

*Wohnen nach Lust und Laune*

FELIX

GESCHÄFTS  
BERICHT  
2021



Image by pressfoto on Freepik

**MITGLIEDERVERSAMMLUNG**

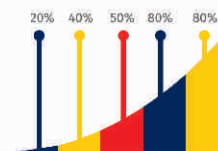
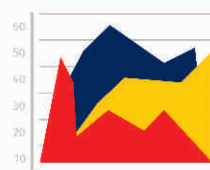
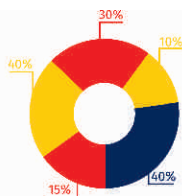
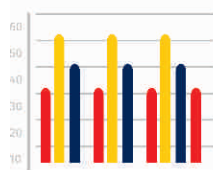
04

**BILANZ**

06

**LAGEBERICHT DES VORSTANDES**

11





# IN EIGENER SACHE

- 4**  
**Die Mitgliederversammlung**
- 6**  
**Geschäftsbericht Bilanz**
- 11**  
**Lagebericht des Vorstandes**
- 32**  
**Tätigkeitsbericht des Aufsichtsrates**
- 34**  
**Zusammengefasstes Prüfungsergebnis**
- 36**  
**Beschlüsse der Mitgliederversammlung 2021**
- 38**  
**Wahl neuer Aufsichtsratsmitglieder**



## Kontakt

Telefon: 030 - 93 77 18 26  
Telefax: 030 - 93 77 18 27  
Mail: felix-wg@onlinehome.de  
Internet: www.FELIX-WG.de

## Sprechzeiten

Dienstag und Donnerstag:  
09.00 bis 12.00 und  
13.00 bis 19.00 Uhr

## IMPRESSUM

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

## SATZ:

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

## HAFTUNG:

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

Liebe Mitglieder,

nachdem die ordentlichen Mitgliederversammlungen der Jahre 2020 und 2021 als Präsenzversammlung ausfallen mussten, konnten wir in diesem Jahr am 30. Juni 2022 unsere ordentliche Mitgliederversammlung durchführen.

Heute erhalten Sie unseren Geschäftsbericht zum Jahresabschluss 2021.

Die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG konnte das Geschäftsjahr 2021 mit einem Bilanzgewinn in Höhe von 896.089,28 € erfolgreich abschließen.

Jedes Mitglied hatte die Möglichkeit, vor der Mitgliederversammlung Einsicht in die Unterlagen zum Jahresabschluss 2021 zu nehmen.

In diesem Geschäftsbericht sind alle relevanten Unterlagen zum Geschäftsjahresabschluss 2021 zusammengefasst.

Die Bilanz zum 31.12.2021, der Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2021, 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 30.06.2022 sowie Informationen zur Wahl der neuen Aufsichtsratsmitglieder durch die Mitgliederversammlung sind ebenfalls enthalten.

Wir danken recht herzlich allen Beteiligten für den erfolgreichen Abschluss des Geschäftsjahres 2021.

Viel Freude beim Lesen dieses Geschäftsberichtes wünscht

Ihr Vorstand



Kerstin Lüttke



Michael Ullmann

# Die Mitgliederversammlung

Im Kesselhaus des Unfallkrankenhauses Berlin

Am 30.06.2022 war es wieder soweit und unsere alljährliche ordentliche Mitgliederversammlung fand an einem neuen Versammlungsort statt. Auf Grund von Baumaßnahmen in der Studiobühne im Freizeitforum Marzahn mussten wir eine andere Versammlungsstätte finden. Dies gelang uns sehr gut, denn der Hörsaal im Kesselhaus des Unfallkrankenhauses Berlin (UKB) war hervorragend für die Mitgliederversammlung in Präsenz geeignet. Es nahmen 42 stimmberechtigte Mitglieder und 2 Gäste (Mitarbeiter der Genossenschaft) an der Mitgliederversammlung teil. Zusätzlich erhielten Mitglieder Stimmenvollmacht von 5 nicht anwesenden Mitgliedern, so dass insgesamt 47 Stimmen gezählt werden konnten. Frau Dr. Helbig-Zschäpe eröffnete um 18:05 Uhr die Mitgliederversammlung.

Nachdem der Schriftführer, die 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 2021 anhand einer PowerPoint-Präsentation. Herr Ullmann übernahm die Präsentation zu den im Geschäftsjahr ausgeführten Instandhaltungsmaßnahmen. Er berichtete auch über die mittelfristig geplanten Maßnahmen bis zum Jahr 2025.

Anschließend präsentierte Frau Dr. Helbig-Zschäpe den Bericht des Aufsichtsrates zur Tätigkeit im Geschäftsjahr 2021. Anhand von

Diagrammen, mit Kennzeichnung der kritischen Grenzen, verglich sie Kennzahlen unserer Genossenschaft mit anderen Genossenschaften gleicher Größe.



Von Mai 2022 bis Juni 2022 wurde der Jahresabschluss 2021 unserer Genossenschaft durch unseren Prüfverband, der BBU – Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. geprüft. Zur letzten gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 14. Juni 2022, 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 2021.

Die vorgeschlagenen Beschlüsse wurden alle durch die Mitgliederversammlung bestätigt. Ein weiterer wichtiger Tagesordnungspunkt war

die Wahl von vier neuen Aufsichtsratsmitgliedern. Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Amtszeiten von Frau Dr. Helbig-Zschäpe, Herrn Lindholz und Herrn Hanke waren ausgelaufen. Alle drei noch amtierenden Aufsichtsratsmitglieder stellten sich erneut zur Wahl. Ein weiteres Mitglied, Herr Schwarz, bekundete bereits im Vorfeld sein Interesse an einer Mitwirkung im Aufsichtsrat. Das Ergebnis der Aufsichtsratswahlen sowie das Ergebnis der Konstituierenden Sitzung, die noch in der Mitgliederversammlung stattfand, können Sie, liebe Mitglieder, unter dem Punkt „Wahl neuer Aufsichtsratsmitglieder“ dieses Geschäftsberichtes nachlesen.

Abschließend konnten alle Teilnehmer noch bei einem kleinen „Get-together“ und individuellen Gesprächen verweilen.



# Geschäftsbericht Bilanz

## Aktiva 2021

### A. Anlagevermögen

#### I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1. Entgeltlich erworbene Software

EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
	525,50	2,50

#### II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

22.810.065,90		23.385.105,90
---------------	--	---------------

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

2.221.954,00		2.288.175,00
--------------	--	--------------

3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

48.189,50	25.080.209,40	55.438,00
-----------	---------------	-----------

#### III. Finanzanlagen

1. Andere Finanzanlagen

	10.400,00	10.400,00
--	-----------	-----------

# Aktiva 2021

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen		1.201.365,28	1.178.474,75
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	32.654,35		59.946,84
2. sonstige Vermögensgegenstände	21.804,26	54.458,61	13.592,84
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.361.260,26		1.607.257,58
2. Bausparguthaben	422.292,17	2.783.552,43	242.077,79
<b>C. Aktive Rechnungs-abgrenzungsposten</b>		2.930,67	3.662,92
		29.133.441,89	28.844.134,12

