

Mitgliederversammlung 2010

Auszug aus dem Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2009

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

Im Berichtszeitraum befand sich die Weltwirtschaft nach dem schwersten Konjunkturerinbruch der Nachkriegszeit in einer leichten Erholungsphase. Aller Voraussicht nach wird sie jedoch mittelfristig wenig dynamisch verlaufen. Die tiefe Rezession wurde vor allem von einem besonders scharfen und abrupten Einbruch des Welthandels zu Beginn des Jahres 2009 ausgelöst, dem sich kaum ein Land entziehen konnte. So sank die weltweite Produktion im Jahr 2009 mit 1,1 % deutlich. Den bislang stärksten Konjunkturerinbruch nach Kriegsende verzeichneten die Statistiker im Jahr 1975. Als Folge der Ölkrise ging die Wirtschaftsleistung damals um 0,9 % zurück.

Die expansiven fiskal- und geldpolitischen Maßnahmen im Zusammenspiel mit den Arbeitsmarkt stabilisierenden Elementen, konnten einen noch tieferen Einbruch verhindern. So hat die Bundesregierung zwei Konjunkturprogramme mit einem Umfang von zusammen rund 84 Mrd. Euro für die Jahre 2009 und 2010 aufgelegt. Zudem senkte die Europäische Zentralbank den Leitzins massiv, auf ihren bisher niedrigsten Stand, und wirkte hierdurch sowie über weitere, unkonventionelle Maßnahmen einer drohenden Kreditklemme entgegen. Zur Stabilität des Arbeitsmarkts trugen vor allem der verstärkte Einsatz der Kurzarbeit und die im Vergleich zu früheren Zyklen höhere Flexibilität bei den tarifvertraglichen Regelungen bei.

In der Folge stiegen die Ausgaben des Staates jedoch um 2,7 %, während die Steuereinnahmen rückläufig waren. Im Ergebnis führte dies zu einem Staatsdefizit von 77,2 Milliarden Euro. Das Finanzierungsdefizit des Staates kletterte damit auf 3,2 % des Bruttoinlandsproduktes. Das so genannte Maastricht-Kriterium, das lediglich eine Neuverschuldung von maximal 3 % des BIP zulässt, wurde damit verletzt.

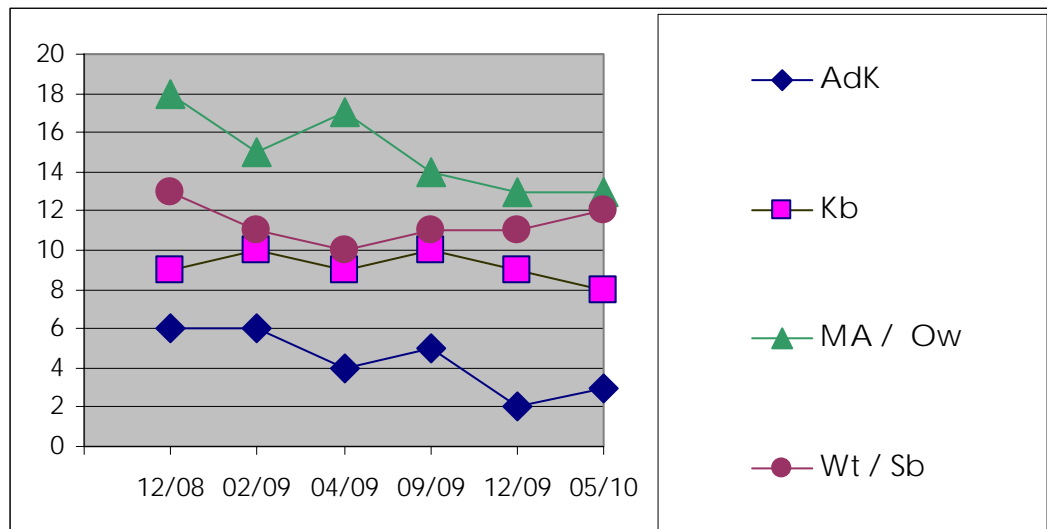
Vermietung und Bewirtschaftung

Im Jahr 2009 konnte die Anzahl der Leerwohnungen weiter gesenkt werden. Zum 31. Dezember 2009 notierte die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG einen Leerstand von 35 Wohnungen.

