

Mitglieder-  
versammlung

Bilanz

Umlaufverfahren

Prüfungsergebnis

Beschlüsse

Lagebericht  
des Vorstandes

Tätigkeitsbericht  
des Aufsichtsrates

# Geschäftsbericht 2020

## In Eigener Sache

- 3 Mitgliederversammlung
- 6 Bilanz
- 16 Lagebericht des Vorstandes
- 36 Tätigkeitsbericht des Aufsichtsrates
- 40 Zusammengefasstes Prüfungsergebnis
- 42 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](http://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 2020. Auf Grund der geltenden Beschränkungen der CORONA-Pandemie können wir Ihnen unseren Jahresabschluss in diesem Jahr leider wieder nicht auf der ordentlichen Mitgliederversammlung vorstellen.

Der Aufsichtsrat und der Vorstand haben sich zur Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2020 auf das Umlaufverfahren geeinigt. Dieser Geschäftsbericht ist die Grundlage für Ihre Stimmabgabe im Umlaufverfahren.

Die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG hat das Geschäftsjahr 2020 wieder erfolgreich abgeschlossen. Zum 31.12.2020 weist die Genossenschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.054.813,13 € aus. Nach Einstellung von 10 % des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 949.331,82 €. Wir können auf dieses Ergebnis sehr stolz sein und bedanken uns an dieser Stelle bei allen Beteiligten des Erfolgs recht herzlich.

Inhalt dieses Geschäftsberichtes ist die Bilanz zum 31.12.2020, der Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2020, der Bericht des Aufsichtsrates, das zusammengefasste Prüfungsergebnis des BBU sowie die Beschlussanträge, ausschließlich für das Geschäftsjahr 2020.

Viel Freude beim Lesen dieses Geschäftsberichtes und bleiben Sie gesund, wünschen



Kerstin Lüttke



Michael Ullmann

# Die Mitgliederversammlung der FELIX WG eG

An dieser Stelle des Geschäftsberichtes haben wir bis 2019 immer über den Ablauf der Mitgliederversammlung, die über das abgelaufene Geschäftsjahr beschließt, berichtet.

Nun befinden wir uns bereits im 2. Jahr, in dem die Mitgliederversammlung mit ihren Beschlüssen auf eine andere Art durchgeführt werden muss. Am 10.05.2021 haben der Aufsichtsrat und der Vorstand gemeinsam, in getrennter Abstimmung folgenden Beschluss dazu getroffen:

„Aufgrund der zweiten SARS-CoV-2-Infektionsschutzmaßnahmenverordnung vom 04.03.2021 haben der Aufsichtsrat und der Vorstand über die Durchführung der Abstimmung zu den noch notwendigen Beschlüssen zum Jahresabschluss 2019/2020 beraten.“

Die o.g. Verordnung lässt keine Mitgliederversammlung als Präsenzveranstaltung zu. Deshalb kommt das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivilinsolvenz- und Strafverfahrensrecht vom

27.März 2020, §3(1) Genossenschaften zur Anwendung: „Beschlüsse der Mitgliederversammlung können auch dann schriftlich gefasst werden, wenn dies nicht in der Satzung zugelassen ist.“

Der Aufsichtsrat und der Vorstand beschließen gemeinsam, in getrennter Abstimmung, die Beschlussfassungen der Mitgliederversammlungen für den Jahresabschluss 2019 und 2020 im schriftlichen Umlaufverfahren vom 23.07.2021 bis 16.08.2021 durchzuführen.

Der Vorstand wird beauftragt, das schriftliche Umlaufverfahren zu den Beschlüssen 2019 und 2020 gemäß dem o.g. Gesetz §3 rechtsicher vorzubereiten, durchzuführen und auszuwerten sowie die Mitglieder über die Ergebnisse zu informieren.“

Da in diesem Jahr auch wieder Wahlen zum Aufsichtsrat (siehe Mieterblatt 1/2021) anstanden hätten, hat der Aufsichtsrat einen weiteren Beschluss am 10.05.2021 zur Verschiebung der Wahlen wie folgt gefasst:

# Die Mitgliederversammlung der **FELIX WG eG**

„Aufgrund der zweiten SARS-CoV-2-Infektionsschutzmaßnahmenverordnung vom 04.03.2021 hat der Aufsichtsrat über die Durchführung der Aufsichtsratswahlen beraten.“

Da im Geschäftsjahr 2021 keine Mitgliederversammlung als Präsenzveranstaltung stattfinden darf, beschließt der Aufsichtsrat gemäß dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020, §3(5) Genossenschaften, dass die Mitglieder des Aufsichtsrats auch nach Ablauf ihrer Amtszeit bis zur Bestellung ihrer Nachfolger in einer ordentlichen Mitgliederversammlung im Amt bleiben.“ Gleichzeitig erhalten Sie, liebe Mitglieder, zusammen mit diesem Geschäftsbericht die Abstimmungsunterlagen zum Geschäftsjahr 2020.

Wie und welche Unterlagen Sie für Ihre Stimmenabgabe zurücksenden möchten, ist auf Seite 5 dieses Geschäftsberichtes dargestellt sowie auch separat den Abstimmungsunterlagen beigelegt.



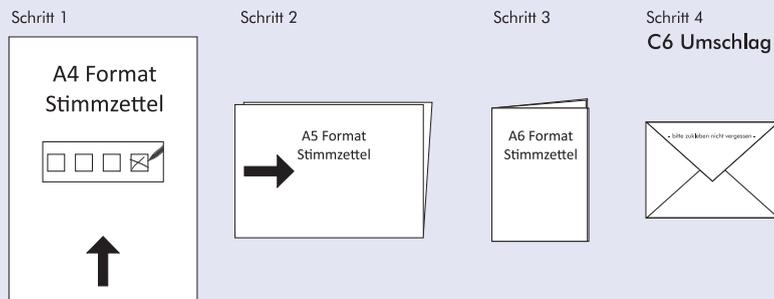
Über das Abstimmungsergebnis werden wir Sie umfanglich in unserem Mieterblatt 3/2021 informieren.

Wir hoffen, dass wir uns im Jahr 2022 zu einer Mitgliederversammlung mit Präsenz wiedersehen können. Dafür wünschen wir allen „Bleibt gesund!“.

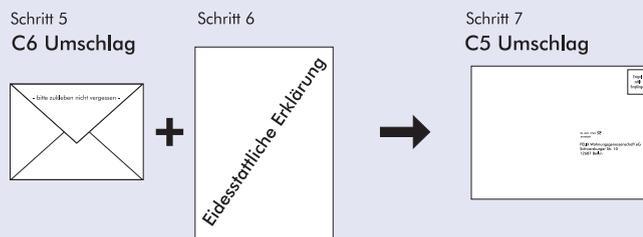
# Erklärung zur Handhabung der Wahlunterlagen

Im folgenden erläutern wir Ihnen die Handhabung mit vorliegenden Unterlagen:

1. den Stimmzettel ausfüllen, zweimal falten und in den kleinen Umschlag (C6) stecken und zukleben.



2. Die Eidstattliche Erklärung bitte **unterschreiben**, einmal falten und mit dem verschlossenen kleinen Umschlag (C6) in den mittleren Umschlag (C5) stecken.



3. Dieser Umschlag ist bereits frankiert und kann von Ihnen an uns zurück gesandt werden. Entweder in einem Postkasten der deutschen Post oder direkt in den Briefkasten der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG Geschäftsstelle.

