




# **Geschäftsbericht** **2023**



■ Baugenossenschaft IDEAL eG

Gegründet am 9. April 1907

■ Geschäftsbericht 2023

116. 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

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

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

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten.

Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Bundesverfassungsgerichtsurteils zum Klima- und Transformationsfonds werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gänge. Mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen legten auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse, ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden EUR.

Trotz der erhöhten Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2023, dass bei knapp 43 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird.

Angesichts des demografischen Wandels dürfte die Arbeitskräfteknappeheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsten. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4 %.



Quelle: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., BBU Verband Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Vorstand der IDEAL:  
(vlnr) Michael Abraham, Kathleen Beständig,  
Thomas Andresen und Thomas Blessing

## ■ 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 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 31.12.2023 bewirtschaftete die Genossenschaft einen Bestand von 4.586 Einheiten, davon 4.523 (Vj. 4.523) Wohnungen und 63 (Vj. 63) Gewerbeeinheiten inkl. einer eigengenutzten Büroeinheit als Geschäftsstelle. Es bestehen keine Veränderungen zum Vorjahresbestand. Ein Garagenstellplatz ist im Kormoranweg weggefallen, somit bestehen 1.101 (Vj. 1.102) Garagenstellplätze.

### Umsatzentwicklungen

Die in der Planung berücksichtigten Umsatzerlöse von 34.190 T€ wurden im Jahr 2023 um 588 T€ unterschritten. Dies resultiert im Wesentlichen aus den niedriger geplanten Sollmieten und Erlösschmälerungen sowie höher geplanten Erlösen aus Umlagenabrechnungen. Gegenüber dem Vorjahr sind die Umsatzerlöse von 31.745 T€ um 1.857 T€ gestiegen. Dies ist im Wesentlichen zurückzuführen auf die um 1.130 T€ gestiegenen Erlöse aus den Umlagenabrechnungen der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2022 und der vollen Auswirkung der im Dezember 2022 erfolgten Mietanpassungen.

Im sozialen Wohnungsbau wurde erneut vom Berliner Senat zur Vermeidung förderungsbedingter Mietsteigerungen zum 01.04.2023 für die Wohnbereiche (WB) 25 und 26 auf die planmäßige Zinsanpassung verzichtet und für den WB 21 wurden von der IBB aufwendungsbedingte Zuschüsse gewährt. Mietanpassungen erfolgten in den WB 20 bis 26 aus der gesetzlichen Anpassung der Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschalen sowie aus dem Abbau der freiwilligen Fördermittel der Genossenschaft in den WB 25 und 26 zum 01.02.2023.

Nach § 558 BGB erfolgten zum Dezember 2023 Mieterhöhungen der Neubauten in den WB Britz und Buckow von durchschnittlich 3 % bis zum Mittelwert des Mietspiegels. Die Neubauten in Mariendorf konnten aufgrund der zweimaligen Fortschreibung und somit des Fehlens des entsprechenden Mietspiegelfeldes des Berliner Mietspiegels nicht erfolgen. Eine Nachholung der geplanten Mietanpassungen erfolgt nach der Veröffentlichung des qualifizierten Berliner Mietspiegels voraussichtlich im Mai 2024.

Die im Jahre 2022 angepassten Vorauszahlungen der Betriebs- und Heizkostenabrechnung federten die gestiegenen Abrechnungsergebnisse aus den gestiegenen Energiekosten ab.

Im Rahmen dieser Abrechnung, die im vierten Quartal erfolgte, wurden die neuen Vorauszahlungen in allen WB angepasst. Mit dieser Maßnahme wurde für unsere Mitglieder weiterhin Planungssicherheit geschaffen.

Bewirtschafteter Bestand	Einheiten	Anlagen/Einrichtungen	Einheiten
Wohnungen	4.447	Gästewohnungen	8
Einfamilien-/Reihenhäuser	76	Gemeinschaftsräume	2
	<b>4.523</b>	Saunen	4
<b>Gewerbe</b>	<b>63</b>	Waschhäuser	8
<b>Garagen</b>	<b>1.101</b>	Seniorenwohnhäuser	3
<b>Stellplätze</b>	<b>267</b>	Mitgliedertreff, Seniorentreff	8

Die Erlösschmälerungen und Mietminderungen für Wohnungen, Gewerbe und Garagen sind in Höhe von 422 T€ angefallen und gegenüber dem Vorjahr um 72 T€ höher, durch längere Leerstandszeiten und gewährte Mietminderungen für die angrenzenden Bestandsbauten des Neubaus in der Rathaus- / Ullsteinstraße.