Prozentual bezogen auf die Mieteinheiten ergibt das einen Leerstand von 5,22 %. Im Vorjahr waren es noch 6,87 %.

Aktuell haben wir einen Leerstand von 36 Wohneinheiten, das entspricht einer Quote von 5,37 %.

Objekt	12/08	02/09	04/09	09/09	12/09	05/10
Allee der Kosmonauten	6	6	4	5	2	3
Kienbergstraße	9	10	9	10	9	8
Mehrower Allee / Oberweißbacher Straße	18	15	17	14	13	13
Wuhletalstraße / Schwarzburger Straße	13	11	10	11	11	12
Summe	46	42	40	40	35	36
Leerstand in %	6,87	6,27	5,97	5,97	5,22	5,37



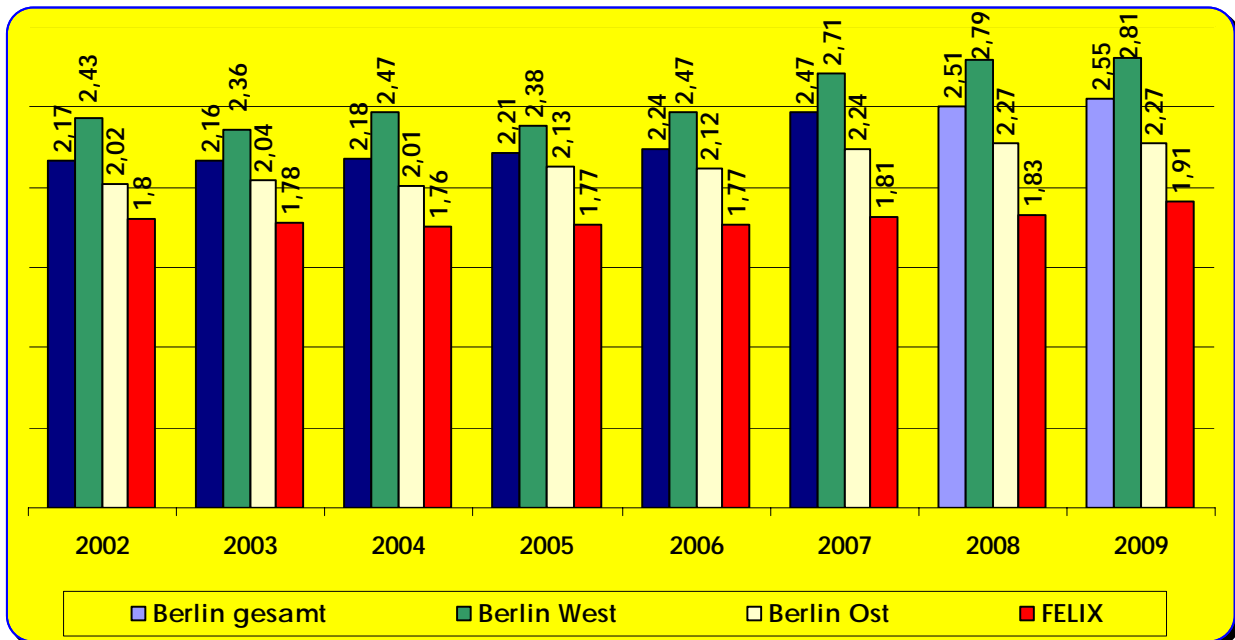
Mit dieser Leerstandsquote liegt die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG weiter unter dem Durchschnitt des Bezirks Marzahn-Hellersdorf von 6,8 % (Vorjahr 7,7 %). Die Mitarbeiter der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG werden alle Anstrengungen fortsetzen um den Leerstand nicht ansteigen zu lassen.

Die Vermietung von 1 - und 2 - Raumwohnungen bleibt weiterhin weniger problematisch, da die Nachfrage höher ist als unser Angebot. Der aktuelle Leerstand von 36 Wohnungen setzt sich mit ca. 83 % aus 3-, 4- und einer 5-Raumwohnung zusammen.

