



## In Eigener Sache

- 3 Mitgliederversammlung
- 4 Bilanz - Aktiva
- 6 Bilanz - Passiva
- 8 Lagebericht des Vorstandes
- 27 Tätigkeitsbericht des Aufsichtsrates
- 32 Zusammengefasstes Prüfungsergebnis
- 34 Beschlüsse der Mitgliederversammlung
- 36 Wahl des Aufsichtsrats
- 38 Impressionen der Mitgliederversammlung

### 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,

am 27. Juni 2019 fand unsere alljährliche ordentliche Mitgliederversammlung im Freizeitforum Marzahn statt. Heute erhalten Sie unseren Geschäftsbericht zum Jahresabschluss 2018.

Die FELIX Wohnungsgenossenschaft konnte das Geschäftsjahr 2018 mit einem Bilanzgewinn in Höhe von 82.734,77 € erfolgreich abschließen.

Über den Abschluss des Geschäftsjahres 2018 können Sie sich in diesem Heft informieren. Die Bilanz zum 31.12.2018, der Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018, der Bericht des Aufsichtsrates sowie das zusammengefasste Prüfungsergebnis des BBU sind Inhalte dieses Heftes.

Eine Übersicht über die, durch die Mitgliederversammlung getätigten, Beschlüsse mit den Abstimmungsergebnissen vom 27.06.2019 sowie Informationen zur Wahl der neuen Aufsichtsratsmitglieder durch die Mitgliederversammlung sind ebenfalls enthalten.

Wir danken allen Beteiligten recht herzlich für den erfolgreichen Abschluss des Geschäftsjahres 2018.

Eine schöne Sommer- und Urlaubszeit und viel Freude beim Lesen dieses Geschäftsberichtes wünscht

Ihre

  
Kerstin Lüttke

# DIE MITGLIEDER- versammlung

Am 27.06.2019 war es wieder soweit und unsere alljährliche ordentliche Mitgliederversammlung fand in der Studiobühne im Freizeitforum Marzahn statt. Es nahmen 54 Mitglieder (davon eine Bevollmächtigte) und 2 Gäste (Mitarbeiter der Genossenschaft) an der Mitgliederversammlung teil. Pünktlich um 17:30 Uhr eröffnete Frau Dr. Helbig-Zschäpe die Mitgliederversammlung.

Nachdem der Schriftführer, der Vorsitzende der Wahlkommission und die Stimmenzähler benannt sowie die Form der Abstimmung in der Mitgliederversammlung festgelegt wurden, präsentierte Frau Lüttke den Jahresabschluss der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2018 anhand einer PowerPoint-Präsentation. Anschließend präsentierte Frau Dr. Helbig-Zschäpe den Bericht des Aufsichtsrates zur Tätigkeit im Geschäftsjahr 2018. Anhand von Diagrammen, mit Kennzeichnung der kritischen Grenzen, verglich sie Kennzahlen unserer Genossenschaft mit anderen Genossenschaften gleicher Größe.

Vom 27.05.2019 bis zum 07.06.2019 wurde der Jahresabschluss 2018 unserer Genossenschaft durch unseren Prüfverband, der BBU – Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. geprüft. Zur letzten gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 13. Juni 2019, noch vor der Mitgliederversammlung, wurde die Prüfung gemeinsam mit unserem Wirtschaftsprüfer ausgewertet.

Das zur Prüfung vom BBU erstellte zusammengefasste Prüfungsergebnis verlas in diesem Jahr Herr Dr. Reinicke auf der Mitgliederversammlung.

Anschließend stellten sich Vorstand und Aufsichtsrat der Diskussion zum Jahresabschluss, zum Bericht des Aufsichtsrates und zur Prüfung des Jahresabschlusses 2018.

Zur Beschlussfassung waren 54 Stimmberechtigte anwesend, alle vorgeschlagenen Beschlüsse wurden durch die Mitgliederversammlung bestätigt.

Ein weiterer wichtiger Tagesordnungspunkt war die Wahl von zwei neuen Aufsichtsratsmitgliedern. Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei und höchstens fünf Mitgliedern. Die Amtszeiten von Herrn Dr. Reinicke und Herrn Atzeroth waren ausgelaufen. Herr Atzeroth verabschiedete sich zur Mitgliederversammlung und stellte sich nicht mehr zur Wahl. Herr Dr. Reinicke stellte sich zur Wiederwahl. Zwei weitere Mitglieder, Frau Frank und Herr Schwarz, bekundeten bereits im Vorfeld ihr Interesse an ihrer Mitwirkung im Aufsichtsrat. Das Ergebnis der Aufsichtsratswahlen können Sie, liebe Mitglieder im hinteren Teil des Geschäftsberichtes nachlesen.

Noch in der Mitgliederversammlung konstituierte sich der neue Aufsichtsrat. Auch hier können Sie das Ergebnis im hinteren Teil nachlesen. Abschließend konnten alle Teilnehmer noch bei einem kleinen Snack und individuellen Gesprächen verweilen.

zum 31. Dezember 2018

# 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	646,00
24.510.504,40		25.073.098,40
2.090.136,00		2.149.855,00
70.845,00		84.561,00
28.668,67	26.700.154,07	0,00
	10.400,00	10.400,00

zum 31. Dezember 2018

# BILANZ - AKTIVA

## Umlaufvermögen / Rechnungsabgrenzungsposten

EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	1.174.753,48	1.164.193,75
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	59.359,81	53.288,25
2. sonstige Vermögensgegenstände	13.335,08	9.335,77
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	435.547,96	495.345,99
2. Bausparguthaben	15.986,58	0,00
<b>C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	6.086,51	6.319,94
	28.415.625,99	29.047.044,10



zum 31. Dezember 2018

# BILANZ - PASSIVA

## Rückstellungen / Verbindlichkeiten

### B. Rückstellungen

1. sonstige Rückstellungen

### C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

2. erhaltene Anzahlungen

3. Verbindlichkeiten aus Vermietung

4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

5. sonstige Verbindlichkeiten

- davon aus Steuern EUR 12.954,18 (EUR 13.353,40)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 798,72 (EUR 789,53)

EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
	37.500,51	40.391,48
20.144.694,47		20.923.755,40
1.167.794,45		1.105.860,57
67.232,95		51.652,40
69.121,84		82.034,14
16.422,37	21.465.266,08	16.716,16
	28.415.625,99	29.047.044,10

# Lagebericht des Vorstandes zum GESCHÄFTSJAHR 2018

## 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**



Des Weiteren verfügt die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG über ein Gewerbeobjekt mit zusätzlich 6.733 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Erbpacht) und 1.837,51 m<sup>2</sup> Gewerbefläche.

