

Informationen des Aufsichtsrates

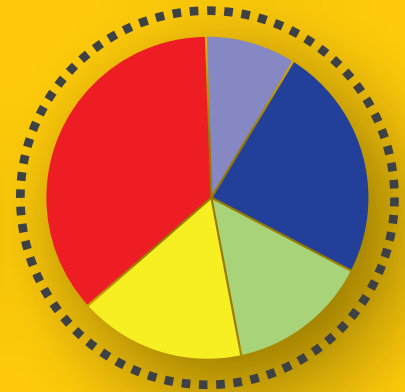
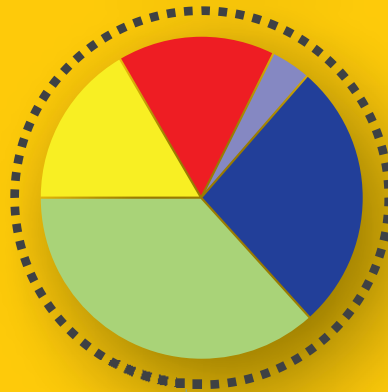
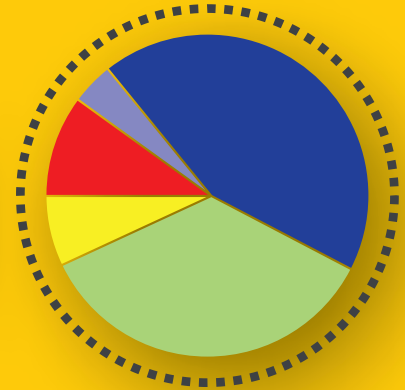
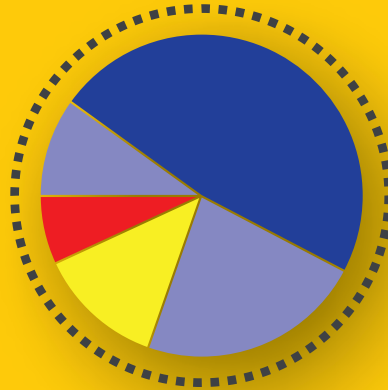
Bilanz

Lagebericht des Vorstandes

Tätigkeitsbericht des Aufsichtsrates

Prüfungsergebnis

Beschlüsse



GESCHÄFTS-

BERICHT 2019

In eigener Sache

- 3 Informationen des Aufsichtsrates
- 7 Bilanz
- 11 Lagebericht des Vorstandes
- 29 Tätigkeitsbericht des Aufsichtsrates
- 33 Zusammengefasstes Prüfungsergebnis
- 35 Beschlüsse

SATZ:

TiTo Werbeagentur
Freienwalder Str. 12a
13055 Berlin
Tel.: 030 - 98 63 98 36

IMPRESSUM

Herausgeber und Texte:
FELIX Wohnungsgenossenschaft eG
Schwarzburger Str. 10, 12687 Berlin
Tel.: 030 - 93 77 18 26
Fax: 030 - 93 77 18 27
www.felix-wg.de

HAFTUNG:

Der Inhalt des Mieterblattes wurde sorgfältig erarbeitet.
Dennoch übernehmen Herausgeber, Redaktion und Autoren
keine Haftung für die Richtigkeit des Inhalts.

Liebe Mitglieder,

heute erhalten Sie unseren Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2019. Auf Grund der in diesem Jahr herrschenden CORONA-Pandemie konnten wir Ihnen, liebe Mitglieder, unseren Jahresabschluss in diesem Jahr leider nicht auf der ordentlichen Mitgliederversammlung vorstellen.

Die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG hat das Geschäftsjahr 2019 wieder erfolgreich abgeschlossen. Zum 31.12.2019 weist die Genossenschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 854.084,85 € aus. Wir können auf dieses Ergebnis sehr stolz sein und bedanken uns an dieser Stelle bei allen Beteiligten des Erfolgs recht herzlich.

In diesem Heft können Sie sich näher über den Abschluss des Geschäftsjahres 2019 informieren. Die Bilanz zum 31.12.2019, der Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2019, der Bericht des Aufsichtsrates sowie das zusammengefasste Prüfungsergebnis des BBU sind Inhalt dieses Heftes.

Bleiben Sie gesund und viel Freude beim Lesen dieses Geschäftsberichtes wünschen

Kerstin Lüttke

Michael Ullmann

VORSTAND

Informationen des **AUFSICHTSRATES** zum Geschäftsjahr 2020

**Sehr geehrte Mitgliederinnen,
sehr geehrte Mitglieder,**

seit Anfang des Jahres 2020 breitet sich weltweit die Atemwegserkrankung COVID-19 (C) aus. Verursacht wird die Erkrankung durch eine lebensbedrohliche Infektion von Mensch zu Mensch mit dem unbekannten Coronavirus SARS-CoV-2. Am 11.03.2020 erklärte die WHO die bisherige Epidemie offiziell zur COVID-19-Pandemie. Seit Anfang 2020 wird weltweit an der Erforschung des Virus gearbeitet, Impfstoff, Therapie und Medikamente zur Eingrenzung bzw. Vermeidung der Krankheit herzustellen.

Trotz weltweiter intensiver Forschung stehen den Staaten und jedem Einzelnen bislang nur organisatorische Maßnahmen zur Verfügung. Diese Maßnahmen zur Einschränkung von sozialen Kontakten um damit Infektionswege einzudämmen, greifen tief in das öffentliche Leben und in das Privatleben der Bürger ein. Ziel war es seit März 2020 die Überforderung des Gesundheitswesens, Übersterblichkeit aufgrund von Corona und schwere Krankheitsverläufe

einzudämmen. Im Rahmen dieser Pandemie haben Bundestag, und Bundesländer Gesetze geändert und Verordnungen erlassen, die ein angemessenes Funktionieren von wirtschaftlichem, sozialem und kulturellem Leben ermöglichen.

Uns als Genossenschaft betreffen insbesondere das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19 Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht - kurz COVID-19-Gesetz sowie die Verordnungen zur Änderung der SARS-CoV-2-Eindämmungsmaßnahmenverordnung und zur Durchführung von Veranstaltungen nach der SARS-CoV-2 Infektionsschutzverordnung des Senats von Berlin sowie die vereinbarten „Leitlinien zum einheitlichen Vorgehen zur weiteren Beschränkung von sozialen Kontakten im öffentlichen Bereich“ des Bundes- und der Landesregierungen und den Handlungsempfehlungen unseres Verbandes BBU.

Informationen des

AUFSICHTSRATES

zum Geschäftsjahr 2020

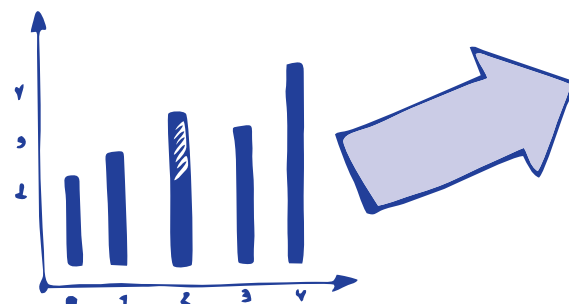
Aufgrund der dramatischen Entwicklungen in der ersten Hälfte des Jahres 2020 folgten wir diesen Empfehlungen und hatten die vorerst am 25.06.2020 geplante Ordentliche Mitgliederversammlung auf das 2. Halbjahr 2020 verschoben.

Da sich die Lage im 2. Halbjahr 2020 nach kurzzeitiger Besserung im Sommer wieder verschärft hatte, haben Aufsichtsrat und Vorstand am 31.08.2020 in gemeinsamer Beratung und getrennter Abstimmung beschlossen, die Ordentliche Mitgliederversammlung auch im 2. Halbjahr 2020 nicht durchzuführen.

Stattdessen stellte der Aufsichtsrat in einer außerordentlichen Sitzung am 15.10.2020 den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 fest. Grundlage dafür ist das Covid-19-Gesetz Artikel 2, §3 ABS.3.

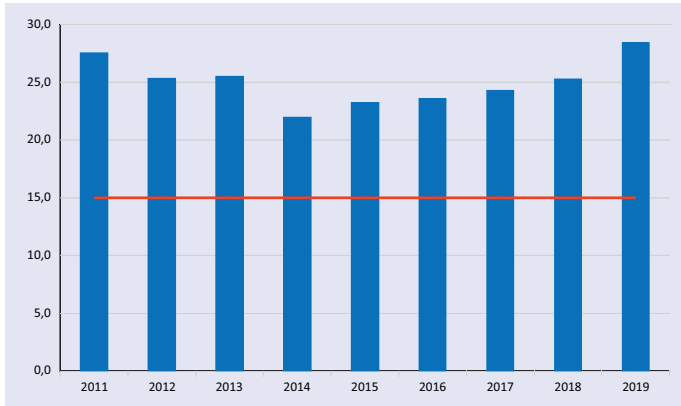
Die Beschlüsse zur Verwendung des Bilanzgewinns 2019 und zur Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat bleiben der nächsten Mitgliederversammlung vorbehalten.

