



Wohnungsgenossenschaft eG

gegründet am 20. November 1997

Lagebericht über das Geschäftsjahr

2 0 2 3

1. Januar – 31. Dezember 2023

Schwarzbürger Straße 10
12687 Berlin-Marzahn

Telefon: (030) 93 77 18 26
Telefax: (030) 93 77 18 27

Genossenschaftsregister
beim Amtsgericht Charlottenburg
eingetragen unter: GnR 548 B

I. Grundlagen des Unternehmens

Zweck unserer Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung (§ 2 Abs. 1 der Satzung der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG). 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 und
- 184 Wohneinheiten in der Wuhletalstraße / Schwarzbürger Straße.

Die Grundstücksfläche unserer Wohnobjekte beträgt inkl. der Verkehrs- und Erholungsflächen insgesamt 30.499 m².

Weiterhin verfügt die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG über ein Gewerbeobjekt mit zusätzlich 6.733 m² Grundstücksfläche (Erbpacht) und 1.615,83 m² Gewerbefläche und 350,25 m² für studentisches Wohnen.

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

II. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-

Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben. Doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.

Mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen legten auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr sollte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang trotz den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Die Ausgaben für Wohnung, Wasser, Strom, Gas u.a. Brennstoffe sanken in ihrer Summe 2023 preisbereinigt leicht um 0,6 %. Dies ist bei deutlich steigenden Energiekosten vor allem dem Umstand zu verdanken, dass die Nettokaltmieten in sehr viel geringerem Umfang gestiegen sind (+2,1 %) als die allgemeine Teuerung (+5,9 %), also deutlich preisdämpfend wirkten.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im 4. Quartal 2023 um 6,6 % über denen des Vorjahresmonats. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden haben sich dagegen, angesichts der rückläufigen Bautätigkeit, bereits 2023 deutlich moderater entwickelt.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 rund 300 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61,0 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht

weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2023 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die bisher nicht ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte in den vergangenen drei Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken.

Quelle: GdW Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024

III. Geschäftsverlauf der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG

Die Schwerpunkte unserer Arbeit im Geschäftsjahr 2023 lagen in der

- Durchführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen der Fassaden und von Loggiaan- und neubau
- Bestandserhaltung und -Entwicklung unseres Hausbesitzes, Erhöhung der Wohnqualität,
- Kurz- und mittelfristige Finanz-, Erfolgs- und Bauplanung
- Steuerung unterjährig geplanter Einnahmen- und Ausgabenbudgets über die vierteljährlichen Vorstandsvorlagen,
- Risikobetrachtung,
- Analyse, Steuerung und Überwachung der Entwicklung der Betriebskosten,
- Förderung des genossenschaftlichen Lebens, Mitgliederbetreuung und
- Öffentlichkeitsarbeit.

Mit der Erstellung des Jahresabschlusses 2023 wurde die DOMUS Steuerberatungs-AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beauftragt.

Umsatzentwicklung/ Geschäftsumfang

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (Angaben in T€)

	2016	2017	2019	2020	2021	2022	2023
in TEUR	3.911	3.937	4.284	4.284	4.295	4.429	4.643
in %	100,0	100,7 (+0,7)	109,5 (+9,5)	109,5 (+9,5)	109,8 (+9,8)	113,2 (+13,2)	118,7 (+18,7)

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

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG haben sich im Jahr 2023 gegenüber 2022 um 214 T€ von 4.429 T€ auf 4.643 T€ erhöht. Die Erhöhung beruht hauptsächlich auf die Anpassung der Nettokaltmieten zum 01.01.2023 gemäß Mietentwicklungsrichtlinie der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG. Das Geschäftsjahr 2023 ist aus Sicht der Geschäftsleitung insgesamt günstig verlaufen und schloss mit einem Jahresüberschuss von 1.078,1 T€ (Vorjahr: 1.008,8 T€) ab.

Nach Einstellung in die gesetzliche Rücklage verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 970.256,22 €.

Zum 31. Dezember 2023 konnte die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG die Vollvermietung sowohl bei den Wohnungen als auch bei den Gewerbe- und Studenteneinheiten verzeichnen. Über das gesamte Geschäftsjahr 2023 standen zwei Wohnungen für je einen Monat, eine Gewerbeeinheit für sieben Monate und ein Studentenzimmer für 14 Tage leer.

