

## Mitgliederversammlung 2011

### **Auszug aus dem Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2010**

#### **Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung**

Die Weltwirtschaft hat 2010 nach dem globalen Konjunkturunbruch im Zuge der internationalen Krise auf den Finanzmärkten wieder deutlich an Fahrt gewonnen und einen Gutteil des Produktionsrückganges bereits wieder wettgemacht. Dennoch ist nach Abklingen kräftiger Aufholeffekte eine Abschwächung der konjunkturellen Dynamik erkennbar. Während sich die Expansion in den Entwicklungs- und Schwellenländern bereits seit dem Frühjahr 2010 abgeflacht hat, haben die Industrieländer erst in der zweiten Jahreshälfte zunehmend an Dynamik eingebüßt. Die Weltwirtschaft ist nach Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) im Jahr 2010 mit einer Rate von 4,7 % recht kräftig gewachsen. 2011 dürften es allerdings nur noch 3,6 % sein.

In einigen Ländern des Euroraumes hat die öffentliche Verschuldung ein derart hohes Ausmaß angenommen, dass von den Finanzmärkten zunehmend erhebliche Insolvenzzrisiken unterstellt werden, die die Kreditwürdigkeit dieser Länder schmälern. Die Anpassungsreaktion besteht in drastischen Sparprogrammen in den betroffenen Mitgliedstaaten. Diese werden die wirtschaftliche Entwicklung des Euroraumes zunehmend belasten. Dies betrifft vor allem auch die Exporte aus Deutschland.

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 wieder kräftig gewachsen. Mit einem Plus von 3,6 Prozent stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Im Vorjahr hatte Deutschland mit einem Negativwachstum von 4,7 Prozent noch die stärkste Rezession der Nachkriegszeit erlebt.

Unter dem Eindruck der anziehenden Konjunktur, vor allem aber auch wegen der wieder steigenden Energie- und Rohstoffpreise hat sich die Teuerungsrate beschleunigt. Im Jahresdurchschnitt sind die Verbraucherpreise 2010 gegenüber 2009 um 1,1 Prozent gestiegen. Im Vorjahr hatte die Inflationsrate noch bei 0,4 Prozent gelegen.

Die gute konjunkturelle Lage spiegelte sich auch am Arbeitsmarkt wieder. Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben sich im Jahresdurchschnitt 2010 erhöht, während die Arbeitslosigkeit sank. Im Jahresdurchschnitt 2010 waren in Deutschland 3.244.000 Menschen arbeitslos gemeldet, 179.000 weniger als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich auf 7,7 Prozent (West: 6,6 Prozent; Ost: 12,0 Prozent). Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,5 Prozentpunkte ab. Im Durchschnitt waren in 2010 rund 40,37 Millionen Personen erwerbstätig. Das entspricht einer Zunahme um 197.000 Personen oder 0,5 Prozent. Damit erreichte die Zahl der Erwerbstätigen einen neuen Höchststand.

Nachdem die Wohnungswirtschaft von der Wirtschafts- und Finanzkrise des Jahres 2009 kaum betroffen war, kann sie nun in besonderer Weise vom Aufschwung profitieren. Vor allem in den großen Städten und ihren umliegenden Regionen steigen die Haushaltszahlen und sinkt der Wohnungsleerstand. Beides eröffnet Mieterhöhungsspielräume.

Mit einem Plus von 2,1 Prozent (1. Halbjahr 2010) nahm das Berliner Bruttoinlandsprodukt (BIP) weniger stark zu als im gesamtdeutschen Durchschnitt (3,1 %). Dennoch lag der Wert deutlich über den Prognosen (1,0 %), während die deutsche Hauptstadt auch viel schwächer von den tiefen konjunkturellen Einschnitten des Jahres 2009 betroffen war als andere deutsche Bundesländer. Damit kann auch für Berlin von einem kräftigen und nachhaltigen Aufschwung gesprochen werden.

