

The page features two large, tilted geometric shapes: a brown rectangle on the left and a large dark blue shape on the right that resembles a stylized 'V' or a mountain peak. The dark blue shape occupies the bottom right portion of the page.

Geschäftsbericht **2003**

Wohnungsbaugenossenschaft
der Justizangehörigen
Frankfurt am Main e. G.



Geschäftsbericht 2003

der Wohnungsbaugenossenschaft
der Justizangehörigen Frankfurt am Main e. G.
im 55. Geschäftsjahr

Geschäftsbericht 2003

»JUSTIZBAU« auf einen Blick

Gründung	am 21. April 1948
Genossenschaftsregister	Nr. 73 GnR 679 beim Amtsgericht Frankfurt am Main
Sitz	Lettigkautweg 35, 60599 Frankfurt am Main
Zahl der Mitglieder	1.604
Höhe des Geschäftsanteils	160,00 Euro
Anzahl der Geschäftsanteile	18.327
Höhe des Geschäftsguthabens	2.932.320,00 Euro (Haftsumme)
Bilanzsumme	57.490.562,02 Euro
Wohnungsbestand	139 Gebäude 1.426 Wohnungen 152 Garagen/überdachte Stellplätze 185 Tiefgarageneinstellplätze 452 Kfz-Abstellplätze 16 Kfz-Hubstellplätze 11 sonstige Mieteinheiten
Gesamtnutzfläche	101.030,59 qm

Aufsichtsrat

Klaus Radke | Vorsitzender

Vorsitzender Richter am Landgericht

Hans-Hubert Vogel | Stellv. Vorsitzender

Diplom-Finanzwirt

Dr. Günter Döhler | Schriftführer

Professor

Thomas Genßler | Stellv. Schriftführer (bis 08.07.2003)

Amtsanwalt

Andreas Pischzan | Stellv. Schriftführer (ab 08.07.2003)

Studienrat

Barbara Brehler-Wald

Diplom-Verwaltungswirtin

Peter Blum

Diplom-Finanzwirt

Erich Ehses

Diplom-Ingenieur

Alfred Herzog | (bis 08.07.2003)

Diplom-Verwaltungswirt

Schwalbe, Rolf | (ab 08.07.2003)

Vorsitzender Richter am Landgericht a. D.

Helmut Woydich

Elektroingenieur

Vorstand

Ralf H. Bökenkamp | Hauptamtlich

Diplom-Betriebswirt

Dr. jur. Edgar Lenz | Nebenamtlich

Jurist

www.justizbau.de – demnächst im Internet

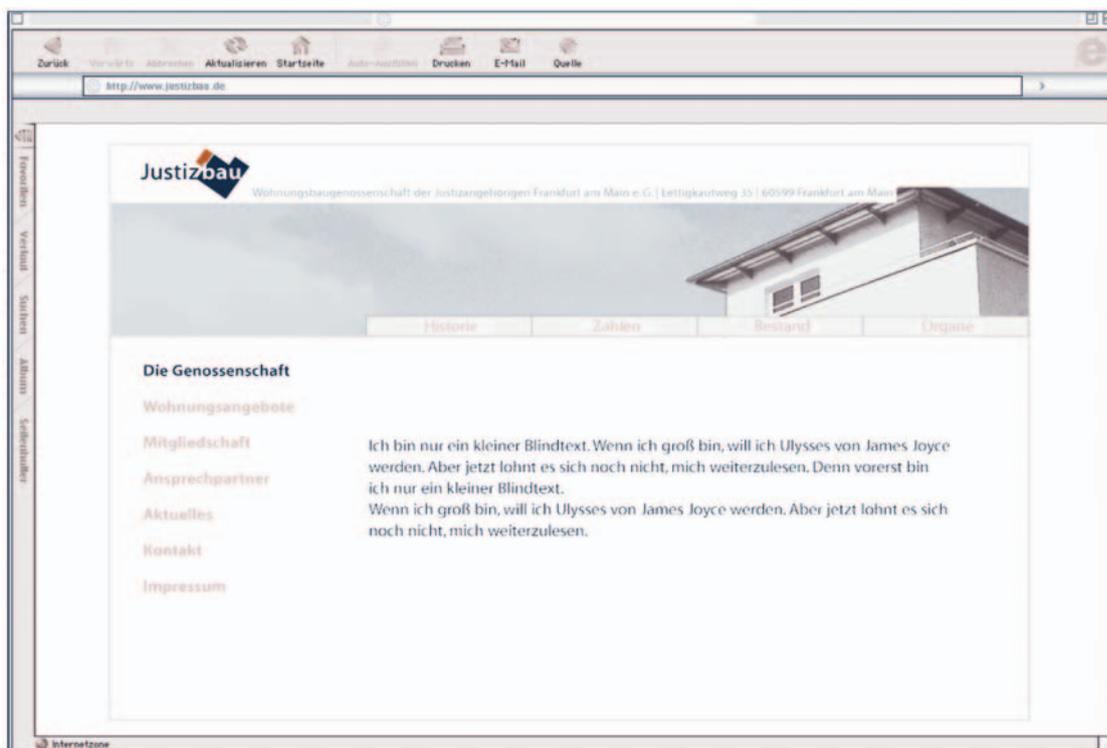
Bald finden Sie unser Unternehmen mit einer eigenen Website im Internet. Als kleinen Vorgeschmack sehen Sie hier schon ein paar Abbildungen des Entwurfs unseres Internetauftritts. Endgültig online gehen unsere Seiten im Laufe der zweiten Jahreshälfte 2004. Bis dahin gilt es noch einige Details auszuarbeiten und der Website den letzten Schliff zu verpassen. So wird sich die Justizbau Genossenschaft bald auch im Internet als modernes Unternehmen der Wohnungswirtschaft präsentieren.