Vielen Dank für Ihre Teilnahme.

Zum 31. Dezember 2020

# BILANZ - AKTIVA

## Anlagevermögen

### A. Anlagevermögen

#### I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1. Entgeltlich erworbene Software

2,50

2,50

#### II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

23.385.105,90

23.947.339,90

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

2.288.175,00

2.354.396,00

3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

55.438,00

25.728.718,90

60.335,00

#### III. Finanzanlagen

1. Andere Finanzanlagen

10.400,00

10.400,00

Zum 31. Dezember 2020

# BILANZ - AKTIVA

Umlaufvermögen / Rechnungsabgrenzungsposten

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen		1.178.474,75	1.209.540,96
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	59.946,84		54.339,41
2. sonstige Vermögensgegenstände	13.592,84	73.539,68	10.550,22
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei	1.607.257,58		759.445,31
2. Bausparguthaben	242.077,79	1.849.335,37	76.005,39
<b>C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>		3.662,92	5.327,24
		28.844.134,12	28.487.681,93

Zum 31. Dezember 2020

# BILANZ - PASSIVA

## Eigenkapital

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>A Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
Geschäftsguthaben verbleibende Mitglieder	1.329.868,65		1.325.179,59
Geschäftsguthaben ausgeschiedene Mitglieder	38.064,00		23.816,00
Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	0,00	1.367.932,65	3.276,00
		53.405,90	52.209,90
<b>II. Kapitalrücklagen</b>			
<b>III. Ergebnisrücklagen</b>			
1. gesetzliche Rücklagen	662.558,41		557.077,10
2. andere Ergebnisrücklagen	5.054.217,30	5.716.775,71	5.054.217,30
<b>IV. Unverteilter Bilanzgewinn des Vorjahres</b>		765.976,36	0,00
<b>V. Bilanzgewinn</b>		949.331,82	765.976,36

Zum 31. Dezember 2020

# BILANZ - PASSIVA

## Rückstellung / 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 9.202,86

• davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00

EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
	40.982,36	40.129,21
	0,00	14.010,00
18.610.962,68		19.368.344,75
1.184.699,81		1.144.304,57
71.732,90		63.180,13
73.131,07		59.632,41
9.202,86	19.949.729,32	16.328,61
	28.844.134,12	28.487.681,93

Zum 31. Dezember 2020

# BILANZ - G+V

Gewinn und Verlust vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		4.284.043,10	4.283.796,95
2. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		6.091,56	5.961,38
3. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		-31.066,21	34.787,48
4. Sonstige betriebliche Erträge		54.747,96	63.249,77
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-1.447.803,68	-1.576.819,83
Rohergebnis		2.866.012,73	2.810.975,75
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-333.203,41		-329.760,29
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorgung und für Unterstützung	-61.822,87	-395.026,28	-59.549,58
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-660.800,98	-662.448,84
8. sonstige Betriebliche Aufwendungen		-242.623,04	-380.006,03
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		464,80	771,85
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-368.796,88	-384.480,85
11. Steuern vom einkommen und vom Ertrag	0,98		1,04
Ergebnis nach Steuern		1.199.231,33	995.503,05
12. sonstige Steuern	-144.418,20	-144.418,20	-144.418,20
<b>13. Jahresüberschuss</b>		1.054.813,13	851.084,85
14. Einstellungen in Ergebnismrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		-105.481,31	-85.108,49
<b>15. Bilanzgewinn</b>		949.331,82	765.976,36

# ANHANG

## A. Allgemeine Angaben

Die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter der Nummer GnR 548 B.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung erstellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände wurden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von drei bzw. vier Jahren linear abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen.

Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Wohnbauten: 50 Jahre

Geschäftsbauten und Erbbaurecht: 39 Jahre

Außenanlagen: 10 - 19 Jahre

Betriebs- und Geschäftsausst.: 3 – 23 Jahre

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis € 800,00 werden im Zugangsjahr vollständig abgeschrieben.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Bei dauerhafter Wertminderung erfolgen Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt.

# ANHANG

Die Risiken aus den Mietforderungen werden, nach Einzelwertberichtigungen, mit einer zusätzlichen Pauschalwertberichtigung in Höhe von 5% berücksichtigt. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Der Ausweis der Geschäftsguthaben erfolgt entsprechend der gültigen Satzung.

Gemäß § 17 der Satzung beträgt ein Geschäftsanteil der Genossenschaft € 52,00. Rückständige Einzahlungen in Höhe von € 0,00 (VJ € 4.460,41) auf Pflichtanteile sind gemäß § 17 (4) der Satzung gestundet. Es sind rückständige Einzahlungen in Höhe von € 31,35 (Vorjahr: € 0,00) fällig.

Die Einstellung in die gesetzliche Rücklage erfolgte satzungsgemäß in Höhe von 10 % des Jahresüberschusses.

Rückstellungen werden nach den Grundsätzen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet und mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt. Hinsichtlich Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel hingewiesen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

#### 1. Anlagevermögen

Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

#### 2. Unfertige Leistungen

In der Position sind folgende noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten:

Noch nicht abgerechnete Beheizungs- und Warmwasserkosten: € 368.546,97

Noch nicht abgerechnete andere Betriebskosten: € 809.927,78

Gesamt: € 1.178.474,75

# ANHANG

## 3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

In den flüssigen Mitteln sind treuhänderisch verwaltete Kauttionen in Höhe von € 25.101,84 (VJ € 24.959,31) enthalten.

Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen, sind nicht enthalten.

## 4. Rücklagenspiegel

Corona bedingt wird die Mitgliederversammlung die Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2019 voraussichtlich erst im Laufe des Jahres 2021 beschließen.

Der Bilanzgewinn des Jahres 2019 in Höhe von T€ 765.976,36 wird deshalb als „Unverteilter Bilanzgewinn des Vorjahres“ ausgewiesen.

Rücklagen	Bestand am 31.12.2019	Einstellung aus dem Jahresüberschuss	Zugang durch Eintrittsgelder	Bestand am 31.12.2020
	€	€	€	€
Kapitalrücklage	52.209,90		1.196,00	53.405,90
Ergebnisrücklagen:				
1) gesetzliche Rücklage	557.077,10	105.481,31		662.558,41
2) Andere Ergebnisrücklagen	5.054.217,30			5.054.217,30
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>5.663.504,30</b>	<b>105.481,31</b>	<b>1.196,00</b>	<b>5.770.181,61</b>

## 5. Entwicklung der Rückstellungen

Rückstellungen	31.12.2019	Verbrauch (V)/ Auflösung (E)	Zuführung	31.12.2020
	€	€	€	€
<u>Sonstige Rückstellungen</u> für Abschluss-, Prüfungs- und für sonstige Verwaltungskosten	34.200,00 5.929,21	(V) 33.847,68 (E) 352,32 (V) 5.929,21	34.000,00 6.982,36	34.000,00 6.982,36
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>40.129,21</b>	<b>(V) 39.776,89 (E) 352,32</b>	<b>40.982,36</b>	<b>40.982,36</b>

## 6. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Rechte setzen sich nach Fristigkeit zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

Verbindlichkeit	Insgesamt	Restlaufzeit			Gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr (Vorjahr)**	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.610.962,68 (19.368.344,75)	773.443,75 (757.382,07)	7.604.315,50 (7.994.379,38)	10.233.203,43 (10.616.583,30)	18.610.962,68	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	1.184.699,81 (1.144.304,57)	1.184.699,81 (1.144.304,57)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	71.732,90 (63.180,13)	71.732,90 (63.180,13)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	73.131,07 (59.632,41)	73.131,07 (59.632,41)				
Sonstige Verbindlichkeiten	9.202,86 (16.328,61)	9.202,86 (16.328,61)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>19.949.729,32 (20.651.790,47)</b>	<b>2.112.210,39 (2.040.827,79)</b>	<b>7.604.315,50 (7.994.379,38)</b>	<b>10.233.203,43 (10.616.583,30)</b>	<b>18.610.962,68</b>	

\*erstrangige vollstreckbare Grundschuld ohne Brief  
\*\* vergleichende Vorjahreswerte in Klammern.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.

