

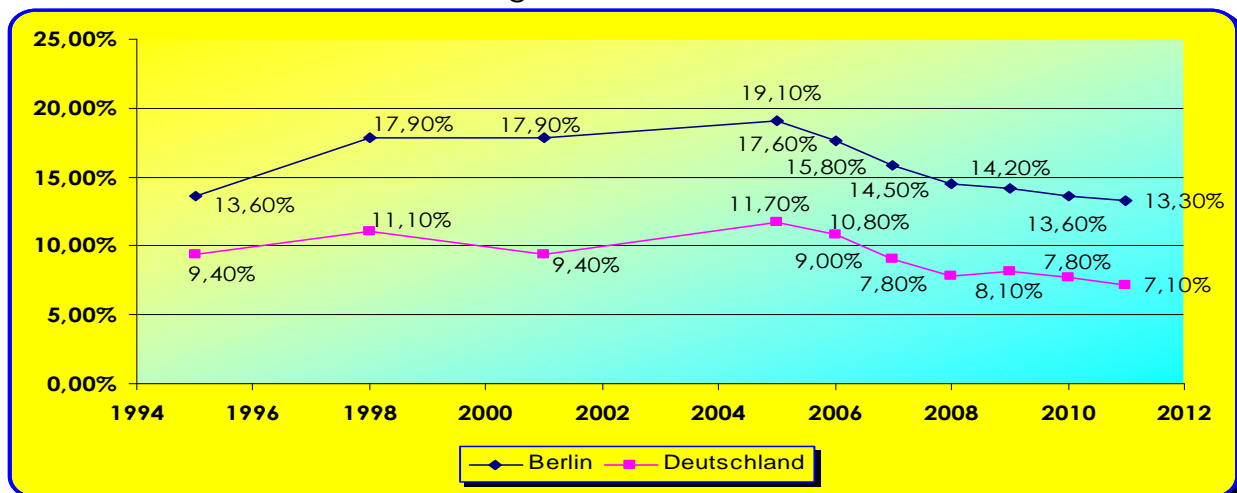
Mitgliederversammlung 2012

Auszug aus dem Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2011

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und Branchenentwicklung

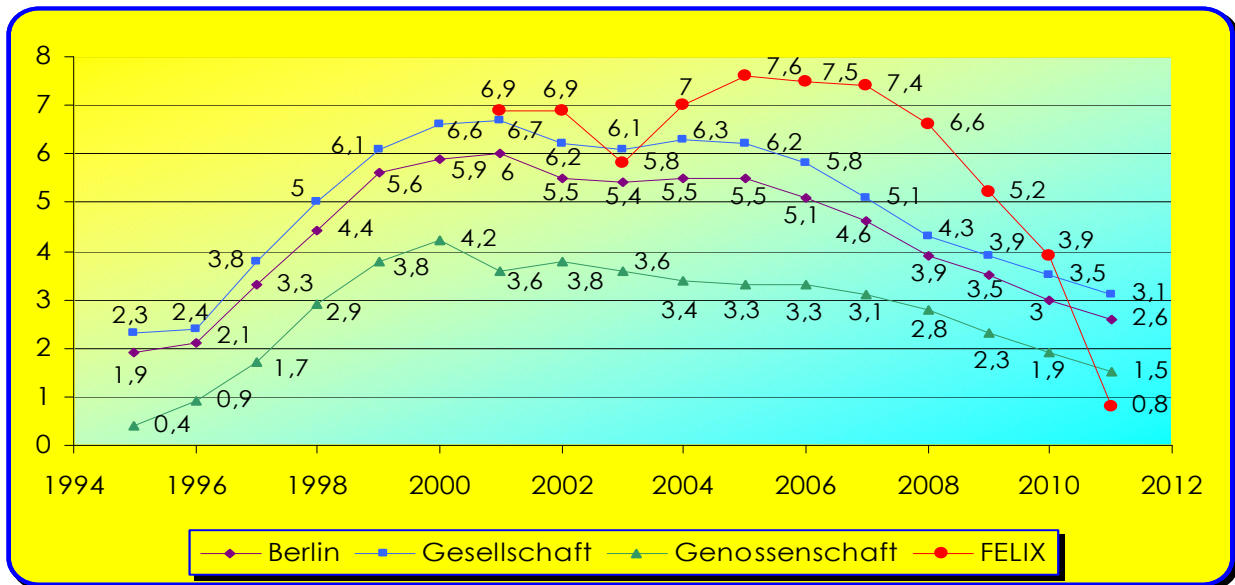
Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 weiter kräftig gewachsen. Damit hob sie sich deutlich von einem verhaltenen internationalen Trend ab. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg um 3,0 Prozent ähnlich stark an wie im Jahr 2010 (+3,7%). Für 2012 wird mit einer zwar abgeschwächten, aber dennoch deutlichen Fortsetzung dieser Entwicklung gerechnet.