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

## Vermietungsentwicklung

Am 31.12.2023 bestand ein Leerstand von 61 (Vj. 50) Wohneinheiten und lag damit bei einer Leerstandsquote von 1,4 % (Vj. 1,1 %). Im Gewerbebereich waren, wie im Vorjahr, alle Einheiten vermietet.

Die Fluktuation der Wohnungen und Gewerbeeinheiten liegt mit 249 Einheiten bei 5,4 % (Vj. 5,2 %). Der Anteil der Umzüge ins Pflegeheim und Todesfälle liegt bei 40 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2 Prozentpunkte erhöht. 50 Mitglieder konnten innerhalb der IDEAL ein neues Zuhause finden und 48 Mitglieder sind umgezogen, da sich ihre Lebensumstände änderten. Für 24 Mitglieder war ein Ortswechsel der Wechselgrund.

## Betriebskosten

Die Betriebskosten der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) betragen 8.868 T€ (Vj. 8.245 T€) und sind um 622 T€ (7,6 %) gestiegen. Der Planansatz lag bei 10.532 T€ und wurde damit um 1.664 T€ unterschritten, da mit höheren Verbräuchen und Kosten gerechnet wurde. Die Entlastungen der stark gestiegenen Energiekosten durch die Bundesregierung aus den unterschiedlichen Entlastungspaketen, wie die Strom- und Gaspreisbremse, wirkten sich für unsere Mitglieder im Rahmen der Betriebskosten kostensenkend aus.

Bei den abrechenbaren Betriebskosten von 8.631 T€ (Vj. 8.081 T€) sind noch die Hauswartlöhne, Grundsteuer und Leerstandsanteile zu berücksichtigen. Insgesamt sind diese als umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 10.843 T€ (Vj. 10.341 T€) in den unfertigen Leistungen enthalten. Die umlagefähigen Betriebskosten sind um 502 T€ gestiegen.

Die abrechenbaren kalten Betriebskosten sind gegenüber dem Vorjahr um 274 T€ gestiegen. Dies erfolgte im Wesentlichen in den Bereichen der Müllabfuhr, Versicherungen, Aufzugskosten, Strom- und Wartungskosten.

Die Heizungs- und Warmwasserkosten sind gegenüber dem Vorjahr um 228 T€ durch höhere Energiekosten gestiegen. Die Ölpreise sind im Durchschnitt um 25 % gesunken, hingegen sind die durchschnittlichen Bruttopreise für Fernwärme um 36 % und die Gaspreise im Durchschnitt um 10 % gestiegen. Weitere Verbrauchseinsparungen der Mitglieder und die Entlastungspakete der Bundes- und Landesregierung konnten die gestiegenen Kosten abfedern.

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) ist im Dezember 2022 in Kraft getreten und findet erstmalig für die Umlagenabrechnung 2023 Anwendung. Dieses Gesetz regelt die CO<sub>2</sub> – Kostenaufteilung zwischen Mieter und Vermieter. Der CO<sub>2</sub> – Kostenanteil für den Vermieter liegt bei 37 T€ für den Bestand.

Monatlich je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche sind die Betriebskosten auf 2,05 € (Vj. 1,96 €) und die Heiz- und Warmwasserkosten auf 1,33 € (Vj. 1,24 €) gestiegen.

## Laufende Investitionen

Die ergebniswirksamen Instandhaltungskosten betragen insgesamt 8.893 T€ (Vj. 8.556 T€) und der Planansatz von 8.134 T€ wurde um 759 T€ überschritten.



Entwicklung umlagefähige Betriebskosten

Die laufenden Instandhaltungskosten in Höhe von 2.328 T€ (Vj. 2.249 T€) wurden im Planansatz um 548 T€ überschritten und die geplanten Modernisierungen in Höhe von 6.002 T€ (Vj. 5.719 T€) sind um 48 T€ höher als geplant angefallen.

Die Preissteigerungen sind nachvollziehbar. Vor allem die erhöhten Materialkosten, aber auch die durch den Fachkräftemangel provozierten Personalkosten sind deutlich gestiegen.

## Investitionen

Die Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sind mit 7.760 T€ (Vj. 6.801 T€) aktiviert worden. In den Anlagen im Bau wurden 7.714 T€ für den Neubau Rathausstraße / Ullsteinstraße verbaut. Nach Fertigstellung des geschlossenen Baukörpers konnte im Neubau Rathausstraße / Ullsteinstraße mit den Folge- und Ausbaugewerken begonnen werden. Durch eine entspanntere Auftragslage im Baugewerbe wurde die Auftragsvergabe zur Fertigstellung des Neubaus mit den entsprechenden Einzelgewerken umgesetzt. Der Neubau wird im ersten Halbjahr 2024 fertiggestellt.