## D. Sonstige Angaben

### 1. Verbleibende Mitglieder und Geschäftsanteile

a. Zum Bilanzstichtag sind Geschäftsanteile über ein Gesamtguthaben in einer Höhe von € 1.366.248,00 gezeichnet. Darin enthalten sind Guthaben der zum 31.12.2020 ausgeschiedenen Mitglieder in Höhe von € 38.064,00. Die eingezahlten Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 4.689,06 auf € 1.329.868,65 erhöht.

b. Der Haftungsrahmen hat sich um € 1.456,00 auf € 1.328.184,00 vermindert. Er beschränkt sich auf die gezeichneten Anteile verbleibender Mitglieder. Eine satzungsmäßige Nachschusspflicht besteht nicht.

	Mitglieder	Gezeichnete Anteile
Stand 31.12.2019	736	25.570
Korrekturen Vorjahre	0	21
Zugänge durch Neueintritt	26	26
Zugänge durch weitere Anteile		657
Zugänge durch Übertragungen	1	27
Abgänge durch Kündigung	-20	-633
Abgänge durch Teilkündigungen		0
Abgänge durch Übertragungen	-1	-27
Abgänge durch Todesfall	-2	-99
Abgänge durch Ausschluss	0	0
Stand 31.12.2020	740	25.542

### 2. Mitarbeiter der Genossenschaft

	2020	2019
Vorstände	2	2
Hauswarte	2	2
technische Angestellte	-	-
kaufmännischer Angestellter	3	3
	7	7

### 3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., Lentzeallee 107 in 14195 Berlin

### 4. Mitglieder des Vorstands

Staatl. gepr. Betriebswirtin Kerstin Lüttke, Kauffrau  
d. Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft,  
Dipl.-Ing. Roland Kirchhof (bis 30.06.2020)  
Dipl.-Ing. Michael Ullman (seit 01.05.2020)

### 5. Mitglieder des Aufsichtsrats

Vorsitzender:

Dr. Hannelore Helbig-Zschäpe, Rentnerin  
Stellvertr. Vorsitzender: Dr. Uwe Reinicke, Rentner  
Schriftführer/in: Rainer Lindholz, Rentner  
Stellvertr. Schriftführer: Günter Hanke, Rentner  
Weitere Mitglieder: Alexandra Frank, Soziologin

Berlin, 7. Juni 2021

Vorstand

## Lagebericht des Vorstandes zum

# GESCHÄFTSJAHR 2020

## I. Grundlagen des Unternehmens

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnversorgung. 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 Wuhletalstraße / Schwarzburger Straße**



Die Grundstücksfläche unserer Wohnobjekte beträgt inkl. der Verkehrs- und Erholungsflächen insgesamt 30.499 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus verfügt die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG über ein Gewerbeobjekt mit zusätzlich 6.733 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Erbpacht) und 1.615,83 m<sup>2</sup> Gewerbefläche und 350,25 m<sup>2</sup> für studentisches Wohnen.

In diesem Gewerbeobjekt sind eine Gästewohnung, ein Clubraum und die Geschäftsstelle der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG integriert. Darüber hinaus werden an dem Standort Kienbergstraße 66 Parkplätze bewirtschaftet.

## II. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst.

Die Wahrscheinlichkeit war hoch, dass ein nur mäßiger Rückgang der Zahl der Infizierten nach einer vergleichsweise langen Lockdown-Phase eine Lockerung der Restriktionen nach sich zieht, die in eine dritte Infektionswelle mündete.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht, kam aber mit dem Rückgang des BIP um 5,0 % deutlich besser durch die Coronakrise als der europäische Durchschnitt (alle 27 EU-Staaten -7,5 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1 % gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurück zu führen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher Corona bedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. So wurde die Wirtschaftsleistung in

Deutschland im Jahr 2020 nur noch von durchschnittlich 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1 % weniger als 2019. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte.

Auch auf der Nachfrageseite waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich sichtbar. Anders als während der Finanz- und Wirtschaftskrise, als der gesamte Konsum die Wirtschaft stützte, gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6,0 % und damit so stark wie noch nie zurück.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2021 mit einem hohen aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 380.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6 %.

Die Mieten in Berlin legten auch im Jahr 2020 weiter zu. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lag der Index zur Entwicklung der Nettokaltmieten in der Bundeshauptstadt im Jahr 2020 bei einem Wert von 107,9 Prozentpunkten. Dies entspricht einem Anstieg um etwa 7,9 Prozent gegenüber dem Basisjahr 2015.

### III. Geschäftsverlauf der FELIX WG eG

Unsere Arbeit im Geschäftsjahr 2020 war nicht nur durch die Corona-Pandemie, sondern auch durch das am 23.02.2020 in Kraft getretene Gesetz zum Berliner Mietendeckel (MietenWoG Bln) geprägt. Wir haben uns strikt an die Vorgaben des Gesetzes gehalten und dadurch einen wesentlich höheren Verwaltungsaufwand erfahren. Auch die Umsetzung der SARS-CoV-2-Infektionsschutzmaßnahmenverordnung erschwerte teilweise den reibungslosen Geschäftsbetrieb. So mussten wir unsere Geschäftsstelle bis auf einen kurzen Zeitraum in den Sommermonaten geschlossen halten um die Infektionsgefahr weitestgehend für die Mitarbeiter der FELIX Wohnungsgenossenschaft zu verringern.

Mit der Erstellung des Jahresabschlusses 2020 wurde die Domus AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft-Steuerberatungsgesellschaft beauftragt.



Schwerpunkte  
Geschäftsjahr 2020

## Schwerpunkte unserer Arbeit im Geschäftsjahr 2020

- kompletten Bestandsaufnahme unserer Objekte und jeder einzelnen Wohnung,
- Ausstattung unserer Wohnungen mit Rauchwarnmeldern,
- Bestandserhaltung unseres Hausbesitzes,
- Durchführung notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen,
- 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-, Bau- und Erfolgsplanung mit den Schwerpunkten Finanz- und Liquiditätsplanung sowie Bau- und Instandhaltungsplanung,
- Entwicklungsbetrachtung der politischen Rahmenbedingungen,
- Risikobetrachtung,
- Personalentwicklung,
- Hygienekonzept aufgrund der Corona-Pandemie,
- Förderung des genossenschaftlichen Lebens, Mitgliederbetreuung und
- Öffentlichkeitsarbeit.

## Umsatzentwicklung und Geschäftsumfang

### Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (Angaben in T€)

	2016	2017	2018	2019	2020
in TEUR	3.911	3.937	3.949	4.284	4.284
in %	100,0	100,7 (+0,7)	100,9 (+0,9)	109,5 (+9,5)	109,5 (+9,5)

(Ausgangsjahr 2016 wird mit 100 Prozent betrachtet. Die prozentualen Veränderungen beziehen sich immer auf das Bezugsjahr 2016.)

