

Geschäftsbericht 2011



ein Gewinn
für
alle



Bild: GdW

Geschäftsbericht 2011

der Wohnungsbaugenossenschaft
der Justizangehörigen Frankfurt am Main e. G.
im 63. Geschäftsjahr

**EIN GEWINN
FÜR ALLE**
Die Genossenschafter



Inhaltsverzeichnis

Justizbau auf einen Blick	Seite 4
Organe der Genossenschaft	Seite 5
Das Jahr der Genossenschaften	Seite 6
Bericht des Aufsichtsrats	Seite 19
Lagebericht des Vorstands	Seite 20
Bilanz	Seite 50
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 52
Anhang zum Jahresabschluss	Seite 53
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des VdW südwest	Seite 63
Aus unserem Bestand	Seite 64
Mitgliedschaftsjubilare	Seite 70
Verstorbene Mitglieder	Seite 71



Die Vereinten Nationen haben 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften ausgerufen.

Zu diesem Thema haben wir Ihnen in unserem diesjährigen Geschäftsbericht einige Highlights aus aller Welt zusammengestellt.

Quelle: www.genossenschaften.de/genossenschaften-weltweit

Die QR-Codes in diesem Geschäftsbericht können Sie einfach per Smartphone mit Reader-Software scannen, um zu den hinterlegten Websites zu gelangen.

Geschäftsbericht 2011

»JUSTIZBAU« auf einen Blick

Gründung	am 21. April 1948
Genossenschaftsregister	Nr. 73 GnR 679 beim Amtsgericht Frankfurt am Main
Sitz	Homburger Landstraße 123, 60435 Frankfurt am Main
Geschäftszweck	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	1.600
Höhe des Geschäftsanteils	160,00 Euro
Anzahl der Geschäftsanteile	20.424
Höhe des Geschäftsguthabens (Haftsumme)	3.457.440,00 Euro
Bilanzsumme	63.662.804,07 Euro
Wohnungsbestand	140 Gebäude 1.433 Wohnungen 154 Garagen/überdachte Stellplätze 185 Tiefgarageneinstellplätze 465 Kfz-Abstellplätze 16 Kfz-Hubstellplätze 11 Sonstige Mieteinheiten
Standorte des Bestandes	Frankfurt am Main Weiterstadt
Gesamtnutzfläche	103.002,31 m ²
Wohnfläche	101.269,71 m ²



Argentinien

In Argentinien gibt es mehr als 17.941 Genossenschaften mit 9,1 Millionen Mitgliedern.

Aufsichtsrat

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

Hans-Hubert Vogel | Stellv. Vorsitzender
Diplom-Finanzwirt

Peter Blum | Schriftführer
Diplom-Finanzwirt

Barbara Brehler-Wald | Stellv. Schriftführerin
Diplom-Verwaltungswirtin

Erich Ehses
Diplom-Ingenieur

Dieter Reimann
Diplom-Finanzwirt

Stefan Rümmler
Diplom-Wirtschaftsingenieur

Wilhelm Schulze-Barantin
Diplom-Bauingenieur (FH)

Rolf Schwalbe
Vorsitzender Richter am Landgericht a. D.



Vorstand

Ralf H. Böenkamp | Hauptamtlich
Diplom-Betriebswirt

Gerald Uber | Nebenamtlich
Geschäftsführer a. D.



Handlungsbevollmächtigte *(gemäß § 54 HGB)*

Rainer Stegen
Immobilien-Ökonom (GdW)

Peter Pfau
Diplom-Immobilienwirt (DIA)

Das Jahr der Genossenschaften

Genossenschaften und ihre Verbände im Internationalen Jahr der Genossenschaften

2012 wurde von den Vereinten Nationen (UNO) zum Internationalen Jahr der Genossenschaften ausgerufen. Mit dieser Aktion will die UNO auf die weltweite Bedeutung von Genossenschaften sowie auf ihre besonderen Merkmale aufmerksam machen.

Ziele des Aktionsjahres sind:

- die Hervorhebung der weltweiten Bedeutung von Genossenschaften für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung,
- das Aufzeigen der Möglichkeiten, sowohl unternehmerisch tätig zu sein, als auch soziale Verantwortung zu tragen,
- die Darstellung von Genossenschaften als verlässliche Kooperationspartner in der Kredit- und Landwirtschaft, im Handel und Handwerk,
- sowie die Förderung der Zusammenarbeit und Vernetzung bis hin zur Neugründung von Genossenschaften.

In ihrem Grußwort, gehalten anlässlich einer Veranstaltung der genossenschaftlichen Spitzenverbände am 25. April 2012 in Berlin, hat Bundeskanzlerin Angela Merkel zum Internationalen Jahr der Genossenschaften deutlich auf die Bedeutung der Genossenschaften in Deutschland hingewiesen. „Der Gedanke der Genossenschaft überzeugt zum Beispiel in Singapur genauso wie in Finnland. Diese beiden Länder mögen in vielerlei Hinsicht höchst unterschiedlich sein, doch ihr jeweiliger Anteil von Genossenschaftsmitgliedern an der Gesamtbevölkerung ist ungefähr gleich hoch. Weltweit gibt es rund dreimal mehr Genossenschaftsmitglieder als Anteilseigner von Kapitalge-

sellschaften. Auch als Arbeitgeber beeindruckten Genossenschaften: Sie bieten international rund 100 Millionen Arbeitsplätze“, so Merkel in ihrem Vortrag. Mit dieser Rede der Bundeskanzlerin hat der genossenschaftliche Gedanke auch die angemessene politische Würdigung erfahren.

Der **Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW)** vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen leben. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften. Der GdW leistet fachlich fundierte Politikberatung und liefert schnell und kompetent Daten, Fakten und Bewertungen zu aktuellen politischen Vorgängen und Zukunftsthemen rund um die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Europa. Der GdW ist der Dachverband der wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Regionalverbände. In diesen insgesamt 15 Regionalverbänden sind die rund 3.000 Wohnungsunternehmen und Genossenschaften organisiert.



Einer der Regionalverbände ist der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. (VdW südwest), der als eine starke Interessenvertretung der Wohnungswirtschaft im Südwesten große Bedeutung hat. Die interessenpolitische Arbeit des Verbandes zielt darauf ab, im Interesse



Belgien

In Belgien haben die genossenschaftlichen Apotheken einen Marktanteil von mehr als 19,5 %.



Bild: GdW

seiner Mitgliedsunternehmen und im Sinne eines aufgeklärten Eigeninteresses Verbesserungen, zum Beispiel bei Gesetzesvorhaben, zu erreichen.

Perspektivisch sind Zukunftsfragen des Wohnens wie auch Zukunftsmärkte frühzeitig zu identifizieren. Die Vertretung der Interessen der Wohnungswirtschaft findet dazu oftmals in einem Netzwerk von persönlichen Kontakten, aber auch durch andere Aktivitäten statt.

Wissenschaftliche Arbeit und Öffentlichkeitsarbeit

Die unterschiedlichen Verbände und Institutionen unterstützen sowohl die wissenschaftliche Arbeit als auch die Fort- und Weiterbildung für Beschäftigte und die Begleitung und Unterstützung von Genossenschaften. Beispielhaft sind hier einige

Aspekte aus einer Vielzahl von Verbandsaktivitäten dargestellt.

So hat **Prof. Dr. Theresia Theurl**, Professorin für Volkswirtschaftslehre und Geschäftsführende Direktorin des Instituts für Genossenschaftswesen im Centrum für Angewandte Wirtschaftsforschung der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, eine Schlüsselposition für die wissenschaftliche Weiterentwicklung der Genossenschaften. Im Bundesministerium für Verkehr, Bauen und Wohnen ist Prof. Theurl Mitglied der „Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften“, die sich mit der Förderung von Modell- und Forschungsvorhaben, der Novelle des Genossenschaftsgesetzes sowie der Berücksichtigung genossenschaftlicher Altersvorsorge im Rahmen des Eigenheimrentengesetzes (EigRentG) befasst.





Ein wichtiges regionales und überregionales Standbein der Fort- und Weiterbildung bildet die im Jahr 1988 gegründete **Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V. (SFA)** in Wiesbaden. Ziel des auf einer breiten Trägerschaft gegründeten Vereins ist die professionelle Aus-, Fort- und Weiterbildung von Fachleuten in der Immobilienwirtschaft. Zu dieser bedeutenden Dienstleistungsbranche zählen Selbstständige und Mitarbeiter in Wohnungsunternehmen, in Hausverwaltungen, bei Maklern, Banken, Versicherungen, Fondsanlegern, Bausparkassen, Bauträgern und der öffentlichen Verwaltung. Der Austausch zwischen Praxis, Lehre und Forschung gewährleistet ein hohes Niveau der Angebotspalette. Darüber hinaus bietet die Zusammenarbeit mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden die gesamte Breite einer umfassenden Fort- und Weiterbildung.

Zu den wichtigsten Veröffentlichungen im Rahmen des Genossenschaftswesens zählt der jährliche Bericht des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken. Die Publikation „Die deutschen Genossenschaften: Entwicklungen – Meinungen – Zahlen“ ist die einzige Gesamtdarstellung des Genossenschaftswesens in Deutschland. Die Publikation stellt die wirtschaftliche Entwicklung aller genossenschaftlichen Sektoren dar und versammelt in einem umfangreichen Statistikeil die aktuellen Kennzahlen des Genossenschaftsbereichs. Im Meinungsteil äußern sich Spitzenvertreter der Verbände zu den zentralen Zukunftsfragen der verschiedenen Sektoren.

Die Genossenschaftsidee

Hermann Schulze-Delitzsch und Friedrich Wilhelm Raiffeisen sind die Begründer des Genossen-

schaftswesens. Beide hatten als Ziel die Existenzsicherung des Mittelstandes. Deren Idee war es, durch die Gründung von Primärgenossenschaften und den Aufbau einer effektiven Genossenschaftsorganisation den Mittelstand dauerhaft zu stabilisieren.

Dabei stützten sie sich auf drei Prinzipien:

- Selbsthilfe,
- Selbstverantwortung und
- Selbstverwaltung.

In den Anfängen glichen sich zunächst die Ansätze. Der Patrimonialrichter Hermann Friedrich Schulze aus dem Ort Delitzsch führte im Hungerwinter 1846/47 in seiner Heimatstadt Sammlungen für ärmere Bevölkerungskreise durch. Er kaufte Getreide, pachtete eine Mühle und eine Bäckerei, um an Bedürftige Brot zu ermäßigtem Preis oder auch unentgeltlich abzugeben.



Völlig unabhängig davon gründete der rheinpreußische Amtsbürgermeister Friedrich Wilhelm

Raiffeisen gemeinsam mit wohlhabenden Mitbürgern den „Weyerbuscher Brodverein“. Er kaufte Getreide, ließ ein Backhaus errichten und gab das Brot zu günstigem Preis an Bedürftige ab. Wer über kein Bargeld verfügte, bekam Kredit.



Während Raiffeisen auch in den Folgejahren aus christlicher Verantwortung im Grundsatz wohl-tätig war und mehrere Wohltätigkeitsvereine gründete, kam Schulze-Delitzsch zu dem Schluss, dass Fremdhilfe zwar aktuelle Notlagen lindern,



Brasilien

In Brasilien verantworten Genossenschaften 72 % der nationalen Weizenproduktion sowie 43 % der Soja-, 39 % der Milch-, 38 % der Baumwoll-, 21 % der Kaffee- und 16 % der Maisproduktion. Landwirtschaftliche Genossenschaften exportieren jährlich Ware im Wert von mehr als 1,3 Milliarden USD.

aber nicht die Ursachen der Not, vor allem die Kreditnot, beseitigen könne. So gründete er im Jahr 1850 in Delitzsch seinen ersten Vorschuss- und Kreditverein und wandelte ihn nach dem Eilenburger Vorbild seines Freundes Dr. Bernhardt 1852 in eine ausschließliche Selbsthilfeorganisation um. Nach vielfachen Bemühungen und im Wesentlichen auf der Grundlage der Vorschläge von Schulze-Delitzsch wurde das Genossenschaftsgesetz vom 1. Juli 1868 (auch erstes Genossenschaftsgesetz genannt) im Reichstag verabschiedet. Das Gesetz berücksichtigte „Vereine zur Herstellung von Wohnungen für ihre Mitglieder“.

Im Vergleich der beiden könnte gesagt werden, dass Schulze-Delitzsch ein liberaler Vertreter der modernen Volkswirtschaft war und als „Genossenschaftsbanker“ zu umschreiben wäre. Dagegen war Friedrich Wilhelm Raiffeisen ein engagierter Verfechter der christlichen Nächstenliebe und Wohltäter. Er strebte die Universalgenossenschaft an, also die Einheit von Geld- und Warengeschäften, was sich aus den Interessen der ländlichen Genossenschaftsmitglieder heraus entwickelte. Übrigens sind sich die beiden am Ende niemals persönlich begegnet, haben aber beide den Grundstein für eine Idee gelegt, die sich heute, im 21. Jahrhundert, zeitgemäß und modern präsentiert.

Einzuzuordnen sind die Aktivitäten der beiden Genossenschaftsgründer in die Zeit um 1850. In der revidierten Preußischen Verfassung von 1850 wurde das Drei-Klassen-Wahlrecht eingeführt. In dieser Zeit existierte Deutschland noch nicht. Der Deutsche Bund war ein Staatenbund von überwiegend deutschsprachigen Staaten, welche zuvor dem Heiligen Römischen Reich oder dem napoleonischen Rheinbund angehörten. Der Deutsche Bund bestand zwischen 1815 und 1866.

Er wurde am 8. Juni 1815 auf dem Wiener Kongress (1814 – 1815) ins Leben gerufen, um Bestandteil einer neuen europäischen Friedensordnung zu sein. Er scheiterte letztendlich 1866 an den komplexen gesellschaftspolitischen Verhältnissen und den unterschiedlichen Interessen, denen der Bund ausgesetzt war. Dazu gehörten der politische Machtkampf zwischen Preußen und Österreich, die Uneinigkeiten der Staaten über das Vorhaben, dem Bund eine gemeinsame Verfassung zu geben, sowie die Auswirkungen der Revolution von 1848/49.

Nach Versuchen der erneuten Bundgründung als „Norddeutscher Bund“ erfolgte schließlich die deutsche Reichsgründung mit der Proklamation des preußischen Königs Wilhelm I. zum Deutschen Kaiser am 18. Januar 1871 im Spiegelsaal des Schlosses Versailles. Vorangegangen war der Sieg des Norddeutschen Bundes und der mit ihm verbündeten süddeutschen Staaten im Deutsch-Französischen Krieg. Auf kleindeutscher Grundlage und unter der Herrschaft der preußischen Hohenzollern war damit erstmals ein deutscher Nationalstaat entstanden.



Der Deutsche Bund 1815 – 1866

Dies ist nun etwa 160 Jahre her. Seitdem sind die Genossenschaften wichtige Faktoren wirtschaftlicher und sozialer Entwicklung – hier in Deutschland, in Europa und zunehmend in Entwicklungsländern, wo sie mittlerweile einen wertvollen Beitrag zur Armutsbekämpfung leisten, indem sie für lokale Beschäftigung sorgen.



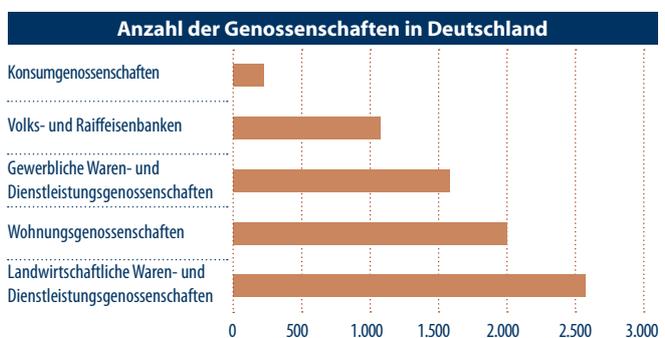
Die Genossenschaften heute

Weltweit gibt es zirka 800 Millionen Genossenschaftsmitglieder in über 100 Ländern. Mehr als 100 Millionen Arbeitsplätze werden von Genossenschaften bereitgestellt. Kreditgenossenschaften, ländliche und gewerbliche Genossenschaften fördern in allen Regionen der Welt die gemeinsamen Interessen ihrer Mitglieder und leisten damit einen wertvollen Beitrag für die Regionen. Sie unterstützen die Wirtschaftskreisläufe vor Ort und sorgen für lokale Beschäftigung. Die ICA (International Co-operative Alliance) ist eine unabhängige Nichtregierungsorganisation (NGO). Sie vereint, repräsentiert und unterstützt Co-operativen/Genossenschaften weltweit. Der Zweck ist, effektiv, effizient und global ein Sprachrohr für Genossenschaften zu schaffen und ein Forum für Wissen, Expertise und weltweite Aktionen vorzuhalten. Die ICA beschreibt als grundlegende Werte die Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Demokratie, Gleichheit, Billigkeit und Solidarität.

Die Kommission der Europäischen Gemeinschaft hat am 23. Februar 2004 eine Mitteilung an den Rat, das Europäische Parlament, den Europäischen

Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen „Über die Förderung der Genossenschaften in Europa“ veröffentlicht, in der festgestellt wird, dass es in Europa einschließlich aller Beitrittsländer mehr als 300.000 Genossenschaften mit mehr als 140 Millionen Mitgliedern gibt. Seit dem 18. August 2006 besteht in der Europäischen Union die Möglichkeit, für genossenschaftliche Aktivitäten die Rechtsform der Europäischen Genossenschaft zu wählen. Dies soll die Organisation solcher Unternehmen auf europäischer Ebene erleichtern und stellt damit einen weiteren Schritt zur Verbesserung des europäischen Binnenmarkts dar.

Deutschlandweit gibt es zirka 7.500 Genossenschaften mit 20 Millionen Mitgliedern. Sie stellen rund 780.000 Arbeitsplätze sowie 35.000 Ausbildungsplätze zur Verfügung. Weltweit beschäftigen sie mehr als 100 Millionen Menschen, und nahezu 800 Millionen Menschen in über 100 Ländern sind Mitglied einer Genossenschaft.



In Deutschland wollen die Genossenschaften im Rahmen dieser Kampagne mit dem Motto: „Ein Gewinn für alle – Die Genossenschaften“ für sich selbst und ihre Idee werben. Auch Bundeswirtschaftsminister Rösler hat in seiner Rede anlässlich des Jahres der Genossenschaften die Wohnungswirtschaft hervorgehoben:



„Ein anderer typischer Wirtschaftsbereich sind Wohnungsbaugenossenschaften. Nicht nur, dass damit günstiger Wohnraum für die Menschen zur Verfügung steht, ein Miteinander von Jung und Alt wird hier genauso möglich gemacht wie neue Wohnformen, passend zur demographischen Entwicklung – ein großes Thema gerade im Wohnungsbau.“

Wenn wir an das Jahr der Genossenschaften denken, dann könnten wir jetzt auf die ruhmreiche Vergangenheit ein Schlaglicht werfen und würden uns in die Reihe derer einordnen, die das hohe Lied der Genossenschaften singen. Tun wir auch, aber dabei soll es nicht bleiben.

Der genossenschaftliche Gedanke, wie er unsere Gründer beflügelte, hat heutzutage etwas an Schwung und Attraktivität verloren. Das muss nicht sein, denn viele Beispiele auch von Neugründungen lassen Hoffnung aufkommen, dass der Wert und die Wirkung von Genossenschaften für die Gesellschaft und die Volkswirtschaft sozusagen neu entdeckt werden kann.

Genossenschaften bekommen eine neue Chance

Mit der Novellierung des Genossenschaftsgesetzes im Jahr 2006 ist die eingetragene Genossenschaft die Rechtsform für Kooperationen in Wirtschaft und Gesellschaft. Erleichterungen bei der Gründung und bei der Prüfung kleiner Genossenschaften, Abbau von Bürokratie und bessere Gestaltungsmöglichkeiten machen die Rechtsform noch flexibler bei der Anpassung an das wirtschaftliche und gesellschaftliche Umfeld. Die Stabilität und Insolvenzsicherheit der Genossenschaft bleibt Markenzeichen der eG und die Mitglieder bleiben im Mittelpunkt der Genossenschaft.

Genossenschaften weisen Merkmale auf, die sie auch oder gerade heute als eine geeignete Form der Kooperation von Menschen oder Unternehmen werden lassen. Diese Merkmale lassen sich nach Prof. Theresia Theurl in den 6K's (Kontinuität, Konzept, Konsistenz, Kooperation, Kompetenz und Kultur) wie folgt zusammenfassen:

Kontinuität: Genossenschaften führen zu einer dauerhaften und stabilen Beziehung zwischen den Kooperierenden und dem von ihnen gegründeten Unternehmen. Dieses mindert Unsicherheit und schafft eine Basis für unternehmerische Entscheidungen. Genossenschaften arbeiten auf der Basis klarer Spielregeln und unter Einhaltung vereinbarter Standards. Dies ist in Gesetz und Statuten festgelegt. Die Regeln sind allen genossenschaftlichen Akteuren und ihren externen Vertragspartnern bekannt.

Konzept: Einzelwirtschaftlicher Erfolg ist das grundlegende Konzept der Genossenschaft. Der Einzelne will kooperieren, da er hierdurch für sich einen Vorteil erhält. Die kollektive Selbsthilfe einer Kooperation materialisiert sich in der Gründung eines gemeinsamen Unternehmens. In moderner Diktion geht es um das Outsourcing bestimmter Leistungen, wie etwa der Vermarktung oder des Einkaufs. Dies geschieht, da aus wirtschaftlichen Gründen für entsprechende Tätigkeiten eine Mindestgröße und bestimmte Kompetenzen vorhanden sein müssen. Dieser Hintergrund wird oft falsch interpretiert, nämlich insofern, dass Genossenschaften ein andersartiges betriebswirtschaftliches Konzept zu verfolgen hätten. Dem ist nicht so. In einer Marktwirtschaft ist effizientes Wirtschaften Voraussetzung für einzelwirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit und letztere für die langfristige Förderfähigkeit des genossenschaft-



Kanada

In Kanada ist jeder dritte Staatsbürger Mitglied einer Genossenschaft.



Bild: GdW

lichen Unternehmens. Die Erzielung von Gewinnen ist eine organisations- und rechtsformenneutrale Voraussetzung für wirtschaftlichen Erfolg. Auch Genossenschaften haben Gewinne zu machen und sie haben, wie jedes andere Unternehmen auch, die üblichen betriebswirtschaftlichen Grundsätze zu befolgen. Im Kern des genossenschaftlichen Unternehmens stehen seine Leistungsbeziehungen mit den Mitgliedern. Sie sind die Basis für die Wertschöpfung.

