



Geschäftsbericht **2025**

 Baugenossenschaft IDEAL eG

Gegründet am 9. April 1907

 Geschäftsbericht 2025

118. Geschäftsjahr

Inhalt

Seite

- 2 Lagebericht des Vorstandes
- 13 Bericht des Aufsichtsrates
- 14 Bilanz
- 16 Gewinn- und Verlustrechnung
- 17 Anhang zum Jahresabschluss

Lagebericht des Vorstandes

1. Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die EuroAufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an.

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben.

Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 1,0 % wachsen. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen Impulse der zusätzlichen Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung aufgrund des langen Vorlaufs solcher Maßnahmen vollständig wirksam werden, rechnen die Institute mit einem Wachstum von 1,5 % bis 2,0 %.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würde die Zentralbanken zwingen die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung.

Angesichts der geringen Nettozuwanderung wird der Fachkräftemangel in Deutschland ein wachsendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation in den letzten Jahren, entsprechend der lahmen Konjunktur, etwas entspannt. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im August 2025, dass bei knapp 28 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im August des Vorjahres lag der Wert noch bei 35 %.

Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten (+1,3 %), also beispielsweise in Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude.



Quelle: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Stand 01/26)

Vorstand der IDEAL: (vlnr)
Thomas Andresen, Kathleen Beständig, Alexander Adamczyk und
Thomas Blesing

Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2025, gegenüber dem Vorjahr, um 3,8 % zu.

■ 2. Grundlagen des Unternehmens

Die Baugenossenschaft IDEAL eG wurde am 09.04.1907 gegründet. Nach der Satzung ist der Zweck der Genossenschaft vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit sind die Vermietung, Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes. Mittelfristig verfolgt die Genossenschaft die Zielstellung der Bestandserweiterung durch Neubautätigkeit.

■ 3. Geschäftsverlauf

Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2025 bewirtschaftete die Genossenschaft einen Bestand von 4.637 Einheiten, davon 4.572 (Vj. 4.572) Wohnungen und 65 (Vj. 65) Gewerbeeinheiten inkl. einer eigengenutzten Büroeinheit als Geschäftsstelle. In den Wohnbereichen (WB) bestehen 1.149 (Vj. 1.151) Garagenstellplätze, im WB 15 in der Gropiusstadt wurden 2 Garagenstellplätze umgewidmet, um den Bedarf an Motorradstellplätzen zu decken.

Umsatzentwicklungen

Die in der Planung berücksichtigten Umsatzerlöse von 35.980 T€ wurden im Jahr 2025 um 107 T€ unterschritten. Dies resultiert im Wesentlichen aus niedriger geplanten Erlösschmälerungen und Erlösen aus Umlagenabrechnungen sowie höher geplanten Sollmieten. Gegenüber dem Vorjahr sind die Umsatzerlöse von 34.424 T€ um 1.449 T€ gestiegen. Dies ist im Wesentlichen zurückzuführen auf die um 900 T€ gestiegenen Sollmieten aus den Mietanpassungen der Bestandsbauten im Dezember 2024, sowie den gestiegenen Umlagenabrechnungen der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2024.

Im sozialen Wohnungsbau wurden für den WB 21 von der IBB aufwendungsbedingte Zuschüsse aus der Vermeidung förderbedingter Mietsteigerungen der vergangenen Jahre gewährt. Zum September 2025 erfolgte im WB 21 die förderbedingte Mietanpassung und im WB 25 zum Januar 2025 die Mietanpassung aus der Senkung der freiwilligen Fördermittel der Genossenschaft. Die Anpassung der Zinssteigerungen förderbedingter Baudarlehen in den WB 25 und 26 erfolgte im Oktober und November 2025.

Nach § 558 BGB erfolgten zum Dezember 2025 Mieterhöhungen der Neubauten in den WB 10 und 11 in Buckow sowie den Dachgeschossbauten im WB 4 in Britz von durchschnittlich 4 % bis zum Mittelwert des Mietspiegels.

Im Rahmen der Betriebskostenabrechnung wurden die neuen Vorauszahlungen in allen WB angepasst.

Bewirtschafteter Bestand	Einheiten	Anlagen/Einrichtungen	Einheiten
Wohnungen	4.496	Gästewohnungen	8
Einfamilien-/Reihenhäuser	76	Gemeinschaftsräume	2
	4.572	Saunen	4
Gewerbe	65	Waschhäuser	8
Garagen	1.149	Seniorenwohnhäuser	3
Stellplätze	255	Mitgliedertreff, Seniorentreff	8

Die Erlösschmälerungen und Mietminderungen für Wohnungen, Gewerbe und Garagen sind in Höhe von 499 T€ angefallen und gegenüber dem Vorjahr um 60 T€ höher, durch längere Leerstandszeiten. Dies resultiert im Wesentlichen durch erhöhten Instandhaltungsbedarf sowie bürokratischem Aufwand.

Die Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen Erstattungen von Mietern sowie Pacht- und Skontoerträge.

Vermietungsentwicklung

Am 31.12.2025 bestand ein Leerstand von 64 (Vj. 69) Wohneinheiten und lag damit bei einer Leerstandsquote von 1,4 % (Vj. 1,5 %). Im Gewerbebereich war zum Jahresende keine Einheit leer (Vj. 1).

Die Fluktuation der Wohnungen und Gewerbeeinheiten liegt mit 298 Einheiten bei 6,4 % (Vj. 5,7 %). Der Anteil der Umzüge ins Pflegeheim und Todesfälle liegt bei 25 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 6 Prozentpunkte verringert. Davon hatten 61 % der Mitglieder über 20 Jahre in unseren Wohnanlagen ihren Lebensmittelpunkt. 48 Mitglieder konnten innerhalb der IDEAL ein neues Zuhause finden. 146 Mitglieder sind umgezogen, da sich ihre Lebensumstände änderten; dieser Wechselgrund hat gegenüber dem Vorjahr weiter zugenommen und die Mietdauer zeigt, dass 42 % der Mitglieder innerhalb der ersten 5 Mietjahre wechseln. Für 12 Mitglieder war ein Ortswechsel der Wechselgrund.

Betriebskosten

Die Betriebskosten der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) betragen 9.418 T€ (Vj. 9.069 T€) und sind um 350 T€ (3,9 %) gestiegen. Der Planansatz lag bei 9.717 T€ und wurde damit um 299 T€ unterschritten, da mit höheren Verbräuchen und Kosten gerechnet wurde.

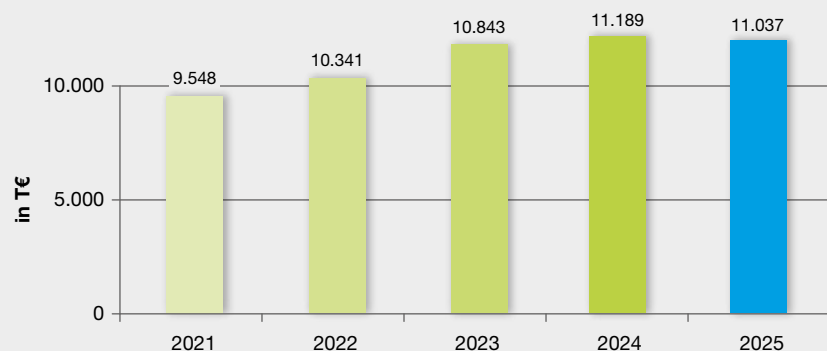
Bei den abrechenbaren Betriebskosten von 9.234 T€ (Vj. 8.873 T€) sind noch die Hauswartlöhne, Grundsteuer und Leerstandsanteile zu berücksichtigen. Insgesamt sind diese als umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 11.037 T€ (Vj. 11.189 T€) in den unfertigen Leistungen enthalten. Die umlagefähigen Betriebskosten sind um 152 T€ gesunken.

Die abrechenbaren kalten Betriebskosten sind gegenüber dem Vorjahr um 376 T€ gesunken. Dies erfolgte im Wesentlichen im Bereich der Grundsteuer. Die Grundsteuerreform ist am 01.01.2025 in Kraft getreten. Für Grundbesitz in Berlin erfolgt die Ermittlung des Grundsteuerwerts nach dem Bundesgesetz mit der Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer zum Stichtag 01.01.2022. Auf diesen Stichtag wurde erstmalig der Grundsteuerwert festgestellt.

Das Berliner Abgeordnetenhaus hat weiterhin am 20.06.2024 die Grundsteuermesszahlen und den Hebesatz für Berlin angepasst. Somit wurden für Wohngrundstücke 0,31 Promille festgelegt. Der bisherige Hebesatz von 810 % wurde auf 470 % nahezu halbiert. Die daraus berechnete abrechenbare Grundsteuer für die Wohnbereiche der Ideal wurde insgesamt um ca. 44 % gesenkt. In der Einzelbetrachtung der Wohnbereiche erfolgten Senkungen und Erhöhungen aufgrund der Berechnungsgrundlagen des festgesetzten Grundsteuerwertes.