Mit weiteren energetischen Maßnahmen zur Minimierung des CO<sub>2</sub> Ausstoßes, wurde auf dem Bestandsgebäude in Marienfelde eine Photovoltaikanlage mit aktivierungsfähigen Kosten in Höhe von 420 T€ errichtet.

Für den Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in den Wohnbereichen Gropiusstadt, Buckow und Lichtenrade wurden weitere 46 T€ aktiviert.

Die Planung 2023 wurde in Höhe von 885 T€ überschritten. Für den Neubau Rathausstraße / Ullsteinstraße wurde mit einer Fertigstellung zum Ende des dritten Quartals 2024 geplant. Die guten Witterungsverhältnisse und die Kapazitätsmöglichkeiten der ausführenden Baufirmen führen zur benannten vorzeitigeren Fertigstellung.

## Forderungsmanagement

Die Forderungen aus der Vermietung betragen zum Jahresende 361 T€ (Vj. 285 T€). Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen erfolgten in Höhe von 190 T€ (Vj. 80 T€). Die Forderungen werden regelmäßig eingefordert und sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen, da die Umlagenabrechnungen für das Jahr 2022 zum Ende des vierten Quartals erfolgten und aufgrund der gestiegenen Energiekosten einen höheren Anteil an Nachzahlungen aufwiesen.

## ■ 4. Ertragslage

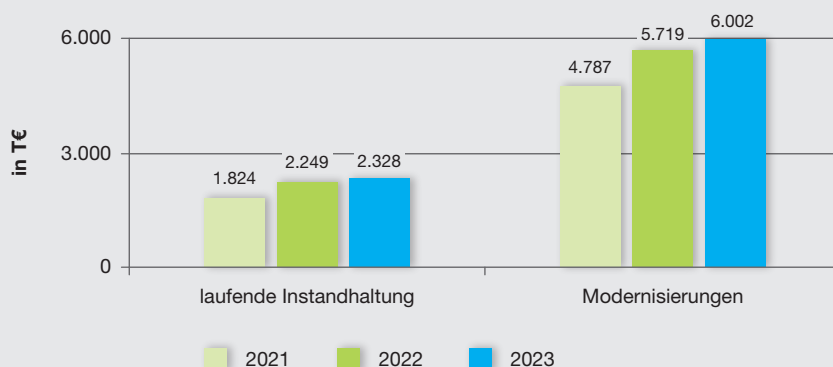
Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.201 T€ bei einem Planwert von 3.020 T€.

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung ergibt für 2023 ein positives Geschäftsergebnis von 3.086 T€ (Vj. 3.227 T€). Das Geschäftsergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um 141 T€ gesunken, im Wesentlichen um 337 T€ gestiegener Instandhaltungsaufwendungen und um 308 T€ gestiegenen Sonstige Aufwendungen.

Der Rückgang des Zinsaufwands um 258 T€ auf 2.040 T€ ergibt sich im Wesentlichen aus dem Zinsdegressionseffekt.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis (41 T€) enthält sehr geringe Erträge aus Beteiligungen und Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen. Die Steuern betreffen die Auflösung der Rückstellung für das Geschäftsjahr 2021 und 2022.

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



## ■ 5. Finanzlage

Die Finanzlage ist ausgeglichen. Zum Jahresende 2023 hatte die IDEAL flüssige Mittel in Höhe von 3.547 T€ (Vj. 4.392 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 2023 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 10.453 T€ auf 11.232 T€ gestiegen. 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/Struktur

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

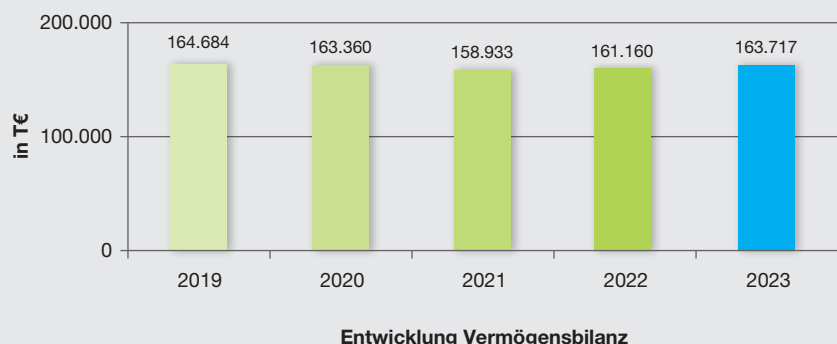
Im Geschäftsjahr 2023 ist das Bilanzvolumen um 2.555 T€ gestiegen. Dies ist überwiegend begründet durch die Investitionen in das Sachanlagevermögen sowie den erzielten Jahresüberschuss.