# Geschäftsbericht Bilanz

## Passiva 2021

### A. Eigenkapital

#### I. Geschäftsguthaben

Geschäftsguthaben  
verbleibende Mitglieder

1.316.765,65

1.329.868,65

Geschäftsguthaben  
ausgeschiedene Mitglieder

46.384,00

38.064,00

Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen

0,00

1.367.932,65

0,00

#### II. Kapitalrücklagen

54.393,90

53.405,90

#### III. Ergebnisrücklagen

1. gesetzliche Rücklagen

762.123,89

662.558,41

2. andere Ergebnisrücklagen

6.769.525,48

7.531.649,37

5.054.217,30

#### IV. Unverteilter Bilanzgewinn des Vorjahres

0,00

765.976,36

#### V. Bilanzgewinn

896.089,28

949.331,82

# Passiva 2021

## B. Rückstellungen

1. sonstige Rückstellungen

EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
	44.086,85	40.982,36

## C. Verbindlichkeiten

Anleihen und Spareinlagen

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

17.837.518,93		18.610.962,68
---------------	--	---------------

2. erhaltene Anzahlungen

1.227.178,05		1.184.699,81
--------------	--	--------------

3. Verbindlichkeiten aus Vermietung

69.838,73		71.732,90
-----------	--	-----------

4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

91.905,73		73.131,07
-----------	--	-----------

5. sonstige Verbindlichkeiten

- davon aus Steuern EUR 17.631,40
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00

17.631,40	19.244.072,84	9.202,86
-----------	---------------	----------

	29.133.441,89	28.844.134,12
--	---------------	---------------

# Geschäftsbericht Bilanz

## Gewinn- und Verlustrechnung 2021

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		4.294.967,75	4.284.043,10
2. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		6.091,56	6.091,56
3. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		22.890,53	-31.066,21
4. Sonstige betriebliche Erträge		73.053,73	54.747,96
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-1.552.940,00	-1.447.803,68
<b>Rohergebnis</b>		<b>2.844.063,57</b>	<b>2.866.012,73</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-319.960,55		-333.203,41
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorgung und für Unterstützung	-61.604,12	-381.564,67	-61.822,87
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-660.223,72	-660.800,98
8. sonstige Betriebliche Aufwendungen		-310.086,24	-242.623,04
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		620,04	464,80
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-352.735,97	-368.796,88
11. Steuern vom einkommen und vom Ertrag	-0,05		0,98
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.140.072,96</b>	<b>1.199.231,33</b>
12. sonstige Steuern	-144.418,20	-144.418,20	-144.418,20
<b>13. Jahresüberschuss</b>		<b>995.654,76</b>	<b>1.054.813,13</b>
14. Einstellungen in Ergebnisrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		-99.565,48	-105.481,31
<b>15. Bilanzgewinn</b>		<b>896.089,28</b>	<b>949.331,82</b>

# Lagebericht des Vorstandes

## für das Geschäftsjahr 2021

### I. Grundlagen des Unternehmens

Zweck unserer 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 66 Parkplätze an dem Standort Kienbergstraße bewirtschaftet.

# Lagebericht des Vorstandes

## für das Geschäftsjahr 2021

### **II. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Trotz Corona-Pandemie und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft 2021 nach dem Einbruch im Vorjahr erholen. Die Wirtschaftsleistung hat jedoch noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Im Jahr 2021 ist das Bruttoinlandsprodukt um 2,8 Prozent gestiegen, nachdem es 2020 um 4,6 Prozent zurückgegangen war.

Demgegenüber steht jedoch eine besorgniserregende Erhöhung der Verbraucherpreise. Sie haben sich in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 Prozent gegenüber 2020 erhöht. Im Dezember 2021 stiegen die Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahresmonat sogar um 5,3 Prozent, eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor 29 Jahren. In den ersten Monaten 2022 hat sich die Inflation weiter verfestigt. Wesentliche Faktoren dabei sind nicht mehr nur der temporäre Effekt der vorübergehenden Mehrwertsteuersenkung 2020, sondern zunehmend auch Lieferengpässe, Arbeitskräftemangel und extreme Steigerungen der Energiepreise. Entsprechend zeichnet sich auch bei den Zinsen eine verstärkte Aufwärtsbewegung ab.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben

und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1,0 Prozent auf eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden Euro zulegen (Vorjahr -0,5 %). Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,3 Prozent deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten deutlich unter der allgemeinen Inflationsentwicklung.

Hinzu kommen auch in der Wohnungswirtschaft die steigenden Personalkosten und darüber hinaus sind die ständigen Anforderungen in Sachen Klimaschutz und Energiewende für Neubau- und Sanierungsvorhaben eine hohe finanzielle Belastung für die Wohnungsunternehmen, die den Spagat zwischen Wirtschaftlichkeit und bezahlbarem Wohnen zusätzlich

# Lagebericht des Vorstandes

## für das Geschäftsjahr 2021

vergrößern. Die Entwicklungen seit Beginn des Ukraine-Krieges haben zudem die Energiepreise verteuert und damit die Diskussion um zusätzliche Erfordernisse für die Energieeffizienz in Neubau und Bestand weiter befeuert. Es ist ebenfalls noch nicht absehbar, welche weiteren mietenregulatorischen Maßnahmen die Ende 2021 ins Amt gekommene Bundesregierung auf den Weg bringen wird, die auf der Einnahmenseite zu weiteren Einschränkungen führen könnten.

Die Berliner Wirtschaft ist 2021 um 3,3 Prozent (Bund: +2,8 %) gestiegen. Nach dem pandemiebedingten Einbruch 2020 (-3,3 %) ist das eine klare Erholung. Die Verbraucherpreise erhöhten sich 2021 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr in Berlin um 2,8 Prozent (2020 zu 2019: +0,5 %).

Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich 2021 gegenüber dem Vorjahr in Berlin um 18.400, bzw. 0,9 Prozent auf 2.086.000 Personen. Dies ist überwiegend auf die positive Entwicklung bei den Dienstleistern (+1,0 %) zurückzuführen.

Insgesamt stieg die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt trotzdem leicht von 9,7 auf 9,8 Prozent.

Der Druck auf den Berliner Wohnungsmarkt hat aufgrund der Corona-Pandemie nur kurzzeitig nachgelassen, die Lage bleibt weiter angespannt. Nach einer Stagnation und zwischenzeitlich leichtem Rückgang 2020 hatte die

Einwohnerzahl im September 2021 wieder das Niveau von Ende 2019 erreicht. Bis zum Ende des 3. Quartals war die Bevölkerung um 6.526 Personen bzw. 0,18 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum gewachsen.

Auch wenn der „Berliner Mietendeckel“ inzwischen gekippt wurde, dauert die Diskussion um Mietbegrenzungen nach wie vor an. Dies und die andauernde Enteignungsdebatte werden wohl in 2022 Investitionen am Wohnungsmarkt dämpfen. Es bleibt abzuwarten, inwieweit unter dem Ende 2021 neu aufgestellten Berliner Senat Ansätze für eine wieder kooperative Wohnungspolitik umgesetzt werden. Dies hängt auch von den Ergebnissen des im Januar 2022 angeschobenen „Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbaren Wohnen“ ab.

Quelle: BBU Wirtschaftliche Lage 2021



# Lagebericht des Vorstandes

## für das Geschäftsjahr 2021

### III. Geschäftsverlauf der FELIXWG eG

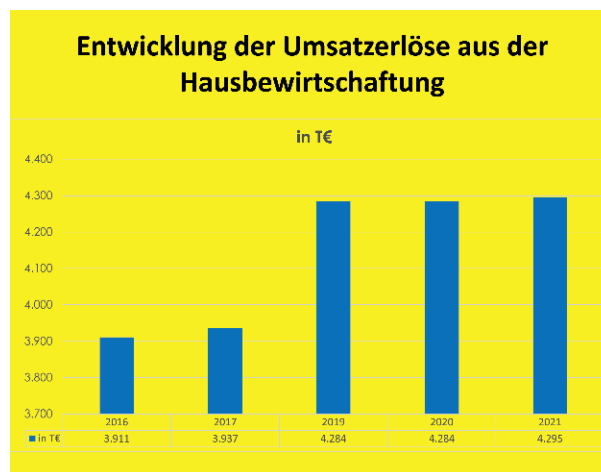
Unsere Arbeit im Geschäftsjahr 2021 war weiter durch die Corona-Pandemie, verbunden mit der Umsetzung der SARS-CoV-2-Infektionsschutzmaßnahmenverordnung erschwert. Die Genossenschaft konnte größtenteils den reibungslosen Geschäftsbetrieb gewährleisten. Dennoch mussten wir unsere Geschäftsstelle zeitweise geschlossen halten um die Infektionsgefahr weitestgehend für die Mitarbeiter der FELIX Wohnungsgenossenschaft zu verringern.