Den Jahresabschluss hat der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen geprüft. Der abschließende Prüfbericht wurde mit dem Prüfer und dem Vorstand im Aufsichtsrat besprochen und zur Kenntnis genommen. Vorstand und Aufsichtsrat werden im Prüfbericht ordnungsgemäße Geschäftsführung im Interesse der Genossenschaft bescheinigt.



Zu Ihrer Information geben wir Ihnen einige ausgewählte Kennzahlen, die der Aufsichtsrat in seiner Risikobetrachtung des Geschäftsergebnisses berücksichtigt:

1. Zur Entwicklung der Eigenkapitalquote in %



Im Vergleich zum Vorjahr ist die Eigenkapitalquote um 3,1 Prozent gestiegen und liegt 13,4 Prozent über der kritischen Grenze von 15 Prozent.

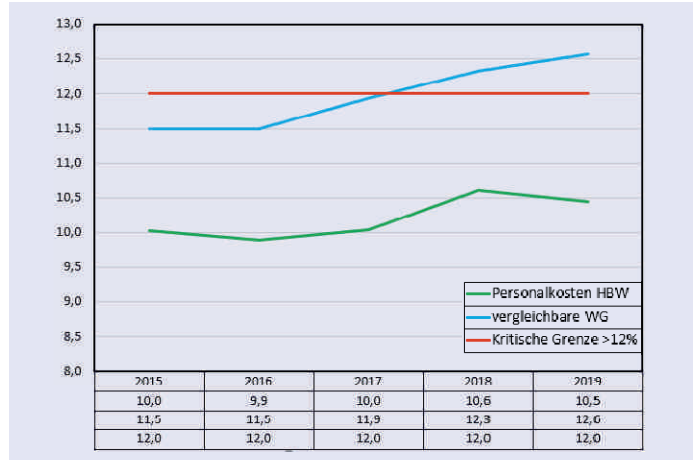
2. Zum Anteil Fremdkapitalzinsen und -tilgung an der Nettokaltmiete „IST“ in %



Zum Geschäftsjahr 2018 gibt es eine wesentliche Veränderung von mehr als 21 Prozent. Obwohl unsere Genossenschaft bei dieser Kennzahl noch minimal über den vergleichbaren Genossenschaften liegt, ist eine positive Entwicklung unterhalb der kritischen Grenze deutlich sichtbar.

Die zusätzlich freiwerdende Liquidität mindert das Risiko aus überdurchschnittlicher Fremdfinanzierung und sichert die innere Investitionsfähigkeit und damit tendenziell die marktfähige Erhaltung und Erneuerung unserer Bestände.

3. Zum Anteil Personalkosten Hausbewirtschaftung an Nettokaltmiete „IST“ in %



Bei dieser Kennzahl gibt es bei gleicher Tendenz nur unwesentliche Veränderungen von weniger als einem Prozent. Diese Kennzahl liegt jedoch weiterhin wesentlich unterhalb der vergleichbaren Genossenschaften und der kritischen Grenze.

Zum 31. Dezember 2019

BILANZ - AKTIVA

Anlagevermögen

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1. Entgeltlich erworbene Software

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

4. Anlagen im Bau

III. Finanzanlagen

1. Andere Finanzanlagen

EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
	2,50	2,50
23.947.339,90		24.510.504,40
2.354.396,00		2.090.136,00
60.335,00		70.845,00
0,00	26.362.070,90	28.668,67
	10.400,00	10.400,00

Zum 31. Dezember 2019

BILANZ - AKTIVA

Umlaufvermögen / Rechnungsabgrenzungsposten

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		1.209.540,96	1.174.753,48
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	54.339,41		59.359,81
2. Sonstige Vermögensgegenstände	10.550,22	64.889,63	13.335,08
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	759.445,30		435.547,96
2. Bausparguthaben	76.005,39	835.450,70	15.986,58
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		5.327,24	6.086,51
		28.487.681,93	28.415.625,99

Zum 31. Dezember 2019

BILANZ - PASSIVA

Eigenkapital

A. Eigenkapital

I. Geschäftsguthaben

1. Geschäftsguthaben <i>verbleibende Mitglieder</i>	1.325.179,59		1.304.735,59
2. Geschäftsguthaben <i>ausgeschiedene Mitglieder</i>	23.816,00		29.312,00
3. Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	3.276,00	1.352.271,59	1.872,00

II. Kapitalrücklage

	52.209,90	50.753,90
--	-----------	-----------

III. Ergebnismrücklagen

1. gesetzliche Rücklagen	557.077,10		471.968,61
2. andere Ergebnismrücklagen	5.054.217,30	5.611.294,40	4.971.482,53

IV. Bilanzgewinn

	765.976,40	82.734,77
--	------------	-----------

zum 31. Dezember 2019

BILANZ - PASSIVA

Rückstellungen / Verbindlichkeiten

B. Rückstellungen

1. sonstige Rückstellungen

C. Verbindlichkeiten

Anleihen und Spareinlagen

1. Spareinlagen

davon mit einer Restlaufzeit bis 1 Jahr
EUR 14.010,00

2. Verbindlichkeiten gegenüber
Kreditinstituten

3. erhaltene Anzahlungen

4. Verbindlichkeiten

aus Vermietung

5. Verbindlichkeiten aus
Lieferungen und Leistungen

6. sonstige Verbindlichkeiten

· davon aus Steuern EUR 10.868,80
(EUR 10.386,16)

· davon im Rahmen der sozialen Sicherheit
EUR 601,15 (EUR 710,78)

EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
	40.129,21	37.500,51
	14.010,00	0,00
19.368.344,75		20.144.694,47
1.144.304,57		1.167.794,45
63.180,13		67.232,95
59.632,41		69.121,84
16.328,61	20.651.790,47	16.422,37
	28.487.681,93	28.415.625,99

Informationen des

AUFSICHTSRATES

zum Geschäftsjahr 2020



Zusammenfassend ist festzustellen:

Zum 31. Dezember 2019 waren die Bestände der Genossenschaft voll vermietet. Häuser, Wohnungen und das Wohnumfeld sind in einem guten baulichen Zustand. Durch vorbeugende Instandhaltung, die Durchführung von Individualmaßnahmen im Bestand, sowie die Prüfung der Dienstleistungsverträge sieht der Vorstand die Chance, die Wohnungen am Markt auch künftig sehr gut platzieren zu können, die Vollvermietbarkeit zu sichern und die Konkurrenzfähigkeit zu gewährleisten. Die Eigenkapitalquote steigt tendenziell an. Das langfristige Vermögen wird durch ausreichende Eigen- und Fremdmittel finanziert. Die Genossenschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen stets pünktlich nachgekommen. Die langfristige Planung bis 2024 weist ausreichende Zahlungsmittelbestände aus. Die Immobilien sind mit langfristigen Krediten, zinsgebunden bis 2023/24 bzw. 2028, finanziert.

Der Vorstand hat Instrumente zur Risikofrüherkennung eingerichtet, die geeignet sind, Entwicklungen, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen. Eine finanzielle Entwicklungsgefährdung für die Genossenschaft ist aus jetziger Sicht nicht zu erkennen. Die Mitgliederliste gemäß § 30 GenG enthält die erforderlichen Angaben und wird zeitnah geführt.

Wir freuen uns auf die persönliche Begegnung mit Ihnen in der nächsten Mitgliederversammlung, danken allen, die zu der positiven Entwicklung unserer Genossenschaft beigetragen haben und wünschen Ihnen ein gesundes neues Jahr.

Der Aufsichtsrat

Lagebericht des Vorstandes zum GESCHÄFTSJAHR 2019

Grundlagen des Unternehmens

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Dazu kann sie Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln und betreuen.

Die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG bewirtschaftet insgesamt 670 Wohneinheiten, davon:

- **154 Wohneinheiten in der Allee der Kosmonauten,**
- **154 Wohneinheiten in der Kienbergstraße,**
- **178 Wohneinheiten in der Mehrower Allee / Oberweißbacher Straße**
- **184 Wohneinheiten in der Wohletalstraße / Schwarzbürger Straße**



Des Weiteren verfügt die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG über ein Gewerbeobjekt mit zusätzlich 6.733 m² Grundstücksfläche (Erbpacht) und 1.861,62 m² Gewerbefläche.

In diesem Gewerbeobjekt bewirtschaftet die Genossenschaft eine Gästewohnung und einen Clubraum, die Geschäftsstelle sowie 2 Studentenwohnungen mit je 7 Einzelzimmern. Darüber hinaus werden an dem Standort Kienbergstraße 66 Parkplätze bewirtschaftet.