Die Heizungs- und Warmwasserkosten sind gegenüber dem Vorjahr um 284 T€ durch höhere Energiekosten gestiegen. Der durchschnittliche Bruttopreis für Fernwärme ist im Jahr 2024 um 5 % und im Jahr 2025 erneut um 12 % gesunken. Der Ölpreis ist im Durchschnitt um 8 % gesunken (Vj. 3 % gestiegen) und der Gaspreis ist im Durchschnitt um 7 % (Vj. 28 %) gestiegen. Dem entgegen sind die Verbräuche für Öl um 11 %, Gas um 5 % und der Fernwärme um 13 % gestiegen. Kostensteigernd wirkt sich ebenso die CO₂ Steuer auf fossile Brennstoffe wie Erdgas und Heizöl für das Jahr 2025 von 55 € pro Tonne CO₂ (Vj. 45 €) aus.

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) regelt die CO₂ – Kostenaufteilung zwischen Mieter und Vermieter und wurde in der Umlagenabrechnung 2024 berücksichtigt. Der CO₂ – Kostenanteil für den Vermieter liegt für die Umlagenabrechnung 2025 bei 97 T€ für den Bestand.



Entwicklung umlagefähige Betriebskosten

Diagramm 1

Monatlich je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche sind die Betriebskosten auf 1,97 € (Vj. 2,08 €) gesunken und die Heiz- und Warmwasserkosten auf 1,48 € (Vj. 1,38 €) gestiegen.

Laufende Investitionen

Die ergebniswirksamen Instandhaltungskosten betrugen insgesamt 9.320 T€ (Vj. 8.793 T€) und der Planansatz von 9.848 T€ wurde um 528 T€ unterschritten.

Die laufenden Instandhaltungskosten in Höhe von 2.358 T€ (Vj. 2.468 T€) wurden im Planansatz um 458 T€ überschritten und die geplanten Modernisierungen in Höhe von 6.510 T€ (Vj. 5.775 T€) sind um 1.038 T€ niedriger als geplant angefallen. Es konnten Einsparungen gegenüber der ursprünglichen Budgetplanung erzielt werden. Maßnahmen verzögerten sich, da Anforderungen aus Denkmal- und Milieuschutz sowie die Vorgaben des Erhaltungsgebiets Neukölln zu berücksichtigen waren, sowie die Kapazität ausführender Firmen in anderen Wohnbereichen gebunden waren. Diese Maßnahme wurde dann im Planungsjahr 2026 berücksichtigt.

Investitionen

Die Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sind mit 575 T€ (Vj. 3.126 T€) aktiviert worden. Die Außenanlagen und die Heizanlage zur Wärmegewinnung aus Abwasserwärme wurde nach Fertigstellung der Leitungs- und Schachtarbeiten durch die Berliner Wasserbetriebe im Oktober 2025 fertiggestellt. Des Weiteren wurden Maßnahmen in den Außenanlagen in Britz und in Rudow (Fahrradkäfig) aktiviert. Die Planung 2025 wurde in Höhe von 375 T€ unterschritten.

Forderungsmanagement

Die Forderungen aus der Vermietung betrugen zum Jahresende 188 T€ (Vj. 631 T€). Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen erfolgten in Höhe von 267 T€ (Vj. 118 T€). Die Forderungen werden regelmäßig eingefordert und sind gegenüber dem Vorjahr gesunken.

■ 4. Ertragslage

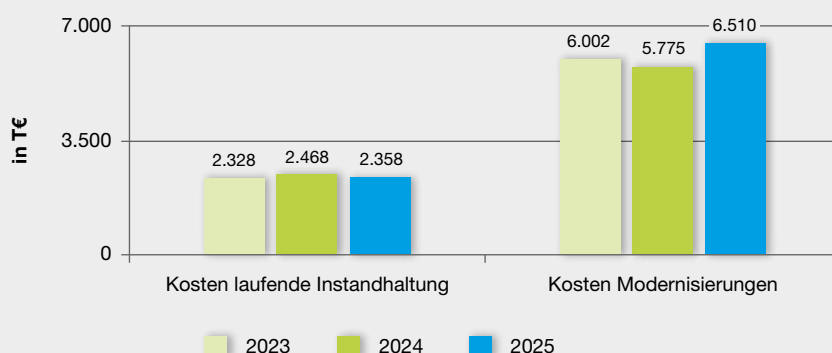
Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.349 T€ bei einem Planwert von 2.585 T€.

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung ergibt für 2025 ein positives Geschäftsergebnis von 3.213 T€ (Vj. 2.797 T€). Das Geschäftsergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um 416 T€ gestiegen, im Wesentlichen durch 1.000 T€ gestiegene Erträge und um 150 T€ gesunkene Betriebskosten und Grundsteuern und um 120 T€ gesunkene übrige Aufwendungen.

Der Rückgang des Zinsaufwands um 121 T€ auf 1.877 T€ (Vj. 1.998 T€) ergibt sich im Wesentlichen aus dem Zinsdegressionseffekt.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis (64 T€) enthält Zinserträge und Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen.

Aus dem Jahresergebnis erfolgt die Einstellung in die Ergebnissrücklagen und die Ausschüttung der Dividende.



■ 5. Finanzlage

Die Finanzlage ist ausgeglichen. Zum Jahresende 2025 hatte die IDEAL flüssige Mittel in Höhe von 3.940 T€ (Vj. 6.305 T€). In der Bilanz nicht ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen nicht.

Die Genossenschaft konnte im Geschäftsjahr 2025 ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen.

Eine Kreditlinie in Höhe von 2.200 T€ besteht und dient zur Zwischenfinanzierung von Neubauvorhaben und zur Absicherung von Avalkrediten.

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist von 10.516 T€ auf 9.287 T€ gesunken. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, um die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten in voller Höhe zu bedienen.

Nach dem Ergebnis der zehnjährigen Finanzplanung ist die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft auch zukünftig gesichert.

■ 6. Vermögenslage

In der Vermögensbilanz werden die kurz- und langfristigen Vermögensgegenstände und das Kapital nach Fristigkeiten gegenübergestellt.

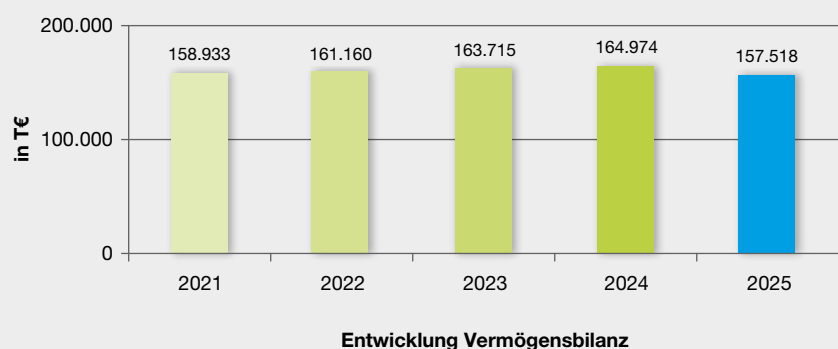
Im Geschäftsjahr 2025 ist das Bilanzvolumen um 7.456 T€ gesunken. Dies ist im Wesentlichen durch die Senkung des mittel- und kurzfristigen Vermögens und des langfristigen Kapitals begründet.

Das langfristige Anlagevermögen ist um 4.366 T€ gesunken. Den planmäßigen Abschreibungen von 5.137 T€ stehen im Wesentlichen die Aktivierungen der Neubaumaßnahme Rathausstraße / Ullsteinstraße in Höhe von 575 T€ gegenüber.

Das Eigenkapital ist im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss im Jahr 2025 auf 57.602 T€ angestiegen. Die Eigenkapitalquote ist auf 36,6 Prozent (Vj. 33,0 Prozent) gestiegen.

Der Rückgang des Fremdkapitals ist durch eine Sondertilgung in Höhe von 2.002 T€ und in den planmäßigen Tilgungen in Höhe von 6.844 T€ begründet.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2025 hinsichtlich der Fristigkeit der Vermögens- und Schuldenanteile vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen wird durch ausreichend langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert.



■ 7. Finanzielle Leistungsindikatoren

Nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung wesentlicher finanzwirtschaftlicher Kennzahlen der Genossenschaft im Vergleich zum Vorjahr und zum Mittelwert von Genossenschaften mit mehr als 4000 Wohneinheiten in Berlin.

		2025	2024	Mittel 2024*
Eigenkapital/Bilanzvolumen	%	36,6	33,0	44,2
Kapitaldienst/Nettokaltniete	%	36,1	36,9	29,8
Zinsquote Fremdkapitalzinsen/Fremdkapital	%	1,9	1,9	1,9
Restbuchwerte der Gebäude und Grundstücke	€/m²	515,31	529,89	597,19
Restschulden der Gebäude und Grundstücke	€/m²	325,48	357,11	335,62
Nettokaltnieten (Soll) von allen WE	€/m²	6,65	6,44	6,22
Instandhaltungskostenquote	€/m²	32,71	30,89	31,48

* Mittel von Genossenschaften mit mehr als 4.000 Wohneinheiten in Berlin

■ 8. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Entwicklung im Personalbereich

Die IDEAL beschäftigt am 31.12.2025 84 Mitarbeiter (Vj. 80 Mitarbeiter). Die Genossenschaft ist Mitglied des Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. In den Wohnbereichen sind Hauswarte und Betriebshandwerker beschäftigt. Die Angestellten sind am Geschäftssitz tätig. Ausbildungen finden für den Beruf Immobilienkaufmann/-kauffrau statt.