Dies vorausgeschickt lagen die Schwerpunkte unserer Arbeit im Geschäftsjahr 2021 in der

- **Bestandserhaltung und -Entwicklung unseres Hausbesitzes, Erhöhung der Wohnqualität,**
- **Steuerung unterjährig geplanter Einnahmen- und Ausgabenbudgets über die vierteljährlichen Vorstandsvorlagen,**
- **Risikobetrachtung,**
- **kurz- und mittelfristige Finanz-, Erfolgs- und Bauplanung 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 2021 wurde die Domus AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft-Steuerberatungsgesellschaft beauftragt.

### Umsatzentwicklung/ Geschäftsumfang



Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG haben sich im Jahr 2021 gegenüber 2020 um 11 T€ von 4.284 T€ auf 4.295 T€ erhöht.

Das Geschäftsjahr 2021 ist aus Sicht der Geschäftsleitung insgesamt günstig verlaufen und schloss mit einem Jahresüberschuss von 995,7 T€ (Vorjahr: 1.054,8 T€) ab.

Nach Einstellung in die gesetzliche Rücklage verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 896.089,28 €.

Zum 31. Dezember 2021 hatte die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG keinen Leerstand. In dem Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2021 stand eine Wohnung für einen Monat leer.

# Lagebericht des Vorstandes

## für das Geschäftsjahr 2021

Leerstandsquoten und Fluktuationsraten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Marzahn-Hellersdorf

	Durchschnittliche Leerstandsquote am 31.12.21 in % (Vorjahreswert)	Fluktuationsrate 2021 in % (Vorjahreswert)
Marzahn-Hellersdorf	1,2 (2,0)	5,2 (5,1)
FELIX	0,0 (0,0)	3,7 (3,9)
Marzahn	1,4 (1,9)	5,1 (5,0)
Berlin	1,6 (1,7)	5,3 (4,9)

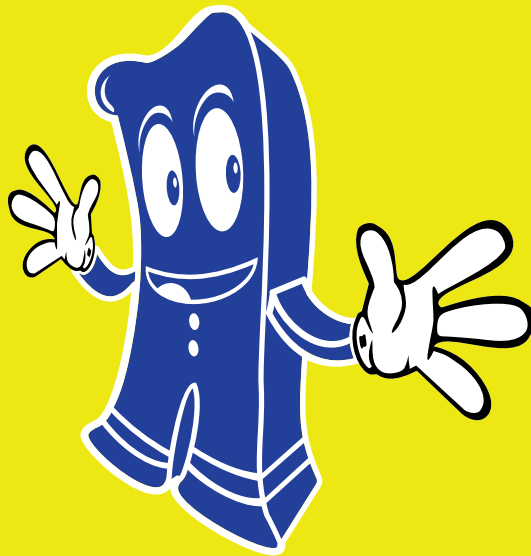
Bei unserem Gewerbeobjekt wurde das Geschäftsjahr mit einem Leerstand von einer Gewerbeeinheit und 5 leerstehenden Zimmern in den Studentenwohnungen abgeschlossen. Die eine Gewerbeeinheit stand über das ganze Geschäftsjahr leer. Für das gesamte Jahr 2021 standen insgesamt 11 Studentenzimmer für einen Zeitraum von insgesamt 49 Monaten leer.

Der gesamte Wohnungsbestand der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG war zum 31.12.2021 vermietet. Die Leerstandsquote lag für das gesamte Jahr 2021 bei 0,01% und zum Stichtag 31.12.2021 bei 0,00%.

# Lagebericht des Vorstandes

für das Geschäftsjahr 2021

~~Leerstand~~ der FELIX



Seit 2013 nahezu Vollvermietung!!!

# Lagebericht des Vorstandes

## für das Geschäftsjahr 2021

Mit dieser Leerstandsquote liegt die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG klar unter dem Durchschnitt des Jahres 2021 von 1,2% des Bezirks Marzahn-Hellersdorf gesamt und nur Marzahn von 1,4%. Die Genossenschaft ist bestrebt, den Leerstand auf diesem Niveau zu halten.

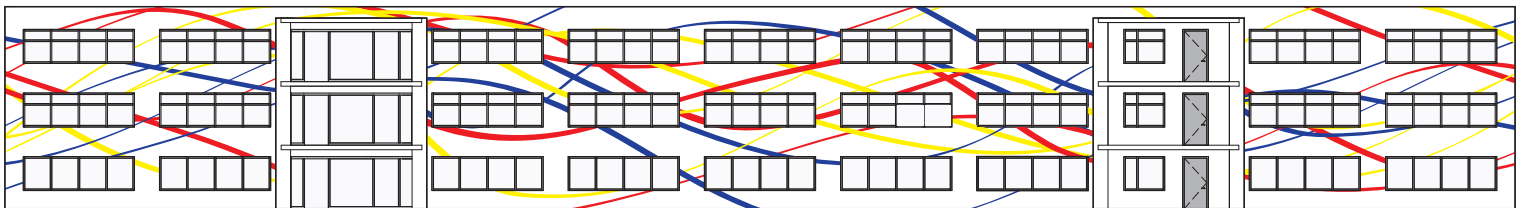
Per 31.12.2021 betrug die Leerstandsquote bei unserem Gewerbeobjekt (außer Studentenwohnungen) 4,76%. Der Leerstand bei den Studentenzimmern lag zum 31.12.2021 bei 35,71%. Die Nachfrage für die Studentenzimmer wurde im Geschäftsjahr immer noch durch die Coronapandemie negativ beeinflusst.

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 Wohnungssegmente.