Bei der Entwicklung unserer Internetseiten war es uns wichtig, die Seiten so klar und verständlich wie möglich zu gestalten, damit wirklich jeder Anwender sich schnell und einfach zurecht findet. Auf unnötigen Schnickschnack und gestalterische Spielereien haben wir

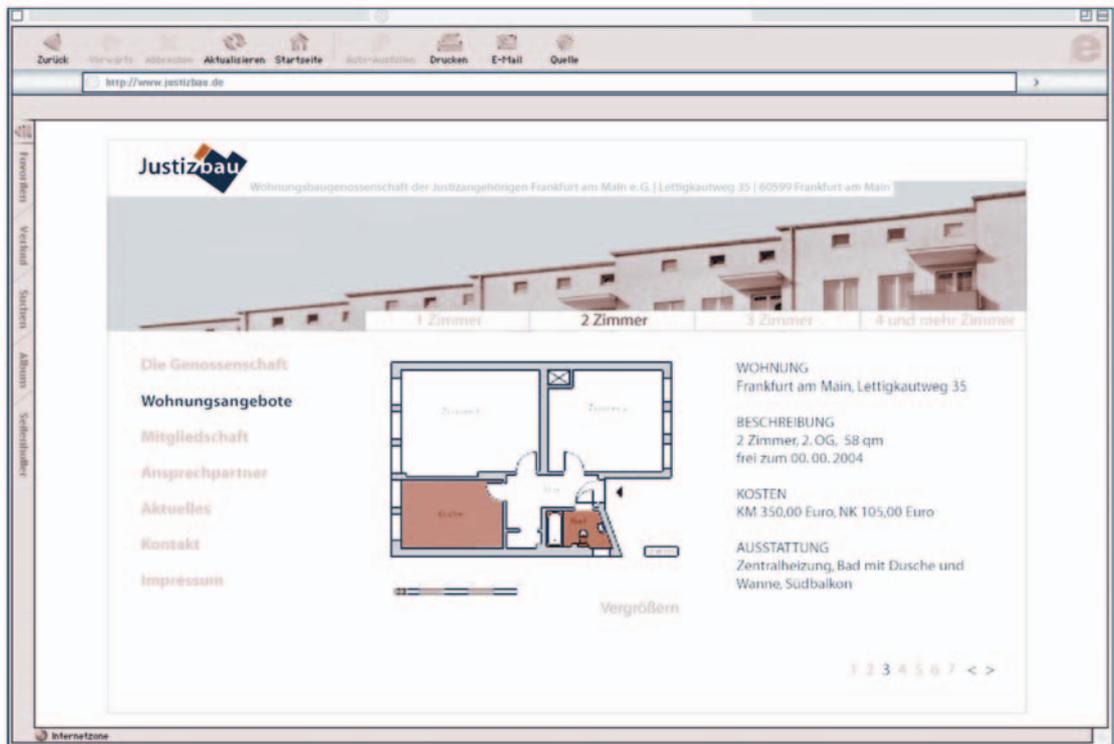
verzichtet. Die Website soll für jeden, ohne zusätzliche Hilfsprogramme oder sonstige Barrieren, auf den unterschiedlichsten Computer-Systemen problemlos nutzbar sein. Die Inhalte wurden auf das Wesentliche reduziert. Man findet aber trotzdem jede Menge Informatives über die Justizbau Genossenschaft.

Es werden die persönlichen Ansprechpartner mit ihren Tätigkeitsbereichen vorgestellt, man kann den Antrag für eine Mitgliedschaft ausfüllen, es werden Neuigkeiten präsentiert und außerdem kann man sich über aktuelle Wohnungsangebote informieren.

Alles in allem eine sehr informative Website, die zum Wiederkommen anregt. Wir werden unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern rechtzeitig mitteilen, ab wann unsere Website online ist.



Die klare Gestaltung der Website und die übersichtliche und verständliche Navigation machen es dem Besucher leicht, sich auf unseren Internetseiten zurecht zu finden.



oben: So werden unsere aktuellen Wohnungsangebote übersichtlich präsentiert.
unten: Hier findet man für jeden Bereich den zuständigen Ansprechpartner.

Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2003

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

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

Die Bilanz mit der Gewinn- und Verlustrechnung ist am 11.05.2004 im Prüfungsausschuss behandelt worden. Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Vorstandes sind in der gemeinsamen Sitzung vom 26.05.2004 im Zusammenhang mit der Schlussbesprechung mit dem Prüfer des Prüfungsverbandes Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen e.V. erörtert worden. Die in der Bilanz aufgeführten Ansätze stimmen mit den ausgewiesenen Summen in den übergebenen EDV-Ausdrucken vom 07.04.2004 (Buchhaltung) überein.

Der Aufsichtsrat billigt die Ausführungen in dem Lagebericht des Vorstandes. Er empfiehlt gemeinsam mit dem Vorstand, die Ausschüttung einer Dividende von 2 % aus dem Bilanzgewinn zu beschließen. Die nur hälftige Ausschöpfung des durch § 36 Absatz 2 der Satzung vorgegebenen Rahmens soll zur Stärkung der Bauerneuerungsrücklage dienen und damit zusätzliche Spielräume für erforderliche zukünftige Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen am Altbestand schaffen. Andererseits sollen unsere Genossen und Nutzungsberechtigten aber nicht schlechter gestellt werden als Mieter anderer Immobilien, welche eine Kautionsleistung leisten müssen, die der Vermieter nach § 551 Absatz 3 Absatz 1 BGB zu ihren Gunsten bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen hat.

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

Frankfurt am Main, 26. Mai 2004



Radke

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Geschäftsbericht zum Geschäftsjahr 2003 mit Lagebericht

Das Geschäftsjahr 2003 wurde wesentlich bestimmt durch die Weiterführung strukturverbessernder Maßnahmen der Genossenschaft im Hinblick auf Kundenorientierung sowie den Abschluss der Großsanierungs- und Modernisierungsmaßnahme Buchwaldstraße in Frankfurt am Main.

1. Bautätigkeit

Im Geschäftsjahr wurde keine Neubautätigkeit betrieben.

2. Hausbewirtschaftung

Der von der Genossenschaft bewirtschaftete Wohnungsbestand umfasst 1.426 Wohnungen, 152 Garagen/überdachte Stellplätze, 185 Tiefgaragenstellplätze, 452 Stellplätze, 16 Kfz-Hubstellplätze und 11 sonstige Mieteinheiten.

Vom Wohnungsbestand unterliegen 586 Wohnungen der öffentlichen Belegbindung.

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr fanden 129 Wohnungswechsel und 77 Mieterwechsel bei Garagen und Stellplätzen statt.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen 7,39 Mio. Euro.

Die unfertigen Leistungen (ausstehende Betriebskostenabrechnungen für 2003) beliefen sich auf 1,9 Mio. Euro.

Für die Instandhaltung wurden im Berichtsjahr 1,74 Mio. Euro aufgebraucht. Dabei entstanden – wie auch in den Vorjahren – nicht unerhebliche Kosten durch Instandhaltungsmaßnahmen bei Mieterwechseln für ältere Wohnungen durch Sanierung von Bädern, Küchen, Fußböden, Verstärkung der Elektroleitungen und durch den Einbau von Heizungen.

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

3. Die wirtschaftliche Lage

Im Berichtsjahr ist weiterhin eine hohe Fluktuationsrate von rund 9 % zu verzeichnen. Dies bedeutet, dass mit dem relativ hohen Abwohnggrad der dabei frei werdenden älteren Wohnbestände Instandhaltungsmaßnahmen anfallen, die aus den Instandhaltungspauschalen der II. Berechnungsverordnung nicht abgedeckt sind. Die Genossenschaft muss daher aus anderen Teilbereichen des Unternehmens entsprechende Ergebnisse erwirtschaften, die es ermöglichen, eine vermietungswürdige Ausstattung und damit weiter eine auf Dauer angelegte Vermietungsfähigkeit der Wohnungen zu gewährleisten. Bei der Struktur der Genossenschaft ist es bei dem auch im Rhein-Main-Gebiet flächendeckend und in Frankfurt zu hohen Teilen eingetretenen Mietermarkt unverzichtbar, die Vermietbarkeit der Wohnungen auf längere Frist zu sichern. Die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Genossenschaft für Modernisierungsarbeiten werden aufgrund dieses Tatbestandes nicht unerheblich beeinträchtigt. Zur Stärkung der Eigenkapitalbasis der Genossenschaft soll daher aus dem Gewinn des Jahres 2003 eine Dividendenausschüttung nur in Höhe von 2 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben ausgeschüttet werden, um so eine verbesserte Grundlage für Instandhaltungs- und Wohnwertverbesserungsmaßnahmen zu haben. Trotzdem wird auf Dauer das Unternehmen als reine Vermietungsgenossenschaft nicht umhin können, sich Neubaumaßnahmen, auch im Eigentumsbereich, zuzuwenden, um Mittel für die erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen erwirtschaften und bilanzmäßig verkraften zu können.