Aufgrund des am 23.02.2020 in Kraft getretenen Mietendeckel (MietenWoG Bln) sind die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG in 2020 gegenüber 2019 gleichgeblieben. Das Geschäftsjahr 2020 ist aus Sicht der Geschäftsleitung insgesamt günstig verlaufen und schloss mit einem Jahresüberschuss von 1.054,8 T€ (Vorjahr: 851,1 T€) ab. Der Anstieg resultiert zum Teil aus der Zurückhaltung bei den Investitionen mit Erlass des MietenWoG Bln.

	2016*	2017*	2018*	2019*	2020*
FELIX WG eG	0,15 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Marzahn-Hellersdorf	1,3 %	1,4 %	1,4 %	1,6 %	2,0 %**
Marzahn	1,5 %	1,5 %	1,7 %	1,8 %	1,9 %**
Berlin	1,6 %	1,7 %	1,7 %	1,6 %	1,7 %**

\* Stichtag = 31.12. des jeweiligen Jahres

\*\* vorläufige Angabe

Nach Einstellung in die gesetzliche Rücklage verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 949.331,82 €.

Im Geschäftsjahr 2020 konnte die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG den Leerstand wie auch in den Vorjahren auf geringem Niveau halten.

Bei unserem Gewerbeobjekt wurde das Geschäftsjahr mit einem Leerstand von einer Gewerbeeinheit und 4 leerstehenden Zimmern in den Studentenwohnungen abgeschlossen.

Der gesamte Wohnungsbestand der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG war zum 31.12.2020 vermietet. Die Leerstandsquote lag für das gesamte Jahr 2020 bei 0,05 % und zum Stichtag 31.12.2020 bei 0,00 %.

Mit dieser Leerstandsquote liegt die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG klar unter dem Durchschnitt des Jahres 2019 von 1,6 % des Bezirks Marzahn-Hellersdorf gesamt und nur Marzahn von 1,8 %. Die Genossenschaft arbeitet unvermindert daran, das gute Ergebnis zu halten.

Per 31.12.2020 betrug die Leerstandsquote bei unserem Gewerbeobjekt (außer Studentenwohnungen) 5,00 %. Der Leerstand bei den Studentenzimmern liegt aufgrund der Corona-Pandemie und die damit verbundene Einstellung der Vorlesungen an den Universitäten zum 31.12.2020 bei 28,57 %. Bereits im Geschäftsjahr hat die Genossenschaft das Angebot auf Auszubildende und Montagearbeiter erweitert. Auch in diesem Interessensegment wurde die Nachfrage durch die Corona-Pandemie negativ beeinflusst.

Die Nachfrage an die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG nach Wohnraum aller Größen und Lagen ist derzeit höher als unser Angebot. Wir führen eine Warteliste für alle Wohnsegmente.

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

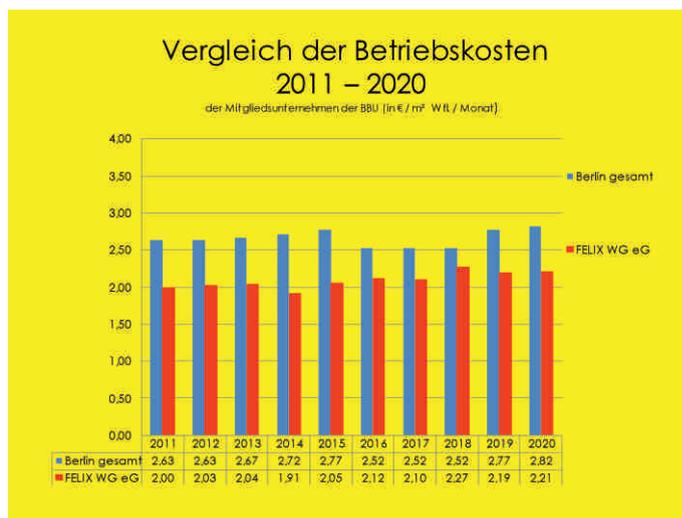
## Übersicht Wohnungswechsel der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG, Fluktuationsrate

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Auszüge FELIX WG eG</b>	36	23	23	33	26
<b>Einzüge FELIX WG eG</b>	34	26	24	33	26
<b>Fluktuationsquote FELIX WG eG</b>	5,4 %	3,4 %	3,4 %	4,9 %	3,9 %
<b>Fluktuationsquote Marzahn-Hellersdorf</b>	6,0 %	5,8 %	5,3 %	5,3 %	5,1 %*

\* vorläufige Angabe

Im Berichtsjahr wurden 24 Dauernutzungsverträge durch den Mieter und zwei Dauernutzungsverträge aufgrund Tods des Mieters beendet. Kündigungen über Wohnraum wegen Zahlungsverzug des Mieters erfolgte im Geschäftsjahr 2020 seitens der Genossenschaft nicht. Für 23 der frei gewordenen Wohnungen konnte sofort die Anschlussvermietung sichergestellt werden.

Die Mieterfluktuationsrate sank 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 1,0 % auf 3,9 %. Diese weiterhin niedrige Fluktuation ist ein Ausdruck der hohen Mieterzufriedenheit.



Die durchschnittlichen Betriebskosten der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG lagen im Jahr 2020 monatlich bei ca. 2,21 € je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche. Somit liegen wir immer noch deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von 2,56 € (lt. Berliner Betriebskostenübersicht 2019 mit Bezug auf das Abrechnungsjahr 2017 der Senatsverwaltung Berlin), aktuellere Daten liegen nicht vor. Auch der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. veröffentlichte noch keine Kennzahlen zu den Betriebskosten für das Jahr 2020, so dass hier die Angaben vorläufig erfolgten. Wir gehen jedoch davon aus, dass die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG bei der Entwicklung der Betriebskosten weiterhin jeweils unter dem Durchschnitt der Berliner Genossenschaften/ Wohnungsunternehmen 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

### Entwicklung des Zinsaufwands der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG

1999	2008	2018	2019	2020
629,6 T€	734,4 T€	904,0 T€	384,5 T€	368,8 T€

### Entwicklung des Tilgungsaufwands der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG

1999	2007	2018	2019	2020
95,3 T€	594,9 T€	779,1 T€	776,3 T€	757,4 T€

Alle durch die Genossenschaft aufgenommenen Finanzierungen sind Annuitätendarlehen. Das heißt, dass die monatliche Ratenhöhe gleichbleibt, aber die eingesparten Zinsen gleichzeitig den Tilgungsbetrag erhöht. Daraus resultiert die Abnahme der Zinsaufwendungen.

Das Darlehen über 3,5 Mio€ zur Baufinanzierung Mehrower Allee/ Oberweißbacher Straße läuft im Mai 2022 aus. Für die Anschlussfinanzierung in Höhe von 1,9 Mio€ werden derzeit Angebote eingeholt.

# Instandhaltung und Modernisierung

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

Im Jahr 2020 wurden die Instandsetzungsarbeiten an den Balkondächern der Wuhletalstraße 72 – 90 und Schwarzbürger Straße 2 - 6 abgeschlossen.

Notwendige Arbeiten an Brandschutztüren in Kellerräumen im Gesamtbestand sowie Instandsetzung der Schleppleitung für Schmutzwasser in der Kienbergstraße 58 – 64 wurden durchgeführt.

