenheit hat, schildern einige der Nutzungsberechtigten vor allem, dass die Hausordnung von vielen Haushalten nicht eingehalten und umgesetzt wird. Entsprechend fällt die Gesamtzufriedenheit mit der Umsetzung der Hausordnung mit einem Mittelwert von 2,52 etwas niedriger aus. Eher zufrieden sind die Mieter der Bezirke 3 und 5;

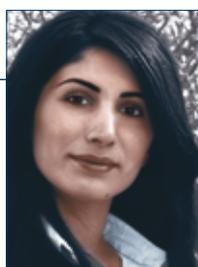
weniger zufrieden sind hingegen die Nutzungsberechtigten des Bezirkes 7 mit einem Mittelwert von 1,98. Besonders zufrieden mit den Wohnungen sind die Nutzungsberechtigten der Bezirke 1 und 8 (mit jeweils einem Mittelwert von 3,31). Was die Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld angeht, sind es vor allem die Nutzungsberechtigten der Bezirke 1 (Mittelwert 3,31) und 5 (Mittelwert 3,23). Die höchste Zufriedenheit bezüglich der Verkehrsanbindung und der Sauberkeit zeigt sich im Bezirk 3. Die größte Zufriedenheit, was die Erreichbarkeit der Justizbau Genossenschaft angeht, findet sich im Bezirk 1.

Insgesamt fällt bei der Betrachtung der Bezirke auf, dass die Nutzungsberechtigten des Bezirkes 7 am wenigsten zufrieden von allen Bezirken mit den angebotenen Serviceleistungen der Justizbau Genossenschaft sind. Explizit zu nennen sind folgende Aspekte:

- das Beschwerdemanagement (Mittelwert 2,22),
- die Erreichbarkeit der Justizbau Genossenschaft (Mittelwert 2,46),
- die Betreuung durch die Wohnungsverwaltung (Mittelwert 2,6) und
- die Zufriedenheit mit dem Vorstand (Mittelwert 2,59).

Wesentliche Gründe, welche aus der Auswertung der offenen Fragen für die Unzufriedenheiten von den Nutzungsberechtigten genannt werden, sind:

- Verstöße gegen die Hausordnung (z.B. Ruhestörung, Schmierereien, Nichtreinigung der Treppenhäuser und Fenster),
- geringe Kontakte unter den Nutzungsberechtigten (z.B. zurückhaltende Mieterschaft, Atmosphäre im Haus, Zusammensetzung der Nutzungsberechtigten),



Nimet Kutlutürk, Kundenservice

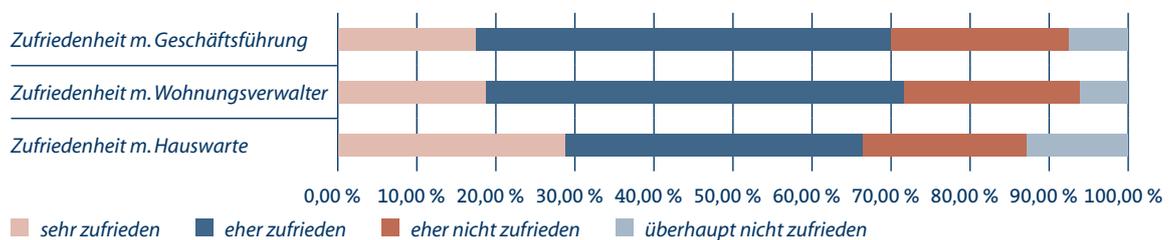
»Jeder Mensch hat im Leben gute und schlechte Zeiten, es ist wichtig die schlechten Zeiten gemeinsam zu überstehen und in gute umzumünzen.«

- veränderte Mieterschaft (z.B. weniger Justizangehörige),
- schlechte bauliche Zustände (z.B. Böden, Balkone, Außenanstrich, Badezimmer, Treppenhäuser),
- mangelnde Berücksichtigung von Beschwerden und Einwänden (z.B. Abrechnungen) und
- Veränderung des genossenschaftlichen Gedankens (z.B. aus Nutzungsberechtigte

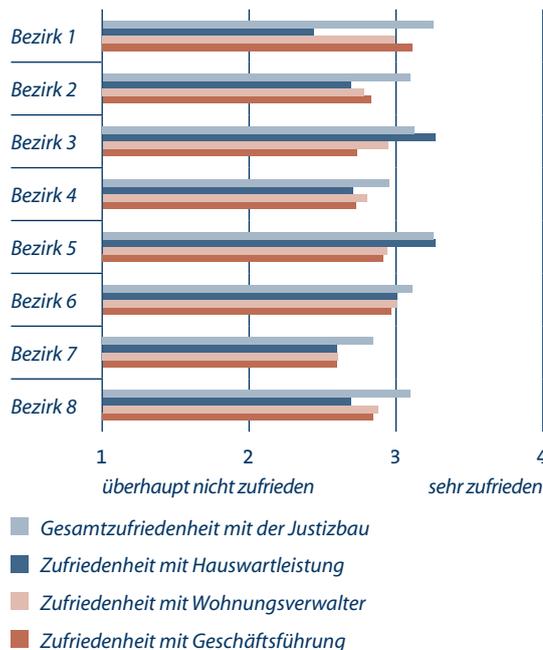
werden Mieter, mangelnde Transparenz von Entscheidungen auf der Ebene des Vorstandes).

Auf die Frage, wie zufrieden die Nutzungsberechtigten mit dem Vorstand sind, äußerten sie sich eher zufrieden (Mittelwert 2,81). Gleiches gilt für die Zufriedenheit in der Zusammenarbeit mit den Wohnungsverwaltern (Mittelwert 2,85) und dem Service durch die Hauswarte (Mittelwert 2,83).

Gesamtzufriedenheit



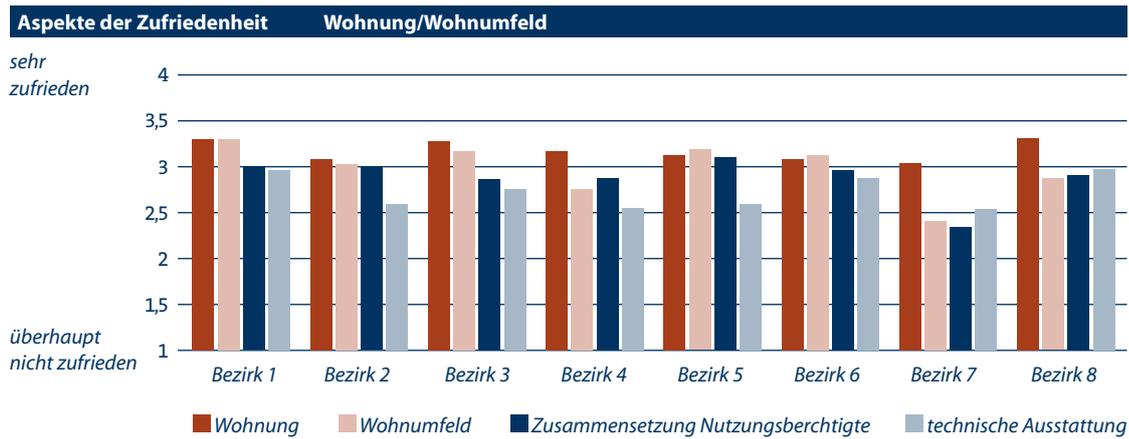
Aspekte der Zufriedenheit mit der Justizbau Genossenschaft



In den freien Antworten wurden sporadisch einzelne Punkte höherer oder geringerer Zufriedenheit genannt. Insgesamt bilden aber die Items des Fragebogens den „Horizont Justizbau“ sehr gut ab. Da keine Vergleichszahlen aus der Vergangenheit vorliegen, bleiben hier nur Erfahrungen aus anderen Befragungen.

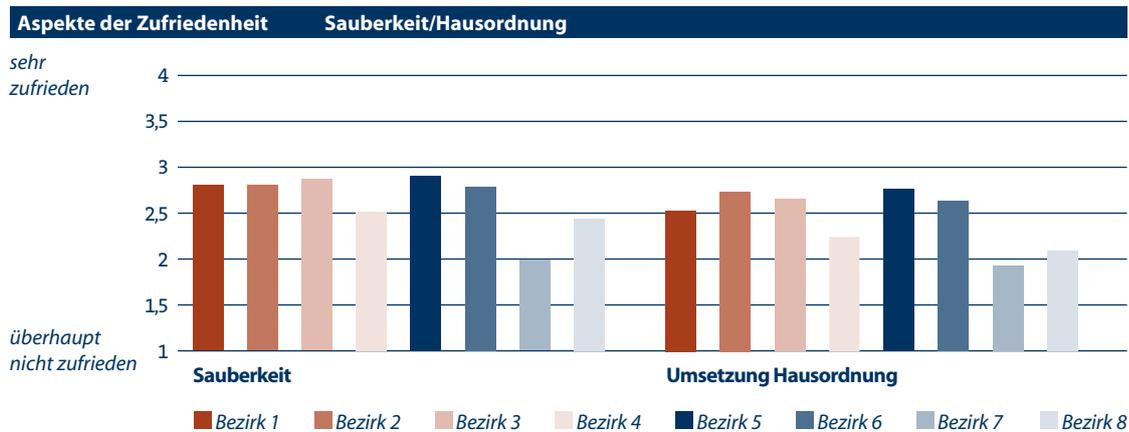
Am meisten zufrieden mit der Zusammenarbeit mit der Wohnungsverwaltung und dem Vorstand sind von allen befragten Mitgliedern die Nutzungsberechtigten im Bezirk 1. Im Gegensatz dazu sind die am wenigsten zufriedenen Nutzungsberechtigten im Bezirk 7 wohnhaft. Besonders zufrieden mit den Leistungen der Hauswarte waren die Nutzungsberechtigten im Bezirk 3, am wenigsten zufrieden sind diejenigen, die im Bezirk 1 leben.

Die Verteilung der Werte nach den Antworthäufigkeiten zeigt, dass über 70,00 % der Befragten eher bzw. sehr zufrieden mit der Zusammenarbeit mit der Wohnungsverwaltung und dem Vorstand ist. Bei den Hauswarten sind es 65,00 % zufriedene Mitglieder.

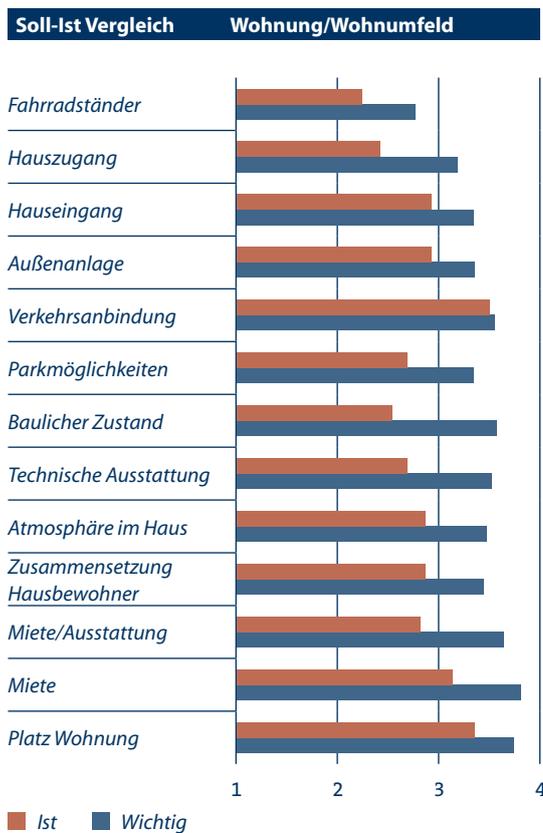


In Bezug auf die Wohnung und das Wohnumfeld sind die Nutzungsberechtigten insgesamt eher zufrieden (Mittelwert 3,19 bzw. 3,02). Die Wohnungen bieten nach Ansicht der Befragten ausreichend Platz bei einer überwiegend als angemessen erlebten Miete. Vor allem die Nutzungsberechtigten der Bezirke 1 und 8 beurteilen ihre Wohnungen als gut ausgestattet.

Ein gutes Wohnumfeld wird in den Bezirken 1, 3, 5 und 6 vorgefunden. Im Bezirk 7 ist ein weniger gutes Umfeld gegeben. Auch gilt dies für die Zusammensetzung der Nutzungsberechtigten. Ein wichtiger Grund zur Beurteilung der Wohnung liegt in der technischen Ausstattung. Diese empfinden die Nutzungsberechtigten in den Bezirken 1, 6 und 8 als gut.



Die Nutzungsberechtigten der Bezirke 3 und 5 erleben ihre Liegenschaften am ehesten sauber. Das Anwesen im Bezirk 7 wird als am wenigsten sauber angesehen. Entsprechend unzufrieden sind die Nutzungsberechtigten des Bezirkes 7 mit der Umsetzung der Hausordnung. Die Einhaltung der Hausordnung wird nach Angabe der Befragten am ehesten in den Bezirken 2 und 5 realisiert.