Gesamtwirtschaftliche

ENTWICKLUNG

und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren. Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt stärker gestiegen, 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,4 % erhöhen. 2018 war sie lediglich um 1,1 % gewachsen. Für gewöhnlich liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem langjährigen Durchschnitt und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister.

Auch in Bauten wurde deutlich mehr investiert:

Die Bauinvestitionen stiegen 2019 im Vergleich zum Vorjahr um 3,8 %. Besonders stark war der Anstieg bei Tiefbauten (+4,8 %) und Wohnbauten (+4,0 %).

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Dieser Anstieg von 0,9 % beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung um 1,6 %.

Die hohe Nettozuwanderung stützt die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin. Gepaart mit Umzügen innerhalb Deutschlands ist vor allem die Wohnraumnachfrage in den Städten anhaltend hoch. Hinzu kommen kräftige Impulse von Seiten des Staats, wie das neu eingeführte Baukindergeld und Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau.

2019 stiegen die Nettokaltmieten in Berlin gemäß Verbraucherpreisindex um 1,5 Prozent über dem Vorjahreswert (2018: +2,3 %; Deutschland gesamt 2019 um 1,6 %).

Geschäftsverlauf der **FELIX**

Wohnungsgenossenschaft eG

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote 2019 für Deutschland betrug 5,0 Prozent (Vorjahr 5,2 Prozent). Die Arbeitslosenquote in Berlin lag in 2019 bei 7,8 Prozent.

Angesichts der grassierenden CORONA-Pandemie haben sich auch für die Immobilienwirtschaft erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen ergeben. Die Einleitung dringend erforderlicher Maßnahmen zur Bewältigung realwirtschaftlicher Probleme war hier geboten.

In 2019 war jedoch noch nicht absehbar, welche Dynamik das Infektionsgeschehen entfalten wird und welche Einschränkungen sich daraus auf die globale Wirtschaftswelt ergeben werden.

Erst ab Januar 2020 kam es zu einer sprunghaften Ausweitung der Infektionen und damit einhergehend zu immer stärkeren Einschränkungen im Sozial- und Wirtschaftsleben.

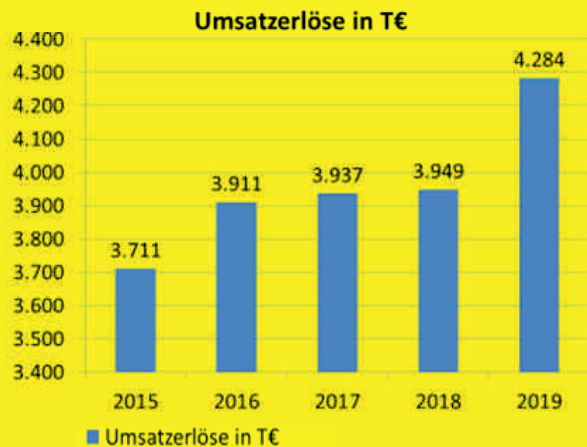
Die Schwerpunkte unserer Arbeit lagen im Geschäftsjahr 2019 in der

- **Bestandserhaltung und -Entwicklung unseres Hausbesitzes, Erhöhung der Wohnqualität,**
- **Entwicklung und Vermietung unseres Gewerbeobjektes,**
- **Analyse, Steuerung und Überwachung der Entwicklung der Betriebskosten,**
- **Steuerung unterjährig geplanter Einnahmen- und Ausgabenbudgets über die vierteljährlichen Vorstandsvorlagen,**
- **kurz- und mittelfristige Finanz- und Erfolgsplanung mit den Schwerpunkten Finanz- und Liquiditätsplanung, Mietenentwicklung,**
- **Entwicklungsbetrachtung der politischen Rahmenbedingungen,**
- **Risikobetrachtung,**
- **Förderung des genossenschaftlichen Lebens, Mitgliederbetreuung und**
- **Öffentlichkeitsarbeit.**

Mit der Erstellung des Jahresabschlusses 2019 wurde die Domus AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft-Steuerberatungsgesellschaft beauftragt.

Umsatzentwicklung / GESCHÄFTSUMFANG

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung



Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG haben sich in 2019 um 335 T€ von 3.949 T€ auf 4.284 T€ erhöht. Die Erhöhung beruht hauptsächlich auf der zum 01.01.2019 durchgeführten Mieterhöhung nach Mietspiegel. Das Geschäftsjahr 2019 ist aus Sicht der Geschäftsleitung insgesamt günstig verlaufen und schloss mit einem Jahresüberschuss von 851,1 T€ (Vorjahr: 91,9 T€) ab. Der Anstieg resultiert zum

Teil aus den zum 01.01.2019 mit unserer finanzierenden Bank neu ausgehandelten Zinskonditionen.

Nach Einstellung in die gesetzliche Rücklage verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 765.976,36 €.

Im Geschäftsjahr 2019 konnte die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG den Leerstand auf geringem Niveau halten. In dem Zeitraum 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 verzeichneten wir für 3 gekündigte 1-Raumwohnungen insgesamt 2,5 Leerstandsmonate.

Der gesamte Wohnungsbestand der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG war zum 31.12.2019 vermietet. Die Leerstandsquote lag für das gesamte Jahr 2019 bei 0,03 % und zum Stichtag 31.12.2019 bei 0,00 %.

Mit dieser Leerstandsquote liegt die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG klar unter dem voraussichtlichen Durchschnitt von 1,6 % (Vorjahr 1,4 %) des Bezirks Marzahn-Hellersdorf gesamt und nur Marzahn von 1,8 % (Vorjahr 1,7 %). Damit liegt die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG weiter unter dem regionalen

Durchschnitt. Die Genossenschaft arbeitet unvermindert daran, das gute Ergebnis zu halten.

	2016*	2017*	2018*	2019*
FELIX WG eG	0,15 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Marzahn-Hellersdorf	1,3 %	1,4 %	1,4 %	1,6 %**
Marzahn	1,5 %	1,5 %	1,7 %	1,8 %**
Berlin	1,6 %	1,7 %	1,7 %	1,6 %**

* Stichtag = 31.12. des jeweiligen Jahres

** vorläufige Angabe

Bei unserem Gewerbeobjekt wurde das Geschäftsjahr mit einem Leerstand von drei Gewerbeeinheiten und 10 leerstehenden Zimmern in den Studentenwohnungen abgeschlossen. Die Genossenschaft hatte im Oktober 2019 in dem Gewerbeobjekt 2 Studentenwohnungen mit je 7 Zimmern errichtet. Die Erstvermietung erfolgte zum 01.11.2019.

Per 31.12.2019 betrug die Leerstandsquote bei unserem Gewerbeobjekt (außer Studentenwohnungen) 13,64 %. Von November 2019 bis Dezember 2019 konnten 4 Studentenzimmer von insgesamt 14 Studentenzimmer vermietet werden. Bis zum 01.02.2020 waren insgesamt 7 Studentenzimmer (= 50 %) vermietet. Aufgrund der Corona-Pandemie und die damit verbundene Einstellung der Vorlesungen an den Universitäten konnten derzeit keine weiteren Studentenzimmer vermietet werden. Die Genossenschaft wird nun das Angebot auf Auszubildende und Montagearbeiter erweitern.

Die Nachfrage an die FELIX Wohnungsgenos-

senschaft eG nach Wohnraum aller Größen und Lagen ist derzeit höher als unser Angebot. Wir führen eine Warteliste für alle Wohnungssegmente.

Mittelfristig schätzen wir ein, dass die Vollvermietung des Bestandes weiter gehalten wird.

Die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG betreibt gut dosierte Präsenzwerbung um die gegenwärtige Vollvermietung unserer Objekte dauerhaft zu sichern.

Übersicht Wohnungswechsel der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG, Fluktuationsrate

	2016	2017	2018	2019
Auszüge FELIX WG eG	36	23	23	33
Einzüge FELIX WG eG	34	26	24	33
Fluktuationsquote FELIX WG eG	5,4 %	3,4 %	3,4 %	4,9 %
Fluktuationsquote Marzahn-Hellersdorf	6,0 %	5,8 %	5,3 %	5,3 %*

* vorläufige Angabe

Im Berichtsjahr wurden 26 Dauernutzungsverträge durch den Mieter, drei Dauernutzungsverträge aufgrund Todes des Mieters und vier Dauernutzungsverträge seitens der Genossenschaft beendet. Für 31 der frei gewordenen Wohnungen konnte sofort die Anschlussvermietung sichergestellt werden. Die durch die Genossenschaft beendeten Dauernutzungsverhältnisse wurden 2019 auf Grund von Zahlungsverzug geräumt, davon zwei durch den seitens der Genossenschaft beauftragten Gerichtsvollzieher.

Die Mieterfluktuationsrate stieg 2019 im Vergleich zum Vorjahr um 1,5 % auf 4,9 %. Diese weiterhin niedrige Fluktuation ist ein Ausdruck der hohen Mieterzufriedenheit.