Die Weiterentwicklung von digitalen Prozessen und Arbeitsabläufen stärkt die Flexibilität im Unternehmen, die Nutzung verschiedener digitaler Kommunikationswege schafft im Unternehmen Transparenz und eine breite Streuung der Informationen für eine große Mitarbeiterzufriedenheit. Um diese weiter zu stärken, erfolgten im Jahr 2025 Mitarbeiterworkshops zu den Unternehmenswerten, dem Servicegedanken im Unternehmen und der Mitarbeiterzufriedenheit. Dies und die Beurteilung der Baugenossenschaft durch die Mitglieder und Mieter in der Mieterbefragung 2025 schafft Vertrauen und neue Impulse.

Informationen, Seminare und Teamarbeit fördern die Zusammenarbeit. Zur Wahrung des persönlichen Gleichgewichts zur Arbeitszeit wurde für die Büromitarbeiter die Möglichkeit einer mobilen Arbeitsweise, die durch Digitalisierung von Arbeitsprozessen ermöglicht wird, beibehalten. Der Vorstand dankt allen Mitarbeitern für ihr Engagement und ihre gute Arbeit.

Mitgliederwesen

Mitglied können in der IDEAL Einzelpersonen, Personengesellschaften sowie juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts werden. Die Neuaufnahme von Mitgliedern ist seit dem 01.01.2014 grundsätzlich nur bei Bezug einer Wohnung möglich. Die Zeichnung von weiteren Geschäftsanteilen ist auf maximal 200 Anteile begrenzt.

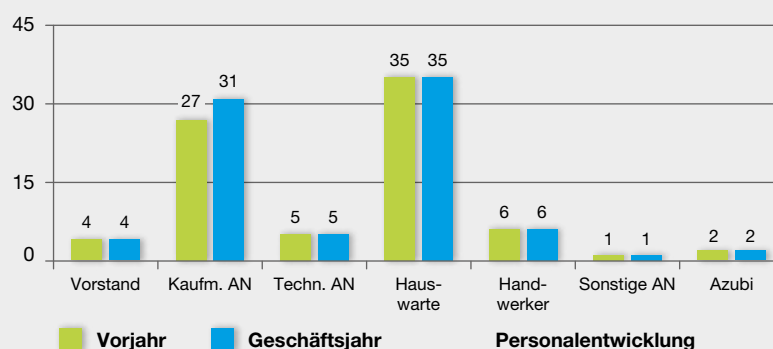


Diagramm 4

Mitgliederstruktur

Die Mitgliederstruktur verändert sich insbesondere durch die Demografie. Im Jahr 2025 hatten Mitglieder ab dem 61. Lebensjahr einen Anteil von 43% (Vj. 42 %). Die Zugänge im Jahr 2025 haben ein Durchschnittsalter von 40 Jahren (Vj. 38 Jahren). Das Interesse jüngerer Menschen an unserer Genossenschaft besteht weiter und somit bleibt das Durchschnittsalter der Mitglieder konstant. Im Jahr 2025 lag das Durchschnittsalter der Mitglieder bei 54,9 (Vj. 55,1) Jahren.

Umweltschutz

Mit unseren Modernisierungsmaßnahmen zur Energieeinsparung leisten wir kontinuierlich unseren Beitrag zum Umweltschutz. Der für unsere Häuser genutzte Strom besteht zu 100 % aus regenerativer Energie und wird von den Stadtwerken Münster geliefert.

Energetische Maßnahmen, wie die Trennung der Heizkreisläufe in Lichtenrade zur Optimierung der Verbräuche, die Dämmung der Heizleitungen in den Treppenhäusern im Bestand und die Umstellung der Beleuchtungen auf LED, tragen zur Ressourceneinsparung bei. Die Erneuerung oder Optimierung der Heizungsanlagen liegen weiterhin im Fokus.

Wir betreiben eine Ölheizung in Kopplung mit einer Holzpellet-Anlage zur Abfederung der Spitzenlasten in den Heizperioden, des Weiteren gasbasierte Wärmepumpen, gekoppelt mit einer intelligenten Gebäudeleittechnik, die die vorhandene Brennwerttechnik nochmals verbessert. Durch diese effektive Auslastung tragen diese optimierten Heizungsanlagen mit fossilen Brennstoffen dennoch zum Umweltschutz bei.

Mit der Photovoltaikanlage in der Gropiusstadt produzieren wir seit 2009 umweltfreundlichen Solarstrom, in Britz produziert die Anlage seit 2023 und in Marienfelde seit 2024 Solarstrom. Diese Anlagen reduzieren nachhaltig die CO₂ – Emissionen und tragen somit zu einer positiven Umweltbilanz bei.

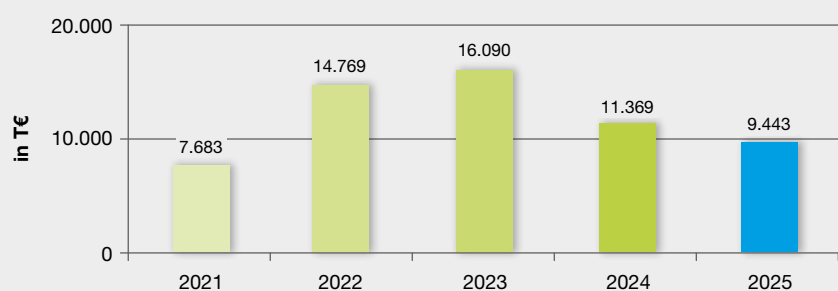
Die Wohnungsbestände in Buckow und in der Gropiusstadt sind an das Bio-Hackschnitzel-Fernheizwerk Gropiusstadt angeschlossen. Der Neubau in Mariendorf wird über Sonden mit Erdwärme / Wärmepumpen und der Neubau in der Rathaus- / Ullsteinstraße über die Nutzung der Abwasserwärme beheizt. Diese innovative Technik ist ein weiterer Schritt zur Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen und zur Verringerung von Schadstoffausstößen, wodurch die CO₂ – Emissionen deutlich reduziert werden.

Der Einsatz in 10 Wohnbereichen eines Wärme- und Energiemanagements, das die Anforderungen an die Gebäudeautomationslösung nach § 71a GEG erfüllt, dient zur Automatisierung und Optimierung der Anlagensteuerung für maximale Effizienz und Nachhaltigkeit. Mit der digitalen Energieüberwachungstechnik des Unternehmens Green Fusion können Heiz- und Energiesysteme überwacht, optimiert und bedarfsgerecht gesteuert werden.

Ein weiterer Beitrag ist die Dachbegrünung im Gewerbe Britzer Damm. Mit dieser Maßnahme wird die Erwärmung dieses Bereichs deutlich reduziert. Solche Maßnahmen wirken der stetig zunehmenden Erwärmung der Innenstädte entgegen.

Biodiversität beschreibt die Vielfalt von Lebensformen auf der Erde. Der Verlust dieser Vielfalt schwächt die Widerstandsfähigkeit von Ökosystemen gegenüber Veränderungen, wie etwa dem Klimawandel, und stellt eine Herausforderung dar. Um die Artenvielfalt zu erhalten, richten wir z.B. in unseren Wohnbereichen Wildblumen- und Bienenwiesen sowie Insektenhotels ein. Des Weiteren gestalteten wir gemeinsam mit den Mitgliedern und der Stiftung für Mensch und Umwelt in Britz eine Grünanlage zum lebendigen Naturort mit heimischen Pflanzen, Gartenstrukturen und echtem Mehrwert für Mensch und Tier.

Insektenwiesen sind in den Wohnbereichen Britz, Mariendorf, Marienfelde, Buckow, Gropiusstadt und Lichtenrade zu finden.



Entwicklung Investitionen (Instandhaltung und Aktivierung Herstellungskosten)

Zur Optimierung der Energieverbräuche und zur Effizienzverbesserung werden in weiteren Wohnbereichen hydraulische Abgleiche der Heizungssysteme vorgenommen, die Heizleitungen in den Treppenhäusern gedämmt und Heizungsoptimierungen und energetische Sanierungen geplant.

■ 9. Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet.

Die IDEAL erzielte im Geschäftsjahr 2025 erneut eine Bilanz mit einem positiven Jahresergebnis. Dieses Ergebnis liegt im Rahmen der kurz-, mittel- und langfristigen Unternehmensplanung, insbesondere aus der Finanz- und Liquiditätsplanung sowie der Bau- und Instandhaltungsplanung.

Die Ertragslage ist im Berichtsjahr geprägt von gestiegenen Umsatzerlösen aus geplanten Mietsteigerungen.

Geopolitische Spannungen und kriegerische Handlungen haben weiterhin Auswirkung auf Energie- und Rohstoffpreise und verursachen erneute Störungen in den Lieferketten. Diese wirkten sich auf die Heiz- und Warmwasserkosten, die Materialkosten und Lieferengpässe im Bereich der Bau- und Instandhaltungskosten sowie die Lebenshaltungskosten aus.