Im Themenbereich Wohnung/Wohnumfeld sind bei allen genannten Aspekten signifikante Mittelwertsunterschiede festzustellen. Ausnahme hierbei ist der Themenbereich Verkehrsanbindung (Mittelwert Ist 3,50 und Mittelwert Soll 3,55). Dies entspricht einerseits der jeweiligen städtischen Struktur, andererseits ist davon auszugehen, dass

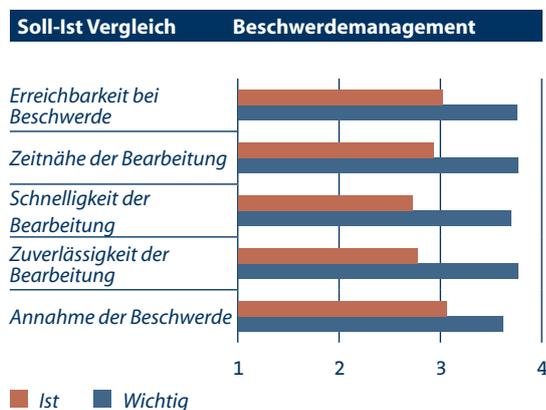
die Nutzungsberechtigten von vornherein Wohnungen präferieren, welche dieses Kriterium erfüllen. Interessant ist der Umstand, dass für die Nutzungsberechtigten des Bezirkes 3 die Ist-Situation günstiger als der angestrebte Soll-Zustand erscheint. Besonders wichtig für die Befragten waren angemessene Mietpreise (Mittelwert 3,82) und ein ausreichendes Platzangebot (Mittelwert 3,74). Diese zwei Aspekte sind bereits in der Zufriedenheit als gut eingeschätzt worden. Am wenigsten wichtig ist den Nutzungsberechtigten, dass genügend Fahrradständer vorhanden sind (Mittelwert 2,76). Aber gerade die Befragten des Bezirkes 3 meinten, es solle mehr Fahrradständer geben.

Der größte Zusammenhang besteht zwischen der Zufriedenheit mit dem Vorstand bzw. mit der Wohnungsverwaltung und mit der Zufriedenheit des Beschwerdemanagements. Es ist zu erkennen, je zufriedener die Nutzungsberechtigten mit der Art und Weise des Umgangs mit Beschwerden sind, desto zufriedener sind sie mit dem Vorstand bzw. mit der Wohnungsverwaltung.

Die Erreichbarkeit der Justizbau Genossenschaft bei auftretenden Störungen oder ähnlichem wird durch die Nutzungsberechtigten hoch eingestuft (Mittelwert 3,05). Der höchste Wert wurde im Bezirk 5 (Mittelwert 3,21) erreicht. Der geringste war im Bezirk 7 (Mittelwert 2,78) gegeben.

Die Bearbeitungsschnelligkeit der Beschwerde wird eher positiv gesehen (Mittelwert 2,72). Ebenso erreicht die Zuverlässigkeit der Bearbeitung (Mittelwert 2,78) einen ähnlichen Wert. Die Nutzungsberechtigten erleben dabei die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Justizbau Genossenschaft als eher freundlich (Mittelwert

3,06). Gleichwohl ist es so, dass vor allem der Bereich des Beschwerdemanagements in allen angesprochenen Punkten für sehr wichtig von den Befragten empfunden wird.



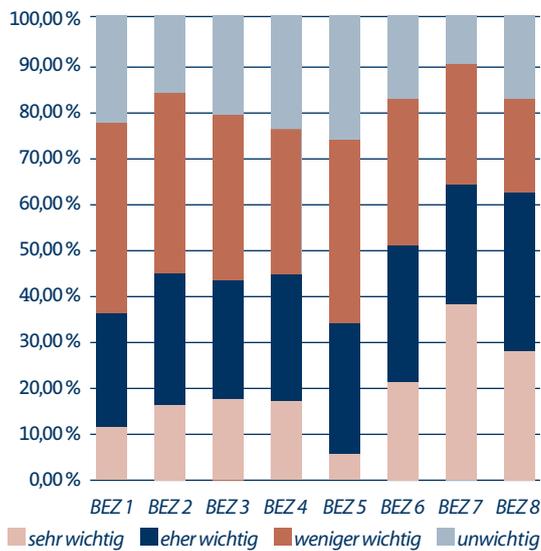
Deutlich wird, dass die Nutzungsberechtigten das momentane Beschwerdemanagement der Justizbau Genossenschaft für eher gut einschätzen (die Mittelwerte liegen zwischen 2,78 und 3,06). Jedoch wird insgesamt das Beschwerdemanagement auch für eine sehr wichtige Aufgabe der Justizbau Genossenschaft erachtet (Mittelwerte von 3,62 bis 3,77). Die größte Diskrepanz im Umgang mit ihrer Beschwerde erleben die Befragten bei der Zuverlässigkeit der Bearbeitung der Beschwerde (Mittelwert Ist 2,78 und Mittelwert Soll 3,77). Auch die Schnelligkeit der Bearbeitung der Beschwerde sollte verbessert werden. Durchgängig ist fest zu halten, dass die Nutzungsberechtigten des Bezirkes 5 die Umsetzung der einzelnen genannten Aspekte durch die Justizbau Genossenschaft am besten einschätzen, während die Befragten des Bezirkes 7 das Umsetzen des Beschwerdemanagements am wenigsten gut erachten.

Der Umgang mit Beschwerden nimmt bei den Nutzungsberechtigten einen hohen Stellenwert

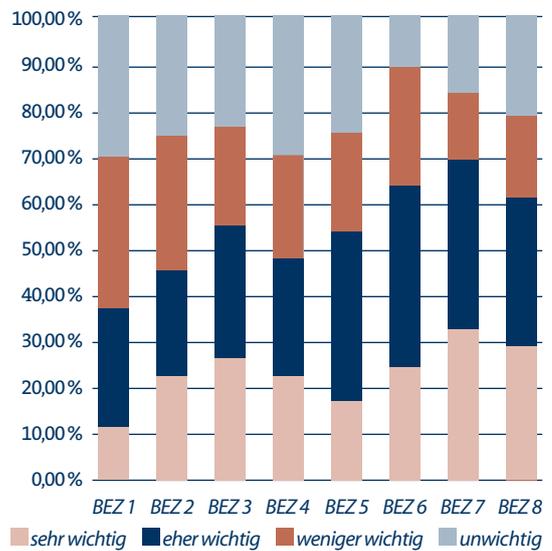
ein. Dies beginnt mit der Erreichbarkeit der Justizbau Genossenschaft, über die Annahme der Beschwerde durch die Verwaltung, bis hin zu schneller, zuverlässiger und zeitnaher Bearbeitung der Beschwerden. Über das I*S*T (Instandhaltungsservicetelefon) ist diese Möglichkeit der Erreichbarkeit gegeben. Dieses Angebot erachten die Befragten entsprechend für wichtig (Mittelwert 3,39). Bezüglich einer Sprechstunde vor Ort durch die Hauswarte und die Wohnungsverwaltung sind die Nutzungsberechtigten eher unentschieden bzw. ambivalent. Vor allem die Bewohner des Bezirkes 7 würden ein solches Angebot begrüßen (Mittelwert 2,94), während dies für die Befragten der Bezirke 5 (Mittelwert 2,13) und 1 (Mittelwert 2,25) von geringerer Notwendigkeit zu sein scheint. Dabei lässt sich insgesamt die Tendenz erkennen, dass die Qualität der erbrachten Leistungen durch Hauswarte und / oder Handwerker den Nutzungsberechtigten wichtiger ist, als der zwischenmenschliche Umgang (Mittelwert 3,44). Die Qualität der erbrachten Arbeitsleistung und der zwischenmenschliche Umgang durch die Handwerker schätzen die Befragten insgesamt für gut ein (Mittelwerte von 3,08 bis 3,18). Vor allem der Bezirk 5 beurteilt die Leistungen der Handwerker und Hauswarte für sehr gut, während die Befragten des Bezirkes 1 die Hauswartleistungen und die Befragten des Bezirkes 7 die Handwerkerleistungen insgesamt für weniger gut erachten, als die Befragten aus anderen Bezirken.

Weitere Schaubilder zeigen die Analyse bezüglich künftiger Aufgaben der Justizbau Genossenschaft. Hierbei müssen weitergehende Untersuchungen gerade im Hinblick auf die einzelnen Gegebenheiten in den Bezirken getätigt werden, um letztendlich zum Wohle der Gemeinschaft aktiv werden zu können.

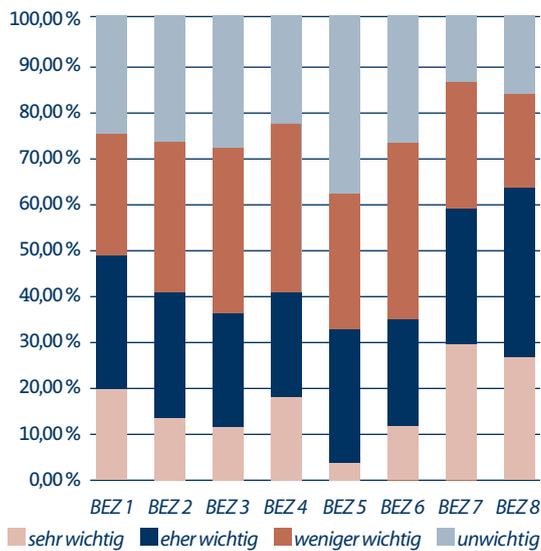
Außensprechstunde Wohnungsverwaltung



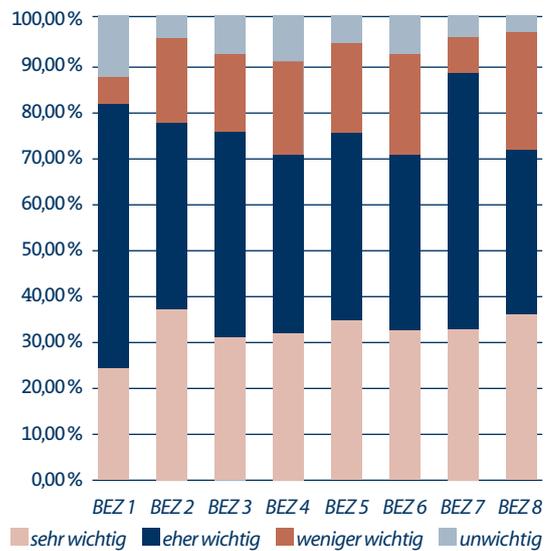
Angebote für Jugendliche schaffen



Sprechstunde Hauswarte



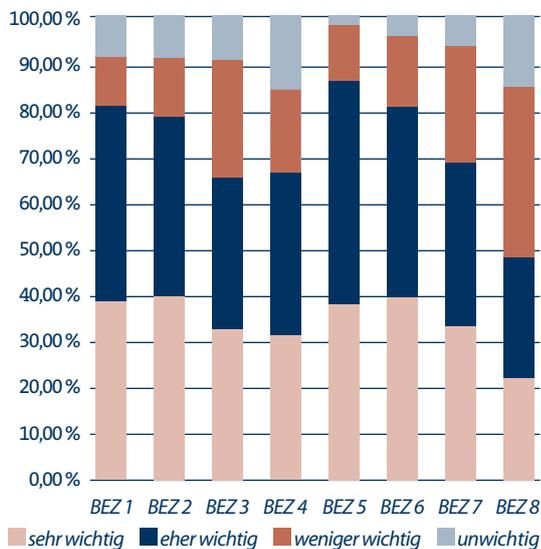
Unterstützung für Senioren



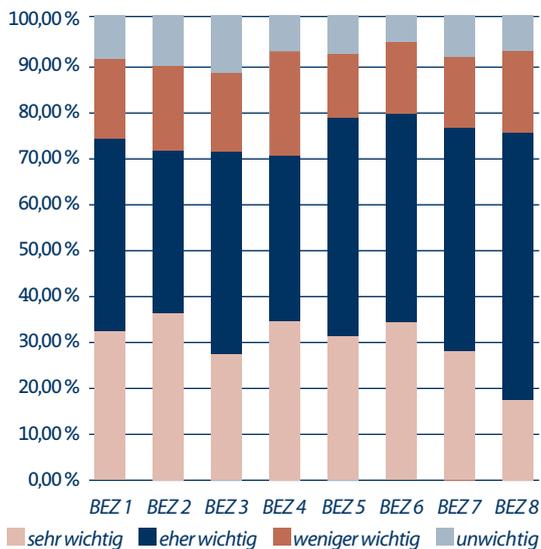
Ralf H. Bökenkamp, hauptamtl. Vorstand

»Ein menschliches und soziales Miteinander gestalten und dabei die Zukunft der Justizbau Genossenschaft im Auge, das ist meine tägliche Herausforderung.«

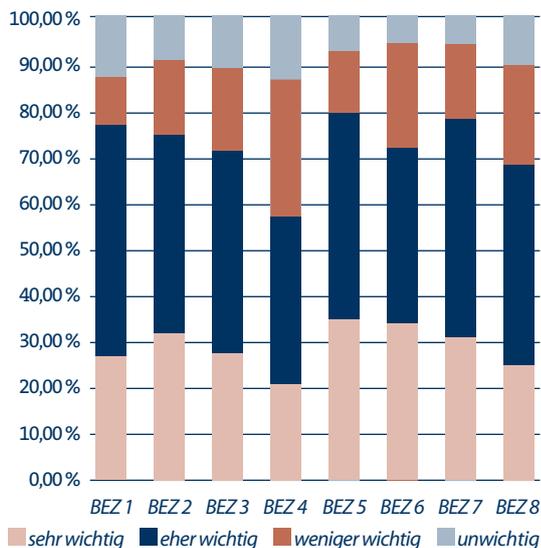
Altengerechtes barrierefreies Wohnen



Wohnungsbau zur Zukunftssicherung



Zusammenarbeit mit sozialen Einrichtungen



Auf die Frage, in welchen Bereichen die Befragten zukünftige Aufgabengebiete der Justizbau Genossenschaft sehen, antworteten sie, dass neben dem Wohnungsbau (Mittelwert 2,95), die Unterstützung von Senioren (Mittelwert 2,98) und das Altengerechte Wohnen (Mittelwert 3,00) als die künftigen Aufgaben und Herausforderungen der Justizbau Genossenschaft gelten sollten. Diese Meinung ist über alle Altersstufen in etwa gleich vertreten. Am wenigsten wichtig hingegen erachten die Nutzungsberechtigten die Angebote eines Babysitterservices, eines Einkaufsservices und der Herrichtung eines Grillplatzes. Dabei unterscheiden sich die Ergebnisse in Abhängigkeit vom Familienstand. Familien mit Kindern präferieren diese Angebote stärker als andere Haushaltstypen.