Der historische Weg im Hof des Wohngebietes Mehrower Allee/ Oberweißbacher Straße erhielt zur Verkehrssicherung eine Beleuchtung, desgleichen die Müllstandsfläche an der Mehrower Allee 59.

Im Jahr 2020 mussten die nach Mieterwunsch durchgeführten Individualmaßnahmen, wie sie in den vergangenen Jahren durchgeführt werden konnten, aufgrund des MietenWoG Bln zu unserem Bedauern zurückgestellt werden. Umbau-

wünsche von Mietern wurden nach Antragstellung und Genehmigung seitens der Genossenschaft in Eigenfinanzierung weiterhin durchgeführt.

Wohnungsinstandsetzungen erfolgten nur in einem Fall nach Prüfung des Zustandes vor Wohnungsneuvermietung. Durch diese umfangreichen Maßnahmen in der Wohnung musste der Leerstand von 3 Monaten zur Ausführung der Arbeiten in Kauf genommen werden.

Die Erneuerung von Elektro-Wohnungsverteilungen war in 2020 ein Schwerpunkt unserer Instandsetzungsarbeiten. Sukzessive werden in den nächsten Jahren die Elektroverteilungen erneuert. Dafür führen wir seit Mai 2021 in allen Wohnungen einen empfohlenen Elektro-Check mit Kleinstreparaturen durch.

In einzelnen Wohnungen mussten neue Bodenbeläge verlegt, die alten TGL-Zimmertüren getauscht und Sanitärarbeiten durchgeführt werden.

Alle erforderlichen Wartungsarbeiten erfolgten planmäßig. Die sich daraus ergebenden notwendigen Reparaturen wurden zeitnah ausgeführt.

## Kostenübersicht einzelner Maßnahmen

<b>Maßnahmen</b>	<b>Summen</b>
Instandsetzungsarbeiten der Balkondächer	54.226,05 €
Brandschutztüren in den Kellerräumen	22.716,11 €
Instandsetzung Schleppleitung	57.120,00 €
Beleuchtung Hofweg und Müllstandsfläche	4.755,62 €
Wohnungsverteilungen/ Elektroinstandsetzungen	16.560,78 €
Fußboden	8.565,53 €
Fliesen	6.027,35 €
Maler	4.158,67 €
Tischler	3.736,60 €
Bad	7.764,13 €
Wohnungsumbau/ Instandsetzung	24.719,77 €

Für diese vor genannten Maßnahmen wurden allein schon 210.350,61 € aufgewendet. Das sind 4,91 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Der Gesamtaufwand für alle Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unserer Objekte belief sich im Geschäftsjahr 2020 auf insgesamt 420.307,39 €.

Die Aufwendungen für die Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bestätigen, mit einem Anteil von 9,81 % (Vorjahr 12,2 %) am Umsatzerlös aus der Hausbewirtschaftung, dass weiter große Aufwendungen zu Erhaltung der Objekte und zur Verbesserung der Wohnbedingungen und des Wohnkomforts, trotz der Einschränkungen durch den MietenWoG Bln durchgeführt werden.

Grundlage unserer Arbeiten sind die geltenden Vorschriften und Gesetze. Entsprechend der aktuellen Forderungen stehen Fragen der energetischen Optimierung, der baulichen-, technischen-, Nutzungs-, Verkehrs- und Mieter-Sicherheit sowie des Brandschutzes und der Hygiene unserer Häuser auf der Tagesordnung.

Regelmäßige Begehungen unserer Hauswarte und des Verwalters gewährleisten deren Einhaltung.

Das Ziel unserer Genossenschaft ist es, unseren Bewohnern und Bewohnerinnen auch weiterhin ein für alle Generationen angenehmes Wohnen zu sozialverträglichen Mieten zu gewährleisten, auch wenn die angespannte Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt sowie die noch sichtbaren Auswirkungen des jetzt für nichtig erklärten, ehemals durch die Senatsverwaltung erlassenen Mietenwohngesetz Berlin (MietenWoG Bln), zu spüren sind.

Im Zusammenhang mit den Rauchmelder-Montagen Ende 2020 in allen Wohnungen, sowie bei umfangreichen Begehungen in, um und auf den Gebäuden (Dächer) haben wir den aktuellen Zustand unseres gesamten Bestandes aufgenommen.

Diese Begehungen sind die Grundlage der für die kommenden Jahre zu planenden Instandhaltungs-, setzungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

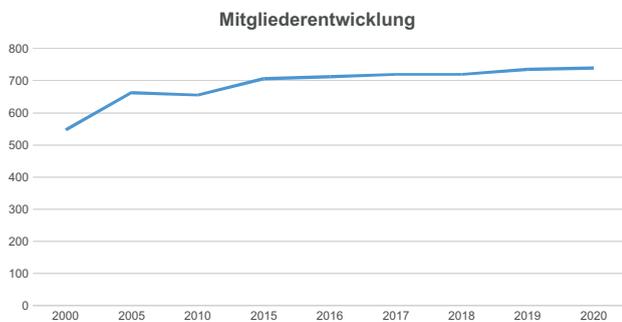
# Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder entwickelten sich im Jahr 2020 wie folgt:

	Verbleibende Mitglieder	Geschäftsanteile (je 52 €)
<b>Stand 31. Dezember 2019</b>	736	25.570
<b>Zugänge durch</b>		
<b>Neumitgliedschaft</b>	26	26
<b>Übernahme weiterer Anteile</b>		657
<b>Übertragungen</b>	1	27
	+27	+710
<b>Abgänge durch</b>		
<b>Tod</b>	2	99
<b>Kündigung</b>	20	633
<b>Übertragungen</b>	1	27
	-23	-759
<b>Korrektur früherer Jahre</b>	0	21
<b>Stand 31. Dezember 2020</b>	<b>740</b>	<b>25.542</b>

Zum 31. Dezember 2020 hatte unsere Genossenschaft folgende Mitgliederstruktur:

	Mitglieder	Anteile	Geschäftsguthaben
<b>Verbleibende Mitglieder</b>	740	25.542	1.329,9 T€
<b>- Ausscheidende Mitglieder</b>	22	732	38,1 T€
<b>- Gekündigte Anteile</b>		0	0,0 T€
<b>Summe (Soll)</b>	762	26.274	1.368,0 T€
<b>- Gestundete Rückstände</b>			0,0 T€
<b>Summe (Ist)</b>	762	26.274	1.368,0 T€



Für unseren Wohnungsbestand von insgesamt 670 Einheiten sind seit 2015 unsere Mitgliederzahlen nahezu konstant. Daraus lässt sich auch die Vollvermietung unserer Wohnungen erkennen.

Die Möglichkeit, aus der Mitgliedschaft heraus einen Vertrag zu Gunsten Dritter abzuschließen, haben aktuell 96 der verbleibenden Mitglieder in Anspruch genommen. Der Vertrag ermöglicht es, dass einem Dritten bei Ableben des Mitglieds die Geschäftsanteile ohne Erbschein ausgezahlt werden können.

Es 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 geprägte Atmosphäre in unseren Objekten waren dem Vorstand und dem Aufsichtsrat auch im Geschäftsjahr 2020 besonders wichtig.

Aufgrund der im Jahr 2020 vorherrschenden Corona-Pandemie und den daraus erlassenen Kontaktbeschränkungen konnten wir die vielfältigen kulturellen Angebote, die zu einem attraktiven und bunten genossenschaftlichen Leben gehören nicht durchführen.