Das Sachanlagevermögen ist im Wesentlichen durch die Neubaumaßnahme Rathausstraße / Ullsteinstraße in Höhe von 7.714 T€ gestiegen, diesem stehen planmäßige Abschreibungen von 4.600 T€ gegenüber.

Das Eigenkapital ist im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss im Jahr 2023 auf 52.145 T€ angestiegen. Die Eigenkapitalquote ist auf 31,9 Prozent (Vj. 30,8 Prozent) gestiegen.

Der Rückgang des Fremdkapitals ist bei einer Darlehensaufnahme von 5.000 T€ und durch die planmäßigen Tilgungen in Höhe von 6.139 T€ begründet.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2023 hinsichtlich der Fristigkeit der Vermögens- und Schulden 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.

		2023	2022	Mittel 2022*
Eigenkapital/Bilanzvolumen	%	31,9	30,8	43,1
Kapitaldienst/Nettokaltniete	%	36,3	37,9	31,0
Zinsquote Fremdkapitalzinsen/Fremdkapital	%	1,9	2,2	1,7
Restbuchwerte der Gebäude und Grundstücke	€/m <sup>2</sup>	540,55	529,34	578,86
Restschulden der Gebäude und Grundstücke	€/m <sup>2</sup>	365,79	369,69	332,66
Nettokaltnieten (Soll) von allen WE	€/m <sup>2</sup>	6,27	6,09	5,97
Instandhaltungskostenquote	€/m <sup>2</sup>	31,70	30,40	28,18

\* Mittel von Genossenschaften mit mehr als 4.000 Wohneinheiten in Berlin

## 8. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### Entwicklung im Personalbereich

Die IDEAL beschäftigt am 31.12.2023 79 Mitarbeiter (Vj. 78 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 allgemeine Mitarbeiterzufriedenheit.

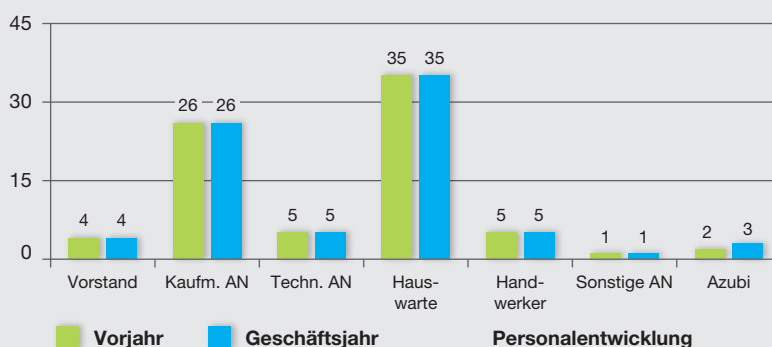
Informationen, Seminare und Teamarbeit fördern die Zusammenarbeit. Zur Wahrung des persönlichen Gleichgewichts zur Arbeitszeit wurde für die Büromitarbeiter die Möglichkeit einer mobilen Arbeitsweise, die durch Digitalisierung von Arbeitsprozessen ermöglicht wird, beibehalten. Der Vorstand dankt allen 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 Mitgliedsaufnahme ist seit dem 01.01.2014 grundsätzlich nur bei Bezug einer Wohnung möglich. Die Zeichnung von weiteren Geschäftsanteilen ist auf maximal 200 Anteile begrenzt.

### Mitgliederstruktur

Die Mitgliederstruktur verändert sich insbesondere durch die Demografie. Im Jahr 2023 hatten Mitglieder ab dem 61. Lebensjahr einen Anteil von 42 %. Dieser Anteil ist gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben.



Die Zugänge im Jahr 2023 haben ein Durchschnittsalter von 40,9 Jahren (Vj. 38,7 Jahren). Das Interesse jüngerer Menschen an unserer Genossenschaft besteht weiter und somit bleibt das Durchschnittsalter der Mitglieder konstant. Im Jahr 2023 lag das Durchschnittsalter der Mitglieder bei 55,2 (Vj. 55,3) 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 in Britz und Mariendorf, die Umstellung der Beleuchtung in den WB Gropiusstadt und Marienfelde 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 ebenso, wie 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 127.525 kWh umweltfreundlichen Solarstrom, in Britz wurde Ende des Jahres 2022 die fertig gestellte Photovoltaikanlage im Januar 2023 in Betrieb genommen und produzierte im Jahr 2023 4.717 kWh Solarstrom. Eine weitere Anlage in Marienfelde wurde im Jahr 2023 errichtet. Diese Anlagen reduzieren nachhaltig die CO<sub>2</sub> - Emissionen und tragen somit zu einer positiven Umweltbilanz bei.