Die Nachfrage an die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG nach Wohnraum aller Größen und Lagen ist immer noch höher als unser Angebot. Auch durch unsere Bestandsmieter ist Nachfrage an anderem Wohnraum gestiegen. Wir führen eine Warteliste für alle Wohnungssegmente.

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

Übersicht Wohnungswechsel der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG, Fluktuationsrate

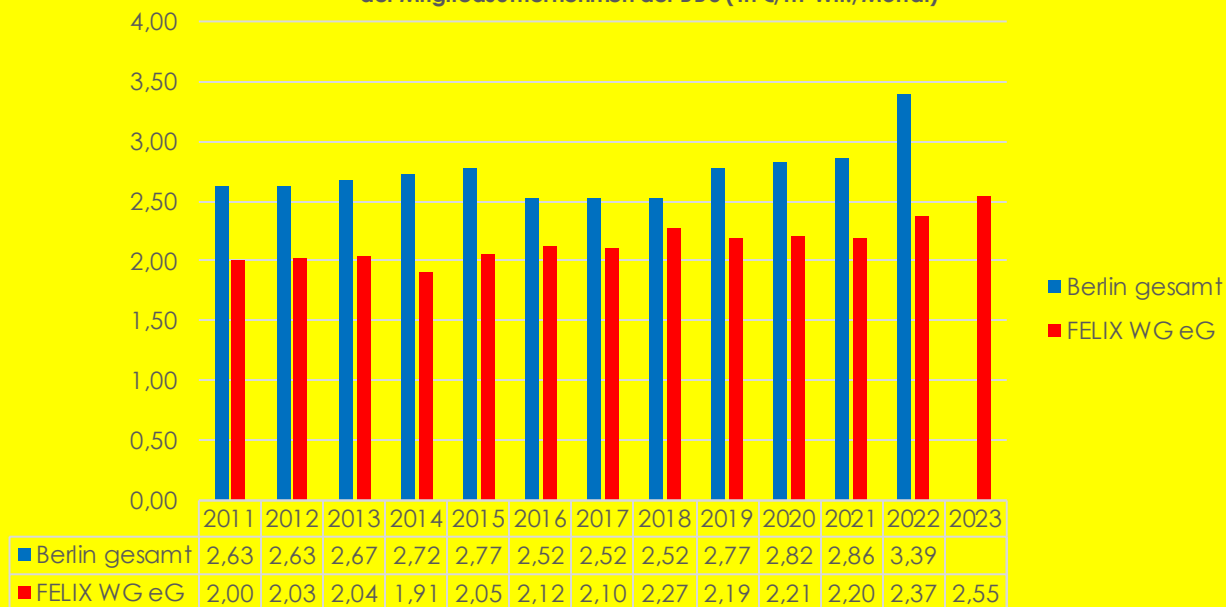
	2016	2017	2019	2021	2022	2023
Auszüge FELIX WG eG	36	23	33	25	36	22
Einzüge FELIX WG eG	34	26	33	23	36	24
Fluktuationsquote FELIX WG eG	5,4 %	3,4 %	4,9 %	3,7 %	5,4 %	3,3 %

Im Berichtsjahr wurden 18 Dauernutzungsverträge durch den Mieter und 4 Dauernutzungsverträge aufgrund Tods des Mieters beendet. Im Jahr 2023 erfolgte keine Kündigung von Wohnraum wegen Zahlungsverzug seitens der Genossenschaft. Zwei der kündigenden Mieter zogen innerhalb des Bestandes der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG um. Für 20 der frei gewordenen Wohnungen konnte sofort die Anschlussvermietung sichergestellt werden.

Die Mieterfluktuationsrate reduzierte sich 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 2,1-Prozentpunkte auf 3,3 %.

Vergleich der Betriebskosten 2011 - 2023

der Mitgliedsunternehmen der BBU (in €/m² Wfl./Monat)



Die durchschnittlichen Betriebskosten der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG lagen im Jahr 2023 monatlich bei ca. 2,55 € je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche. Somit liegen wir immer noch deutlich unter dem Berliner Durchschnitt des Vorjahres von 3,39 € (lt. Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU). Ziel der Genossenschaft ist es, die Entwicklung der Betriebskosten möglichst stabil und unter dem Durchschnitt der Berliner Genossenschaften/ Wohnungsunternehmen zu halten.