Tendenziell lässt sich an dieser Stelle zusammenfassen, dass alle Aktivitäten die zur Stärkung der



Brigitte Werner, Wohnungsverwaltung II

»Im entscheidenden Moment offen sein für Ihre Anliegen, das ist mein Bemühen«

Gemeinschaft dienen (z.B. Grillplatz, Begegnungsmöglichkeiten für Nutzungsberechtigte, gemeinsame Aktivitäten) vor allem von den mittleren Altersgruppen der über 26jährigen bis unter 46jährigen Befragten für wichtig erachtet werden (Mittelwerte von 2,19 bis 2,34). Die Aufgaben bezüglich der Unterstützung von Senioren (z.B. Zusammenarbeit mit sozialen Einrichtungen, Unterstützung durch aktive Nachbarschaftshilfen) werden durchweg von allen Altersgruppen für etwa gleich wichtig erachtet, während die Schaffung seniorengerechter Wohnungen als eine Hauptaufgabe der Justizbau Genossenschaft von der Altersgruppe der über 56jährigen Nutzungsberechtigten angesehen wird (Mittelwerte von 3,16 bis 3,19).

Die hohe Rücklaufquote der Fragebögen zeigt das große Engagement und die Bindung an die Justizbau Genossenschaft. Daraus wächst aber auch die Verpflichtung sich mit den Wünschen und den Rückmeldungen intensiv auseinander zu setzen. Dies bedeutet für die Gemeinschaft aller:

- Neben der Mitgliederversammlung mit den vergleichsweise niedrigen Teilnehmerzahlen hat hier erstmals eine „repräsentative Mehrheit“ Aussagen zur Justizbau Genossenschaft gemacht.
- Die hohen Erwartungswerte, die in verschiedenen Aspekten der Befragung geäußert wurden, sind als ein Votum von über 600 Nutzungsberechtigten zu sehen und müssen neben den Mitgliederversammlungen, die nur eine marginale Beteiligung erzielen, ernst genommen werden.

→ Einen Handlungsauftrag muss die Justizbau Genossenschaft nach dieser Befragung aus den Antworten ableiten, da hier eine repräsentative Stichprobe von über 40,00 % aller Nutzungsberechtigten eine Aussage zu den Handlungsfeldern gegeben hat.

→ Eine derart belastbare Aussage über die Befindlichkeit, die Wünsche und Bedürfnisse der Nutzungsberechtigten hat bis dato nicht vorgelegen und generiert somit unmittelbar einen Handlungsauftrag.

→ Familien mit Kind sind mit ca. 21,00 % eine Gruppe von Nutzungsberechtigten, die unterrepräsentiert sind. Die Justizbau Genossenschaft muss darauf achten, dass diese Gruppe angemessene Beachtung findet, da die Mehrheitsvoten in der Genossenschaft in der Regel durch Senioren, Alleinlebende oder ältere Paare bestimmt werden. So liegt der Anteil der über 56jährigen bei nahezu 50,00 % der Nutzungsberechtigten.

→ Die stark unterschiedliche Verteilung der Haushaltstypen über die Bezirke, z.B. Bezirk 3 und 7, macht ein sehr differenziertes Quartiermanagement erforderlich.

→ Die „Langzeitmitglieder“ vor allem aus den Bezirken 5 und 6 und die „Kurzzeitmieter“ der Bezirke 7 und 8 formulieren zum Teil sehr unterschiedliche Bedürfnisse, da die Dauer der Mitgliedschaft einen hohen Zusammenhang mit dem Lebensalter hat.

→ Sauberkeit, Wohnumfeld, Einhaltung der Hausordnung und Zusammensetzung der Nutzungsberechtigten sind Fragen, mit denen sich alle Befragten differenziert auseinandersetzen. Das Gefälle in den Ergebnissen innerhalb der Bezirke ist teilweise gravierend und macht ein „Belegungsmanagement“ in den Liegenschaften erforderlich. Dabei ist die Kommunikation mit den Nutzungsberechtigten im Bestand verbesserungswürdig. Partizipation ist das Stichwort, das sich ebenso explizit im Leitbild der Justizbau Genossenschaft findet und hier unmittelbar zur Anwendung kommen kann.

→ Im Rahmen des Beschwerdemanagements zeigt sich einerseits ein schon guter Wert in der „Beschwerdeannahme“, aber es besteht eine hochsignifikante Differenz in der „Schnelligkeit der Bearbeitung“ und bei der „Erreichbarkeit bei Beschwerden“ zwischen dem Ist und dem Soll. Insofern ist dringender Handlungsbedarf zur Einführung eines Beschwerdemanagements gegeben.

→ Die Einführung einer Außensprechstunde der Wohnungsverwaltung in den Bezirken 7 und 8 kann als dringend erforderlich eingestuft werden, gleiches gilt für die Schulung der Hauswarte und deren Betreuungsverhalten.

→ In den Bezirken 6, 7 und 8 sollen nach Wunsch der Befragten Angebote für Jugendliche gemacht werden. Dies gilt es näher zu hinterfragen, um adäquate Angebote machen zu können.

→ Die gewünschten zukünftigen Aufgaben sind von den Nutzungsberechtigten klar geäußert

worden und können als Aufträge an die Entscheidungsträger der Justizbau Genossenschaft verstanden werden.

→ Allgemein gilt, dass einzelne Befragungsergebnisse eine Nachbefragung der Nutzungsberechtigten erforderlich machen, da bisher zu Teilen nur Aussagen über Problembereiche vorliegen, aber nicht näher beschrieben sind.

Die besonders betonten Ansatzpunkte für mögliche Verbesserungen, die aus den Befragungsergebnissen der ds consulting hervorgegangen sind, werden umfänglich zusammengefasst, analysiert und daraus resultierend Gestaltungsvorschläge abgeleitet. Dabei wird es sich nicht um Empfehlungen im Sinne von „Kochrezepten“ handeln, sondern vielmehr um Anregungen, die die Grundlage für eine innerbetriebliche Diskussion von Strategien und Maßnahmen bilden sollte.

Handlungsschwerpunkte sind schon heute in folgenden Aspekten zu sehen:

- Beschwerdemanagement,
- Service-Telefon,
- Wohnungsbau,
- Möglichkeit zum senioren gerechten Wohnen und
- Reaktivierung des genossenschaftlichen Gedankens.

Zu beachten ist, da bei den Antworten der befragten Nutzungsberechtigten zwischen den Bezirken signifikante Mittelwertsunterschiede bestehen, dass bei der Umsetzung von Maßnahmen auf Besonderheiten von Liegenschaften und die Bewohnerstruktur einzugehen ist.

Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2006

In dem Berichtszeitraum fanden 5 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 24. April 2007 im Prüfungsausschuss behandelt worden. Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Vorstandes sind in der gemeinsamen Sitzung vom 21. Mai 2007 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 11. April 2007 (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 zukünftige Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen am Wohnungsaltbestand schaffen.

Da sich diese Erfordernisse in den nächsten Jahren verstärken werden, sollte darüber nachgedacht werden, in den kommenden Mitgliederversammlungen auf die Ausschüttung der Dividende zu verzichten. Falls aus dem Kreise der Genossen entsprechende Signale kommen sollten, würden Aufsichtsrat und Vorstand diese aufgreifen.

Zu den dolosen Handlungen einer ehemaligen Mitarbeiterin, die Gegenstand der Mitgliederversammlungen vom 29.11.2004 und 25.02.2005 waren, ist zu berichten, dass die Vorgänge mit der strafrechtlichen Verurteilung der Täterin im Dezember 2006 abgeschlossen worden sind. Auf den gesonderten Tagesordnungspunkt „Restliche Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2003“ und die dem Einladungsschreiben beigefügte Anmerkung wird Bezug genommen.

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

Frankfurt am Main, 21. Mai 2007



Klaus Radke

Vorsitzender des Aufsichtsrats

I. Gesamtwirtschaftliche Lage der Bundesrepublik Deutschland

Den vorliegenden Daten und Aussagen nationaler und internationaler Institute zufolge ist die Weltwirtschaft weiter deutlich gewachsen. Nach dem starken Wachstum in den Jahren 2004 und 2005 setzte sich der Aufschwung auch in 2006 bei einer anhaltenden Tendenz für 2007 fort.

Allerdings haben steigende Energiepreise die Unternehmen belastet und die Kaufkraft der Haushalte geschmälert. Die Gefahr von weiteren deutlichen Schwankungen der Öl- und Gaspreise kann auch einen Anstieg der Inflationserwartungen mit sich bringen. Dies bedeutet dann in Folge einer strafferen Geldpolitik eine erkennbare Verschärfung der Konditionen an den Finanzmärkten.

Im Euro-Raum befand sich die Wirtschaft Ende 2006 in einem kräftigen Aufschwung. Hierbei ist auch die Binnennachfrage gestiegen. Sie trug verstärkt zum Wachstum bei. So war nicht nur, wie im Vorjahr, der Export der alleinige Konjunkturmotor. Bedingt durch die verbesserte Kapazitätsauslastung hat sich die Investitionsbereitschaft erhöht. Das Zinsniveau im Euro-Raum ist im langfristigen Bereich immer noch niedrig. Und dies trotz der letzten Erhöhungen der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank (EZB).

Die deutsche Konjunktur hat wieder Tritt gefasst. So hat sich die Wirtschaft in Deutschland auch in 2006 deutlich erholt. Die Konjunktorentwicklung wird neben dem steigenden Export nunmehr auch zunehmend von der Inlandsnachfrage getragen. So wurden die Ausrüstungsinvestitionen ausgeweitet und auch die Bauinvestitionen

stiegen wieder (von -2,7 % im Vorjahr auf 6,1 % für 2006). Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) betrug gegenüber 1,1 % im Vorjahr für 2006 preis- und kalenderbereinigt 2,7 %.

Der Arbeitsmarkt profitierte von der konjunkturellen Erholung. Das Vorjahresniveau der Arbeitslosigkeit wurde deutlich unterschritten. Per Dezember 2006 waren 4,008 Mio. Arbeitnehmer arbeitslos (Vorjahr 4,605 Mio.), das entspricht einer Arbeitslosenquote von 9,6 % (Vorjahr 11,1 %). Die Prognosen für 2007 gehen weiterhin von einer positiven Trendwende aus.

Die Situation am inländischen Kapitalmarkt war im langjährigen Vergleich weiterhin durch ein niedriges Zinsniveau gekennzeichnet, obwohl die EZB in 2006 mehrfach die Leitzinsen angehoben hatte. Im Kreditneugeschäft waren im Jahresvergleich Anstiege der Zinssätze über alle Fristigkeiten zu verzeichnen, ab Oktober 2006 überwogen jedoch wieder die Zinssenkungen. Für 2007 wird ein moderater Zinsanstieg erwartet.

Insgesamt wird in 2007 für die deutsche Wirtschaft ein weiterer Aufschwung prognostiziert. Die steigenden Unternehmensgewinne werden vor allem in Investitionen münden, die die Ertragskraft im globalen Markt wachsen lässt. Ob in 2007 die Wirtschaft weiterhin erfolgreich sein wird, hängt jedoch auch sehr stark von der Binnennachfrage ab. Diese kann insbesondere durch die Auswirkungen der Mehrwertsteuererhöhung schwer eingeschätzt werden. Eine Fortsetzung der wirtschaftlichen Erholung wird erwartet. Jedoch sollte die Politik neue Modelle der Unternehmensbesteuerung entwickeln, die den Investitionstransfer ins Ausland anders (höher) besteuert, als die Inlandsinvestitionen mit



Gerald Uber, nebenamtl. Vorstand

»Das Gute bewahren und den Blick in die Zukunft gerichtet, so verstehe ich den Auftrag, den ich durch die Mitglieder der Justizbau Genossenschaft habe.«

der Schaffung von mittel- und langfristigen Arbeitsplätzen. Nur durch das ausgewogene Zusammenspiel aller Beteiligten (Staat, Unternehmen und Arbeitnehmer) kann im Zeitalter des globalen Marktes die Binnennachfrage erfolgreich gesteigert werden.