In diesem Gewerbeobjekt bewirtschaftet die Genossenschaft eine Gästewohnung und einen Clubraum sowie die Geschäftsstelle. Darüber hinaus werden an dem Standort Kienbergstraße 66 Parkplätze bewirtschaftet.

# II. Gesamtwirtschaftliche ENTWICKLUNG

## und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2018 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,1 % erhöhen. 2017 war sie sogar um 1,4 % gewachsen. Traditionell liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem Durchschnitt. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister.

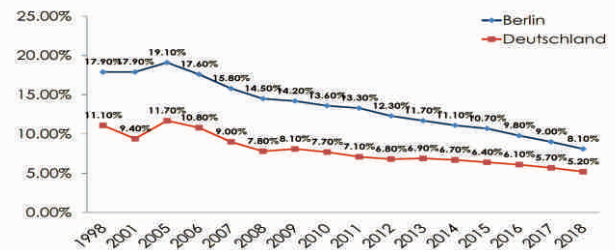
Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum deutlich. Gepaart mit Umzügen innerhalb Deutschlands ist vor allem die Wohnraumnachfrage in den Städten anhaltend hoch.

Angesichts der florierenden Geschäfte gerät die Auslastung der Bauwirtschaft zunehmend an Grenzen. Im vierten Quartal 2018 lag die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe unverändert hoch bei 81%. Im Ausbaugewerbe erreichte die Auslastung mit 82% dabei noch etwas höhere Werte als im Bauhauptgewerbe (81 %). Die hohe Kapazitätsauslastung im Baugewerbe hat bereits zu einem deutlichen Preis-

auftrieb geführt. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland lagen im November 2018 um 4,8 % über dem Vorjahresniveau. Dies ist der stärkste Anstieg der Baupreise seit über zehn Jahren.

2018 stiegen die Nettokaltmieten in Berlin gemäß Verbraucherpreisindex um 2,3 Prozent über dem Vorjahreswert (2017: +2,0 %; Deutschland gesamt 2017 und 2018 um je 1,6 %).

Entwicklung der Arbeitslosenquote in Berlin



Auch der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich 2018 weiterhin dynamisch. Bei einer Quote von 8,1 Prozent betrug die Abnahme der Arbeitslosigkeit im Vergleich zum Vorjahr (9,0 %) 0,9 Prozentpunkte. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote 2018 für Deutschland betrug 5,2 Prozent.

### III. Geschäftsverlauf der

# FELIX

## Wohnungsgenossenschaft eG

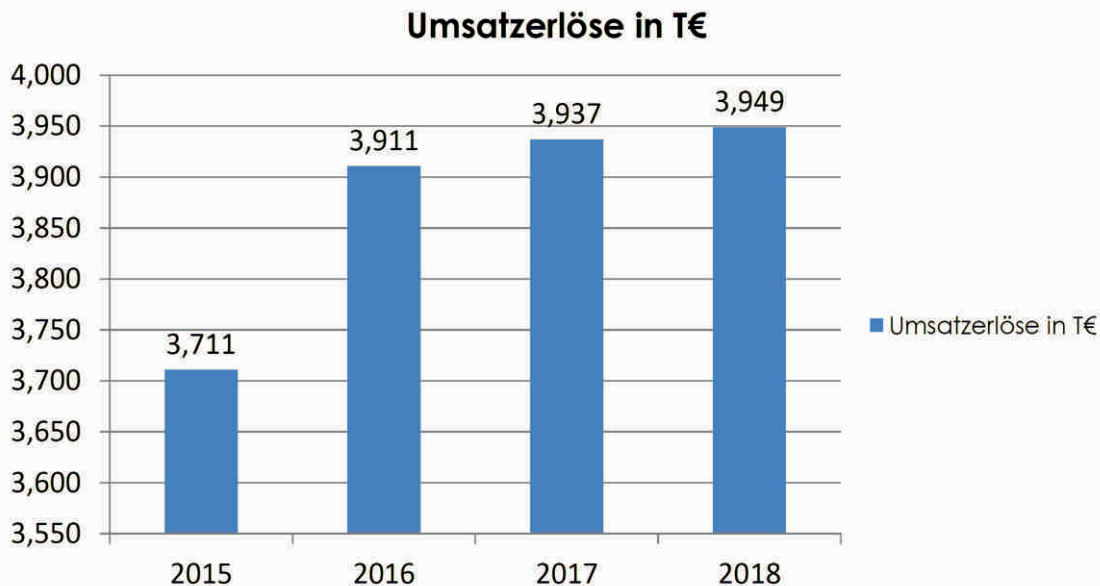
#### **Die Schwerpunkte unserer Arbeit lagen im Geschäftsjahr 2018 in der**

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

Mit der Erstellung des Jahresabschlusses 2018 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 2018 um 12 T€ von 3.937 T€ auf 3.949 T€ erhöht.

Das Geschäftsjahr 2018 ist aus Sicht der Geschäftsleitung insgesamt günstig verlaufen und schloss mit einem Jahresüberschuss von 91,9 T€ (Vorjahr: 22,4 T€) ab.

Nach Einstellung in die gesetzliche Rücklage verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 82.734,77 €.

Im Geschäftsjahr 2018 konnte die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG den Leerstand auf geringem Niveau halten. Im Zeitraum 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 waren alle Wohnungen der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG voll vermietet.

Bei unserem Gewerbeobjekt wurde das Geschäftsjahr mit einem Leerstand von drei Einheiten abgeschlossen.

Der gesamte Wohnungsbestand der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG war zum 31.12.2018 vermietet. Seit 2012 liegt die Leerstandsquote nahezu bei 0,00 %.

Mit dieser Leerstandsquote liegt die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG klar unter dem voraussichtlichen Durchschnitt von 1,4 % (Vorjahr 1,4 %) des Bezirks Marzahn-Hellersdorf gesamt und nur Marzahn von 1,7 % (Vorjahr 1,5 %). Damit liegt die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG weiter unter dem regionalen Durchschnitt. Die Genossenschaft arbeitet unvermindert daran, das gute Ergebnis zu halten.