Die durchschnittlichen Betriebskosten der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG lagen im Jahr 2019 monatlich bei ca. 2,19 je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche. Somit liegen wir deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von 2,56 € (lt. Berliner Betriebskostenübersicht 2019 mit Bezug auf das Abrechnungsjahr 2017 der Senatsverwaltung Berlin). Vorläufige Kennzahlen der BBU belegen Betriebskosten für das Jahr 2019 in Höhe von 2,77 € je Quadratmeter und für die Genossenschaften in Höhe von 2,44 € je Quadratmeter. Diese Zahlen zeigen wiederholt deutlich, dass die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG bei der Entwicklung der Betriebskosten jeweils unter dem Durchschnitt liegt.

Bereits in der Vergangenheit hat sich die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG als Wirtschaftsunternehmen auf dem Wohnungsmarkt erfolgreich behauptet. Da sich unsere Geschäfts- und Investitionstätigkeit an den Veränderungen des Wohnungsmarktes orientiert hat, sind wir weiterhin in der Lage, unseren Mitgliedern Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten anzubieten. Es bleibt vorrangiges Ziel der Genossenschaft, den vorhandenen Wohnungsbestand weiter wettbewerbsfähig zu erhalten.

Finanzierungsmaßnahmen

Für das Kaufdarlehen der Wohnobjekte der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG in Höhe von 12,8 Mio. € konnten zum 01.01.2019 günstige Zinskonditionen bei der Berliner Volksbank ausgehandelt werden.

Entwicklung der Zinskonditionen

1997	2007	2018	2019
4,7 %	5,4 %	1,5 %	1,1 %

Die Entwicklung der Zinskonditionen zeigt, dass bei Umschuldung und Neuabschlüssen die jeweils günstigen Angebotszinsen im Interesse der Genossenschaft genutzt werden konnten.

Entwicklung des Zinsaufwands der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG

1999	2007	2018	2019
629,6 T€	734,4 T€	904,0 T€	384,5 T€

Die im Jahr 1999 für die Modernisierung unserer Objekte aufgenommenen KfW-Darlehen waren bis zum Jahr 2000 zinsbefreit. Die Baumaßnahmen in unseren Objekten Mehrower Allee/ Oberweißbacher Straße und Wuhletalstraße/ Schwarzbürger Straße wurden in den Jahren 2012 und 2014 mit insgesamt 8 Mio€ mittels Darlehen finanziert. Der Zinsaufwand insgesamt hat sich im Jahr 2019 um 519,5 T€ von 904,0 T€ auf 384,5 T€ verringert.

Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Lage und der guten Kennziffern hat das Rating durch die kreditgebende Bank positive Auswirkungen auf das Zinsniveau unserer Genossenschaft.

Instandhaltung / Modernisierung

Der Bestand der Genossenschaft ist modernisiert und saniert. Die Häuser, die Wohnungen und das Wohnumfeld sind in einem guten baulichen Zustand.

Auch 2019 wurden Badumbbauten, Innentüren mit Zarge, Balkonverglasungen und behindertengerechte Ausstattungen in den Wohnungen auf individuellen Wunsch der Mieter durchgeführt. Diese Maßnahmen wurden mit den Mietern im bewohnten Bestand bzw. im Vorfeld der Wiedervermietung durchgeführt.

Mit vier unserer Mieter haben wir eine Individualvereinbarung zur Anbringung von Balkonverglasungen getroffen. Für neun unserer Mitglieder hatten wir auf ihren Wunsch Innentüren mit Zargen in den Wohnungen eingebaut, in 13 Wohnungen wurde der Fußbodenbelag individuell neu verlegt und mit 15 unserer Mitglieder wurde der Badumbau in ihren Wohnungen individuell vereinbart. Die behindertengerechte Absenkung der Balkonschwelle wurde auf Wunsch der Mieter in vier Wohnungen durchgeführt.

Der Gesamtaufwand für alle Instandhaltungen, Instandsetzungen und Individualmodernisierungen unserer Objekte belief sich im Geschäftsjahr 2019 auf insgesamt 525.088,05 €.

Der getätigte Aufwand für Instandhaltung und Modernisierung zeigt deutlich, dass wir weiter einen großen Aufwand (12,2 % der Umsatzerlöse) zur Erhaltung der Objekte und zur Verbesserung der Wohnbedingungen und des Wohnkomforts betreiben.

Im Jahresabschluss 2019 wurden für Wohnbauten 13.134,93 € (Balkonverglasungen) und für den Gewerbebau 296.394,71 € werterhöhend aktiviert.

Vorschriften und gesetzliche Grundlagen speziell in den Fragen der energetischen Optimierung, der baulichen-, technischen-, Nutzungs- und Mieter-Sicherheit und des Brandschutzes, der Hygiene unserer Häuser werden kontrolliert und eingehalten. Aufgrund einer behördlichen Auflage des Bezirksamtes Marzahn-Hellersorf wurden im Geschäftsjahr für den Brandschutz 42.802,41 € ausgegeben.

Unser Ziel ist es, auch bei dem gegenwärtigen Wohnungsnotstand in Berlin sowie dem von der Senatsverwaltung erlassenen Mietenwohngesetz Berlin (MietenWoG Bln), entsprechend unseren Möglichkeiten unseren Bewohnern und Bewohnerinnen ein für alle Generationen angenehmes Wohnen zu sozialverträglichen Mieten zu gewährleisten.

Fußboden	Balkonverglasung	Innentüren mit Zarge	Badmodernisierung	Balkonschwelle	Gesamt
43.888,56*	13.134,93*	14.654,85*	111.652,38*	4.669,56*	188.000,28*
7,17 %**	2,15 %**	2,40 %**	18,25 %**	0,76 %**	30,73 %**

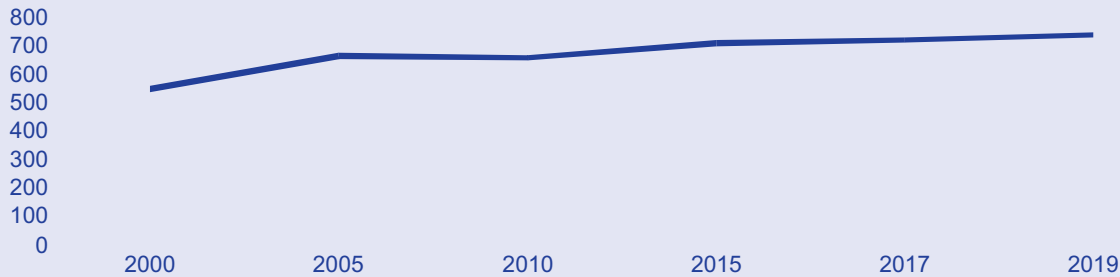
* Angabe in EUR
** Anteil Instandhaltungsbudget (611.822,60 €)

MITGLIEDERBEWEGUNG

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder entwickelten sich im Jahr 2019 wie folgt:

	Verbleibende Mitglieder	Geschäftsanteile (je 52 €)
Stand 31. Dezember 2018	720	25.097
Zugänge durch		
Neumitgliedschaft	33	33
Übernahme weiterer Anteile		1.039
Übertragungen	3	165
	+ 36	+ 1.237
Abgänge durch Tod	7	207
Kündigung	8	251
Kündigung einzelner Anteile		63
Ausschluss		0
Übertragungen	3	165
	- 18	- 686
Korrektur früherer Jahre	- 2	78
Stand 31. Dezember 2019	736	25.570

Mitgliederentwicklung



Anhand der Mitgliederentwicklung lassen sich sowohl die Zeiten des Wohnungsleerstandes bis 2010 als auch die anschließende Vollvermietung ablesen.

Die Möglichkeit, aus der Mitgliedschaft heraus einen Vertrag zu Gunsten Dritter abzuschließen, haben aktuell 89 der verbleibenden Mitglieder in Anspruch genommen. Der Vertrag ermöglicht es, dass einem Dritten bei Ableben des Mitglieds die Geschäftsanteile ohne Erbschein ausgezahlt werden können.

Durch die beschlossenen Stundungsrichtlinien der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG kann Mitgliedern eine satzungsmäßige Ratenzahlung ihrer gezeichneten Geschäftsanteile durch den Vorstand gewährt werden. Aus diesen Stundungsvereinbarungen ergibt sich ein satzungsgemäßer Rückstand zum 31.12.2019 in Höhe von 4.460,41 € (Vorjahr 844,41 €).

Darüber hinaus bestehen keine Forderungen gegen Mitglieder des Vorstandes und Mitglieder des Aufsichtsrates.

Soziale Betreuung

Die Betreuung, Unterstützung und Förderung aller Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial ge-

prägte Atmosphäre in unseren Objekten waren dem Vorstand und dem Aufsichtsrat auch im Geschäftsjahr 2019 besonders wichtig.