Die gute konjunkturelle Lage spiegelte sich auch am Arbeitsmarkt wider. Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben sich im Jahresdurchschnitt 2011 erhöht, während die Arbeitslosigkeit sank. Im Jahresdurchschnitt 2011 waren in Deutschland 2.975.823 Menschen arbeitslos gemeldet, 262.598 weniger als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich auf 7,1 Prozent (West: 6,7 Prozent; Ost: 12,6 Prozent). Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,7 Prozentpunkte ab. Im Durchschnitt waren in 2011 rund 41.037.000 Millionen Personen erwerbstätig. Das entspricht einer Zunahme um 531.000 Personen oder 1,3 Prozent. Damit erreichte die Zahl der Erwerbstätigen einen neuen Höchststand.



Auch der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich 2011 dynamisch. Bei einer Quote von 13,3 Prozent betrug die Abnahme der Arbeitslosigkeit im Vergleich zum Vorjahr (13,6 %) rund 0,3 Prozentpunkte.

Bei den Haushaltszahlen stehen die Zeichen in Berlin klar auf Wachstum. Bis 2020 wird mit einer Zunahme um bis zu 130.000 Haushalte gerechnet. Entsprechend verzeichnen die Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen seit Jahren einen Rückgang des Leerstandes auf zuletzt 3,0 Prozent (Stand Ende 2010). Im Jahr 2009 hatte der Leerstand noch bei 3,5 Prozent gelegen.



Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt einerseits und der über viele Jahre hinweg niedrigen Neubauleistungen andererseits, kann mit einem weiteren Rückgang des Leerstandes sowie einer anhaltend moderat positiven Mietentwicklung gerechnet werden. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft wird sich der Berliner Wohnungsmarkt weiter entspannen. In einigen Marktsegmenten zeichnet sich sogar ein Nachfrageüberhang ab.

Die internationale Anziehungskraft Berlins ist ungebrochen. Zusammen mit den fortgesetzten Bemühungen des Senats um eine ansiedlungsfreundliche Wirtschaftspolitik und im Zusammenspiel mit den großen Modernisierungsfortschritten in den Jahren seit der Wiedervereinigung dürfte Berlin deshalb auch in den nächsten Jahren erhebliche Entwicklungspotenziale mobilisieren können. Für 2012 rechnet der Berliner Senat mit einer Fortsetzung der guten Konjunktur, wobei sich die Wachstumskräfte allerdings gegenüber dem Vorjahr abschwächen dürften. Die Wachstumsprognose für 2012 lag im März bei einem Prozent. Für den Wohnungsmarkt ergeben sich aus dieser positiven Entwicklung vor allem bei Neuvermietungen und Modernisierungen gute Mietsteigerungspotenziale.