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

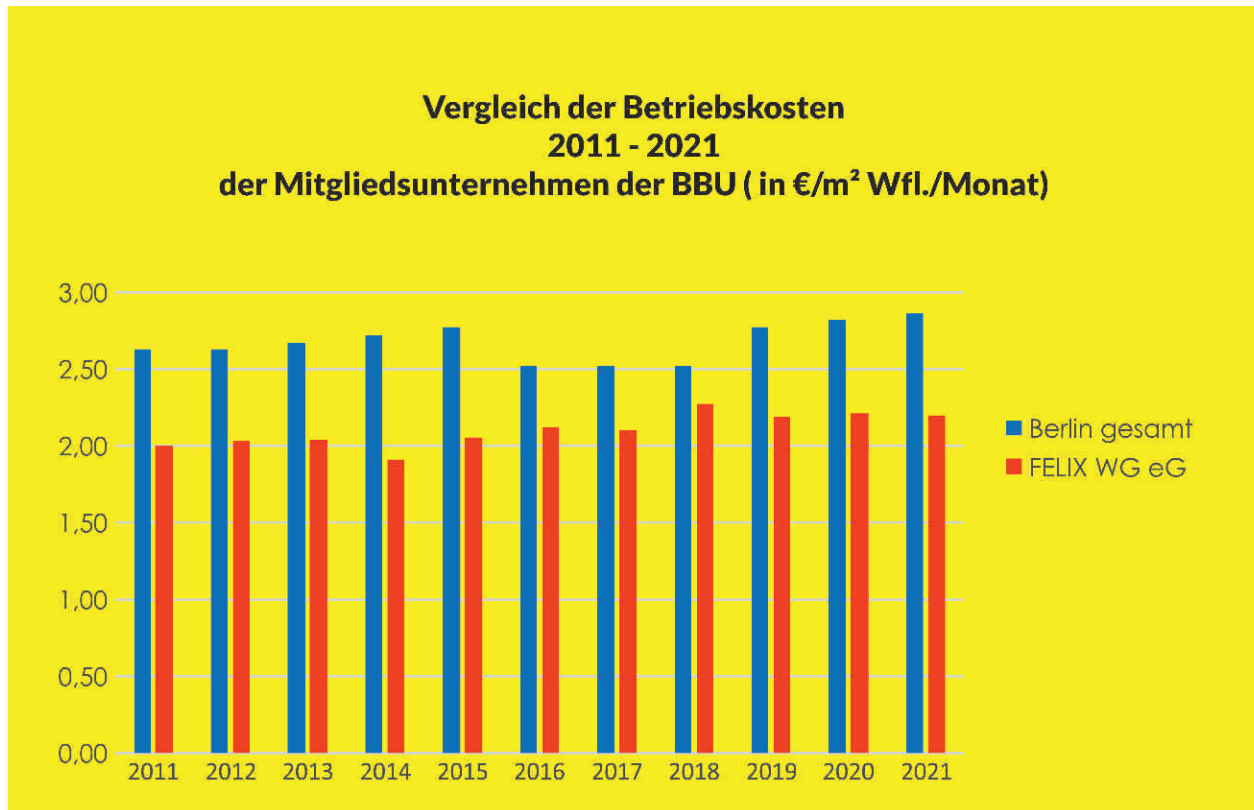
Im Berichtsjahr wurden 18 Dauernutzungsverträge durch den Mieter und sechs Dauernutzungsverträge aufgrund Tods des Mieters beendet. Die Genossenschaft kündigte einen Dauernutzungsvertrag wegen Zahlungsverzug des Mieters, die Räumung der Wohnung erfolgte ebenfalls im Jahr 2021. Für 24 der frei gewordenen Wohnungen konnte sofort die Anschlussvermietung sichergestellt werden.

Die Mieterfluktuationsrate sank 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 % auf 3,7%. Diese niedrige Fluktuation ist ein Ausdruck der hohen Mieterzufriedenheit in Folge der umfangreichen Mitgliederbetreuung durch die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG.



# Lagebericht des Vorstandes

## für das Geschäftsjahr 2021



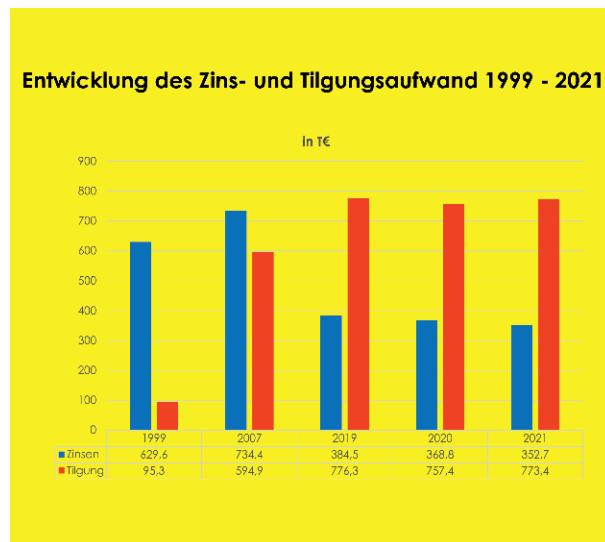
Die durchschnittlichen Betriebskosten der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG lagen im Jahr 2021 monatlich bei ca. 2,20 € je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche. Somit liegen wir immer noch deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von 2,86 € (lt. Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen des BBU). Wir gehen davon aus, dass die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG bei der Entwicklung der Betriebskosten weiterhin jeweils unter dem Durchschnitt der Berliner Genossenschaften/ Wohnungsunternehmen liegen wird.

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

# Lagebericht des Vorstandes

## für das Geschäftsjahr 2021

### Finanzierungsmaßnahmen



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 Jahr 2022 aus. Die Anschlussfinanzierung in Höhe von 1,5 Mio€ ist bei der Berliner Volksbank gesichert.

Darüber hinaus wurden für die Investitionstätigkeiten der Jahre 2023 und 2024 ebenfalls bei der Berliner Volksbank Finanzierungen in Höhe

### Instandhaltung / Modernisierung

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

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

Augenblicklich wird durch den Vorstand geprüft, wie die Beleuchtung der Zuwegungen an den Aufzügen Wuhletalstraße 72-76, Schwarzbürger Straße 2-6 sowie Allee der Kosmonauten 133-135 und 137-139 verbessert werden kann.

Wie bereits im Jahr 2020 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 3 Wohnungen nach Prüfung des Zustandes vor Wohnungsneuvermietung.

# Lagebericht des Vorstandes

## für das Geschäftsjahr 2021

Nach den Wohnungsbegehungen im Jahr 2020 erfolgte die Planung der E-Checks im gesamten Wohnungsbestand. 2021 konnten diese in 591 Wohnungen durchgeführt werden. Die sich daraus ergebenden Reparaturen erfolgten zeitnah.

Die Erneuerung von Elektro-Wohnungsverteilungen war auch in 2021 ein Schwerpunkt unserer Instandsetzungsarbeiten.

Gleichzeitig erfolgten die Prüfungen der Elektroanlagen in den Gebäuden selbst.

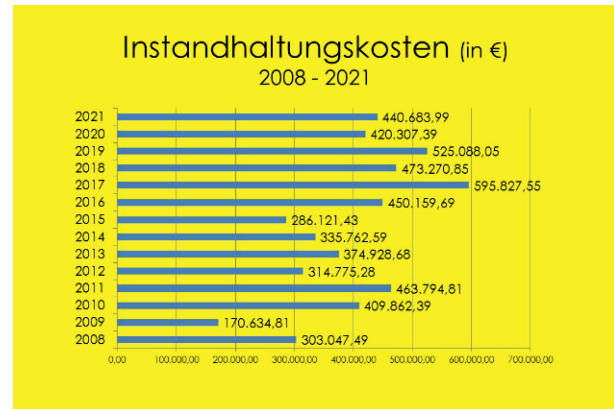
In 5 Wohnungen mussten neue Bodenbeläge verlegt, Zimmertüren getauscht und größere Sanitärarbeiten durchgeführt werden.

Die Erneuerung von Revisionswänden erfolgte in 12 Wohnungen.

Unsere Geschäftspartner versuchten 2021 alle Aufträge gewohnt zeitnah auszuführen. Trotzdem kam es zu Wartezeiten auf Grund von deutlichen Einschränkungen und Ausfällen von Kapazitäten durch die weiterhin anhaltende CORONA-Pandemie und Materialengpässen.

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

Der Gesamtaufwand für alle Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unserer Objekte belief sich im Geschäftsjahr 2021 auf insgesamt 440.683,99 €.



Die Aufwendungen für die Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bestätigen, mit einem Anteil von 10,26 % (Vorjahr 9,81 %) am Umsatzerlös aus der Hausbewirtschaftung, dass weitere 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.