Der demografische Wandel und der damit einhergehende Fachkräftemangel wirkt sich ebenfalls negativ auf die Fertigstellungszeiten laufender und geplanter Instandsetzungsmaßnahmen und auf den Geschäftsbetrieb aus.

■ 10. Risikobericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Als wesentliche Finanzinstrumente sind neben den in der Bilanz enthaltenen flüssigen Mitteln insbesondere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zu nennen. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Alle Kredite (Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten) sind dinglich gesichert. Anstehende Prolongationen werden regelmäßig überwacht und Refinanzierungen entsprechend der Zinssituation eingeleitet.

Langfristige Kreditverträge mit festen Zinsen bzw. Forward-Darlehen zur Sicherung zukünftiger Konditionen wurden abgeschlossen.

Um mögliche Risiken wie Liquiditätsengpässe und Zinsänderungsrisiken frühzeitig zu erkennen, werden die Finanzentwicklungen am Markt verfolgt und der zukünftige Bedarf mit kaufmännischer Vorsicht eingeplant.

Bei Veränderungen der langfristigen Kreditmittel wird der Aufsichtsrat ausführlich über den Umfang und die Risiken informiert.

Planung	in T€	2026	2027	2028	2029	2030
Umsatzerlöse		24.629	25.250	25.359	25.734	25.653
Instandhaltung		-10.268	-10.195	-10.007	-10.495	-10.400
Restlicher Aufwand		-12.418	-12.399	-12.519	-12.989	-12.907
Plan Jahresüberschuss		1.943	2.656	2.833	2.250	2.346
Plan Neubau AHK		230		3.600	800	11.320

■ 11. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Das Unternehmen erstellt regelmäßig eine 10-Jahres Finanz- und Erfolgsplanung inkl. Instandhaltungs- und Bauplanung, die jährlich um ein Folgejahr ergänzt und aktualisiert wird. Der Aufsichtsrat und der Vorstand haben die Planung für 2026 beschlossen und die Planungsjahre bis 2035 zur Kenntnis genommen.

Die Modernisierung der Bestände wird weiter auf hohem Niveau wie in den Vorjahren fortgesetzt. Die Planung der Maßnahmen wird systemisch unterstützt und berücksichtigt die Veränderungen des Zustandes der Objekte. Hieraus resultierend sind die Modernisierungskosten geplant, die auch Preissteigerungsraten berücksichtigen.

Die Restarbeiten der Außen- und Heizungsanlage im Neubau Rathaus- / Ullsteinstraße sind fertiggestellt.

Weitere Neubauprojekte sind in den Jahren ab 2028 in Lichtenrade geplant.

Im Bereich der Darlehen wurden in den letzten Jahren Umschuldungen und Prolongationen mit langen Laufzeiten von bis zu 30 Jahren vorgenommen, die langfristig günstige Zinsen sichern. Die Darlehen enthalten häufig hohe Tilgungsraten, dadurch wird die Aufnahme von Darlehen für neue Modernisierungen in der Zukunft erleichtert. Für die Neubauten sind Fremdfinanzierungen auf neuen Grundstücken sowie auf belastbaren vorhandenen Sicherungsobjekten geplant.

Die Verwaltungskosten sind mit Preissteigerungsraten und erwarteten Tarifierhöhungen geplant. Aufgrund der Erhöhung der Verwaltungseinheiten wurden entsprechende Personalaufstockungen vorgesehen.

In dem Diagramm für die Planungsrechnung sind die Umsatzerlöse ohne die Betriebskostenabrechnungen dargestellt. Die Steigerungen der Instandhaltungskosten und die Aktivierungen der energetischen Maßnahmen erfolgen aus den Steigerungen der Umsatzerlöse. Der Jahresüberschuss wurde vor Einstellung in die Rücklagen ausgewiesen. Die Dividendenausschüttung ist im Planungszeitraum in Höhe von 4 % vorgesehen; im Jahr 2026 beträgt sie 946 T€.

Eine kontinuierliche Verbesserung der Eigenkapitalquote wird weiter angestrebt.

Insgesamt wird für 2026 ein Jahresüberschuss von ca. 1.943 T€ und eine Liquidität von ca. 1.182 T€ erwartet. Auch für die nächsten Jahre rechnen wir nicht mit grundlegend anderen Entwicklungen. Aufgrund der 10-jährigen Finanzplanung ist die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft auch zukünftig gesichert.

Risikomanagement

Die Entwicklung der Genossenschaft wird stetig überwacht und bei Veränderungen wird kurzfristig reagiert.

Das Risikomanagement erfolgt mit der Beurteilung der Finanz- und Erfolgspläne. Gemeinsam mit dem Aufsichtsrat werden die regelmäßigen Quartalsberichte und die jährlich fortzuschreibende 10-Jahresplanung ausführlich besprochen und die weitere Entwicklung geplant. Die Festlegung der zukünftigen Maßnahmen erfolgt aufgrund der Fortschreibung des baulichen Zustandes der Bestände. Die Überwachung der Instandhaltungsmaßnahmen, der Leerstände, der Entwicklung der Mietforderungen sowie der Liquidität erfolgt monatlich.

Zur Ermittlung und Überwachung der technischen Risiken und des Gefährdungspotenzials der Bestände erfolgt eine regelmäßige und protokollierte Überprüfung der Verkehrssicherheit vor Ort. Mit der Software QVS werden festgestellte Schwachstellen oder Mängel dokumentiert sowie entsprechend ihrer Dringlichkeit ausgewertet und beseitigt. Damit wird weitestgehend vermieden, dass Dritte an oder in unseren Objekten zu Schaden kommen.

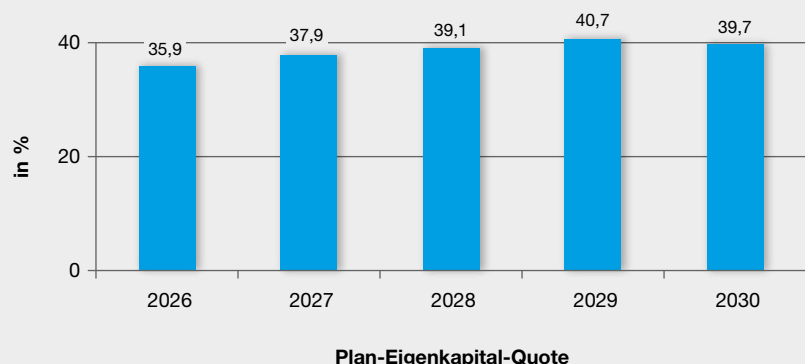


Diagramm 6

Der Schutz vor unberechtigtem Zugriff auf Daten und Informationen ist eine Grundbedingung für digitale Prozesse. Zur Sicherung der Daten sind externe Datenschutz- und IT-Sicherheitsberater mit der laufenden Betreuung beauftragt. Die Hilfen und Handlungsempfehlungen fließen in das Tagesgeschäft ein.

Durch das bestehende System können alle relevanten Risiken frühzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet werden.

Chancen und Risiken

Die Unternehmensstrategien werden jährlich in Sitzungen mit dem Aufsichtsrat und dem Vorstand an die Geschäftsentwicklungen angepasst. Die Neubauvorhaben sind für die nächsten Jahre als Verdichtungsmaßnahmen auf eigenen Grundstücken vorgesehen. Der Ankauf von Grundstücken wird weiterverfolgt, jedoch als schwierig und kostenintensiv beurteilt.

Als oberstes Unternehmensziel wird die Versorgung der Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum weiterverfolgt. Die Erhöhungen der Sollmieten erfolgen moderat.

In unseren von ca. 1960 bis 1980 gebauten Neubauwohnungen werden teilweise die damals üblichen Vinylbodenplatten mit asbesthaltigem Kleber beseitigt, sofern Beschädigungen vorliegen bzw. bei Neuvermietung. Diese Maßnahmen sind mit hohen Kosten verbunden.

Dem Zinsänderungsrisiko wird durch rechtzeitige Prolongationen entgegengewirkt. Zur Risikostreuung unterhält die Genossenschaft zu drei Kreditinstituten Geschäftsbeziehungen. Die Finanzlage der Genossenschaft wird bei den Finanzierungen von Neubauvorhaben mitberücksichtigt. Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Lage der IDEAL wirkt sich das Rating der Banken positiv auf die Kreditkonditionen aus. Die Bundesbank bestätigt seit Jahren die Notenbankfähigkeit.

Der Versicherungsumfang der IDEAL wird mit dem beauftragten Makler jährlich besprochen und entsprechend den Veränderungen angepasst.

Die Koalition hat sich auf Eckpunkte für ein neues Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) verständigt, mit dem es Technologieoffenheit und Flexibilität bei der Gebäudesanierung und beim Heizungstausch geben soll. Die Entscheidungsfreiheit und Eigenverantwortung der Eigentümer soll mit der Wahl der Heizungsoption gestärkt werden. Beim Heizungswechsel sind auch Gas- und Ölheizungen mit einer Beimischung eines verbindlichen Bioanteils ab 2029 zulässig. Zunächst liegt der Anteil bei zehn Prozent. Der Anstieg bis 2040 wird in drei Schritten festgelegt.