II. Branchenentwicklung der Wohnungswirtschaft

Für die deutsche Volkswirtschaft ist die Wohnungswirtschaft ein wichtiger Impulsgeber. Von ihr gehen Wachstum und Beschäftigung aus. So schafft die Branche bei veränderten Produktions- und Marktbedingungen Innovationsaktivitäten. Dies bedeutet, dass bedingt durch die Struktur des gesamtwirtschaftlichen Anlagevermögens in Deutschland mit 50 % Wohnbauten der Beitrag zur wirtschaftlichen Gesamtleistung bei 11,8 % (230 Mrd. Euro) liegt. Derzeit gibt es knapp 39 Mio. Wohnungen in Deutschland, wobei von diesen zirka 40 % von professionell-gewerblichen Anbietern (Genossenschaften, Gesellschaften und ähnliche) gehalten werden.

Der Wertschöpfungsanteil der Wohnungswirtschaft hat sich seit 1991 kontinuierlich erhöht und liegt heute bereits bei 13 %. Somit ist die Wohnungswirtschaft ein wesentlicher Indikator für die einheimische Volkswirtschaft. Die Potenziale der Branche gewinnen durch eine wertorientierte Unternehmerfindung, laufende Kostensenkungsprogramme und die Konzentration auf Kernaktivitäten in der Öffentlichkeit immer stärkere Beachtung. Diese steigende Professionalisierung ist ein Zeichen für die hohe Innovationskompetenz der Unternehmen der Wohnungswirtschaft.

Dies ist umso wichtiger, wenn die dienstleistungsorientierte Wahl der Wohnung zur Miete mehr-

heitlich von den Bundesbürgern getätigt wird. Zurzeit liegt die Quote der zur Miete wohnenden Haushalte bei 55 bis 60 %. Hierbei werden Wohnungen von allen Schichten aus der Bevölkerung angemietet. Ausschlaggebender Faktor für diese Art des Wohnens sind die Wünsche zu einer flexiblen und räumlich mobileren Lebensgestaltung, sowie des hohen Ausstattungsstandards im deutschen Mietwohnungssegment.

Seit Sommer 2005 erfährt die Bauwirtschaft eine anziehende Nachfrage. So ist die Wohnungsbautätigkeit auch wieder aufwärts gerichtet. In allen Berichten wird jedoch davon ausgegangen, dass dies die Auswirkungen des „Vorzieheffektes“ sind. Aufgrund der steigenden Mehrwertsteuer wurde die Bautätigkeit vorgezogen, sodass für 2007 ein Rückgang erwartet wird. Die negative Folge war, dass dieser Boom deutliche Preiserhöhungen nach sich zog (+2,4 % gegenüber 2005). Der Preisanstieg fiel insgesamt so hoch aus wie seit 13 Jahren nicht mehr. Auch das steigende Interesse ausländischer Investoren an deutschen Immobilien trägt zum Aufschwung bei. Paketverkäufe aus 2006 zeugen hiervon, weitere Verkäufe sind in 2007 zu erwarten. Insofern werden Immobilien in zunehmendem Umfang zum normalen Handelsgut. Dies birgt Gefahren und Risiken für alle Beteiligten am Wohnungsmarkt.

Wie bereits im Geschäftsbericht 2005 erwähnt, ist der Wohnungsmarkt nicht mehr einheitlich für ganz Deutschland zu betrachten. Es müssen regionale Differenzierungen gesehen werden. Auch der Wohnungsmarkt an sich hat sich verändert. Veränderte Regionalstrukturen, neue Geschäftsfelder und Wettbewerber trugen hierzu bei. Nach dem Motto: „wir werden älter, bunter und mobiler“, wirkt sich der demografische Wandel auch in der Wohnungswirtschaft als

Akteur der Stadtentwicklung aus. Davon sind ebenfalls unsere Bestände in Frankfurt am Main und in Weiterstadt betroffen. Was für Frankfurt am Main gilt und richtig erscheint, könnte für Weiterstadt falsch sein. Daher sind beide Standorte unabhängig voneinander zu analysieren.

Trotz der positiven wirtschaftlichen Entwicklung von Frankfurt am Main ist die Einwohnerzahl nur geringfügig gewachsen. Frankfurt am Main selbst verliert immer noch viele Bewohner an die umliegenden Gemeinden des Rhein-Main-Gebietes. Das Wohnbaurand-Entwicklungsprogramm weist bis 2015 ca. 25.000 Wohnungen aus, jedoch bleibt der Markt für Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser eng. Der Wohnungsmarkt in Frankfurt am Main wird sich künftig soweit konsolidieren, dass in absehbarer Zeit die Miet- und Kaufpreise nicht erheblich steigen werden.

Diesen Trend konnten wir auch in unserem Frankfurter Bestand feststellen. Obwohl die Vermietung ausgewogen sichergestellt werden konnte, war die Entwicklung der Mietpreise in Frankfurt am Main konstant. Für Weiterstadt besteht ein Angebotsüberhang für den Mietwohnungsbau. Ein Zuzug findet meistens nur bei Arbeitsplatzwechsel oder Ähnlichem statt. Die Bevölkerung von Weiterstadt wächst nur deshalb, weil hier der Einzel-, Doppel- bzw. Reihenhausbau vollzogen wird. Lediglich durch den öffentlich geförderten Wohnungsbau ist der Mietertrag im Geschossbau für unsere Genossenschaft gesichert, wobei die Vermietungsakquisition für freie Wohnungen schon als schwierig bezeichnet werden kann.

Die Branchenentwicklung der Wohnungswirtschaft ist auch stark von anderen Beteiligten, zum

Beispiel den Energieversorgern, Kommunen und Ähnliche abhängig. Den Wohnungsunternehmen macht bereits die erheblichen Steigerungen der Betriebskosten Sorgen, da durch diese das Wohnen in unserer Region erheblich verteuert wird. Dies zeigt auch beispielhaft der Vergleich von wesentlichen der von der Justizbau Genossenschaft voraus verauslagten Betriebskosten

Beispiele für Betriebskosten	2005	2006	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
Heizung/Strom/Wartung	646,7	786,4	139,7	21,6
Versicherungen	101,5	102,7	1,2	1,2
Straßenreinigung/ Müllbeseitigung/Grundsteuer	582,3	615,9	33,6	5,8
Wasser/Abwasser	401,7	435,5	33,8	8,4

III. Geschäftstätigkeit der Justizbau Genossenschaft

Das Geschäftsjahr war weiterhin vom Satzungszweck geprägt. Hierbei stand für die Genossenschaft die gute und sichere Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder im Focus. So wurden die Wohnungsmodernisierungen fortgesetzt. Einhergehend mit Großsanierungen konnte so die Vermietungswürdig- und -fähigkeit für den Gesamtbestand sichergestellt werden.

Die Organisation, aufgebaut auf der Selbstverwaltung, wurde quantitativ und qualitativ weiter voran getrieben. Die Wünsche und Ansprüche der Mitglieder sind eine wesentliche Rolle für die Geschäftspolitik. Um diesem noch besser zu entsprechen, wurde die Mitgliederbefragung vorbereitet und im Herbst 2006 durchgeführt. Die Auswertung wird im Spätfrühjahr 2007 erwartet.

Aber auch der Gesetzgeber hat durch Änderungen und Neuregelungen Bedürfnisse im Rahmen der Unternehmensorganisation vorgegeben. Die Novellierung des Genossenschaftsgesetzes wird Veränderungen für die Satzung bringen. Die Vorbereitungen hierzu wurden bereits in den Gremien erörtert. Eine sofortige Umsetzung ist nicht zwingend erforderlich, da der Gesetzgeber entsprechende Fristen eingeräumt hat.

Andere neue und ergänzende Regelungen werden für die Genossenschaft Ansporn sein, um die Selbstverwaltung zum Wohle der Gemeinschaft zukunftsweisend aufzustellen. Erwähnt seien insbesondere der Energieausweis, der Einbau von Rauchmeldern, das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG), REITS, Basel II und so weiter.

Aufsichtsrat und Vorstand haben in vielfältigen Sitzungen, insbesondere über die zukünftige Unternehmensausrichtung und -politik, sachlich diskutiert. Dabei wurde festgestellt, dass das wirtschaftliche Streben zum Wohle der Justizbau Genossenschaft immer mehr an Bedeutung gewinnt. Daher soll anhand des Leitbildes für sämtliche Liegenschaften ein Portfolio erstellt werden.

Der von der Genossenschaft bewirtschaftete Wohnungsbestand umfasst 1.424 Wohnungen, 154 Garagen / überdachte Stellplätze, 185 Tiefgaragenplätze, 452 Stellplätze, 16 Kfz-Hubstellplätze und 11 sonstige Mieteinheiten. Der öffentlichen Belegbindung unterliegen 586 Wohnungen (= 41 % des Wohnungsbestandes). Im Durchschnitt beträgt die Wohnungsgröße 70,41 qm Wohnfläche (Vorjahr 70,26 qm) je Wohnung. Die Veränderung resultiert aus Balkonbauten und -erweiterungen.

Im Geschäftsjahr 2006 beträgt die Bilanzsumme 59.937.607,30 Euro. Das Gesamtvermögen hat sich um 2,6 % erhöht. Die prozentuale Erhöhung entspricht gegenüber dem Vorjahr einem Zuwachs von fast 100 % und resultiert aus der Überdeckung der Aktivierung aus den Investitionen für Großmaßnahmen zu den Abschreibungskosten des Anlagevermögens.

Der Bilanzgewinn beträgt:

	Euro
<i>Jahresüberschuss 2006</i>	381.272,09
<i>Einstellung in die gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage</i>	39.000,00
Bilanzgewinn 2006	342.272,09

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung der Justizbau Genossenschaft resultieren allein aus der Bewirtschaftung des eigenen Bestandes. Sie beträgt 7,83 Mio. Euro, davon aus Kaltmiete 5,86 Mio. Euro. Dies ergibt eine durchschnittliche Miete von 4,91 Euro (im Vorjahr 4,88 Euro) je qm Wohnfläche und Monat. Der Mietpreis des regionalen Marktes (Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main) liegt derzeit bei einer 70,41 qm großen Wohnung in der Baualterklasse 1969 bis 1977 bei 6,66 Euro pro qm Wohnfläche und Monat und ohne die Berücksichtigung von Zubzw. Abschlägen.

Bedingt durch die seit Jahren hohe Fluktuation und damit verbunden dem erhöhten Bedarf an dem Wiederherstellungsaufwand zur Schaffung von vermietungsfähigem und -würdigem Wohnraum wurde der Akquisition eine erhöhte Aufmerksamkeit gewidmet. Es kann künftig nicht



Rainer Stegen,
Sachgebietsleitung Administration, Service und Controlling

»Der Dienstleistungsgedanke steht für mich im Mittelpunkt meines Handelns«

ausgeschlossen werden, dass Wohnungen, die nicht saniert werden können, zu Leerständen führen. Gerade im Hinblick von Dachgeschosswohnungen sind erhöhte Anstrengungen notwendig. Leerstände von Wohnungen in 2006 waren nur bei Wohnungen, die saniert werden mussten, in der Bauphase gegeben. Ein „echter“ Leerstand ist nicht zu verzeichnen.

Obwohl die Lebenshaltungskosten in Deutschland nur marginal stiegen, waren trotzdem Einkommensverluste in den Privathaushalten festzustellen. Die bereits in 2005 eingeleiteten Maßnahmen zur besonderen Beachtung der Forderungen aus Vermietung führten zu geringeren Ausfällen. Die Erlösschmälerungen von 169,8 T€, die Forderungsausfälle von 61,3 T€ und die Kosten für Miet- und Räumungsklagen von 1,3 T€ betragen zusammen rund 3,0 % (Vorjahr 4,2 %) der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Der Erfolg der Sachbearbeitung im Mahnwesen zeichnet sich auch durch die Einzahlung auf wertberichtigte Forderungen aus den Vorjahren in Höhe von 51,7 T€ aus.

Die in 2005 begonnene Sanierungsmaßnahme im Lettigkautweg in Frankfurt am Main wurde bis auf Restarbeiten im Außenbereich fertig gestellt. Die Endabrechnung gegenüber den Nutzungsberechtigten ist in Vorbereitung. Gleiches gilt für die fertig gestellte Maßnahme Georg-Treser-Straße in Frankfurt am Main.

Die Sanierungsmaßnahme in der Homburger Landstraße in Frankfurt am Main ist durch den Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen worden. Im Rahmen einer Mieterversammlung und durch Informationsschreiben sowie Einzelgesprächen,

wurde die Maßnahme allen Beteiligten vorgestellt und erläutert. Die notwendigen Zustimmungen liegen vor. Mit der Durchführung soll im Spätfrühjahr 2007 begonnen werden.

Der geplante Neubau von Wohnungen wird derzeit weiterverfolgt. Die Realisierung ist aufgrund fehlender Baugrundstücke schwierig. Die Bemühungen im Rahmen der Grundstücksakquise sind groß, sodass der Wiedereinstieg im Wohnungsbau künftig realisiert werden kann. Mit dem Bau des Verwaltungsgebäudes wurde im Januar 2007 begonnen.