# Lagebericht des Vorstandes

## für das Geschäftsjahr 2021

### Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder entwickelten sich im Jahr 2021 wie folgt:

	Verbleibende Mitglieder	Geschäftsanteile (je 52 €)
<b>Stand 31. Dezember 2020</b>	<b>740</b>	<b>25.542</b>
Zugänge durch		
Neumitgliedschaft	25	25
Übernahme weiterer Anteile		830
Übertragungen		0
	+25	+855
Abgänge durch		
Tod	11	349
Kündigung	17	534
Übertragungen		0
	-28	-892
Korrektur früherer Jahre	0	21
<b>Stand 31. Dezember 2021</b>	<b>737</b>	<b>25.505</b>

Zum 31. Dezember 2021 hatte unsere Genossenschaft folgende Mitgliederstruktur:

	Mitglieder	Anteile	Geschäftsguthaben
<b>Verbleibende Mitglieder</b>	<b>737</b>	<b>25.505</b>	<b>1.326,3 T€</b>
- Ausscheidende Mitglieder	28	892	46,4 T€
- Gekündigte Anteile		0	0,0 T€
<b>Summe (Soll)</b>	<b>765</b>	<b>26.397</b>	<b>1.372,7 T€</b>
- Gestundete Rückstände			9,5 T€
<b>Summe (Ist)</b>	<b>765</b>	<b>26.397</b>	<b>1.363,2 T€</b>

# Lagebericht des Vorstandes

## für das Geschäftsjahr 2021

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 89 der verbleibenden Mitglieder in Anspruch genommen. Der Vertrag ermöglicht es, dass einem Dritten bei Ableben des Mitglieds die Geschäftsanteile ohne Erbschein ausgezahlt werden können.

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 2021 besonders wichtig.

Aufgrund der in 2021 weiter vorherrschenden Corona-Pandemie und den daraus erlassenen Beschränkungen konnten wir die vielfältigen kulturellen Angebote, die zu einem attraktiven und bunten genossenschaftlichen Leben gehören nur zu einem kleinen Teil durchführen.

Im August 2021 konnten wir mit unseren Mitgliedern und Mietern wieder über die Berliner Gewässer schippern und im September 2021 eine Tagesfahrt nach Dornswalde durchführen. Dies wurden von den Mitgliedern und Mietern nach mehr als einem Jahr wieder freudig angenommen.

FELIX on Tour



# Lagebericht des Vorstandes

## für das Geschäftsjahr 2021

### IV. Lage des Unternehmens

#### Vermögens- und Finanzlage

	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
<b>AKTIVA</b>			
Anlagevermögen	25.091,1 T€	25.739,1 T€	-648,0 T€
Umlaufvermögen	2.815,8 T€	1.901,5 T€	914,3 T€
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>27.906,9 T€</b>	<b>27.640,6 T€</b>	<b>266,3 T€</b>
<b>PASSIVA</b>			
Eigenkapital	9.798,9 T€	8.815,4 T€	983,5 T€
Fremdmittel	17.837,5 T€	18.611,0 T€	-773,5 T€
Rückstellungen	44,1 T€	41,0 T€	3,1 T€
Verbindlichkeiten	226,4 T€	173,2 T€	53,2 T€
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>27.906,9 T€</b>	<b>27.640,6 T€</b>	<b>266,3 T€</b>
<b>Verrechnungen:</b>			
Bilanzsumme	29.133,4 T€	28.844,2 T€	
Betriebskostenvorlagen mit Vorschüssen der Mieter	- 1.201,4 T€	- 1.181,5 T€	
Bankguthaben aus Kautionen	-25,1 T€	-22,1 T€	
<b>Bilanzvolumen laut</b>			
<b>Vermögenslage</b>	<b>27.906,9 T€</b>	<b>27.640,6 T€</b>	

# Lagebericht des Vorstandes

## für das Geschäftsjahr 2021

Das Bilanzvolumen hat sich von 27.640,6 T€ um 266,3 T€ auf 27.906,9 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 35,1 % (Vorjahr 31,9 %). Die Erhöhung der Eigenkapitalquote beruht hauptsächlich auf dem Rückgang langfristigen Fremdkapitals durch planmäßige Tilgungen im Geschäftsjahr.

Die flüssigen Mittel betragen zum Jahresende 2.339.153,61 €. Kautionen der Gewerbemieter wurden in Höhe von 22.101,84 € und für die PKW-Stellplätze in Höhe von 3.050,00 € 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 2025 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 31.12.2021 wurden bereits 442.292,17 € für zukünftige Investitionen angespart.



# Lagebericht des Vorstandes

## für das Geschäftsjahr 2021

### Ertragslage

	2021		2020		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	4.295,0	97,7	4.284,0	99,3	11,0
Andere Umsatzerlöse und Erträge	79,1	1,8	61,0	1,4	18,1
Bestandsveränderungen	22,9	0,5	-31,1	-0,7	54,0
	4.397,0	100,0	4.313,9	100,0	83,1
Betriebskosten und Grundsteuer	-1.219,5	27,7	-1.139,0	26,4	80,5
Instandhaltungsaufwand	-440,7	10,0	-420,3	9,7	20,4
Personalaufwendungen	-381,6	8,7	-395,0	9,2	-13,4
Abschreibungen	-660,2	15,0	-660,8	15,3	-0,6
Zinsaufwand	-352,7	8,0	-368,8	8,5	-16,1
Sonstige Aufwendungen	-347,2	8,0	-275,5	6,5	71,7
	-3.401,9	77,4	-3.259,4	75,6	-142,5
<u>Geschäftsergebnis</u>	995,1	22,4	1.054,5	24,4	-59,4
<u>Zinsergebnis</u>	0,6		0,3		0,3
<u>Ergebnis vor Steuern</u>	995,7		1.054,8		-59,1
<u>Steuern vom Einkommen und Ertrag</u>	0,0		0,0		
<u>Jahresüberschuss</u>	995,7		1.054,8		-59,1

# Lagebericht des Vorstandes

## für das Geschäftsjahr 2021

Der Jahresüberschuss verringerte sich von 1.054,8 T€ um 59,1 T€ auf 995,7 T€.

Die Verringerung des Jahresüberschusses ist primär auf die gestiegene Preisentwicklung zurückzuführen.

### Jahresüberschuss 2021

	2021
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	4.295,0 T€
Andere Umsatzerlöse und Erträge	79,1 T€
Bestandsveränderungen	22,9 T€
	4.397,0 T€
Betriebskosten und Grundsteuer	- 1.219,5 T€
Instandhaltungsaufwand	- 440,7 T€
Personalaufwendungen	- 381,6 T€
Abschreibungen	- 660,2 T€
Zinsaufwand	- 352,7 T€
Sonstige Aufwendungen	- 347,2 T€
	-3.401,9 T€

Geschäftsergebnis: 995,1 T€  
 Zinsergebnis: 0,6 T€  
 Jahresüberschuss: 995,7 T€



10 % des Jahresüberschusses wurden in die gesetzlichen Rücklagen eingestellt, über die Verwendung des Bilanzgewinns entscheidet die Mitgliederversammlung.

Nach Einstellung von 99.565,48 € (10% des Jahresüberschusses) in die gesetzliche Rücklage schlagen Aufsichtsrat und Vorstand der Mitglie-

dersammlung vor, den Bilanzgewinn gemäß § 40 der Satzung in Höhe von 896.089,28 € in andere Ergebnissrücklagen einzustellen.

# Lagebericht des Vorstandes

## für das Geschäftsjahr 2021

### 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 Genossenschaft prüft kontinuierlich sich bietende Chancen, durch die die Weiterentwicklung der Genossenschaft gefördert werden kann. Für die Jahre 2023 bis 2025 wurden bereits weitere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen geplant. Insbesondere werden Maßnahmen zur Fassaden-sanierung der 11-Geschosser in Verbindung mit dem Austausch und dem Neubau von Loggien geplant.