Gleichzeitig werden für die Beheizung der Gebäude insgesamt zusätzliche Anreize für die Verwendung klimafreundlicher Brennstoffe geschaffen, um den Ausstoß von Treibhausgasen zu reduzieren. Der Anstieg von Biomethan, biogenem Flüssiggas, Bioöl und Wasserstoff wird ab 2028 durch eine moderate Grüngasbeziehungsweise Grünheizöl-Quote unterstützt. Diese startet 2028 in Höhe von bis zu einem Prozent. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWE) will zur konkreten Umsetzung bis zum Sommer 2026 Eckpunkte dazu vorstellen.

Das Wärmeplanungsgesetzes (WPG) ist am 01.01.2024 in Kraft getreten, Berlin muss bis zum 30.06.2026 einen Wärmeplan vorlegen. Dieser soll aufzeigen, wie Berlin eine treibhausgasneutrale Wärmeversorgung bis spätestens 2045 erreichen kann. Der Senat hat bereits im Dezember 2024, mittels einer verkürzten Wärmeplanung, erste Ergebnisse veröffentlicht. Diese identifiziert Gebiete, in denen kein Fernwärme- bzw. Wasserstoffnetz vorgesehen ist. Der Bestand der IDEAL liegt, zumindest aus heutiger Sicht, nicht in den geplanten Versorgungsgebieten.

Der Fachkräftemangel auf dem Arbeitsmarkt ist in der Immobilienbranche spürbar. Dies zeigt sich bei Handwerksfirmen und Dienstleistern und den damit verbundenen längeren Instandsetzungszeiten sowie der Notwendigkeit, län-

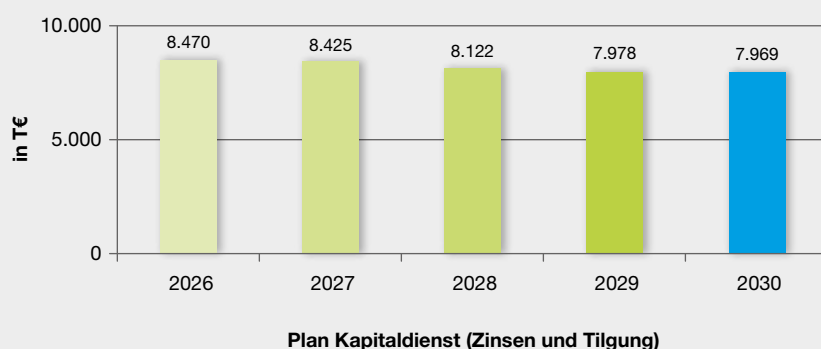


Diagramm 7

gerfristige Planungszeiträume bei der Inanspruchnahme von Dienstleistungen zu berücksichtigen. Des Weiteren wird der Bereich der Mitarbeiterbindung neu zu betrachten sein.

Der weiter ansteigende Grad der Digitalisierung in den Unternehmen und in der Gesellschaft wird Arbeitsprozesse optimieren und erhöhte Sicherheitsstandards benötigen.

Geopolitische Veränderungen und gesellschaftliche Dynamiken beeinflussen die globale Ordnung und die Struktur nationaler und internationaler Beziehungen. Daraus entstehen Auswirkungen auf Energie- und Rohstoffpreise. Das anhaltend hohe Maß an Unsicherheit führt sowohl zu einer zurückhaltenden Investitionstätigkeit der Unternehmen als auch zu einer schwächeren Konsumnachfrage der privaten Haushalte. Beide Faktoren wirken dämpfend auf das gesamtwirtschaftliche Wachstum. Das Ausmaß der konjunkturellen Belastungen für die deutsche Wirtschaft hängt wesentlich von der weiteren Entwicklung der geopolitischen Spannungen, der Effektivität wirtschaftspolitischer Gegenmaßnahmen sowie der Stabilität globaler Lieferketten ab. Während eine rasche Entspannung und wirksame fiskalische Impulse eine Stabilisierung begünstigen könnten, würden anhaltende Spannungen oder erneute Störungen in den Lieferketten die wirtschaftliche Dynamik zusätzlich beeinträchtigen.

Die Finanzierungsbedingungen haben sich in Bezug auf die Bauzinsen nicht verändert und stellen keinen Anreiz für die Investitionstätigkeit dar. Für Maßnahmen zur Dekarbonisierung werden Förderungsmöglichkeiten geprüft und genutzt.

Wir werden diese zurzeit in ihren Auswirkungen nicht abschätzbaren Risiken laufend beobachten und soweit möglich, Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln.

Risikolage

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit sind gegenwärtig keine erheblichen Risiken zu erkennen, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder sogar auf den Bestand der Genossenschaft haben könnten.

Die finanzielle Entwicklung des Unternehmens wird weiterhin positiv beurteilt; eine Gefährdung ist zurzeit nicht zu befürchten.

Berlin, 12. Mai 2026

Der Vorstand

Alexander Adamczyk

Kathleen Beständig

Thomas Andresen

Thomas Blesing

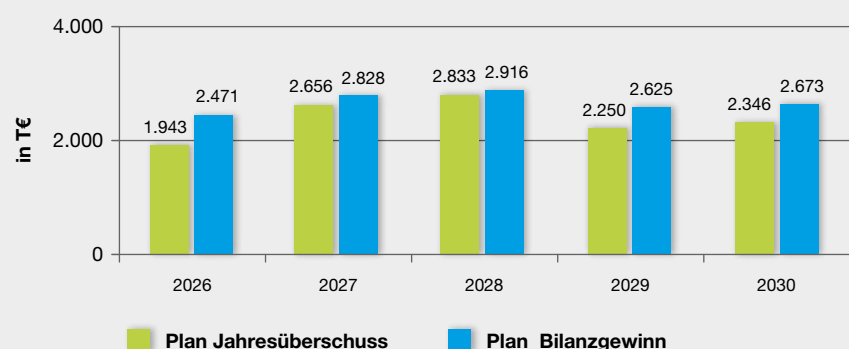


Diagramm 8

Bericht des Aufsichtsrates

Für das Geschäftsjahr 2025 ist ein leichtes Wachstum der deutschen Wirtschaft zu verzeichnen. Die Auswirkungen geopolitischer Konflikte, der Energiekrisen, des Fachkräftemangels und die gesetzlichen Anpassungen zur Erreichung der bundesweiten Klimaziele wirken sich auf die Baugenossenschaft IDEAL eG aus. Die für die Mitglieder und das Unternehmen geplanten Maßnahmen werden an die geänderten Bedingungen angepasst, um mit der Entwicklung des Geschäftsverlaufs die Unternehmensziele zu erreichen.

Im Geschäftsjahr 2025 hat der Aufsichtsrat den Vorstand beraten und überwacht. In getrennten und mit dem Vorstand gemeinsamen Sitzungen wurden Informationen ausgetauscht und anstehende Herausforderungen erörtert. Die erforderlichen Empfehlungen und Beschlüsse wurden gefasst. Der Aufsichtsrat hat alle übrigen ihm durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat sich neben den laufenden Aufgaben mit den Instandhaltungsmaßnahmen, den Maßnahmen des Mieterwechsels und den daraus resultierenden Leerstandszeiten, den Quartalsberichten, der Planung, den Mieterhöhungen und der Umsetzung der strategischen Ausrichtung der IDEAL eG befasst.

Das Berichtswesen ist aussagekräftig und zeigt die wesentliche Entwicklung der Genossenschaft. Der Aufsichtsrat hat sich über die Entwicklung von einzelnen Vorgängen nach Anforderung und über den Stand der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen informieren lassen. Aus den Sitzungen des Bau- und Prüfungsausschusses wurde dem Aufsichtsrat berichtet. Im Jahr 2025 fand eine angekündigte und eine unangekündigte Kassenprüfung ohne Beanstandung statt. Das Rechnungswesen wird ordnungsgemäß geführt.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat besprechen regelmäßig die aktuellen Entwicklungen in der IDEAL. Vorstand und Aufsichtsrat haben das Ziel, sozialverträgliche Mieten dauerhaft zu sichern. Das Neubauvorhaben in Mariendorf wurde zum April 2024 vermietet. Im Oktober 2025 konnte die Heizungsanlage aus Abwasserwärme nach umfangreichen Schachtsanierungsarbeiten der Wasserbetriebe in Betrieb genommen werden.

Eine umfassende Mieterbefragung in den Wohnbereichen der Baugenossenschaft IDEAL eG wurde Anfang des Jahres 2025 durchgeführt. Mit dem Ziel, eine aktuellen Einschätzung zur Wohnsituation in den Wohnbereichen, zur Zufriedenheit mit der Arbeit der Genossenschaft sowie zu den zukünftigen Wohnbedarfen zu erhalten. Besonderes betrachtet wurden auch die Themen Service, Produkt, Außenanlagen, Gebäude, Wohnung, Image, Preis – Leistung, Nachhaltigkeit und Neubau & Digitalisierung. Die Ergebnisse dieser Befragung liefern wertvolle Hinweise für weiteres Handeln.