Konsistenz: Die wirtschaftliche Beziehung und die Eigentümerbeziehung sind bei Genossenschaften gleichgerichtet. Dieses führt zu konsistenten Interessen der kooperierenden Partner. Konsistenz

bedeutet Übereinstimmung. Das heißt, die Mitglieder von Genossenschaften haben meist mehrere Funktionen: Sie sind Eigentümer, können gleichzeitig Kunden, Lieferanten oder manchmal sogar Mitarbeiter sein, also in der Folge die Verantwortung für wirtschaftliche Entscheidungen selber treffen.

Kooperation: Kooperation schafft gemeinsame Mehrwerte und ist die Grundlage der Genossenschaft. Genossenschaften sind kooperative Geschäftsmodelle. Sie werden immer dann gegründet, wenn die wirtschaftlichen Ziele alleine nicht erreicht werden können. Es wird nicht nach dem Staat gerufen, sondern kollektive Selbsthilfe ergriffen.



Zypern

In Zypern verantworten Genossenschaften 30 % der Bankdienstleistungen und vermarkten 35 % aller landwirtschaftlichen Erzeugnisse.

Kompetenz: Die Genossenschaft vereint die dezentrale und lokale Kompetenz der Mitglieder mit der Kompetenz des genossenschaftlichen Unternehmens, welches Größenvorteile realisieren kann. Genossenschaftliche Netzwerke ermöglichen es, dass sich jedes Unternehmen auf seine Stärken, also auf seine Kernkompetenzen, konzentrieren und diese weiterentwickeln kann. Dies ist sozusagen neben der Kooperation die zweite Seite der genossenschaftlichen Medaille.

Kultur: Kooperation braucht auch eine gemeinsame Kultur, die die kooperativen Beziehungen stabilisieren kann. Im Kern der Genossenschaften stehen ihre Mitglieder, deren Interessen und deren Bedürfnisse. Ohne Mitglieder wären Genossenschaften nicht entstanden. Sie sind in ihrer Gesamtheit nicht nur die Eigentümer, sondern sie üben genau definierte Entscheidungs-, Gestaltungs- und Kontrollrechte aus. Jedes Mitglied kann unabhängig von Anzahl und Höhe der Geschäftsanteile mit einer Stimme an der Entscheidungsfindung mitwirken. Dies unterscheidet Genossenschaften etwa von Aktiengesellschaften. Dennoch darf die demokratische Entscheidungsfindung, die mit der genossenschaftlichen Mitgliedschaft verbunden ist, nicht verklärt gesehen werden. So wie sich das wirtschaftliche Umfeld heute darstellt, geht es um die Attraktivität und den erwarteten „Gewinn“ von Genossenschaften im Wettbewerb mit anders organisierten Unternehmen. Damit ist verbunden, dass die demokratische Entscheidungsfindung auch eine effiziente Entscheidungsfindung zu sein hat.

Es muss möglich sein, strategische Neuorientierungen zu beschließen, auch wenn damit eine Veränderung gegenüber der vergangenen Geschäftspolitik verbunden ist. Dies stellt hohe Anforderungen an die Mitglieder und dies stellt

ebenso hohe Anforderungen an jene Funktionäre, die Entscheidungen vorbereiten. Ihnen muss es gelingen, Entscheidungsalternativen mit den erwarteten Konsequenzen nachvollziehbar darzustellen. Expertenwissen darf keine Machtposition zulasten der Mitglieder begründen.

Genossenschaften sind anders

Genossenschaften haben neben dem wirtschaftlichen Erfolg, der im vorausgegangenen Abschnitt unter dem Stichwort Konzept näher beschrieben wurde, auch noch eine soziale Aufgabe. Diese findet sich im genossenschaftlichen Gedanken wieder. UNO-Generalsekretär Ban-Ki Moon hat das sinngemäß so begründet, dass Genossenschaften die Verbindung von Wirtschaftlichkeit und sozialer Verantwortung der internationalen Gemeinschaft vorleben.



In einem einfachen Modell stellt sich das so dar: Die Mitgliederversammlung drückt ihren Willen aus, wie die strategische Ausrichtung nach dem „Genossenschaftlichen Gedanken“ aussehen soll. Der Vorstand setzt dann operativ die Strategie um. Im Unterschied zu einem Wirtschaftsunternehmen, das vor allem mit Gewinnmaximierung (also hoher **Return On Capital Employed**, kurz **ROCE**) als Finanzziel arbeitet, sind auch Genossen-

schaften den oben beschriebenen Finanzziele verpflichtet, stellen dies aber anders dar. Hier gilt es Inflationsraten abzudecken und Rücklagen für Investitionen zu bilden. Gelingt dies nicht hinreichend, wird es spätestens bei einem Kapitalbedarf über das Rating „Basel II“ schnell zu deutlich höheren Zinsen führen. Da dies auch nicht im Interesse der Genossenschaft sein kann, gilt es sich auch hier entsprechend aufzustellen.

Gleichwertig daneben sind Wohnungsbaugenossenschaften den Sachzielen, die aus dem genossenschaftlichen Gedanken hervorgehen, zum Beispiel vermietungswürdige und bezahlbare Wohnungen bereitzustellen, verpflichtet. Hier geht es also gleichrangig um Finanz- und Sachziele. Da beide Ziele gleichgewichtig sein müssen, um eine Genossenschaft erfolgreich betreiben zu können, ist es oftmals viel schwieriger, die Mitglieder von den Finanzziele zu überzeugen, da die Sachziele meist der eigentliche Grund für eine Mitgliedschaft sind.

Genossenschaften erobern neue Märkte

→ *Genossenschaft „Bahngeno“:*

Bahnen in Bürgerhand

Wäre die Deutsche Bahn in den Händen von Genossenschaftlern, dann würde sie fahren, wie die Nutzer es wünschen, ist die Eisenbahngenossenschaft in Gründung „Bahngeno“ aus Nürnberg sicher. Deren erklärtes Ziel: die Übernahme der DB. Und den Nahverkehr der Städte wie die VAG Nürnberg sollen örtliche Bahngenossenschaften betreiben.

Beispiel S-Bahn Berlin. Die DB hat bewiesen, sie kann es nicht. Ob es die Berliner BVG kann, ist auch nicht klar. Doch die S-Bahn soll in öffent-

licher Hand bleiben. „Was jetzt?“, fragt Wolf Drechsel und gibt auch gleich die Antwort: „Wenn wir vom Berliner Senat den Auftrag erhielten, dann würden wir das übernehmen.“ Der Nürnberger Verkehrsplaner Drechsel ist eines von zwei gleichberechtigten Bahngeno-Vorstandsmitgliedern.

→ *HausGemacht*

Hauswirtschaftliche Dienstleistungsgenossenschaft eG – durch berufliche Qualifizierung in sozialversicherungspflichtige Beschäftigung

Die Hauswirtschaftliche Dienstleistungsgenossenschaft möchte durch berufliche Qualifizierung arbeitslose deutsche und ausländische Frauen in sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen bringen. Angelernte Mitarbeiterinnen arbeiten neben Frauen mit einem anerkannten Abschluss als Hauswirtschafterin.

Bewusst wurde die Rechtsform der Genossenschaft gewählt. Gleichzeitig Arbeitnehmer und Auftragnehmer zu sein, fördert ein hohes Maß an Identifikation mit dem Unternehmen und gemeinsames solidarisches Handeln. Mit ihrer Flexibilität, Offenheit und hoher Anpassungsfähigkeit an die Bedürfnisse der Mitglieder ist die Dienstleistungsgenossenschaft auch eine Unternehmensform der Zukunft. Die Arbeitszeiten der Beschäftigten unterliegen der individuellen Vereinbarung. Es werden sowohl Teilzeit- als auch Vollzeitbeschäftigungen ermöglicht sowie Jahresarbeitszeitkonten vereinbart.

→ *Naturplanbau eG*

„Kooperation“, eine mittelständische Antwort auf "Konzentration"



Wer ein preiswertes Ausbauhaus sucht, der findet es bei der Naturplanbau eG, denn die Genossenschaft baut mit dem natürlichen Baustoff, dem Holz. Sieben Baufachleute, darunter ein Architekt, schlossen sich zu einer Genossenschaft zusammen, entwickelten ein vorgefertigtes Holzhaus und erstellten zwei Typenhäuser.



Die Genossenschaft bietet den tätigen Mitgliedern einen Arbeitsplatz im Unternehmen und den Kunden einen Ansprechpartner von der individuellen Anpassung des Typenprojektes über das Baugesuch bis zur Übergabe der Ausbauhäuser und auf Wunsch für das Erbringen der Eigenleistungen, Baubetreuung und Bauüberwachung an.

Gefördert wird der Erwerb der Mitglieder durch den Vertrieb und die nachfolgende Fertigung der preiswerten Holzhäuser.



→ *Schüler- und Schulgenossenschaften*

Schülerfirmen erfreuen sich in der Schulpädagogik einer wachsenden Beliebtheit. So helfen Schülerfirmen nachweislich, den Übergang von der Schule in den Beruf oder die Ausbildung vorzubereiten und Nachhaltigkeitsbildung zu

verankern. Sie statten SchülerInnen mit „unternehmerischen Eigenschaften“ aus, wie sie im Zuge sich flexibilisierender Märkte sowohl in der abhängigen Beschäftigung als auch für die Selbstständigkeit notwendig sind. Auch schulische Strukturveränderungen, wie die „Öffnung von Schule“ und die wachsende Notwendigkeit für Schule, sich zu profilieren, haben zur Verbreitung beigetragen. Dennoch sind Schülerfirmen noch immer nicht ganz unumstritten. Die Kontroverse betrifft zumeist die Frage, wie viel „Earning“ und wie viel „Learning“ pädagogisch akzeptabel seien.



Eine besondere Form der Schülerfirma stellt die Schülergenossenschaft dar. In einem Pilotprojekt haben in Niedersachsen von 2006 bis 2008 elf Schülerfirmen an Schulen jeden Typs – von der Förderschule bis zur Berufsschule – genossenschaftlich gearbeitet. Sie wurden über das Programm Transfer 21/Nasch der Bund-Länder-Kommission (BLK) vom Kultusministerium des Landes Niedersachsen und dem Genossenschaftsverband Norddeutschland (GVN) kostenfrei mit Materialien, Beratung, Fortbildungsangeboten und Öffentlichkeitsarbeit unterstützt.



Finnland

Die finnischen Genossenschaften des Pellervo-Verbands verantworten 74,0 % der Fleischprodukte, 96,0 % der Getreideprodukte, 50,0 % der Eierproduktion, 34,0 % der forstwirtschaftlichen Produkte und 34,2 % der Einlagen finnischer Banken.



Im Rahmen des seit 2004 an der Fachhochschule Frankfurt am Main existierenden Transferprojektes geno@school (www.genoatschool.de) begleitete Prof. Dr. Nicole Göler von Ravensburg dieses in Deutschland einzigartige Pilotprojekt mit Material und Lehrerfortbildung und evaluierte mit ihrem wissenschaftlichen Team nach wissenschaftlichen Standards. Ziel war es herauszufinden, ob und wie genossenschaftliche Organisationsstrukturen für Schülerfirmen pädagogisch sinnvoll nutzbar gemacht werden können.

Die Wohnungsgenossenschaften – ein wichtiger Baustein der genossenschaftlichen Gruppe

Innerhalb der genossenschaftlichen Gruppe, die die mitgliederstärkste Wirtschaftsorganisation in Deutschland ist, sind zirka 20 Millionen Mitglieder organisiert. Die über 7.500 Genossenschaften beschäftigen insgesamt mehr als 800.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Genossenschaften können in fünf Sparten zusammengefasst werden:

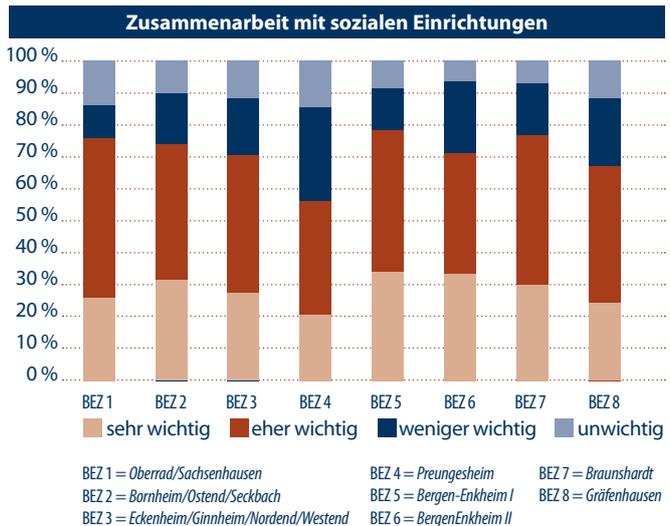


Die etwa 2.000 Wohnungsgenossenschaften in Deutschland bieten mit ihren rund 2,2 Millionen Wohnungen insgesamt über 5 Millionen Menschen einen bezahlbaren und sicheren Wohnraum. Durch Wohnungsgenossenschaften werden in Deutschland damit annähernd 10 % aller Mietwohnungen

angeboten. Hauptaufgabe des genossenschaftlichen Auftrages ist es, die Mitglieder mit Wohnraum und speziellen Dienstleistungen zu versorgen.

Das Modell Wohnungsgenossenschaft gewährt den Mitgliedern lebenslanges Wohnen zu attraktiven Nutzungsentgelten. Durch das genossenschaftliche Modell sind die Mitglieder nicht nur Nutzungsberechtigte, sondern eben auch Inhaber und Bewohner zugleich. Durch diese Identität werden zweckfremde Kapitalinteressen ausgeschlossen. Durch die Ausführungen von Prof. Theresia Theurl zu den bereits artikulierten 6K bleibt es aber dabei, dass Genossenschaften kein andersartiges betriebswirtschaftliches Konzept haben, sondern auch für Genossenschaften gilt: Die Erzielung von Gewinnen ist eine organisations- und rechtsformenneutrale Voraussetzung für wirtschaftlichen Erfolg.

Als Miteigentümer können die Mitglieder aber Einfluss auf die Entwicklung der Genossenschaft und die Gestaltung der Bestände nehmen und damit das Leben in den Quartieren mitgestalten. Dieses zeigte auch ein Ergebnis aus unserer Mitgliederbefragung in 2006:



Die Genossenschaften setzen ihre Überschüsse für Instandhaltung und Neubau, Dienstleistungen oder die Verbesserung des Wohnumfeldes ein, statt sie den Kapitalgebern als Rendite zuzuführen.

Genossenschaften zukunftssicher machen – am Beispiel der Justizbau Genossenschaft



Die jüngsten Veröffentlichungen in den Medien beschreiben, dass Genossenschaften zwar nicht mehr die Jüngsten sind, aber durch ihre hohe Anpassungsfähigkeit ein jung gebliebenes Konzept darstellen. Dies gilt insbesondere auch für die Justizbau, die ja auch auf eine über 60-jährige Geschichte zurückblicken kann. Die Ergebnisse aus unserer Mitgliederbefragung (siehe unseren Geschäftsbericht 2006) bezeugen eindrücklich, dass das genossenschaftliche Prinzip der Hilfe zur Selbsthilfe eine nach wie vor attraktive Vereinigung darstellt. Weiter den Bestand der Genossenschaft sichern heißt, dass bei sich verändernden Umgebungsbedingungen die Organisation überlebt, die die größere Variabilität hat, also in der Lage ist, auf unterschiedliche Veränderungen angemessen zu reagieren.

Für uns sieht die Verjüngungskur so aus, dass wir neben der Satzung ein modernes, schriftlich fixiertes Unternehmensleitbild entwickelt haben, das ständig fortentwickelt werden muss. Basis

dafür ist unsere Vision einer lebenslangen Wohnsicherheit für alle Mitglieder unserer Genossenschaft und Solidarität. Mit unserem Leitbild zeigen wir den Mitgliedern, unseren Beschäftigten und der Öffentlichkeit, welchen Sach- und Finanzziele und welchen Aufgaben sich die Genossenschaft verpflichtet fühlt, um der Vision „zukunftssicher“ nachzukommen. Die dazugehörigen Strategien unterliegen natürlich ausgeprägten Zeitwandelphänomenen. Heute muss für das Gefühl der Wohnsicherheit nicht nur ein Dach über dem Kopf bereitgestellt werden, wie es in den Gründungsjahren unserer Genossenschaft der Fall war. Die Bedürfnisse haben sich hier über die Jahrzehnte deutlich verändert. Heute stehen energetische Maßnahmen durch rapide steigende Energiekosten ganz oben auf der Agenda. Die Nähe zum öffentlichen Nahverkehr und Betreuungsmöglichkeiten für Kinder sind andere wichtige Kriterien für die Entscheidung zu einer bestimmten Wohnung.

Zielgruppenspezifisches Wohnen differenziert sich immer mehr heraus. Nicht die seniorengerechte, barrierefreie oder familiengerechte Wohnung muss speziell vorgehalten werden, sondern multifunktionale Einheiten werden zukünftig auf die aktuellen Mieterbedürfnisse ausgerichtet werden können. Ganz allgemein gilt: Altersgerecht umbauen ist keine Frage des Alters. Jede Stolperfalle erschwert Kindern das Laufenlernen und jede Stufe weniger macht das Kinderwagenschieben leichter. Außerdem tragen Investitionen in den altersgerechten Umbau zur langfristigen Wertsicherung einer Immobilie bei. Dieser ist gleichwohl wichtig für Vermieter und selbstnutzende Eigentümer.

Die aktuellen Bedürfnisse der Mitglieder einer Genossenschaft spiegeln aus heutiger Sicht die Schwer-



Kolumbien

In Kolumbien erwirtschafteten 6.462 Genossenschaften im Jahr 2005 5,25 % des Bruttoinlandsprodukts. Saludcoop, eine Genossenschaft im Gesundheitsbereich, bietet medizinische Versorgung für 15,50 % der Bevölkerung. Kaffeegenossenschaften vermarkten 33,78 % des kolumbianischen Kaffees. Genossenschaftsbanken bedienen 5,80 % der Finanzdienstleistungen.

punkte der Reinvestitionen. Die oben bereits genannten Schwerpunkte gliedern sich in die Bereiche:

- Bau (Instandhaltung und Neubau),
- Dienstleistungen (Rund ums Wohnen) und
- Verbesserung des Wohnumfeldes.

Die Justizbau Genossenschaft modernisieren heißt auch, den Dienstleistungsgedanken weiterzuentwickeln, wie er uns aus der Mitgliederbefragung aufgegeben wurde. Die Einbettung sozialer Dienstleistungen wird unsere Genossenschaft weiterhin attraktiv machen. Das Bundesministerium für Familien, Senioren, Frauen und Jugend hat mit dem Programm „Zuhause im Alter“ bundesweit Projekte angeschoben, die auf die Verbesserung der Lebensqualität im Alter abzielen. Ob im Haushalt, im Garten, beim Einkaufen, Arztbesuchen oder Spaziergängen – für fast jeden Bereich gibt es das passende Angebot und den passenden Anbieter, sei es von gewerblicher, gemeinnütziger oder auch kirchlicher Seite.

Eine Vielzahl von Dienstleistungen, die bei Bedarf direkt nach Hause kommen, helfen im Alter, möglichst lange im vertrauten Wohnquartier bleiben zu können.

Neue Mitglieder gewinnen heißt, die Justizbau Genossenschaft attraktiv machen als ein modernes Unternehmen, das den Anforderungen an Wohnen im 21. Jahrhundert gerecht wird. Wir müssen dazu eine Imagekampagne starten, die die Justizbau Genossenschaft attraktiv für neue Mitglieder macht. Es muss uns gelingen, die hohe Ambivalenz, die im Begriff „Justiz“ für Außenstehende liegt, positiv umzudeuten. Wir wollen nicht nur mit dem Neubau von Haftanstalten in Verbindung gebracht werden. Dazu müssen wir alle heute zur Verfügung stehenden Medien nutzen. Dazu gehören der Internetauf-

tritt und Social Networks genauso wie die Dekoration der Fahrzeuge und die Modernisierung des gesamten Außenauftritts der Genossenschaft.

Wir sind der Überzeugung, dass dieser Schritt zur Modernisierung gelingen und die Justizbau Genossenschaft positiv in die Zukunft blicken kann.

Und um es mit Erich Kästner zu sagen: „Es gibt nichts Gutes, außer man tut es!“



Bild: GdW

Quellen:

- www.bundesregierung.de
 - www.genossenschaften.de
 - www.gdw.de
 - www.dgrv.de
 - www.bvr.de
 - www.bv-bayern.de
 - www.neuegenossenschaften.de
 - www.unsere-dorflaeden.de
 - www.das-preiswerte-holzhaus.de
 - www.bahngeno.de
 - www.genomitglieder.de
 - www.fr-online.de/meinung/genossenschaften-ohne-hilfe-des-staates,1472602,11406826.html
 - www.wirtschaftlichefreiheit.de
 - www.genoatschool.de
 - www.raiffeisenverband.it/genossenschaftswesen/publikationen/genossenschaftsmodell-der-6-k.html
 - www.wikipedia.de
 - www.serviceportal-zuhause-im-alter.de
- GdW kompakt 2012, Teil 1
Die Wohnungswirtschaft, Heft 4, 2012
Mitteilung der Kommission an den Rat, das Europäische Parlament, den Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen, Brüssel, den 23.2.2004, KOM (2004) 18 endgültig



Lettland

In Lettland ist die „Latvian Central Co-operative Union“ verantwortlich für 12,3 % des Lebensmittelmarktes.

Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2011

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde - nach dem vorausgegangenen Jahr der Konsolidierung - die Großsanierungsmaßnahme Lettigkautweg 17 - 25 in Frankfurt am Main durchgeführt und weitgehend abgeschlossen. Daneben wurde das Programm zur Modernisierung frei gewordener Wohnungen aus dem Altbestand fortgeführt. Dies entspricht der Geschäftspolitik, die Qualität und somit die dauerhafte Vermietungsfähigkeit zu erhalten und zu verbessern.

In dem Berichtszeitraum fanden eine Aufsichtsratssitzung und vier gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand statt. Ergänzend trat der Prüfungsausschuss mehrfach zu Prüfungshandlungen und zur Vorbereitung von Beschlussfassungen zusammen. Der Rechtsausschuss war in die Erarbeitung einer neuen Geschäftsordnung des Vorstandes unter Berücksichtigung der gesetzlichen Änderungen eingebunden.

In dem Geschäftsjahr gehörten dem Vorstand Herr Bökenkamp - hauptamtlich - und Herr Uber - nebenamtlich - an. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand regelmäßig und umfassend unterrichtet. Er hat gemäß den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen den Geschäftsablauf der Genossenschaft überwacht und den Vorstand beratend unterstützt.

Die Bilanz mit der Gewinn- und Verlustrechnung ist am 21. Mai 2012 im Prüfungsausschuss behandelt worden. Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Vorstandes sind in der gemeinsamen Sitzung vom 30. Mai 2012 im Anschluss an die Schlussbesprechung mit dem Prüfer des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. erörtert worden. Die in der Bilanz aufgeführten Ansätze stimmen mit den überge-

benen EDV-Ausdrucken vom 04. Mai 2012 (Buchhaltung) überein.