Im Berichtsjahr wurden 61 Dauernutzungsverträge abgeschlossen, davon waren 13 Neuverträge von Mitgliedern, die innerhalb unseres Bestandes umgezogen und 4 Neuverträge von Mitglieder, die aus Haushalten bestehender Mitglieder gekommen sind. Dagegen standen im Berichtsjahr 52 Auszüge. Die Mieterfluktuationsrate hat sich mit 7,8 % gegenüber dem Vorjahreswert (8,8 %) verringert. Die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG musste auf Grund von Zahlungsrückständen eines Mieters die Wohnung (3 Wohnungen waren es in 2008 und 4 Wohnungen waren es in 2007) räumen lassen.

Die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG konnte in den vergangenen Jahren die Betriebskosten durchschnittlich stabil halten. Im Jahr 2009 lagen sie monatlich bei ca. 1,90 € je Quadratmeter und somit deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von 2,00 €. Die Senatsverwaltung Berlin gibt in ihrem

Betriebskostenspiegel für 2007 einen Mittelwert von 3,07 € an. Für die Zukunft bleibt weiterhin die Erhaltung und die Bewirtschaftung unserer Immobilien sowie die Beobachtung der Kosten zur Bewirtschaftung ein Schwerpunkt der Arbeit des Vorstandes.



Die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG konnte sich in den letzten Jahren als Wirtschaftsunternehmen auf dem Wohnungsmarkt erfolgreich platzieren. Ein Schlüssel zum Erfolg der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG ist die Mieternähe und der ständige Kontakt mit den Mietern und Mitgliedern. Eine hohe Qualität in Beratung und Service unserer Mieter und Mitglieder ist dafür erforderlich. Der Vorstand mit seinen qualifizierten Mitarbeitern widmet sich mit viel Engagement dieser Aufgabe.

Die Optimierung der Auftragsvergabe und Auftragsdurchführung in Bezug auf Kosten und Leistung im Zusammenwirken mit den Handwerksfirmen ist für den Vorstand weiterhin ein hoch gestecktes Ziel.