Der vorhandene Wohnungsbestand der FELIX Wohnungsgenossenschaft muss weiter wettbewerbsfähig erhalten bleiben. Die Geschäfts- und Investitionstätigkeit der Genossenschaft orientiert sich an den Veränderungen des Wohnungsmarktes. Damit sind wir in der Lage, unseren Mitgliedern Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten anzubieten. Die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG behauptet sich erfolgreich als Wirtschaftsunternehmen auf dem Berliner Wohnungsmarkt.

Finanzierungsmaßnahmen

Entwicklung des Zinsaufwands der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG

1999	2007	2019	2020	2021	2022	2023
629,6 T€	734,4 T€	384,5 T€	368,8 T€	352,7 T€	329,9 T€	363,6 T€

Mit der Aufnahme neuer Finanzierungen für unsere Baumaßnahme in der Allee der Kosmonauten ist auch der Zinsaufwand gestiegen.

Entwicklung des Tilgungsaufwands der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG

1999	2007	2019	2020	2021	2022	2023
95,3 T€	594,9 T€	776,3 T€	757,4 T€	773,4 T€	1.176,0 T€	763,2 T€

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Darlehen in Höhe von insgesamt 8,5 Mio€ zur Baufinanzierung Allee der Kosmonauten 133, 135, 137 und 139 aufgenommen. Eine Sondertilgung wie im Geschäftsjahr 2022 erfolgte nicht.

Darüber hinaus wurden für die Investitionstätigkeiten des Jahres 2024 bei der Berliner Volksbank weitere Finanzierungen in Höhe von insgesamt 6,5 Mio€ gesichert.

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

Instandhaltung / Modernisierung

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

Anfang 2023 erfolgten die letzten Planungsarbeiten für Sanierungsmaßnahmen an unseren 11-geschossigen Wohngebäuden zur Fassadeninstandsetzung und Balkonwechsel/- Neubau.

Im Juni 2023 begannen die Abriss- und Fassadenarbeiten in der Allee der Kosmonauten 133-135.

Mit 3,5-monatiger Verzögerung erhielten wir am 24.08.2023, anstatt wie geplant, im Mai 2023, die Baugenehmigung für den 1. Bauabschnitt, Allee der Kosmonauten 133-135, 137-139 zur Montage der neuen Loggien.

Neben den Verzögerungen durch das Amt erschwerten die Witterungsbedingungen im Winter die Arbeiten, so dass die Fertigstellung der AdK 133-135 Ende März, der AdK 137-139 zum Ende Mai 2024 mit Restleistungen erfolgte.

Wie bereits Im Jahr 2022 mussten die nach Mieterwunsch durchgeführten Individualmaßnahmen, aufgrund der gestiegenen Material-, Lohn- und Energiekosten zu unserem Bedauern gekürzt werden.

Umbauwünsche von Mietern konnten nach Antragstellung und Genehmigung seitens der Genossenschaft in Eigenfinanzierung weiterhin durchgeführt werden.

Wohnungsinstandsetzungen erfolgten in 6 Wohnungen nach Prüfung des Zustandes vor Wohnungsneuvermietung.

Die Erneuerung von Elektro-Wohnungsverteilungen war auch in 2023 ein Schwerpunkt unserer Instandsetzungsarbeiten. 5 Wohnungsverteilungen wurden zusätzlich zu den 6 Wohnungsinstandsetzungen erneuert.

Gleichzeitig erfolgten die Prüfungen der Elektroanlagen in den Gebäuden selbst.

In 8 Wohnungen mussten neue Bodenbeläge verlegt, Zimmertüren getauscht und größere Sanitärarbeiten durchgeführt werden.

Die Erneuerung von Revisionswänden erfolgte in 13 Wohnungen.

Unsere Geschäftspartner versuchten auch 2023 alle Aufträge gewohnt zeitnah auszuführen. Trotzdem kam es vereinzelt zu Wartezeiten auf Grund von deutlichen Einschränkungen und Ausfällen von Kapazitäten und Materialengpässen.

Um zukünftig in unserem Wohnungsbestand noch mehr Service anbieten zu können, prüfte der Vorstand, ob und wie unsere Wohnungen zusätzlich mit einem Glasfaseranschluss, neben dem bereits vorhandenen Breitbandkabelnetz, ausgerüstet werden könnte. Entsprechende Angebote wurden eingeholt. Nach deren Auswertung wurde die Telekom mit der Ausrüstung unseres Gebäudebestandes beauftragt.