Liquidität und Rentabilität entsprechen den kaufmännischen Erfordernissen.

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

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

Für 2004 ist voraussichtlich ein Jahresüberschuss zu erwarten. Dabei werden die Besonderheiten des Unternehmens in Struktur und Organisation sowie die notwendigen Investitionen die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussen.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von insgesamt 204.168,57 Euro unter der Berücksichtigung der Einstellung in die satzungsmäßige (gesetzliche) Rücklage in Höhe von 20.000,00 Euro wie folgt zu verwenden:

→ Ausschüttung einer Dividende gem. § 36 der Satzung in Höhe von 2 % der dividendenberechtigten Geschäftsguthaben. Das entspricht einer Bardividende von 56.721,43 Euro.

→ Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 147.447,14 Euro in die Bauerneuerungsrücklage.

4. Bericht zur Lage der Genossenschaft

Das Berichtsjahr 2003 stand weiter unter der Vorgabe der Verbesserung der Service- und damit vertrauensbildenden Maßnahmen des Unternehmens. Es wurden die Aktualisierungen der Wirtschaftlichkeitsberechnungen fortgesetzt und sich daraus eröffnende Möglichkeiten,

öffentliche Mittel abzulösen, weiter genutzt. Die Modernisierung der Wohnanlage Buchwaldstraße in Frankfurt wurde beendet. Die Modernisierung dieses Quartiers fand allseits Anerkennung.

In vergleichbarer Weise wie im Quartier Buchwaldstraße in Frankfurt wurde mit der Vorbereitung der Modernisierung der Wohnanlage Georg-Treser-Straße in Frankfurt begonnen.

Die Genossenschaft bleibt weiter bemüht, Organisation und Serviceleistungen zu verbessern. Die Anstrengungen um Bestandserhaltung und Bestandsverbesserung zur Aufrechterhaltung der Vermietbarkeit der Genossenschaftswohnungen stellten hohe Anforderungen an Belegschaft und zuarbeitende Hilfskräfte mit den notwendigen Folgen für die Kosten- und Leistungsrechnung.

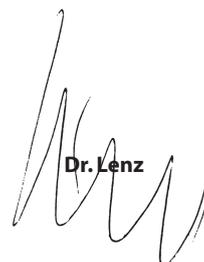
Der Vorstand vertraut darauf, dass die strukturelle Anpassung des Unternehmens an die sich ständig verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Bestandserhaltung hinsichtlich Vermietungswürdigkeit und Vermietungsfähigkeit gelingt. Nur so und in der Solidarität aller Genossen kann Zukunftssicherung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

Frankfurt am Main, den 15. April 2004

Justizbau Genossenschaft

Der Vorstand


Böckenkamp


Dr. Lenz

Bilanz zum 31. Dezember

Aktiva	Euro	Euro	Euro/2002
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		14.072,00	14.700,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.869.700,31		55.193.851,31
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	168.082,08		168.932,08
Grundstücke ohne Bauten	60.342,44		181.342,96
Betriebs- und Geschäftsausstattung	53.094,20		60.307,00
Bauvorbereitungskosten	7.689,41	55.158.908,44	80.244,94
Anlagevermögen insgesamt:		55.172.980,44	55.699.378,29
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.901.477,46		1.876.254,76
Andere Vorräte	0,00	1.901.477,46	1.779,30
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	238.743,51		203.605,35
Sonstige Vermögensgegenstände	117.619,43	356.362,94	49.450,79
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		47.126,18	49.407,38
Umlaufvermögen insgesamt:		2.304.966,58	2.180.497,58
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungsposten		12.615,00	18.124,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Rechnungsabgrenzungskosten insgesamt:		12.615,00	18.124,00
Bilanzsumme:		57.490.562,02	57.897.999,87

Passiva	Euro	Euro	Euro/2002
<u>Eigenkapital</u>			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	184.075,34		174.484,36
der verbleibenden Mitglieder	2.917.615,55		2.836.573,47
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		2.055,21
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 14.704,95 Euro		3.101.690,89	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche (satzungsmäßige) Rücklage	968.641,56		948.641,56
Bauerneuerungsrücklage	2.125.873,96		2.125.873,96
Andere Ergebnisrücklagen	5.016.609,74		5.016.609,74
		8.111.125,26	
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	26.857,38		85.351,12
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	197.311,19		-202.809,93
Einstellung in gesetzliche Rücklage	20.000,00		-,--
Entnahme aus Bauerneuerungsrücklage	-,--		250.000,00
		204.168,57	
Eigenkapital insgesamt:		11.416.984,72	11.236.779,49
<u>Rückstellungen</u>			
Sonstige Rückstellungen		269.651,50	99.612,92
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.196.569,48		40.470.483,89
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.863.626,96		2.915.701,58
Erhaltene Anzahlungen	2.117.690,26		2.004.124,23
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.397,96		19.002,35
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	494.733,73		890.472,97
Sonstige Verbindlichkeiten	113.907,41		261.822,44
davon aus Steuern 22.367,28 Euro (Vorjahr 21.808,97 Euro) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 Euro (Vorjahr 0,00 Euro)			
Verbindlichkeiten insgesamt		45.803.925,80	
Bilanzsumme:		57.490.562,02	57.897.999,87