Einzig und allein an zwei Adventssonntagen haben wir an all unseren Standorten Fensterkonzerte durchgeführt. Die Genossenschaft wollte mit diesen Konzerten ihren Mitgliedern und Mietern **DANKESCHÖN** für das entgegengebrachte Verständnis bei den kulturellen Einschränkungen sagen. Dies wurden von den Mitgliedern und Mietern freudig angenommen.

## IV. Lage des Unternehmens

### Vermögens- und Finanzlage

	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
<b>AKTIVA</b>			
<b>Anlagevermögen</b>	25.739,1 T€	26.372,5 T€	-633,4 T€
<b>Umlaufvermögen</b>	1.901,5 T€	945,9 T€	955,6 T€
<b>Bilanzvolumen</b>	27.640,6 T€	27.318,4 T€	322,2 T€
<b>PASSIVA</b>			
<b>Eigenkapital</b>	8.815,4 T€	7.754,7 T€	1.060,7 T€
<b>Fremdmittel</b>	18.611,0 T€	19.368,3 T€	-757,3 T€
<b>Rückstellungen</b>	41,0 T€	40,1 T€	0,9 T€
<b>Verbindlichkeiten</b>	173,2 T€	155,3 T€	17,9 T€
<b>Bilanzvolumen</b>	27.640,6 T€	27.318,4 T€	322,2 T€
<b>Verrechnungen:</b>			
<b>Bilanzsumme</b>	28.844,1 T€	28.487,7 T€	
<b>Betriebskostenvorlagen mit</b>			
<b>Vorschüssen der Mieter</b>	- 1.178,5 T€	- 1.144,3 T€	
<b>Bankguthaben aus</b>	-25,0 T€	-25,0 T€	
<b>Bilanzvolumen laut</b>			
<b>Vermögenslage</b>	27.640,6 T€	27.318,4 T€	

Das Bilanzvolumen hat sich von 27.318,4 T€ um 322,2 T€ auf 27.640,6 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 31,9 % (Vorjahr 28,4 %). Die Erhöhung der Eigenkapitalquote beruht hauptsächlich auf dem Rückgang langfristigen Fremdkapitals durch planmäßige Tilgungen im Geschäftsjahr.

Die flüssigen Mittel betragen zum Jahresende 1.585.152,55 €. Kauttionen der Gewerbenieter wurden in Höhe von 22.105,03 € hinterlegt.

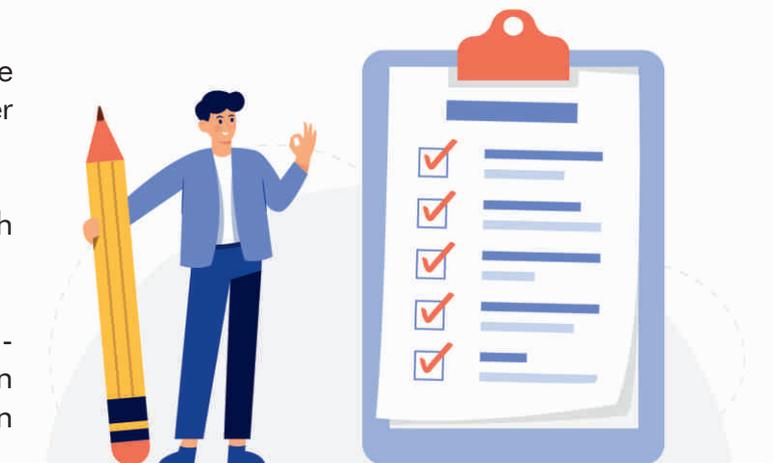
Das langfristig gebundene Vermögen wird durch ausreichende Eigen- und Fremdmittel finanziert.

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.

Zusätzlich hat die Genossenschaft zwei Bausparverträge bei der Wüstenrot Bausparkasse abgeschlossen. Zum 31.12.2020 wurden bereits 242.077,79 € für zukünftige Investitionen angespart.



## Ertragslage

	2020		2019		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.284,0	99,3	4.283,8	97,6	0,2
Andere Umsatzerlöse und Erträge	61,0	1,4	69,7	1,6	-8,7
Bestandsveränderungen	-31,1	-0,7	34,8	0,8	-65,9
	4.313,9	100,0	4.388,3	100,0	-74,4
Betriebskosten und Grundsteuer	-1.139,0	26,4	-1.168,1	26,6	-29,1
Instandhaltungsaufwand	-420,3	9,7	-512,0	11,7	-91,7
Personalaufwendungen	-395,0	9,2	-389,3	8,9	5,7
Abschreibungen	-660,8	15,3	-662,4	15,0	-1,6
Zinsaufwand	-368,8	8,5	-384,5	8,8	-15,7
Sonstige Aufwendungen	-275,5	6,5	-421,2	9,6	-145,7
	-3.259,4	75,6	-3.537,5	80,6	-278,1
<u>Geschäftsergebnis</u>	1.054,5	24,4	850,8	19,4	203,7
<u>Zinsergebnis</u>	0,3		0,3		0,0
<u>Ergebnis vor Steuern</u>	1.054,8		851,1		203,7
<u>Steuern vom Einkommen und Ertrag</u>	0,0		0,0		
<u>Jahresüberschuss</u>	1.054,8		851,1		203,7

Der Jahresüberschuss erhöhte sich von 851,1 T€ um 203,7 T€ auf 1.054,8 T€. Die Erhöhung des Jahresüberschusses ist auf die zum 01.01.2019 neu verhandelten verringerten Zinsaufwendungen aber auch auf die geringeren Instandhaltungsaufwendungen durch die Corona-Pandemie zurückzuführen.

Nach Einstellung von 105.481,31 € (10 % des Jahresüberschusses) in die gesetzliche Rücklage schlagen Aufsichtsrat und Vorstand der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn gemäß § 40 der Satzung in Höhe von 949.331,82 € in andere Ergebnisrücklagen einzustellen.

## V. 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 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. Die mittelfristige Bauplanung mit den entsprechenden dazugehörigen Analysen und Auswertungen sind ebenfalls Bestandteil der Managementinformationen.

Die Unternehmensplanung und das Controlling 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.

Zur kontinuierlichen Sicherung der regelmäßig durchzuführenden Wartungen und der Optimierung deren Kosten stehen alle Wartungsverträge auf dem Prüfstand und werden regelmäßig den aktuellen gesetzlichen Vorgaben angepasst.

In 2020 wurde gemeinsam mit dem Aufsichtsrat die Vergabeordnung aktualisiert. Diese in Verbindung mit den ausführlichen Entscheidungsvorlagen bei Vergaben von Instandhaltungsaufträgen und -Leistungen gewährleisten ein Höchstmaß an Transparenz.

Die gesetzlichen Anforderungen, z. B. auf dem Gebiet der Verkehrssicherungspflichten, der sicherheitstechnischen Überprüfung von elektrischen Anlagen sowie die Vorschriften für Arbeitsschutz werden von der Genossenschaft beachtet.

Durch diese Maßnahmen sehen wir die Chance, zukünftig weiterhin unsere Wohnungen am Markt sehr gut platzieren zu können, die Vollvermietbarkeit zu sichern und die Konkurrenzfähigkeit zu gewährleisten.

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 Studentenflächen in unserem Geschäftsgebäude gilt weiterhin unsere größte Aufmerksamkeit. Der Leerstand von 50 % bei den Studentenwohnungen ist hauptsächlich auf die Corona-Pandemie zurückzuführen.