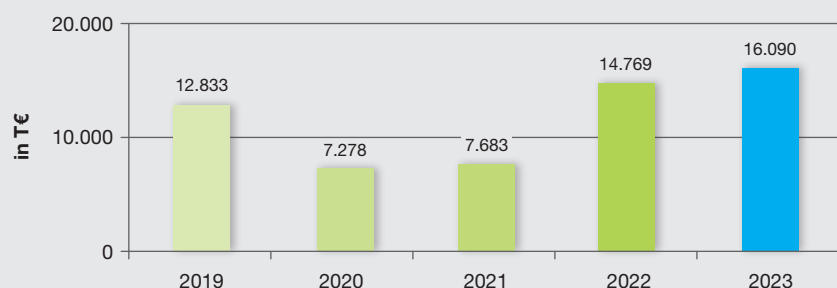
Die Wohnungsbestände in Buckow und in der Gropiusstadt sind an das Bio-Hackschnitzel-Fernheizwerk Gropiusstadt angeschlossen. Der Neubau in Mariendorf wird über Sonden mit Erdwärme und Wärmepumpen und der Neubau in der Rathaus- / Ullsteinstraße wird über die Nutzung der Abwasserwärme beheizt. Diese innovative Technik ist ein weiterer Schritt zur Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen und zur Verringerung von Schadstoffausstößen, wodurch die CO<sub>2</sub> - Emissionen deutlich reduziert werden.

Ein weiterer Beitrag ist die Dachbegrünung im Gewerbe Britzer Damm. Mit dieser Maßnahme wird die Erwärmung dieses Bereichs deutlich reduziert, dies wirkt 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 in unseren Wohnbereichen Wildblumen- und Bienenwiesen sowie Insektenhotels ein.

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

Zur Optimierung der Energieverbräuche und zur Effizienzverbesserung werden weitere hydraulische Abgleiche der Heizungssysteme vorgenommen und die Heizleitungen in den Treppenhäusern gedämmt.



Entwicklung Investitionen (Instandhaltung und Aktivierung Herstellungskosten)

## ■ 9. Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind geordnet.

Die IDEAL erzielt im Geschäftsjahr 2023 erneut eine gute Bilanz mit einem positiven Jahresergebnis. Dieses Ergebnis liegt im Rahmen der Vorgabe aus 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 und gestiegenen Erlösen aus den Umlagenabrechnungen.

Die Folgen aus den kriegerischen Handlungen und der Energiekrise sind Lieferengpässe und gestiegene Energie- und Materialkosten. Diese wirken sich auf die Heiz- und Warmwasserkosten, die Materialkosten und Lieferengpässe im Bereich der Bau- und Instandhaltungskosten sowie die Lebenshaltungskosten aus.

Die gestiegenen Energiekosten wurden durch die Entlastungspakete der Bundesregierung abgedeckt.

Der 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 eingepplant.

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

## ■ 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 2024 beschlossen und die Planungsjahre bis 2033 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 Veränderungen des Zustandes der Objekte. Hieraus resultierend sind die Modernisierungskosten geplant, die auch Preissteigerungsraten berücksichtigen.

Planung	in T€	2024	2025	2026	2027	2028
Umsatzerlöse		23.496	24.294	24.526	24.934	24.921
Instandhaltung		-8.623	-9.192	-9.588	-9.830	-9.872
Restlicher Aufwand		-11.769	-11.644	-11.930	-12.843	-12.757
Plan Jahresüberschuss		3.104	3.458	3.008	2.261	2.292
Plan Neubau AHK		3.237	0	4.400	3.250	14.500

Das Neubauvorhaben von 49 Wohnungen und 51 Tiefgaragenplätzen in der Rathaus- / Ullsteinstraße in Mariendorf wird im zweiten Quartal 2024 fertiggestellt. Vermietungen zum ersten Bauabschnitt konnten bereits ab April 2024 erfolgen.

Weitere Neubauprojekte sind in den Jahren ab 2027 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 2024 beträgt sie 929 T€.

Eine kontinuierliche Verbesserung der Eigenkapitalquote wird weiter angestrebt.

Insgesamt wird für 2024 ein Jahresüberschuss von ca. 3.104 T€ und eine Liquidität von ca. 4.364 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.

Die notwendigen Angaben zur Umsetzung der Grundsteuerreform sind erfolgt, die Grundsteuerwerte wurden weitestgehend neu festgestellt, wogegen wir zunächst Einspruch eingelegt haben. Für unseren Bestand wurden noch nicht alle Grundsteuerwerte beschieden.