Im Frühjahr 2025 wechselte der technische Vorstand der Baugenossenschaft IDEAL eG Michael Abraham in den wohlverdienten Ruhestand. Die IDEAL eG und der Aufsichtsrat blickt auf 23 Jahre Wirkungszeit von Michael Abraham für eine zukunftsichere IDEAL eG zurück und danken ihm für sein großes Engagement.

Altersbedingt ist im Jahr 2025 das Aufsichtsratsmitglied Ralf Steckert aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. In seiner langjährigen Funktion des stellv. Aufsichtsratsvorsitzenden stärkte er mit seinem Wirken das Gremium des Aufsichtsrats.

Das soziale Engagement der IDEAL ist auf einem hohen Niveau. Dies spiegelt sich in der guten Sozialbetreuung unserer Mitglieder und dem vielseitigen Angebot in den Treffs wider. Der Aufsichtsrat dankt den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern für das Engagement in den Treffs und für ihren Einsatz zu einem genossenschaftlichen Miteinander. Der im Frühjahr 2025 neu eröffnete Treff im Neubau Mariendorf fand großen Anklang und wird für vielfältige Veranstaltungen von unseren Bewohnern und Mitgliedern genutzt.

Vorstand und Aufsichtsrat danken den Vertretern für die geleistete Arbeit und luden im Herbst zum Vertreterausflug zur Besichtigung unseres Dienstleisters des Fernheizwerk Neukölln AG ein. Das Unternehmen wurde vorgestellt und im Anschluss erfolgte eine Führung auf dem Gelände.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2025 erfolgte in der Zeit vom 23.03. bis 17.04.2026. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2025 mit dem Anhang und dem Lagebericht geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2025 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus. Die unten angeführten Empfehlungen wurden vom Aufsichtsrat für die Vertreterversammlung beschlossen.

Vorsitzender des Aufsichtsrates

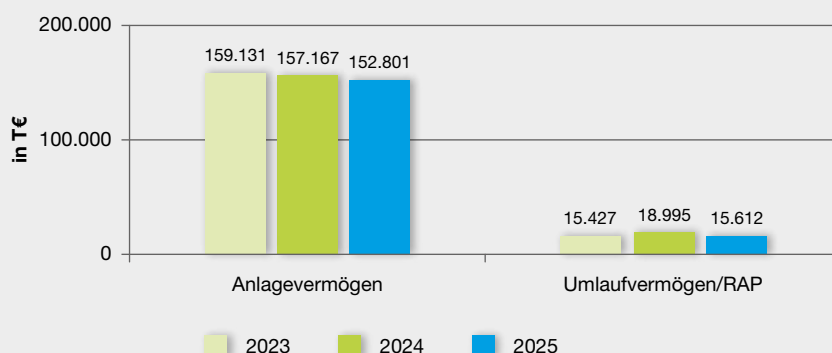
Dirk Bork

Beschlüsse der Vertreterversammlung:

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung den Vorstand zu entlasten und aus dem Bilanzgewinn 2025 die Ausschüttung einer 4-prozentigen Dividende und den verbleibenden Bilanzgewinn als Vortrag auf das neue Geschäftsjahr zu beschließen. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Beschluss zur Annahme des Prüfberichtes des Verbandes für das Geschäftsjahr 2025 zu treffen. Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung ist ohne Beanstandungen. Turnusgemäß erfolgt die Neuwahl von vier Mitgliedern des Aufsichtsrates. Folgende Mitglieder des Aufsichtsrates scheiden 2026 aus; ihre Wiederwahl ist zulässig: Tim Walther, Ingo Kruse, Daniela Goepel und Michael Feldner.

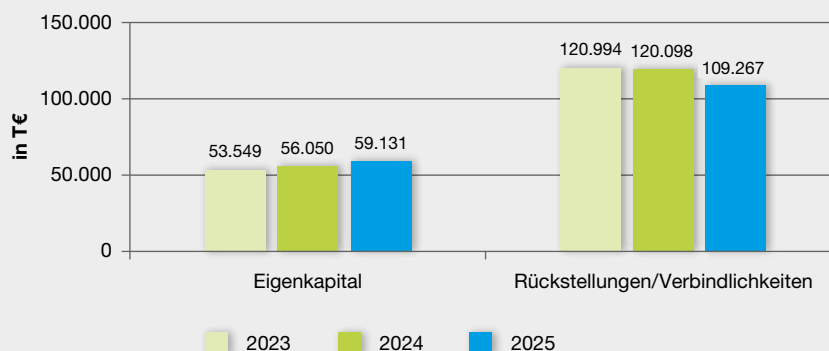
Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Lizenzen		13.328,00	120.676,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	142.606.316,96		145.909.059,96
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	9.368.038,77		9.685.287,77
3. Technische Anlagen und Maschinen	470.709,00		494.484,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	311.043,00		231.570,00
5. Anlagen im Bau	0,00	152.756.107,73	694.133,40
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	31.131,25		31.131,25
2. Andere Finanzanlagen	728,00	31.859,25	728,00
Anlagevermögen		152.801.294,98	157.167.070,38
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	11.036.887,77		11.188.728,50
2. Andere Vorräte	182.050,96	11.218.938,73	259.696,85
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	187.830,94		630.594,93
2. Sonstige Vermögensgegenstände	263.709,59	451.540,53	611.141,61
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.940.377,44	6.305.217,71
Umlaufvermögen		15.610.856,70	18.995.379,60
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.065,05	0,00
Bilanzsumme Aktiva		168.413.216,73	176.162.449,98



Bilanz zum 31. Dezember 2025

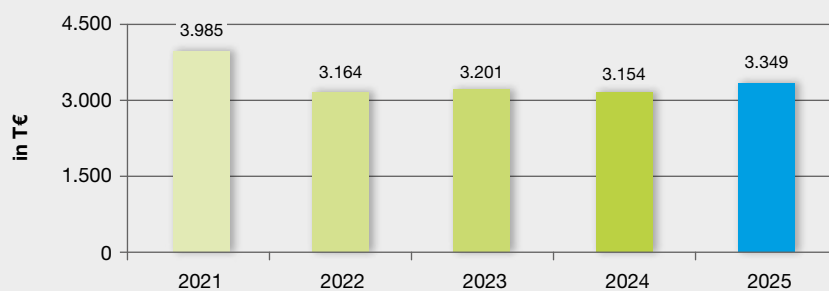
Passiva	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	392.760,00		380.756,88
2. der verbleibenden Mitglieder	24.321.730,95		23.639.536,06
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	193.860,00		217.620,00
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile</i>	<i>(7.609,05)</i>	24.908.350,95	<i>(8.863,94)</i>
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	6.775.396,48		6.440.501,79
<i>davon aus Jahresüberschuss eingestellt</i>	<i>(334.894,69)</i>		<i>(315.426,11)</i>
2. Andere Ergebnismrücklagen	24.273.243,18		22.294.733,27
<i>davon aus Jahresüberschuss eingestellt</i>	<i>(1.339.587,75)</i>		<i>(1.261.704,42)</i>
<i>davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt</i>	<i>(638.931,16)</i>	31.048.639,66	<i>(671.917,16)</i>
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	1.500.000,00		1.500.000,00
2. Jahresüberschuss	3.348.946,88		3.154.261,06
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	1.674.473,44	3.174.473,44	1.577.130,53
Eigenkapital		59.131.464,05	56.050.278,53
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		280.000,00	356.000,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	95.989.175,97		105.326.606,38
2. Erhaltene Anzahlungen	10.895.300,38		12.015.344,38
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	208.107,62		573.751,39
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.656.836,33		1.586.089,12
4. Sonstige Verbindlichkeiten	237.327,38		239.890,18
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	<i>(245,93)</i>		<i>(128,34)</i>
<i>davon aus Steuern</i>	<i>(16.332,56)</i>	108.986.747,68	<i>(17.139,36)</i>
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		15.005,00	14.490,00
Bilanzsumme Passiva		168.413.216,73	176.162.449,98



Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a. aus Bewirtschaftungstätigkeit	35.507.923,15		34.058.901,36
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	364.712,66	35.872.635,81	365.482,04
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-151.840,73	345.344,83
3. Sonstige betriebliche Erträge		602.268,88	489.900,51
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen für Bewirtschaftungstätigkeit			
a. Betriebskosten	9.418.183,95		9.068.571,49
b. Instandhaltungskosten	9.320.470,59		8.793.046,06
c. Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	38.364,17	18.777.018,71	28.210,43
5. Rohergebnis		17.546.045,25	17.369.800,76
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	4.007.202,69		3.776.736,11
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.022.032,78		900.510,88
davon für Altersversorgung	(159.831,71)	5.029.235,47	(143.303,92)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		5.136.870,50	5.043.920,74
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.547.902,68	1.401.802,67
9. Erträge aus Finanzanlagen		29,12	29,12
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		63.599,10	97.522,44
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.877.574,48	1.998.391,50
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-0,35	244,56
13. Ergebnis nach Steuern		4.018.090,69	4.345.745,86
14. Sonstige Steuern		669.143,81	1.191.484,80
15. Jahresüberschuss		3.348.946,88	3.154.261,06
16. Gewinnvortrag		1.500.000,00	1.500.000,00
17. Einstellungen in gesetzliche Rücklagen	334.894,69		315.426,11
18. Einstellungen in andere Ergebnismrücklagen	1.339.578,75	1.674.473,44	1.261.704,42
19. Bilanzgewinn		3.174.473,44	3.077.130,53



Entwicklung Jahresüberschuss

Diagramm 11

Anhang zum Jahresabschluss

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft IDEAL eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter der Nummer 94 GnR 106 B.