Der Aufsichtsrat billigt die Ausführungen in dem Lagebericht des Vorstandes. Er empfiehlt gemeinsam mit dem Vorstand, die Ausschüttung einer Dividende von 2 % aus dem Bilanzgewinn zu beschließen. Die nur hälftige Ausschöpfung des durch § 36 Absatz 2 der Satzung vorgegebenen Rahmens soll zur Stärkung der Bauerneuerungsrücklage beitragen und damit dringend erforderliche zusätzliche Spielräume für zukünftige Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im Wohnungsaltbestand schaffen. Im Übrigen stellt eine Dividende von 2 % im Hinblick auf das derzeitige niedrige Zinsniveau für Spareinlagen eine ordentliche Rendite dar.

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

Frankfurt am Main, 30. Mai 2012



Klaus Radke

Vorsitzender des Aufsichtsrats

I. Gesamtwirtschaftliche Lage der Bundesrepublik Deutschland

Das Jahr 2011 wird einen besonderen Platz in unseren Erinnerungen behalten. Es ist ein Jahr der Konflikte, der Katastrophen und auch der Krisen. Wir denken zurück an die Revolutionen im arabischen Raum, wo sich die Bevölkerung von alten Machtstrukturen befreite und noch heute befreit. Wir denken zurück an die Naturkatastrophe in Japan mit ihren Folgen, die uns die Grenzen unserer Sicherheit und die Leichtsinnigkeit unseres Vertrauens in die Technik aufzeigte. Wir denken zurück an die noch nicht überwundene Staatsschuldenkrise in Europa, die erhöhten Handlungsbedarf der Gemeinschaft aus Politik, Wirtschaft und Bevölkerung erforderten und noch erfordern. Seit 2008 ist diese Finanzkrise thematisiert. Und dieses Thema ist letztendlich wie ein Unterhaltungsprogramm in den Medien.

Ein stetiges Auf und Ab, Aktionismus gepaart mit einem langen Atem und vieles mehr beschert uns Tag für Tag die Erkenntnis, dass das Geld für alle lebensnotwendig ist. Selbst die Konflikte, die Krisen und die Katastrophen werden monetär eingerahmt. Insofern wird die Weltwirtschaft davon stark tangiert. Neben der „Eurokrise“ nahm auch die Finanzkrise in den USA, die zwar andere Rahmenbedingungen begleitete, großen Einfluss auf die weltwirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2011.

Ab Anfang 2011 erfolgte ein weltweiter Vertrauenseinbruch in die Politik. Dieses ging einher mit dem politischen Ringen um die Ausweitung der Obergrenze für öffentliche Schulden in den USA und um ein neues Hilfspaket für Griechenland, sowie der Reform des Rettungsfonds in der Europäischen Union. Die Lösungen der Politik

wurden an den Märkten so nicht wahrgenommen, da die präsentierten Ergebnisse von der schnelllebigen Zeit absorbiert wurden. Der Vertrauensverlust war nicht aufzuhalten. Das unglückliche Handeln der Politik ist schon daran erkennbar gewesen, dass bis heute immer wieder Nachverhandlungen und -verbesserungen erfolgen. Letztendlich sind die Finanzen das A und O der Weltwirtschaft. Die Wirtschaft in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften wurde in der zweiten Jahreshälfte 2011 und wird auch in 2012 weiterhin durch die expansive Geldpolitik sowie die hohe, wiewohl abgeschwächte Wachstumsdynamik in den Schwellenländern Asiens, Lateinamerikas und Mittel- beziehungsweise Osteuropas gestützt.

Die Staatsfinanzen im Euroraum wurden durch die Finanzkrise massiv in Mitleidenschaft gezogen. Es ist bemerkenswert gewesen, wie das kleine Griechenland ganz Europa in Atem halten konnte beziehungsweise kann. Aber auch die vorgenommenen Herabstufungen der Kreditwürdigkeit weiterer europäischer Staaten durch die amerikanischen Ratingagenturen hat zu einer Verschärfung beigetragen. Staaten handeln nicht wie Unternehmen, die nur von dem leben können, was sie „verdienen“.

Die Schuldenkrise in Europa ist eine der größten Bewährungsprobe für die Gemeinschaft. Dabei ist nicht der Euro selbst der Krisenauslöser, sondern die Überschuldung einzelner Staaten in der Eurozone. Kern der Währungsgemeinschaft ist der Stabilitäts- und Wachstumspakt.

Bereits 2008 war die gesamte globale Finanzindustrie in eine Schieflage geraten. Etliche Staaten mussten ihre Banken stützen und mit Konjunkturprogrammen gegen die weltweite Rezession

ankämpfen. Die Finanzwirtschaft war und ist heute noch geschwächt und schaut bei Kreditvergaben beziehungsweise Investments genauer hin. So werden bereits jetzt höhere Zinsen für Kredite bei Krisenländern erhoben, welches deren Haushaltslage zusätzlich verschärft.

Viele Bürger der „Geberstaaten“ zur Stützung von Euroländern und auch Banken fragen sich mit Blick auf die Diskussionen um Griechenland, Irland, Portugal und Spanien allerdings, warum die enormen Geldspritzen und Unterstützungen gerechtfertigt sein sollten. Viele erwarten einen Austritt der Krisenstaaten aus der Eurozone. Manche meinen, dass der Euro nicht zu retten ist. Die Folgen der Finanzkrise sind aber nicht nur kurzfristig wirtschaftlich zu stemmen, sondern es sind durch politische Maßnahmen geeignete Wege langfristig einzuleiten.

In 2011 sind die Staatsfinanzen im Euroraum massiv in Mitleidenschaft gezogen worden. Rund 50 % des Anstieges der Defizitquote seit 2007 sind auf Maßnahmen zur Stützung der Konjunktur und die Aufwendungen zur Stabilisierung des Finanzsektors zurückzuführen. Der Rest reflektiert Einnahmeausfälle und Ausgabenzuwächse, die wiederum eine Folge des konjunkturellen Einbruchs waren. Es gilt als sicher, dass diese Defizite nicht durch einen Aufschwung automatisch wieder verschwinden.

Maßgeblich hierfür ist, dass die Rezession in den Ländern mit strukturellen Umbrüchen vor allem im Immobilienmarkt und Bankensektor, die auch ihr Produktionspotenzial gesenkt haben dürften, das potenzielle Wachstum auf längere Sicht drücken wird. Hinzu kommt die Belastung durch den Schuldendienst. Hier werden infolge des höheren

Schuldenstandes und wegen gestiegener Risikoprämien zusätzliche Belastungen hinzukommen. Aber auch finanzielle Sanktionen bei Nichteinhaltung des Stabilitätspaktes führen zu weiteren Schuldenaufnahmen der Risikoländer. Es entsteht eine Spirale, die es durch die Politik unter Hinzunahme der (Finanz-)Wirtschaft zu durchbrechen gilt.

Insgesamt wird für den Euro-Raum für 2012 keine oder wenn, dann nur eine leichte konjunkturelle Erholung prognostiziert. Das europäische Bruttoinlandsprodukt (BIP) soll sich zwar um rund 1,0 % im Vergleich zu 2011 verringern, aber wird mit 0,4 % weiterhin positiv sein. Betrübtlich dabei ist jedoch die Erwartung der weiter zunehmenden Arbeitslosenquote, die von 10,0 % (2011) im Jahr 2012 zu steigen droht. Verbraucherpreise stiegen in 2011 um 2,5 %, in 2012 wird mit einer Steigerung von 2,0 % gerechnet. Die Prognosen sind sicherlich ein Signal für Stabilität, aber die Länder der EU und damit die Politiker sind weiterhin gefordert, um das Vertrauen der Wirtschaft und der Bürger in das „vereinte“ Europa zu stärken.

Nach einer sehr guten ersten Jahreshälfte hat die deutsche Wirtschaft mit dem zweiten Halbjahr 2011 eine langsamere Gangart eingeschlagen. Nichts destotrotz ist die Wirtschaft der Bundesrepublik wieder kräftig gewachsen, sodass im Jahresverlauf 2011 auch das Vorkrisenniveau des preisbereinigten BIP weiter überschritten wurde. Insgesamt stieg das deutsche BIP um 3,0 %.

Die deutsche Wirtschaft war und ist die Lokomotive des Euro-Raumes. Dies liegt vor allem in strukturellen Gründen. Deutschland hat eine starke Industrie, die technisch anspruchsvolle Produkte verkauft, kaum gestiegene Lohnstückkosten,



Weltweit

Genossenschaften schaffen weltweit mehr als 100 Millionen Arbeitsplätze, 20 % mehr als multinationale Großunternehmen.

hochprofitable Firmen, „geordnete“ und nicht überproportional gestiegene Staatsschulden und einen starken, auf die Nachfrage der Schwellenländer passenden, Export von Gütern.

Der Außenhandel hatte 2011 zwar einen geringeren Anteil am BIP-Wachstum als die Binnennachfrage, zeigte sich aber weiterhin dynamisch. Deutschland exportierte im Jahr 2011 8,2 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Da die Importe nur um 7,2 % wuchsen, steuerte der Außenbeitrag 0,8 Prozentpunkte zum BIP-Wachstum 2011 bei.

Die Wachstumsimpulse kamen 2011 sowohl vom Inland wie auch vom Export. Maßgeblich zu dieser positiven Entwicklung, nämlich mit einer Steigerung von 8,2 %, haben die Ausrüstungsinvestitionen beigetragen. Von Staat und Unternehmen wurden vermehrt in Maschinen, Geräte, Fahrzeuge und Ähnliches investiert.

Die Bauinvestitionen stiegen um 8,3 %. Damit konnte ein Großteil der Rückgänge aus dem Krisenjahr 2009 wieder aufgeholt werden. Aber auch die privaten Konsumausgaben erwiesen sich als Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Konsumausgaben um 3,7 %. Dieses bedeutete eine Steigerung so stark wie zuletzt vor fünf Jahren. Gestützt wurde der private Konsum vor allem durch eine abnehmende Sparneigung der Haushalte. Auch die verfügbaren Einkommen waren mehr angestiegen als ein Jahr zuvor. Die anziehende Inflation aber schmälerte den Zuwachs der Konsumausgaben real allerdings sehr deutlich.

Die Ausgaben der privaten Haushalte erfolgten besonders für Verkehr und Kommunikation.

Darüber hinaus haben wir erstmals seit über zehn Jahren wieder mehr Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren konsumiert als im Vorjahr. Die Bundesrepublik erhöhte in 2011 ebenfalls seine Konsumausgaben und zwar um 2,7 %. Hierbei nahmen die Staatsausgaben durch die Bemühungen um eine Konsolidierung der öffentlichen Haushalte nicht mehr so stark zu wie in den Vorjahren.

Auf dem deutschen Arbeitsmarkt gab es in 2011 Licht und Schatten. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte einen neuen Höchststand. Im Jahresdurchschnitt wurde die Wirtschaftsleistung von 41,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Erfreulich ist zudem, dass der Anstieg der Erwerbstätigkeit (+1,3 %) überwiegend vom Aufbau voll sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungen getragen wurde, wobei ein größerer Zuwachs auf Vollzeitstellen als auf Teilzeitbeschäftigungen entfiel. Demgegenüber waren geringfügige Beschäftigungsverhältnisse entgegen dem bisherigen Trend insgesamt rückläufig.

„Deutschland wird immer älter“. Umso interessanter werden ältere Menschen für die Unternehmen. Ältere Menschen verfügen über wertvolle Potenziale und Erfahrungen für die Wirtschaft und die Gesellschaft. In Deutschland liegt die Erwerbstätigkeit von Menschen über 55 Jahren bei 56,2 %. Diese Quote liegt über dem Durchschnitt in der Europäischen Union, der 46,0 % beträgt. Spitzenreiter dieser Statistik ist Schweden mit 70,3 % und Schlusslicht Malta mit 28,1 %.

Insofern ist es aber auch nicht verwunderlich, dass gemäß dem DAK-Gesundheitsreport 2012 der Krankenstand 2011 auf 3,6 % gestiegen ist. Dieses ist dem Umstand des demografischen Wandels geschuldet. Nach Aussage des Vorstands der



Japan

In Japan verzeichnen die landwirtschaftlichen Genossenschaften einen Ertrag von 90 Milliarden USD und vereinen 91 % aller japanischen Landwirte als Mitglieder.

DAK-Gesundheit, Herbert Rebscher, sind ältere Mitarbeiter zwar seltener krank als jüngere, dafür aber deutlich länger.

Auf Grund der positiven Wirtschaftsentwicklung erfolgte auf dem Arbeitsmarkt eine „kleine“ Einwanderungswelle von Arbeitskräften nach Deutschland. Wie in den 1960ern kommen wieder vor allem aus den europäischen Ländern der Gemeinschaft Arbeitssuchende nach Deutschland. Aber im Gegensatz zu früher fehlen heute der deutschen Wirtschaft allenfalls einige zehntausend Fachkräfte.

Die Einwanderung erfolgt deshalb, da es sich in vielen Ländern der Europäischen Union herumgesprochen hat, dass die Aussichten auf unserem Arbeitsmarkt so gut wie lange nicht mehr sind. Aber ist der Fachkräftemangel der deutschen Wirtschaft nicht auch „hausgemacht“? Die Zahl der registrierten Arbeitslosen sank im Jahr 2011 auf unter 3 Millionen Personen. Die Arbeitslosenquote verringerte sich im Jahresdurchschnitt von 7,7 % im Jahr 2010 auf 7,1 % aller Erwerbspersonen im Jahr 2011.

Die Experten der Wirtschaftsforschungsinstitute gehen davon aus, dass sich die Erholung auf dem Arbeitsmarkt 2012 deutlich abgeschwächt fortsetzen wird. Die Erwerbstätigkeit dürfte noch einmal zurück und damit verbunden die Zahl der registrierten Arbeitslosen auf den Jahresdurchschnitt von 2,8 Millionen gehen.

Der Kapitalmarkt war in 2011 eine stetige Achterbahnfahrt. In Zeiten der Finanzkrise sind die Bankengemeinschaften zerbrochen. Das Vertrauen der Banken untereinander ist verschwunden, jede Bank agiert für sich. Dieses konnte vor allem an der Zinsentwicklung in 2011 festgestellt werden.

Zwischen Anfang und Ende 2011 war diese sehr unleidlich. Verdeutlicht wird das am Beispiel eines klassischen Neugeschäfts für eine Kreditaufnahme mit bis zu 1 Millionen Euro bei einer Laufzeit ab 5 Jahren und mehr. Die Effektivzinssätze gemäß der Veröffentlichung der Deutschen Bundesbank betragen im Januar 2011 3,95 % und im Dezember 2011 3,58 %. Die Verringerung von 0,36 Punkten erfolgte zu Lasten einer Erhöhung der Neuaufnahmen mit einer Laufzeit kürzer als 1 Jahr, beziehungsweise von 1 bis 5 Jahren. Insgesamt ist festzustellen, dass die Effektivzinssätze im Jahresverlauf im kurz- und mittelfristigen Bereich stiegen und die im langfristigen Bereich sanken.

Prognosen über Zinsentwicklungen für 2012 sind in der schnelllebigen Finanzwelt derzeit sehr schwer zu erstellen. Insgesamt leidet der Kapitalmarkt unter dem Vertrauensverlust der Agierenden. Auch die fiskalpolitischen Handhabungen der Europäischen Zentralbank sind eher darauf ausgerichtet den Markt stabil zu halten. Ebenfalls führen die strikten Sparpläne der Staaten zu fiskalpolitischen Risiken. Insofern ist der Markt ständig zu beobachten, da Entscheidungen und damit verbundene Spielräume sofort „genutzt“ werden müssen. Hierbei hat die Wohnungswirtschaft den Vorteil Finanzierung auf nachhaltigem Wachstum aufzubauen.

Die gesamtwirtschaftliche Lage der Bundesrepublik Deutschland ist abhängig von der Weltwirtschaft. Die stetige Globalisierung hat dazu geführt, dass wirtschaftspolitische Maßnahmen einzelner Staaten beziehungsweise Gemeinschaften zu Lasten anderer Staaten führen. Die Finanzkrise führte in Deutschland zu einem Vertrauensverlust bei den Banken und in die Politik. Der Euro ist heute mehr denn je in der Bevölkerung nicht die

Währung, die uns zusätzliches Vertrauen gibt. Trotzdem sind die Deutschen so optimistisch wie seit zehn Jahren nicht mehr. Auf Basis einer Sonderbefragung der R + V Versicherung zur Schuldenkrise wurde festgestellt, dass die großen europäischen Wirtschaftsfragen, der Euro und die Schuldenkrise im Euroraum, in diesem Jahr die traditionellen Ängste um die eigene Wirtschaftslage überdecken. 70 % aller Bundesbürger befürchten sogar, dass die drohende Pleite einiger EU-Länder den deutschen Steuerzahler teuer zu stehen kommt. Aber auch die Furcht vor Naturkatastrophen nahm rasant zu und Spitzenreiter der Ängste ist mit 63 % die Sorge um steigende Lebenshaltungskosten.

Insofern ist die Armutsgefährdung subjektiv relevant. Sie war gemäß dem Hessischen Statistischen Landesamt in unserem Bundesland geringer als im Bundesdurchschnitt. Insgesamt waren 12,1 % der hessischen Bevölkerung von relativer Armut bedroht. Die Gefährdung zur Armut ist in einem hohen Maße von der individuellen Erwerbssituation und den persönlichen Chancen auf dem Arbeitsmarkt abhängig.

Mit Sondersteuern auf Luxusgüter ließen sich Finanzlücken schließen, um auch die Armut aktiv bekämpfen zu können. Hierbei könnte dem Befund entgegengewirkt werden, dass der Wohlstand in Deutschland und anderen Industrienationen zwar wächst, davon aber längst nicht alle Menschen profitieren, sondern vor der Tatsache allem jene, die bereits viel haben. Die wachsende Schere zwischen Arm und Reich muss in einem Sozialstaat zum Wohle aller von der Politik begrenzt werden.

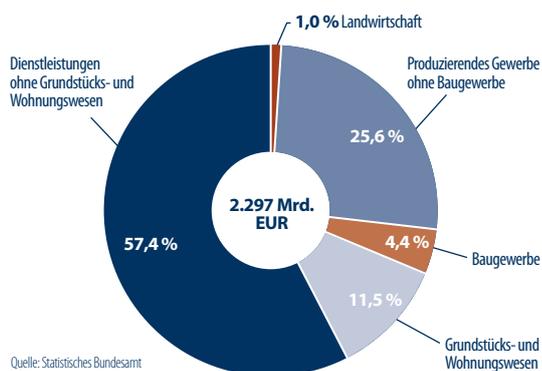
Insofern sind wir in unserer Gemeinschaft alle gefordert. Nur wenn die Politik, die Wirtschaft und die privaten Haushalte gemeinsam das Vertrauen in

die soziale Marktwirtschaft legen, nur dann werden wir die Konflikte, die Katastrophen und die Krisen meistern können. Positiver Optimismus muss aktiv von allen Beteiligten gelebt und gestaltet werden.

II. Branchenentwicklung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Die Wohnungs- und Immobilienbranche zeigte sich auch in den Zeiten der Wirtschaftskrise als sicherer und stabiler Partner. Die Branche stellt heute einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar und gilt als Stabilitätsfaktor. Sie ist der Nachhaltigkeit sowohl in ökonomischer als auch in ökologischer und vor allem in sozialer Hinsicht verpflichtet. Die Immobilienbranche trug 0,1 Prozentpunkte zum realen Gesamtwachstum in Deutschland im Jahr 2011 bei. Die geringe Schwankung der Bruttowertschöpfung unterstreicht einmal mehr die stabilisierende Funktion der Branche im engeren Sinne für die Gesamtwirtschaft.

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft
Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2011, nominal



Während der Dienstleistungssektor im Jahr 2011 durch Zuwächse bei den Unternehmensdienstleistungen sowie in den Bereichen Handel, Verkehr



Kenia

In Kenia sind Genossenschaften verantwortlich für 45 % des BIP und für 31 % der nationalen Ersparnisse und Einlagen. Sie halten 70 % des Kaffee-, 76 % des Getreide-, 90 % des Margeriten- und 95 % des Baumwollmarktes.

und Gastgewerbe die Wertschöpfung vor der Wirtschaftskrise bereits wieder überschritten hat, bleibt das produzierende Gewerbe noch unter dem Vorjahresniveau. Somit ist festzustellen, dass der Wirtschaftsaufschwung auch die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erreicht hat. Für 2012 bleibt gemäß Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbandes der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (GdW), die Vorbereitung auf den Strukturwandel - also den demografischen Wandel, die Wanderungsbewegungen der Bevölkerung sowie die Altersarmut - die größte Herausforderung.

Die Bauinvestitionen erhöhten sich im Jahr 2011 preisbereinigt um 5,4 %. Dies war der stärkste Anstieg seit dem Jahr 1994. Getragen wurde dieser Aufschwung durch die kräftigen Zuwächse bei den Wohnbauten (+5,9 %). Mit einem Anteil von 5,7 % an der Gesamtsumme der Bauinvestitionen sind die Wohnbauten zudem die bedeutendste Teilsparte unter den Bauarten.

In den letzten Jahren haben deutliche Strukturveränderungen im Baubereich von Wohnbauten stattgefunden. Maßnahmen am Gebäudebestand sind mittlerweile im Hochbau die bestimmende Größe. Inzwischen finden zwei Drittel der gesamten Bautätigkeit in den Beständen statt. Die Quote im Wohnungsbau liegt sogar schon bei 78 %.

Der Wohnungsneubau im Jahr 2011 verzeichnete einen Rekordzuwachs. Die Baugenehmigungen lagen um rund ein Fünftel über dem Vorjahresniveau. Es wurden rund 226.000 Wohnungen genehmigt. Seit Anfang der 90er Jahre hat es keinen derartigen Anstieg der Bautätigkeit mehr gegeben. Die erreichte Zahl der Baugenehmigungen liegt wieder innerhalb des Zielkorridors, der vom Statistischen Bundesamt ermittelt wird. Gleichwohl dürfte sich in den vergangenen fünf

Jahren ein Nachholbedarf von mindestens 120.000 Wohneinheiten aufgebaut haben.

Die Schwerpunkte der Neubautätigkeit lagen in den Regionen München, Köln / Bonn, Rhein / Ruhr, Stuttgart, Hamburg, Berlin (inklusive dem Umland) und Rhein / Main. Wohnneubau in der Fläche fand in den alten Bundesländern kaum und in den neuen Bundesländern gar nicht statt. Hier beschränkte sich der Neubau von Wohnungen lediglich auf wenige Nischen. Weiterhin wurde der Neubau vorrangig im oberen und mittleren Preissegment betrieben. Nur jede fünfte Wohnung im unteren Preissegment wurde in den alten Ländern errichtet. Dieses liegt vor allem daran, dass der Neubau durch die Anforderungen an die Energieeffizienz, aber auch durch die Preise für den Baugrund so teuer geworden ist, dass er sich in vielen Fällen nur noch im oberen Mietpreissegment rechnet.