Um zukünftig größere Schäden und damit verbunden umfangreichere Sanierungsarbeiten zu vermeiden, wurden auch in 2023 Schäden an 8 Balkonen im Wohngebiet Wuhletalstraße 72-90, und Schwarzbürger Straße 2-6 instandgesetzt (Betoninstandsetzung/ Malerarbeiten/ Herstellung von Dehnungsfugen zwischen dem WDVS und den Balkonbodenplatten).

Schwerpunktkontrollen erfolgten im Zusammenhang mit unserer Verkehrssicherungspflicht. Zusätzliche Gehwegbeleuchtungen wurden im Bereich Wuhletalstraße/ Schwarzbürger Straße an den Hofwegen aufgestellt.

Kostenübersicht einzelner Maßnahmen

<u>Maßnahmen</u>	<u>Summen</u>
Elektroverteilungen/- instandsetzungen	5.661,79 €
Fußbodenbelagsarbeiten	23.394,42 €
Wohnungseingangs- und Innentüren	15.986,50 €
Badumbauten	74.948,96 €
Wohnungsumbau/ Instandsetzung	64.913,42 €
Erneuerung E-Anlagen in Wohnungen	14.655,23 €

Für diese vor genannten Maßnahmen wurden allein schon 199.560,32 € aufgewendet. Das sind 56,71 % der gesamten Instandhaltungskosten des Jahres 2023.

Der Gesamtaufwand für alle Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unserer Objekte belief sich im Geschäftsjahr 2023 auf insgesamt 351.867,24 €.

Die Aufwendungen für die Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bestätigen, mit einem Anteil von 7,58 % (Vorjahr 12,36 %) am Umsatzerlös aus der

Hausbewirtschaftung, dass weiter große Aufwendungen zur Erhaltung der Objekte und zur Verbesserung der Wohnbedingungen und des Wohnkomforts 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.

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder entwickelten sich im Jahr 2023 wie folgt:

	<u>Ver- bleibende Mitglieder</u>	<u>Geschäfts- anteile (je 52 €)</u>
Stand 31. Dezember 2022	740	25.504
Zugänge durch		
Neumitgliedschaft	25	25
Übernahme weiterer Anteile		583
Übertragungen	1	30
	<u>+ 26</u>	<u>+ 638</u>
Abgänge durch		
Tod	10	342
Kündigung	13	375
Kündigung einzelner Geschäftsanteile		59
Ausschluss	10	345
Übertragungen	1	30
	<u>- 34</u>	<u>- 1.151</u>
Stand 31. Dezember 2023	732	24.991
	=====	

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 134 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 auch im Geschäftsjahr 2023 besonders wichtig.

Kulturelle Höhepunkte im Berichtszeitraum waren im Rahmen von „Wir machen Kultur“ am 27.04.2023 die Stadtwanderung mit Dr. Reinicke, die Tagesfahrten nach Graal Müritz am 15.05.2023 und am 04.12.2023 zum Telegrafenberg und zum Weihnachtsmarkt nach Potsdam. Am 20.06.2023 haben wir mit interessierten Mietern eine Schifffahrt über Berliner Gewässer durchgeführt und am 21.09.2023 erhielten wir eine Führung durch die Gärten der Welt. In unserem Clubraum haben wir mehrere Veranstaltungen wie Buchlesungen, Skatabende, Sommerfest und im Dezember wieder unsere Seniorenweihnachtsfeier durchgeführt. Neu hinzugekommen sind im Clubraum unseren Frauennachmittage. Hier wurde zum Grillen und Kaffeeklatsch mit musikalischer Untermalung eingeladen. 2023 wurde der FELIX-Punkt-Club 47-mal für Familienfeiern und 13-mal für Veranstaltungen der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG genutzt. Die hohe Resonanz unserer Mitglieder und Mieter bestätigt uns, diese Kulturprogramme weiter zu führen.