### Leerstand im Vergleich

	2015	2016	2017	2018
FELIX WG eG	0,15 %	0,15 %	0,00 %	0,00%
Marzahn-Hellersdorf	1,8 %	1,3 %	1,4 %*	1,4%*
Marzahn	2,0 %	1,5 %	1,5 %*	1,7%*
Berlin	1,7 %	1,6 %	1,7 %*	1,7%*

\* Vorläufige Angabe

Per 31.12.2018 betrug die Leerstandsquote bei unserem Gewerbeobjekt 13,64 % und für das gesamte Geschäftsjahr 12,88 %.

Die Nachfrage an die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG nach allen Wohnungsgrößen und nach allen Lagen ist derzeit höher als unser Angebot. Wir führen eine Warteliste für alle Wohnungsgrößen.

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

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

## Übersicht Wohnungswechsel der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG, Fluktuationsrate

	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Auszüge FELIX WG eG	35	36	23	23
Einzüge FELIX WG eG	35	34	26	24
Fluktuationsquote FELIX WG eG	5,2 %	5,4 %	3,4 %	3,4 %
Fluktuationsquote Marzahn-Hellersdorf	6,6 %	6,0 %	5,8 %	5,3 %*

\* vorläufige Angabe

Im Berichtsjahr wurden 22 Dauernutzungsverträge durch den Mieter und ein Dauernutzungsvertrag seitens der Genossenschaft beendet. Für alle frei gewordenen Wohnungen konnte sofort die Anschlussvermietung sichergestellt werden. Das seitens der Genossenschaft beendete Dauernutzungsverhältnis wurde 2018 auf Grund von Zahlungsverzug geräumt.

Die Mieterfluktuationsrate blieb mit 3,4 % in 2018 zum Vorjahr stabil. Diese niedrige Fluktuation ist ein Ausdruck der hohen Mieterzufriedenheit.

Die durchschnittlichen Betriebskosten der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG lagen im Jahr 2018 monatlich bei ca. 2,27€ je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche. Somit liegen wir deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von 2,52 € (lt. Berliner Betriebskostenübersicht 2017 mit Bezug auf das Abrechnungsjahr

2015 der Senatsverwaltung Berlin). Vorläufige Kennzahlen der BBU belegen Betriebskosten für das Jahr 2018 in Höhe von 2,75 € je Quadratmeter und für die Genossenschaften in Höhe von 2,44 € je Quadratmeter. Damit wird deutlich, dass die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG bei der Entwicklung der Betriebskosten jeweils unter dem Durchschnitt liegt.

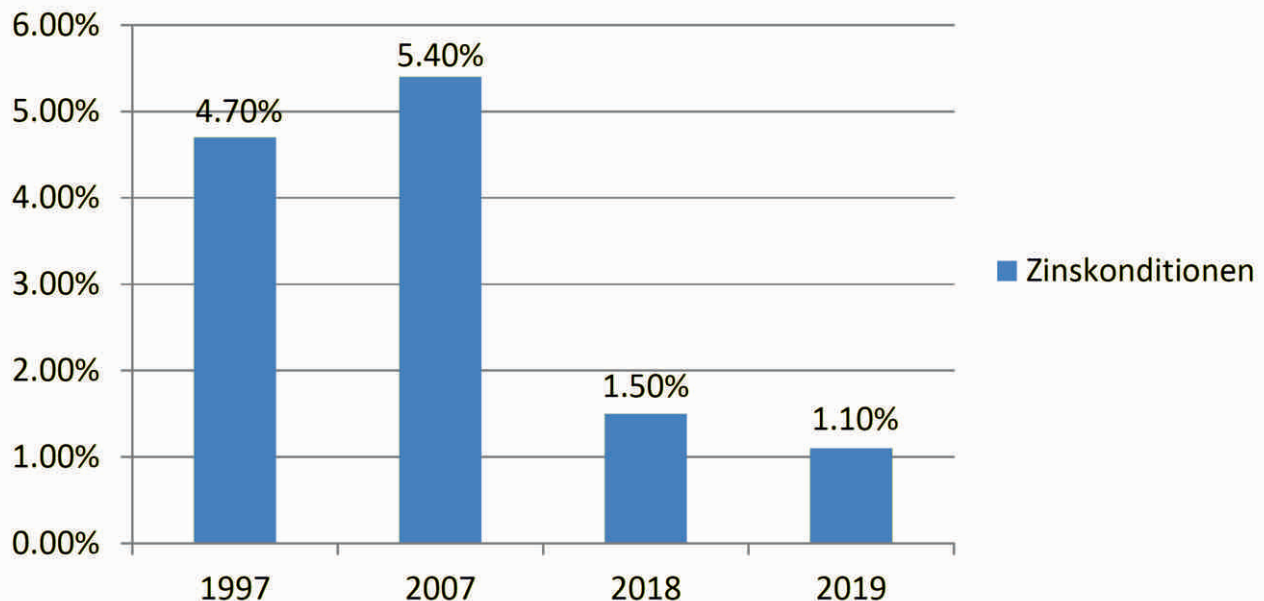
Bereits in der Vergangenheit hat sich die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG als Wirtschaftsunternehmen auf dem Wohnungsmarkt erfolgreich behauptet. Da sich unsere Geschäfts- und Investitionstätigkeit an den Veränderungen des Wohnungsmarktes orientiert hat, sind wir weiterhin in der Lage, unseren Mitgliedern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

# FINANZIERUNGS- maßnahmen

Ende 2018 wurde das Kaufdarlehen der Wohnobjekte in Höhe von 12,8 Mio. € mit günstigen Zinskonditionen bei der Berliner Volksbank abgelöst.

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

## Entwicklung der Zinskonditionen



# Instandhaltung / MODERNISIERUNG

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

Auch 2018 wurden Grundrissveränderungen, Badumbauten, Innentüren mit Zarge, Balkonverglasungen und behindertengerechte Ausstattungen in den Wohnung auf individuellen Wunsch der Mieter durchgeführt. Diese Maßnahmen wurden mit den Mietern im bewohnten Bestand bzw. im Vorfeld der Wiedervermietung durchgeführt.

Mit fünf unserer Mieter haben wir eine Individualvereinbarung zur Anbringung von Balkonverglasungen getroffen. Für 11 unserer Mitglieder hatten wir auf ihren Wunsch Innentüren mit Zargen in den Wohnungen eingebaut und mit 17 unserer Mitglieder wurde der Badumbau in ihren Wohnungen individuell vereinbart.

Auf insgesamt 462.513,81 € belief sich der Gesamtaufwand für alle Instandhaltungen, Instandsetzungen und Individualmodernisierungen unserer Objekte im Geschäftsjahr 2018. Davon wurde zum Beispiel für Sanitär-

und Heizung allein 224.487,70 €, für Elektro 34.432,08 € und für Tischlerarbeiten 26.513,20 € ausgegeben.