Dagegen liegen die Bestandsinvestitionen seit dem Jahr 2000 über dem des Wohnungsneubauvolumens. Deshalb spielt der Bestandsmarkt seit Jahren die überragende Rolle im deutschen Baugeschehen. 2010 wurden Investitionen von rund 109 Milliarden Euro getätigt. Dabei waren über ein Drittel aller Sanierungsmaßnahmen energetisch bedingt. Energetische Modernisierungen umfassen hierbei alle Maßnahmen der Wärmedämmung, den Austausch von Fenstern und Außentüren, die Erneuerung der Heizung sowie den Einbau von Solarthermen oder Photovoltaikanlagen. Vollmodernisierungen spielten im Wohnungsbau eine eher untergeordnete Rolle. Mehr als 92,3 Milliarden Euro wurden für Teilmodernisierungen ausgegeben, da durch vielfältige gesetzliche und auch marktbedingte Reglementierungen beziehungsweise Gegebenheiten eine Refinanzierung kaum umsetzbar ist. Da hilft selbst auch der derzeit zinsgünstige Kapitalmarkt nicht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass obwohl zahlreiche Pressemeldungen das Bild einer Krise im Wohnungsbau aufzeigten, tatsächlich nur eine Verschiebung der Investitionen vom Neubau zum Bestand stattgefunden hat. Der Wohnungsbau wird auch im Jahr 2012 weiter zulegen. Allerdings dürften die Investitionen den Prognosen zufolge deutlich verhaltener wachsen als 2011. Insgesamt profitiert der Wohnungsbau infolge der Finanzkrise durch günstige Hypothekenzinsen und vor allem davon, dass es weitgehend sichere und werterhaltende Kapitalanlagen gibt. Allerdings konzentriert sich der Wohnungsbau nur auf einige Wachstumsregionen.

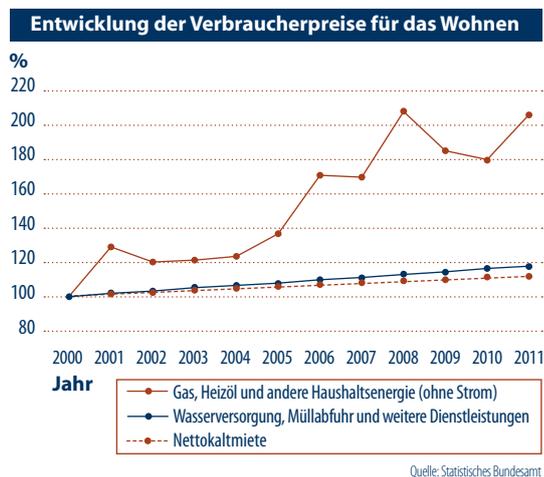
2010 waren Wohnimmobilienfonds für Anleger sehr interessant. Bedingt durch die überbewerteten Immobilien in EU-Ländern und die damit verbundenen Wirtschafts- und Finanzkrisen konnte in 2011 der ansteigende Trend aus 2010 nicht fortgesetzt werden. Das Vertrauen in die Fondshändler (zum Beispiel Banken) ging verloren. Der DIMAX sank bis zum Jahresende 2011 um rund 12,0 % gegenüber dem Endstand aus 2010. Prognosen für 2012 sind auf Grund der anhaltenden Krisen relativ schwer. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Anleger und Investoren weiterhin in Immobilien investieren werden, um zu profitieren.

Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betrug im Berichtsjahr 2010 die Nettokaltmiete im Bundesdurchschnitt 4,86 Euro pro qm Wohnfläche. Dies entspricht einer Steigerung von 2,2 %. Dabei wurden in den alten Bundesländern 5,05 Euro pro qm Wohnfläche (+2,7 %) und in den neuen Bundesländern 4,60 Euro pro qm Wohnfläche (+1,4 %) erzielt.

Bei den in 2010 fertiggestellten Wohnungen lagen die Mieten im unteren Preissegment bei durch-

schnittlich 5,74 Euro, im mittleren Preissegment bei 7,12 Euro und im oberen Preissegment bei 8,60 Euro pro qm Wohnfläche. Insgesamt ist die Spannweite der Miete pro qm Wohnfläche von 3,69 Euro (Minimum) bis 12,00 Euro (Maximum). Sie variierten damit um bis zu 325,0 %. Diese Werte weisen auf eine starke regionale Ausdifferenzierung des Mietwohnmarktes hin. Eine Erklärung könnte das Nord-Süd- und auch West-Ost-Gefälle sein. Dem ist jedoch nicht so. Die starken regionalen Unterschiede des Mietpreinsniveaus korrespondieren mit den Neubaukosten, die ebenfalls starke regionale Abweichungen aufweisen.

Das Statistische Bundesamt hat in seiner Veröffentlichung aus der Fachserie 17, Reihe 7, den Verbraucherpreisindex der Monatswerte bis 12 / 2011 aufgezeigt. Demnach stieg die Nettokaltmiete seit Januar 2000 um 14,0 % auf Basis des Indexes 01 / 2000 = 100 bis Dezember 2011. Das folgende Diagramm zeigt nunmehr die tatsächlichen Steigerungen der Nebenkosten für das Wohnen. Die „zweite Miete“ ist somit Realität geworden.



Die Bestandsmieten in Deutschland stiegen im Durchschnitt in 2011 lediglich um ein Prozent im

Vergleich zum Vorjahr. Unter den TOP-30 Städten mit dem höchsten Mietenniveau 2011 war München wieder Spitzenreiter und die Stadt Frankfurt am Main lag auf Platz acht.

Im Frühjahr 2011 stand ein neuer Frankfurter Mietspiegel zur Verfügung. Erstmals differenziert dieser stärker nach dem Alter des Wohngebäudes. Außerdem wurden zwei neue Wohnlagen im Innenstadtbereich hinzugenommen und energetische Komponenten zur Berechnung der Miete herangezogen.

Gegenüber dem alten Mietspiegel 2008 ist die durchschnittliche Nettokaltmiete pro qm Wohnfläche und Monat von 7,45 Euro auf 7,78 Euro gestiegen. Dies entspricht einer Steigerung von 4,4 % für die zwei Gültigkeitsjahre. Der neue Frankfurter Mietspiegel gilt als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und ermöglicht somit die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten für frei finanzierte Wohnungen.

Im Gegensatz zum stagnierenden Bevölkerungswachstum auf der Landesebene von Hessen werden in Südhessen weiter Bevölkerungszuwächse in den urbanen Regionen beobachtet. In den nächsten 15 Jahren wird mit bis zu 10,0 % Bevölkerungszuwachs für den Ballungsraum Rhein-Main gerechnet und auch die Zahl der Haushalte wird steigen. In den Stadtregionen und somit auch in Frankfurt am Main sind daher anhaltend angespannte Wohnungsmärkte mit geringen Leerstandsquoten zu erwarten. Stagnierende Realeinkommen und ein langsames Wachstum der Haushaltszahlen sorgen hier für eine Verlangsamung des Wachstums der Pro-Kopf-Flächeninanspruchnahme. Die durch-

schnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche lag 2010 bei zirka 42,6 qm.

Insgesamt hat sich die Wohnungsversorgungsquote in Frankfurt am Main weiter leicht verschlechtert. Die Situation für Haushalte, die besonders auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, bleibt problematisch. Frankfurt am Main zählt trotz der Wirtschafts- und Finanzkrise zu den wirtschaftsstärksten Städten Deutschlands. Nach dem Wohnungsmarktbericht 2010 der Stadt Frankfurt am Main müssen in den nächsten zehn Jahren jährlich rund 2.400 Wohnungen gebaut werden. Nur so kann der steigende Bedarf durch den anhaltenden Bevölkerungszuwachs, der Tendenz zu kleineren Haushalten und einem größeren Wohnflächenbedarf gedeckt werden.

2011 hatte der Wohnungsbau den größten Anteil an allen Bauinvestitionen in der Stadt. Rund 29,0 % von 1,5 Milliarden Euro Investitionen in genehmigten Bauvorhaben sind in Wohnungen geflossen. Damit ist Frankfurt am Main die Stadt mit dem höchsten Bauvolumen pro Kopf. Weitere große Wohnungsbauprojekte sollen folgen, und die Stadt Frankfurt am Main möchte bis 2030 etwa 11.000 neue Wohnungen für rund 27.500 Menschen schaffen. Hierbei ist es von Seiten unserer Genossenschaft nur zu wünschen, dass auch dem genossenschaftlichen Gedanken bei Neubauprojekten von der Stadt Frankfurt am Main nicht nur in einem imaginären Rahmen entsprochen wird. Denn wir sind bereit, zu bauen.

Südhessen, und damit verbunden unser zweiter Standort in Weiterstadt, hat von den zahlreichen Investitionen in den Ausbau des dortigen Gewerbestandortes profitiert. Die Nachfragesituation im Geschosswohnungsbau ist gegenüber 2010 in 2011 leicht gestiegen. Dadurch, dass wir preis-



Indien

In Indien sind mehr als 239 Millionen Menschen Genossenschaftsmitglied.

werten Wohnraum anbieten, können wir uns derzeit am Markt behaupten. Unsere Vermietung ist insgesamt ausgewogen sichergestellt. Trotzdem bleibt die Vermietungsakquisition auf Dauer schwierig, aber von uns beherrschbar.

Zweifellos brauchen Wohnungsunternehmen für ihre Zukunftsplanung Vorausschätzungen der künftigen Entwicklungen auf ihren Märkten. Dabei ist allerdings zu beachten, unter welchen Voraussetzungen und mit welchen Annahmen Wohnungsmarktprognosen erstellt werden. Immer sind Prognosen „Wenn-dann-Aussagen“. Sie machen deutlich, von welcher Entwicklung künftig auszugehen ist, wenn bestimmte Ausgangsbedingungen zutreffen. Grundsätzliches Problem solcher Prognosen sind allerdings unzureichende und / oder zu vielfältige Daten. Und Prognosen für die Wohnungswirtschaft sind sehr wichtig, aber sehr differenziert zu betrachten. Der Wohnungsmarkt gehört zu den komplexesten Märkten in Deutschland. Wir brauchen als Wohnungswirtschaft Transparenz und Sicherheit für zukunftsbezogene Entscheidungen. Insofern brauchen wir verlässliche Prognosen.

Hierfür bedarf es vor allem Informationen über die Wohnzufriedenheit. Deswegen sind Befragungen von Mietern ein wichtiges Instrument zur Gewinnung eines Feedbacks über Service und Angebot. Schwächen und Probleme in den Quartieren und bei der Kundenorientierung werden erkennbar und können zeitnah behoben werden.

Eine solche Prognose beziehungsweise Studie legte der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft im Mai 2011 vor. Demnach sind auch Vermieter in Zentren nicht „auf Rosen gebettet“. Dieses gelte besonders für die Eigentümer älterer Wohnungsbestände, so das Ergebnis

der Studie. Das Mietniveau in vielen Teilmärkten, so auch in Frankfurt am Main, liegt nicht höher als zur Jahrtausendwende. Im Wohnungsmarkt ist eine bleibende Diskrepanz zwischen der Mietentwicklung und dem Modernisierungsdruck erkennbar. So ist das Mietniveau bei älteren Gebäuden im Schnitt rund 15,0 % unterhalb des Niveaus der neuen Jahrgänge. Und der Modernisierungsdruck bei älteren Gebäuden ergibt sich aus der Altersstruktur der Wohnungsbestände, den aktuellen und künftigen Anforderungen an die energetische Qualität der Wohnungen sowie den steigenden Bedarf an barrierearmen Wohnungen.

Die Investitionen aus den Modernisierungen rechnen sich aber nur dann, wenn die Miete entsprechend die Refinanzierung sicherstellt. Dieses ist in der Praxis jedoch auf Grund des Marktes nicht gegeben. Notwendige Mieterhöhungen können nur begrenzt realisiert werden. Insofern ist eine Wohnungspolitik mit Augenmaß notwendig. Und dies auch im Hinblick auf aktuelle Entwicklungen in der Rechtsprechung. Die Rechtsprechung spielt bei der Rechtsetzung eine wichtige Rolle. Nicht selten sind Urteile nicht ohne weiteres nachvollziehbar und gehen an der gedachten Reglementierung der Politik vorbei. Es müssen Gesetze, Vorschriften und Verordnungen durch die Politik geschaffen werden, die den klaren Willen und deren reale Umsetzbarkeit erkennen lassen. Die Regelungen sollten keinen Platz für einen rechtsfreien Raum lassen. Nur so können alle Beteiligten, Mieter wie Vermieter, davon profitieren.

Gerade durch die nachhaltig starke Nachfrage, historisch niedrige Zinsen und fehlende Geldmarktalternativen ist es sinnvoll, Immobilien zu bauen, zu erwerben oder zu modernisieren. Wir sind für alle drei Tätigkeiten aufgestellt. Die Wettbe-



Korea

In Korea haben die ländlichen Genossenschaften mehr als 2 Millionen Mitglieder (90 % aller Landwirte) und einen Ertrag von 11 Milliarden USD. Die koreanischen Fischereigenossenschaften haben einen Marktanteil von 71 %.

werbsfähigkeit und die Unternehmensentwicklung sind sichergestellt und unser Leistungsspektrum ist ausgewogen und vielfältig. Hierdurch können wir weiterhin kontinuierlich und gesund wachsen.

III. Geschäftstätigkeit der Justizbau Genossenschaft

Das wirtschaftliche Handeln der Justizbau Genossenschaft ist dem engen Satzungszweck geschuldet. Demnach ist vorrangig eine gute und sichere Wohnungsversorgung der Mitglieder anzustreben. Nach dem Genossenschaftsprinzip besteht ein klares Votum für den Förderauftrag der Mitglieder. Wir sind Dienstleister. Aber reicht es aus, als Dienstleister den Förderauftrag auf die Anmietung einer Wohnung zu begrenzen? Diese Frage müssen wir verneinen. Und dies deshalb, da uns die ersten Erfahrungen aus der ehrenamtlichen Mitgliederbetreuung vorliegen. Demnach wünschen sich die Mitglieder Dienstleistungen rund um die Immobilie, rund ums Wohnen.



Das Geschäftsjahr 2011 war durch Maßnahmen mit Herstellungs- und Erhaltungsaufwendungen geprägt. Dadurch konnte zum Einen die Vermietungsfähigkeit und Vermietungswürdigkeit unseres Bestandes aufrechterhalten werden. Zum Anderen ist das notwendige Wachstum regeneriert worden. Weitere Tätigkeitsschwerpunkte der Justizbau Genossenschaft lagen im Ausbau der Hausmeisterei, im Aufbau von eigenen Regiedienstleistungen und in den Vorbereitungen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen. Auch die eigene

Organisation wurde einer kritischen Prüfung unterzogen. Weiterhin wurde die ehrenamtliche Mitgliederbetreuung aufgebaut. Diese Dienstleistung wurde von zahlreichen Mitgliedern sehr positiv aufgenommen. Die Betreuungsleistungen sollen fortgeführt und auch erweitert werden.

Erste Erkenntnisse sind derzeit in der Umsetzungsphase, so dass wir davon ausgehen können, dass die Organisation der Selbstverwaltung den Erfordernissen unserer Mitglieder, den Geschäftspartnern und allen anderen Beteiligten am wirtschaftlichen Zusammenspiel künftig entsprechen. Bei all' dem ist das wirtschaftliche Handeln eine der tragenden Säulen für unsere Genossenschaft.

Neuregelungen des Gesetzgebers, die Rahmenbedingungen des Wohnungs- und Finanzmarkts, die Urteile der Gerichtsbarkeit und unsere eigenen Ansprüche aus den Gremien haben das Tagesgeschäft beeinflusst und bestimmt. Auf Basis des Geschäftsergebnisses und auch durch Rückmeldungen von Dritten ist erkennbar, dass wir uns den Zielen, beziehungsweise dem Leitbild, der Genossenschaft stellen und unsere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit beweisen konnten. Dadurch ist die Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit der Justizbau Genossenschaft auf Dauer gewährleistet. Und dieses vor allem im Interesse unserer Gemeinschaft.

Die Gremienarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand wurde in 2011 vertrauensvoll wie in den Vorjahren fortgesetzt. Die Gremien sind im Geschäftsjahr ihren Verpflichtungen nachgekommen und haben die Geschicke der Justizbau Genossenschaft gemeinsam bewegt. Es war immer gewährleistet, dass die Interessen der Mitglieder zum Wohle der Gemeinschaft im wirtschaftlichen Handeln stets

gewahrt wurden. Ein ständiger begleitender Austausch war die stete Basis für die vielfältigen wichtigen Entscheidungen. Die Gremien haben sich ihrer Verantwortung gestellt und werden dies auch weiterhin in einer objektiven und sachlichen Art und Weise fortführen.

Der von der Genossenschaft bewirtschaftete Bestand in 140 Gebäuden umfasst unter der Berücksichtigung von Wohnungs- und Nutzungsänderungen derzeit:

- 1.433 Wohnungen,
- 154 Garagen / überdachte Stellplätze,
- 185 Tiefgarageneinstellplätze,
- 465 Kfz-Abstellplätze,
- 16 Kfz-Hubstellplätze und
- 11 sonstige Mieteinheiten.

Hierbei zeigt sich folgende Größengliederung unserer Wohneinheiten

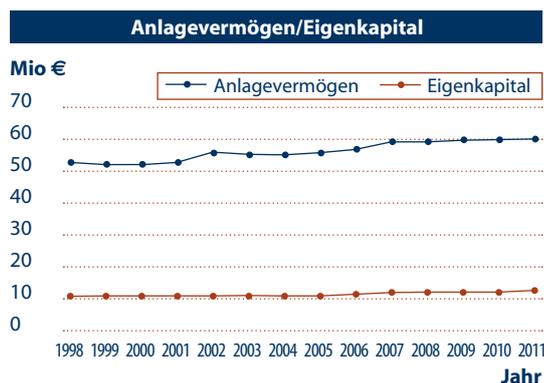
Zimmer ⁽¹⁾	% des Wohnungsbestandes	Anzahl Wohnungen	Wohnflächen in qm	Wohnflächenspannen qm von	qm bis	Ø Wohnfläche qm
1,0	2,58	37	1.433,09	25,00	48,00	38,73
1,5	6,42	92	4.432,76	37,30	51,36	48,18
2,0	25,75	369	20.858,77	29,30	73,10	56,53
2,5	0,21	3	351,94	39,00	106,54	117,31
3,0	43,06	617	44.533,86	52,50	111,40	72,18
4,0	19,82	284	26.262,35	75,60	110,64	92,47
5,0	2,02	29	3.124,01	98,69	144,32	107,72
6,0	0,14	2	272,93	131,56	141,37	136,47

⁽¹⁾ Küchen, Bäder, Flure und ähnliche Nebenräume sind hierbei nicht enthalten

Durch neue Umfinanzierungen von sogenannten Arbeitgeberdarlehen konnten zum Jahresende weitere Wohnungen aus der Preis- und Belegungsbindung herausgelöst werden. Somit unterliegen nunmehr 552 Wohnungen der öffentlichen Bindung. Dies entspricht rund 38,52 % unseres Wohnungsbestandes. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung beträgt 70,67 qm.

Die Bilanzsumme im Geschäftsjahr beläuft sich auf 63.662.804,07 Euro. Das Gesamtvermögen hat sich um 1,6 % erhöht. Die Erhöhung geht einher mit der Bautätigkeit, die die notwendigen Abschreibungen des Anlagevermögens um 0,7 % überstieg und vor allem mit der Steigerung des Umlaufvermögens um 16,8 %. Hier wurden vor allem flüssige Mittel für die künftigen Bauaktivitäten angespart.

Die Entwicklung der Vermögens- und Kapitalstruktur, hier insbesondere des Anlagevermögens und des Eigenkapitals, zeigt die Erfolge unseres wirtschaftlichen Handelns und Strebens. Auf der Grundlage der kontinuierlichen Weiterentwicklung und des stetigen Wachstums sind wir heute und wie bisher auch ein gesundes Unternehmen.



Im Geschäftsjahr 2011 konnte folgender Bilanzgewinn erzielt werden:

	Euro
Jahresüberschuss 2011	292.540,60
Einstellung in die gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	30.000,00
Bilanzgewinn 2011	262.540,60

Die Umsatzerlöse der Genossenschaft werden durch die Vermietung und Verwaltung des eigenen



Costa Rica

In Costa Rica sind über 10 % der Einwohner Mitglied einer Genossenschaft.

Wohnungsbestandes generiert. Aus dieser Bewirtschaftung wurden 9,112 Millionen Euro Erlöst. Die Kaltmiete hierbei betrug 6,773 Millionen Euro.

Unter Berücksichtigung der insgesamt zur Verfügung stehenden Wohnfläche wurde eine durchschnittliche Miete von 5,57 Euro (im Vorjahr 5,40 Euro) je qm Wohnfläche und Monat erhoben. Hierbei führten Mietpreisanpassungen, die auf Basis gesetzlicher Vorschriften und unternehmerischer Erfordernisse durchgeführt wurden, zu gesteigerten Mieteinnahmen. Unter Beachtung des bereits im Vorfeld genannten durchschnittlichen Mietpreises in Deutschland liegt der von uns erhobene Mittelwert nur geringfügig höher. Unter Beachtung des Frankfurter Mietspiegels, also des regionalen Marktes, ist der Mietpreis anderer Wohnungsanbieter für den freien Wohnungsbestand auf die Mietdauer gesehen wesentlich höher. Auch hieraus ist unser Streben zur Umsetzung des genossenschaftlichen Gedankens erkennbar.

Unsere Genossenschaft ist seit Jahren durch hohe Fluktuationsraten gekennzeichnet. In 2011 schwächte sich dieser Trend wieder auf Grund von diversen, von uns nicht beeinflussbaren Ereignissen der Mieter, geringfügig.

Mieterwechsel absolut und in Prozent



Aber ein Mieterwechsel stellt immer eine besondere Herausforderung dar. Die Akquise ist sehr zeitintensiv, gesetzliche Regelungen müssen beachtet werden und eine Auswahl eines neuen Mieters muss wirtschaftlich und sozial erfolgen. Auf Basis der Erkenntnisse aus den Vorjahren werden künftig Vermietungsrichtlinien abgeleitet und dokumentiert werden, um eine bessere Transparenz für alle Beteiligten zu erreichen. Trotz allem ist immer wiederholend die Abhängigkeit der Vermietungsakquise von der Lage der Liegenschaft und von den Ausstattungsmerkmalen einer Wohnung gegeben. Insofern hilft unser jährliches Wohnungsmodernisierungsprogramm, um Leerstand zu vermeiden. Leerstände sind im Geschäftsjahr nur bedingt bei Sanierungserfordernissen beziehungsweise Belegrechtsfreigaben aufgetreten. Somit war ein „echter“ Leerstand im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen.