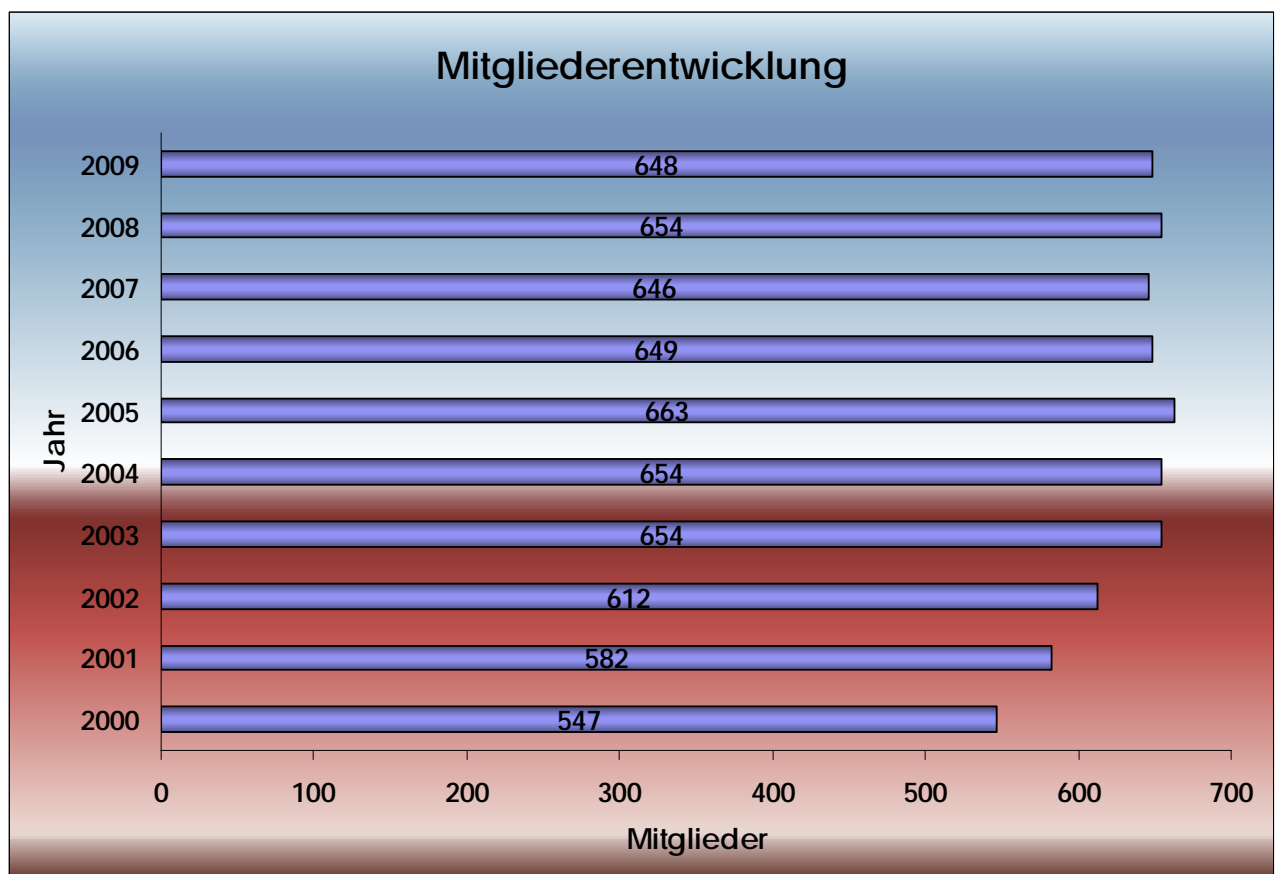
Mitgliederbewegung

Zum 31. Dezember 2009 sind die Mitglieder listenmäßig wie folgt erfasst:

	Mitglieder	Anteile	Geschäftsguthaben
Verbleibende Mitglieder	648	22.834	1.187,4 T€
Ausscheidende Mitglieder	44	1.443	75,0 T€
Gekündigte Anteile		228	11,9 T€
Summe (Soll)	692	24.505	1.274,3 T€
Gestundete Rückstände			22,5 T€
Summe (Ist)	692	24.505	1.251,8 T€

Der Mitgliederbestand und die Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder entwickelten sich im Jahr 2009 wie folgt:

	Ver- bleibende Mitglieder	Geschäfts- anteile (je 52 €)
Stand 31. Dezember 2008	654	22.906
Korrektur frühere Jahre		45
Zugänge durch		
Neumitgliedschaft	38	38
Übernahme weiterer Anteile		1.516
Übertragungen	1	39
	+39	+ 1.638
Abgänge durch		
Tod	2	60
Kündigung	35	1.158
Kündigung einzelner Anteile		228
Ausschluss	7	225
Übertragungen	1	39
	-45	-1.710
Stand 31. Dezember 2009	648	22.834
	=====	



Die Möglichkeit, einen Vertrag zu Gunsten Dritter abzuschließen, haben aktuell 40 Mitglieder in Anspruch genommen. Der Vertrag ermöglicht es, dass einem Dritten im Falle des Todes 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 Ratenzahlungsvereinbarungen ergibt sich ein satzungsmäßiger Rückstand zum 31.12.2009 in Höhe von 22.509,51 €, im Jahr 2008 waren es 17.387,51 €, im Jahr 2007 waren es 20.120,28 €, im Jahr 2006 waren es 27.025,81 € und 2005 noch 43.912,05 €.

Es bestehen keine Forderungen gegen Mitglieder des Vorstandes und Mitglieder des Aufsichtsrates.