Die Genossenschaft hat Instrumente zur Risiko-früherkennung eingerichtet, die die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller wesentlichen Risiken sicherstellen soll. Diese Instrumente sind im Wesentlichen die Aufstellung von Quartalsberichten und von Managementin-formationen sowie die regelmäßige Berichterstat-tung an den Aufsichtsrat. Durch diese regelmäßige Berichterstattung haben alle Entscheidungsträger jederzeit über alle relevanten Entwicklungen der Genossenschaft Kenntnis.

Der Schwerpunkt dieser Berichterstattung liegt insbesondere auf den Kennzahlen zur Entwicklung der Vermietung, der Liquidität, der Vermögens- und Ertragslage sowie Compliance.

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 Wohnungsgenos-senschaft eG beeinflussen können.

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

In 2021 wurde aufgrund der CORONA-Pandemie für die Jahresabschlüsse 2019 und 2020 anstatt der Mitgliederversammlung in Präsenz ein Umlauf-verfahren durchgeführt. Die hohe Teilnahme sowie die getroffenen Beschlüsse unserer Mitglieder haben uns in unserer Arbeit bestätigt.

Auch konnten wir die sehr gute Stimmung unserer Mitglieder aus den von Mitte 2020 bis Ende 2021 durchgeführten Mitglieder/ Mieterbefragungen ablesen. Anregungen unserer Mitglieder/ Mieter aus der Befragung wurden geprüft und zum Teil auch schon umgesetzt. Von 670 Befragten haben 259 Mitglieder/ Mieter sich an der Befragung beteiligt. 93,8 % der Befragten gaben an, sich in unserer Genossenschaft wohl zu fühlen.

Die gesetzlichen Anforderungen, z. B. auf dem Gebiet der Verkehrssicherungspflichten, der sicherheitstechnischen Überprüfung von elektri-schen Anlagen sowie die Vorschriften für Arbeits-schutz werden von der Genossenschaft beachtet.

# Lagebericht des Vorstandes

## für das Geschäftsjahr 2021

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.

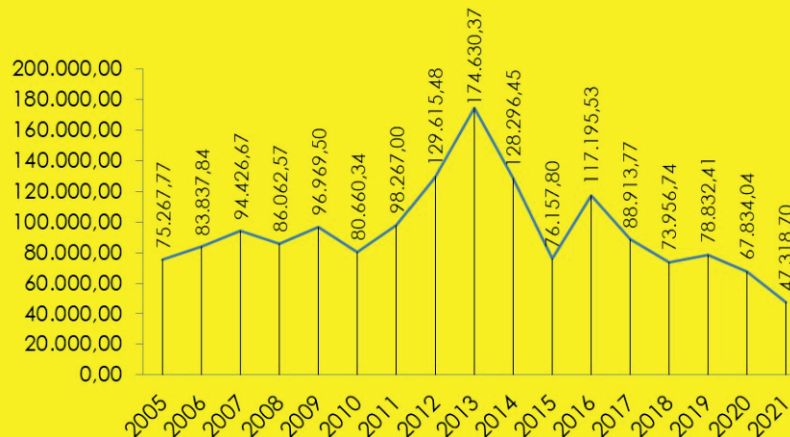
Wir sehen der weiteren Entwicklung unserer Genossenschaft zuversichtlich entgegen.

Eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft ist aus jetziger Sicht nicht zu erkennen. Die Immobilien sind mit langfristigen Krediten (bis 2028 bzw. 2023/2024/2037 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.

Aufgrund des Ukraine-Krieges und der nach Berlin flüchtenden Ukrainer hat die Genossenschaft eine Studentenwohnung mit 7 Zimmern für die Flüchtlinge bereitgestellt. Die dort untergekommenen Flüchtlinge können „Ankommen“ und in Ruhe ihre Zukunft organisieren.

### Entwicklung der Mietrückstände 2005 - 2021

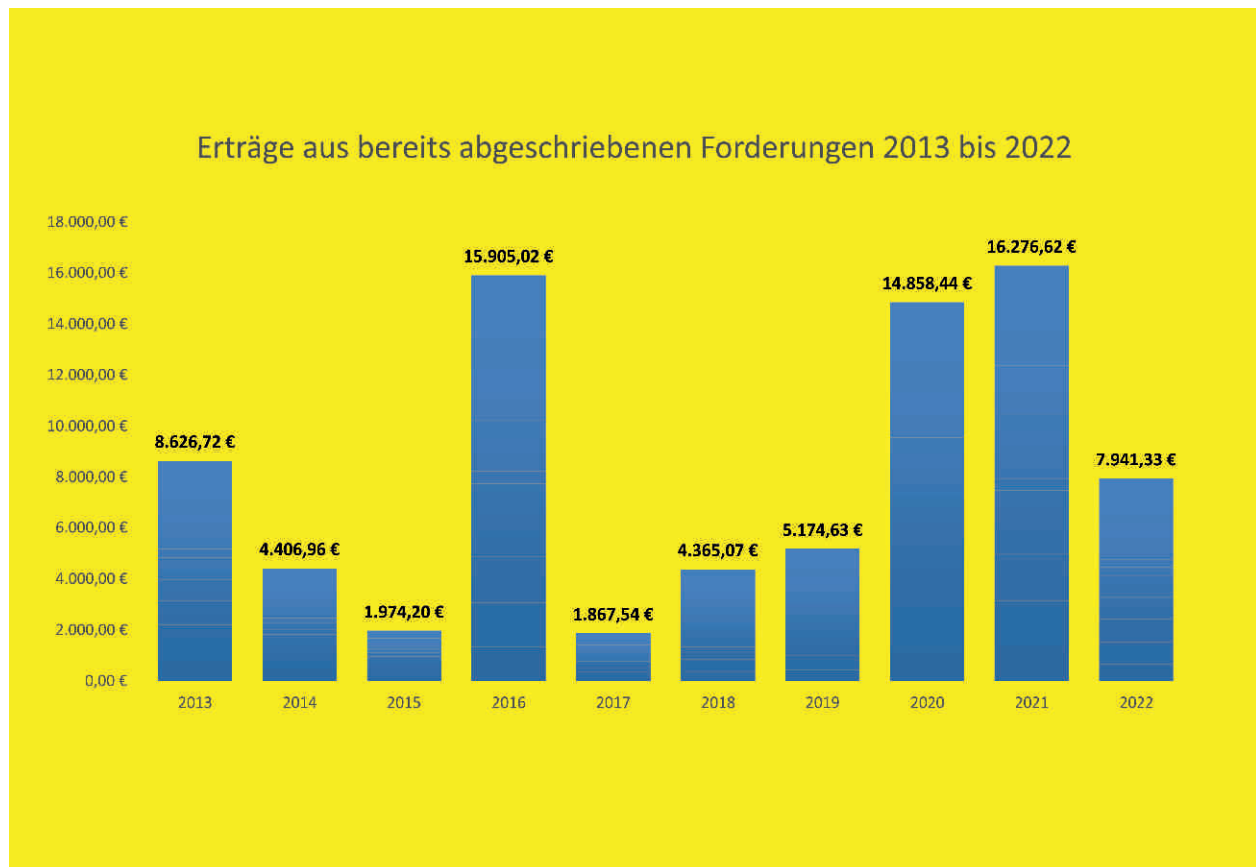


# Lagebericht des Vorstandes

## für das Geschäftsjahr 2021

Die Übersicht der Mietforderungen ist hier kumulativ abzüglich der Abschreibung auf Mietforderungen dargestellt.

Bei den bis zum Jahr 2020 abgeschriebenen Forderungen konnten 16.176,62 € in 2021 eingetrieben werden.