### **Entwicklung der Mietforderungen in Euro**

2015	2016	2017
76.157,80 €	117.195,53 €	88.913,77 €
2018	2019	2020
73.956,74 €	78.832,41 €	67.834,04 €*

\* Forderungen aus der Absenkung in Höhe von 8.608,57 € des MietenWoG Bln für 2020 enthalten

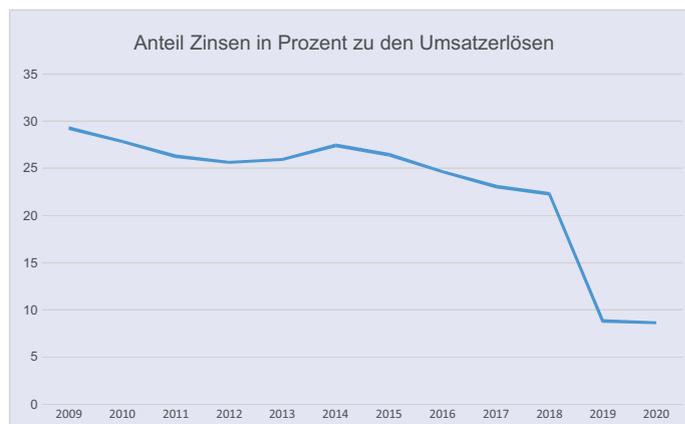
Die Übersicht der Mietforderungen ist hier kumulativ abzüglich der Abschreibung auf Mietforderungen dargestellt. Die Zahl für das Jahr 2020 beinhaltet auch die Kosten für die unter Umständen vorzunehmende Herrichtung von Wohnungen für die Wiedervermietbarkeit. Bei den bis zum Jahr 2019 abgeschriebenen Forderungen konnten 14.858,44 € in 2020 eingetrieben werden.

Corona bedingt hat die Bundesregierung im Jahr 2020 eine Regelung über Kündigungsschutz und Zahlungsaufschübe für die Mietzahlungen erlassen. Dies bedeutete, dass COVID-19-bedingte Mietschulden der Monate April 2020 bis Juni 2020 spätestens bis zum 30. Juni 2022 zurückgezahlt werden müssen.

Von dieser Regelung hat kein Mitglied oder Mieter unserer Genossenschaft Gebrauch gemacht. An dieser Stelle bedanken wir uns bei allen unseren Mitgliedern und Mietern für diese sehr hohe Zahlungsmoral.

Am 15. April 2021 hat das Bundesverfassungsgericht den „Berliner Mietendeckel“ für unvereinbar mit dem Grundgesetz erklärt und somit aufgehoben. Die erwarteten finanziellen Auswirkungen auf die Genossenschaft durch das Mietendeckelgesetz werden damit nicht eintreten. Unsere Wirtschaftsplanungen werden wir nunmehr erneut auf Grund der neuen Rechtslage überarbeiten. Aufgrund der nunmehr wieder gegebenen Mieterhöhungsspielräume im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des BGB sowie unserer eigenen Mietentwicklungsrichtlinien werden wir gewünschte Individualmaßnahmen wieder aufnehmen.

Aus Gründen der Gleichbehandlung aller Mitglieder haben wir, wie vertraglich mit den betroffenen Mietern vereinbart und auch angekündigt, die abgesenkten Mietzahlungen nachgefordert. Bei der Geltendmachung der Nachforderungen haben wir soziale Aspekte berücksichtigt. Die Nachforderung der abgesenkten Mieten für den Zeitraum der Anwendung des Mietendeckels beläuft sich auf insgesamt 18.479,66 €.



Im Jahr 2020 wurden insgesamt 368.792,97 € (Vorjahr 384.477,50 €) an Zinsen für die Objektfinanzierung aufgewendet.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war und ist jederzeit gewährleistet.

Alle planmäßigen Tilgungen konnten in 2020 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.

## VI. Ausblick

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird das Geschäftsjahr 2021 ähnlich wie 2020 verlaufen.

In den vergangenen Wochen führten die eingeleiteten Maßnahmen gegen die Pandemie zu spürbaren Verbesserungen des täglichen Lebens.

Trotzdem bringt die weiterhin anhaltende Corona/COVID-19-Krise Unsicherheiten über

die weitere Entwicklung. Für das Jahr 2021 ist davon auszugehen, dass auch die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG im Bereich der Umsatzstabilität erhöhten Risiken ausgesetzt sein wird.

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€
<b>Jahresüberschuss</b>	839,9	856,7	862,0	892,1
<b>Liquidität</b>	1.686,1	1.510,3	950,3	2.030,8
	€/m <sup>2</sup> Wfl. Ø mtl.			
<b>Nettokaltmiete (Wohnfläche)</b>	5,71	5,82	5,92	6,03
	%	%	%	%
<b>Fremdkapitalzinsen/ Nettokaltmiete</b>	2,42	11,67	11,46	10,42

Grundsätzlich werden laufende Instandsetzungen und Instandhaltungen im notwendigen Umfang durchgeführt.

Grundlage für die Planung der kommenden Jahre sind die bereits benannten Begehungen zum Jahresende 2020 sowie die gesetzlich geforderten Wartungszyklen.

Durch die Nichtigkeitserklärung des Mietendeckels durch das Bundesverfassungsgericht mit Beschluss vom 15.04.2021 können auch wieder Individualmaßnahmen in den Wohnungen mit Vereinbarungen zwischen den Mitgliedern und Mietern und der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG durchgeführt werden.

In Auswertung der Begehungen und der allgemeinen Situation während der Corona Zeit gibt es Überlegungen, Wohnungen ohne Balkon nachträglich mit einem Balkon zu ergänzen. Entsprechende Kostenschätzungen liegen bereits vor.

Vor weitere große Herausforderungen für die kommenden Jahre stellen uns die WBS 70/11-Geschosser in der Allee der Kosmonauten und der Kienbergstraße. Ihre Sanierung ist nun schon 20 Jahre her. An den Fassaden und Loggien sind Abnutzungserscheinungen deutlich zu erkennen. Hier werden in den nächsten Jahren Maßnahmen notwendig werden, um die Werterhalt der Gebäude zu gewährleisten.

Ähnliche umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen werden wir in den kommenden Jahren

an den Dächern unserer Gebäude, zuletzt instand gesetzt im Zeitraum von 1990-1995, durchführen müssen.

Die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft ist höchstes Gebot. Aus diesem Grund betrachtete die Genossenschaft das MietenWoG Bln mit äußerster Skepsis. Der Beschluss des Bundesverfassungsgerichtes zum MietenWoG Bln findet in unserer Genossenschaft Anerkennung.

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.

Das Jahr 2020 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 2020

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 der allgemeinen Geschäftstätigkeit.