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2003

	Euro	Euro	Euro/2002
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		7.348.524,49	6.898.726,62
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		25.222,70	-14.809,99
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		34.100,10	50.092,21
4. Sonstige betriebliche Erträge		32.279,99	87.637,80
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-3.580.465,13	-3.815.000,12
6. Rohergebnis		3.859.662,15	3.206.646,52
7. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 444,28 Euro (Vorjahr 43,08 Euro)	-630.678,16 -133.774,01		-627.601,26 -132.367,53
8. Abschreibungen a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.238.164,90	-1.013.568,55
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-376.534,87	-419.605,36
10. Sonstige Zinserträge		2.750,94	5.774,41
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.083.726,55	-998.795,40
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		399.534,60	20.482,81
13. Steuern vom Einkommen		34.022,39	12.203,85
14. Sonstige Steuern		-236.245,80	-235.496,59
15. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		197.311,19	-202.809,93
16. Gewinnvortrag		26.857,38	85.351,12
17. Einstellung in gesetzliche Rücklage		-20.000,00	-,--
18. Entnahme aus Bauerneuerungsrücklage		-,--	250.000,00
19. Bilanzgewinn		204.168,57	132.541,19

Anhang

zur Bilanz zum 31. 12. 2003 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. 01. bis 31. 12. 2003

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluß wurde nach den Vorschriften des HGB erstellt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Absatz 2 HGB) aufgestellt. Hinweise aufgrund der Erkenntnisse der gesetzlichen Abschlußprüfung für den Jahresabschluß 2002 wurden berücksichtigt. Weitere Abstimmungen der Nebenbücher sind durchgeführt worden.

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

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht geändert. Positionsänderungen bei AKTIVA und PASSIVA wurden nicht vorgenommen.

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

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Dabei wurden Eigenleistungen (Verwaltungsleistungen) und Fremdkapitalzinsen bei der Bewertung

von Zugängen für Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten aktiviert.

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

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

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

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

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

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

Anhang

zur Bilanz zum 31. 12. 2003 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. 01. bis 31. 12. 2003

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

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

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

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt worden.

C. Erläuterungen zum Jahresabschluß

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

Unter der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten ist der Wohnungsbestand mit 1.426 Wohnungen, 85 Garagen/überdachten Stellplätzen, 185 Tiefgarageneinstellplätzen, 389 nicht überdachten Stellplätzen, 16 Kfz-Hubstellplätzen und 9 sonstigen Mieteinheiten erfaßt. Die sonstigen Mieteinheiten beinhalten 7 Büroeinheiten (davon 6 eigengenutzt), 1 Kindergarten und 1 eigengenutzten Lagerraum.

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

In allen Fällen wurden die Bauten nach dem 20.06. 1948 erstellt.

Bei den Grundstücken ohne Bauten handelt es sich um ein Gelände in Frankfurt am Main, Seckbach-Nord mit 10.453 qm und um eine landwirtschaftliche Fläche in Frankfurt am Main, Bergen-Enkheim mit 3.870 qm. Dem Umstand der Unbebaubarkeit des Geländes in Seckbach-Nord wurde mit einer Abschreibung Rechnung getragen.

Die Bauvorbereitungskosten sind für die Planung einer Sanierungsmaßnahme angefallen. Aus wirtschaftlichen Gründen wurde eine Abschreibung für eine Neubaumaßnahme vorgenommen.

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

	Historische AK/HK	Zugänge	Abgänge	Umbuch- ungen	kumulierte Abschrei- bungen	Buchwert am	Abschrei- bungen des
	01.01.2003	2003	2003	2003	per 31.12.2003	31.12.2003	Geschäfts- jahres
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögens gegenstände							
	41.786,29	3.403,95	858,49	/.	30.259,75	14.072,00	4.031,95
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke u. grund- stücksgl. Rechte mit Wohnbauten	72.624.371,40	680.684,32	/.	/.	18.435.355,41	54.869.700,31	1.004.835,32
2. Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	511.899,62	/.	/.	/.	343.817,54	168.082,08	850,00
3. Grundstücke ohne Bauten	181.342,96	/.	/.	/.	121.000,52	60.342,44	121.000,52
4. Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	225.072,01	19.989,37	11.070,35	/.	180.896,83	53.094,20	27.202,17
5. Bauvorberei- tungskosten	80.244,94	7.689,41	/.	/.	80.244,94	7.689,41	80.244,94
	73.622.930,93	708.363,10	11.070,35	/.	19.161.315,24	55.158.908,44	1.234.132,95
	73.664.717,22	711.767,05	11.928,84	/.	19.191.574,99	55.172.980,44	1.238.164,90