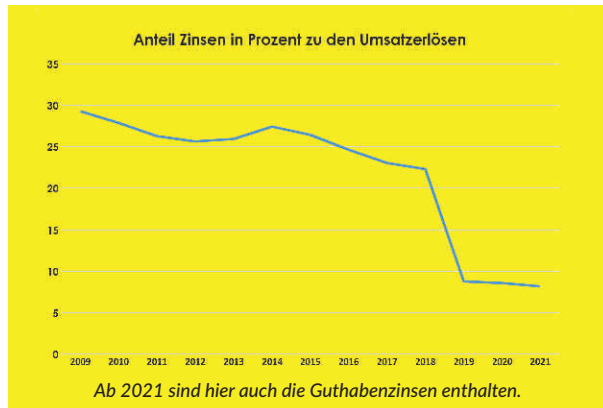


Gesetzliche Eingriffe in das Mietrecht können eventuell die Ertragssituation der FELIX Wohnungsgenossenschaft beeinträchtigen. Im August 2021 haben wir unsere Wirtschaftsplanung überarbeitet. Aufgrund der wieder

gegebenen Mieterhöhungsspielräume im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen des BGB sowie unserer eigenen Mietentwicklungsrichtlinien wurde ein Budget für gewünschte Individualmaßnahmen wieder aufgenommen.

# Lagebericht des Vorstandes

## für das Geschäftsjahr 2021



Im Jahr 2021 wurden insgesamt 352.731,29 € (Vorjahr 368.792,97 €) an Zinsen für die Objektfinanzierung aufgewendet. Die Guthabenverzinsung in 2021 betrug 4,68 €.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war und ist jederzeit gewährleistet.

Alle planmäßigen Tilgungen konnten in 2021 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

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar durch den Ukraine-Krieg verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen. Die Genossenschaft hat hier reagiert und die Betriebskostenvorauszahlungen zum 01.06.2022 angepasst.

Darüber hinaus sind verschlechterte Finanzierungsbedingungen für die Zukunft nicht ausgeschlossen, was Einfluss auf unsere Investitionstätigkeiten haben kann.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Insgesamt werden im Geschäftsjahr 2022 und im Prognosezeitraum bis 2025 positive Jahresergebnisse erwartet. Nach unserer Finanzplanung ist von einer gesicherten Liquidität auszugehen.

Grundsätzlich werden laufende Instandsetzungen und Instandhaltungen im notwendigen Umfang durchgeführt.

# Lagebericht des Vorstandes

## für das Geschäftsjahr 2021

### Prognosebericht bis 2025

	2022	2023	2024	2025
	T€	T€	T€	T€
Liquidität	2.275,0	2.202,6	2.746,8	2.976,3
	€/m² Wfl. Ø mtl.	€/m² Wfl. Ø mtl.	€/m² Wfl. Ø mtl.	€/m² Wfl. Ø mtl.
Nettokaltmiete (Wohnfläche)	6,00	6,11	6,29	6,47
	%	%	%	%
Fremdkapitalzinsen/ Nettokaltmiete	9,80	9,98	8,72	10,31

Grundlage für die Planung der kommenden Jahre sind die durch die Wohnung- und Objektbegehungen gewonnenen Erkenntnisse.

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 Jahren 2023 bis 2025 entsprechende Maßnahmen durchgeführt, um den Werterhalt der Gebäude zu gewährleisten.

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.

Das Jahr 2021 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.

Berlin, 9. Juni 2022

Vorstand

# Tätigkeitsbericht des Aufsichtsrates

## der FELIX WG eG im Geschäftsjahr 2021

Im Geschäftsjahr 2021 hat der Aufsichtsrat seine gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten zur Überwachung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und Beratung des Vorstandes wahrgenommen. Über die thematischen Schwerpunkte zur Erfüllung der Aufgaben des Aufsichtsrats wurden die Mitglieder regelmäßig im Mieterblatt informiert.

Auch im Geschäftsjahr 2021 wurden alle Aktivitäten des Aufsichtsrats von den Gesetzen, Verordnungen und Allgemeinverfügungen der Bundesregierung und des Berliner Senats zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie bestimmt. So waren die jeweiligen SARS-CoV-2-Infektionsmaßnahmenverordnungen des Berliner Senats und das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020 von grundlegender Bedeutung für die Entscheidungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats.

Neben der Pandemie war zu Beginn des Jahres das wirtschaftliche Handeln des Vorstandes noch von dem Berliner Mietendeckel und den damit entstandenen zusätzlichen Verwaltungsaufwendungen und Verlusten an notwendigen Mieteinnahmen geprägt. Mit der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes im März 2021 zur Nichtigkeit des Mietendeckels wurde dieses auch für unsere Genossenschaft aufwendige und verlustreiche Vorgehen beendet. Zwar war mit dem Urteil wieder Rechtsklarheit hergestellt, jedoch bleibt noch für Jahre Rechtsunsicherheit hinsichtlich des Berliner Mietspiegels.

Im Jahr 2021 hielten der Aufsichtsrat und Vorstand 7 Sitzungen ab.

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, über Mietpolitik und Risikolage sowie über die erzielten Ergebnisse der allgemeinen Geschäftstätigkeit.

Schwerpunkte der Aufsichtsratssitzungen waren insbesondere:

- Umsetzung des Mietendeckels und Auswirkungen auf die Grundsätze zur Mietenentwicklung und Risikolage,
- Auswirkungen der Covid19-Pandemie auf die Geschäftsentwicklung und Fortschreibung des Hygienekonzepts des Vorstandes,
- Bau- und Modernisierungsplan 2021 bis 2023, mit quartalsmäßiger Berichterstattung zu baulicher Umsetzung und Abrechnung der Ausgaben für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung der Objekte,
- Erfassung künftiger baulicher Leistungen und Ausgaben als objektkonkrete Grundlage weiterer Planungen zur Instandsetzung und Modernisierung,
- Soll-Ist-Vergleich Wirtschafts- und Finanzplan 2021,
- Betriebskostenentwicklung, Vermietung, Forderungen,
- Besprechung des Prüfberichts zum Jahresabschluss 2020 und Beschluss zur Feststellung des Jahresabschlusses 2020,
- Umlaufverfahren zur Beschlussfassung der Mitglieder zu den Jahresabschlüssen 2019 und 2020
- Personal, Wiederbestellung Kaufmännischen Vorstandes
- Begleitung der Mitglieder und Mieterbefragung durch den Vorstand in der Genossenschaft
- Öffentlichkeitsarbeit des Aufsichtsrats.

Der Aufsichtsrat hat sich davon überzeugt, dass der Vorstand alle Vorkehrungen getroffen hat, um bestehende und künftige Risiken sowie Chancen zur Entwicklung der Genossenschaft und ihrer Bestände zu erkennen und Handlungslinien davon abzuleiten.

Aufgrund der pandemischen Lagen und den damit einhergehenden Einschränkungen konnte die geplante vierte Klausur von Vorstand und Aufsichtsrat im Jahr 2021 nicht durchgeführt werden. Alle Sitzungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats sind ordnungsgemäß in Ergebnisprotokollen dokumentiert und in der Geschäftsstelle hinterlegt. 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 2021, den Lagebericht des Vorstandes und die Vorschläge des Vorstandes für die Verwendung des Jahresüberschusses 2021 geprüft und beraten. Dabei wurde festgestellt, dass der Jahresabschluss 2021 und der Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021 inhaltlich den gesetzlichen Vorschriften und satzungsmäßigen Bestimmungen entsprechen.