In Zeiten der Finanzkrise muss die Bewertung der Forderungen besonders beachtet werden. Bedingt durch reale Einkommensverluste der privaten Haushalte wurde dem kaufmännischen Vorsichtsgebot in vollem Umfang Rechnung getragen. Die Erlösschmälerungen aus den Sollmieten von 144,7 T€, die Forderungsausfälle von 54,5 T€ und die Kosten für Miet- und Räumungsklagen von 6,2 T€ betragen zusammen 2,14 % (im Vorjahr 2,68 %) der Sollmietenerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Bei der Betrachtung und Analyse von Einzelfällen ist erkennbar, dass oft Einzelinteressen zu Streitigkeiten führen,

wobei es oft nur um kleinere monetäre oder ähnliche Belange geht. Hier wäre es wünschenswert, wenn jeder Einzelne im Sinne der Gemeinschaft mit uns gemeinsam die Probleme lösen könnte. Die Justizbau Genossenschaft wird den Forderungen weiterhin ein besonderes Augenmerk widmen und im Interesse der Gemeinschaft agieren.

Im Geschäftsjahr wurde kein Neubau von Wohnungen betrieben. Die Fortsetzung der Bemühungen und Sondierungen nach Grundstücken und bebauten Bestand wurde intensiviert. Unter Beachtung der heutigen Gegebenheiten werden wir in 2012 auf niedrigem Niveau neue Wohnungen erstellen.

Die Sanierungsmaßnahme im Lettigkautweg 17 bis 25 in Frankfurt am Main wurde durchgeführt. Mit den Restarbeiten und der Wiederherstellung im Außenbereich wird diese Maßnahme voraussichtlich im Spätfrühjahr 2012 fertig gestellt sein. Weitergehende notwendige Maßnahmen für den übrigen Bestand sind in 2011 entwickelt worden. Nach dem Sanierungsprogramm wurden die notwendigen Beschlüsse in den Gremien für die Reinganumstraße 15 bis 19 und die Homburger Landstraße 141, 143 und 143a in Frankfurt am Main gefasst. Die beteiligten Mieter wurden bereits im Rahmen von Mieterversammlungen über die einzelnen Vorhaben informiert. Der Beginn der Maßnahmen wird im Frühjahr beziehungsweise im Sommer 2012 erfolgen.

Die absolute Notwendigkeit weiterer Sanierungsmaßnahmen kann auf Basis der folgenden Altersstruktur unseres Hausbestandes abgeleitet werden:

Häuser	
Baujahr 1948 bis 1950	8
Baujahr 1951 bis 1954	25
<i>davon vollkommen saniert</i>	16
Baujahr 1955 bis 1959	28
<i>davon vollkommen saniert</i>	5
Baujahr 1960 bis 1964	23
Baujahr 1965 bis 1969	8
<i>davon vollkommen saniert</i>	4
Baujahr 1970 bis 1974	5
Baujahr 1975 bis 1979	2
Baujahr 1980 bis 1984	16
<i>davon vollkommen saniert</i>	10
Baujahr 1985 bis 1989	15
Baujahr 1990 bis 1994	2
Baujahr 1995 bis heute	8

Die Verwaltung ist der Umsetzung der Geschäftsaktivitäten aus der Satzung nachgekommen. Gleiches gilt auch für die Anforderungen aus den Notwendigkeiten, Wünschen und so weiter der Mitglieder, des Gesetzgebers und den Gerichtsbarkeiten. Sicherlich konnte nicht allen Einzelinteressen der Mitglieder entsprochen werden, da vor allem der genossenschaftliche Gedanke der Gemeinschaft das maßgebliche Handeln bestimmt. Die Verwaltung ist ein Teil der Genossenschaft und stets bemüht, die Aktivitäten aus der Satzung und im Sinne des Leitbildes zu erfüllen. Die Organisation in unserer heutigen schnelllebigen Zeit ist dynamisch und geprägt durch die primären Ziele der Verwaltungsvereinfachung.

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die in 2011 die erfolgreiche Zusammenarbeit im Hinblick auf die Umsetzung und Verwirklichung der Unternehmensziele und -philosophie gewährleisteten, dankt der Vorstand. Dieser Dank geht auch an unsere Hausmeisterinnen, Hausmeister und Regiedienstmitarbeiter, die in unseren Liegenschaften vor Ort die Ausgewogenheit der Interessen von Mitgliedern und der Verwaltung in Einklang gebracht haben und das Erscheinungsbild unseres Bestandes hegten und pflegten.

IV. Wirtschaftliche Lage der Justizbau Genossenschaft

1) Die Vermögenslage

Die Bilanzstruktur hat sich wie folgt entwickelt:

	2011		2010		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur						
Anlagevermögen	59.698,6	93,8	59.264,8	94,6	433,8	0,7
Umlaufvermögen	3.963,1	6,2	3.393,0	5,4	570,1	16,8
Rechnungsabgrenzungsposten	1,1	0,0	0,7	0,0	0,4	57,1
Gesamtvermögen	63.662,8	100,0	62.658,5	100,0	1.004,3	1,6
Fremdmittel	50.499,4		49.748,7		750,7	1,5
Reinvermögen	13.163,4		12.909,7		253,7	2,0
Reinvermögen am Jahresanfang	12.909,7		12.712,1			
Vermögenszunahme	253,7	2,0	197,6			

	2011		2010		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Kapitalstruktur						
Geschäftsguthaben	3.439,9		3.415,6		24,3	0,7
Rücklagen	9.461,0		9.282,7		178,3	1,9
Bilanzgewinn	262,5		211,4		51,1	24,2
Eigenkapital	13.163,4	20,7	12.909,7	20,6	253,7	2,0
Rückstellungen	530,2	0,8	323,0	0,5	207,2	64,1
Dauerverbindlichkeiten	46.463,9	73,0	45.988,0	73,4	475,9	1,0
Andere Verbindlichkeiten	3.505,3	5,5	3.437,6	5,5	67,7	2,0
Verbindlichkeiten	49.969,2	78,5	49.425,5	78,9	543,7	1,1
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,3	0,0	-0,3	-100,0
Gesamtkapital	63.662,8	100,0	62.658,5	100,0	1.004,3	1,6

Durch die Aktivierungspolitik von Kosten der Maßnahmen aus Groß- beziehungsweise Wohnungsanierungen oder ähnlichem, die Herstellungsaufwand darstellen und die Steige-

rung der flüssigen Mittel hat sich das Gesamtvermögen der Justizbau Genossenschaft vergrößert. Die Erhöhung beträgt 1.004,3 T€ (im Vorjahr -388,6 T€).



Kuwait

In Kuwait verantworten die Konsumgenossenschaften 80 % des Einzelhandels.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder unserer Genossenschaft beträgt 3,25 Millionen Euro (im Vorjahr 3,22 Millionen Euro). Wie im Geschäftsjahr 2008 auch hat die Genossenschaft eine absolute Unterdeckung aus der Saldierung von Zu- und Abgängen zu verzeichnen. Auf Grund einer notwendigen Korrektur aus Vorjahren waren zum Stichtag 1.600 Mitglieder (im Vorjahr 1.605 Mitglieder) in der Mitgliederliste registriert. Der Zuwachs des Geschäftsguthabens resultiert daher nur aus den höheren Anteilszeichnungen.

Anteile	
Stand 01.01.2011	20.246
Zugänge 2011	1.380
Abgänge 2011	1.202
Stand 31.12.2011	20.424

Das Geschäftsjahr 2011 wies wiederum ein positives Ergebnis zur Stärkung des Eigenkapitals aus. Obwohl im Rahmen der Aktivierungspolitik von Herstellungsaufwand Zugänge im Anlagevermögen zu verzeichnen waren und dieses sich konträr zum Eigenkapital auswirkt, konnte auch das Eigenkapital weiterhin gestärkt werden.

Im Einzelnen wurden folgende Ergebnisse erzielt:



Die Eigenkapitalrentabilität ist seit Jahren konstant positiv. Daher festigt die Quote das wirtschaftliche

Handeln im Sinne des Unternehmenszweckes für alle Beteiligten. Die Zinssätze betragen:

2007	2008	2009	2010	2011
2,2 %	2,1 %	0,7 %	1,8 %	2,2 %

Die Zahlen zeigen auch, dass das Fortbestehen der Justizbau Genossenschaft gesichert ist.

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

	2009	2010	2011
Eigenkapital je qm Wohnfläche	126,35 €	127,51 €	129,98 €
Geschäftsguthaben je qm Wohnfläche	31,42 €	31,82 €	32,10 €
Langfristiges Fremdkapital je qm Wohnfläche	462,45 €	454,23 €	458,81 €
Anlagendeckungsgrad	99,42%	99,38%	97,46%
Gesamtkapitalrentabilität	2,18%	2,42%	2,44%
Return on Investment	0,13%	0,38%	0,45%

Bedingt durch die Fortführung von weiteren Neubau- und Großsanierungsmaßnahmen entstehen künftig weitere stille Reserven und neue Möglichkeiten zur Stärkung der Vermögenslage. Aber auch andere abzuleitende Maßnahmen aus dem Satzungszweck könnten Positives hierzu leisten. Die Nachhaltigkeit der Justizbau Genossenschaft ist weiterhin gegeben.

2) Die Finanzlage

Wie in den Vorjahren auch, sind im Jahr 2011 die wirtschaftlichen Verhältnisse der Finanzstruktur geordnet. Die Mittelverwendung und -herkunft aus der Bilanz 2011 zeigt sich wie folgt:



Malaysia

In Malaysia sind 5,5 Millionen Menschen oder 20 % der Bevölkerung Mitglied einer Genossenschaft.

Aktiva	2011	2010	Veränderungen	
			Mittelver-	Mittelher-
	T€	T€	wendung	kunft
	T€	T€	T€	T€
Immaterielle Vermögensgegenstände	16,0	12,8	3,2	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte				
- mit Wohnbauten	54.998,6	55.951,6		953,0
- mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.838,5	2.990,3		151,8
- ohne Bauten	60,3	60,3		0,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	266,0	152,5	113,5	
Anlagen im Bau	1.518,5	97,3	1.421,2	
Bauvorberitungskosten	0,6	0,0	0,6	
Unfertige Leistungen	2.351,0	2.460,0		109,0
Anderer Vorräte	0,0	1,6		1,6
Forderungen aus Vermietung	67,5	69,4		1,9
Sonstige Vermögensgegenstände	165,0	83,4	81,6	
Flüssige Mittel	1.379,7	778,6	601,1	
Anderer Rechnungsabgrenzungsposten	1,1	0,7	0,4	
Bilanzsumme Aktiva:	63.662,8	62.658,5	2.221,6	1.217,3

Passiva	2011	2010	Veränderungen	
			Mittelver-	Mittelher-
	T€	T€	wendung	kunft
	T€	T€	T€	T€
Geschäftsguthaben				
- der mit Ablauf des GJ ausges. Mitglieder	188,9	189,2	0,3	
- der verbleibenden Mitglieder	3.250,4	3.221,5		28,9
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,6	4,9	4,3	
Gesetzliche Rücklage	1.157,0	1.127,0		30,0
Bauerneuerungsrücklage	3.287,4	3.139,1		148,3
Anderer Ergebnissrücklagen	5.016,6	5.016,6		0,0
Jahresüberschuss	292,5	235,5		57,0
Einstellung in Ergebnissrücklagen	-30,0	-24,0	6,0	
Steuerrückstellungen	11,9	0,0		11,9
Sonstige Rückstellungen	518,3	323,0		195,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.001,7	43.477,6		524,1
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.462,2	2.510,4	48,2	
Erhaltene Anzahlungen	2.828,9	2.776,7		52,2
Verbindlichkeiten aus Vermietung	33,7	28,3		5,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	605,6	622,8	17,2	
Sonstige Verbindlichkeiten	37,1	9,6		27,5
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,3	0,3	
Bilanzsumme Passiva:	63.662,8	62.658,5	76,3	1.080,6
Summenabgleich:			2.297,9	2.297,9

Die Justizbau Genossenschaft kann nach den Berechnungen zum Cash Flow Investitionen in Höhe von 1.514,1 T€ (im Vorjahr 1.732,0 T€) selbst finanzieren. Die geringfügige Reduzierung ist durch die Berücksichtigung der ertragswirksamen Auflösung von nicht erbrachten Rückstellungen eingetreten. Insgesamt könnte die Genossenschaft in der genannten Höhe in den Bestand investieren, ohne hierfür Fremdkapital in Anspruch nehmen zu müssen.

Die Kontokorrentkreditlinien betragen 2011 wie in Vorjahren 576 T€. Ein Kredit dieser Art wurde in geringfügiger Höhe an zwei Tagen in Anspruch genommen. Die Liquidität im Allgemeinen und auch auf den Girokonten war jederzeit sicher gestellt.

Die flüssigen Mittel betragen 1.379,7 T€ zum Bilanzstichtag. Die Erhöhung ist auf die notwendige monetäre Ansparung für die künftige Bautätigkeit zurückzuführen, da mit Beginn der Neubau- und Großsanierungsmaßnahmen auch liquide Mittel hierfür zur Verfügung stehen sollten. Unter Beachtung der Einflüsse vor allem aus der Hausbewirtschaftung war die Justizbau Genossenschaft in 2011 jederzeit in der Lage, alle bestehenden Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Dies ist auch künftig zu erwarten.

Im Geschäftsjahr wurden zwei Hypothekendarlehen prolongiert. Ein öffentliches Darlehen (sogenanntes Arbeitgeberdarlehen) wurde abgelöst. Weitere Ablösungen solcher Refinanzierungen fanden im Frühjahr 2012 statt. Insgesamt konnte das bestehende Darlehensportfolio weiter von hohen Fremdzinsen entlastet werden. Dadurch hat die Justizbau Genossenschaft

künftige Annuitätsreserven geschaffen, die wiederum zur Refinanzierung von Großsanierungsmaßnahmen verwandt werden sollen.

Aus dem Jahresabschluss 2011 weist die Ableitung des geldrechnungsmäßigen Ergebnisses eine Mehreinnahme von 421,4 T€ (im Vorjahr 656,6 T€) aus. Im Einzelnen ergibt sich diese wie folgt:

	T€
Wirtschaftlicher Überschuss	135,5
Abschreibungen insgesamt	1.382,9
Planmäßige Tilgungen von Darlehen	-1.097,0
Mehreinnahme	421,4

Die Reduzierung gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 235,2 T€ ist auf eine insgesamt Erhöhung der Tilgungsleistungen zurückzuführen, wobei aber auch zu beachten ist, dass der wirtschaftliche Überschuss geringfügig gestiegen ist (+18,7 T€).

Die Unternehmenspolitik ist weiterhin darauf ausgerichtet, dass alle künftigen Investitionen - sowohl Herstellungs- wie auch Erhaltungsaufwand, Inventargüteranschaffungen und Ähnliches - nur aus dem Wirtschafts- und Finanzplan eines jeden Geschäftsjahres refinanziert werden. Fremdfinanzierungen werden nur bei Maßnahmen, die Modernisierungskosten zur Aktivierung in der Bilanz darstellen, vorgenommen. Dabei werden im Vorfeld alle notwendigen Erfordernisse durch die Gremien diskutiert und gemäß den Bestimmungen der Satzung beschlossen. Diese Kontinuität hat das Ansehen der Justizbau Genossenschaft bei allen Beteiligten und hier besonders bei unseren Kreditgebern erhöht. Die Wirtschaftlichkeit und vor allem die Finanzlage sind stets gewährleistet.



Norwegen

In Norwegen sind die landwirtschaftlichen Genossenschaften verantwortlich für 99,0 % der Milchproduktion. Konsumgenossenschaften haben einen Marktanteil von 25,0 %, Fischereigenossenschaften verzeichnen 8,7 % der gesamten norwegischen Exporte, Forstgenossenschaften verantworten 76,0 % der Holzproduktion und jeder Dritte der 4,5 Millionen Einwohner ist Genossenschaftsmitglied.

3) Die Ertragslage

Der Verwaltungsaufwand der Justizbau Genossenschaft kann, wie seit Jahren immer wiederkehrend berichtet, nur auf Sparten des Unternehmenszwecks verrechnet werden. Die „Enge“ des § 2 unserer Satzung erlaubt weiterhin nur eine Verteilung auf drei Leistungsbereiche im Rahmen der Ertragslage. Daher ist unsere Anstrengung, die Erhaltung beziehungsweise Herstellung von vermietungswürdigem und -fähigem Bestand zu sichern, enorm und noch erfolgreich. Künftig kann dieser „gewaltige Kraftakt“ negative Auswirkungen haben, da die Refinanzierung der Aufwendungen an seine Grenzen stoßen wird und somit ohne die Erzielung von anderen Erlösen in der Unternehmenspolitik Handlungsbedarf entsteht.

2011 konnte das wirtschaftliche Ergebnis wiederum einen Jahresüberschuss ausweisen. Er beträgt 292.540,60 Euro und setzt sich wie folgt zusammen:

	2011	2010	2009
	T€	T€	T€
<i>Hausbewirtschaftung</i>	193,9	155,2	111,1
<i>Kapitaldisposition</i>	8,0	9,3	9,3
<i>Mitgliederbetreuung</i>	- 66,4	- 47,7	-45,5
<i>Ordentliche Rechnung</i>	135,5	116,8	74,9
<i>Außerordentliche Rechnung</i>	157,0	118,6	9,5
<i>Jahresüberschuss</i>	292,5	235,4	84,4

Die außerordentliche Rechnung beinhaltet unter anderem sonstige betriebliche Erlöse und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen. Aufwendungen hierbei sind nur für Einkommens- beziehungsweise Ertragssteuern angefallen und entsprechend verrechnet worden.

a) Hausbewirtschaftung

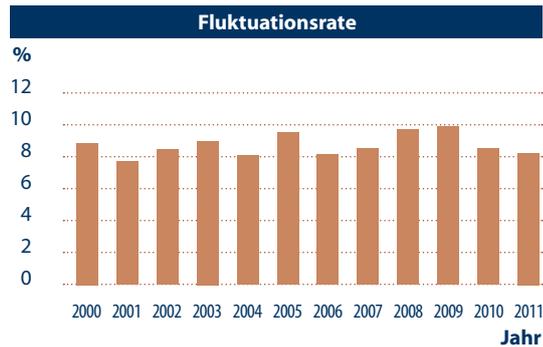
Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung betragen einschließlich der Bestandsveränderungen und der zurechenbaren sonstigen betrieblichen Erträge 9,08 Millionen Euro (im Vorjahr 8,61 Millionen Euro). Die Veränderung von 5,49 % ergab sich aus allen einzelnen zuzuordnenden Teilbereichen. Hierbei stiegen hauptsächlich die zurechenbaren sonstigen betrieblichen Erträge und die Erträge aus den Sollmieten. Die Rentabilität der Erträge aus der Hausbewirtschaftung zeigt weiterhin das gesunde und stets erforderliche Wachstum unter dem Aspekt des genossenschaftlichen Gedankens.

Der Mehrertrag aus der ständigen Anpassung der Miete bei Mieterwechsel oder bei gesetzlichen Mieterhöhungserfordernissen lag bei 3,29 %. Der Ertrag je qm Wohnfläche betrug 89,69 Euro (im Vorjahr 85,04 Euro).

Wie auch in 2010 umfasst der von unserer Genossenschaft bewirtschaftete Bestand 1.433 Wohnungen, davon 1.215 Wohnungen in Frankfurt am Main und 218 Wohnungen in Weiterstadt. Dabei befindet sich sogenannter freier Wohnraum nur in Frankfurt am Main. Von den öffentlich finanzierten Wohnungen sind noch weiterhin Potenziale für eine vorzeitige Ablösung von Arbeitgeberdarlehen der öffentlichen Hand gegeben.

Im Berichtsjahr 2011 fanden 118 Wohnungswechsel und 116 Mieterwechsel bei Garagen und Stellplätzen statt. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 8,2 % (im Vorjahr 8,5 %). Bei einer weitergehenden Analyse ist festzustellen, dass 66 Wohnungswechsel bei freier Vermietung (im Vorjahr 63) und 52 Wohnungswechsel mit öffentlicher Belegbindung (im Vorjahr 59) zu bearbeiten gewesen sind. Durch

die hohe Fluktuation ergeben sich ständig erhöhte Aufwendungen zur Erhaltung der Vermietungsfähig- und -würdigkeit sowie von Akquisekosten der Verwaltung. Diese Aufwendungen werden künftige Jahresergebnisse entsprechend beeinflussen. Die Entwicklung der Fluktuationsrate der letzten Jahre zeigt die folgende Tabelle.



Die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung betragen 8,89 Millionen Euro (im Vorjahr 8,45 Millionen Euro). Die Steigerung von 5,13 % war insbesondere durch höhere verrechnete Aufwendungen bei den Betriebs- und Instandhaltungskosten und durch höhere Erbbauzinsbelastungen gegeben. Je qm Wohnfläche betrug der Aufwand 87,77 Euro (im Vorjahr 83,51 Euro).

Im Berichtsjahr wurden für die Instandhaltung unter Berücksichtigung der Verrechnung der eigenen technischen Leistungen 2,37 Millionen Euro aufgewandt. Im Mehrjahresvergleich sind die zahlreichen Bemühungen um die Werterhaltung und Wertverbesserung unseres Bestandes der letzten Jahre erkennbar.

Insgesamt sind für die Instandhaltung 22,98 Euro (im Vorjahr 20,98 Euro) je qm Nutzfläche verbraucht worden. Für jede Wohnung aus unserem Bestand verausgabte die Justizbau Genossenschaft in 2011 durchschnittlich 2.004,46 Euro. Dem gegenüber standen Erlöse aus der Miete in Höhe von 868,81 Euro.

2011 wurden neben den wertverbessernden und nicht planbaren Maßnahmen vor allem Reparaturen bei



- Dachdecker- und Spenglerarbeiten,
- Dachbodendämmung,
- Fensteraustauschen,
- Malerarbeiten,
- Elektroinstallationen,
- Wohnumfeldverbesserungen,
- Spielplätzen und
- Pflasterungen von Gehwegen



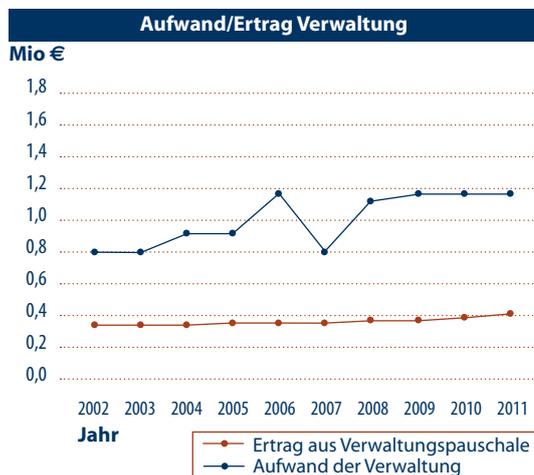
durchgeführt.