IV. Lage des Unternehmens

Vermögens- und Finanzlage

	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
AKTIVA			
Anlagevermögen	29.903,7 T€	24.656,9 T€	5.246,8 T€
Umlaufvermögen	<u>7.044,8 T€</u>	<u>3.076,3 T€</u>	3.968,5 T€
Bilanzvolumen	36.948,5 T€	27.733,2 T€	9.215,3 T€
PASSIVA			
Eigenkapital	11.868,9 T€	10.810,5 T€	1.058,4 T€
Fremdmittel	24.398,4 T€	16.661,6 T€	7.736,8 T€
Rückstellungen	38,9 T€	46,9 T€	-8,0 T€
Verbindlichkeiten	<u>636,8 T€</u>	<u>214,2 T€</u>	422,6 T€
Bilanzvolumen	36.948,5 T€	27.733,2 T€	9.215,3 T€
Verrechnungen:			
Bilanzsumme	38.381,4 T€	29.098,7 T€	
Betriebskostenvorlagen mit			
Vorschüssen der Mieter	- 1.408,7 T€	- 1.341,4 T€	
Bankguthaben aus Kautionen	- 24,2 T€	-24,1 T€	
<hr/>			
Bilanzvolumen laut			
Vermögenslage	36.948,5 T€	27.733,2 T€	

Das Bilanzvolumen hat sich von 27.733,2 T€ um 9.215,3 T€ auf 36.948,5 T€ erhöht.

Dazu hat maßgeblich die Finanzierungsaufnahme für die Modernisierungsmaßnahmen beigetragen.

Die Eigenkapitalquote beträgt 32,1 % (Vorjahr 39,0 %). Der Rückgang der Eigenkapitalquote beruht hauptsächlich auf der Aufnahme langfristigen Fremdkapitals im Geschäftsjahr 2023.

Die flüssigen Mittel betragen zum Jahresende 6.201.123,19 €. Kautionen der Gewerbemieter wurden in Höhe von 20.927,26 € und für die PKW-Stellplätze in Höhe von 3.220,00 € hinterlegt.

Das langfristig gebundene Vermögen wird durch ausreichende Eigen- und Fremdmittel finanziert. Jeweils zum Zinsbindungsende werden mögliche Zahlung von Sondertilgungen geprüft.

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

Die langfristige Planung bis 2028 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 31.12.2023 wurden bereits 783.148,84 € für zukünftige Investitionen angespart.

Ertragslage

	2023		2022		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.643,0	96,7	4.428,6	94,5	214,4
Andere Umsatzerlöse und Erträge	92,5	1,9	115,9	2,5	-23,4
Bestandsveränderungen	67,3	1,4	140,0	3,0	-72,7
	4.802,8	100,0	4.684,5	100,0	118,3
Betriebskosten und Grundsteuer	-1.358,8	28,3	-1.282,4	27,4	-76,4
Instandhaltungsaufwand	-351,9	7,3	-548,2	11,7	196,3
Personalaufwendungen	-487,1	10,1	-460,6	9,8	-26,5
Abschreibungen	-784,6	16,3	-662,5	14,1	-122,1
Zinsaufwand	-363,6	7,6	-329,9	7,0	-33,7
Sonstige Aufwendungen	-383,2	8,0	-393,5	8,5	10,3
	-3.729,2	77,6	-3.677,1	78,5	52,1
<u>Geschäftsergebnis</u>	1.073,6	22,4	1.007,4	21,5	66,2
<u>Zinsergebnis</u>	4,5		1,6		2,9
<u>Ergebnis vor Steuern</u>	1.078,1		1.009,0		69,1
<u>Steuern vom Einkommen und Ertrag</u>	0,0		-0,2		0,2
<u>Jahresüberschuss</u>	1.078,1		1.008,8		69,3

Der Jahresüberschuss erhöhte sich von 1.008,8 T€ um 69,3 T€ auf 1.078,1 T€. Die Erhöhung des Jahresüberschusses ist primär auf die gestiegenen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung zurückzuführen.

Nach Einstellung von 107.806,25 € (10 % des Jahresüberschusses) in die gesetzliche Rücklage schlagen Aufsichtsrat und Vorstand der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn gemäß § 40 der Satzung in Höhe von 970.256,22 € in andere Ergebnismrücklagen einzustellen.

V. Wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Unsere Genossenschaft wird sich auch zukünftig im Wesentlichen auf die Bewirtschaftung des Bestandes beschränken. Die Verkehrssicherung und die Vollvermietung ist nach wie vor entscheidender Erfolgsfaktor der Arbeit der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG. Die getätigten hohen Investitionen der Jahre 2023 und 2024 in unseren Wohnungsbestand haben sich bewährt bzw. werden sich bewahren. Der weiter steigenden Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnraum können wir nur im geringen Maße nachkommen.