Die positive wirtschaftliche Entwicklung der vorangegangenen Geschäftsjahre konnte auch in 2021 fortgesetzt werden. Dies zeigt sich besonders im Jahresüberschuss in Höhe von 995.654,76 Euro und damit in dem Bilanzgewinn von 896.089,28 Euro.

Dies wurde auch im Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2021 gemäß 853

GenG durch die BBU-Wirtschaftsprüfer bestätigt. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 09.05.2022 die Rohbilanzbilanz geprüft und besprochen sowie sich in seiner Sitzung am 14.06.2022 vom Wirtschaftsprüfer über das Ergebnis der Prüfung informieren lassen, dieses erörtert und zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss 2021 durch Beschluss festzustellen.

Vorstand und Aufsichtsrat haben zur Verwendung des Bilanzgewinns beschlossen, der Mitgliederversammlung vorzuschlagen, gemäß 835 Absatz 1c der Satzung der FELIX Wohnungsgenossenschaft den Bilanzgewinn aus dem Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 896.089,28 Euro in andere Ergebnisrücklagen einzustellen. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den gemeinsamen Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen.

Weiterhin schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2021 die Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, allen Mitarbeitern und ehrenamtlich für die Genossenschaft Tätigen für die im Geschäftsjahr 2021 geleistete verantwortungsvolle und zielstrebige Arbeit. Insbesondere dankt der Aufsichtsrat den Hausmeistern und Mitarbeitern für ihre verantwortungsvolle Tätigkeit während der Zeit der Corona Pandemie. Wir wünschen der Genossenschaft sowie ihren Mitgliedern und allen Mietern alles Gute und vor allem viel Gesundheit für die Zukunft.

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

# Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

vom BBU

*Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.*

**(Auszug aus dem Bericht über die Prüfung der FELIX WG eG, Berlin,  
unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021)**

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.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

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 2021 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 2021 gewährleistet. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 995,7 nach T€ 1.054,8 im Vorjahr ab.

## Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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 ordnungsgemäßer Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Berlin, den 13. Juni 2022

B B U

Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e.V.



*Frank Fiolka*  
signiert  
von: Frank Fiolka  
am: 25.07.2022  
um: 10:51:43 +02  
Wirtschaftsprüfer

*Thomas Zimdars*  
signiert  
von: Thomas Zimdars  
am: 25.07.2022  
um: 08:30:35 GMT  
Wirtschaftsprüfer

# Beschlüsse 2021

## Beschlüsse der ordentlichen Mitgliederversammlung

Zu der ordentlichen Mitgliederversammlung konnten 47 Stimmen (42 anwesende Mitglieder zuzüglich 5 Vollmachten) abgegeben werden. Alle Stimmberechtigte waren bei den Beschlussfassungen anwesend.

### Beschluss Nr.: 1/2022

Gemäß § 35 Absatz 1 b) der Satzung der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG beschließt die Mitgliederversammlung, dass der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 durch die Mitgliederversammlung festgestellt wird.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 in seiner vorliegenden Fassung wurde mit 46 Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme durch die Mitgliederversammlung festgestellt und bestätigt.

### Beschluss Nr.: 2/2022

Gemäß § 35 Absatz 1 c) der Satzung der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG wird beschlossen, den Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 896.089,28 € in andere Ergebnismrücklagen einzustellen.

Die Einstellung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 896.089,28 € in andere Ergebnismrücklagen wurde mit 46 Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme durch die Mitgliederversammlung beschlossen.

### Beschluss Nr.: 3/2022

Gemäß § 35 Absatz 2 a) der Satzung der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG hat die Mitgliederversammlung den Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2021 beraten. Gemäß § 35 Absatz 1 f) erteilt die Mitgliederversammlung dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 die Entlastung.

Der Vorstand wurde mit 44 Ja-Stimmen und mit einer Nein-Stimme durch die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2021 entlastet. (*Der Vorstand ist hier nicht stimmberechtigt.*)

**Beschluss Nr.: 4/2022**

Gemäß § 35 Absatz 2 b) der Satzung der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG hat die Mitgliederversammlung den Tätigkeitsbericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021 beraten. Gemäß § 35 Absatz 1 f) erteilt die Mitgliederversammlung dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2021 die Entlastung.

Der Aufsichtsrat wurde mit 41 Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme durch die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2021 entlastet. *(Der Aufsichtsrat ist hier nicht stimmberechtigt.)*

**Beschluss Nr.: 5/2022**

Gemäß § 24 Absatz 1 der Satzung der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG beschließt die Mitgliederversammlung die Personenzahl des Aufsichtsrates auf 6 Mitglieder festzulegen.

Die Personenzahl des Aufsichtsrates auf 6 Mitglieder wurde durch die Mitgliederversammlung mit 45 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen festgelegt.

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

# Wahl neuer Aufsichtsratsmitglieder



Unter dem Tagesordnungspunkt 13 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 in diesem Jahr auf sechs Mitglieder erhöht. Aufsichtsratsmitglieder werden für die Dauer von vier Jahren von der Mitgliederversammlung gewählt.

Im Juni 2022 sind die Amtszeiten von Frau Dr. Hannelore Helbig-Zschäpe, Herrn Rainer Lindholz und Herrn Günter Hanke ausgelaufen. Da im Jahr 2021 auf Grund der geltenden Corona-Regelungen keine Ordentliche Mitgliederversammlung in Präsenz stattfinden konnte, verlängerten sich die Amtszeiten der vor genannten Aufsichtsratsmitglieder um ein Jahr, also von 4 auf 5 Jahre.

In unseren letzten Mieterzeitzungen hatte der Aufsichtsrat bereits für neue Aufsichtsratskandidaten geworben und auch ein Anforderungsprofil skizziert. Auf die Ankündigung des Aufsichtsrates hatte ein Mitglied, das auch Mieter unserer Genossenschaft ist, sein Interesse für den Aufsichtsrat bekundet. Mit diesem Mitglied wurde ein informatives Vorgespräch geführt.

Somit stellte sich ein weiteres Mitglied, Herr Patrick Schwarz am 30.06.2022 zur Aufsichtsratswahl und die in diesem Jahr ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder stellten sich zur Wiederwahl. Alle vier Kandidaten stellten sich kurz der Mitgliederversammlung vor. Anschließend erfolgte die Übergabe zum Wahlakt an die Vorsitzende der Wahlkommission Frau Frank. Die Regularien zur Wahldurchführung erläuterte Frau Dr. Helbig-Zschäpe.

Die Wahl wurde offen, mit heben der Abstimmungskarten, durchgeführt. Nach Auszählung der Stimmen standen die neuen Aufsichtsratsmitglieder fest. Frau Dr. Helbig-Zschäpe, sie erhielt 40 von 46 gültigen Stimmen,

Herr Lindholz erhielt 43 von 46 gültigen Stimmen, Herr Hanke erhielt 43 von 46 gültigen Stimmen und Herr Schwarz, er erhielt 41 von 46 gültigen Stimmen. Wir gratulieren recht herzlich zur Wahl in den Aufsichtsrat und für das von der Mitgliederversammlung entgegengebrachte Vertrauen.

Anschließend konstituierte sich der neue Aufsichtsrat und gab das Ergebnis der Konstituierung der Mitgliederversammlung gleich bekannt.

Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

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

Wir danken Frau Dr. Helbig-Zschäpe, Herrn Lindholz und Herrn Hanke für ihre bereits fünf Jahre lange konstruktive Tätigkeit im Aufsichtsrat sowie ihrer Bereitschaft zur Wiederwahl. Herrn Schwarz gratulieren wir zur Neuwahl.

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





*Wohnen nach Lust und Laune*

**FELIX**

Wohnungsgenossenschaft eG