Die Verwaltung war weiterhin geprägt durch die primären Ziele, unter anderem der Verwaltungsvereinfachung, der Kundennähe und der kurzen Reaktionszeiten. Die in der Vergangenheit intern vereinzelt aufgetretenen Probleme mit Betroffenen wurden für alle Beteiligten einvernehmlich gelöst. Die Belegschaft ist entsprechend dem Reorganisationsprozess aufgestellt, sodass im Sinne des Leitbildes die Kundenorientierung künftig gewährleistet sein wird. In diesem Zusammenhang dankt der Vorstand den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Berichtsjahr erbrachten Leistungen.

IV. Wirtschaftliche Lage der Justizbau Genossenschaft

1) Die Vermögenslage

Die Bilanzstruktur hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2006		31.12.2005		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur						
Anlagevermögen	56.667,7	94,5	56.185,4	96,1	482,3	0,9
Umlaufvermögen	3.261,5	5,4	2.250,9	3,9	1.010,6	44,9
Rechnungsabgrenzungsposten	8,4	0,0	4,0	0,0	4,4	110,0
Gesamtvermögen	59.937,6	100,0	58.440,3	100,0	1.497,3	2,6
Fremdmittel	47.813,8		46.712,2		1.101,6	2,4
Reinvermögen	12.123,8		11.728,1		395,7	3,4
Reinvermögen am Jahresanfang	11.728,1		11.529,6			
Vermögenszunahme	395,7	3,4	198,5			

	31.12.2006		31.12.2005		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Kapitalstruktur						
Geschäftsguthaben	3.213,5		3.140,8		72,7	2,3
Rücklagen	8.568,0		8.379,5		188,5	2,2
Bilanzgewinn	342,3		207,8		134,5	64,7
Eigenkapital	12.123,8	20,2	11.728,1	20,1	395,7	3,4
Rückstellungen	549,3	0,9	914,9	1,6	-365,6	-40,0
Dauerverbindlichkeiten	43.998,2	73,4	42.537,1	72,8	1.461,1	3,4
Andere Verbindlichkeiten	3.266,3	5,4	3.260,2	5,6	6,1	0,2
Verbindlichkeiten	47.264,5	78,9	45.797,3	78,4	1.467,2	3,2
Gesamtkapital	59.937,6	100,0	58.440,3	100,0	1.497,3	2,6



Marga Loebner, Mitgliedswesen

»Wohnen in der Justizbau heißt für mich mehr als nur eine Wohnung haben, das Miteinander ist einfach wichtig«

Bedingt durch die Aktivierungspolitik bei den Großsanierungsmaßnahmen hat sich das Gesamtvermögen der Justizbau Genossenschaft erhöht. Die Erhöhung beträgt 1.497,3 T€ (Vorjahr 314,2 T€) und das Vermögen nunmehr 59.937,6 T€ (Vorjahr 58.440,3 T€).

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt 3,042 Mio. Euro (Vorjahr 2,986 Mio. Euro). Die Veränderung resultiert daraus, dass, obwohl die Anzahl der Mitgliederzugänge (108) geringer als die Anzahl der Mitgliederabgänge (109) war, eine höhere Anteilszeichnung (Zugang = 1.611 Anteile und Abgang = 1.213 Anteile) vorlag. Aufgrund von notwendigen Korrekturen aus Vorjahren waren Ende 2006 1.611 Mitglieder als Eigentümer der Justizbau Genossenschaft eingetragen.

In 2006 war die unternehmenspolitische Ausrichtung zur Stärkung des Eigenkapitals weiterhin von Erfolg gekrönt. So konnte die Eigenkapitalquote wiederum verbessert werden. Folgende Ergebnisse wurden im Vergleich erzielt.

2003	2004	2005	2006
19,75 %	19,84 %	20,07 %	20,23 %

Die Eigenkapitalrentabilität hat einen Zinssatz erreicht, der am Kapitalmarkt positiv zu beurteilen wäre. Nunmehr konnte seit 2003 (0,86 %) über 2004 (1,58 %) und 2005 (1,97 %) in 2006 (3,15 %) wieder ein positives Ergebnis erzielt werden.

Die folgenden Kennzahlen zeigen die erfolgreichen Bemühungen zur Stärkung der Vermögenslage.

	2006	2005	2004
<i>Eigenkapital je qm Wohnfläche</i>	120,92 €	117,22 €	115,51 €
<i>Geschäftsguthaben je qm Wohnfläche</i>	30,34 €	29,85 €	29,34 €
<i>Langfristiges Fremdkapital je qm Wohnfläche</i>	438,84 €	425,29 €	431,94 €
<i>Anlagendeckungsgrad</i>	96,36 %	96,58 %	97,15 %
<i>Gesamtkapitalrentabilität</i>	2,51 %	2,21 %	2,17 %
<i>Return on Investment</i>	0,64 %	0,40 %	0,28 %

Bedingt durch die Fortführung von weiteren Großsanierungsmaßnahmen entstehen weiterhin stille Reserven für die Justizbau Genossenschaft. Hierbei werden notwendige und unterlassene Instandhaltungen in den Investitionen mit berücksichtigt, sodass eine Werthaltigkeit und eine Wertsteigerung gegeben sind.

2) Die Finanzlage

Weiterhin weist die Finanzstruktur geordnete wirtschaftliche Verhältnisse aus. Die Mittelherkunft und -verwendung abgeleitet aus der Bilanz 2006 ergibt sich wie folgt:

Aktiva	31.12.2006	31.12.2005	Veränderungen	
			Mittelver-	Mittelher-
	T€	T€	wendung	kunft
	T€	T€	T€	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	10,5	13,8		3,3
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte				
- mit Wohnbauten	55.891,2	55.845,9	45,3	
- mit Geschäfts- und anderen Bauten	319,0	158,9	160,1	
- ohne Bauten	60,3	60,3		0,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	54,6	52,5	2,1	
Anlagen im Bau	82,6	0,0	82,6	
Bauvorbereitungskosten	249,6	54,0	195,6	
Unfertige Leistungen	2.255,1	2.024,8	230,3	
Andere Vorräte	2,4	0,6	1,8	
Forderungen aus Vermietung	169,0	168,4	0,6	
Sonstige Vermögensgegenstände	47,6	47,3	0,3	
Flüssige Mittel	787,4	9,8	777,6	
Geldbeschaffungskosten	2,0	4,0		2,0
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	6,3	0,0	6,3	
Bilanzsumme Aktiva:	59.937,6	58.440,3	1.502,6	5,3

Passiva	31.12.2006	31.12.2005	Veränderungen	
			Mittelver-	Mittelher-
	T€	T€	wendung	kunft
	T€	T€	T€	T€
Geschäftsguthaben				
- der mit Ablauf d. GJ ausges. Mitglieder	171,5	154,4		17,1
- der verbleibenden Mitglieder	3.041,9	2.986,5		55,4
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,1	0,0		0,1
Gesetzliche Rücklage	1.042,0	1.003,0		39,0
Bauerneuerungsrücklage	2.509,4	2.359,8		149,6
Andere Ergebnismrücklagen	5.016,6	5.016,6	0,0	
Jahresüberschuss	381,3	231,3		150,0
Einstellung in Ergebnismrücklagen	-39,0	-23,5	15,5	
Rückstellungen für Pensionen o.ä.	46,7	81,7	35,0	
Sonstige Rückstellungen	502,6	833,2	330,6	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.267,0	39.760,3		1.506,7
Verbindlichkeiten bei anderen Kreditgebern	2.731,2	2.776,8	45,6	
Erhaltene Anzahlungen	2.487,3	2.304,9		182,4
Verbindlichkeiten aus Vermietung	24,3	19,3		5,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	664,9	828,5	163,6	
Sonstige Verbindlichkeiten	89,8	107,5	17,7	
Bilanzsumme Passiva:	59.937,6	58.440,3	608,0	2.105,3
Summenabgleich:			2.110,6	2.110,6

Die Genossenschaft kann nach Berechnungen zum Cash Flow Investitionen in Höhe von 946,5 T€ (im Vorjahr 1.093,6 T€) selbst finanzieren. In dieser Höhe müsste der Fremdkapitalmarkt für die Finanzierung von Bautätigkeiten oder Ähnlichem nicht in Anspruch genommen werden.

Kontokorrentkreditlinien bestehen über 576,0 T€. Die Kreditlinie wurde in geringfügiger Höhe an 94 Tagen in Anspruch genommen. Die flüssigen Mittel betragen am Jahresende 787,4 T€. Die Zunahme war durch den Zufluss an Fremdmitteln für die Finanzierung der Großsanierungsmaßnahmen gegeben. Unter Beachtung der Einflüsse aus der Hausbewirtschaftung war die Genossenschaft in 2006 jederzeit in der Lage die bestehenden Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen und dies ist für 2007 auch zu erwarten. Somit war die Liquidität jederzeit gegeben.

Aus dem Jahresabschluss 2006 beträgt die Mehreinnahme aus der Ermittlung des geldrechnungsmäßigen Ergebnisses 87,8 T€ (im Vorjahr 274,0 T€). Aufgrund der Erhöhung der Tilgungsleistungen bei den Fremdfinanzierungen war eine Reduzierung gegeben.

Künftige Investitionstätigkeiten werden weiterhin aus dem Wirtschafts- bzw. Finanzplan eines jeden Jahres finanziert. Die Ausnahmen bleiben weiterhin die Neubautätigkeiten bzw. Großsanierungsmaßnahmen. Zur Finanzierung wird künftig eine Portfolioberechnung herangezogen, die zum einen die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens und zum anderen die Rentabilität und Liquidität des Unternehmens berücksichtigt. Sodann erfolgen auf dieser Basis die notwendigen einzelnen Beschlüsse der zuständigen Gremien.

3) Die Ertragslage

Entsprechend dem Satzungszweck werden die eigenen Wohnbauten bewirtschaftet. Daher ist der gesamte Verwaltungsaufwand nur auf drei Leistungsbereiche für die Ertragslage anteilmäßig zu verrechnen.

Der Jahresüberschuss für 2006 aus dem wirtschaftlichen Ergebnis beträgt 381.272,09 Euro. Er setzt sich wie folgt zusammen:

	2006	2005	2004
	T€	T€	T€
<i>Hausbewirtschaftung</i>	-132,1	5,2	156,5
<i>Kapitaldisposition</i>	6,1	4,1	-8,3
<i>Mitgliederbetreuung</i>	-54,7	-38,9	-27,6
<i>Ordentliche Rechnung</i>	-180,7	-29,6	120,6
<i>Außerordentliche Rechnung</i>	562,0	260,9	43,0
<i>Jahresüberschuss</i>	381,3	231,3	163,6

Die außerordentliche Rechnung umfasst unter anderem sonstige betriebliche Erträge und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

a) Hausbewirtschaftung

Bei den Erträgen aus der Hausbewirtschaftung war eine Steigerung von 3,86 % (Vorjahr 3,49 %) gegeben. Sie entstand hauptsächlich durch die Erhöhung der Erträge aus den abgerechneten Umlagen und der Bestandsveränderung. Die Gesamterträge aus der Hausbewirtschaftung sind 8,16 Mio. Euro (Vorjahr 7,86 Mio. Euro). Der Ertrag je qm Wohnfläche betrug 81,40 Euro (Vorjahr 78,54 Euro).



Peter Pfau, Sachgebietsleitung Wohnungsverwaltung

»Ihre Zufriedenheit liegt mir am Herzen.«

Der bewirtschaftete Gebäude- und Wohnungsbestand beträgt im Altersdurchschnitt:

	Jahre
Alter der Gebäude	38,57
Alter der Gebäude unter Berücksichtigung von durchgeführten Sanierungen	32,83
Alter der Wohneinheiten	38,57
Alter der Wohneinheiten unter Berücksichtigung von durchgeführten Modernisierungen	29,83
Alter der sonstigen Mieteinheiten	38,57
Alter der Stellplätze/Garagen und ähnliches	26,75

Der durchschnittliche Lebenszyklus eines Gebäudes beträgt 40 bis 50 Jahre, der einer Wohneinheit 20 bis 30 Jahre. Hiernach sind durch die Abnutzung und nach dem neuesten technischen Fortschritt notwendige Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Im Fazit ist erkennbar, dass die notwendigen Maßnahmen in den nächsten Jahren weiterhin überproportional anstehen werden. Gleichzeitig trug die seit 1998 durchgeführte Investitionspolitik der Justizbau Genossenschaft zu einer Besserung im Altersdurchschnitt von Gebäuden und Wohnungen erheblich bei.

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr fanden 115 Wohnungswechsel und 83 Mieterwechsel bei Garagen/Stellplätzen und Ähnlichem statt. Hiervon waren 53 Wohnungswechsel bei Häusern mit freier Vermietung zu verzeichnen. Die gesamten Wohnungswechsel entsprechen einer Fluktuationsrate von 8,1 % (Vorjahr 9,6 %). Obwohl eine Reduzierung von Mieterwechseln gegenüber dem Vorjahr eingetreten ist, ergeben sich weiterhin erhöhte Aufwendungen für die Sanierung der frei gewordenen Wohnungen. Für die Herstellung der Vermietungsfähig- und -würdigkeit in unserem Bestand sind nach dem 5-Jahres-Plan Aufwen-

dungen von ca. 3,76 Mio. Euro zu erwarten. Daraus resultieren weiterhin nicht unbeträchtliche Auswirkungen auf die einzelnen künftigen Jahresergebnisse.

Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung betragen 8,29 Mio. Euro (Vorjahr 7,85 Mio. Euro). Die Steigerung von 5,61 % war insbesondere durch erhöhte Ausgaben für Betriebs- und Verwaltungskosten gegeben. Je qm Wohnfläche betrug der Aufwand 82,71 Euro (Vorjahr 74,50 Euro).

Unter Berücksichtigung der Verrechnung von eigenen technischen Leistungen wurden für die Instandhaltung im Geschäftsjahr 2,11 Mio. Euro aufgewendet. Dies entspricht einem Verbrauch von 20,85 Euro je qm Nutzfläche (Vorjahr 22,54 Euro). Im Berichtsjahr wurden 29 Wohnungen saniert. Neun bereits modernisierte Wohnungen sind ohne weitere Herstellungskosten vermietet worden. Durchschnittlich wurden 1.483,27 Euro für die Instandhaltung pro Jahr für jede Wohnung aufgewandt. In der Miete selbst sind jedoch nur Erträge in Höhe von 765,92 Euro pro Wohnung und Jahr enthalten. Hierdurch ist festzustellen, dass weiterhin enorme Anstrengungen für die Leistungsbilanz unserer Genossenschaft notwendig sind.

	2006	2005	2004
Instandhaltungsausgaben für	T€	T€	T€
wertverbessernde Instandhaltung	1.013,8	640,2	681,7
nicht geplante Instandhaltung	794,6	954,6	897,0
geplante Instandhaltung	303,8	683,9	587,0
Instandhaltung insgesamt	2.112,2	2.278,7	2.165,7
nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung	439,2	1.129,6	177,8

Der Instandhaltungsaufwand je qm Wohnfläche betrug 21,07 Euro (Vorjahr 22,78 Euro).

Auch im Berichtsjahr liegen die Verwaltungskosten für die Hausbewirtschaftung über den in der Miete gemäß den Vorschriften der II. Berechnungsverordnung kalkulierbaren Beträgen in Höhe von 356,1 T€. Die Kosten betragen 1,17 Mio. Euro. Es bestand, bezogen auf eine Wohnung und Jahr, eine Unterdeckung von 575,76 Euro. Die Erhöhung ist darauf zurückzuführen, dass im Rahmen der Portfolioerstellung bereits Kosten angefallen sind.

Der Verwaltungsaufwand je qm Wohnfläche betrug 11,68 Euro (Vorjahr 9,15 Euro).

Für 2006 schließt das wirtschaftliche Ergebnis der Hausbewirtschaftung mit einem Fehlbetrag von 132,1 T€ ab. Die Unterdeckung resultiert unter anderem aus den gestiegenen Betriebs- und Verwaltungskosten.

b) Mitgliedswesen

Das Mitgliedswesen im Berichtsjahr war geprägt durch die Vorbereitung und Versendung der Mitgliederbefragung und vor allem von dem Streben nach einer stetig besseren Mitgliederbetreuung.

Die Mitgliederbewegung ist in den letzten Geschäftsjahren weitgehend konstant geblieben. Dem Abgang von 109 Mitgliedern mit 1.213 Anteilen stand ein Zugang von 108 Mitgliedern mit 1.611 Anteilen gegenüber. Auf Grund von notwendigen Korrekturen früherer Jahre bei 4 Mitgliedern mit 16 Anteilen gehören nunmehr 1.611 Mitglieder mit 19.293 Anteilen der Justizbau Genossenschaft an. Dies entspricht einer Quote von 12 Anteilen je Mitglied bzw. 1.888,20 Euro je verbleibendes Mitglied.

Im Einzelnen halten die Mitglieder folgende Anteile:

Mitglieder	Anteile	Gesamt
584 Mitglieder	1 bis 9 Anteile	3.772 Anteile
49 Mitglieder	10 bis 11 Anteile	491 Anteile
91 Mitglieder	12 bis 13 Anteile	1.092 Anteile
330 Mitglieder	14 bis 15 Anteile	4.622 Anteile
382 Mitglieder	16 bis 17 Anteile	6.112 Anteile
152 Mitglieder	18 bis 19 Anteile	2.736 Anteile
20 Mitglieder	20 Anteile	400 Anteile
3 Mitglieder	über 21 Anteile	68 Anteile

c) Finanzergebnis

Im Berichtsjahr waren bei der Kapitaldisposition weiterhin positive Auswirkungen gegeben. Die Genossenschaft war auch in 2006 in der Lage Festgelder anzulegen. Die hierfür erwirtschafteten Zinserträge führten zum Überschuss.

Das Finanzergebnis schließt in 2006 im wirtschaftlichen Ergebnis mit einem Überschuss in Höhe von 6,1 T€ ab.

4) Gesamtbetrachtung

Das Berichtsjahr 2006 stand neben den ständigen Bemühungen, die vorhandene Bausubstanz vermietungsfähig- und -würdig zu erhalten, unter dem Streben nach Verbesserung der Serviceleistungen der Verwaltung im Sinne des Leitbildes und der Organisation eines Portfoliomanagement. Hierbei wurden und werden insbesondere die Wirtschaftlichkeit (Finanzlage, Rentabilität und Ähnliches) eingehend analysiert. Bedingt durch die dann vorliegenden einzelnen Sachstände je Wirtschaftseinheit können weitergehende



Kristina Buzuk, Wohnungsverwaltung IV

»Für so manche Schwierigkeit gibt es gute Lösungen, ich kümmere mich darum«

notwendige Maßnahmen insgesamt besser geplant und kontinuierlicher mit allen betrieblichen und unternehmenspolitischen Erfordernissen durchgeführt werden.

Unabdingbar ist jedoch zum weiteren langfristigen Fortbestehen der Justizbau Genossenschaft, dass das Unternehmen auf Dauer als reine Vermietungsgenossenschaft nicht umhin kam, sich Neubaumaßnahmen (möglichst auch im Eigentumsbereich) zuzuwenden. Nur so können Mittel für die erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen erwirtschaftet und bilanzmäßig verkraftet werden. Auch die Aufnahme von weiteren Geschäftsaktivitäten im Sinne des genossenschaftlichen Gedankens und der Wünsche und Anregungen der Mitglieder würden sodann hierzu beitragen.

Die Großmodernisierung im Lettigkautweg in Frankfurt am Main wurde abgeschlossen. Die Maßnahme Homburger Landstraße in Frankfurt am Main ist kaufmännisch und technisch vorbereitet, die notwendigen Informationen wurden den betroffenen Nutzern im Rahmen von Mieterversammlungen und Einzelgesprächen gegeben, sodass in Kürze der Baubeginn sein wird.

In der Verwaltung wurde die Serviceleistung verbessert. Das I•S•T (Instandhaltungs-Service-Telefon) ist eingeführt. Hier können alle Nutzungsberechtigten gebührenfrei ihre Reparaturmeldungen weiterleiten. Das Beschwerdemanagement wurde inhaltlich erfasst und wird in der nächsten Zeit aktiviert. Auch der Einstieg in das Portfoliomanagement ist vollzogen. Mit ersten Ergebnissen wird im Laufe des Jahres 2007 gerechnet. Weiterhin wird die Auswertung aus der Mitglie-

derbefragung bald vorliegen, sodass auch hierdurch Notwendigkeiten entstehen werden. Die Verwaltung ist und bleibt stetig bemüht, die Verbesserung der Serviceleistungen im Sinne des Leitbildes weiter voranzutreiben. Aufsichtsrat und Vorstand unterstützen, fördern, fordern und begleiten bzw. bereiten den Weg hierzu.

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

	2006	2005	2004
<i>Ertragskraft je qm Wohnfläche</i>	-1,32 %	5,24 %	1,57 %
<i>Investition im Bestand je qm Wohnfläche</i>	31,85 €	39,19 €	21,93 €
<i>Durchschnittliche Verschuldung je qm Wohnfläche</i>	438,84 €	425,29 €	436,59 €
<i>Fremdkapitalzinsen je qm Wohnfläche</i>	0,93 €	0,88 €	0,91 €
<i>Zinsdeckung</i>	19,42 %	18,44 %	19,69 %
<i>Personalquote</i>	13,55 %	9,52 %	11,41 %
<i>Betriebskosten je qm Wohnfläche</i>	1,95 €	1,56 €	1,76 €
<i>Anteil der Verwaltungskosten an den Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung</i>	14,87 %	11,87 %	12,28 %

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von insgesamt 342.272,09 Euro, wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung einer Dividende gemäß § 36 der Satzung in Höhe von 2 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben. Dies entspricht einer Bardividende von 59.646,00 Euro.
- Einstellung des verbleibenden Restbetrages in

Höhe von 282.626,09 Euro in die Bauerneuerungsrücklage.

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

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

Bedingt durch den Neubau des Verwaltungsgebäudes und der Großsanierungsmaßnahme Homburger Landstraße in Frankfurt am Main und dem damit verbundenen Herstellungsaufwand wird das Anlagevermögen gestärkt. In 2007 werden diese Aufwendungen die Abschreibungskosten übersteigen. Somit wird die Vermögensstruktur wachsen. Hierzu trägt auch der Ansatz der Anschaffungskosten für immaterielle Vermögensgegenstände bzw. der Betriebs- und Geschäftsausstattung von 75,0 T€ bei.

Künftig wird die Vermögensstruktur dadurch gekennzeichnet sein, inwiefern die Investitionspolitik der Genossenschaft zu Aktivierungen im Vermögen führen. Dies kann nur durch Neubau und / oder Großsanierungsmaßnahmen gegeben sein. Problematisch hierbei ist jedoch, dass die Justizbau Genossenschaft keine adäquaten Grundstücksreserven hat und auch über viele Jahre nicht gebaut wurde. Auch die Großsanierungsmaßnahmen können nur bedingt die Vermögensstruktur positiv beeinflussen. Hierbei sind die Ergebnisse aus der Portfolioanalyse abzuwarten, um die künftige Ausrichtung der Unternehmenspolitik festzulegen.

Die Kapitalstruktur geht von konstanten Verhältnissen aus. Die Zeichnung von Geschäftsanteilen übersteigt zwar noch den Abgang, aber es ist festzustellen, dass nur noch marginale Veränderungen zu erwarten sind. Auch hier müssen Überlegungen zur Stärkung des Geschäftsguthabens angestellt werden. Die durchgeführte Mitgliederbefragung wird sicherlich im Ergebnis erste Ansatzpunkte zeigen.

Die Rücklagen erhöhen sich bei einer positiven Beschlussfassung durch die Mitgliederversammlung. Der für 2007 geplante Jahresüberschuss in Höhe von 118,0 T€ trägt zu einer weiteren Stärkung des Eigenkapitals bei. Nur durch die weitere Verbesserung der Eigenkapitalquote kann den betrieblichen Notwendigkeiten Genüge getan werden und auch mit der ausgewogenen Fremd- und Eigenfinanzierung einhergehen.

Die Vermögenslage selbst wird durch die weiterhin erheblichen Anstrengungen bei der Bestandserhaltung (Großsanierungen und Wohnungsmodernisierungen) in den nächsten Jahren gestärkt.

Die Finanzstruktur wird durch die Anstrengungen bei der Vermögenslage gekennzeichnet sein. Die Justizbau Genossenschaft ist danach ausgerichtet, dass das geschäftliche Handeln aus dem Wirtschafts- und Finanzplan refinanziert wird. Ausnahmen hierbei sind Neubauten und die Modernisierungskosten aus den geplanten Großsanierungsmaßnahmen, die fremdfinanziert werden müssen. Für 2007 wird ein Überschuss an liquiden Mitteln von 101,9 T€ erwartet. Daher wird die Liquidität weiterhin gegeben sein. Die Ableitung des

geldrechnungsmäßigen Ergebnisses aus dem Jahresüberschuss 2007 ergibt eine geplante Mehreinnahme über 263,2 T€. Insofern sind flüssige Mittel ausreichend vorhanden.

Die Besonderheiten der Justizbau Genossenschaft in Struktur und Organisation und auch die notwendigen Investitionen werden die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage weiterhin beeinflussen. Auf Basis des Wirtschaftsplanes 2007 ist voraussichtlich ein Jahresüberschuss in Höhe von 118,0 T€ zu erwarten. Hierbei setzt sich das prognostizierte wirtschaftliche Ergebnis wie folgt zusammen:

	2007 TEuro
<i>Hausbewirtschaftung</i>	162,0
<i>Kapitaldisposition</i>	-10,5
<i>Mitgliederbetreuung</i>	-50,0
<i>Ordentliche Rechnung</i>	101,5
<i>Außerordentliche Rechnung</i>	16,5
<i>Jahresüberschuss</i>	118,0

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung wird vor allem von den Ausgaben für die notwendigen Instandhaltungen beeinflusst. Für 2007 sind unter anderem Dachdecker- und Spenglerarbeiten in der Dielmannstraße, Pflasterungen von Gehwegen in der Dielmannstraße, Eckenheimer Landstraße, Kurzröderstraße und Steinhausenstraße in unserem Bestand in Frankfurt am Main geplant. Daneben wird das Wohnungssanierungsprogramm weiter verfolgt.