Im Jahresabschluss 2018 wurden allein für Wohnbauten 14.209,54 € (Balkonverglasungen) werterhöhend aktiviert.

Der getätigte Aufwand für Instandhaltung und Modernisierung zeigt deutlich, dass wir weiter einen großen Aufwand (11,7 % der Umsatzerlöse) zur Erhaltung der Objekte und zur Verbesserung der Wohnbedingungen und des Wohnkomforts betreiben.

Vorschriften und gesetzliche Grundlagen, speziell in den Fragen der energetischen Optimierung, der baulichen-, technischen-, Nutzungs- und Mietersicherheit und des Brandschutzes, der Hygiene unserer Häuser, werden kontrolliert und eingehalten.

Unser Ziel ist es, auch bei dem gegenwärtigen Wohnungsnotstand in Berlin, entsprechend unseren Möglichkeiten unseren Bewohnern und Bewohnerinnen ein für alle Generationen angenehmes Wohnen zu sozialverträglichen Mieten zu gewährleisten.

# MITGLIEDER-

## bewegung

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder entwickelten sich im Jahr 2018 wie folgt:

### Stand 31. Dezember 2017

Korrektur früherer Jahre

Zugänge durch

Neumitgliedschaft

Übernahme weiterer Anteile

Übertragungen

Abgänge durch

Tod

Kündigung

Kündigung einzelner Anteile

Ausschluss

Übertragungen

### Stand 31. Dezember 2018

Verbleibende Mitglieder	Geschäftsanteile (je 52 €)
720	25.191
-1	-39
22	22
	533
8	285
+29	+801
5	127
10	306
	36
6	141
8	285
-29	-895
720	25.097

Zum 31. Dezember 2018 hatte unsere Genossenschaft folgende Mitgliederstruktur:

**Verbleibende Mitglieder**

Ausscheidende Mitglieder

Gekündigte Anteile

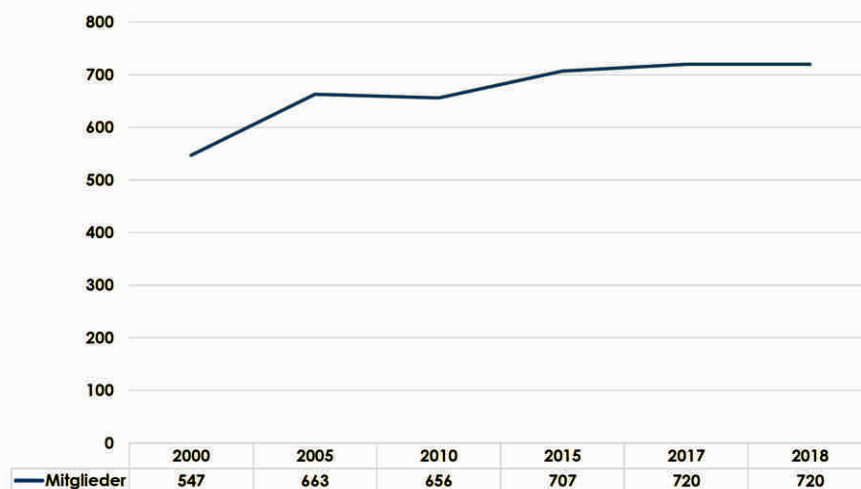
**Summe (Soll)**

Gestundete Rückstände

**Summe (Ist)**

	Mitglieder	Anteile	Geschäftsguthaben
<b>Verbleibende Mitglieder</b>	720	25.097	1.304,7 T€
Ausscheidende Mitglieder	21	574	29,3 T€
Gekündigte Anteile		36	1,9 T€
<b>Summe (Soll)</b>	741	25.707	1335,9 T€
Gestundete Rückstände			0,8 T€
<b>Summe (Ist)</b>	741	25.707	1.336,7 T€

### Mitgliederentwicklung



Anhand der Mitgliederentwicklung lassen sich sowohl die Zeiten des Wohnungsleerstandes bis 2010 als auch die anschließende Vollvermietung ablesen. Die Anzahl der Mitglieder ist in den letzten drei Jahren stabil geblieben.

Die Möglichkeit, aus der Mitgliedschaft heraus einen Vertrag zu Gunsten Dritter abzuschließen, haben aktuell 81 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 31.12.2018 in Höhe von 844,41 € (Vorjahr 1.486,35 €).

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 geprägte Atmosphäre in unseren Objekten waren dem Vorstand und dem Aufsichtsrat auch im Geschäftsjahr 2018 besonders wichtig.

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

Kulturelle Höhepunkte im Berichtszeitraum waren im Rahmen von „Wir machen Kultur“ am 26.04.2018 die Stadtwanderung mit Dr. Reinicke, die Tagesfahrten in die Lausitz am 07.05.2018, nach Mirow am 03.09.2018 und die Fahrt ins weihnachtliche Magdeburg am 03.12.2018. Am 09.08.2018 haben wir mit interessierten Mietern eine Schifffahrt um Potsdam durchgeführt. In unserem Clubraum haben wir mehrere Veranstaltungen wie Buchlesungen, Skatabende, Sommerfest und im Dezember wieder unsere Seniorenweihnachtsfeier durchgeführt. 2018 wurde der FELIX-Punkt-Club 26-mal für Familienfeiern, 11-mal für Veranstaltungen der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG, bis Ende September wöchentlich von den Linedancern und 2-mal für Tagungen genutzt. Die hohe Resonanz unserer Mitglieder und Mieter bestätigt uns, diese Kulturprogramme weiter zu führen.

# IV. Lage des UNTERNEHMENS

Vermögens- und Finanzlage	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
<b>AKTIVA</b>			
Anlagevermögen	26.710,6 T€	27.318,6 T€	-608,0 T€
Umlaufvermögen	513,2 T€	613,2 T€	-100,0 T€
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>27.223,8 T€</b>	<b>27.931,8 T€</b>	<b>-708,0 T€</b>
<b>PASSIVA</b>			
Eigenkapital	6.881,7 T€	6.792,1 T€	89,6 T€
Fremdmittel	20.144,7 T€	20.923,8 T€	-779,1 T€
Rückstellungen	37,5 T€	40,4 T€	-2,9 T€
Verbindlichkeiten	159,9 T€	175,5 T€	-15,6 T€
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>27.223,8 T€</b>	<b>27.931,8 T€</b>	<b>-708,0 T€</b>
<b>Verrechnungen</b>			
Bilanzsumme	28.415,6 T€	29.047,0 T€	
Betriebskostenvorlagen mit Vorschüssen der Mieter	- 1.167,8 T€	- 1.105,8 T€	
Bankguthaben aus Kautionen	-24,0 T€	-9,4 T€	
<b>Bilanzvolumen laut Vermögenslage</b>	<b>27.223,8 T€</b>	<b>27.931,8 T€</b>	

Das Bilanzvolumen hat sich von 27.931,8 T€ um 708,0 T€ auf 27.223,8 T€ verringert.