Dazu gehören auch die vielfältigen kulturellen Angebote, die zu einem attraktiven und bunten genossenschaftlichen Leben gehören.

Kulturelle Höhepunkte im Berichtszeitraum waren am 25.04.2019 im Rahmen von „Wir machen Kultur“ die Stadtwanderung mit Dr. Reinicke, die Tagesfahrten nach Mötzow am 20.05.2019, nach Reppichau am 02.09.2019 und die Fahrt ins weihnachtliche Pulsnitz am 02.12.2019. Auf der MS Diva fuhren wir am 08.08.2019 mit unseren Mietern durch Berlin. In unserem Clubraum haben wir mehrere Veranstaltungen wie Buchlesungen, Skatabende, Sommerfest und im Dezember wieder unsere Seniorenweihnachtsfeier durchgeführt. Unsere kleinsten Mieter konnten in unserem Clubraum zu Ostern und Halloween basteln und zu Weihnachten backen. 2019 wurde der FELIX-Punkt-Club auch weiter für Familienfeiern und für Veranstaltungen der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG, genutzt. Die hohe Resonanz unserer Mitglieder und Mieter bestätigt uns, diese Kulturprogramme weiter zu führen.

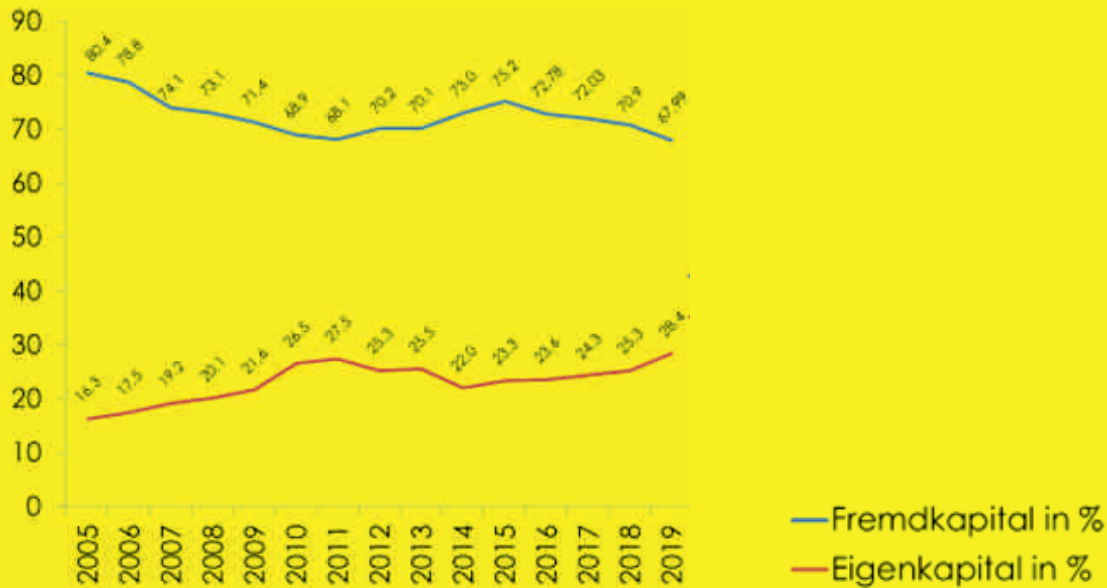
Lage des

UNTERNEHMENS

Vermögens- und Finanzlage

	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
AKTIVA			
Anlagevermögen	26.372,5 T€	26.710,6 T€	-338,1 T€
Umlaufvermögen	945,9 T€	513,2 T€	432,7 T€
Bilanzvolumen	27.318,4 T€	27.223,8 T€	94,6 T€
PASSIVA			
Eigenkapital	7.754,7 T€	6.881,7 T€	873,0 T€
Fremdmittel	19.368,3 T€	20.144,7 T€	-776,4 T€
Rückstellungen	40,1 T€	37,5 T€	2,6 T€
Verbindlichkeiten	155,3 T€	159,9 T€	-4,6 T€
Bilanzvolumen	27.318,4 T€	27.223,8 T€	94,6 T€
Verrechnungen:			
Bilanzsumme	28.487,7 T€	28.415,6 T€	
Betriebskostenvorlagen mit			
Vorschüssen der Mieter	-1.144,3 T€	- 1.167,8 T€	
Bankguthaben aus Kautionen	-25,0 T€	-24,0 T€	
Bilanzvolumen laut			
Vermögenslage	27.318,4 T€	27.223,8 T€	

Entwicklung Fremd- und Eigenkapital 2005 – 2019



Das Bilanzvolumen hat sich von 27.223,8 T€ um 94,6 T€ auf 27.318,4 T€ erhöht.

Die Erhöhung begründet sich im Wesentlichen auf die Zunahme des Umlaufvermögens auf der Aktivseite und die Zunahme des Eigenkapitals sowie der planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten auf der Passivseite.

Die Eigenkapitalquote beträgt 28,4 % (Vorjahr 25,3 %). Die Erhöhung der Eigenkapitalquote beruht hauptsächlich auf dem Rückgang langfristigen Fremdkapitals durch planmäßige Tilgungen im Geschäftsjahr.

Die flüssigen Mittel betragen zum Jahresende 810.491,39 €.

Das langfristig gebundene Vermögen wird durch ausreichende Eigen- und Fremdmittel finanziert.

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

Die langfristige Planung bis 2023 weist ausreichende Zahlungsmittelbestände aus.

Die Tilgung der in Anspruch genommenen Darlehen ist ebenfalls gesichert.

Ertragslage	2019		2018		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.283,8	97,6	3.948,8	97,5	335,0
Andere Umsatzerlöse und Erträge	69,7	1,6	91,2	2,2	-21,5
Bestandsveränderungen	34,8	0,8	10,6	0,3	24,2
	4.388,3	100,0	4.050,6	100,0	337,7
Betriebskosten und Grundsteuer	-1.168,1	26,6	-1.135,1	28,0	33,0
Instandhaltungsaufwand	-512,0	11,7	-473,3	11,7	38,7
Personalaufwendungen	-389,3	8,9	-375,5	9,3	13,8
Abschreibungen	-662,4	15,0	-660,8	16,3	1,6
Zinsaufwand	-384,5	8,8	-904,1	22,3	-519,6
Sonstige Aufwendungen	-421,2	9,6	-410,2	10,1	11,0
	-3.537,5	80,6	-3.959,0	97,7	421,5
<u>Geschäftsergebnis</u>	850,8	19,4	91,6	2,3	759,2
<u>Zinsergebnis</u>	0,3		0,3		0,0
<u>Ergebnis vor Steuern</u>	851,1		91,9		759,2
<u>Steuern vom Einkommen und Ertrag</u>	0,0		0,0		0,0
<u>Jahresüberschuss</u>	851,1		91,9		759,2

Der Jahresüberschuss erhöhte sich von 91,9 T€ um 759,2 T€ auf 851,1 T€. Im Wesentlichen ist die Erhöhung des Jahresüberschusses auf die zum 01.01.2019 neu verhandelten verringerten Zinsaufwendungen zurückzuführen.

Nach Einstellung von 85.108,49 € (10 % des Jahresüberschusses) in die gesetzliche Rücklage schlagen Aufsichtsrat und Vorstand der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn gemäß § 40 der Satzung in Höhe von 765.976,36 € in andere Ergebnissrücklagen einzustellen.

Wesentliche CHANCEN UND Risiken der künftigen Entwicklung

Die Genossenschaft wird sich auch zukünftig im Wesentlichen auf die Bewirtschaftung des konkurrenzfähigen Bestandes beschränken. Die Vollvermietung ist nach wie vor entscheidender Erfolgsfaktor der Arbeit der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG. Die getätigten hohen Investitionen der letzten Jahre in unseren Wohnungsbestand haben sich bewährt.

Die Genossenschaft hat Instrumente zur Risikofrüherkennung eingerichtet, die geeignet sind, Entwicklungen, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen. Sie haben die Aufgabe, dauerhaft und uneingeschränkt die Zahlungsfähigkeit und die Stärkung des Eigenkapitals sicherzustellen. Diese Instrumente sind im Wesentlichen die Aufstellung von Quartalsberichten und von Managementinformationen sowie die regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

Die Managementinformationen enthalten unter anderem Soll-Ist-Vergleiche mit Erfüllungsgrad sowie Analysen von Soll-Ist-Abweichungen, die Hochrechnung des Jahresergebnisses und des Bankbestandes auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes.

Darauf orientiert sind die Unternehmensplanung

und das Controlling. Diese werden ständig weiterentwickelt. Hierauf zielt die gesamte Unternehmenspolitik zur Sicherung von Ertrag und Liquidität ab.

Besondere Risikofaktoren aus Verträgen, die das geschäftliche Maß übersteigen, bestehen nicht, so dass gegenwärtig keine Risiken zu erkennen sind, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder gar auf den Bestand der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG beeinflussen können.