In Berlin hat sich der Preisauftrieb 2010 im Vergleich zum Vorjahr wieder beschleunigt. Er lag damit weiterhin oberhalb des Bundesdurchschnitts. Die Preise lagen Ende 2010 im Durchschnitt um 1,4 Prozent über denen des Vorjahres. 2009 hatte die Rate bei 1,2 Prozent gelegen. Zum Vergleich: Im Bundesmittel stiegen die Preise 2010 um 1,1 Prozent.

Für die Nettokaltmieten ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für 2010 eine Zunahme um 1,7 Prozent. Damit liegt die Quote im mehrjährigen Trend (2009: + 1,7 %) und leicht über der allgemeinen Preissteigerungsrate. Aufgrund abermals gesteigerter Modernisierungsinvestitionen und der förderabbaubedingten Steigerungen bei den Sozialmieten dürfte die Mietentwicklung bei den BBU-Mitgliedsunternehmen etwas über dieser Quote gelegen haben.

Bei den Haushaltszahlen überwiegen in Berlin weiterhin die positiven Tendenzen. Bis 2020 wird mit einer Zunahme um 60.000 Haushalte gerechnet. Entsprechend verzeichnen die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen seit Jahren einen Rückgang des Leerstandes auf zuletzt 3,5 Prozent (2009). Im Jahr 2007 hatte der Leerstand noch bei 4,6 Prozent gelegen.

Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt einerseits und der anhaltend niedrigen Neubauleistungen andererseits kann mit einem weiteren Rückgang des Leerstandes sowie einer anhaltend moderat positiven Mietentwicklung gerechnet werden. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft wird sich der Berliner Wohnungsmarkt weiter entspannen. In einigen Marktsegmenten ist sogar auch Neubau sinnvoll.

Die internationale Anziehungskraft Berlins ist ungebrochen. Zusammen mit den fortgesetzten Bemühungen des Senats um eine ansiedlungsfreundliche Wirtschaftspolitik und im Zusammenspiel mit den großen Modernisierungsfortschritten in den Jahren seit der Wiedervereinigung dürfte Berlin deshalb auch in den nächsten Jahren erhebliche Entwicklungspotenziale mobilisieren können. Gerade auch die BBU-

Mitgliedsunternehmen mit ihren gut aufgestellten und nachhaltig bewirtschafteten Wohnungsbeständen werden von diesen positiven Trends profitieren können.