Der Jahresabschluss wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Wertansätze der Bilanz zum 31. Dezember 2024 wurden unverändert übernommen. Dabei wurden die Bestimmungen der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung beachtet. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt

B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** und das **Sachanlagevermögen** werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen angesetzt. Immaterielle Anlagen werden linear über vier Jahre abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer im Wesentlichen zwischen 50 und 80 Jahren abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Modernisierungskosten erfolgen entsprechend der Restnutzungsdauer. Bei bereits abgeschrieben Wohnbauten erfolgt die Abschreibung auf Modernisierungskosten gemäß den gesetzlichen Vorschriften über eine Nutzungsdauer von 40 Jahren. Bei Geschäfts- und anderen Bauten erfolgt die Abschreibung über 55 Jahre. Tiefgaragen werden über 25 Jahre abgeschrieben. Außenanlagen werden über 17 Jahre, Betriebsvorrichtungen über 20 Jahre und Technische Anlagen über 8 Jahre abgeschrieben.

Maschinen und Gegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** mit Anschaffungskosten von mehr als 800 € netto werden nach den AfA-Tabellen für allgemein verwendbare Wirtschaftsgüter abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter (250 € bis 800 € netto) werden im Jahr der Anschaffung abgeschrieben.

Die **Beteiligungen** werden zu Anschaffungskosten und die **anderen Vorräte** zu Einstandspreisen bewertet.

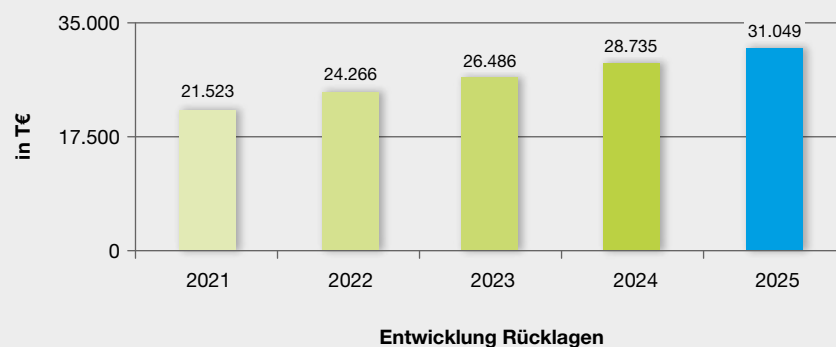
Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** sind grundsätzlich mit Nominalwerten angesetzt. Ausfallrisiken wurden, soweit erforderlich, durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** betrifft Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag, die nach dem Abschlussstichtag Aufwand werden.

Die **Rückstellungen** sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt und werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bewertet. Zukünftige Kosten- und Preissteigerungen wurden einbezogen.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet Einnahmen vor dem Abschlussstichtag die Ertrag nach dem Abschlussstichtag darstellen.



■ C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Beteiligung** betrifft die GbR Fernheizwerk Gropiusstadt, die das Leitungsnetz für die Wärmeversorgung der Gropiusstadt verwaltet.

Andere Finanzanlagen betreffen die Beteiligung an der Berliner Volksbank eG.

In den **unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten enthalten, die um die Leerstandsanteile und den Abschlag aus dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) bereinigt wurden.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Forderungen mit einer Laufzeit über 1 Jahr bestehen in Höhe von 4,8 T€.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen Forderungen an Versorger und Forderungen gegenüber Versicherungen aus der Schadensregulierung.

Eine Pflicht zum Ansatz von **latenten Steuern** nach § 274 HGB ergab sich im Geschäftsjahr nicht.

Der **Gewinnvortrag** aus 2024 in Höhe von 1.500 T€ ist im Bilanzgewinn 2025 enthalten.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Restlaufzeit entsprechenden Marktzins des 7-Jahresdurchschnitts (von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht) abgezinst (1,6 T€ Zinsertrag).

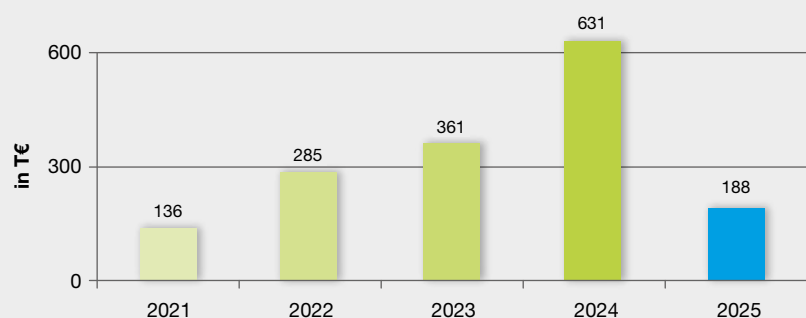
	in T€	2025	2024	Abw.
Ausstehende Rechnungen				
Unterlassene Instandhaltung		85	131	-46
Andere Rückstellungen		195	225	-30
Sonstige Rückstellungen		280	356	-76

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** verringerten sich durch die planmäßigen Tilgungen. Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind aus dem Verbindlichkeitspiegel zu ersehen.

Die **Fristigkeiten der Verbindlichkeiten** und die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnlichen Rechte sind im Verbindlichkeitspiegel dargestellt. In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Aufwendungsdarlehen in Höhe von 1.023 T€ enthalten, für die noch kein Kapitaldienst zurückgeführt wird.

Die **Verbindlichkeiten** enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

In den Posten der **Gewinn- und Verlustrechnung** sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen sowie keine Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung enthalten.



Entwicklung Forderungen aus Vermietung

Diagramm 13

■ D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz zum 31.12.2025 sind alle Verpflichtungen ausgewiesen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Für das Neubauvorhaben in Mariendorf Rathaus- / Ullsteinstraße besteht ein Avalkredit in Höhe von 298,5 T€ aus dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Kosten der Grundschulerweiterung.

Nicht in der Bilanz enthaltenes Treuhandvermögen besteht für ein Mietkautionskonto mit einem Guthaben zum 31.12.2025 in Höhe von 10,0 T€ (Vj. 10,0 T€).

Mitarbeiter der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr 2025 waren durchschnittlich 78 Mitarbeiter (ohne Vorstände) beschäftigt, davon 61 Mitarbeiter in Vollzeit und 15 in Teilzeit sowie 2 Auszubildende.

Mitgliederbewegung

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder ist aufgrund der Aufnahme von weiteren Mitgliedern und der Zeichnung weiterer Anteile höher als im Vorjahr.

Anzahl Mitglieder	2025	2024	Abw.
Mitgliederbestand am 01.01.	8.321	8.182	139
Zugang	321	345	-24
Abgang	243	206	37
Mitgliederbestand am 31.12.	8.399	8.321	78
Anteilbestand am 31.12.	135.163	131.380	3.783

Die Haftungssumme der Mitglieder gegenüber der Genossenschaft aus gezeichneten Anteilen ist entsprechend gestiegen. Ferner besteht je Mitglied eine Nachschusspflicht von 450 €.

	in T€	2025	2024	Abw.
Geschäftsguthaben der verbl. Mitglieder		24.322	23.640	682
Mitglieder Haftsumme		24.329	23.648	681
Mitglieder Nachschusspflicht		3.780	3.744	36

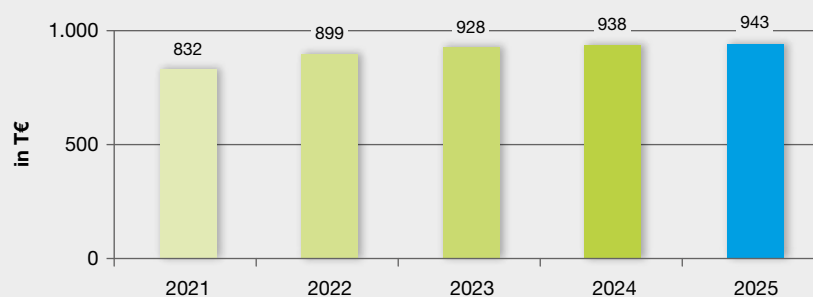


Diagramm 14

Entwicklung Dividende

Zuständiger Prüfungsverband

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
Lentzeallee 107, 14195 Berlin.