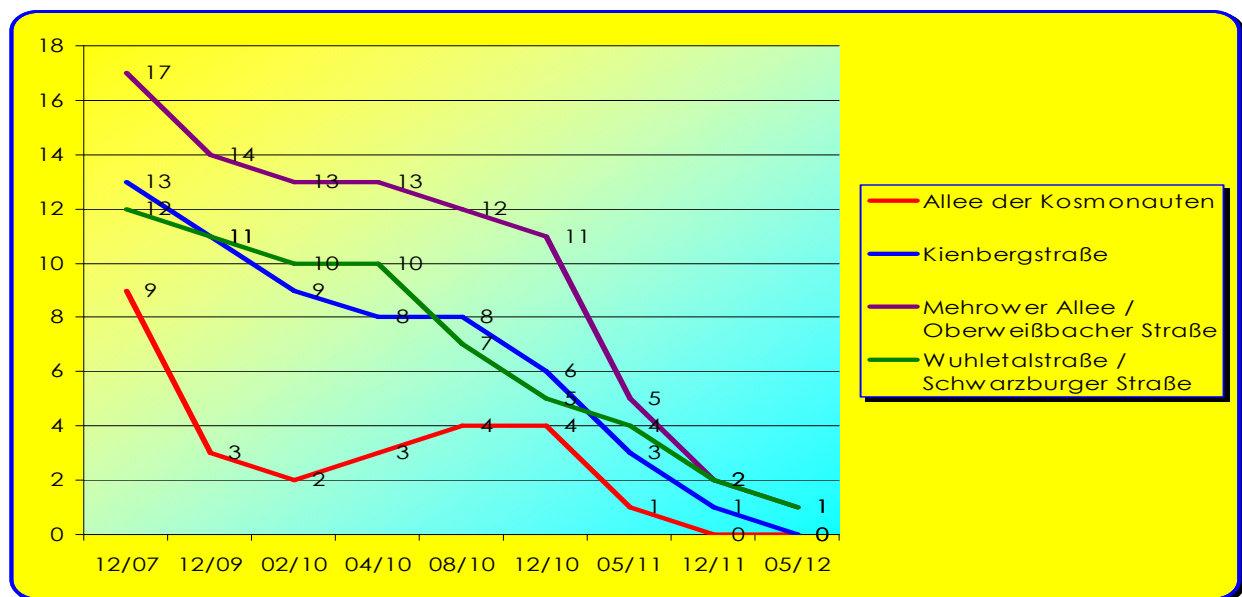
Vermietung und Bewirtschaftung

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2011 konnte die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG durch das anhaltend große Engagement aller am Vermietungsmanagement beteiligten Mitarbeiter hinsichtlich der Leerstandsentwicklung nochmals eine Verbesserung gegenüber dem Vorjahr erreichen. Zum 31. Dezember 2011 notierte die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG einen Leerstand von nur noch 5 Wohnungen (Stand 31.12.2010: 26 Wohnungen).

Prozentual bezogen auf die Mieteinheiten ergibt das einen Leerstand von 0,75 %. Im Vorjahr waren es noch 3,88 %.

Aktuell haben wir einen Leerstand von 2 Wohneinheiten, das entspricht einer Leerstandsquote von 0,30 %.

Objekt	12/10	02/11	04/11	08/11	12/11	05/12
Allee der Kosmonauten	4	1	1	1	0	0
Kienbergstraße	6	5	3	1	1	0
Mehrower Allee / Oberweißbacher Straße	11	9	6	5	2	1
Wuhletalstraße / Schwarzburger Straße	5	5	6	4	2	1
Summe	26	20	16	11	5	2
Leerstand in %	3,88	2,99	2,39	1,64	0,75	0,30