Diese enormen jährlichen monetären Anstrengungen sind auf Dauer nur leistbar, wenn die Deckungsbeiträge aus anderen Leistungsbereichen weiterhin positiv sind. Eine gewisse Sicherheit bietet auch die Bauerneuerungsrücklage, die jährlich aus dem Jahresüberschuss durch den

Beschluss der Mitgliederversammlung gestiegen ist. Derzeit besteht eine Reserve über 32,46 Euro je qm Wohnfläche. Im Berichtsjahr betrug der Instandhaltungsaufwand je qm Wohnfläche 23,37 Euro (im Vorjahr 21,34 Euro).

2011 liegen die Verwaltungskosten für die Hausbewirtschaftung weiterhin über den in der Miete gemäß den Vorschriften der II. BV kalkulierbaren Beträgen in Höhe von 409,9 T€. Die Kosten betragen 1,184 Millionen Euro. Der Mehrjahresvergleich aus nachfolgender Tabelle zeigt die enormen Anstrengungen der Genossenschaft.



Es bestand, bezogen auf eine Wohnung und Jahr, eine Unterdeckung von 555,30 Euro. Die geringfügige Erhöhung der Kosten ist auf die Verrechnung der allgemeinen sachlichen und personellen Aufwendungen zurückzuführen.

Der Verwaltungsaufwand je qm Wohnfläche betrug 11,69 Euro (im Vorjahr 11,56 Euro).

Das wirtschaftliche Ergebnis der Hausbewirtschaftung schließt mit einem Überschuss von 193.884,50 Euro ab. Der Überschuss konnte nur

deshalb erreicht werden, weil die Steigerungen der Aufwendungen und des Kostenmanagements optimiert wurden. Dieses ist auch weiterhin eine besondere Herausforderung der täglichen Arbeit, die künftig unsere Ressourcen bündelt und somit zu einem weiteren positiven Ergebnis führt.

b) Mitgliedswesen

Das Mitgliedswesen war geprägt durch das Streben nach einer stetig besseren Mitgliederbetreuung. Die Veränderungen durch den Einsatz einer Vollzeitstelle seit 2010 und dem weiteren Aufbau der Mitgliederbetreuung zeigten erste Erfolge. Es fanden zahlreiche persönliche Besuche durch uns bei unseren Mitgliedern statt. Hierbei konnten durch interessante und gute Gespräche Notwendigkeiten in der Wohnraumgestaltung erörtert werden. Gerade im Hinblick darauf, dass der Grundsatz von älteren Mitmenschen, so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden bleiben zu wollen, dem Grundsatz des genossenschaftlichen Gedankens entspricht, haben wir diverse Maßnahmen einleiten und umsetzen können. Der Bedarf an „Betreuung“ ist enorm, so dass wir die Art der Dienstleistung fest in unserer Organisation verankern werden.



Diese Sparte steht in großer Abhängigkeit zur Fluktuationsrate. Die Mieterwechsel beeinflussen



Polen

In Polen sind Genossenschaften verantwortlich für 75 % der Getreideproduktion.

die Zeichnung von Geschäftsanteilen erheblich. Dem Abgang von 97 Mitgliedern mit 1.202 Anteilen, davon unter anderem durch Tod von 19 Mitgliedern mit 138 Anteilen und durch Kündigung von 75 Mitgliedern mit 995 Anteilen, stand ein Zugang von 91 Mitgliedern mit 1.380 Anteilen gegenüber. Unter Beachtung einer notwendigen Korrektur aus früheren Jahren bei einem Mitglied gehören unserer Genossenschaft nunmehr 1.600 Mitglieder mit 20.424 Anteilen an.

Die Verminderung der Anzahl der Mitglieder geht einher mit einer Erhöhung der Anteile insgesamt. Die Zuwächse in den absoluten Beträgen der monetären Vorgänge zeigen, dass, wie bereits in Vorjahren berichtet, die Steigerung der Guthaben der verbleibenden Mitglieder künftig minimal sein wird. Die folgende Statistik „untermauert“ diese Entwicklung:

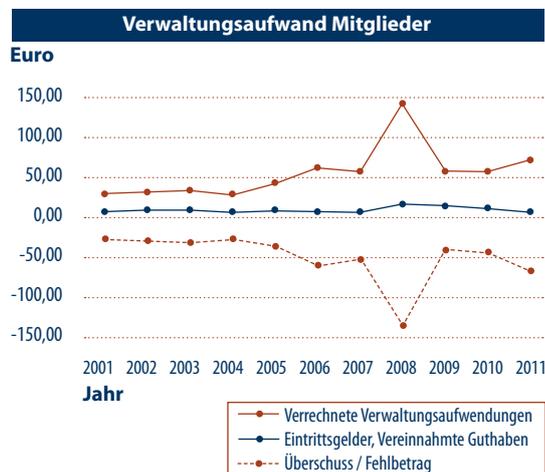
Altersstruktur der Mieter	Anteil in %	Wohneinheiten
Mieter im Alter von 0 – 18 Jahren	0,14	2
Mieter im Alter von 19 - 25 Jahren	4,05	58
Mieter im Alter von 26 - 45 Jahren	33,78	484
Mieter im Alter von 46 - 60 Jahren	23,24	333
Mieter im Alter von 61 - 70 Jahren	7,82	112
Mieter im Alter von 71 - 80 Jahren	3,98	57
Mieter im Alter von 81 und mehr Jahren	1,81	26
Mieter im Alter von ohne Angaben	25,18	361

Im Einzelnen wurden zum Jahresende folgende Anteile von den Mitgliedern gehalten:

Mitglieder	Anteile	Gesamt
450	1 bis 9	2.964
55	10 bis 11	551
96	12 bis 13	1.152
348	14 bis 15	4.873
446	16 bis 17	7.136
180	18 bis 19	3.240
22	20 bis 21	440
3	22 und mehr	68

Im Durchschnitt halten die verbleibenden Mitglieder rund 12,77 Anteile beziehungsweise 2.031,49 Euro (+13,20 Euro) je Mitglied.

Die verrechneten Verwaltungsausgaben übersteigen in 2011 die Einnahmen aus Eintrittsgeldern und sonstigen verrechneten Erlösen. Als Fehlbetrag aus dem Mitgliedswesen wurden 66,4 T€ ausgewiesen. Die Mitgliederbetreuung ist seit Jahren naturgemäß defizitär. Dieses ist der Unternehmensform und vor allem unseren Mitgliedern gegenüber geschuldet.



c) Finanzergebnis

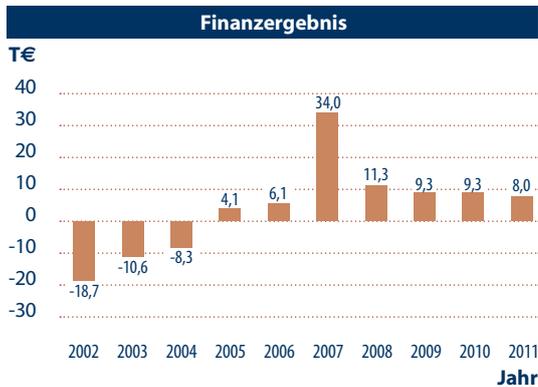
Die Justizbau Genossenschaft war 2011 wiederum in der Lage, Festgelder anzulegen. Hierdurch wurden Zinserträge erwirtschaftet, die bei der Kapitaldisposition ein positives Ergebnis hervorriefen. Dem gegenüber sind aus dem Kontokorrentbereich geringfügige Zinsaufwendungen angefallen.



Frankreich

In Frankreich schaffen 21.000 Genossenschaften Arbeitsplätze für 700.000 Menschen.

Der jährliche, immer wiederkehrende, geringfügige Überschuss im Finanzergebnis fließt kontinuierlich in die monetären Zahlungsströme der Hausbewirtschaftung ein.



Das Finanzergebnis schließt im Geschäftsjahr im wirtschaftlichen Ergebnis mit einem Überschuss in Höhe von 8,0 T€ ab.

4) Gesamtbetrachtung

Das Jahr 2011 stand unter den stetigen Bemühungen, dem Satzungszweck zu entsprechen. Dabei waren die Bewirtschaftung des Bestandes, die weitergehende Sanierung von Wohnhäusern und die Optimierung der Organisationsstruktur zentrale Themen. Aus Gründen der Kundennähe und des Selbstzweckes aus unserem genossenschaftlichen Auftrag wurde auch die Hausmeisterei ausgebaut. Die Serviceleistungen der Verwaltung im Sinne des Leitbildes und der Organisation ist ständig überprüft und verbessert worden.

Unsere Präsenz vor Ort ist in allen Liegenschaften stets gewährleistet. Neben den ständigen Betreuungen durch die Hausmeisterei sind wir durch die Außensprechstunden auch kaufmännisch vertreten. Besonders unseren Mitgliedern in

Weiterstadt wird vor Ort unsere Dienstleistung zuteil. Hiermit ist auch spürbar erkennbar, dass diese Mitglieder bei uns „zu Hause“ sind.

Nachhaltig sind weiterhin die Bemühungen der Verwaltung die vorhandene Bausubstanz vermietungsfähig- und -würdig zu erhalten. Dieses ureigenste Geschäft sichert uns unsere Zukunft. Instandhaltungsbedürfnisse, ob ungeplant oder geplant, werden erfüllt. In 2011 wurden Kosten von 2,894 Millionen Euro allein für Erhaltungsaufwendungen verausgabt. Dabei konnten 527,9 T€ als aktivisch begleitender Aufwand durch die Großsanierung „erspart“ werden, die zu keiner Belastung in der Gewinn- und Verlustrechnung führten. Diese Zahlen verdeutlichen nochmals die absoluten Notwendigkeiten für Investitionen in unserem Bestand, um die Nachhaltig- und Wertbeständigkeit stets zu gewährleisten. Dazu gehören auch Investitionen in altersgerechte Umbauten. Insgesamt haben wir 38,79 Euro (im Vorjahr 32,05 Euro) je qm Wohnfläche investiert.



Weiterer Neubau wurde in 2011 geplant. Wir beabsichtigen, in 2012 das Dach der Wohnhäuser Homburger Landstraße 141, 143 und 143a in Frankfurt am Main auszubauen. Ebenfalls forcierten wir die Bemühungen Grundstücke, ob bebaut oder unbebaut, zu akquirieren. Vielfältige Kontakte zu entsprechenden Geschäftspartnern wurden hergestellt. Auch Gespräche mit den zuständigen Ämtern der Stadt Frankfurt am Main

fanden in dieser Hinsicht statt. Hierbei konnten wir die notwendigen Belange unserer Genossenschaft artikulieren.

Die Großsanierungsmaßnahme im Lettigkautweg 17 bis 25 in Frankfurt am Main wurde begonnen. Mit der Maßnahme wurden die Häuser dem Grunde nach neu aufgearbeitet. Neben neuen Balkonen und Fenstern, Briefkästen, Sprech- und Schließanlagen und vielen Gewerken mehr, wurde auch die Kanalisation instand gesetzt. 2011 sind bereits Kosten von 1,39 Millionen verausgabt worden. Die Maßnahme selbst soll im Spätfrühjahr 2012 mit der Wiederherstellung der Außenanlagen abgeschlossen werden.

Weitere Großsanierungen sind in Vorbereitung. Der Großsanierungsplan wurde fortgeschrieben und in den Gremien erörtert. Die Unternehmenspolitik der Reinvestition der Annuitätsgewinne in dem Bestand ist weiterhin gewährleistet. Somit kann auch künftig Wachstum erzielt werden, ein absolutes Muss zum weiteren langfristigen Fortbestehen der Justizbau Genossenschaft.

Die Verwaltung selbst war geprägt durch den ständigen Anpassungsprozess und die Änderungen, die durch Gesetzgeber, Mitglieder, Mieter, Geschäftspartner und der Juristerei vorgegeben wurde. Hierbei ist das Organisationshandbuch ständig überprüft und fortgeschrieben worden. Auch die Überarbeitung der Geschäftsordnung für den Vorstand erfolgte im Berichtsjahr. Die Genossenschaft hat sich den täglichen Herausforderungen gestellt. Der dynamische Prozess der lebenden und lernenden Organisation wurde erfüllt.

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

	2011	2010	2009
<i>Ertragskraft je qm Wohnfläche</i>	1,92 %	1,53 %	1,10 %
<i>Umsatz je qm Wohnfläche</i>	65,18 €	32,05 €	38,05 €
<i>Durchschnittliche Verschuldung je qm Wohnfläche und Monat</i>	458,81 €	454,23 €	462,45 €
<i>Fremdkapitalzinsen je qm Wohnfläche</i>	1,12 €	0,97 €	1,01 €
<i>Zinsdeckung</i>	17,75 %	20,04 %	21,13 %
<i>Personalquote</i>	13,45 %	12,90 %	11,34 %
<i>Betriebskosten je qm Wohnfläche und Monat</i>	1,87 €	1,50 €	2,26 €
<i>Anteil der Verwaltungskosten an den Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung</i>	12,99 %	13,20 %	13,70 %

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn aus dem Berichtsjahr in Höhe von insgesamt 262.540,60 Euro, wie folgt zu verwenden:

- Ausschüttung einer Dividende gemäß § 36 der Satzung in Höhe von 2 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben. Das entspricht einer Bardividende von 64.414,95 Euro.
- Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 198.125,65 Euro in die Bauerneuerungsrücklage.

Die Empfehlung von Aufsichtsrat und Vorstand steht in Einklang mit dem Gesetz und der Satzung der Justizbau Genossenschaft.

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

Nachhaltige oder auch wertbeständige Investitionen stärken bei einer Aktivierung der Herstellungs- beziehungsweise Erhaltungsaufwendungen die Vermögensstruktur eines jeden Unternehmens.

Nachhaltige oder wertbeständige Investitionen sind letztendlich die Aufwendungen, die sich im Rahmen einer Aktivierung im Anlagevermögen niederschlagen. Mit einer Aktivierung erfolgt in voller Höhe ein Wertzuwachs innerhalb des jeweiligen Geschäftsjahres. Gleichzeitig werden die jeweiligen Wertzuwächse aus den Vorjahren Zug um Zug über Jahre hinweg wieder abgebaut. Dieser Abbau wird auch als Abschreibung bezeichnet.

Die Abschreibungen verringern daher die einzelnen Werte. Es entsteht ein Wertverlust. Und Wertverluste schwächen die Vermögensstruktur eines jeden Unternehmens.

Um hier gegenzusteuern, wurde auf Basis des 5-Jahres-Plans weitere Sanierungsmaßnahmen für 2012 geplant. Hierbei sollen die Reinganumstraße 15 bis 19 und die Homburger Landstraße 141, 143 und 143a, jeweils in Frankfurt am Main, modernisiert werden. Des Weiteren wird die Maßnahme Lettigkautweg 17 bis 25 in Frankfurt am Main in 2012 fertiggestellt. Für diese drei Bauvorhaben sind Gesamtkosten in Höhe von 4,89 Millionen Euro kalkuliert worden. Davon werden in 2012 rund 2,3 Millionen Euro aus dem Finanzplan bestritten. Weiterhin werden begleitende Erhaltungsaufwendungen in diesen Liegenschaften erwartet, die auch sodann aktiviert werden können.



In 2012 wird auch der Neubau von sechs weiteren Wohnungen erfolgen. Hierbei soll das Dach in den Häusern Homburger Landstraße 141, 143 und 143a in Frankfurt am Main ausgebaut werden. Der kalkulierte Herstellungsaufwand über 930,0 T€ würde somit auch das Anlagevermögen stärken.



Für alle genannten Maßnahmen haben die Gremien der Justizbau Genossenschaft die erforderlichen satzungsmäßigen Beschlüsse gefasst. Die Mieter wurden über die Vorhaben gemäß den gesetzlichen Notwendigkeiten informiert. Auch fanden zur vertiefenden Erörterung die entsprechenden Mieterversammlungen statt. Die Resonanz aller Beteiligten ist positiv. Die Projekte fanden die notwendige Zustimmung. Die Vorbereitungen zum Baubeginn sind eingeleitet, sodass wir davon ausgehen können, Zug um Zug die Sanierung bis zum Ende des ersten Halbjahres 2013 abzuschließen.

Sonstige Anschaffungen des Anlagevermögens sind im Rahmen der Planungen für 2012 in Höhe von 25,0 T€ für immaterielle Vermögensgegenstände beziehungsweise Betriebs- und Geschäftsausstattung angesetzt worden. Weitere Verände-



Singapur

In Singapur halten die Konsumgenossenschaften 55 % der Supermarktkäufe und einen Umsatz von 700 Millionen USD.

rungen werden auch im Umlaufvermögen erfolgen, wobei diese naturgemäß geringfügige Einflüsse für unsere Genossenschaft bedeuten.

Mit dem Vorgenannten einhergehend wird die Vermögensstruktur wachsen. Den geplanten Abschreibungen in Höhe von 1,57 Millionen Euro stehen rund 2,97 Millionen Euro Herstellungsaufwand gegenüber. Somit werden die Aktivierungen die Aufwendungen übersteigen und das Vermögen der Bilanz erhöhen. Das Wachstum der Vermögensstruktur in 2012 ist gewährleistet.

Bei dem Eigenkapital haben sich in 2011 nur noch marginale Veränderungen ergeben. Es ist davon auszugehen, dass die Zeichnung von Geschäftsanteilen in den monetären Werten weiterhin den Abgang geringfügig übersteigen wird. Eine höhere Änderung würde künftig nur dann eintreten, wenn durch stetigen Neubau beziehungsweise Erwerb von zusätzlichen Wohnungen neue Mitglieder akquiriert werden könnten.

Die Kapitalstruktur müsste im Wesentlichen durch das Eigenkapital unserer Genossenschaft gekennzeichnet sein. Aber unsere Eigenkapitalquote liegt seit Jahren unterhalb des Mittelwertes von Genossenschaften innerhalb unseres Verbandsbereiches. Insofern sind weitere Überlegungen zur Stärkung des Geschäftsguthabens notwendig und sinnvoll.

Die Rücklagen erhöhen sich bei einer positiven Beschlussfassung durch die Mitgliederversammlung über 198,1 T€. Auch der für 2012 geplante Jahresüberschuss in Höhe von 150,4 T€ trägt zur weiteren Stärkung des Eigenkapitals bei. Ob und inwiefern dadurch die Eigenkapitalquote konstant bleiben wird, muss auf Grund der notwendigen und sinnvollen Aktivierungspolitik fraglich sein. Und dies des-

halb, da ein saldierter Wertzuwachs in der Vermögensstruktur von rund 1,4 Millionen Euro zu erwarten ist.

Die Finanzstruktur ist abhängig von der Ausgewogenheit der Kapital- und Vermögensstruktur. Die Mittelherkunft ist mit der Ausnahme bei dem Neubau und den beiden Sanierungsmaßnahmen, und dabei nur die Modernisierungskosten, die fremdfinanziert werden, aus dem Wirtschafts- und Finanzplan gegeben. Diese Art der Refinanzierung des geschäftlichen Handels entspricht dem Wirtschaftlichkeitsgebot.

Für 2012 wird ein Überschuss aus liquiden Mitteln von 11,4 T€ erwartet. Insofern wird die Liquidität der Justizbau Genossenschaft weiterhin gegeben sein. Die Ableitung des geldrechnungsmäßigen Ergebnisses aus dem Jahresüberschuss 2012 ergibt eine geplante Mehreinnahme in Höhe von 458,0 T€. Somit sind ausreichend monetäre Mittel vorhanden.

Die notwendigen Investitionen der Justizbau Genossenschaft und auch die Besonderheiten in Organisation und Struktur werden die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage entsprechend beeinflussen. Auf Grundlage des Wirtschaftsplanes 2012 ist voraussichtlich ein Jahresüberschuss über 150,4 T€ zu erwarten. Hierbei setzt sich das prognostizierte wirtschaftliche Ergebnis wie folgt zusammen:

	2012 T€
<i>Hausbewirtschaftung</i>	182,9
<i>Kapitaldisposition</i>	0,5
<i>Mitgliederbetreuung</i>	- 63,0
Ordentliche Rechnung	120,4
<i>Außerordentliche Rechnung</i>	30,0
Jahresüberschuss	150,4

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung wird vor allem von den Ausgaben für die notwendigen



USA

In den USA ist ein Viertel der Bevölkerung Genossenschaftsmitglied.

Instandhaltungen beeinflusst. Für 2012 sind unter anderem

- Dachdecker- und Spenglerarbeiten in der Leuchte in Frankfurt am Main,
- Schreiner- und Malerarbeiten (Fenster) in der Dielmann-, Steinhausen- und Oberen Kreuzäckerstraße in Frankfurt am Main,
- Malerarbeiten (Treppenhaus) in der Leuchte in Frankfurt am Main,
- Schlosserarbeiten (Balkongeländer) in der Platenstraße in Frankfurt am Main,
- Einbau von Rauchmeldern (gesetzlich gefordert) im I. Bauabschnitt in diversen Wohnungen im Gesamtbestand und
- Sanierung des Spielplatzes Dresdener Straße in Weiterstadt

in unseren Liegenschaften geplant. Daneben wird das Wohnungsanierungsprogramm weiterhin durchgeführt.

2012	
Instandhaltungsausgaben für	T€
<i>wertverbessernde Instandhaltung</i>	510,0
<i>nicht geplante Instandhaltung</i>	450,0
<i>geplante Instandhaltung</i>	998,0
<i>Instandhaltung insgesamt</i>	1.958,0
<i>nachrichtlich: durch Großsanierung ersparte Instandhaltung</i>	350,0

In Höhe von 1.152,0T€ wurden Verwaltungskosten für die Hausbewirtschaftung eingeplant.

Bei den anderen Leistungsbereichen wird von konstanten Verhältnissen ausgegangen. Dabei wird die Mitgliederbetreuung in Abhängigkeit zur Fluktuation und unserem Bereuungsangebot sein. Die Kapitaldisposition hängt von den Mechanismen der Finanzmärkte ab. Prognosen hierzu könnten richtig oder auch falsch sein und sind gerade im Hinblick auf die Situation auf den Finanzmärkten sehr problematisch.

Die Wirtschafts- und Finanzplanung 2012 weist insgesamt ein ausgewogenes Bild auf. Dies entspricht dem Wirtschaftlichkeitsgebot eines Unternehmens beziehungsweise unserer Genossenschaft.