Anhang

zur Bilanz zum 31. 12. 2003 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. 01. bis 31. 12. 2003

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

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

Forderungen	Saldo per	davon mit einer Restlaufzeit
	31. 12. 2003	von mehr als 1 Jahr
	Euro	Euro
1. Forderungen aus Vermietung	238.743,51	11.937,18
2. Sonstige Vermögensgegenstände	117.619,43	1.313,52
	356.362,94	13.250,70

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

Die flüssigen Mittel beinhalten Kassenbestände sowie Guthaben bei Kreditinstituten.

Die Geschäftsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder zum 31. 12. 2003 betragen 184.075,34 Euro.

Aufgrund der Satzung wurde aus dem Jahresabschluß 2003 im Geschäftsjahr 20.000,00 Euro der satzungsmäßigen Rücklage zugeführt.

Bei den sonstigen Rückstellungen sind die Kosten für unterlassene Instandhaltung bis 3 Monate (190.000,00 Euro), die gesetzliche Prüfung (20.000,00 Euro), die Steuerberatungskosten (6.500,00 Euro), die Veröffentlichung und Mitgliederversammlung (12.000,00 Euro), die Urlaubsverpflichtungen (11.353,00 Euro), für noch anfallende Verwaltungskosten (8.000,00 Euro) und Baukosten (21.798,50 Euro) enthalten.

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit			durch GPR gesichert
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.196.569,48 (40.470.483,89)	976.999,79 (1.669.036,38)	4.092.572,30 (3.318.853,65)	35.126.997,39 (35.482.593,86)	40.016.728,64 (39.578.722,95)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.863.626,96 (2.915.701,58)	29.154,36 (29.179,66)	109.517,93 (108.489,61)	2.724.954,67 (2.778.032,31)	2.863.626,96 (2.915.701,58)
3. Erhaltene Anzahlungen	2.117.690,26 (2.004.124,23)	2.117.690,26 (2.004.124,23)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.397,96 (19.002,35)	17.397,96 (19.002,35)	./. (./.)	./. (./.)	./. (./.)
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	494.733,73 (890.472,97)	488.145,88 (849.587,88)	6.587,85 (40.885,09)	./. (./.)	./. (./.)
6. Sonstige Verbindlichkeiten	113.907,41 (261.822,44)	113.907,41 (261.822,44)	./. (./.)	./. (./.)	81.177,78 (230.094,66)
	45.803.925,80 (46.561.607,46)	3.743.295,66 (4.832.752,94)	4.208.678,08 (3.468.228,35)	37.851.952,06 (38.260.626,17)	42.961.533,38 (42.724.519,19)

GPR = Grundpfandrechte

() = Vergleichszahlen Vorjahr

Anhang

zur Bilanz zum 31. 12. 2003 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. 01. bis 31. 12. 2003

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

<i>Sollmieten</i>	5.433.034,91 Euro
<i>Abgerechnete Betriebskosten</i>	1.998.770,98 Euro
<i>Erlösschmälerungen</i>	- 84.348,85 Euro
<i>Erlöse aus Sondereinrichtungen</i>	1.067,45 Euro
	7.348.524,49 Euro

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

Die anderen aktivierten Eigenleistungen beinhalten Kosten für Fremdzinsen (26.615,46 Euro) und eigene Verwaltungsleistungen (7.484,64 Euro).

Von den sonstigen betrieblichen Erträgen entfallen im wesentlichen 4.636,35 Euro auf andere außerordentliche Erträge, 1.408,97 Euro auf Erträge aus Automatenprovision, 10.063,77 Euro auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und 5.200,00 Euro auf Eintrittsgelder.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betreffen:

<i>Betriebskosten</i>	1.705.910,24 Euro
<i>Instandhaltungskosten</i>	1.744.717,00 Euro
<i>Andere Aufwendungen</i>	129.837,89 Euro

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen u. a. 30.657,75 Euro auf Abschreibungen auf Forderungen des Umlaufvermögens, 276,10 Euro auf den Aufwand für die Ausgleichsabgabe und 345.601,02 Euro auf sächliche Verwaltungskosten des Betriebes und Unternehmens.

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

Die sonstigen Steuern betreffen mit 235.752,91 Euro die Grundsteuer und 492,89 Euro die Kraftfahrzeugsteuer.

D. Sonstige Angaben

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen in Höhe von rund 12.000,00 Euro.