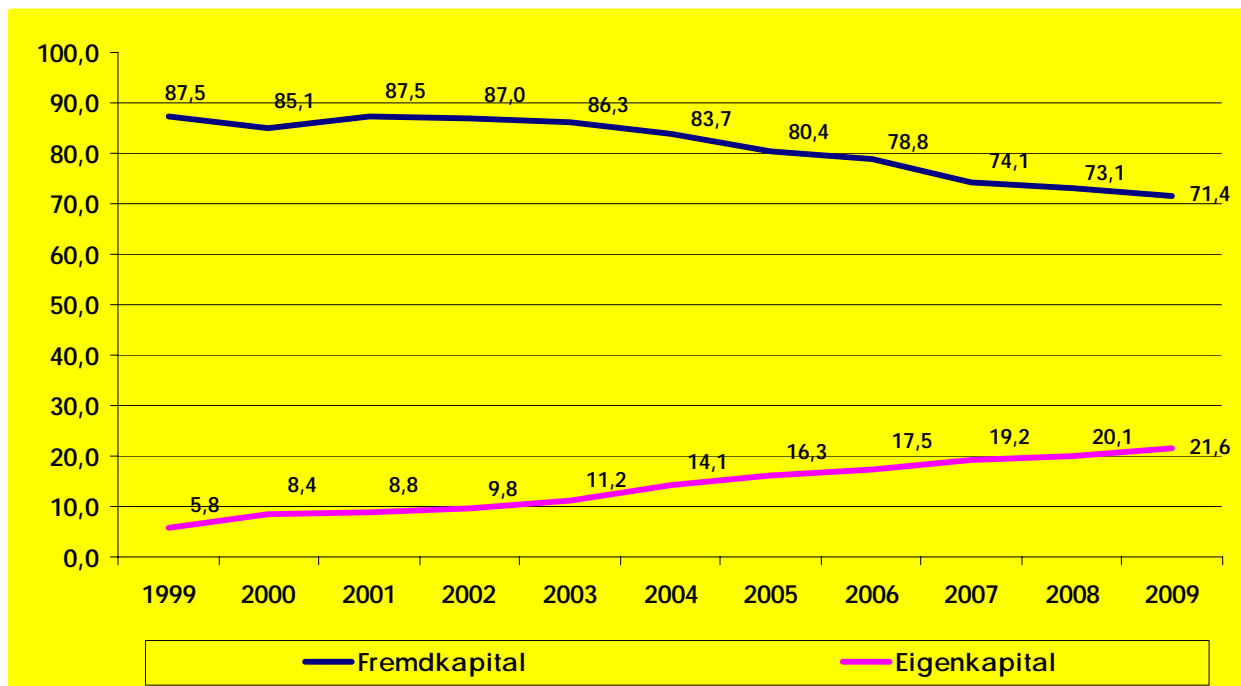
Vermögens- und Finanzlage

	31.12.2009	31.12.2008	Veränderung
AKTIVA			
Anlagevermögen	17.434,0 T€	17.713,8 T€	-279,8 T€
Umlaufvermögen	4.181,4 T€	3.876,1 T€	305,3 T€
Bilanzvolumen	21.615,4 T€	21.589,9 T€	25,5 T€
PASSIVA			
Eigenkapital	4.671,0 T€	4.343,6 T€	327,4 T€
Fremdmittel	15.754,0 T€	16.000,0 T€	-246,0 T€
Rückstellungen	873,7 T€	842,5 T€	31,2 T€
Verbindlichkeiten	316,7 T€	403,8 T€	-87,1 T€
Bilanzvolumen	21.615,4 T€	21.589,9 T€	25,5 T€

Verrechnungen:			
Bilanzsumme	22.504,0 T€	22.433,3 T€	
Betriebskostenvorlagen mit Vorschüssen der Mieter	-888,5 T€	-843,4 T€	
Bankguthaben mit Verbindlichkeiten aus Kautionen	0,0 T€	0,0 T€	
Bilanzvolumen laut Vermögenslage	21.615,4 T€	21.589,9 T€	

Das Bilanzvolumen hat sich von 21.589,9 T€ um 25,5 T€ auf 21.615,4 T€ erhöht.

Die Eigenkapitalquote beträgt 21,6 % (Vorjahr 20,1 %).