Schwerpunkte der Aufsichtsratssitzungen waren insbesondere:

- **Umsetzung des Mietendeckels und Auswirkungen auf die Grundsätze zur Mietenentwicklung und über Mieterhöhungen,**
- **Auswirkungen der Covid19-Pandemie auf die Geschäftsentwicklung,**
- **Hygienekonzept des Vorstandes,**
- **Bau- und Modernisierungsplan 2020 bis 2023,**
- **Erfassung der baulichen Leistungen und Ausgaben als objektkonkrete Grundlage weiterer Planungen zur Instandsetzung und Modernisierung,**
- **Soll-Ist-Vergleich Wirtschafts- und Finanzplan 2020 mit quartalsmäßiger Berichterstattung,**
- **Betriebskostenentwicklung, Vermietung, Forderungen,**
- **Ausgaben für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung der Objekte,**
- **Besprechung des Prüfberichts zum Jahresabschluss 2019 und Beschluss zur Feststellung des Jahresabschlusses 2019,**
- **Personal, Bestellung eines neuen Technischen Vorstandes und Verabschiedung des bisherigen Technischen Vorstandes,**
- **Öffentlichkeitsarbeit des Aufsichtsrats.**

Die dritte gemeinsame Klausur von Vorstand und Aufsichtsrat 2020 diente der Konkretisierung der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft bis 2023. Hauptthemen der Klausur waren die Einflüsse des Mietendeckels auf die Mietenentwicklung und die damit verbundenen finanziellen Einschränkungen bei den Ausgaben der Genossenschaft, die Bau- und Modernisierungsplanung bis 2023 zur weiteren Bestandspflege, -erneuerung und -entwicklung. Weitere Themen waren der Wirtschafts- und Finanzplan 2020, die Form der Berichterstattung des Vorstandes zu grundsätzlichen Fragen der Geschäftspolitik und der Unternehmensplanung sowie der Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

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.

Im Geschäftsjahr 2020 hat der Aufsichtsrat seine gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten zur Überwachung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und zur Beratung des Vorstandes wahrgenommen. Über die thematischen Schwerpunkte zur Erfüllung der Aufgaben des Aufsichtsrats wurden die Mitglieder regelmäßig im Mieterblatt informiert.

Alle Aktivitäten des Aufsichtsrats wurden ab März 2020 bestimmt von den Gesetzen, Verordnungen und Allgemeinverfügungen der Bundesregierung und des Berliner Senats zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie. So waren die jeweiligen SARS-CoV-2-Infektionsmaßnahmenverordnungen des Berliner Senats und das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivilinsolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020 von grundlegender Bedeutung für die Entscheidungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats.

Im Jahr 2020 hielt der Aufsichtsrat 7 Sitzungen ab, davon drei außerordentliche Sitzungen. Vier Sitzungen wurden gemeinsam mit dem Vorstand durchgeführt, davon eine als gemeinsame Klausurtagung im Januar 2020.

## Tätigkeitsbericht des

# AUFSICHTSRATES

## der FELIX WG eG über die Tätigkeit im Jahr 2020

Präsenzveranstaltungen zur Weiterbildung von Aufsichtsratsmitgliedern fanden aufgrund der Covid-19-Pandemie nicht statt. Zu ausgewählten Themen wurden vom BBU Unterlagen und Handlungsempfehlungen zu Studienzwecken zur Verfügung gestellt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2020, den Lagebericht des Vorstandes und die Vorschläge des Vorstandes für die Verwendung des Jahresüberschusses 2020 geprüft und beraten. Dabei wurde festgestellt, dass der Jahresabschluss 2020 und der Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020 inhaltlich den gesetzlichen Vorschriften und satzungsmäßigen Bestimmungen entsprechen.

Die positive wirtschaftliche Entwicklung der vorangegangenen Geschäftsjahre konnte auch in 2020 fortgesetzt werden. Dies zeigt sich besonders im Jahresüberschuss in Höhe von 1.054.813,13 Euro und damit in dem Bilanzgewinn von 949.331,82 Euro.

Dies wurde auch im Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2020 gemäß §53 GenG durch die BBU-Wirtschaftsprüfer bestätigt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 10.05.2021 die Probestbilanz geprüft und besprochen sowie sich in seiner Sitzung am 07.06.2021 vom Wirtschaftsprüfer über das Ergebnis der Prüfung informieren lassen, dieses erörtert und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, im schriftlichen Umlaufverfahren den Jahresabschluss 2020 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 2020 in Höhe von 949.331,82 € in andere Ergebnismittel einzustellen. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den gemeinsamen Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns im schriftlichen Umlaufverfahren zu beschließen.

Weiterhin schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, sowohl dem Vorstand als auch dem Aufsichtsrat im schriftlichen Umlaufverfahren die Entlastung für das Geschäftsjahr 2020 zu erteilen.

Aufsichtsrat und Vorstand haben nach gemeinsamer Beratung und in getrennter Abstimmung am 10. Mai 2021 beschlossen, die Beschlussfassungen der Mitgliederversammlungen für den Jahresabschluss 2019 und 2020 im schriftlichen Umlaufverfahren vom 23.07.2021 bis zum 16.08.2021 durchzuführen.

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 zweite SARS-CoV-2-Infektionsschutzmaßnahmenverordnung vom 04.03.2021.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, allen Mitarbeitern und ehrenamtlich für die Genossenschaft Tätigen für die im Geschäftsjahr 2020 geleistete verantwortungsvolle und zielstrebige Arbeit. Insbesondere dankt der Aufsichtsrat den Hausmeistern und Mitarbeitern für ihre verantwortungsvolle Tätigkeit während der Zeit der Corona Pandemie.

**Darüber hinaus wünschen wir allen Mitgliedern und Mietern der Genossenschaft sowie unseren Geschäftspartnern alles Gute und vor allem Gesundheit.**



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

Zusammengefasstes

# PRÜFUNGSERGEBNIS

der BBU

(Auszug aus dem Bericht über die Prüfung der FELIX WG eG, Berlin,  
unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020)

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

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft, zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

## **Grundsätzliche Feststellungen**

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Gegenstand des Unternehmens sind insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 670 Wohnungen und 23 Gewerbeeinheiten.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat. Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft. Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

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

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Anforderungen und stellt die Situation der Genossenschaft zutreffend dar.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2020 gewährleistet. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.054,8 nach T€ 851,1 im Vorjahr ab.

## **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung**

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

Berlin, den 7. Juni 2021

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

gez. Zimdars  
Wirtschaftsprüfer

gez. Fiolka  
Wirtschaftsprüfer

# BESCHLÜSSE 2020

## zum Jahresabschluss im schriftlichen Umlaufverfahren

### **Beschluss Mitgliederversammlung Nr.: 4/2021**

Gemäß § 35 Absatz 1 b) der Satzung der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG beschließt die Mitgliederversammlung, dass der Jahresabschluss (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) für das Geschäftsjahr 2020 durch die Mitgliederversammlung festgestellt wird.

### **Beschluss Mitgliederversammlung Nr.: 5/2021**

Gemäß § 35 Absatz 1 c) der Satzung der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG wird beschlossen, den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 949.331,82 € in andere Ergebnisrücklagen einzustellen.

### **Beschluss Mitgliederversammlung Nr.: 6/2021**

Gemäß § 35 Absatz 2 a) der Satzung der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG hat das Mitglied den Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2020 zur Kenntnis genommen. Gemäß § 35 Absatz 1 f) erteilt das Mitglied dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 die Entlastung.

### **Beschluss Mitgliederversammlung Nr.: 7/2021**

Gemäß § 35 Absatz 2 b) der Satzung der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG hat das Mitglied den Tätigkeitsbericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020 zur Kenntnis genommen. Gemäß § 35 Absatz 1 f) erteilt das Mitglied dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2020 die Entlastung.

**Achtung! Die Beschlüsse 1/2021 bis 3/2021 betreffen das Geschäftsjahr 2019 und sind hier nicht enthalten.**





*Wohnen nach Lust und Laune*

**FELIX**

Wohnungsgenossenschaft eG