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.

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 2028) abgebildet und bei wesentlichen Änderungen aktualisiert.

Das Controlling stellt in regelmäßigen Reporten 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 auf 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 umfangreichen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in unseren Objekten sind wir in der Lage, unseren Mitgliedern ein angenehmes Wohnen in unserem Bestand zu sozial verträglichen Preisen 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. 2033 zinsgebunden) finanziert. Finanzierungsmöglichkeiten und

Finanzierungskonditionen 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.

In unserem Gewerbeobjekt haben wir wie bei den Wohnungen nahezu die Vollvermietung erreicht.

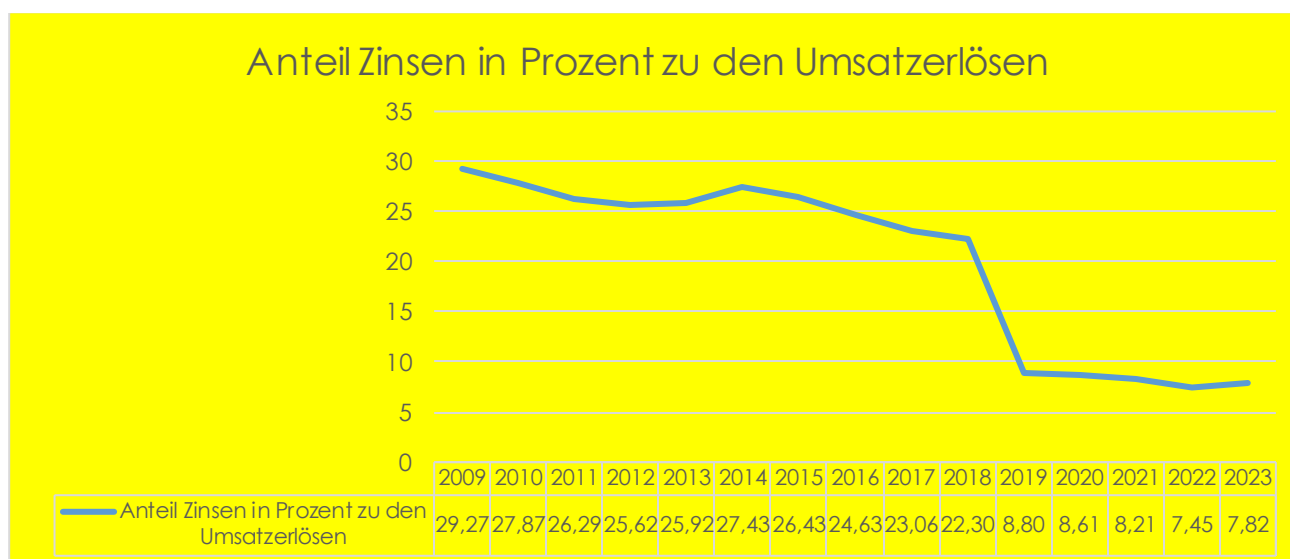
Entwicklung der Mietforderungen in Euro

2017	2019	2020	2021	2022	2023
88.913,77 €	78.832,41 €	67.834,04 €	47.318,70 €	61.343,50 €	35.232,95 €

Die Übersicht der Mietforderungen ist hier kumulativ abzüglich der Abschreibung auf Mietforderungen dargestellt. Bei den bis zum Jahr 2022 abgeschriebenen Forderungen konnten 11.558,34 € in 2023 eingetrieben werden.

Gesetzliche Eingriffe in das Mietrecht können eventuell die Ertragssituation der FELIX Wohnungsgenossenschaft beeinträchtigen.

Im Oktober 2023 haben wir unsere Wirtschaftsplanung überarbeitet. Aufgrund der wieder gegebenen Mieterhöhungsspielräume im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des BGB sowie unserer eigenen Mietentwicklungsrichtlinien konnten wir das Budget für gewünschte Individualmaßnahmen beibehalten.