Der Rückgang ist im Wesentlichen auf planmäßige Abschreibungen des Anlagevermögens auf der Aktivseite und planmäßige Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten auf der Passivseite zurückzuführen.

Die Eigenkapitalquote beträgt 25,3 % (Vorjahr 24,3 %). Die Erhöhung der Eigenkapitalquote beruht hauptsächlich auf dem Rückgang langfristigen Fremdkapitals durch planmäßige Tilgungen im Geschäftsjahr.

Die flüssigen Mittel betragen zum Jahresende 427.472,33 €.

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.

## Entwicklung Fremd- und Eigenkapital 2005 – 2018



Ertragslage	2018		2017		Veränderung
	T €	%	T €	%	T €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.948,8	97,5	3.937,2	97,2	11,6
Andere Umsatzerlöse und Erträge	91,2	2,2	87,2	2,1	2,1
Bestandsveränderungen	10,6	0,3	27,9	0,7	-17,3
	4.050,6	100,0	4.052,3	100,0	-1,7
Betriebskosten und Grundsteuer	-1.135,1	28,0	-1.117,1	27,6	18,0
Instandhaltungsaufwand	-473,3	11,7	-595,8	14,7	-122,5
Personalaufwendungen	-375,5	9,3	-346,9	8,6	28,6
Abschreibungen	-660,8	16,3	-662,6	16,3	-1,8
Zinsaufwand	-904,1	22,3	-934,6	23,1	-30,5
Sonstige Aufwendungen	-410,2	10,1	-373,2	9,2	37,0
	-3.959,0	97,7	-4.030,2	99,5	71,2
Geschäftsergebnis	91,6	2,3	22,1	0,5	69,5
Zinsergebnis	0,3		0,3		
Ergebnis vor Steuern	91,9		22,4		69,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0		0,0		0,0
Jahresüberschuss	91,9		22,4		69,5

Der Jahresüberschuss erhöhte sich von 22,4 T€ um 69,5 T€ auf 91,9 T€. Im Wesentlichen ist die Erhöhung des Jahresüberschusses auf die verringerten Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen (- 122,5 T€). (Im Jahr 2017 wurden in der Allee der Kosmonauten und in der Kienbergstraße die Elektrohausverteilungen in den Kellerbereichen und die Strangleitungen komplett erneuert.)

Nach Einstellung von 9.192,75 € (10 % des Jahresüberschusses) in die gesetzliche Rücklage, schlagen Aufsichtsrat und Vorstand der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn gemäß § 40 der Satzung in Höhe von 82.734,77 € in andere Ergebnisrücklagen einzustellen.

## Wesentliche

# CHANCEN UND

## Risiken der künftigen Entwicklung

Unsere Genossenschaft wird sich auch zukünftig im Wesentlichen auf die Bewirtschaftung des 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. Aufgrund der steigenden Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnraum, wird die Erweiterung bzw. Verdichtung unseres Bestandes ein strategisches Ziel sein.

Die Genossenschaft hat Instrumente zur Risiko-früherkennung 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.

Darauf orientiert sind die Unternehmensplanung und das Controlling. Diese werden ständig weiterentwickelt. Hierauf zielt die gesamte Unternehmenspolitik zur Sicherung von Ertrag

und Liquidität ab. In einem regelmäßigen Planungsprozess werden sämtliche Einnahmen und Ausgaben sowie die daraus resultierende Liquiditätsentwicklung für einen Zeitraum von fünf Jahren (aktuell bis 2023) abgebildet und bei wesentlichen Änderungen aktualisiert.

Das Controlling stellt in regelmäßigen Reports die Ist-Werte den Plan-Werten gegenüber und analysiert Abweichungen. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig schriftlich über die fünfjährige Finanz-, Erfolgs- und Liquiditätsplanung in Verbindung mit der Bau- und Investitionsplanung sowie die sich im laufenden Geschäftsjahr ergebenden Abweichungen.

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 den Bestand der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG beeinflussen können.

Ungeachtet dessen gilt es natürlich die Marktsituation weiter sehr genau zu beobachten, auch wenn wir derzeit nicht von einer sinkenden Wohnungsnachfrage ausgehen. Mit den in den letzten Jahren durchgeführten, größtenteils barrierefreien, Erschließungen unserer Objekte sind wir in der Lage, unseren Mitgliedern auch im Alter ein angenehmes Wohnen in unserem Bestand zu ermöglichen.

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. 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.

Dem Leerstand in unserem Gewerbeobjekt gilt weiterhin unsere Aufmerksamkeit. Die restlichen leer stehenden Gewerbeflächen bauen wir derzeit zu Wohngemeinschaften für Studenten um.

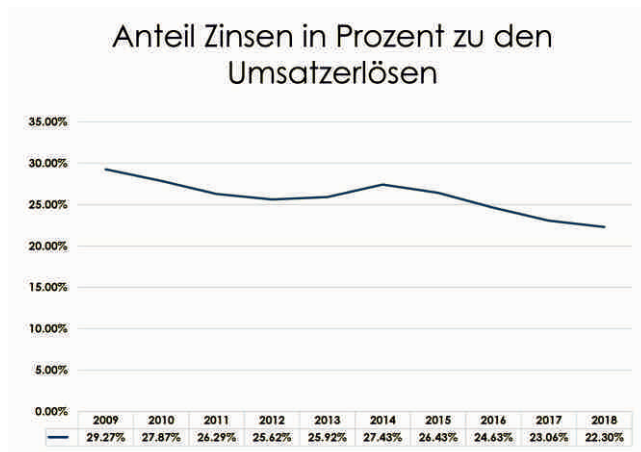
### **Entwicklung der Mietforderung in Euro**

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

Der Zahlungsmoral unserer Mitglieder und Mieter muss weiterhin unsere größte Aufmerksamkeit gelten.