Heike Daniel, Buchhaltung

»Mit dem sozialen Grundgedanken der Genossenschaft kann ich mich sehr gut identifizieren, weil für mich Ethik und Gemeinwohl sehr wichtig sind.«

Instandhaltungsausgaben für	2007 TEuro
<i>wertverbessernde Instandhaltung</i>	766,8
<i>nicht geplante Instandhaltung</i>	830,6
<i>geplante Instandhaltung</i>	152,6
<i>Instandhaltung insgesamt</i>	1.750,0
<i>nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung</i>	150,0

Verwaltungskosten sind in Höhe von 1.066,5 T€ geplant worden.

Bei den anderen Leistungsbereichen wird von konstanten Verhältnissen ausgegangen. Die Mitgliederbetreuung wird weiterhin in Abhängigkeit zur Fluktuation sein. Außerdem wird die Mitgliederbefragung diesen Bereich tangieren. Die Kapitaldisposition hängt von den Mechanismen der Finanzmärkte ab, wobei der Zinsmarkt derzeit günstig für unsere Genossenschaft ist.

Die Risiken und Chancen der Justizbau Genossenschaft sind vielfältig. Sie hängen unter anderem von externen und internen Risikofaktoren ab. Externe Risikofaktoren sind unter anderem:

- Bevölkerungsentwicklung,
- Konkurrenz,
- Lieferanten,
- Technologien,
- Gesetzgeber,
- Kunden,
- Globalisierung.

Sie können kaum durch unsere Genossenschaft beeinflusst werden. Bedingt dadurch erhöhen sich vor allem die Erwartungshaltungen gegenüber allen Beteiligten bei der Justizbau Genossenschaft.

Die internen Risikofaktoren sind zum Beispiel:

- Mitarbeiter,
- Führung,
- IT,
- Organisation,
- Finanz- und Rechnungswesen,
- gesetzliche Regelungen (deren Einhaltung und Umsetzung).

Diese Risikofaktoren können beeinflusst werden. Dies geschieht durch die Entwicklung von Unternehmenszielen, -strategien, -leitbild, eines Maßnahmenkataloges zur Bewältigung der gegenwärtigen und zukünftigen Herausforderungen und Visionen.

Die Justizbau Genossenschaft hat mit Einführung des Organisationshandbuches Mitte 2004 dafür gesorgt, sich diesen Notwendigkeiten zu stellen. Auch die Entwicklung des Leitbildes führte zu einer ziel- und dienstleistungsorientierten Ausrichtung der Unternehmenspolitik. Insofern sind wir gut aufgestellt. Wichtig zu wissen und auch zu beachten ist, dass Organisation dynamisch ist, aber die Zeit konträr zur Wohnungsimmobilie schnelllebiger wird.

Dies zeigt auch die Untersuchung vom Forschungsinstitut „empirica“ bei der Generation über 50 auf. So wollen jährlich ca. 800.000 Menschen, die über 50 Jahre alt sind, umziehen. Der Anteil der über 50-jährigen in der Bevölkerung liegt bereits bei 38 % mit steigender Tendenz. Der Zuwachs der Haushalte „50+“ führt dazu, dass künftig die Entwicklung des Wohnungsmarktes mehr denn je von dieser Gruppe bestimmt wird. Das Wohnungsangebot sollte in überschaubaren Wohnungsbauten mit Aufzug, separaten Küchen,

größeren Balkonen und barrierefrei sein. Hierbei müssen Angebote in Kombination eines selbstständigen und freien Wohnens / Lebens integriert werden, die aber keine Rundumversorgung beinhaltet, da diese grundsätzlich abgelehnt wird. Wohnen im ländlichen Raum, Wohnen in der Stadt, Wohnen in der Gemeinschaft, Wohnen mit einer Privatsphäre, Wohnen im Alter, Wohnen in der Selbstständigkeit, Wohnen im Hausverbund, Wohnen in Lebenswelten, Wohnen im sozialen Netzwerk, Wohnen mit Dienstleistungen - all' dies sind Wohnformen und -wünsche, die es der Justizbau Genossenschaft ermöglichen, die Zukunft als Chance zu nutzen, um am Markt aktiv zu sein und ihre Geschäfte und vor allem ihre Aufträge aus der Satzung zu sichern, bzw. zu erfüllen.

Aber wie werden Kunden gewonnen und vor allem gebunden? Ist es die Art des Geschäftes, ist es das betriebswirtschaftliche Ergebnis, ist es die Kundenorientierung? Sicherlich spielt das alles eine Rolle, aber insgesamt hängt auch alles sehr stark von der Kommunikation nach innen und außen ab. Kommunikation kann Ziele unterstützen, zum Beispiel

- den Vermietungsstand,
- das Image,
- den Vandalismus,
- die Hausordnung,
- die Identifikation,
- die Mietzahlung,
- den Leerstand,
- die Zufriedenheit.

Somit ist die Kommunikation mehr als Pressearbeit. Die Kommunikation zeigt auf wer wir sind, wo wir stehen, wie wir sein wollen! Kommunikation ist nur dann erfolgreich, wenn

- man miteinander redet;
- man weiß, was andere von einem halten;
- andere etwas von einem wissen;
- andere einen schätzen;
- andere einen hören;
- andere einen nicht übergehen;
- andere einem vertrauen;
- andere einem glauben.

Kommunikation muss gelebt werden, sowohl von den Gremien als auch von den Mitgliedern, Mietern, Kunden, Handwerkern. Gerade heute im Zeitalter des Egoismus-Prinzips mit seiner Individualisierung und Spaßgesellschaft (Wellness, Fashion, Lifestyle, Design), welches konträr zum Genossenschaftsgedanken steht, muss Kommunikation aktiv erfolgen. So kann die „Bewegung vom Verein zum Studio“ durchbrochen und das soziale Kapital im Sinne der Genossenschaft und dessen Prinzip genutzt werden. Das Engagement jedes Mitgliedes muss initiiert, aktiviert, modernisiert und unterstützt werden (Entwicklung von Work-life-Balance-Konzepten).

Dieser Herausforderung stellen sich die Verwaltung und ihre Gremien, um das Wohnwertgefühl und die Identifikation mit den Zielen der Justizbau Genossenschaft sicher zu stellen.

Aus der Auswertung der Mitgliederbefragung werden sicherlich Gestaltungsvorschläge abzuleiten sein, die die Grundlage für eine Diskussion von Strategien und Maßnahmen bilden sollte. Hierbei werden bei der Umsetzung der noch festzulegenden Handlungsschwerpunkte auf Besonderheiten von Liegenschaften und Mieterstrukturen einzugehen sein. Die gilt auch für eventuelle Notwendigkeiten zu Erweiterungen des Satzungszweckes.

Zukunftssicherung kann nur in der ständigen strukturellen Anpassung des Unternehmens an die sich ständig verändernden Rahmenbedingungen und in der Solidarität aller Genossen erfolgreich sein. Die Genossenschaft ist immer bemüht, Organisation und Serviceleistungen zu verbessern. Dies gelingt auch nur dann, wenn eine Balance zwischen Risiko und Chance erreicht werden kann und vor allem Kommunikation aktiv betrieben wird.

Der Vorstand geht von konstanten Marktverhältnissen im Rhein-Main-Gebiet aus. Die Entwicklung ist hierbei abhängig von der Politik, den Unternehmen und jedes Einzelnen. Nur durch die Bündelung unserer Kräfte und Stärken werden wir unsere künftige Rolle am Wohnungsmarkt gerecht werden können.

Frankfurt am Main, den 27. April 2007

**Wohnungsbaugenossenschaft der
Justizangehörigen Frankfurt am Main eG**

Der Vorstand



Ralf H. Bökenkamp



Gerald Uber



Ralf Behrendt, Technik

»Die Technik ihrer Wohnungen ist bei mir in guten Händen.«

Bilanz zum 31. Dezember 2006

Aktiva	Euro	Euro	Euro/2005
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		10.514,00	13.829,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	55.891.174,98		55.845.901,98
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	319.009,18		158.845,18
Grundstücke ohne Bauten	60.342,44		60.342,44
Betriebs- und Geschäftsausstattung	54.558,00		52.491,00
Anlagen im Bau	82.595,44		0,00
Bauvorbereitungskosten	249.569,49	56.657.249,53	53.947,41
Anlagevermögen insgesamt:		56.667.763,53	56.185.357,01
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.255.085,62		2.024.799,48
Andere Vorräte	2.395,40	2.257.481,02	612,99
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	168.981,60		168.423,20
Sonstige Vermögensgegenstände	47.600,49	216.582,09	47.282,70
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		787.414,09	9.754,59
Umlaufvermögen insgesamt:		3.261.477,20	2.250.872,96
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		2.012,00	4.024,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		6.354,57	0,00
Rechnungsabgrenzungskosten insgesamt:		8.366,57	4.024,00
Bilanzsumme:		59.937.607,30	58.440.253,97

Passiva	Euro	Euro	Euro/2005
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	171.483,54		154.358,02
der verbleibenden Mitglieder	3.041.897,08		2.986.459,66
aus gekündigten Geschäftsanteilen	160,00		0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 40.902,23 Euro		3.213.540,62	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	1.042.000,00		1.003.000,00
Bauerneuerungsrücklage	2.509.386,59		2.359.833,21
Andere Ergebnisrücklagen	5.016.609,74	8.567.996,33	5.016.609,74
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	381.272,09		231.332,73
Einstellung in gesetzliche Rücklage	-39.000,00	342.272,09	-23.500,00
Eigenkapital insgesamt:		12.123.809,04	11.728.093,36
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen u. ä. Verpflichtungen	46.688,43		81.704,76
Sonstige Rückstellungen	502.621,51	549.309,94	833.187,66
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.266.965,79		39.760.307,58
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.731.226,32		2.776.831,68
Erhaltene Anzahlungen	2.487.322,42		2.304.869,80
Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.311,12		19.264,48
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	664.895,52		828.517,20
Sonstige Verbindlichkeiten	89.767,15		107.477,45
davon aus Steuern 0,00 Euro (Vorjahr 161,42 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 Euro (Vorjahr 241,09 Euro)		47.264.488,32	
Bilanzsumme:		59.937.607,30	58.440.253,97



Barbara Bonnkirch, ehrenamtlich tätiges Mitglied

»Die Justizbau liegt mir so lange ich denken kann
am Herzen und jetzt im „Unruhezustand“ ist das
immer noch so.«

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2006

	Euro	Euro	Euro/2005
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		7.832.197,60	7.669.408,79
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		230.286,14	113.431,17
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		24.162,50	47.804,28
4. Sonstige betriebliche Erträge		619.992,84	377.454,19
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-4.164.248,10	-4.067.684,00
6. Rohergebnis		4.542.390,98	4.140.414,43
7. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter	-928.240,12		-677.409,38
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 2.525,01 Euro (Vorjahr 2.522,85 Euro)	-170.010,43		-146.968,88
		-1.098.250,55	
8. Abschreibungen a) Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.127.199,76	-1.123.148,64
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-574.828,05	-639.396,33
10. Sonstige Zinserträge		10.452,72	9.169,93
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.125.414,97	-1.087.461,64
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		627.150,37	475.199,49
13. Steuern vom Einkommen		1.146,00	0,00
14. Sonstige Steuern		-247.024,28	-243.866,76
15. Jahresüberschuss		381.272,09	231.332,73
16. Gewinnvortrag		0,00	0,00
17. Einstellung in gesetzliche Rücklage		-39.000,00	-23.500,00
18. Unverteilter Gewinn Vorjahr		0,00	0,00
19. Bilanzgewinn		342.272,09	207.832,73



Wolfgang Jung, Hausmeister

»Mir kommt es darauf an, dass die Außenanlagen gepflegt aussehen.«

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2006 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2006

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 2005 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 % bzw. 25 % 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.

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2006 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2006

→ *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 61 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 Position *Anlagen im Bau* beinhaltet die angefallenen Kosten einer Sanierungsmaßnahme, welche in drei Bauabschnitten durchgeführt wird.

Die *Bauvorbereitungskosten* sind für die Planungen einer Neubaumaßnahme (Verwaltung) 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
	01.01.2006	2006	2006	2006	per 31.12.2006	31.12.2006	Geschäfts- jahres
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände	42.730,98	757,48	/.	/.	32.974,46	10.514,00	4.072,48
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte mit Wohnbauten	76.574.602,81	1.127.860,45	/.	/.	21.811.288,28	55.891.174,98	1.082.587,45
2. Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	330.036,58	178.062,32	/.	/.	189.089,72	319.009,18	17.898,32
3. Grundstücke ohne Bauten	181.342,96	/.	/.	/.	121.000,52	60.342,44	/.
4. Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	235.614,21	24.708,51	21.034,87	/.	184.729,85	54.558,00	22.641,51
5. Anlagen im Bau	/.	28.648,03	/.	53.947,41	/.	82.595,44	/.
6. Bauvorberei- tungskosten	53.947,41	249.569,49	/.	-53.947,41	/.	249.569,49	/.
	77.375.543,97	1.608.848,80	21.034,87	0,00	22.306.108,37	56.657.249,53	1.123.127,28
	77.418.274,95	1.609.606,28	21.034,87	0,00	22.339.082,83	56.667.763,53	1.127.199,76



Marija Kosi, Raumpflegerin

»Ich bin die Frau für Alles bei der Justizbau.«

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2006 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2006

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. 2006	von mehr als 1 Jahr
	Euro	Euro
1. Forderungen aus Vermietung	168.981,60	8.449,08
2. Sonstige Vermögensgegenstände	47.600,49	8.344,21
	216.582,09	16.793,29

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

Die flüssigen Mittel beinhalten Kassenbestände sowie Guthaben bei Kreditinstituten.