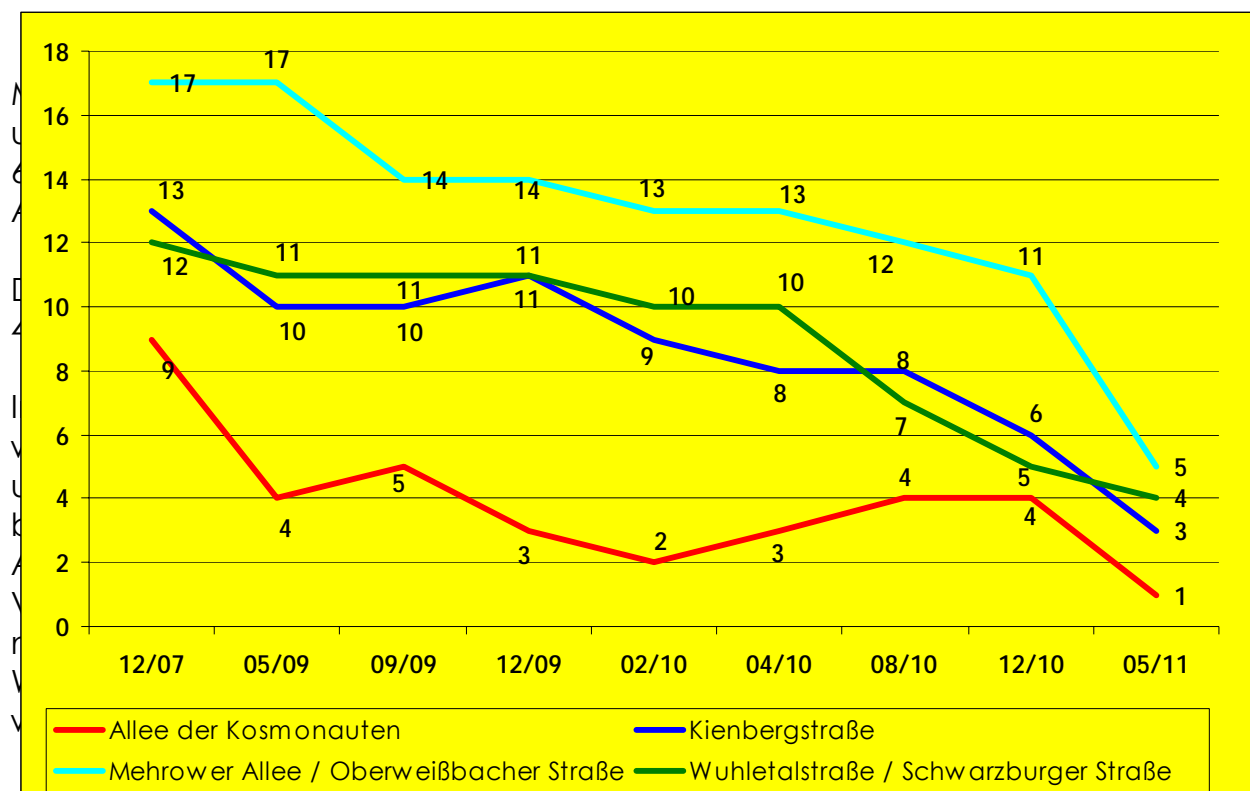
## Vermietung und Bewirtschaftung

Im Jahr 2010 konnte die Anzahl der Leerwohnungen weiter gesenkt werden. Zum 31. Dezember 2010 notierte die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG einen Leerstand von 26 Wohnungen (Vorjahr 35 Wohnungen).

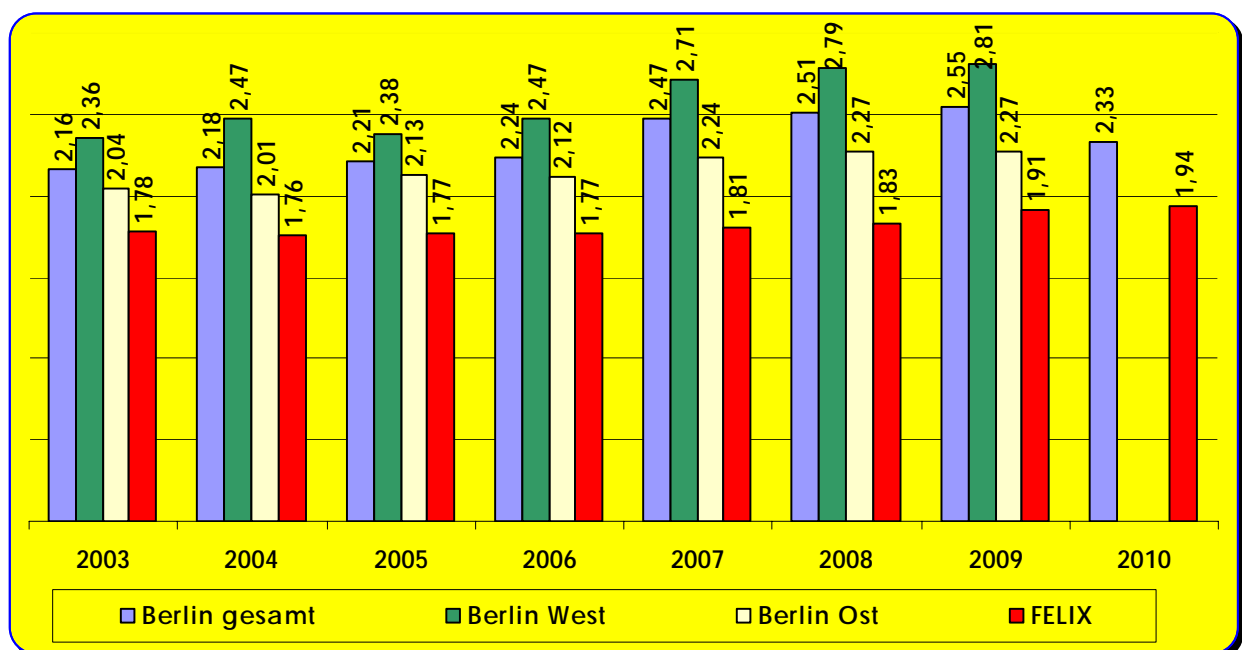
Prozentual bezogen auf die Mieteinheiten ergibt das einen Leerstand von 3,88 %. Im Vorjahr waren es noch 5,82 %.