Ertragslage

	2009		2008		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.906,7	96,4	2.877,5	96,9	29,2
Andere Umsatzerlöse und Erträge	64,7	2,1	90,7	3,1	-26,0
Bestandsveränderungen	45,1	1,5	0,0	0,0	45,1
	3.016,5	100,0	2.968,2	100,0	48,3
Betriebskosten und Grundsteuer	906,2	30,0	880,6	29,7	25,6
Instandhaltungsaufwand	170,6	5,7	609,5	20,5	-438,9
Personalaufwendungen	235,5	7,8	222,0	7,4	13,5
Abschreibungen	347,8	11,5	343,5	11,6	4,3
Zinsaufwand	850,8	28,2	723,1	24,4	127,7
Sonstige Aufwendungen	266,7	8,9	243,3	8,2	23,4
	2.777,6	92,1	3.022,0	101,8	-244,4
<u>Geschäftsergebnis</u>	238,9	7,9	-53,8	-1,8	292,7
<u>Zinsergebnis</u>	94,0		160,3		-66,3
<u>Ergebnis vor Steuern</u>	332,9		106,5		226,4
<u>Steuern vom Einkommen und Ertrag</u>	-0,3		-0,8		0,5
<u>Jahresüberschuss</u>	332,6		105,7		226,9

Wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Das durch den Leerstand in Berlin und dem Umland bestehende Vermietungsrisiko bleibt weiterhin entscheidend für die weitere Arbeit der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG. Hohe Investitionen in unseren Wohnungsbestand sowie auch großer Werbeaufwand müssen deshalb weiterhin unser Vermietungsmanagement ergänzen.

Besondere Risikofaktoren aus Verträgen, die das geschäftliche Maß übersteigen, bestehen nicht. Die Genossenschaft wird sich auch zukünftig im Wesentlichen auf die Vermietung des konkurrenzfähigen Bestandes beschränken, so dass gegenwärtig keine erheblichen Risiken zu erkennen sind, die entscheidenden Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder sogar auf den Bestand der Genossenschaft haben können. Ungeachtet dessen muss die Marktsituation weiter kritisch beobachtet werden, da eine sich verschlechternde Wohnungsnachfrage und die in der Mieterschaft vorhandene Altersstruktur zu steigenden Fluktuations- und Leerstandsquoten führen können. Mit der barrierefreien Erschließung unserer 11-Geschosser sehen wir die Chance unseren Bestandsmietern auch im Alter ein angenehmes Wohnen in unserem Bestand zu ermöglichen. Zudem möchten wir unseren Wohnungsbestand für künftige Mieter jeden Alters interessant machen.

Eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft ist zurzeit nicht zu erkennen. Die Immobilien sind mit langfristigen Krediten bis 2018 finanziert.

Ausblick

Auch für das laufende Jahr erwarten wir insgesamt ein gutes Ergebnis.

Grundsätzlich werden laufende Instandsetzungen und Instandhaltungen im notwendigen Umfang durchgeführt.

Die immer noch angespannte Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt mit hohen Leerstandszahlen und hoher Fluktuationsrate erfordert hohe Anstrengungen und Einsatzbereitschaft bei den Mitarbeitern der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG.

Die Einnahmen aus der Vermietung unserer Wohnungen sind unsere hauptsächliche Einnahmequelle. Alle unsere Verpflichtungen, insbesondere die pünktliche Bezahlung der Reparatur- und Instandhaltungsrechnungen, können nur unter der Voraussetzung erfüllt werden, dass die Mietzahlungen der Mieter ebenfalls pünktlich geleistet werden.

Die Wünsche der unterschiedlichsten Nachfragegruppen werden in die strategische Planung der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG integriert.

Auch künftig wird die Finanz-, Liquiditäts- und Erfolgssituation der Genossenschaft wesentlich von der weiteren Entwicklung des Kapitalmarktes, den erzielbaren Umsatzerlösen sowie der Investitionstätigkeit der Genossenschaft bestimmt. Nach der unter vorsichtigen Annahmen bis 2014 erstellten Wirtschaftlichkeitsberechnung kann weiterhin von einer gesicherten Liquiditätssituation ausgegangen werden.

Besonderen Wert legen wir auch im Jahr 2010 auf eine sorgfältige Verwaltung unseres Wohnungsbestandes und auf die gute Betreuung unserer Mitglieder.

„Das alles Entscheidende für den Erfolg ist das Timing: Mit der richtigen Idee zum richtigen Zeitpunkt am richtigen Ort sein – that´s it!“ Mit diesem Zitat von Friedrich Kurz dankt der Vorstand seinen Mitarbeitern sowie dem Aufsichtsrat für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Tätigkeitsbericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2009

Der Aufsichtsrat hat sich in Erfüllung seiner gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten während des Geschäftsjahres 2009 in 5 gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand und in 9 Sitzungen des Aufsichtsrates anhand mündlicher und schriftlicher Berichte des Vorstandes eingehend über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorgänge informiert.