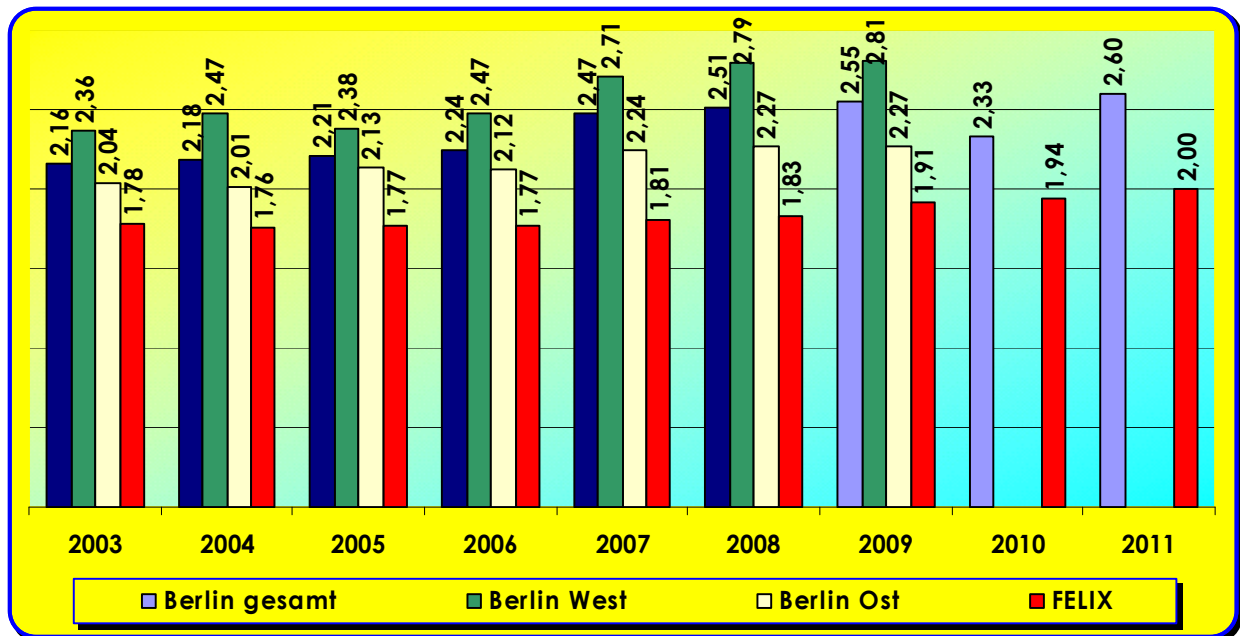


Mit dieser Leerstandsquote liegt die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG weiter unter dem Durchschnitt des Bezirks Marzahn-Hellersdorf von 4,1 % (Vorjahr 5,3 %). Die Mitarbeiter der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG werden alle Anstrengungen fortsetzen, um den Leerstand niedrig zu halten

Im Berichtsjahr wurden 68 Dauernutzungsverträge abgeschlossen, davon waren 11 Neuverträge von Mitgliedern, die innerhalb unseres Bestandes umgezogen und 6 Neuverträge von Mitgliedern, die aus Haushalten bestehender Mitglieder gekommen sind. Dagegen standen im Berichtsjahr 45 Auszüge. Die Mieterfluktuationsrate hat sich mit 6,7 % gegenüber dem Vorjahreswert (7,9 %) verringert. Die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG musste auf Grund von Zahlungsrückständen eines Mieters die Wohnung (je 1 Wohnung war es in 2009 und 2010, 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 2011 lagen sie monatlich bei ca. 2,00 € je Quadratmeter und somit deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von 2,60 €. Betrachtet man die Entwicklung der Nebenkosten über einen längeren Zeitraum, zum Beispiel seit 2003, so vollzog

sich trotz größtmöglicher Einflussnahme hierbei eine Steigerung von 12,3 %. Insbesondere Tarif- oder Gebührenerhöhungen bei nicht oder kaum beeinflussbaren Kostenarten, wie beispielsweise den Grundsteuern, der Straßenreinigung etc. aber auch die Preisentwicklung bei Wasser, haben dazu geführt.