Ein höheres Steueraufkommen soll mit der Neuberechnung der Grundsteuer nicht verbunden sein.

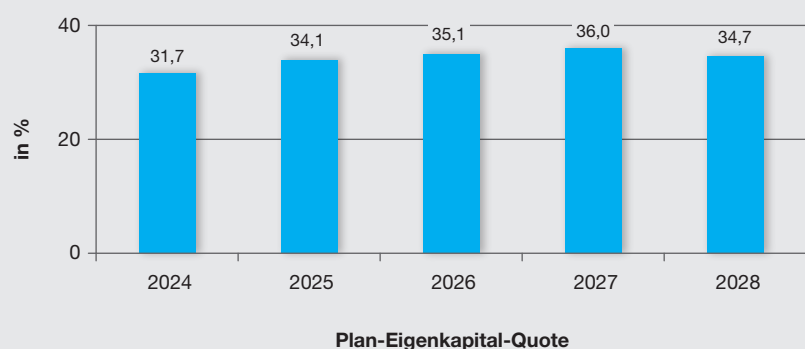
Die Senatsverwaltung für Finanzen des Landes Berlin veröffentlichte die notwendigen Berechnungssätze zur Berechnung des ab dem 01.01.2025 zu erhebenden Grundsteuerbetrages.

Demnach wird für Wohngrundstücke die Steuermesszahl 0,31 Promille und für Nichtwohngrundstücke und unbebaute Grundstücke 0,45 Promille betragen. Des Weiteren wird sich für Berlin ab dem 01.01.2025 der Hebesatz für bebaute und bebaubare Grundstücke von derzeit 810 Prozent auf 470 Prozent stark absenken und fast halbieren. Insgesamt wird keine Steigerung der Grundsteuer nach den vorliegenden Berechnungsvorgaben erwartet, Verwerfungen der Einzelbescheide sind nicht ausgeschlossen, insoweit keine Änderungen eintreten. Die neue Grundsteuer soll ab dem 1. Januar 2025 erhoben werden.

## 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.

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 mit hohen Kosten beseitigt, sofern Beschädigungen vorliegen bzw. bei Neuvermietung.

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 neuen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zur Nutzung erneuerbarer Energieträger gelten seit dem 1. Januar 2024. Bis zum Jahr 2045 wird so die Nutzung von fossilen Energieträgern für die Wärmeversorgung im Gebäudebereich beendet. Spätestens ab diesem Zeitpunkt müssen alle Heizungen vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

Für bestehende Gebäude und Neubauten außerhalb von Neubaugebieten gibt es Übergangsfristen. Dreh- und Angelpunkt ist eine kommunale Wärmeplanung. Auf Grundlage des im Jahr 2024 in Kraft getretenen Wärmeplanungsgesetzes für Kommunen hat die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt den Prozess einer gesamtstädtischen Wärmeplanung für das Land Berlin begonnen.

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, längerfristige Planungszeiträume bei der Inanspruchnahme von Dienstleistungen zu berücksichtigen. Des Weiteren werden die Bereiche 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.

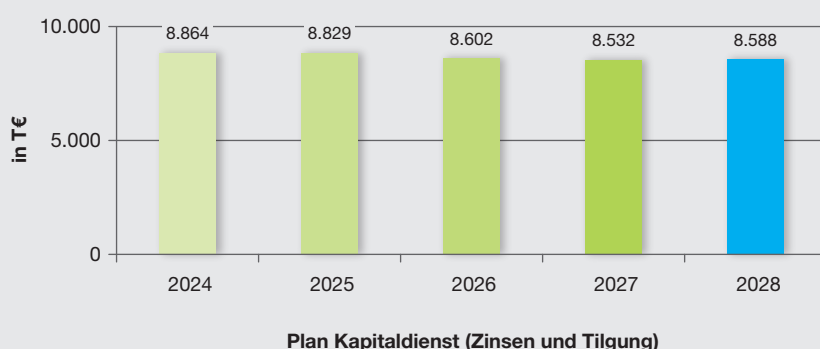


Diagramm 7

Die politischen oder wirtschaftlichen globalen Krisen sorgen immer wieder dafür, dass Lieferketten ins Stocken geraten. Die daraus entstehenden Material- und Ersatzteilengpässe wirken sich ebenfalls verzögernd auf Instandsetzungsmaßnahmen aus.

Der Wohnbereich Mariendorf wurde unter die Erhaltungsverordnung des Baugesetzbuches (BauGB) gestellt. Die Verordnung dient zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutz). Somit unterliegen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung. Bauliche Veränderungen werden für den Vermietungsprozess somit zeitintensiver.