In unserer Genossenschaft belaufen sich die Mietforderungen zum 31.12.2018 auf 73.956,74 €. In diesen Mietforderungen sind auch die Kosten der Zahlungs- und Räumungsklagen enthalten.

Der Vorstand hat sich die Aufgabe gestellt, die Mietrückstände weiter zu reduzieren. Leider lassen sich Zwangsmaßnahmen der Räumungsvollstreckungen dabei nicht vermeiden.



Im Jahr 2018 wurden insgesamt 903.914,11 € (Vorjahr 934.437,85 €) an Zinsen für die Objektfinanzierung aufgewendet.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war und ist jederzeit gewährleistet.

Alle planmäßigen Tilgungen konnten in 2018 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.

# AUSBLICK

Insgesamt werden im neuen Geschäftsjahr und im Prognosezeitraum bis 2023 positive Jahresergebnisse erwartet.

Nach unserer Finanzplanung ist von einer gesicherten Liquidität auszugehen.

	2019	2020	2021	2022	2023
	€	€	€	€	€
Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	811,5	839,9	856,7	862,0	892,1
Liquidität	1.117,1	1.686,1	1.510,3	950,3	2.030,8
	€/m <sup>2</sup> Wfl. Ø mtl.	€/m <sup>2</sup> Wfl. Ø mtl.	€/m <sup>2</sup> Wfl. Ø mtl.	€/m <sup>2</sup> Wfl. Ø mtl.	€/m <sup>2</sup> Wfl. Ø mtl.
Nettokaltmiete (Wohnfläche)	5,61	5,71	5,82	5,92	6,03
	%	%	%	%	%
Fremdkapitalzinsen /Nettokaltmiete	13,19	12,42	11,67	11,46	10,42

Grundsätzlich werden laufende Instandsetzungen und Instandhaltungen im notwendigen Umfang durchgeführt.

Die Einnahmen aus der Vermietung unserer Wohnungen sind unsere hauptsächliche Einnahmequelle. Die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG arbeitet nicht gewinnorientiert. Dennoch ist die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft höchstes Gebot. Der Vorstand hat Grundsätze zur Mietentwicklung erarbeitet und gemeinsam mit dem Aufsichtsrat darüber beraten und diese gemäß Satzung gemeinsam beschlossen.

Die gegenwärtige politische Diskussion über einen Mietendeckel kann hier natürlich nicht Berücksichtigung finden. Aber gerade auch weil die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG nicht gewinnorientiert, sondern ausschließlich wirtschaftlich arbeitet, sind die Nettokaltmieten immer noch so günstig. Mit diesem Mietendeckel werden Investitionen, selbst wenn sie nur der Stabilisierung der Genossenschaft dienen, verhindert.

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. Nach der, unter vorsichtigen und konventionellen Annahmen bis 2023 erstellten Wirtschaftsplanung, können wir in der Zukunft weiterhin von einer gesicherten Liquiditätssituation ausgehen.

Besonderen Wert legen wir im Jahr 2018 auf die qualifizierte Verwaltung unseres Wohnungsbestandes und auf die gute Betreuung unserer Mitglieder und Mieter.

Das Jahr 2018 haben wir erneut 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.

# Bericht des AUF SICHTSRATES der FELIX WG eG über die Tätigkeit im Jahr 2018

Im Geschäftsjahr 2018 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. Der Aufsichtsrat hielt im Jahr 2018 sechs Sitzungen mit dem Vorstand ab, davon eine als gemeinsame Klausurtagung.

In den 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.

Schwerpunkte der Aufsichtsratssitzungen waren insbesondere:

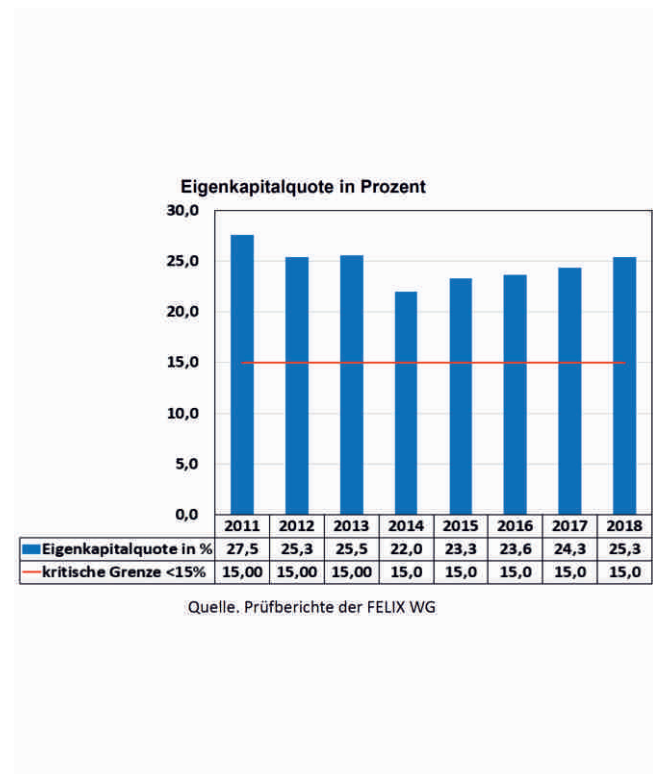
- Nachbereitung der Mitgliederversammlung 2017 und Besprechung des Prüfberichts zum Jahresabschluss 2017
- Soll-Ist-Vergleich 2018 Wirtschafts- und Finanzplan 2018 mit quartalsmäßiger Berichterstattung,
- Betriebskostenentwicklung, Vermietung, Forderungen,
- Ausgaben für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung der Objekte
- Erfassung der baulichen Leistungen und Ausgaben als objektkonkrete Grundlage weiterer Planungen zur Instandsetzung und Modernisierung,
- Risikomanagementsystem einschließlich internem Kontrollsystem,
- Grundsätze zur Mietentwicklung und Mieterhöhungen,
- Mitgliederentwicklung und genossenschaftliches Leben,
- Internetauftritt, Öffentlichkeitsarbeit
- Personal,
- Jahresabschluss 2018 und Vorbereitung der Mitgliederversammlung 2019.

Die erste gemeinsame Klausur 2018 diente sowohl der Weiterbildung von Aufsichtsrat und Vorstand als auch dem Austausch zur weiteren strategischen Ausrichtung der Genossenschaft. Hauptthema der Klausur war die Analyse der Mietenentwicklung in der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG. Dazu lag den Teilnehmern eine Ausarbeitung eines Wirtschafts- und Steuerprüfers der DOMUS zum Thema „Mietengestaltung bei Genossenschaften - dargestellt anhand der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG“ - vor.