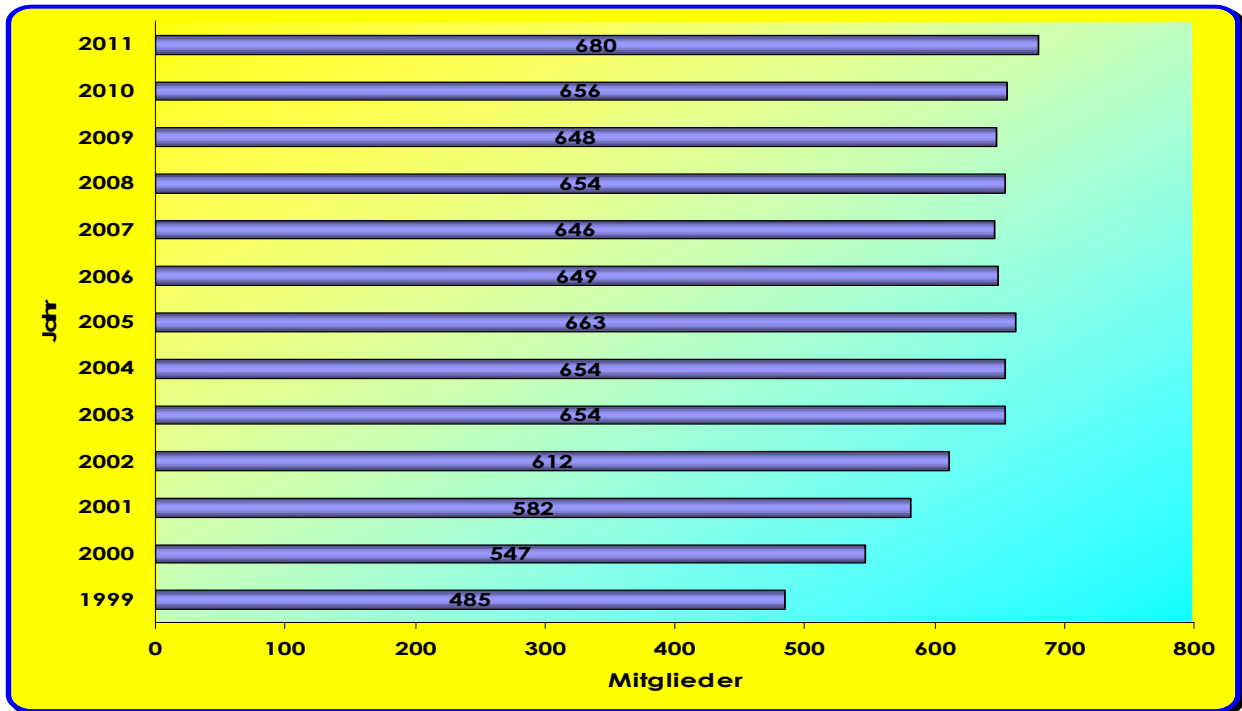


Mitgliederbewegung

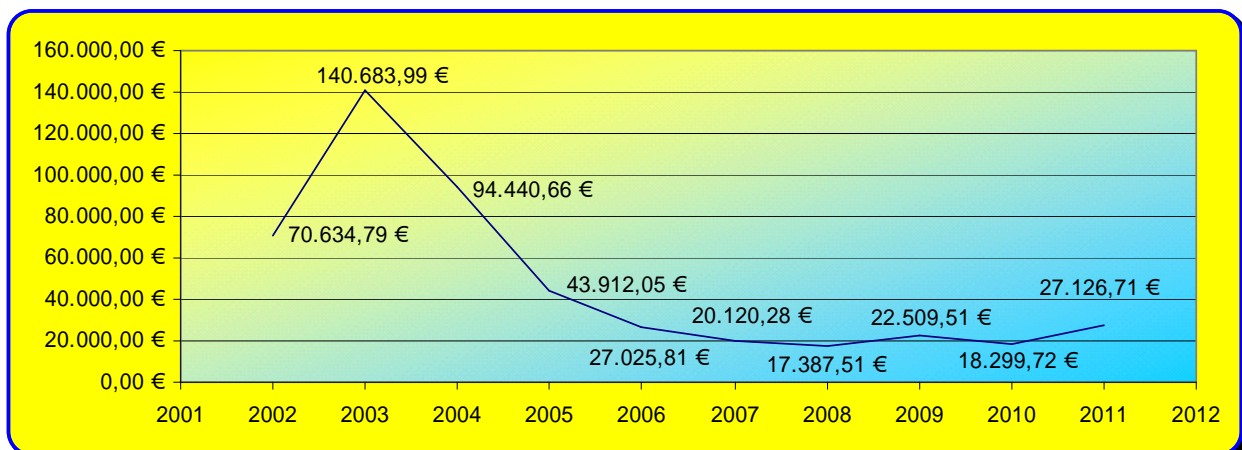
Der Mitgliederbestand und die Geschäftsanteile der verbleibenden Mitglieder entwickelten sich im Jahr 2011 wie folgt:

	Verbleibende Mitglieder	Geschäftsanteile (je 52 €)
Stand 31. Dezember 2010	656	23.243
Korrektur früherer Jahre	- 1	- 39
Zugänge durch		
Neumitgliedschaft	48	48
Übernahme weiterer Anteile		2.053
Übertragungen	8	351
	+56	+ 2.452
Abgänge durch		
Tod	3	60
Kündigung	19	690
Kündigung einzelner Anteile		145
Ausschluss	1	18
Übertragungen	8	351
	-31	-1.264
Stand 31. Dezember 2011	680	24.392

=====



Durch die beschlossenen Stundungsrichtlinien der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG kann Mitgliedern eine satzungsmäßige Ratenzahlung ihrer gezeichneten Geschäftsanteile durch den Vorstand gewährt werden. Stundungen ergeben sich auch bei Zahlung der Genossenschaftsanteile aus Transferleistungen durch die Ämter. Aus diesen Ratenzahlungs- und Stundungsvereinbarungen ergibt sich ein satzungsmäßiger Rückstand zum 31.12.2011 in Höhe von 27.126,71 €, im Jahr 2010 waren es 18.299,72 €, im Jahr 2009 waren es 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 €.