Eine der Sparten innerhalb der Immobilienwirtschaft sind die Wohnungsunternehmen, die in verschiedenen Rechtsformen, zum Beispiel als Genossenschaft, am deutschen Markt und / oder am regional begrenzten Markt agieren. Der Zweck dieser Unternehmen basiert auf dem Prinzip der Nachhaltigkeit. Dies bedeutet, dass die angebotenen Güter (Wohnungen) auf lange Sicht vermarktet (vermietet) werden und somit über Jahrzehnte am Markt Bestand haben müssen. Und gerade dieser Umstand wird ein maßgebliches Thema bei der künftigen Unternehmensentwicklung der Branche sein. Gemäß dem Branchenbericht 5 des GdW, der eine Studie zu den Unternehmenstrends 2020 thematisiert hat, werden zusätzlich die folgenden Themen künftig relevant sein:

- Prozessorganisation und IT,
- Personalentwicklung,
- Finanzierung,
- Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit durch Partnerschaften und Geschäftsfelderweiterungen,
- Kundenkommunikation und
- Marketing.

Gerade in der Wohnungswirtschaft haben sich vielfältige und deutliche Veränderungen im letzten Jahrzehnt ergeben. Hoher Wettbewerbsdruck, veränderte Erwartungen der Eigentümer, der technische Fortschritt und die schnelllebige Zeit sorgten für ein anderes Selbstverständnis als früher. Aber auch die Immobilität des Produkts, die regionale Begrenztheit des jeweiligen Marktes, die im hohen Maße Betroffenheit von staatlicher Einflussnahme und vor allem die Juristerei verän-

dern die Aufbau- und Ablauforganisation und die Unternehmensphilosophie. Der Veränderungsprozess ist ein stetiger Begleiter. Er muss in den vorgenannten Themenbereichen immer hinterfragt und ständig aktualisiert werden. So werden nachhaltiges Wirtschaften in ökonomischer, ökologischer und sozialer Hinsicht und gesellschaftlich verantwortliches Handeln künftig an Bedeutung gewinnen. Sie werden Bestandteil der gesamten Unternehmensstrategie sein, konsequent gemanagt werden müssen und in die Beurteilung des Unternehmenserfolges einfließen.

In der Weiterentwicklung der Arbeitsprozesse sind Bearbeitungseffizienz und Arbeitsergebnisse zu verbessern. Bei der Prozessorganisation werden wachsende IT-Leistungen unterstützend wirken. Die IT wird in allen Bereichen der Wohnungswirtschaft weiter an wachsender Bedeutung gewinnen. Ob zum Beispiel bei der Kommunikation mit Kunden- und Geschäftspartnern oder der Erhöhung der Produktattraktivität wird die IT zum integralen Bestandteil der Unternehmensstrategie werden.

Eine stärkere Übergabe von Verantwortung an einzelne Mitarbeiter wird die Personalentwicklung prägen. Hierbei gilt es, Bearbeitungs-, Entscheidungs- und Kontrollstrukturen entsprechend der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft weiterzuentwickeln. Führungskultur wird sich mehr auf die Vorgaben von Zielen und Grundprinzipien sowie auf die aktive Begleitung der Mitarbeiter konzentrieren. Im Personalwesen werden die Anforderungen an die Mitarbeiter wachsen. Sie müssen komplexe Aufgaben im Hinblick auf das unternehmerische Handeln und der Kundenorientierung bearbeiten. Hierzu ist kontinuierliche Fort- und Weiterbildung sehr wichtig, um das Qualifikationsprofil zu erreichen. Aber auch die Gewinnung

von jüngeren Mitarbeitern gewinnt an Bedeutung. Unsere Genossenschaft muss ausbilden, um entsprechendes Fachpersonal „aufbauen“ zu können.

Die Wohnungswirtschaft wird auf Basis der Bestandserhaltung und der Generierung von Wachstum durch zum Beispiel Neubau von Wohnungen immer wiederkehrend Finanzierungsbedarf haben. Insofern kommt dem professionellen Finanzmanagement, welches sich mit dem Finanzpartner und mit neuen Finanzierungsmöglichkeiten (zum Beispiel Inhaberschuldverschreibungen, Mietvorauszahlungen, Spareinrichtungen oder ähnliches) beschäftigt, künftig ein besonders hoher Stellenwert zu.

Damit Gesellschaft und Genossenschaften sich gemeinsam wirtschaftlich weiterentwickeln, werden in Zukunft unterschiedliche Formen von Partnerschaften entstehen. Hierdurch bietet die gemeinsame Arbeit in Leistungsverbänden die Chance, mehr Qualität und Wirtschaftlichkeit zu erreichen. Geschäftsfelderweiterungen, um über die reine Wohnungsvermietung hinaus zusätzliche Einnahmen zu generieren, werden in Zukunft weiter verfolgt. Sei es in der Koordination von Dienstleistungen gegenüber Mietern oder in der Übernahme von Facility-Management-Leistungen bei Dritten, die selbst erbracht werden können. Hierfür sollten die möglichen Potenziale für unsere Genossenschaft verstärkt erschlossen werden.

Bei der Kundenbetreuung und -kommunikation wird die Bedeutung digitaler Medien künftig weiter ansteigen. Aber auch die ständige Erreichbarkeit per Telefon muss stets verbessert werden, da unsere Kunden das Telefon als Kommunikator bevorzugen. In Zukunft müssen komplexe Kommunikationsstrategien, die auch die Nutzung sozialer Netzwerke im



Elfenbeinküste

An der Elfenbeinküste investierten Genossenschaften 26 Millionen USD für Schulen, ländlichen Straßenbau und Frauenkliniken.

Internet beinhalten, entwickelt und ständig aktualisiert werden.

Bereits heute wissen wir, dass die Wünsche der Mieter immer individueller sind. Dieses wird sich in der Zukunft verstärken. Die Haushaltsgröße, die finanziellen Möglichkeiten und die Wohnvorstellungen zeigen erhebliche Unterschiede. Das Wohnungsangebot muss genau passen. Hierzu werden Marktforschungen, Prognosen, Studien und ähnliches herzustellen sein, um das Wohnungsangebot den Wohnwünschen anpassen zu können und dieses auch mit einer kurzfristigen Reaktionszeit auf Seiten der Wohnungswirtschaft. Es muss gelingen, zielgruppenspezifische Service- und Dienstleistungsangebote zum selbstverständlichen Leistungsspektrum innerhalb der Genossenschaft zu entwickeln.

Zu all' dem Vorgenannten passt die Feststellung aus einem Forschungsprojekt des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Demnach wuchsen in vielen Großstädten die Bevölkerungszahlen, obwohl dieses gegen den allgemeinen Trend ist. Gesellschaft und Lebensformen haben sich in den vergangenen Jahrzehnten verändert. Die Anzahl der Einpersonenhaushalte ist kontinuierlich gestiegen. Arbeitsalltag und Arbeitsverhältnisse sind flexibler geworden. Aufenthalt und Präsenz in öffentlichen Stadträumen gehören zum festen Bestandteil des alltäglichen Lebens. Junge Singles bleiben länger Single. Aber selbst unter denjenigen, die sich mit Job und Familien etabliert haben, zeichnet sich eine Nachfrage nach städtischem Wohnen ab. Und dies stellt insgesamt eine besondere Herausforderung für uns dar, da wir gerade in diesem Umfeld einer Großstadt am regionalen Markt agieren.

Und gerade deshalb ist es gut zu wissen, dass gemäß einer US-Studie, die weltweit die Lebensqualität von 221 Großstädten untersuchte, die Stadt

Frankfurt am Main erneut gut abgeschnitten hat. Sie belegte in dieser Rangliste Platz 7 und war in Deutschland die Stadt mit der dritthöchsten Lebensqualität. Frankfurt am Main punktete unter anderem mit dem Flughafen, internationalen Schulen und einem breiten Sport- und Freizeitangebot.

Beobachtungen am Wohnungsmarkt in Rhein-Main gehen davon aus, dass vor allem junge Nachfrager immer stärker in den Fokus als Zielgruppe geraten. Unter dem Motto „jung, flexibel, wenig Geld, sucht“, favorisieren junge Nachfrager Wohnraumangebote, die ein eigenständiges, flexibles Leben ermöglicht. Hierzu gehört die Nähe zum Ausbildungsstandort und ein ausreichendes Infrastrukturanangebot, aber auch Kommunikation, Erlebnis und Lifestyle, welches für die Wohnstandortwahl sehr wichtig ist.

Ein weiterer Trend nach Wohnraum ist die Sehnsucht vieler Menschen, mit erwachsenen Kindern unter einem Dach zu wohnen. Es ist immer noch ein Idealbild der Deutschen. 50 % der Deutschen wünschen sich die Großfamilie in einem Haus, doch nur wenige realisieren dieses. Wir in unserer Genossenschaft erleben gerade dieses „Zusammenwohnen“. Zwar hat jede Generation ihre eigenen vier Wände, aber es ist erkennbar, dass immer mehr Verwandte untereinander im direkten Umfeld (Nachbarhaus, Wohnquartierumfeld und so weiter) wohnen.

Und nicht zuletzt die demografische Entwicklung ist es, die uns Vorgaben für unsere Unternehmenspolitik macht. Immer weniger Menschen, aber immer ältere Menschen. Die Bevölkerung in Hessen entwickelt sich gemäß dem Hessischen Seniorenbblatt, Nr. 104, Ausgabe November 2011, wie folgt:

- 2010 = 6,1 Millionen Menschen,
- 2030 = 5,8 Millionen Menschen und
- 2060 = 4,9 Millionen Menschen.

Dabei sind nachfolgende prozentuale Verteilungen in den Altersgruppen gegeben:

	2010	2030	2060
<i>unter 15 Jahre</i>	13,7 %	12,6 %	11,6 %
<i>15 bis 40 Jahre</i>	29,1 %	25,7 %	24,6 %
<i>40 bis 65 Jahre</i>	37,2 %	33,5 %	29,8 %
<i>65 Jahre und älter</i>	20,0 %	28,2 %	34,0 %

Auch die Lebenserwartung in Hessen liegt laut den Angaben des Statistischen Bundesamtes inzwischen für Frauen bei 81,82 Jahren und für Männer bei 76,43 Jahren. Dieses wirft aber natürlich auch Fragen in der Wohnungswirtschaft auf.

Das altersgerechte Wohnen ist eine enorme demografische Herausforderung. Gerade durch unser Angebot an langfristigen Konsumgütern dürfen wir die Probleme nicht verdrängen, sondern müssen uns dieser Herausforderungen stellen. Hier gilt es, besondere Augenmerke auf das Wohnumfeld, den Weg zur Wohnung, die Küche, den Wohn- und den Sanitärbereich und aber auch auf eventuelle Soziale Dienste, Notfallvorbeugung und das „richtige“ Wohnen zu lenken. Es muss universales Bauen stattfinden. Und universales Bauen ist dabei das Bauen für alle Menschen, unabhängig von Alter, Lebenssituation, Geschlecht und Konstitution. Dabei soll universales Bauen den menschlichen, gesellschaftlichen und rechtlichen Anforderungen gerecht werden. Es ist zukunftsorientiert und berücksichtigt den demografischen Wechsel in allen Altersstrukturen (ob jung, Familie oder altersgerecht).

Es ist Fakt, dass sich viele gesellschaftliche, wirtschaftliche und private Bereiche rasant verändern. Umso wichtiger ist die Auswahl des richtigen Mieters für unsere Genossenschaft. „Drum prüfe, wer sich ewig bindet“ verlautete einst Friedrich Schiller in einem anderen Zusammenhang. Für ein Mietverhältnis, das sogar bei dem Ableben des Mieters von

den Erben fortgesetzt werden kann, gilt diese Redensart ebenfalls. Für Wohnungsunternehmen sind soziale, gesellschaftliche (kulturelle) und vor allem wirtschaftliche Gesichtspunkte sehr wichtig, um eine ausgewogene Haus- beziehungsweise Siedlungsstruktur zu erhalten. Um die erforderliche Transparenz zu erlangen, werden Informationen über potenzielle Interessenten, wie zum Beispiel die Mieterselbstauskunft und auch die Bonitätsabfrage erhoben und im Unternehmen gesammelt und EDV-technisch verarbeitet.

Bei der Auswahl von Mietinteressenten hilft unserer Genossenschaft eine starke Marke. Umso wichtiger ist es, um sich am regionalen Markt behaupten zu können, dass das Profil der Justizbau Genossenschaft geschärft werden kann. Der Umdenkungsprozess muss schon bei unserer Unternehmensbezeichnung anfangen. Mit Justizbau assoziiert ein jeder Außenstehender einen öffentlichen Betrieb, der Gefängnisse oder ähnliches baut. Dass dem nicht so ist und wir leistungsstark sind, wissen eigentlich nur die uns Nahestehenden. Unser Ziel muss es sein, ein Image zu schaffen, welches Vertrauen in Wohnqualität und Stabilität vermittelt. Langfristige Mieterpflege, konstant guter Service und menschliche Werte sind Markenwerte. Aber auch Alleinstellungsmerkmale und die Corporate Identity gelten als Identifikationskriterien. Die Justizbau Genossenschaft muss zuhören, antworten und mitmachen.

In der Immobilienwirtschaft herrscht ein Produkt-, Service- und Kommunikationswettbewerb. Dies gilt sowohl im Hinblick auf Bestands- wie auch Neukunden. Daher sind Marketingziele zu definieren. Diese sind:

- Aufbau und Pflege eines positiven Markenimages,
- Gewinnung von Kunden und Ansprache alternativer Zielgruppen,

- Verbesserung der Besucherfrequenzen vor Ort, fernmündlich und im Web,
- Steigerung der Markenbekanntheit und Steigerung des Markenbewusstseins und
- Aufbau relevanter Supports, zum Beispiel Links und Gewinnung von Marktforschungsdaten und Content.

Quelle: Die Wohnungswirtschaft 6 / 2011

Die Kernleistung durch uns ist im Wesentlichen das zur Verfügung stellen des vertraglich vereinbarten Wohnraums. Neben dieser passiven Dienstleistung gibt es weitere obligatorische Dienstleistungen. Diese sind die, die aus rechtlichen, organisatorischen und absatztechnischen Notwendigkeiten angeboten werden. Alle Dienstleistungen der Justizbau Genossenschaft, die über das obligatorische Maß hinausgehen und freiwillige zusätzliche Serviceangebote rund ums Wohnen darstellen, sind fakultative oder wohnbegleitende Dienstleistungen. Und die wohnbegleitenden Dienstleistungen werden in zwei Arten unterschieden:

- Komplementäre Dienstleistungen = zusätzlich erbrachte Tätigkeiten, die zum besseren Funktionieren der Immobilie beitragen (zum Beispiel Treppenhausreinigung, Winterdienst, Gartenpflege, Hausmeisterei, Reparaturen) und
- Periphere Dienstleistungen = zusätzlich erbrachte Tätigkeiten, die mit den Vermietungsgeschäft wenig zu tun haben (zum Beispiel Organisation von Reisen, Gästewohnungen, Vermittlung von Haushaltshilfen, Mitgliederbetreuung).

Das Angebot der Dienstleistungen haben für uns somit unterstützende, soziale und gewinnbringende Funktionen. Sie sind eine strategische Weichenstellung für das Fortbestehen unserer Genossenschaft.

Alles hängt demnach von der Bewältigung der künftigen Herausforderungen ab. Hierbei spielen aber auch die Unsicherheiten durch Politik, Finanzwirtschaft und Juristerei eine wesentliche und nicht beeinflussbare Rolle. Die deutsche Wohnungswirtschaft zeichnet sich offensichtlich durch ein stabiles Fundament aus. Dies ist bei unserer Justizbau Genossenschaft Fakt und auch Realität.

Sicherlich werden wir von den allgemeinen wirtschaftlichen Turbulenzen relativ verschont bleiben, aber auch wir müssen uns beim Wohnen auf die Notwendigkeit einer höheren Flexibilität unserer Kunden und Geschäftspartner einstellen. Nur wenn wir diese künftigen Herausforderungen bewältigen, werden wir uns weiterhin an einem stabilen Fundament erfreuen können. Zu bedenken ist in unserer schnelllebigen Zeit, dass heute „alles möglich ist“.

Die Verwaltung und die Gremien der Justizbau Genossenschaft stellen sich den künftigen Herausforderungen. Der Vorstand vertraut darauf, dass die notwendige strukturelle Anpassung der Genossenschaft an die sich ständig verändernden wirtschaftlichen, sozialen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen gelingt. Nur so und in der Gemeinschaft aller Mitglieder kann Zukunftssicherung erfolgreich sein. Mit „positivem“ Optimismus wird alles gut!

Frankfurt am Main, den 16. Mai 2012

Wohnungsbaugenossenschaft der
Justizangehörigen Frankfurt am Main e.G.

Der Vorstand


Ralf H. Bökenkamp


Gerald Uber



Deutschland

In Deutschland ist jeder vierte Bürger Mitglied einer Genossenschaft. Nahezu alle deutschen Landwirte, Gärtner und Winzer sind Mitglied einer Genossenschaft. Ungefähr 60 % aller Handwerker, 75 % aller Einzelhändler, 90 % aller Bäcker und Fleischer und über 65 % aller selbständigen Steuerberater sind Mitglied einer Genossenschaft.

Bilanz zum 31. Dezember 2011

Aktiva	Euro	Euro	Euro/2010
Anlagevermögen			
<i>Immaterielle Vermögensgegenstände</i>		16.025,00	12.813,00
Sachanlagen			
<i>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten</i>	54.998.611,25		55.951.566,25
<i>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten</i>	2.838.511,30		2.990.270,30
<i>Grundstücke ohne Bauten</i>	60.342,44		60.342,44
<i>Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>	266.014,00		152.524,00
<i>Anlagen im Bau</i>	1.518.492,20		97.318,78
<i>Bauvorbereitungskosten</i>	605,38	59.682.576,57	0,00
Anlagevermögen insgesamt:		59.698.601,57	59.264.834,77
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
<i>Unfertige Leistungen</i>	2.350.972,33		2.459.943,75
<i>Andere Vorräte</i>	0,00	2.350.972,33	1.625,77
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
<i>Forderungen aus Vermietung</i>	67.499,32		69.391,01
<i>Sonstige Vermögensgegenstände</i>	164.943,28	232.442,60	83.370,50
Flüssige Mittel			
<i>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</i>		1.379.682,22	778.632,07
Umlaufvermögen insgesamt:		3.963.097,15	3.392.963,10
Rechnungsabgrenzungsposten			
<i>Andere Rechnungsabgrenzungsposten</i>		1.105,35	708,56
Bilanzsumme:		63.662.804,07	62.658.506,43



Slowenien

In Slowenien sind landwirtschaftliche Genossenschaften verantwortlich für 72 % der Milch-, 79 % der Rinder-, 45 % der Weizen- und 77 % der Kartoffelproduktion.

Passiva	Euro	Euro	Euro/2010
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	188.887,74		189.176,57
der verbleibenden Mitglieder	3.250.389,26		3.221.547,85
aus gekündigten Geschäftsanteilen	640,00		4.853,54
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 17.450,74 Euro (Vorjahr 17.812,15 Euro)		3.439.917,00	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	1.157.000,00		1.127.000,00
Bauerneuerungsrücklage	3.287.373,62		3.139.110,06
Andere Ergebnisrücklagen	5.016.609,74		5.016.609,74
		9.460.983,36	
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	292.540,60		235.412,54
Einstellung in gesetzliche Rücklage	-30.000,00	262.540,60	-24.000,00
Eigenkapital insgesamt:		13.163.440,96	12.909.710,30
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	11.910,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	518.300,00	530.210,00	323.036,80
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.001.663,90		43.477.587,72
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.462.189,13		2.510.391,51
Erhaltene Anzahlungen	2.828.931,41		2.776.727,29
Verbindlichkeiten aus Vermietung	33.680,78		28.326,36
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	605.546,92		622.772,60
Sonstige Verbindlichkeiten	37.140,97		9.628,85
davon aus Steuern 0,00 Euro (Vorjahr 0,00 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 Euro (Vorjahr 85,74 Euro)		49.969.153,11	
Rechnungsabgrenzungsposten			
		0,00	325,00
Bilanzsumme:		63.662.804,07	62.658.506,43

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2011

	Euro	Euro	Euro/2010
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		9.112.382,83	8.866.904,25
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-108.971,42	-286.323,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		61.143,52	49.830,98
4. Sonstige betriebliche Erträge		248.791,46	155.338,24
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-4.286.406,38	-3.844.014,30
Rohergebnis		5.026.940,01	4.941.736,17
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-999.432,20		-914.221,48
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-211.683,04		-192.768,23
davon für Altersversorgung 4.069,08 Euro (Vorjahr 2.614,99 Euro)		-1.211.115,24	
7. Abschreibungen			
a) Auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.378.603,76	-1.496.627,04
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-581.220,97	-539.636,09
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8.053,28	9.495,92
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.281.380,76	-1.293.393,60
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		582.672,56	514.585,65
11. Steuern vom Einkommen		-8.326,81	-6,14
12. Sonstige Steuern		-281.805,15	-279.166,97
Jahresüberschuss		292.540,60	235.412,54
13. Einstellung in gesetzliche Rücklage		-30.000,00	-24.000,00
Bilanzgewinn		262.540,60	211.412,54

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2011 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2011

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO). Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Absatz 2 HGB) aufgestellt. Hinweise auf Grund der Erkenntnisse der gesetzlichen Abschlussprüfung für den Jahresabschluss 2010 wurden berücksichtigt. Wiederkehrende Abstimmungen der Nebenbücher sind durchgeführt worden.

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

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Bewertung der Bilanzposition *Immaterielle Vermögensgegenstände* erfolgte zu Anschaffungs-

kosten. Hierbei sind die planmäßigen Abschreibungen linear auf die Gesamtnutzungsdauer mit 25 % vorgenommen worden.

Das gesamte *Sachanlagevermögen* wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten beziehungsweise zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Dabei wurden Eigenleistungen (Fremdzinsen, technische und kaufmännische Bau- und Verwaltungsleistungen) aktiviert.

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

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

→ *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten* nach der Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für einen Laden, von 30 Jahren für das Verwaltungsgebäude (Außenanlagekosten mit 10 Jahren) und von acht Jahren für Garagen und bei Geschäftsbauten, die vom Grunde her vollständig saniert und damit erneuert wurden, nach der Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren.



Großbritannien

In Großbritannien ist das größte unabhängige Reisebüro eine Genossenschaft.

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2011 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2011

→ *Betriebs- und Geschäftsausstattung* unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 4,35 % und 33,33 %. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr 2008 und 2009 als Sammelposten gebildet und mit 20 % weiterhin abgeschrieben. Ab dem Jahr 2010 sind geringwertige Wirtschaftsgüter voll abgeschrieben und als Abgang behandelt worden.

Die Grundstücke ohne Bauten wurden zu Anschaffungskosten beziehungsweise den niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Bei den *Unfertigen Leistungen* handelt es sich um noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Sie enthalten Fremd- und Eigenleistungen der Justizbau Genossenschaft (Hausmeister- und Hauswartkosten) und wurden zu Anschaffungsbeziehungsweise Herstellungskosten bewertet.