Mitglieder des Aufsichtsrates

		Wahl/Wiederwahl:
Dirk Bork	Vorsitzender des Aufsichtsrates	20.06.2024
Tim Walther	Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates	22.06.2023
Miro Goepel	Schriftführer	20.06.2024
Alexander Adamczyk	Stellv. Schriftführer tätig bis 28.02.2025	
Jochen Behrendt		24.06.2025
Michael Feldner		22.06.2023
Daniela Goepel		22.06.2023
Bernd Krajan		20.06.2024
Ingo Kruse		22.06.2023
Barbara Westphal		24.06.2025
Safia Faustmann		20.06.2024
Ina Abraham		24.06.2025
Hendrik Bielka		24.06.2025

Mitglieder des Vorstandes

Michael Abraham	hauptamtlich bis 30.04.2025
Alexander Adamczyk	hauptamtlich ab 01.03.2025
Kathleen Beständig	hauptamtlich
Thomas Andresen	ehrenamtlich
Thomas Blesing	ehrenamtlich

*Aufsichtsrat der IDEAL:
(vlnr), Bernd Krajan, Barbara Westphal, Tim Walther,
Jochen Behrendt, Ingo Kruse, Daniela Goepel,
Dirk Bork, Hendrik Bielka, Miro Goepel,
Safia Faustmann und Ina Abraham.*



Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben, sind nach dem Berichtszeitraum nicht eingetreten.

Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor:

den Bilanzgewinn 2025 von insgesamt	3.174.473,44 €
wie folgt zu verwenden:	
– Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2025 in Höhe von	943.133,44 €
– Einstellungen in Andere Ergebnismrücklagen	731.340,00 €
– Vortrag auf das neue Geschäftsjahr 2026 in Höhe von	1.500.000,00 €

Berlin, 12. Mai 2026

Der Vorstand

Alexander Adamczyk

Kathleen Beständig

Thomas Andresen

Thomas Blesing

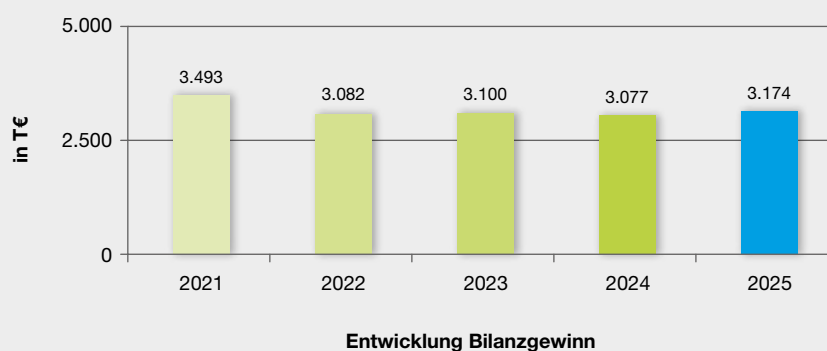


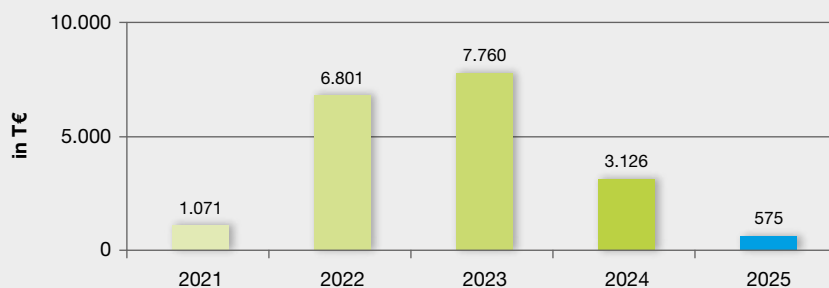
Diagramm 15

Anlagenspiegel

	Anschaffungs- bzw. Herstel- lungskosten 01.01.2025 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs- bzw. Herstel- lungskosten 31.12.2025
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	1.072.124,53	22.013,52	0,00	0,00	1.094.138,05
II. Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	265.566.242,48	575.195,55	0,00	694.133,40	266.835.571,43
Grundstücke mit Geschäftsbauten	20.729.980,92	0,00	0,00	0,00	20.729.980,92
Technische Anlagen und Maschinen	645.313,31	4.443,59	0,00	0,00	649.756,90
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	1.252.992,66	190.611,44	153.438,96	0,00	1.290.165,14
Anlagen im Bau	694.133,40	0,00	0,00	-694.133,40	0,00
III. Finanzanlagen					
Beteiligungen	31.131,25	0,00	0,00	0,00	31.131,25
Andere Finanzanlagen	728,00	0,00	0,00	0,00	728,00
Anlagevermögen insgesamt	289.992.646,55	792.264,10	153.438,96	0,00	290.631.471,69

Verbindlichkeitspiegel Geschäftsjahr

	Gesamtbetrag €	davon mit einer Restlaufzeit von			grundpfandrech- tlich gesichert €
		unter 1 Jahr €	1–5 Jahre €	über 5 Jahre €	
gegenüber Kreditinstituten	95.989.175,97	6.686.838,83	27.718.352,49	61.583.984,65	95.989.175,97
aus erhaltenen Anzahlungen	10.895.300,38	10.895.300,38			
aus Vermietung	208.107,62	208.107,62			
aus Lieferungen und Leistungen	1.656.836,33	1.450.834,35	206.001,98		
Sonstige Verbindlichkeiten	237.327,38	237.327,38			
Stand am 31.12.2025	108.986.747,68	19.478.408,56	27.924.354,47	61.583.984,65	95.989.175,97



Entwicklung Zugänge Grundstücke, Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten

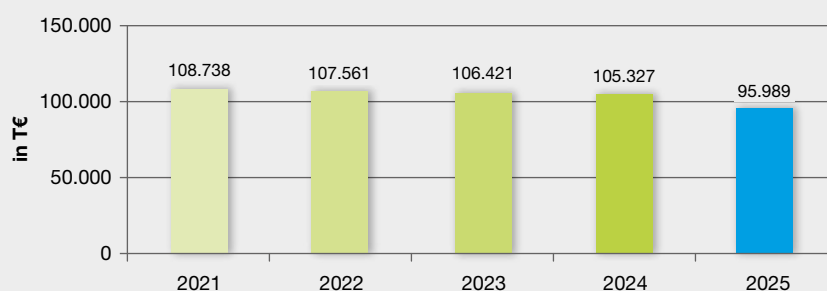
Diagramm 16

Anlagenspiegel

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2025 €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €	Auf Abgänge entfallene Abschreibungen €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2025 €	Buchwert 31.12.2025 €	Buchwert 31.12.2024 €
951.448,53	129.361,52	0,00	1.080.810,05	13.328,00	120.676,00
119.657.182,52	4.572.071,95	0,00	124.229.254,47	142.606.316,96	145.909.059,96
11.044.693,15	317.249,00	0,00	11.361.942,15	9.368.038,77	9.685.287,77
150.829,31	28.218,59	0,00	179.047,90	470.709,00	494.484,00
1.021.422,66	89.969,44	132.269,96	979.122,14	311.043,00	231.570,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	694.133,40
0,00	0,00	0,00	0,00	31.131,25	31.131,25
0,00	0,00	0,00	0,00	728,00	728,00
132.825.576,17	5.136.870,50	132.269,96	137.830.176,71	152.801.294,98	157.167.070,38

Verbindlichkeitspiegel Vorjahr

	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit von			grundpfandrech- lich gesichert
	€	unter 1 Jahr €	1–5 Jahre €	über 5 Jahre €	
gegenüber Kreditinstituten	105.326.606,38	9.367.678,53	29.011.675,70	66.947.252,15	105.326.606,38
aus erhaltenen Anzahlungen	12.015.344,38	12.015.344,38			
aus Vermietung	573.751,39	573.751,39			
aus Lieferungen und Leistungen	1.586.089,12	1.362.684,35	223.404,77		
Sonstige Verbindlichkeiten	239.890,18	239.890,18			
Stand am 31.12.2024	119.741.681,45	23.559.348,83	29.235.080,47	66.947.252,15	105.326.606,38



Entwicklung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

■ **Vertreterversammlung am 24.06.2025**



■ **Vertreterausflug am 27.09.2025**



■ **Aufzugsanlage Lichtenrade**



■ **Hauseingangserneuerung Gropiusstadt**



■ **Heizungsanlage Neubau Rathaus- / Ullsteinstraße**



■ **Außenanlage Neubau Rathaus- / Ullsteinstraße**



■ Hauseingangserneuerung Mariendorf



■ Haustüren und Klappläden Britz



■ Außenanlage Britz



■ Aufzugsvorraum Gropiusstadt



■ Apfelblütenfest Rudow



■ Sommerfest Haus Harz



Impressum

Herausgeber

Baugenossenschaft IDEAL eG
Britzer Damm 55
12347 Berlin
Telefon: (030) 609 901-0
E-Mail: info@bg-ideal.de

Vorstand

Alexander Adamczyk
Kathleen Beständig
Thomas Andresen
Thomas Blesing

Aufsichtsratsvorsitzender

Dirk Bork

Gerichtsstand

Amtsgericht Berlin

Registereintrag

AG Charlottenburg 94 GnR 106 B

Bildquellen

Fotografin Tina Merkau
Alle übrigen Abbildungen:
Baugenossenschaft IDEAL eG

Layout

Hoffmann PR

Gestaltung und Druck

schnieke letterpress berlin