Außerdem befasste sich der Aufsichtsrat mit der personellen Neubesetzung des Vorstandes, nachdem wir uns von Frau Haake im November 2009 in gegenseitigem Einvernehmen getrennt haben.

Schwerpunkte waren dabei die wirtschaftliche und finanzielle Entwicklung der Genossenschaft, ihre Liquidität, die Entwicklung der Mietrückstände und Leerstände einschließlich der festzulegenden Maßnahmen zu deren Reduzierung. ...

... Durch sparsamsten Umgang mit den zur Verfügung stehenden Mitteln, aber auch durch ständige Kontrolle dienstleistender Anbietervergleiche für die Auftragsvergabe konnte insgesamt die positive wirtschaftliche Entwicklung der vorangegangenen Geschäftsjahre fortgesetzt werden. ... Der Aufsichtsrat dankt deshalb dem Vorstand und seinen Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2009 geleistete verantwortungsvolle und zielstrebige Arbeit.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2009 und den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2009 geprüft und beraten. Dabei wurde festgestellt, dass der Jahresabschluss 2009 und der Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2009 inhaltlich den gesetzlichen Vorschriften und satzungsmäßigen Bestimmungen entspricht, und es ergaben sich keinerlei Einwendungen.

Dies wurde auch im Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2009 gemäß § 53 Gen. G. durch den BBU-Wirtschaftsprüfer bestätigt. Der Aufsichtsrat hat sich in seiner Sitzung am 02. 06. 2010 vor der Mitgliederversammlung vom BBU-Wirtschaftsprüfer über das Ergebnis der Prüfung informieren lassen. ...

... Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, dem vorliegenden Jahresabschluss 2009 durch Beschluss festzustellen und damit zuzustimmen, dass der Jahresüberschuss aus dem Geschäftsjahr 2009 wieder zur Erhöhung der Rücklagen über den im Genossenschaftsgesetz festgelegten Wert genutzt wird. Weiterhin schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor, den Lagebericht des Vorstandes und den Tätigkeitsbericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2009 zustimmend zur Kenntnis zu nehmen, sowie Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2009 die Entlastung zu erteilen. Auch im Jahren 2010, sieht der Aufsichtsrat den Schwerpunkt der Arbeit des Vorstandes und seiner Mitarbeiter im Hauptanliegen unserer Genossenschaft der maximalen Verringerung des Leerstandes von Wohnraum und Senkung der Mietrückstände, um die Mietausfälle deutlich zu begrenzen. ...

... Der Aufsichtsrat wünscht dem Vorstand und seinen Mitarbeitern sowie allen Mitgliedern der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG weiterhin Gesundheit und Erfolg sowie gutes Gelingen bei der Verwirklichung der bevorstehenden Bauleistungen.

Beschlüsse der Mitgliederversammlung zum Jahresabschluss 2009

Alle Beschlüsse Nr.: 1/ 2010 - Beschluss Nr.: 5 / 2010 (außer Nr. 2 /2010) wurden einstimmig beschlossen.

Beschluss Nr.: 2 / 2010 entfiel, da die Mitgliederversammlung den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 gemäß Beschluss Nr. 1/ 2010 festgestellt hat, da im Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 weder ein Bilanzgewinn (§ 34 Absatz 1 c)) noch ein Bilanzverlust (§ 34 Absatz 1 d)) ausgewiesen ist.

Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrates

Bei der Mitgliederversammlung wurde Frau Seyfarth mehrheitlich wiedergewählt. Auch Herr André Hanke stellte sich seiner ersten Wahl und schafft es ohne Gegenstimme oder Enthaltung in den Aufsichtsrat der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG.

Nach der Mitgliederversammlung trafen sich die Mitarbeiter der FELIX, der Vorstand und der Aufsichtsrat mit den Mitgliedern der Genossenschaft zum jährlichen Imbiss. Auch während des Snacks stellten sich der Vorstand und der Aufsichtsrat engagiert den Fragen unserer Mitglieder.