Das *Sonstige Umlaufvermögen* ist zum Nominalbetrag beziehungsweise zu Anschaffungskosten oder dem niedrigen beizulegenden Wert bilanziert worden.

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

Die *Rückstellungen* wurden unter Beachtung des kaufmännischen Vorsichtsprinzips und Erfahrungswerten für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind nicht enthalten.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zum Jahresabschluss

I. Bilanz

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

Unter den Posten *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten* ist der Wohnungsbestand mit 1.433 Wohnungen, 49 Garagen / überdachten Stellplätzen, 185 Tiefgarageneinstellplätzen, 390 nicht überdachte Kfz-Abstellplätze, 16 Kfz-Hubstellplätzen und 9 sonstigen Mieteinheiten erfasst. Die sonstigen Mieteinheiten beinhalten 2 Büroeinheiten, 1 Kindergarten, 1 ehemalige Wäscherei und 5 Hausmeisterräume.

Unter den Posten *Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten* werden 105 Garagen / überdachte Stellplätze, 75 nicht überdachte Kfz-Abstellplätze und 2 sonstige Mieteinheiten (Laden und Verwaltungsgebäude) ausgewiesen.

In allen Fällen wurden die Bauten nach dem 20.06.1948 erstellt.

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

Die Position *Anlagen im Bau* beinhaltet die angefallenen Kosten von zwei Sanierungsmaßnahmen, welche bereits 2011 begonnen wurden.

Bei den *Bauvorbereitungskosten* handelt es sich um Kosten für eine in 2012 durchzuführende Sanierungsmaßnahme.

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

	Historische AK / HK	Zugänge	Abgänge	Umbuch- ungen	kumulierte Abschrei- bungen per 31.12.2011	Buchwert am 31.12.2011	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres
	01.01.2011	2011	2011	2011	31.12.2011	31.12.2011	Geschäfts- jahres
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	72.248,79	10.885,53	8.527,98	./.	58.581,34	16.025,00	7.673,53
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	82.227.412,11	207.466,92	./.	./.	27.436.267,78	54.998.611,25	1.160.421,92
2. Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	3.678.234,74	./.	./.	./.	839.723,44	2.838.511,30	151.759,00
3. Grundstücke ohne Bauten	181.342,96	./.	./.	./.	121.000,52	60.342,44	./.
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	384.344,03	172.239,31	35.901,21	./.	254.668,13	266.014,00	58.749,31
5. Anlagen im Bau	97.318,78	1.421.173,42	./.	./.	./.	1.518.492,20	./.
6. Bauvorbereitungskosten	./.	605,38	./.	./.	./.	605,38	./.
	86.568.652,62	1.801.485,03	35.901,21	0,00	28.651.659,87	59.682.576,57	1.370.930,23
	86.640.901,41	1.812.370,56	44.429,19	0,00	28.710.241,21	59.698.601,57	1.378.603,76



Slowakei

In der Slowakei beschäftigen 700 Genossenschaften mehr als 75.000 Menschen.

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2011 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2011

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 von mehr als 1 Jahr	
	31.12.2011	im Geschäftsjahr	im Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Forderungen aus Vermietung	67.499,32	3.374,97	3.469,55
2. Sonstige Vermögensgegenstände	164.943,28	0,00	178,50
	232.442,60	3.374,97	3.648,05

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

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

Zum 31.12.2011 betragen 188.887,74 Euro die *Geschäftsguthaben* der ausgeschiedenen Mitglieder.

Die Rücklagen in 2011 haben sich wie folgt entwickelt:

Bezeichnung	Stand	Ent-	Einstel-	Stand
	01.01.2011	nahmen	lungen	31.12.2011
	Euro	2011	2011	Euro
1. Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	1.127.000,00	J.	30.000,00 ⁽¹⁾	1.157.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	3.139.110,06	J.	148.263,56 ⁽²⁾	3.287.373,62
3. Andere Ergebnissrücklagen	5.016.609,74	J.	J.	5.016.609,74
	9.282.719,80	J.	178.263,56	9.460.983,36

⁽¹⁾ Zuführung aus dem Jahresüberschuss 2011.

⁽²⁾ Zuführung aus dem Bilanzgewinn 2010 gemäß dem Beschluss der Mitglieder auf der Versammlung vom 20.06.2011



Schweden

In Schweden hatten die Konsumgenossenschaften im Jahr 2004 einen Marktanteil von 17,5 %.

Die *Steuerrückstellungen* beinhalten etwaige Körperschafts-, Gewerbe- und Umsatzsteuerbelastungen.

Bei den *Sonstigen Rückstellungen* sind unter anderem die Kosten für unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate (329.170,00 Euro) und etwaige Kosten der Verwaltung (189.130,00 Euro) enthalten.

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit			durch Grundpfandrechte gesichert
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.001.663,90 (43.477.587,72)	1.448.458,86 (1.174.629,19)	4.705.510,19 (4.546.972,21)	37.847.694,85 (37.755.986,32)	44.001.663,90 (43.477.587,72)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.462.189,13 (2.510.391,51)	54.039,30 (53.386,70)	224.027,60 (221.286,44)	2.184.122,23 (2.235.718,37)	2.462.189,13 (2.510.391,51)
3. Erhaltene Anzahlungen	2.828.931,41 (2.776.727,29)	2.828.931,41 (2.776.727,29)	/. (/.)	/. (/.)	/. (/.)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	33.680,78 (28.326,36)	33.680,78 (28.326,36)	/. (/.)	/. (/.)	/. (/.)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	605.546,92 (622.772,60)	551.223,76 (607.542,66)	54.323,16 (15.229,94)	/. (/.)	/. (/.)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	37.140,97 (9.628,85)	37.140,97 (9.628,85)	/. (/.)	/. (/.)	/. (/.)
	49.969.153,11 (49.425.434,33)	4.953.475,08 (4.650.241,05)	4.983.860,95 (4.783.488,59)	40.031.817,08 (39.991.704,69)	46.463.853,03 (45.987.979,23)

() = Vergleichszahlen Vorjahr

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2011 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2011

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
Sollmieten	6.773.870,02
Erlösschmälerungen	-144.654,41
Abgerechnete Betriebskosten	2.482.146,72
Erlöse aus Sondereinrichtungen	1.020,50
	9.112.382,83

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

Die anderen *aktivierten Eigenleistungen* beinhalten Fremdkapitalzinsen aus der Bautätigkeit, eigene technische und kaufmännische Bau- und Verwaltungsleistungen.

Von den *Sonstigen betrieblichen Erträgen* entfallen im Wesentlichen 111.037,55 Euro auf andere außerordentliche Erträge, 503,23 Euro auf Erträge aus Automatenprovision, 133.000,68 Euro auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und 4.250,00 Euro auf Eintrittsgelder.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betreffen:

	Euro
Betriebskosten	2.090.337,62
Instandhaltungskosten	2.000.335,37
Andere Aufwendungen	195.733,39

Von den *Sonstigen betrieblichen Aufwendungen* entfallen unter anderem 57.798,93 Euro auf Abschreibungen auf Forderungen des Umlaufvermögens und 523.422,04 Euro auf sächliche Verwaltungskosten des Betriebes und Unternehmens.

Die *Steuern vom Einkommen* sind für die Kapitalertrags-, Körperschafts- und Gewerbesteuer angefallen.

Die *Sonstigen Steuern* betreffen mit 281.187,38 Euro die Grundsteuer und 617,77 Euro die Kraftfahrzeugsteuer.



Weltweit

Weltweit gibt es 800 Millionen Genossenschaftsmitglieder in über 100 Ländern.

D. Sonstige Angaben

Es bestanden keine Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB. Nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen in Höhe von 157.797,87 Euro für Erbbauzinsen und Leasingkosten. Es wurden keine nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzlage der Genossenschaft hätten.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:

Bereich	durchschnittliche Mitarbeiteranzahl
<i>Kaufmännische Mitarbeiter</i>	10,98
<i>Technische Mitarbeiter</i>	1,00
<i>Hausmeister</i>	6,17
<i>Regiedienstleister</i>	1,00
<i>Auszubildende</i>	1,50
<i>Raumpflegerkräfte</i>	0,49
<i>Hauswarte</i>	3,00
<i>Insgesamt</i>	24,14

Eine Mitarbeiterin befand sich bis September in Elternzeit. Darüber hinaus waren durchschnittlich ein Vorstandsmitglied nebenamtlich und ein Vorstandsmitglied hauptamtlich tätig.

Anhang

zur Bilanz zum 31.12.2011 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2011

Die Organe der Genossenschaft bestehen aus:

Aufsichtsrat

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

Dieter Reimann
Diplom-Finanzwirt

Hans-Hubert Vogel | Stellv. Vorsitzender
Diplom-Finanzwirt

Stefan Rümmler
Diplom-Wirtschaftsingenieur

Peter Blum | Schriftführer
Diplom-Finanzwirt

Wilhelm Schulze-Barantin
Diplom-Bauingenieur (FH)

Barbara Brehler-Wald | Stellv. Schriftführerin
Diplom-Verwaltungswirtin

Rolf Schwalbe
Vorsitzender Richter am Landgericht a. D.

Erich Ehses
Diplom-Ingenieur

Vorstand

Ralf H. Böenkamp | Hauptamtlich
Diplom-Betriebswirt

Gerald Uber | Nebenamtlich
Geschäftsführer a.D.

Die Mitgliederbewegung für das Geschäftsjahr stellt sich wie folgt dar:

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2011	1.605	20.246
Korrektur frühere Jahre	1	0
Zugang 2011	91	1.380
Abgang 2011	97	1.202
Ende 2011	1.600	20.424

Das bereits eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 28.841,41 Euro vermehrt. Die rückständigen Einzahlungen auf das Geschäftsguthaben betragen 17.450,74 Euro.

Der gesetzlich zuständige Prüfungsverband ist der VdW südwest, 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 2011 von insgesamt 262.540,60 Euro - Jahresüberschuss 2011 in Höhe von 292.540,60 Euro abzüglich der Einstellung von 30.000,00 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 64.414,95 Euro.

→ Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 198.125,65 Euro in die Bauerneuerungsrücklage.

Frankfurt am Main, 16. Mai 2012

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

Der Vorstand



Ralf H. Bökenkamp



Gerald Uber



Uruguay

In Uruguay produzieren Genossenschaften 90 % der Milch, 34 % des Honigs und 30 % des Weizens. 60 % der genossenschaftlichen Produktion wird in über 40 Länder weltweit exportiert.

Zusammenstellung Kostenanalyse der Hauswirtschaftung nach Bezirken für 2011

Bezeichnung	Anzahl Wohnungs- einheiten	Anzahl Stell- plätze u. ä.	Anzahl sonstige Mietein- heiten	Über-/Unter- deckung Instand- haltungskosten	Über-/Unter- deckung Verwal- tungskosten	Über-/Unter- deckung Betriebs- kosten	Über-/Unter- deckung Sonstige Kosten	Über-/Unter- deckung 31. 12. 2011
				Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Bezirk 1 Oberrad/ Sachsen- hausen	194	37	2	-430.898,70	-93.611,50	-36.462,01	726.255,35	165.283,15
2. Bezirk 2 Bornheim/ Ostend/ Seckbach	206	32	2	-184.430,78	-96.452,06	-36.667,32	325.827,12	8.276,97
3. Bezirk 3 Ecken- heim/ Ginnheim/ Nordend/ Westend	233	39	3	-269.793,30	-109.368,44	-61.330,42	722.831,29	282.339,14
4. Bezirk 4 Preunges- heim	266	213	1	-315.629,88	-169.943,24	-89.259,01	387.360,07	-187.472,07
5. Bezirk 5 Bergen- Enkheim I	131	34	1	-64.079,33	-63.124,55	-32.655,25	354.843,81	194.984,68
6. Bezirk 6 Bergen- Enkheim II	185	185	1	-242.238,81	-108.090,73	-39.794,66	235.365,20	-154.759,00
7. Bezirk 7 Brauns- hardt	138	165	1	-58.247,97	-82.321,09	-26.798,28	100.625,33	-66.742,01
8. Bezirk 8 Gräfen- hausen	80	115	0	-10.477,57	-50.683,17	-32.722,76	45.857,15	-48.026,35
Insgesamt:	1.433	820	11	-1.575.796,33	-773.594,78	-355.689,71	2.898.965,32	193.884,50
Kennzahlenermittlung je WE und Jahr				-1.091,27	-535,73	-246,32	2.007,59	134,27
davon aktivierungsfähiger Aufwand (Großsanierung)				527.879,18	0,00	0,00	-527.879,18	0,00
somit GuV-Rentabilität der Hausbewirtschaftung:				-1.047.917,15	-773.594,78	-355.689,71	2.371.086,14	193.884,50
Kennzahlenermittlung je WE und Jahr korrigiert				-725,70	-535,73	-246,32	1.642,03	134,27

WE = Wohneinheit



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 31.12.2011 und des Lageberichtes 2011, für die der Vorstand die Verantwortung trägt.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand der Genossenschaft ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 1.433 Wohneinheiten. Der Gegenstand der Genossenschaft entspricht dem satzungsmäßigen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 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 ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2011 entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Lagebericht 2011 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

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

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

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Frankfurt am Main, den 18.05.2012

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.

Dr. Schirduan
Wirtschaftsprüfer

Schultze
Wirtschaftsprüfer



Ungarn

Ungarische Konsumgenossenschaften sind verantwortlich für 14,4 % der nationalen Ernährungs- und generellen Großhandelsverkäufe.

Aus unserem Bestand



Buchwaldstraße 31-33, 39-41, 45-49 in Frankfurt-Bornheim

Bornheims Herzstück ist die „Bernemer Zeil“, wie die rund 3 km lange Berger Straße liebevoll von den Ortsansässigen genannt wird. Sie ist Einkaufs- und Flaniermeile zugleich. Von dort aus erreichen Sie unsere Liegenschaft mit dem Fahrrad in zirka acht Minuten.

Im Süden, auf der unteren Berger Straße, die noch zum Stadtteil Nordend gehört, reihen sich ausgefallene Läden, Straßencafés und Szene-Treffs aneinander.



Dänemark

In Dänemark hielten Konsumgenossenschaften 37 % des Marktes im Jahr 2004.

Buchwaldstraße

Unser Quartier mit 71 Wohnungen wurde 1953 gebaut und im Zeitraum von 2001 - 2005 vollkommen saniert und unterliegt keiner Belegungsbindung. Die gesamte Wohnfläche beläuft sich auf 4.718,07 m². Der Bestand umfasst:

- 20 Wohnungen mit 2 Zimmern und ø 54,33 m²
- 34 Wohnungen mit 3 Zimmern und ø 65,58 m²
- 17 Wohnungen mit 4 Zimmern und ø 82,46 m²

Alle Wohnungen haben einen Balkon oder eine Loggia.



Leuchte



Leuchte 51 in Frankfurt am Main Bergen-Enkheim

Den Frankfurter Stadtteil Bergen-Enkheim erreichen Sie bequem mit den U-Bahnlinien U 4 oder U 7. Auch ein Autobahnanschluss (A 66) ist nicht weit entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten bietet zum Beispiel das Einkaufszentrum „Hessen-Center“. Es entstand

1972 als eines der ersten Einkaufszentren Deutschlands. Und in der Freizeit ist das Bergen-Enkheimer Freibad mit seinen 50-Meter-Bahnen, welches in der Wintersaison mit einer Traglufthalle überbaut ist und somit auch in der kalten Jahreszeit nutzbar bleibt, sehr beliebt.

Drei städtische und zwei konfessionelle Kindergärten sowie drei Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.



Die Anlage mit 49 Wohnungen wurde 1970 gebaut und fällt im Jahre 2012 aus der Belegungs- und Mietpreisbindung. Die gesamte Wohnfläche beläuft sich auf 4.150,00 m². Der Bestand umfasst:

- 13 Wohnungen mit 2 Zimmern und ø 70,00 m²
- 24 Wohnungen mit 3 Zimmern und ø 85,50 m²
- 12 Wohnungen mit 4 Zimmern und ø 99,00 m²

Alle Wohnungen haben einen Balkon. In den höheren Etagen kann ein wunderschöner Blick auf die Skyline von Frankfurt am Main genossen werden. Auch der grüne Odenwald ist erkennbar. Die Liegenschaft bietet zusätzlich 49 Stellplätze, sodass jede Wohnung einen eigenen Kfz-Stellplatz enthält. Der schöne Spielplatz fördert die Motorik der Kinder und die Zusammenkunft von Eltern.



Moldawien

In Moldawien sind die Konsumgenossenschaften verantwortlich für 6,8 % des Konsumentenmarktes.

Am Stein



Am Stein 10 – 20 in Weiterstadt-Braunshardt

Braunshardt wurde erstmals am 26. August 1318 urkundlich erwähnt. Der Name Braunshardt ist eng verbunden mit dem historischen Schloss Braunshardt. Es wurde um 1760 von Prinz Georg Wilhelm von Hessen gebaut. In der Folgezeit entwickelte er eine höfische Lebenskultur. Es wird aktuell als Alten- und Pflegeheim genutzt. Am 1. Juli 1973 schloss sich die bis dahin selbstständige Gemeinde freiwillig der Stadt Weiterstadt an.

In der Nähe befinden sich vielfältige Shoppingmöglichkeiten rund um den Autobahnanschluss der A 5. Stellvertretend sind das Einkaufszentrum Loop5 mit seinen unzähligen Parkplatzmöglichkeiten und das Möbelhaus Segmüller zu nennen.



Deutschland

Die Genossenschaftsorganisation in ganz Deutschland beschäftigt ca. 830.000 Menschen und stellt umfangreiche Ausbildungsprogramme für ca. 35.000 Menschen bereit.



Weitere Liegenschaften präsentieren
wir auf www.justizbau.de

Die Anlage mit 54 Wohnungen wurde 1988
gebaut und unterliegt der Mietpreis- und
Belegungsbindung. Die gesamte Wohnfläche
beläuft sich auf 4.144,74 m² und umfasst:

- 30 Wohnungen mit 2 Zimmern und ø 64,61 m²
- 12 Wohnungen mit 3 Zimmern und ø 87,38 m²
- 12 Wohnungen mit 4 Zimmern und ø 96,48 m²



Alle Wohnungen haben einen Balkon oder eine
Loggia. Die Liegenschaft bietet zusätzlich
41 Stellplätze und 40 Tiefgaragenabstellplätze.
Dadurch sind auch für Familien mit mehr als einem
Kfz ausreichend viele Stellplätze vorhanden.

Für Familien ist mit einem funktionellen Spielplatz
ein Anlaufpunkt gegeben. Die in der Nähe
liegende Autobahn A 5 bietet sehr gute Verkehrs-
anbindungsmöglichkeiten in alle Richtungen.
Dennoch ist die Wohnanlage als sehr ruhig, fast
ländlich gelegen, zu bezeichnen. Der einfache
Weg in die Metropole Frankfurt am Main beträgt
nur zirka 20 Minuten. Unsere Tiefgarage mit 40
Stellplätzen bietet witterungsgeschützte Parkplätze
und ist mit komfortablen Rolltoren ausgestattet.



Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2011

10 Jahre Mitgliedschaft

Harry-Willy Haenel
Antonella Miceli
Iris Horn
Alberto Romero
Bernd Hackauf
Olaf Pradler
Marcel Koch
Maria Bergmann
Pamela Ehre
Heike Hessenthaler
Doris Eichhorn
Brigitte Semmelmann
Daniel Blochberger
Gisela Filbrich
Marianne Petzenhammer
Mehmet Odabas
Bülent Pekdemir
Tekebu Mersha
Brigitte Schleich
Roger Greenaway
Ali Koc
Arnold Bedzent
Gudrun Hartz
Alessandro Capasso
Arzu Yurtsever
Iwona Lonycz
Graziella Mannu-Berblinger
Petra Nispel
Aderajaw Yalew

Dana Hosbach
Romina Cubeddu
Maria Schittek
Heidi Vogt
Cordula Henjas
Kai Pfeifer
Elisabeth Kremers
Aleksandra Lemanowicz
Petra Benkovic
Mehtap Kurtul
Sabine Schauerte
Rita Steiger
Thorsten Kühn
Rolf Ferber

25 Jahre Mitgliedschaft

Brigitte Sander
Uwe Nachtwey
Olga Potulic
Hildegard Lachmund
Kurt Gernot Steinmetzer
Heidi Kost
Helmut Fenk
Christine Schlüter
Boualam Boujemaoui
Brigitte Reidt
Dorothea Metz
Battista Langone
Brigitta Rapp
Dzintra Willeboordse
Carola Köhler-Graf
Ruth Wössner
Ilse Restetzki
Thomas Meyer
Hannelore Bauer
Klaus Groetsch
Hartmut Lütjeharms
Waldemar Negd
Gerhard Buch
Christiane Bosa
Harald Hofmann
Heidi Moeckel
Uwe Schulz
Marcella Sabrowski-Sergan
Jürgen Scheiner

Mohamed Bouhjoujou
Bozana Beronja
Iris Hammerstein
Wolfgang Schmidt-Jüngst
Mohammed-Tamil Soultana
Walter Schneider
Otto Mohr
Christel Vincze
Manfred Heinlein
Barbara Hummel
Bruno Schmidt

40 Jahre Mitgliedschaft

Elisabeth Peuser
Helmut Woydich
Frank Costantin
Josef Blank
Horst Heinzmann

50 Jahre Mitgliedschaft

Hans Neher
Lucie Zuckschwerdt
Helga Guwang



Weltweit

Mehr als 100 Millionen Arbeitsplätze werden von Genossenschaften bereitgestellt.

Verstorbene Mitglieder der Justizbau Genossenschaft im Jahr 2011

Birgit Gläser, verstorben am 15. Januar 2011
Emilie König, verstorben am 12. März 2011
Erika Schatlau, verstorben am 13. März 2011
Adolf Link, verstorben am 23. März 2011
Klaus Reinhard Schminke, verstorben am 1. Juni 2011
Ferdinand Bickeböller, verstorben am 1. Juni 2011
Gerold Punzl, verstorben am 6. Juni 2011
Liselotte Maul, verstorben am 25. Juni 2011
Edith Wohlgemuth, verstorben am 26. Juni 2011
Alfred Seifert, verstorben am 15. September 2011
Ruth McCollum, verstorben am 16. September 2011
Alfred Schrod, verstorben am 30. Oktober 2011
Charlotte Panthaler, verstorben am 12. November 2011
Emilie Bühler, verstorben am 15. November 2011
Charlotte Schilling, verstorben am 16. November 2011
Bodo Arnold, verstorben am 8. Dezember 2011
Ursula Szopinski, verstorben am 9. Dezember 2011
Karl Körfgen, verstorben am 22. Dezember 2011

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

Homburger Landstraße 123 · 60435 Frankfurt am Main

Telefon (0 69) 61 09 24 - 0 · Fax (0 69) 61 09 24 - 27

I·S·T Servicenummer 0800/61 09 24 - 0



www.justizbau.de