Aktuell haben wir einen Leerstand von 13 Wohneinheiten, das entspricht einer Quote von 1,94 %.

Objekt	12/09	02/10	04/10	08/10	12/10	05/11
Allee der Kosmonauten	3	2	3	4	4	1
Kienbergstraße	11	9	8	8	6	3
Mehrower Allee / Oberweißbacher Straße	14	13	13	12	11	5
Wuhletalstraße / Schwarzburger Straße	11	10	10	7	5	4
<b>Summe</b>	<b>39</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>31</b>	<b>26</b>	<b>13</b>
<b>Leerstand in %</b>	<b>5,82</b>	<b>5,07</b>	<b>5,07</b>	<b>4,63</b>	<b>3,88</b>	<b>1,94</b>



Die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG konnte in den vergangenen Jahren die Betriebskosten durchschnittlich stabil halten. Im Jahr 2010 lagen sie monatlich bei ca. 1,94 € je Quadratmeter und somit deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von 2,33 € (geschätzte Angabe der BBU). Die Senatsverwaltung Berlin gibt in ihrem Betriebskostenspiegel für 2007 (hier wurde noch kein aktueller Betriebskostenspiegel erstellt) einen Mittelwert von 3,07 € an. Der Deutsche Mieterbund e.V. hingegen hat für 2009 einen Betriebskostenspiegel für Deutschland erstellt. Darin wird für 2009 ein Durchschnitt pro Quadratmeter und Monat von 2,94 € angegeben. Für die Zukunft bleibt weiterhin die Erhaltung und die Bewirtschaftung unserer Immobilien sowie die Beobachtung der Kosten zur Bewirtschaftung ein Schwerpunkt der Arbeit des Vorstandes.