Im Jahr 2023 wurden insgesamt 363.649,50 € (Vorjahr 319.881,57 €) an Zinsen für die Objektfinanzierung aufgewendet. Die Erhöhung der Zinsaufwendungen beruht auf der Neuaufnahme von Finanzierungen für die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in den Objekten der Allee der Kosmonauten 133, 135, 137 und 139.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war und ist jederzeit gewährleistet.

Alle planmäßigen Tilgungen konnten in 2023 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

Jüngste Konjunkturindikatoren zeigen eine allmähliche wirtschaftliche Stabilisierung, geben allerdings insgesamt noch ein gemischtes Bild: Die Industrieproduktion – insbesondere auch in den energieintensiven Bereichen – hat sich seit Jahresbeginn spürbar erholt.

Bereits im Frühjahr 2022 hat der GdW Spitzenverband der Wohnungswirtschaft eindringlich vor einem massiven Einsturz beim Neubau gewarnt. Die Lage ist dramatisch und es gibt kaum eine Region, die nicht betroffen ist. Der Sturm auf dem Wohnungsmarkt ist längst zu einem Orkan geworden. Angesichts zu hoher Baukosten und derzeit verschlechterter Finanzierungsbedingungen ist der Bauboom weiter auf Talfahrt.

Unsere Genossenschaft hat in den letzten Jahren schon viel für die Energieeffizienz unserer Gebäude getan, dennoch werden wir auch weiterhin energieeinsparende Maßnahmen prüfen und nach Möglichkeit realisieren.

Der immer noch anhaltende Ukraine-Krieg zieht wirtschaftliche und sozialen Folgen mit sich. Der Flüchtlingsstrom setzt die Immobilienwirtschaft weiter vor große Herausforderungen.

Insgesamt werden im Geschäftsjahr 2024 und im Prognosezeitraum bis 2028 positive Jahresergebnisse erwartet. Nach unserer Finanzplanung ist von einer gesicherten Liquidität auszugehen.

Grundlage für die Planung der kommenden Jahre sind detaillierte Kenntnisse unserer Wohnungen und Objekte.

Prognosebericht

	2024	2025	2026	2027	2028
	T€	T€	T€	T€	T€
Liquidität	1.695,5	2.042,6	2.042,6	2.252,3	1.960,2
	€/m² Wfl. Ø mtl.	€/m² Wfl. Ø mtl.	€/m² Wfl. Ø mtl.	€/m² Wfl. Ø mtl.	€/m² Wfl. Ø mtl.
Nettokaltmiete (Wohnfläche)	6,43	6,68	6,80	6,93	7,06
	%	%	%	%	%
Fremdkapitalzinsen/ Nettokaltmiete	22,34	24,18	23,14	22,12	21,10

Das Volumen der durch die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG für 2024 geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beläuft sich auf insgesamt 8,8 Mio€. An den Fassaden und Loggien unserer WBS70/11-Geschosser sind Abnutzungserscheinungen deutlich zu erkennen. Hier werden im Jahr 2024 entsprechende Maßnahmen durchgeführt, um den Werterhalt der Gebäude zu gewährleisten. Für diese Investitionen hat bzw. plant die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG Finanzierungen aufzunehmen.

Grundsätzlich werden laufende Instandsetzungen und Instandhaltungen im notwendigen Umfang durchgeführt.

Die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft ist höchstes Gebot. Die Kostenexplosion muss ständig beobachtet werden. Bei wesentlichen Veränderungen müssen entsprechende Maßnahmen ergriffen werden.

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 2028 erstellten Wirtschaftsplanung können wir in der Zukunft weiterhin von einer gesicherten Liquiditätssituation ausgehen.

Neben den umfangreichen Modernisierung- und Instandsetzungsarbeiten im Jahr 2023 legten wir besonderen Wert auf eine sorgfältige Verwaltung unseres Wohnungsbestandes und auf die gute Betreuung unserer Mitglieder und Mieter. Diesem Anspruch sind der Vorstand und die Mitarbeiter der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG auch im Jahr 2024 uneingeschränkt verpflichtet.

2023 haben wir ein Wirtschaftsjahr erfolgreich beendet. Es ist den Mitarbeitern der Verwaltung unserer Genossenschaft wieder gelungen, den Mitgliedern und Mietern attraktiven und bezahlbaren Wohnraum stabil und weitestgehend uneingeschränkt zur Verfügung zu stellen.

Berlin, 10. Juni 2024

Vorstand

(bitte unsere Unterschriften einfügen)