Zum 31.12.2006 betragen 171.483,54 Euro die *Geschäftsguthaben* der ausgeschiedenen Mitglieder.

Aufgrund der Satzung wurde aus dem Jahresabschluß 2006 im Geschäftsjahr 39.000,00 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 (250.000,00 Euro), der Verwaltung (133.800,00 Euro) und für noch anfallende Baukosten (8.837,24 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	41.266.965,79 (39.760.307,58)	1.454.290,84 (838.724,35)	6.994.571,01 (4.629.569,96)	32.818.103,94 (34.292.013,27)	41.266.965,79 (39.760.307,58)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.731.226,32 (2.776.831,68)	50.000,78 (49.417,66)	207.063,24 (204.614,36)	2.474.162,30 (2.522.799,66)	2.731.226,32 (2.776.831,68)
3. Erhaltene Anzahlungen	2.487.322,42 (2.304.869,80)	2.487.322,42 (2.304.869,80)	/. (/.)	/. (/.)	/. (/.)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.311,12 (19.264,48)	24.311,12 (19.264,48)	/. (/.)	/. (/.)	/. (/.)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	664.895,52 (828.517,20)	659.096,59 (804.245,42)	5.798,93 (24.271,78)	/. (/.)	/. (/.)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	89.767,15 (107.477,45)	89.767,15 (107.477,45)	/. (/.)	/. (/.)	85.980,89 (86.962,02)
	47.264.488,32 (45.797.268,19)	4.764.788,90 (4.123.999,16)	7.207.433,18 (4.858.456,10)	35.292.266,24 (36.814.812,93)	44.084.173,00 (42.624.101,28)

GPR = Grundpfandrechte

() = Vergleichszahlen Vorjahr



Monika Wittmann, Hausmeisterin

»Ich Sorge dafür, dass im Haus und in den Grünanlagen alles funktioniert.«

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2006 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2006

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
Sollmieten	5.863.677,19
Abgerechnete Betriebskosten	2.137.312,50
Erlösschmälerungen	-169.817,59
Erlöse aus Sondereinrichtungen	1.025,50
	7.832.197,60

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 (21.000,00 Euro) und Kosten für Fremdzinsen (3.162,50 Euro).

Von den *sonstigen betrieblichen Erträgen* entfallen im Wesentlichen 34.903,53 Euro auf andere außerordentliche Erträge, 499,10 Euro auf Erträge aus Automatenprovision, 525.190,72 Euro auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und 5.250,00 Euro auf Eintrittsgelder.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betreffen:

	Euro
Betriebskosten	2.148.822,41
Instandhaltungskosten	1.887.180,09
Andere Aufwendungen	128.245,60

Von den *sonstigen betrieblichen Aufwendungen* entfallen unter anderem 61.277,81 Euro auf Abschreibungen auf Forderungen des Umlaufvermögens und 513.550,24 Euro auf sächliche Verwaltungskosten des Betriebes und Unternehmens.

Die *sonstigen Steuern* betreffen mit 246.776,28 Euro die Grundsteuer und 248,00 Euro die Kraftfahrzeugsteuer.

D. Sonstige Angaben

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen in Höhe von rund 5.000,00 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>	8	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>	12	18

Ein kaufmännischer Mitarbeiter befand sich ganzjährig in Altersteilzeit. Darüber hinaus waren durchschnittlich 1 Vorstandsmitglied nebenamtlich und 1 Vorstandsmitglied hauptamtlich tätig.



Reinhold Bill, Regiehandwerker

»Wenn Sie die neue Wohnung beziehen, dann habe ich dazu beigetragen, dass alles in Ordnung ist.«

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2006 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2006

Die Organe der Genossenschaft bestehen aus:

Aufsichtsrat

Klaus Radke | Vorsitzender

Vorsitzender Richter am Landgericht

Erich Ehses

Diplom-Ingenieur

Hans-Hubert Vogel | Stellv. Vorsitzender

Diplom-Finanzwirt

Dieter Reimann | (ab 30.06.2006)

Diplom-Finanzwirt

Dr. Günter Döhler | Schriftführer (bis 29.06.2006)

Professor

Stefan Rümmler

Diplom-Wirtschaftsingenieur

Peter Blum | Schriftführer

Diplom-Finanzwirt

Rolf Schwalbe

Vorsitzender Richter am Landgericht a. D.

Andreas Pischzan | Stellv. Schriftführer (bis 29.06.2006)

Studienrat

Martin Trostmann | (ab 30.06.2006)

Diplom-Ingenieur

Barbara Brehler-Wald | Stellv. Schriftführerin

Diplom-Verwaltungswirtin

Vorstand

Ralf H. Bökenkamp | Hauptamtlich

Diplom-Betriebswirt

Gerald Uber | Nebenamtlich

Geschäftsführer a.D.



Hauswarte 1

Bernhard Kreibisch, Dietmar Kuttner,
Uwe Manns, Ilse Schaffner

»Wir sind für große und kleine Dinge
für Sie im Einsatz.«

Die Mitgliederbewegung für das Geschäftsjahr stellt sich wie folgt dar:

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2006	1.608	18.879
Korrektur frühere Jahre	4	16
Zugang 2006	108	1.611
Abgang 2006	109	1.213
Ende 2006	1.611	19.293

Das bereits eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 55.437,42 Euro vermehrt. Die rückständigen Einzahlungen auf das Geschäftsguthaben betragen 40.902,23 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. (VdW südwest) und der Marketinginitiative Genossenschaften.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2006 von insgesamt 342.272,09 Euro - Jahresüberschuss 2006 in Höhe von 381.272,09 Euro abzüglich der Einstellung von 39.000,00 Euro in die satzungsmäßige (gesetzliche) Rücklage - wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung einer Dividende gemäß § 36 der Satzung in Höhe von 2 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben. Das entspricht einer Bardividende von 59.646,00 Euro.
- Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 282.626,09 Euro in die Bauerneuerungsrücklage.

Frankfurt am Main, 04. April 2007

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

Der Vorstand



Ralf H. Bökenkamp



Gerald Uber

Zusammenstellung Kostenanalyse der Hauswirtschaftung nach Bezirken für 2006

Bezeichnung	Anzahl Wohn- einhei- ten	Anzahl Stell- plätze u. ä.	Anzahl sonstige Mietein- heiten	Über-/Unter-	Über-/Unter-	Über-/Unter-	Über-/Unter-	Über-/Unter-
				deckung Instand- haltung- kosten	deckung Verwal- tungskosten	deckung Betriebs- kosten	deckung Sonstige Kosten	deckung 31. 12. 2006
				Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Bezirk 1 Oberrad/ Sachsen- hausen	191	37	7	-588.242,23	-107.495,35	-81.963,77	724.340,16	-53.361,19
2. Bezirk 2 Bornheim/ Ostend/ Seckbach	206	32	1	-174.615,73	-112.358,91	-28.076,86	123.549,08	-191.502,42
3. Bezirk 3 Ecken- heim/ Ginnheim/ Nordend/ Westend	233	39	3	-457.718,29	-128.982,96	-34.027,59	539.990,73	-80.738,11
4. Bezirk 4 Preunges- heim	260	200	0	-116.216,61	-150.736,49	-39.522,34	353.051,26	46.575,82
5. Bezirk 5 Bergen- Enkheim I	131	34	0	-17.741,83	-72.199,89	-15.110,42	265.697,07	160.644,93
6. Bezirk 6 Bergen- Enkheim II	185	185	0	-10.077,86	-111.451,71	-14.356,33	199.778,24	63.892,34
7. Bezirk 7 Brauns- hardt	138	165	0	-39.828,81	-84.535,68	-17.000,18	111.793,76	-29.570,91
8. Bezirk 8 Gräfen- hausen	80	115	0	-22.595,57	-47.387,64	-12.942,56	34.888,45	-48.037,32
Insgesamt:	1424	807	11	-1.427.036,93	-815.148,63	-243.000,05	2.353.088,75	-132.096,86
Kennzahlenermittlung je WE und Jahr				-994,45	-568,05	-169,34	1.639,78	-92,05
davon aktivierungsfähiger Aufwand (Großsanierung)				439.181,57	0,00	0,00	-439.181,57	0,00
somit GuV-Rentabilität der Hausbewirtschaftung:				-987.855,36	-815.148,63	-243.000,05	1.913.907,18	-132.096,86
Kennzahlenermittlung je WE und Jahr korrigiert				-688,40	-568,05	-169,34	1.333,73	-92,05

WE = Wohneinhe



Hauswarte 2

Christian Bezdek, Tanja Blum,
Karl-Heinz Trepke, Günter Wittmann

»Wir spüren oft hautnah, wo bei den
Mieter*innen der Schuh drückt.«

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des VdW

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses zum 31.12.2006 und des Lageberichtes 2006, der hierfür die Verantwortung trägt.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand der Genossenschaft ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 1.424 Wohneinheiten. Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsmäßigen Auftrag der Genossenschaft.

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

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2006 entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Lagebericht 2006 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

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

Die Ertragslage wird maßgeblich beeinflusst durch das negative Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung sowie das positive sonstige Ergebnis, das im Wesentlichen aus der Auflösung von Instandhaltungsrückstellungen resultiert.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderliche Angaben.

Frankfurt am Main, den 22.05.2007

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.



Dr. Schirduan
Wirtschaftsprüfer



Schultze
Wirtschaftsprüfer

Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2006

10 Jahre Mitgliedschaft

Jutta Wiedenbeck
Hans-Jürgen Dröll
Markus Harnisch
Peter Hones
Doris Kappes
Peter Ahlrichs
Dagmar Seip
Torsten Richter
Johannes Schmitt-Emden
Kata Bojkovic
Martha Enders
Christian Reimann
Abdelaziz Afrigh
Antonio Coiro
Gisela Fröhlich
Helmut Schwarzenberg
Hedwig Gresser
Ilse Bauer
Marita Daum
Hans-Christian Dehmelt
Doris Hölldorfer
Oliver Loeffler
Heidrun Baranek
Sandra Bihn
Funda Kara
Yvonne Rabenau
Falk Oberthür
Edith Boxleitner
Brunhild Felske
Ali Yetiz

Franz Spindler
Stefanie Buhr
Sabine Plenz
Ingrid Leber-Brown
Yusuf Atas
Jürgen Gross
Udo Brüßler
Lars Sven Seidel
Marianne Köhler
Christel Schuster
Christine Sonnemann
Günter Ditzell
Brigitte Dittmann
Regina Ghabour
Jürgen Lamssies
Ralf Kraus
Claudia Georg
Astrid Hashemi
Roswitha Hermann
Christina Hellwig
Gerhard Heinrich
Ulker Dabanli
Stefan Heimerl
Werner Münz
Brigitte Baumann
Tanja Ernst
Bianca Szabados
Ortwin Bernert
Gerhard Weber
Sieglinde Michel

25 Jahre Mitgliedschaft

Dr. Manfred Höhne
Gabriele Rhodius-Fischer
Udo Knoth
Manfred Hufnagel
Gerd Hauser
Hubert Tobisch
Jürgen Gottstein
Rainer Grebe
Edgar Eiffert
Matthias Leibold
Angelika Ehl-Croll
Henrich Ditzel
Udo Weigel
Peter Krumb
Harald Strenger
Gert Hofmann
Uwe Beckmann
Herbert Koch
Rolf Döring
Reinhard Geißler
Peter Wehle
Annemarie Siegert
Joachim Witzel
Wolfgang Büntemeyer
Manfred Gransow
Ingeborg Huwe
Gerhard Pressler
Harry Böttcher
Werner Götz
Michael Schneider
Kurt Schottke

40 Jahre Mitgliedschaft

Frieda Nicolai
Bodo Brieskorn
Erika Langenhagen-Tresper
Anneliese Gräfe
Hermann Ottilie
Harald Sander

50 Jahre Mitgliedschaft

Irmgard Stahl
Siegfried Michalski
Karlheinz Kirchheim
Hugo Thon
Erich Jasny
Karl-Heinz Ehl

Verstorbene Mitglieder der Justizbau Genossenschaft im Jahr 2006

Edith Beckert, verstorben am 8. März 2006

Horst Rocha, verstorben am 17. März 2006

Annemarie Siemers, verstorben am 20. April 2006

Johann Kaminski, verstorben am 24. Mai 2006

Johannes Müller, verstorben am 26. Mai 2006

Lotte Glasner, verstorben am 2. Juli 2006

Irmgard Rüger, verstorben am 11. Juli 2006

Ursula Kinast, verstorben am 17. Juli 2006

Heinz Hothum, verstorben am 19. Juli 2006

Hella Wippermann, verstorben am 1. September 2006

Edith Dollak, verstorben am 18. September 2006

Heinrich Schilling, verstorben am 28. September 2006

Reinhard Dettenbach, verstorben am 1. Dezember 2006

Alfred Binas, verstorben am 21. Dezember 2006



Hauswarte 3

Horst Büttner, Ulrike Büttner,
Stefanie Frenzel, Helmut Göbel

»Wir haben immer ein offenes Ohr für all' Ihre
Sorgen und Wünsche.«