Die Möglichkeit, einen Vertrag zu Gunsten Dritter abzuschließen, haben aktuell 52 Mitglieder in Anspruch genommen. Der Vertrag ermöglicht es, dass einem Dritten im Falle des Todes des Mitglieds die Geschäftsanteile ohne Erbschein ausbezahlt werden können.

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

Vermögens- und Finanzlage

	31.12.2011	31.12.2010	Veränderung
AKTIVA			
Anlagevermögen	18.899,1 T€	18.022,4 T€	876,7 T€
Umlaufvermögen	2.463,2 T€	3.499,3 T€	-1.036,1 T€
Bilanzvolumen	21.362,3 T€	21.521,7 T€	-159,4 T€
PASSIVA			
Eigenkapital	5.883,3 T€	5.694,1 T€	189,2 T€
Fremdmittel	15.220,8 T€	15.494,6 T€	-273,8 T€
Rückstellungen	48,7 T€	41,3 T€	7,4 T€
Verbindlichkeiten	209,5 T€	291,7 T€	-82,2 T€
Bilanzvolumen	21.362,3 T€	21.521,7 T€	-159,4 T€

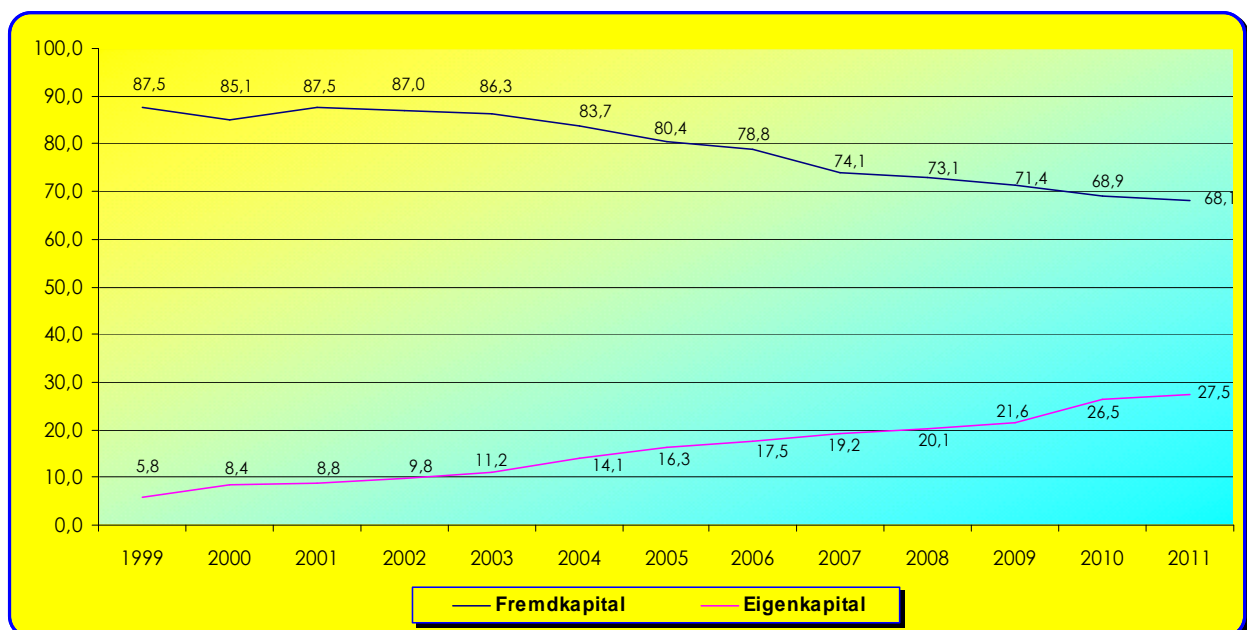
Verrechnungen:

Bilanzsumme	22.344,3 T€	22.442,3 T€
Betriebskostenvorlagen mit Vorschüssen der Mieter	-982,0 T€	-920,6 T€

Bilanzvolumen laut Vermögenslage	21.362,3 T€	21.521,7 T€
-------------------------------------	-------------	-------------

Das Bilanzvolumen hat sich von 21.521,7 T€ um 159,4 T€ auf 21.362,3 T€ verringert.

Die Eigenkapitalquote beträgt 27,5 % (Vorjahr 26,5 %).