Die Finanzierungsbedingungen haben sich im Bezug auf die Bauzinsen nicht verändert und stellen keinen Anreiz für die Investitionstätigkeit dar. Förderungsmöglichkeiten bestehen für die Maßnahmen zur Dekarbonisierung, diese stehen der noch fehlenden Innovation effizienterer Technologien für den Bestand entgegen.

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, 21. Mai 2024

Der Vorstand

Michael Abraham

Kathleen Beständig

Thomas Andresen

Thomas Blesing

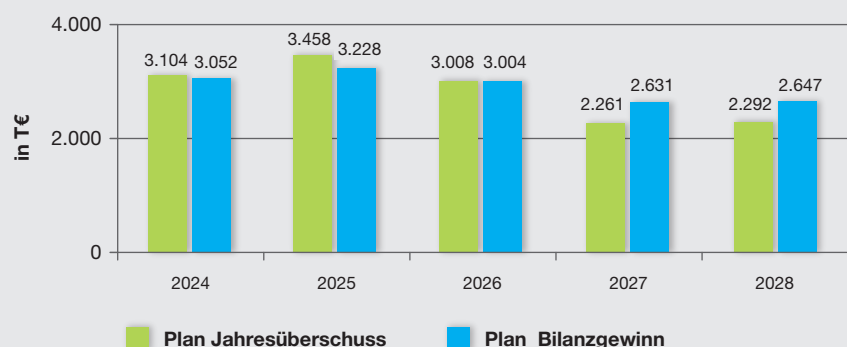


Diagramm 8

## ■ Bericht des Aufsichtsrates

Das Geschäftsjahr 2023 war ebenfalls ein krisengeprägtes Jahr. Die Energiekrise, der Fachkräftemangel, gesetzliche 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 2023 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 Quartalsberichten, der Planung, den Mieterhöhungen und der Umsetzung der strategischen Ausrichtung der IDEAL 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. Im Jahr 2023 fand eine unvermutete 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 im Jahr 2023 fortgesetzt und die ersten fertiggestellten Wohnungen und Tiefgaragenplätze können ab April 2024 vermietet werden. Auch der für die Branche der Immobilienwirtschaft spürbare Fachkräftemangel, führte zu personellen Veränderungen. Der Wechsel des Abrechnungsdienstleisters sowie Gesetzesänderungen führten zur Anpassung von Prozessen in der Baugenossenschaft IDEAL eG.

Der Aufsichtsrat diskutierte im November 2023 in einem Workshop die Besetzung des Vorstandes ab 2025 im Hinblick auf die weitere strategische Ausrichtung der Baugenossenschaft IDEAL eG, bezogen auf Neubau, Mietenentwicklung und energetische Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele unter den bestehenden gesetzlichen Voraussetzungen.

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.

Vorstand und Aufsichtsrat danken den Vertretern für die geleistete Arbeit und luden im Herbst zum Vertreterausflug zur Besichtigung des fortgeschrittenen Neubaus in der Rathaus- / Ullsteinstraße ein. Die Vertreter erhielten exklusiv einen Einblick in den Fortschritt des Neubaus und konnten bereits den begonnenen Innenausbau und die Grundrisse der unterschiedlichen Wohnungsgrößen erleben.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 erfolgte in der Zeit vom 02.04. bis 23.04.2024. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2023 mit dem Anhang und dem Lagebericht geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2023 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus. Die unten angeführten Empfehlungen wurden vom Aufsichtsrat für die Vertreterversammlung beschlossen.

Vorsitzender des Aufsichtsrates

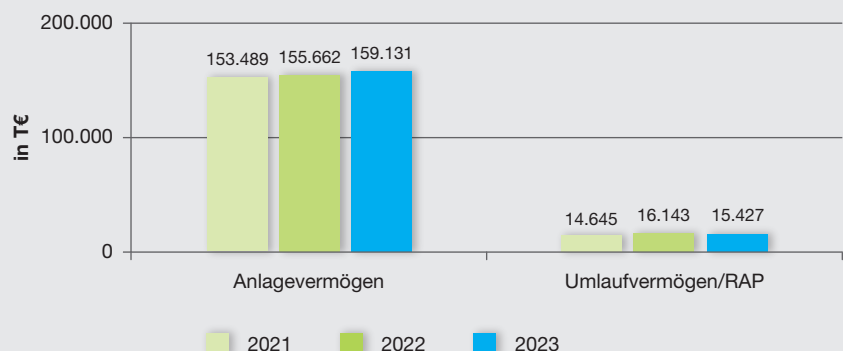
Dirk Bork

### **Beschlüsse der Vertreterversammlung:**

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung den Vorstand zu entlasten und aus dem Bilanzgewinn 2023 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 2023 zu treffen. Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung ist ohne Beanstandungen. Turnusgemäß erfolgt die Neuwahl von vier Mitgliedern des Aufsichtsrates. Folgende Mitglieder des Aufsichtsrates scheidern 2024 aus; ihre Wiederwahl ist zulässig: Dirk Bork, Miro Goepel, Bernd Krajan und Safia Faustmann.