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter betrug:		
	Vollzeit	Teilzeit
<i>Kaufmännische Mitarbeiter</i>	7	2
<i>Technische Mitarbeiter</i>	1	0
<i>Hausmeister</i>	3	0
<i>Hauswarte</i>	0	11
<i>Raumpflegerkräfte</i>	0	1
<i>Insgesamt</i>	11	14

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

Anhang

zur Bilanz zum 31. 12. 2003 und zur Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. 01. bis 31. 12. 2003

Die Organe der Genossenschaft bestehen aus:

Aufsichtsrat

Klaus Radke | Vorsitzender

Richter am Landgericht

Peter Blum

Diplom-Finanzwirt

Hans-Hubert Vogel | Stellv. Vorsitzender

Diplom-Finanzwirt

Erich Ehses

Diplom-Ingenieur

Dr. Günter Döhler | Schriftführer

Professor

Alfred Herzog | (bis 08. 07. 2003)

Diplom-Verwaltungswirt

Thomas Genßler | Stellv. Schriftführer (bis 08. 07. 2003)

Amtsanwalt

Schwalbe, Rolf | (ab 08. 07. 2003)

Vorsitzender Richter am Landgericht a. D.

Andreas Pischzan | Stellv. Schriftführer (ab 08. 07. 2003)

Studienrat

Helmut Woydich

Elektroingenieur

Barbara Brehler-Wald

Diplom-Verwaltungswirtin

Vorstand

Ralf H. Bökenkamp | Hauptamtlich

Diplom-Betriebswirt

Dr. jur. Edgar Lenz | Nebenamtlich

Jurist

Die Mitgliederbewegung für das Geschäftsjahr stellt sich wie folgt dar:		
Anfang 2003	1.606 Mitglieder	mit 17.846 Anteilen
Zugang 2003	116 Mitglieder	mit 1.756 Anteilen
Abgang 2003	118 Mitglieder	mit 1.275 Anteilen
Ende 2003	1.604 Mitglieder	mit 18.327 Anteilen

Das bereits eingezahlte Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr um 81.042,08 Euro vermehrt. Die rückständigen Einzahlungen auf das Geschäftsguthaben betragen 14.704,95 Euro.

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

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn aus dem Geschäftsjahr 2003 von insgesamt 204.168,57 Euro, unter Berücksichtigung der Einstellung in die satzungsmäßige (gesetzliche) Rücklage in Höhe von 20.000,00 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 56.721,43 Euro.

→ Einstellung des verbleibenden Restbetrages in Höhe von 147.447,14 Euro in die Bauerneuerungsrücklage.

Frankfurt am Main, 15. April 2004

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

Der Vorstand



Böckenkamp



Dr. Lenz

Bilanzstruktur

	2003		2002		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur						
Anlagevermögen	55.173,0	96,0	55.699,4	96,2	-526,4	-0,9
Umlaufvermögen	2.305,0	4,0	2.180,5	3,8	124,5	5,7
Rechnungsabgrenzungsposten	12,6	0,0	18,1	0,0	-5,5	-30,4
Gesamtvermögen	57.490,6	100,0	57.898,0	100,0	-407,4	-0,7
Fremdmittel	46.073,6		46.661,2		-587,6	-1,3
Reinvermögen	11.417,0		11.236,8		180,2	1,6
Reinvermögen am Jahresanfang	11.236,8		11.345,2			
Vermögenszu-/abnahme	180,2	1,6	-108,4	-1,0		

	2003		2002		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Kapitalstruktur						
Geschäftsguthaben	3.101,7		3.013,1		88,6	2,9
Rücklagen	8.111,1		8.091,1		20,0	0,2
Bilanzgewinn	204,2		132,6		71,6	54,0
Eigenkapital	11.417,0	19,9	11.236,8	19,4	180,2	1,6
Rückstellungen	269,7	0,5	99,6	0,2	170,1	170,8
Dauerverbindlichkeiten	42.880,4	74,6	42.494,4	73,4	386,0	0,9
Andere Verbindlichkeiten	2.923,5	5,1	4.067,2	7,0	-1.143,7	-28,1
Verbindlichkeiten	45.803,9	79,7	46.561,6	80,4	-757,7	-1,6
Gesamtkapital	57.490,6	100,0	57.898,0	100,0	-407,4	-0,7

Zusammenstellung Kosten- und Ertragsanalyse der Hauswirtschaftung nach Bezirken für 2003