Durch unsere vorbeugende Instandhaltung, die Durchführung von Individualmaßnahmen im Bestand und die Prüfung der Dienstleistungsverträge, sehen wir die Chance, zukünftig weiterhin unsere Wohnungen am Markt sehr gut platzieren zu können, die Vollvermietbarkeit zu sichern und die Konkurrenzfähigkeit zu gewährleisten. Die gesetzlichen Anforderungen, z. B. auf dem Gebiet der Verkehrssicherungspflichten, der sicherheitstechnischen Überprüfung von Aufzugsanlagen sowie die Vorschriften für Arbeitsschutz werden von der Genossenschaft beachtet. Wir sehen der weiteren Entwicklung unserer Genossenschaft zuversichtlich entgegen.

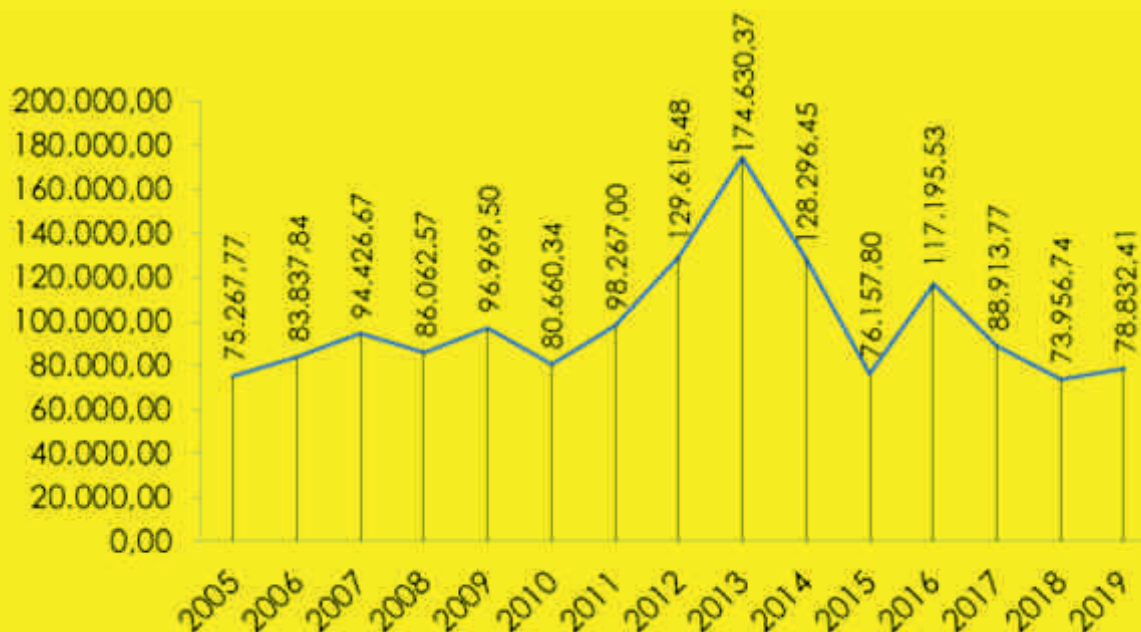
Eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft ist aus jetziger Sicht nicht zu erkennen. Die Immobilien sind mit langfristigen Krediten (bis 2028 bzw. 2023/ 2024 zinsgebunden) finanziert. Finanzierungsmöglichkeiten und Finanzierungsbedingungen werden natürlich ständig kontrolliert und bewertet. Um jeder Art von Risiken, wie Liquiditätsengpässen und Zinsänderungen vorzubeugen, hat im Rahmen des Risikomanagements das Thema Finanzierung höchste Priorität.

Der Vermietung der restlichen leerstehenden Gewerbe- und Studentenflächen in unserem Geschäftsgebäude gilt weiterhin unsere größte Aufmerksamkeit. Die Vermietung der Studentenzimmer, 50 % noch nicht belegt, ist aufgrund der CORONA-Pandemie derzeit sehr schwierig.

Entwicklung der Mietforderungen in Euro

2015	2016	2017	2018	2019
76.157,80 €	117.195,53 €	88.913,77 €	73.956,74 €	78.832,41 €

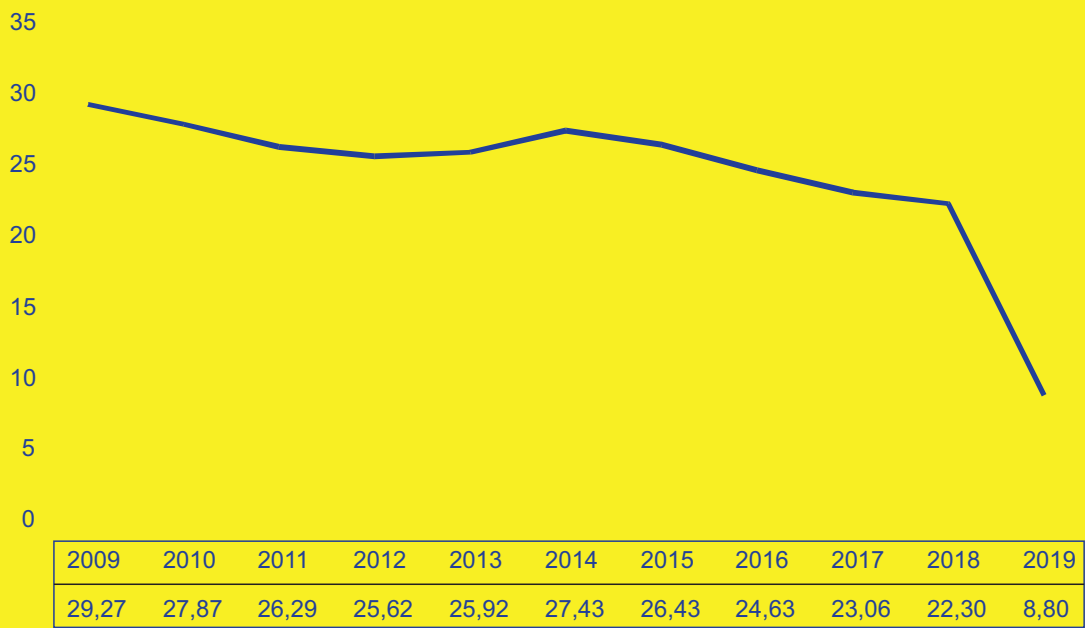
Entwicklung der Mietrückstände 2005 - 2019



Die Übersicht der Mietforderungen ist hier kumulativ abzüglich der Abschreibung auf Mietforderungen dargestellt. Die Zahl für das Jahr 2019 beinhaltet auch die Kosten für die Herichtung zweier Wohnungen, in denen der Mieter verstorben ist sowie einer durch Rechtsverordnung geräumten Wohnung. Bei den bis zum

Jahr 2018 abgeschrieben Forderungen konnten 8.257,89 € in 2019 eingetrieben werden.
Der Zahlungsmoral unserer Mitglieder und Mieter muss weiterhin unsere größte Aufmerksamkeit gelten.

Anteil Zinsen in Prozent zu den Umsatzerlösen



Ausblick

Insgesamt wurden 384.477,50 € (Vorjahr 903.914,11 €) im Jahr 2019 an Zinsen für die Objektfinanzierung aufgewendet. Die Abnahme der Zinsaufwendungen beruht auf den zum 01.01.2019 neu ausgehandelten Finanzierungsbedingungen.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war und ist jederzeit gewährleistet.

Alle planmäßigen Tilgungen konnten in 2019 aus der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert werden.

Um weiterhin die Entschuldung und Bestandsentwicklung vorantreiben zu können, wird auf Dividendenzahlungen verzichtet und stattdessen der Thesaurierung von Jahresüberschüssen zur Stärkung der Eigenkapitalbasis der Vorrang eingeräumt.

Grundsätzlich sind zurzeit keine Entwicklungen erkennbar, die wesentlichen negativen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung und die Entwicklung des Bestandes der Genossenschaft haben.

Seit Januar 2020 breitet sich in Deutschland überregional die sogenannte CORONA-Pandemie oder auch als CORONA/COVID-19-Krise benannt aus.

Der Ausblick auf die weitere Entwicklung der Genossenschaft ist aufgrund der anhaltenden CORONA/COVID-19-Krise sowie auch des vom Berliner Senat erlassenen Mietenwohngesetz (MietenWoG Bln) schwer einschätzbar.

Bedingt durch die CORONA/COVID-19-Krise und die damit einhergehenden Unsicherheiten über die weitere Entwicklung ist für das Jahr 2020 davon auszugehen, dass auch die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG im Bereich der Umsatzstabilität deutlich erhöhten Risiken ausgesetzt sein wird.