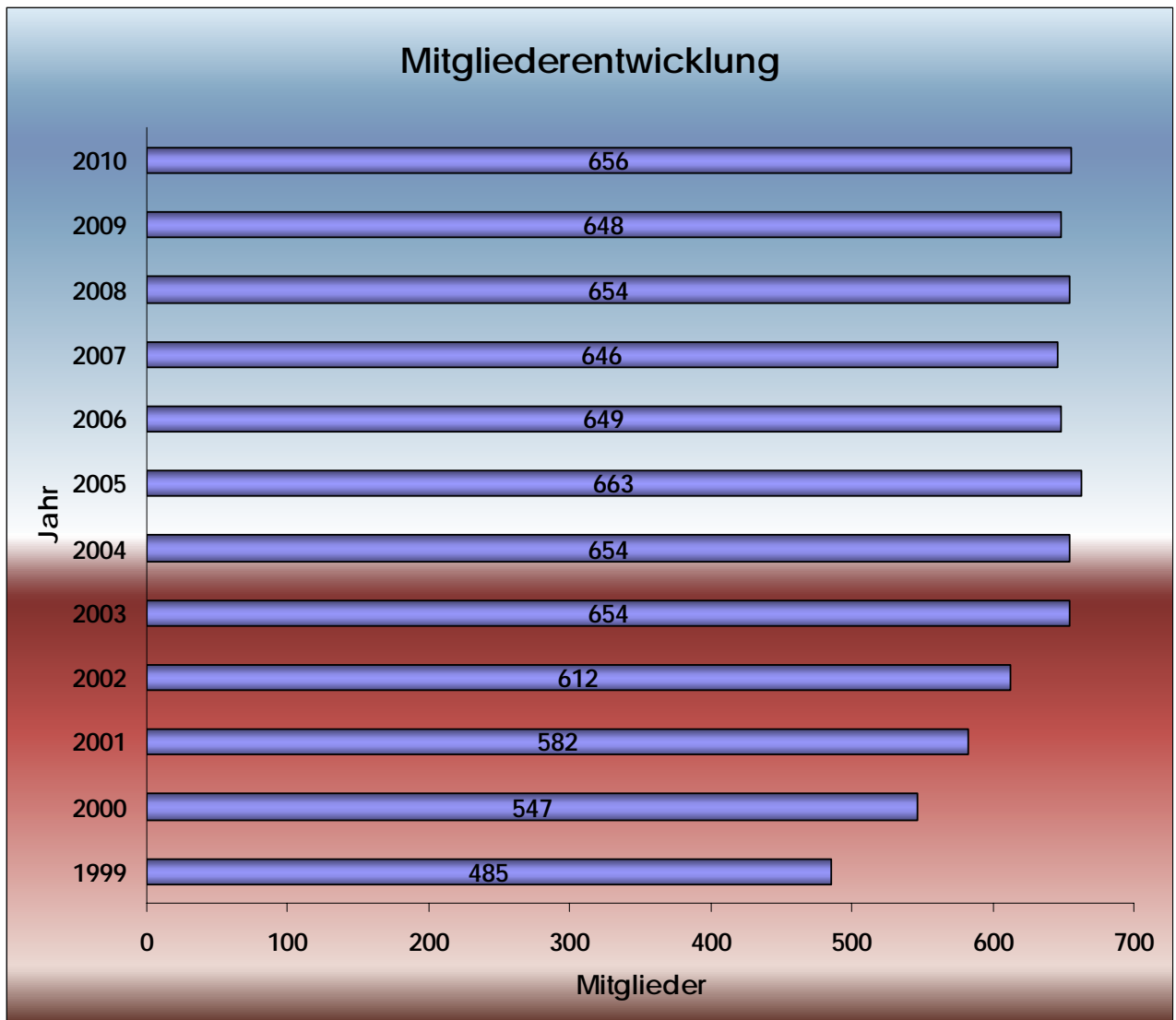


Die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG konnte sich in den letzten Jahren als Wirtschaftsunternehmen auf dem Wohnungsmarkt erfolgreich platzieren. Ein Schlüssel zum Erfolg der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG ist die Mieternähe und der ständige Kontakt mit den Mietern und Mitgliedern. Eine hohe Qualität in Beratung und Service unserer Mieter und Mitglieder ist dafür erforderlich. Der Vorstand mit seinen qualifizierten Mitarbeitern widmet sich mit viel Engagement dieser Aufgabe.

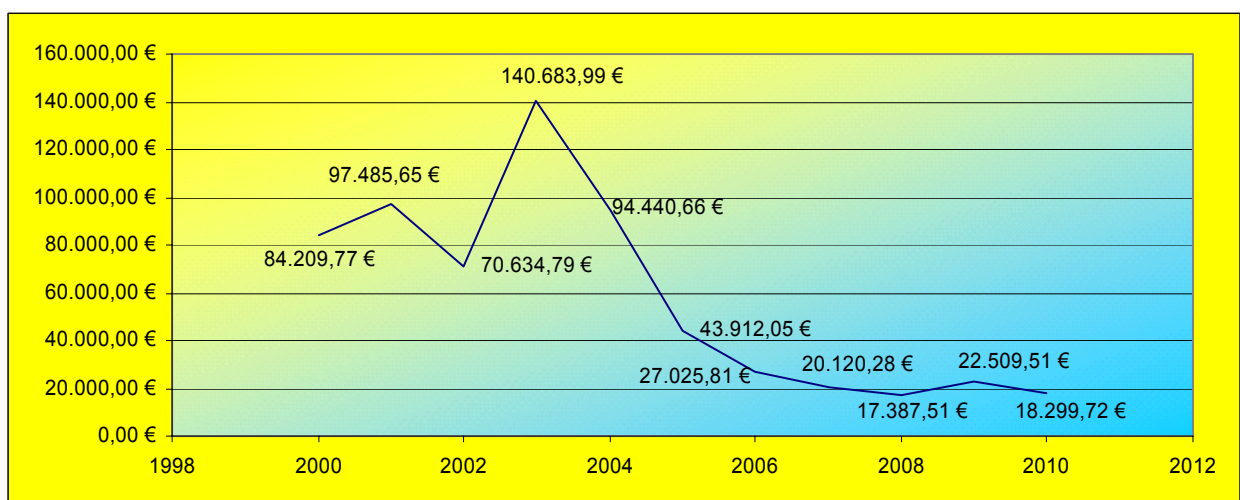
### Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder entwickelten sich im Jahr 2010 wie folgt:

	Ver- bleibende Mitglieder	Geschäfts- anteile (je 52 €)
Stand 31. Dezember 2009	648	22.834
Zugänge durch		
Neumitgliedschaft	43	43
Übernahme weiterer Anteile		1.443
Übertragungen	9	384
	+52	+ 1.870
Abgänge durch		
Tod	4	93
Kündigung	30	915
Kündigung einzelner Anteile		42
Ausschluss	1	27
Übertragungen	9	384
	-44	-1.461
Stand 31. Dezember 2010	656	23.243
	=====	



Durch die beschlossenen Stundungsrichtlinien der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG kann Mitgliedern eine satzungsmäßige Ratenzahlung ihrer gezeichneten Geschäftsanteile durch den Vorstand gewährt werden. Aus diesen Ratenzahlungsvereinbarungen ergibt sich ein satzungsmäßiger Rückstand zum 31.12.2010 in Höhe von 18.299,72 €, im Jahr 2009 waren es 22.509,51 €, im Jahr 2008 waren es 17.387,51 €, im Jahr 2007 waren es 20.120,28 €, im Jahr 2006 waren es 27.025,81 € und 2005 noch 43.912,05 €.



Es bestehen keine Forderungen gegen Mitglieder des Vorstandes und Mitglieder des Aufsichtsrates.

## Vermögens- und Finanzlage

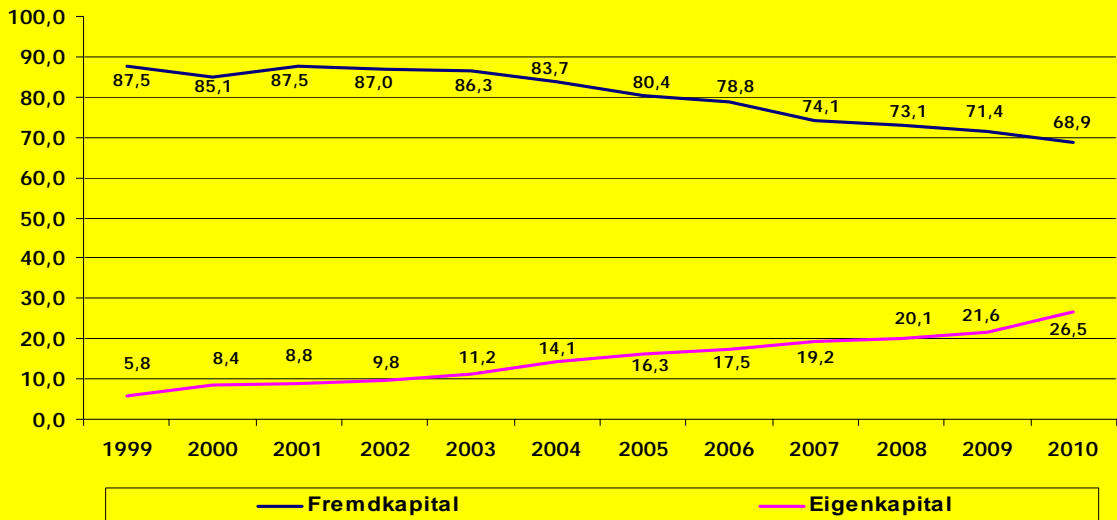
	31.12.2010	31.12.2009	Veränderung
<b>AKTIVA</b>			
Anlagevermögen	18.022,4 T€	17.434,0 T€	588,4 T€
Umlaufvermögen	3.499,3 T€	4.181,4 T€	-682,1 T€
Bilanzvolumen	21.521,7 T€	21.615,4 T€	-93,7 T€
<b>PASSIVA</b>			
Eigenkapital	5.694,1 T€	4.671,0 T€	1.023,1 T€
Fremdmittel	15.494,6 T€	15.754,0 T€	-259,4 T€
Rückstellungen	41,3 T€	873,7 T€	-832,4 T€
Verbindlichkeiten	291,7 T€	316,7 T€	-25,0 T€
Bilanzvolumen	21.521,7 T€	21.615,4 T€	-93,7 T€
Verrechnungen:			
Bilanzsumme	22.442,3 T€	22.504,0 T€	
Betriebskostenvorlagen mit Vorschüssen der Mieter	-920,6 T€	-888,6 T€	
Bilanzvolumen laut Vermögenslage	21.521,7 T€	21.615,4 T€	