Bezeichnung	Anzahl Woh- nungs- einhei- ten	Anzahl Stell- plätze u. ä.	Anzahl sonstige Mietein- heiten	Über-/Unter- deckung Instand- haltungs- kosten	Über-/Unter- deckung Verwal- tungskosten	Über-/Unter- deckung Betriebs- kosten	Über-/Unter- deckung Sonst. Kosten	Über-/Unter- deckung 31. 12. 2003
				Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Bezirk 1 Oberrad/ Sachsen- hausen	192	35	7	-126.278,23	-64.007,08	-12.235,83	221.837,24	19.316,10
2. Bezirk 2 Bornheim/ Ostend/ Seckbach	207	32	1	-52.601,85	-67.759,36	-11.955,22	293.464,11	161.147,68
3. Bezirk 3 Ecken- heim/ Ginnheim/ Nordend/ Westend	233	39	3	-262.280,57	-77.003,12	-15.165,25	263.083,36	-91.365,58
4. Bezirk 4 Preunges- heim	260	200	0	-170.772,58	-82.239,20	-16.231,20	289.837,60	20.594,62
5. Bezirk 5 Bergen- Enkheim I	131	34	0	-89.498,86	-42.466,52	-4.351,00	146.033,56	9.717,18
6. Bezirk 6 Bergen- Enkheim II	185	185	0	-75.751,73	-59.580,20	-7.653,84	206.230,60	63.244,83
7. Bezirk 7 Brauns- hardt	138	165	0	-99.643,50	-43.914,96	-7.721,14	153.836,88	2.557,28
8. Bezirk 8 Gräfen- hausen	80	115	0	-56.408,83	-22.707,14	-7.355,99	89.181,06	2.709,10
Insgesamt:	1426	805	11	-933.236,13	-459.677,58	-82.669,47	1.663.504,41	187.921,23
Kennzahlenermittlung je WE und Jahr				-649,43	-319,89	-57,53	1.157,62	130,77
davon aktivierungsfähiger Aufwand (Großsanierung)				61.594,03	0,00	0,00	-61.594,03	0,00
somit GuV-Insgesamt:				-871.642,10	-459.677,58	-82.669,47	1.601.910,38	187.921,23
Kennzahlenermittlung je WE und Jahr korrigiert				-606,57	-319,89	-57,53	1.114,76	130,77

WE = Wohneinheit

Verstorbene Mitglieder der Justizbau Genossenschaft im Jahr 2003

Friedrich Heid, verstorben am 21. Januar 2003
Ferdinand Auth, verstorben am 24. Januar 2003
Horst Loew, verstorben am 4. Februar 2003
Walter Müller, verstorben am 10. Februar 2003
Helmut Lennartz, verstorben am 14. Februar 2003
Anna Holland-Merten, verstorben am 18. Februar 2003
Wolfgang Merle, verstorben am 13. April 2003
Jutta Maul, verstorben am 29. April 2003
Maria Zepf, verstorben am 12. Mai 2003
Helmut Landmann, verstorben am 13. Mai 2003
Ilse Zimmer, verstorben am 12. Juni 2003
Otto Thibaut, verstorben am 10. Juli 2003
Helga Neitzel, verstorben am 28. Juli 2003
Udo Kretschmer, verstorben am 29. Juli 2003
Werner Klemke, verstorben am 2. August 2003

Hermann Eichhorn, verstorben am 5. August 2003
Eva Grasemann, verstorben am 16. August 2003
Elli Nollau, verstorben am 19. August 2003
Hans Spengler, verstorben am 20. August 2003
Dieter Greis, verstorben am 12. September 2003
Wolfgang Wächtler, verstorben am 18. September 2003
Walter Weirich, verstorben am 4. Oktober 2003
Katharina Schwemmer, verstorben am 11. Oktober 2003
Erwin Reinhard, verstorben am 12. Oktober 2003
Helmut Maul, verstorben am 15. Oktober 2003
Wolfgang Duda, verstorben am 2. November 2003
Adele Vultee, verstorben am 25. November 2003
Heinz Schmidt, verstorben am 2. Dezember 2003

10 Jahre Mitgliedschaft

Anna Longhitano-D'Amico	Jaqueline Mainka
Anneliese Wiegand	Joachim Schultze
Christa Würges	Kathrin Seeber
Edeltraud Daum	Kurt Schaback
Frank John	Lutz Kaminsky
Frank Sandvoss	Maria Bechold
Georg Teichner	Martina Zimmermann
Gertrud Sauer	Michael Holter
Heinrich Wagner	Michael Peyer
Herbert Thieleke	Peter Holland
Hildegard Stock	Thomas Genßler
Horst Plagentz	Ursula Leopolder
Horst Weiss	Willi Weber
Ingolf Jüngling	

25 Jahre Mitgliedschaft

Anita Michel	Jochen Zscheck
Anneliese Nerger	Ulrich-Erich Schmidt
Arno Freise	Wilfried Adam
Auguste Badeniuk	Wilhelm Kozma
Barbara Tchorz	
Bernhard Thomas	
Christian May	
Dieter Wenk	
Eckehard Mogk	
Edgar Koelble	
Erwin Schumm	
Gerda Schneider	
Gerhard Herold	
Gisela Erbguth	
Günter Henrich	
Günter Sendobry	
Hans Dillmann	
Hans-Jürgen Schmitt	
Heike Majic	
Helga Reinhard	

40 Jahre Mitgliedschaft

Doris Knuth
Friedrich Schebesta
Luise Weiß

50 Jahre Mitgliedschaft

August Brehler
Berta Bunge
Erika Schatlau
Georg Müller
Herbert Wagner
Ruth Werner