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

Die langfristige Planung bis 2016 weist ausreichende Zahlungsmittelbestände aus.

Die Tilgung des in Anspruch genommenen Darlehens ist ebenfalls gesichert.

Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresüberschuss von 136.469,48 € wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die gesetzliche Rücklage	13.646,95 €
Einstellung in andere Ergebnissrücklagen	122.822,53 €

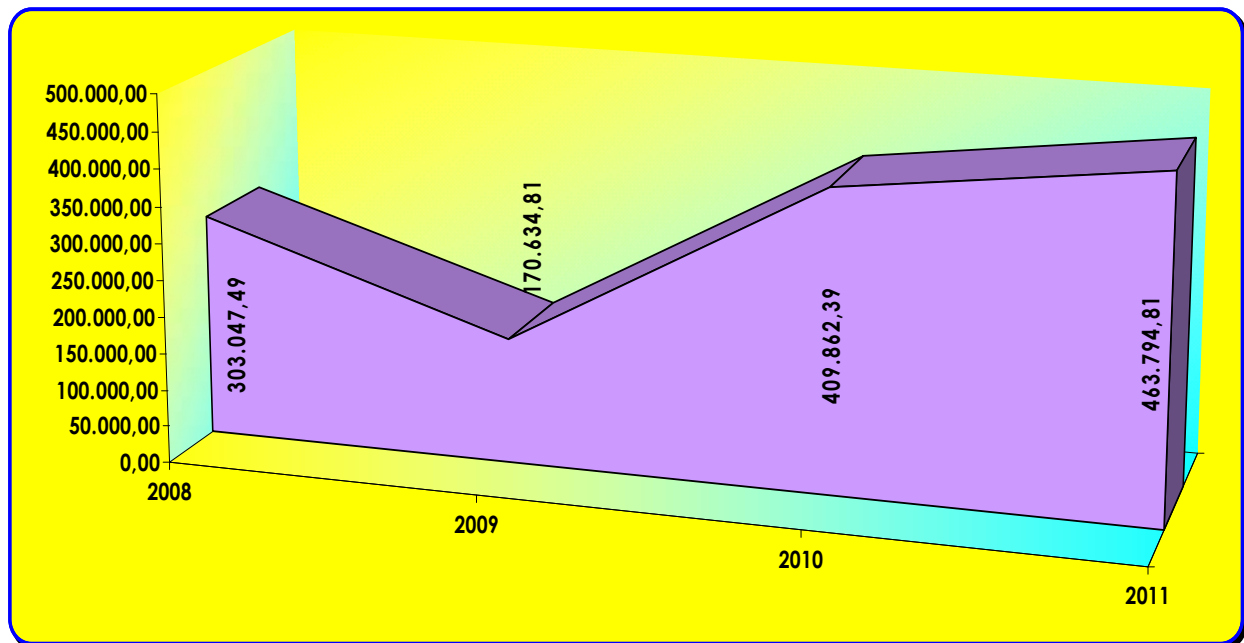
Ertragslage

	2011		2010		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	3.130,9	96,1	3.004,8	94,5	126,1
Andere Umsatzerlöse und Erträge	65,1	2,0	142,5	4,5	-77,4
Bestandsveränderungen	61,4	1,9	32,0	1,0	29,4
	3.257,4	100,0	3.179,3	100,0	78,1
Betriebskosten und Grundsteuer	-954,0	29,3	-923,4	29,0	-30,6
Instandhaltungsaufwand	-463,8	14,2	-409,9	12,9	-53,9
Personalaufwendungen	-239,2	7,3	-218,1	6,9	-21,1
Abschreibungen	-405,6	12,5	-390,4	12,3	-15,2
Zinsaufwand	-823,8	25,3	-837,4	26,3	13,6
Sonstige Aufwendungen	-290,4	8,9	-262,6	8,3	-27,8
	-3.176,8	97,5	-3.041,8	95,7	-135,0
<u>Geschäftsergebnis</u>	80,6	2,5	137,5	4,3	-56,9
<u>Zinsergebnis</u>	55,1		53,1		2,0
<u>Ergebnis vor Steuern</u>	135,7		190,6		-54,9
<u>Steuern vom Einkommen und Ertrag</u>	0,8		0,2		0,6
<u>Jahresüberschuss</u>	136,5		190,8		-54,3