Das Bilanzvolumen hat sich von 21.615,4 T€ um 93,7 T€ auf 21.521,7 T€ verringert.

Die Eigenkapitalquote beträgt 26,5 % (Vorjahr 21,6 %).

# Entwicklung Fremd- und Eigenkapital

1999 - 2010



Die Genossenschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachgekommen. Sofern mit den Lieferanten vereinbart, wurden Skontobeträge in Anspruch genommen.

## Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresüberschuss von 190.821,85 € wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage	19.082,19 €
Einstellung in andere Ergebnissrücklagen	171.739,66 €

## Ertragslage

	2010		2009		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.004,8	94,5	2.906,7	96,4	98,1
Andere Umsatzerlöse und					

Erträge	142,5	4,5	64,7	2,1	77,8
Bestandsveränderungen	32,0	1,0	45,1	1,5	-13,1
	3.179,3	100,0	3.016,5	100,0	162,8
Betriebskosten und Grundsteuer	-923,4	29,0	-906,2	30,0	-17,2
Instandhaltungsaufwand	-409,9	12,9	-170,6	5,7	-239,3
Personalaufwendungen	-218,1	6,9	-235,5	7,8	17,4
Abschreibungen	-390,4	12,3	-347,8	11,5	-42,6
Zinsaufwand	-837,4	26,3	-850,8	28,2	13,4
Sonstige Aufwendungen	-262,6	8,3	-266,7	8,9	4,1
	-3.041,8	95,7	2.777,6	92,1	-264,2
<u>Geschäftsergebnis</u>	137,5	4,3	238,9	7,9	-101,4
<u>Zinsergebnis</u>	53,1		94,0		-40,9
<u>Ergebnis vor Steuern</u>	190,6		332,9		-142,3
<u>Steuern vom Einkommen und Ertrag</u>	0,2		-0,3		0,5
<u>Jahresüberschuss</u>	190,8		332,6		-141,8

## Wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Das durch den Leerstand in Berlin und dem Umland bestehende Vermietungsrisiko hat sich zwar verringert, bleibt aber weiterhin entscheidend für die Arbeit der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG. Hohe Investitionen in unseren Wohnungsbestand sowie auch großer Werbeaufwand müssen deshalb unser Vermietungsmanagement ergänzen.

Besondere Risikofaktoren aus Verträgen, die das geschäftliche Maß übersteigen, bestehen nicht. Die Genossenschaft wird sich auch zukünftig im Wesentlichen auf die Vermietung des konkurrenzfähigen Bestandes beschränken, so dass gegenwärtig keine erheblichen Risiken zu erkennen sind, die entscheidenden Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder sogar auf den Bestand der Genossenschaft haben können. Ungeachtet dessen muss die Marktsituation weiter kritisch beobachtet werden, da eine sich verschlechternde Wohnungsnachfrage und die in der Mieterschaft vorhandene Altersstruktur zu steigenden Fluktuations- und Leerstandsquoten führen können. Mit der barrierefreien Erschließung unserer 11-Geschosser sehen wir die Chance unseren Mietern auch im Alter ein angenehmes Wohnen in unserem Bestand zu ermöglichen. Zudem möchten wir unseren Wohnungsbestand für künftige Mieter jeden Alters interessant gestalten.

Eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft ist zurzeit nicht zu erkennen. Die Immobilien sind mit langfristigen Krediten bis 2018 finanziert. Finanzierungsmöglichkeiten und Finanzierungsbedingungen könnten sich jedoch ungünstig entwickeln. Um möglichen Risiken, wie Liquiditätsengpässen und Zinsänderungen vorzubeugen, werden wir mit Hilfe

unseres Risikomanagements den Bereich Finanzierung noch stärker beleuchten und kontrollieren.

Die finanziell angespannte Situation vieler privater Haushalte spiegelt sich weiterhin bei den Mietforderungen wider. In unserer Genossenschaft belaufen sich die Mietforderungen zum 31.12.2010 auf eine Höhe von 80.660,34 € (Vorjahr 96.969,50 €). Durch ständige Bemühungen des Vorstandes ist es im Jahr 2010 gelungen, bereits abgeschriebene Mietforderungen in Höhe von 3.730,25 € einzutreiben.

Alle planmäßigen Tilgungen konnten in 2010 aus der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert werden.

Zu berücksichtigen bleibt, dass auf Grund der geringen Eigenkapitalquote und der hohen Kreditaufnahme eine Dividendenzahlung auch in den nächsten Jahren nicht erfolgen kann.

Darüber hinaus sind keine Entwicklungen erkennbar, die wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft haben.

## **Ausblick**

Auch für das laufende Jahr erwarten wir insgesamt ein gutes Ergebnis.

Die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt mit hohen Leerstandszahlen und hoher Fluktuationsrate erfordert große Anstrengungen und Einsatzbereitschaft bei den Mitarbeitern der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG.

Die Einnahmen aus der Vermietung unserer Wohnungen sind unsere hauptsächliche Einnahmequelle. Alle unsere Verpflichtungen, insbesondere die pünktliche Bezahlung der Reparatur- und Instandhaltungsrechnungen, können nur unter der Voraussetzung erfüllt werden, dass die Mietzahlungen der Mieter ebenfalls pünktlich geleistet werden.

Die Wünsche der unterschiedlichsten Nachfragegruppen werden in die strategische Planung der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG integriert.

Bereits im Herbst 2010 haben wir mit der Entwurfsplanung zur barrierefreien Erschließung unserer Objekte in der Kienbergstraße begonnen. Die Ausführungsarbeiten zur barrierefreien Erschließung sowie zur Errichtung von Abstellkammern in den neunten Etagen und der Stilllegung der Müllabwurfanlagen sind derzeit in vollem Gange. Die Arbeiten in der Kienbergstraße sollen im Oktober 2011 abgeschlossen sein. Unsere Mitglieder und Mieter in der Kienbergstraße werden dann den neuen höheren Wohnwert schätzen. Ebenso wie für die Mitglieder und Mieter der Allee der

Kosmonauten werden wir keine Modernisierungsumlage für die Mitglieder und Mieter der Kienbergstraße erheben. Diese Möglichkeit der „Nichtumlage“ kann nur unter kritischer Betrachtung der Gesamtwirtschaftlichkeit unserer Genossenschaft erfolgen.

Auch künftig wird die Finanz-, Liquiditäts- und Erfolgssituation der Genossenschaft wesentlich von der weiteren Entwicklung des Kapitalmarktes, den erzielbaren Umsatzerlösen sowie der Investitionstätigkeit der Genossenschaft bestimmt. Nach der unter vorsichtigen Annahmen bis 2015 erstellten Wirtschaftsplanung kann weiterhin von einer gesicherten Liquiditätssituation ausgegangen werden.

Besonderen Wert legen wir auch im Jahr 2011 auf eine sorgfältige Verwaltung unseres Wohnungsbestandes und auf die gute Betreuung unserer Mitglieder.

„Wer das Ziel kennt, kann entscheiden; wer entscheidet, findet Ruhe, wer Ruhe findet, ist sicher, wer sicher ist, kann überlegen, wer überlegt, kann verändern.“

Mit diesem Zitat des chinesischen Philosophen Kǒng Fūzǐ (lat. Konfuzius) möchte der Vorstand gemeinsam mit seinen Mitarbeitern und dem Aufsichtsrat die Genossenschaft weiter entwickeln und dankt seinen Mitarbeitern sowie dem Aufsichtsrat für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.