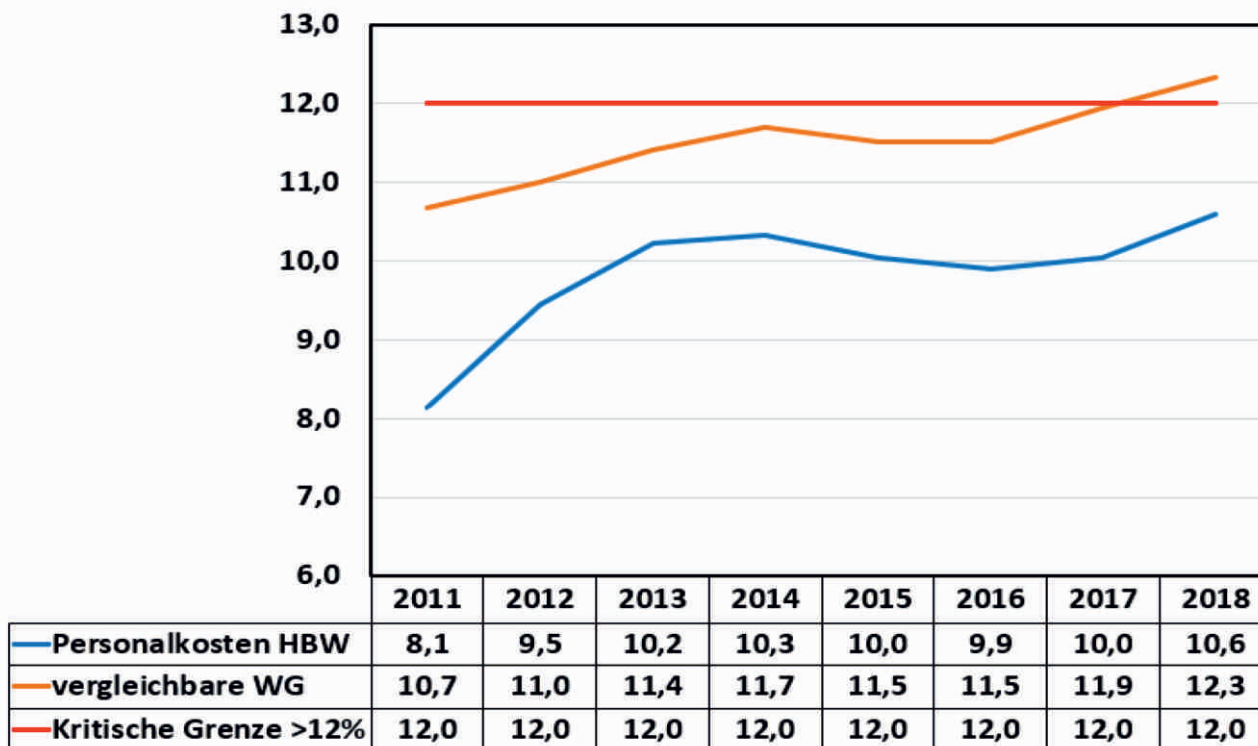
Weitere Themen waren der Wirtschafts- und Finanzplan 2018, die Form der Berichterstattung des Vorstandes zu grundsätzlichen Fragen der Geschäftspolitik und der Unternehmensplanung sowie der Berichterstattung an den Aufsichtsrat. Auch wurde die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats beraten. Darüber hinaus wurde ein Großbrand bei einer anderen Genossenschaft in der Cecilienstraße ausgewertet.

Infolge der Klausurtagung wurden gemeinsam mit dem Vorstand die Grundsätze zur Mieten-

entwicklung und Mieterhöhungen in der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG als verbindliche Handlungsgrundlage für den Vorstand beraten und beschlossen. Die Grundsätze wurden im Mieterblatt der Genossenschaft veröffentlicht.



## Anteil Personalkosten Hausbewirtschaftung an Nettokaltmiete „IST“ (in Prozent)



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 Aufsichtsratsaktivität
- Novelle des Genossenschaftsgesetzes
- Grundlagen genossenschaftlicher Mietengestaltung u.a.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2018, den Lagebericht des Vorstandes und die Vorschläge des Vorstandes für die Verwendung des Jahresüberschusses 2018 geprüft und beraten. Dabei wurde festgestellt, dass der Jahresabschluss 2018 und der Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2018 in-

haltlich den gesetzlichen Vorschriften und satzungsmäßigen Bestimmungen entsprechen.

Die positive wirtschaftliche Entwicklung der vorangegangenen Geschäftsjahre konnte auch in 2018 fortgesetzt werden. Dies zeigt sich besonders im Jahresüberschuss in Höhe von 91.927,52 Euro und damit in dem Bilanzgewinn von 82.734,77 Euro.

Dies wurde auch im Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2018 gemäß §53 GenG durch die BBU-Wirtschaftsprüfer bestätigt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 06.05.2019 die Probestilanz geprüft und besprochen sowie sich in seiner Sitzung am 13.06.2019 vom Wirtschaftsprüfer über das Ergebnis der Prüfung informieren lassen, dieses erörtert und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den vorliegenden Jahresabschluss 2018 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 eG den Bilanzgewinn aus dem Geschäftsjahr 2018 in Höhe von 82.734,77 Euro in andere Ergebnismrücklagen einzustellen. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den gemeinsamen Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beraten und durch Beschluss festzustellen.

Weiterhin schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss 2018 festzustellen, sowie Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2018 die Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, allen Mitarbeitern und ehrenamtlich für die Genossenschaft Tätigen für die im Geschäftsjahr 2018 geleistete verantwortungsvolle und zielstrebige Arbeit.

Dem heute ausscheidenden langjährigen Mitglied des Aufsichtsrates, Herrn Atzeroth, sei

auch hier für seinen Beitrag zur positiven Gesamtentwicklung der Genossenschaft nochmals ausdrücklich gedankt. Herr Atzeroth hat als Bauingenieur viele Jahre beratend dem Vorstand zur Seite gestanden und so die Sanierung und Modernisierung unseres Bestandes kritisch begleitet.

Ebenso danken wir Herrn Dr. Reinicke, dessen erste Amtszeit heute ausläuft. Konstruktiv und zielführend hat sich Herr Dr. Reinicke in die Tätigkeit des Aufsichtsrats eingebracht. Mit seinen Berichten im Mieterblatt brachte er Transparenz in die Arbeit des Aufsichtsrates.