Jede Krise hat aber auch Chancen. Bisher hat die Krise uns gezeigt, dass wir die Zeit besser nutzen, mehr nachdenken und überdenken, Solidarität und Hilfsbereitschaft sowie Bescheidenheit und Akzeptanz üben.

Insgesamt werden im neuen Geschäftsjahr und im Prognosezeitraum bis 2023 positive Jahresergebnisse erwartet. Nach unserer Finanzplanung ist von einer gesicherten Liquidität auszugehen.

Prognosebericht

	2020	2021	2022	2023
	T€	T€	T€	T€
Jahresüberschuss	839,9	856,7	862,0	892,1
Liquidität	1.686,1	1.510,3	950,3	2.030,8
	€/m² Wfl. Ø mtl.	€/m² Wfl. Ø mtl.	€/m² Wfl. Ø mtl.	€/m² Wfl. Ø mtl.
Nettokaltmiete (Wohnfläche)	5,61* (5,71)	5,61* (5,82)	5,68* (5,92)	5,75* (6,03)
	%	%	%	%
Fremdkapitalzinsen/ Nettokaltmiete	12,99* (12,42)	12,42* (11,67)	12,27* (11,46)	11,22* (10,42)

* Angabe nach MietenWoG Bln

Ausblick

Grundsätzlich werden laufende Instandsetzungen und Instandhaltungen im notwendigen Umfang durchgeführt. Die in den letzten Jahren nach Mieterwunsch durchgeführten Individualmaßnahmen mussten aufgrund des MietenWoG Bln zu unserem Bedauern vorerst eingestellt werden. Damit soll auch in schwierigen Zeiten Liquiditätsengpässen entgegengewirkt werden. Die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG arbeitet ausschließlich wirtschaftlich und nicht gewinnorientiert. Aus diesem Grunde ist es besonders wichtig, die Beschränkungen durch das MietenWoG Bln und dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht mit ausreichend Liquidität zu bewältigen.

Die Einnahmen aus der Vermietung unserer Wohnungen sind unsere hauptsächliche Einnahmequelle. Die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft ist höchstes Gebot.

Alle unsere Verpflichtungen, insbesondere die pünktliche Bezahlung der Reparatur- und Instandhaltungsrechnungen, können nur erfüllt werden, bei ausreichender Mittelbereitstellung

und wenn die Mietzahlungen der Mieter pünktlich geleistet werden.

Auch künftig wird die Finanz-, Liquiditäts- und Erfolgssituation unserer Genossenschaft von der weiteren Entwicklung des Kapitalmarktes, den erzielbaren Umsatzerlösen sowie der Investitionstätigkeit der Genossenschaft bestimmt.

Besonderen Wert legten wir im Jahr 2019 auf die qualifizierte Verwaltung unseres Wohnungsbestandes und auf die gute Betreuung unserer Mitglieder und Mieter.

Das Jahr 2019 haben wir als erfolgreiches Wirtschaftsjahr beendet. Es ist den Mitarbeitern der Verwaltung unserer Genossenschaft gelungen, den Mitgliedern und Mietern attraktiven und bezahlbaren Wohnraum stabil und weitestgehend uneingeschränkt zur Verfügung zu stellen.

Der Vorstand der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG bedankt sich bei allen Mitgliedern der Genossenschaft, bei den Mitarbeitern und dem Aufsichtsrat für die gemeinsam erfolgreich geleistete Arbeit im Berichtsjahr.

Tätigkeitsbericht des **AUFSICHTSRATES** der FELIX WG eG über die Tätigkeit im Jahr 2019

Schwerpunkte der Aufsichtsratssitzungen waren insbesondere:

Im Geschäftsjahr 2019 hat der Aufsichtsrat seine gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten zur Überwachung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der Beratung des Vorstandes wahrgenommen. Über die thematischen Schwerpunkte zur Erfüllung der Aufgaben des Aufsichtsrats wurden die Mitglieder vierteljährlich im Mieterblatt informiert. Im Jahr 2019 hielt der Aufsichtsrat 10 Sitzungen ab, davon drei außerordentliche Sitzungen. Sechs Sitzungen wurden gemeinsam mit dem Vorstand durchgeführt, davon eine als gemeinsame Klausurtagung.

In den gemeinsamen Aufsichtsratssitzungen hat der Vorstand satzungsgemäß schriftlich und mündlich über die beabsichtigte Geschäftspolitik berichtet, besonders über grundsätzliche Fragen der Geschäftspolitik wie Finanz- und Wirtschaftsplanung, über Investitions- und Personalentscheidungen und Mietenpolitik sowie über die erzielten Ergebnisse.

- Bau- und Modernisierungsplan 2019 bis 2023
- Erfassung der baulichen Leistungen und Ausgaben als objektkonkrete Grundlage weiterer Planungen zur Instandsetzung und Modernisierung
- Soll-Ist-Vergleich Wirtschafts- und Finanzplan 2019 mit quartalsmäßiger Berichterstattung,
- Betriebskostenentwicklung, Vermietung, Forderungen,
- Ausgaben für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung der Objekte,
- Umsetzung Grundsätze zur Mietenentwicklung und Mieterhöhungen, Auswirkungen Mietendeckel auf die Genossenschaft
- Mitgliederentwicklung und genossenschaftliches Leben,
- Internetauftritt, Öffentlichkeitsarbeit,
- Jahresabschluss 2018 und Vorbereitung der Mitgliederversammlung 2019,
- Nachbereitung der Mitgliederversammlung 2019 und Besprechung des Prüfberichts zum Jahresabschluss 2018,
- Geschäftsordnung des Aufsichtsrats
- Personal.

Tätigkeitsbericht des

AUFSICHTSRATES

der FELIX WG eG über die Tätigkeit im Jahr 2019

Die zweite gemeinsame Klausur von Vorstand und Aufsichtsrat 2019 diente der Konkretisierung der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft bis 2023. Hauptthemen der Klausur waren die auf der Grundlage der Mietengrundsätze geplanten Mieterhöhungen in der Genossenschaft im 1. Halbjahr 2019, die Bau- und Modernisierungsplanung bis 2023 zur weiteren Bestandspflege, -erneuerung und -entwicklung sowie die Vorstellungen des Vorstandes zur künftigen Bestandserweiterung.

Weitere Themen waren der Wirtschafts- und Finanzplan 2019, die Form der Berichterstattung des Vorstandes zu grundsätzlichen Fragen der Geschäftspolitik und der Unternehmensplanung sowie der Berichterstattung an den Aufsichtsrat sowie die Geschäftsordnung des Aufsichtsrates. Diese wurde mit Beschluss des Aufsichtsrates in Kraft gesetzt. Gemäß Satzung haben Aufsichtsrat und Vorstand die Bau- und Modernisierungsplanung bis 2023 als verbindliche Handlungsgrundlage beschlossen.

Die drei außerordentlichen Sitzungen hatten Personalfragen einschließlich der Entscheidung zur Bestellung eines neuen Vorstandsmitglieds für den Bereich Technik und deren Ausführung zum Inhalt.

Alle Sitzungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats sind ordnungsgemäß in Ergebnisprotokollen dokumentiert und in der Geschäftsstelle hinterlegt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben das Angebot des BBU und der Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. Berlin (BBA) angenommen und sich im Rahmen ihrer Tätigkeit weitergebildet. Insbesondere folgende Themen standen dabei im Fokus:

- **Rechte und Pflichten der Aufsichtsratsmitglieder**
- **Organisation der Aufsichtsrats Tätigkeit**
- **Mietendeckel**
- **Grundlagen genossenschaftlicher Mietengestaltung u.a.**

Tätigkeitsbericht des **AUFSICHTSRATES** der **FELIX WG eG** über die Tätigkeit im Jahr 2019

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2019, den Lagebericht des Vorstandes und die Vorschläge des Vorstandes für die Verwendung des Jahresüberschusses 2019 geprüft und beraten. Dabei wurde festgestellt, dass der Jahresabschluss 2019 und der Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019 inhaltlich den gesetzlichen Vorschriften und satzungsmäßigen Bestimmungen entsprechen.

Die positive wirtschaftliche Entwicklung der vorangegangenen Geschäftsjahre konnte auch in 2019 fortgesetzt werden. Dies zeigt sich besonders im Jahresüberschuss in Höhe von 851.084,85 Euro und damit in dem Bilanzgewinn von 765.976,36 Euro.

Dies wurde auch im Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2019 gemäß §53 GenG durch die BBU-Wirtschaftsprüfer bestätigt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 08.06.2020 die Probabilanz geprüft und besprochen sowie sich in seiner Sitzung am 31.08.2020 vom Wirtschaftsprüfer über das Er-

gebnis der Prüfung informieren lassen, dieses erörtert und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den vorliegenden Jahresabschluss 2019 zu erörtern und durch Beschluss festzustellen.