Instandhaltung / Modernisierung

Im Berichtsjahr 2011 haben wir nach der barrierefreien Erschließung der Aufzugsanlagen in der Allee der Kosmonauten (2010) auch die

Aufzugsanlagen in der Kienbergstraße barrierefrei erschlossen. Unser Ziel war und ist es, unseren Mitgliedern und Mietern das Wohnen in den eigenen vier Wänden bis ins hohe Alter zu ermöglichen sowie auch allen anderen die Zugänglichkeit zu den Wohnungen zu erleichtern. Weiterhin wurden Modernisierungsmaßnahmen im bewohnten Bestand auf der Grundlage von Mietermodernisierungen durchgeführt. Der Gesamtaufwand für Instandhaltungen und Modernisierungen unserer Objekte betrug im Geschäftsjahr 2011 insgesamt 463.794,81 €, im Vorjahr waren es 409.862,39 € und in 2009 waren es 170.634,81 € (2008 waren es 303.047,49 €).



Wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Das auf unternehmensspezifische Belange der FELIX Wohnungsgenossenschaft eG zugeschnittene Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit und die Stärkung des Eigenkapitals sicherzustellen und entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken frühzeitig zu erkennen.

Kernstück bilden die Strategische Unternehmensplanung und das Controlling. In einem regelmäßigen Planungsprozess werden sämtliche Einnahmen und Ausgaben sowie die daraus resultierende Liquiditätsentwicklung für einen Zeitraum von fünf Jahren (bis 2016) abgebildet und bei wesentlichen Änderungen aktualisiert.

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 Mietern auch im Alter ein angenehmes Wohnen in unserem Bestand zu ermöglichen. Die

Vollvermietung in den 11-Geschossen zeigt, dass unsere Investitionsentscheidungen richtig waren. Aus dieser Erfahrung heraus werden wir in diesem Jahr mit dem Aufzugsanbau in der Mehrower Allee / Oberweißbacher Straße fortfahren.

Eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft ist zurzeit nicht zu erkennen. Die Immobilien sind mit langfristigen Krediten bis 2018 finanziert. Finanzierungsmöglichkeiten und Finanzierungsbedingungen könnten sich jedoch ungünstig entwickeln. Um möglichen Risiken, wie Liquiditätsengpässen und Zinsänderungen vorzubeugen, werden wir mit Hilfe unseres Risikomanagements den Bereich Finanzierung noch stärker beleuchten und kontrollieren.

Die finanziell angespannte Situation vieler privater Haushalte spiegelt sich weiterhin bei den Mietforderungen wider. In unserer Genossenschaft belaufen sich die Mietrückstände zum 31.12.2011 auf 98.267,00 € (Vorjahr 80.660,34 €). Durch ständige Bemühungen des Vorstandes ist es im Jahr 2011 gelungen, bereits abgeschriebene Mietforderungen in Höhe von 5.690,22 € (Vorjahr 3.730,25 €) einzutreiben.

Ausblick

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

Bereits im Herbst 2011 haben wir mit der Entwurfsplanung für den Aufzugsanbau und die Loggiaergänzung in unseren Objekte in der Mehrower Allee / Oberweißbacher Straße begonnen. Die Planungsarbeiten zum Aufzugsanbau und zur Loggiaergänzung und die dazugehörigen Ausschreibungen sind bereits abgeschlossen. Die Ausführungsarbeiten werden voraussichtlich am 25.06.2012 beginnen. Die Arbeiten sollen im Oktober 2012 abgeschlossen sein. Unsere Mitglieder und Mieter in der Mehrower Allee / Oberweißbacher Straße werden dann den neuen höheren Wohnwert schätzen.

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 2016 erstellten Wirtschaftsplanung kann weiterhin von einer gesicherten Liquiditätssituation ausgegangen werden.

Besonderen Wert legen wir auch im Jahr 2012 auf eine sorgfältige Verwaltung unseres Wohnungsbestandes und auf die gute Betreuung unserer Mitglieder und Mieter.

„Manche Menschen träumen von großen Taten. Andere sind wach und führen sie aus.“ (unbekannt)

In diesem Sinn möchte der Vorstand gemeinsam mit seinen Mitarbeitern und dem Aufsichtsrat die FELIX Wohnungsgenossenschaft eG weiter entwickeln und dankt seinen Mitarbeitern sowie dem Aufsichtsrat für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.