Dr. Hannelore Helbig-Zschäpe  
Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Berlin, den 13.06. 2019

Zusammengefasstes

# PRÜFUNGSERGEBNIS

der BBU

## F. ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

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 2018 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft.

Gegenstand des Unternehmens ist die Bewirtschaftung ihrer 670 Wohnungen und 22 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 2018 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 2018 gewährleistet. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 91,9 (Vorjahr: T€ 22,4) ab. Die Ertragslage wird maßgeblich durch das Geschäftsergebnis (T€ 91,6) 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 13. Juni 2019

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

## der ordentlichen Mitgliederversammlung am 27.06.19

An der ordentlichen Mitgliederversammlung nahmen 54 Stimmberechtigte (53 Mitglieder und eine Bevollmächtigte) teil. Alle Stimmberechtigten waren bei den Beschlussfassungen anwesend.

### **Beschluss Nr.: 1/2019**

Gemäß § 35 Absatz 1 b) der Satzung der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG beschließt die Mitgliederversammlung, dass der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 durch die Mitgliederversammlung festgestellt wird.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 in seiner vorliegenden Fassung wurde mit 52 Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme durch die Mitgliederversammlung festgestellt und bestätigt.

### **Beschluss Nr.: 2/2019**

Gemäß § 35 Absatz 1 c) der Satzung der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG wird beschlossen, den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von 82.734,77 € in andere Ergebnisrücklagen einzustellen.

Die Einstellung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von 82.734,77 € in andere Ergebnisrücklagen wurde mit 54 Ja-Stimmen durch die Mitgliederversammlung beschlossen.

### **Beschluss Nr.: 3/2019**

Gemäß § 35 Absatz 2 a) der Satzung der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG hat die Mitgliederversammlung den Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018 beraten. Gemäß § 35 Absatz 1 f) erteilt die Mitgliederversammlung dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 die Entlastung.

Der Vorstand wurde mit 46 Ja-Stimmen und mit vier Nein-Stimmen durch die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2018 entlastet. (Der Vorstand ist hier nicht stimmberechtigt.)

### **Beschluss Nr.: 4/2019**

Gemäß § 35 Absatz 2 b) der Satzung der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG hat die Mitgliederversammlung den Tätigkeitsbericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018 beraten. Gemäß § 35 Absatz 1 f) erteilt die Mitgliederversammlung dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2018 die Entlastung.

Der Aufsichtsrat wurde mit 46 Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme durch die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2018 entlastet. (Der Aufsichtsrat ist hier nicht stimmberechtigt.)

*Bei den Abstimmungen zählen nur die Ja- und die Nein-Stimmen, Enthaltungen finden keine Berücksichtigung.*

Wahl neuer

# AUFSICHTSRATS-

mitglieder

Unter dem Tagesordnungspunkt 12 stand in der diesjährigen Mitgliederversammlung auch die Wahl neuer Aufsichtsratsmitglieder. Die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder in der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG darf die satzungsmäßige Mindestzahl von drei Mitgliedern nicht unterschreiten und wurde bereits 2015 auf höchstens fünf Mitglieder begrenzt. Aufsichtsratsmitglieder werden für die Dauer von vier Jahren von der Mitgliederversammlung gewählt.

Im Juni 2019 sind die Amtszeiten von Herrn Dr. Uwe Reinicke und Herrn Hans-Ulrich Atzeroth ausgelaufen. Herr Atzeroth bekundete im Vorfeld seine Tätigkeit nach 16 Jahren mit der Mitgliederversammlung 2019 niederzulegen und nicht erneut zu kandidieren.

In unseren letzten Mieterzeitungen hatte der Aufsichtsrat bereits für neue Aufsichtsratskandidaten geworben und auch ein Anforderungsprofil skizziert. Auf die Ankündigung des Aufsichtsrates hatten drei Mitglieder, die auch Mieter unserer Genossenschaft sind, ihr Interesse für den Aufsichtsrat bekundet. Mit allen drei Mitgliedern wurde ein informatives Vorgespräch geführt. Ein Mitglied zog jedoch sein Interesse zurück.

Somit stellten sich drei Mitglieder, Frau Alexandra Frank, Herr Dr. Uwe Reinicke und Herr Patrick Schwarz am 27.06.2019 zur Aufsichtsratswahl. Alle drei Kandidaten stellten sich kurz der Mitgliederversammlung vor. Anschließend erfolgte die Übergabe zum Wahlakt an den Vorsitzenden der Wahlkommission Herrn Lindholz. Die Regularien zur Wahldurchführung erläuterte Herr Lindholz.

Die Wahl wurde geheim, mit Abgabe von Stimmzetteln, durchgeführt. Nach Auszählung der Stimmen standen die neuen Aufsichtsratsmitglieder fest: Frau Alexandra Frank, sie erhielt 32 von 47 gültigen Stimmen und Herr Dr. Reinicke, er erhielt 38 von 47 gültigen Stimmen. Wir gratulieren recht herzlich zur Wahl in den Aufsichtsrat und für das von der Mitgliederversammlung entgegengebrachte Vertrauen. Auch danken wir Herrn Patrick Schwarz für sein Interesse, sich im Aufsichtsrat zu engagieren.

Zum Tagesordnungspunkt 13 der Mitgliederversammlung konstituierte sich der neue Aufsichtsrat und gab das Ergebnis der Konstituierung der Mitgliederversammlung gleich bekannt.

Dieser setzt sich nun wie folgt zusammen:

- Frau Dr. Hannelore Helbig-Zschäpe,  
Aufsichtsratsvorsitzende
- Herr Dr. Uwe Reinicke,  
stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
- Herr Rainer Lindholz,  
Schriftführer
- Herr Günter Hanke,  
stellv. Schriftführer
- Frau Alexandra Frank

An dieser Stelle danken wir dem ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglied, Herrn Hans-Ulrich Atzeroth für die langjährig geleistete Arbeit im Aufsichtsrat. Ebenfalls gilt unser Dank Herrn Dr. Reinicke für seine bereits vier Jahre lange konstruktive Tätigkeit im Aufsichtsrat sowie seine Bereitschaft zur Wiederwahl.

Wir freuen uns auf die zukünftige gemeinsame, kritische und konstruktive Arbeit mit dem neu aufgestellten Aufsichtsrat.







*Wohnen nach Lust und Laune*  
**FELIX**  
Wohnungsgenossenschaft eG