Vorstand und Aufsichtsrat haben zur Verwendung des Bilanzgewinns beschlossen, der Mitgliederversammlung vorzuschlagen, gemäß §35 Absatz 1c der Satzung der FELIX Wohnungsgenossenschaft den Bilanzgewinn aus dem Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 765.976,36 Euro in andere Ergebnismrücklagen einzustellen. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den gemeinsamen Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beraten und zu beschließen.

Weiterhin schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss 2019 festzustellen, sowie Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2019 die Entlastung zu erteilen.

Tätigkeitsbericht des

AUFSICHTSRATES

der FELIX WG eG über die Tätigkeit im Jahr 2019

Aufsichtsrat und Vorstand haben nach gemeinsamer Beratung und in getrennter Abstimmung am 08. Juni 2020 beschlossen die Mitgliederversammlung 2020 wird auf das 2. Halbjahr 2020 verlegt, da die bisher geplante Versammlung aufgrund aktueller Verordnung des Berliner Senats nicht stattfinden darf. Sollte bis dahin das Versammlungsverbot von mehr als 50 Teilnehmenden in einem geschlossenen Raum nicht aufgehoben sein, so wird der Aufsichtsrat bis zum 31.12.2020 den Jahresabschluss 2019 feststellen (Grundlage dieses Beschlusses ist das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19 Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht - kurz COVID- 19-Gesetz sowie die Siebte Verordnung zur Änderung der SARS-CoV-2-Eindämmungsmaßnahmenverordnung des Senates von Berlin vom 12.05.2020).

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, allen Mitarbeitern und ehrenamtlich für die Genossenschaft Tätigen für die im Geschäftsjahr 2019 geleistete verantwortungsvolle und zielstrebige Arbeit.

Insbesondere dankt der Aufsichtsrat den Hausmeistern und Mitarbeitern für ihre verantwortungsvolle Tätigkeit während der Zeit der CORONA-Pandemie.



Dr. Hannelore Helbig-Zschäpe
Vorsitzende des Aufsichtsrates
Berlin, den 08.06. 2020

Zusammengefasstes PRÜFUNGSERGEBNIS der BBU

F. ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

44 Vorstehender Bericht ist das Ergebnis unseres gesetzlichen Prüfungsauftrages nach § 53 Genossenschaftsgesetz im Rahmen der Prüfung der Genossenschaft.

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 zu prüfen. Im Rahmen dieser Prüfung haben wir den in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschluss (einschließlich des Lageberichtes) für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft.

Gegenstand des Unternehmens ist die Bewirtschaftung ihrer 670 Wohnungen und 24 Gewerbeeinheiten. Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Anforderungen und stellt die Situation der Genossenschaft zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2019 gewährleistet. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 851,1 (Vorjahr: T€ 91,9) ab. Die Ertragslage wird maßgeblich durch das Geschäftsergebnis (T€ 850,8) beeinflusst.


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


Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Berlin, den 25. Juni 2020

B B U
Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.




signiert
von: Thomas Zimdars
am: 25.06.2019
um: 10:40:37 +02
Wirtschaftsprüfer


signiert
von: Frank Fiolka
am: 25.06.2019
um: 10:16:44 +02
Wirtschaftsprüfer

BESCHLÜSSE

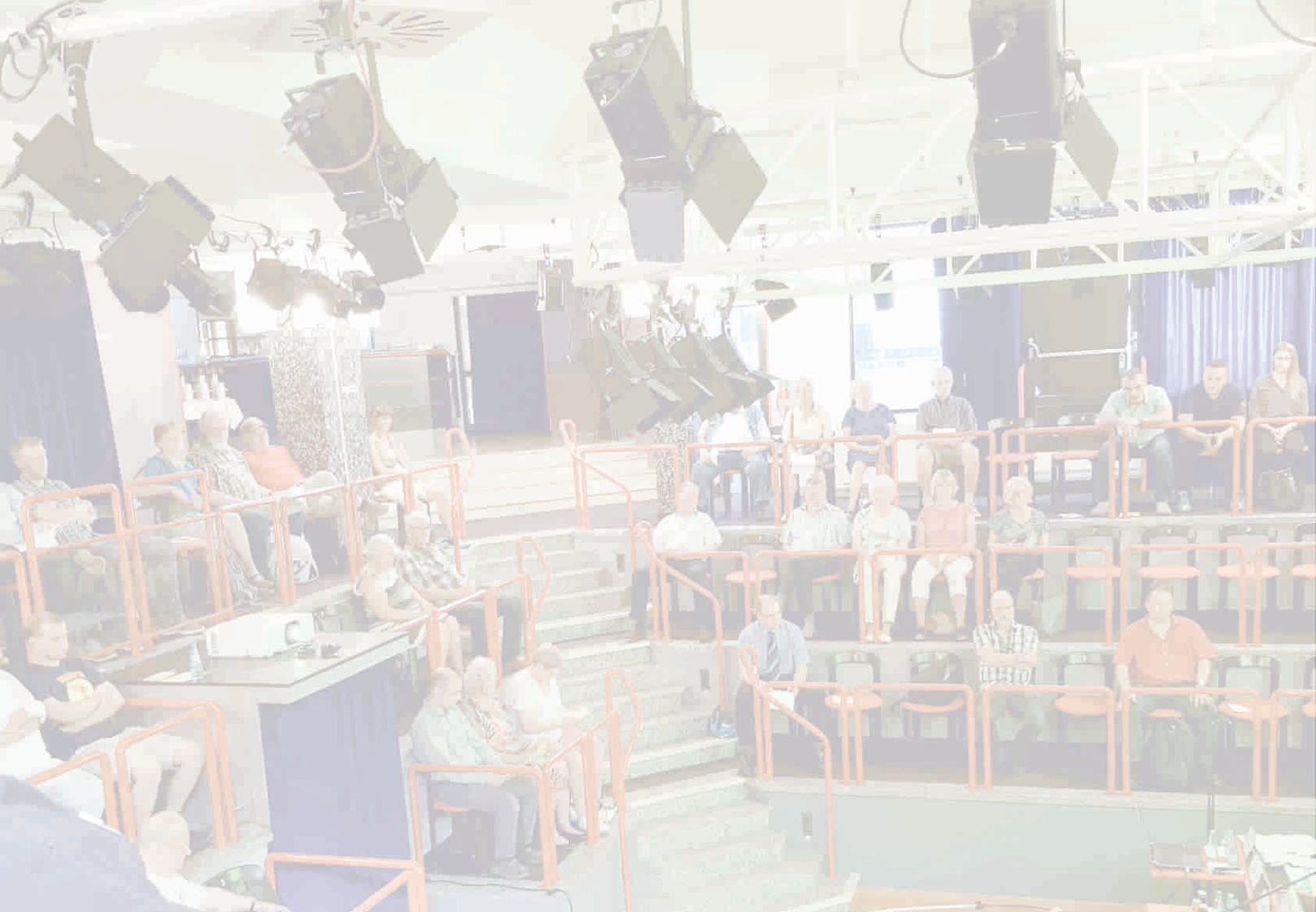
zum Jahresabschluss 2019

In der Satzung der FELIX Wohnungsgenossenschaft ist unter § 35 die Zuständigkeit der Mitgliederversammlung geregelt. Unter anderem soll die Mitgliederversammlung gemäß § 35 Absatz 1 b) den Jahresabschluss (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) und gemäß § 35 Absatz 1 c) die Verwendung des Bilanzgewinns sowie gemäß § 35 Absatz 1 f) die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates beschließen. Diese Beschlüsse wurden bisher auch regelmäßig auf den ordentlichen Mitgliederversammlungen gefasst.

Aufgrund der CORONA-Pandemie in diesem Jahr mussten nicht nur der laufende Geschäftsbetrieb, sondern auch die Durchführung der Mitgliederversammlung zum Jahresabschluss 2019 anders geregelt werden. Nachdem die Ordentliche Mitgliederversammlung von Juni 2020 zunächst auf das 2. Halbjahr 2020 verschoben wurde, hat der Aufsichtsrat nach Abstimmung mit dem Vorstand dann aber am

31.08.2020 beschließen müssen, in 2020 gar keine Ordentliche Mitgliederversammlung durchzuführen. Stattdessen stellte der Aufsichtsrat auf einer außerordentlichen Aufsichtsratssitzung am 15.10.2020 den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 fest. Mit dieser Feststellung wurde der weitere Geschäftsbetrieb der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG sichergestellt, und auch fällige Genossenschaftsguthaben konnten ausgezahlt werden.

Alle weiteren Beschlüsse betreffs der Verwendung des Bilanzgewinns aus 2019 und der Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019, werden durch die Mitgliederversammlung voraussichtlich im Juni 2021 getroffen. Die Ordentliche Mitgliederversammlung 2021 befasst sich demnach nicht nur mit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020, sondern auch mit den noch notwendigen Beschlüssen zum Jahresabschluss 2019.



Wohnen nach Lust und Laune
FELIX
Wohnungsgenossenschaft eG