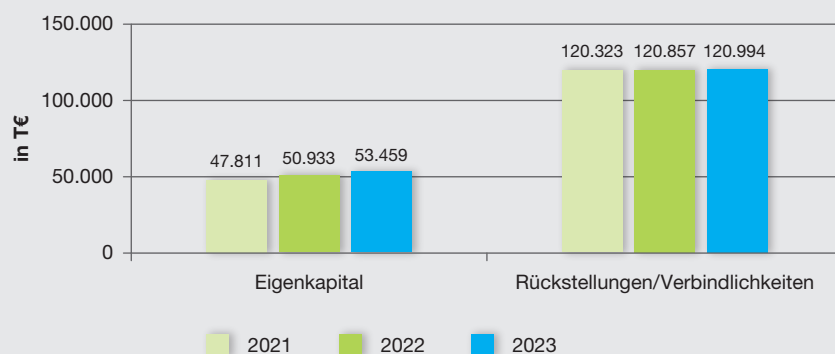
# Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. entgeltlich erworbene Rechte und Lizenzen	279.184,00		443.633,00
2. geleistete Anzahlungen	6.731,83	285.915,83	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	131.107.573,89		135.250.310,60
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	10.002.536,77		10.319.785,77
3. Grundstücke ohne Bauten	824.261,38		824.261,38
4. Technische Anlagen und Maschinen	515.868,00		106.247,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	209.023,00		245.911,00
6. Anlagen im Bau	15.977.906,45		8.263.808,56
7. Bauvorbereitungskosten	175.973,01	158.813.142,50	175.973,01
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	31.131,25		31.131,25
2. Andere Finanzanlagen	728,00	31.859,25	728,00
<b>Anlagevermögen</b>		<b>159.130.917,58</b>	<b>155.661.789,57</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	10.843.383,67		10.645.071,24
2. Andere Vorräte	252.548,36	11.095.932,03	450.108,31
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	360.574,00		285.269,23
2. Sonstige Vermögensgegenstände	423.916,74	784.490,74	370.960,17
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.547.044,47	4.391.758,17
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>15.427.467,24</b>	<b>16.143.167,12</b>
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>		<b>174.558.384,82</b>	<b>171.804.956,69</b>



# Bilanz zum 31. Dezember 2023

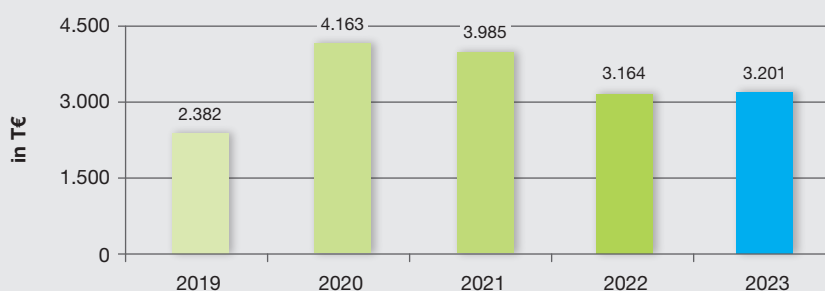
Passiva	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	270.180,00		210.036,74
2. der verbleibenden Mitglieder	23.487.024,25		23.227.691,39
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	205.740,00		147.371,33
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile</i>	<i>(11.435,75)</i>	23.962.944,25	<i>(13.368,61)</i>
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	6.125.075,68		5.805.014,72
<i>davon aus Jahresüberschuss eingestellt</i>	<i>(320.060,96)</i>		<i>(316.412,64)</i>
2. Bauerneuerungsrücklage	0,00		63.080,08
3. Andere Ergebnismrücklagen	20.361.111,69		18.397.570,50
<i>davon aus Jahresüberschuss eingestellt</i>	<i>(1.280.243,86)</i>		<i>(1.265.650,55)</i>
<i>davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt</i>	<i>(683.297,33)</i>	26.486.187,37	<i>(1.160.308,32)</i>
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	1.500.000,00		1.500.000,00
2. Jahresüberschuss	3.200.609,64		3.164.126,38
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	1.600.304,82	3.100.304,82	1.582.063,19
<b>Eigenkapital</b>		<b>53.549.436,44</b>	<b>50.932.827,95</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	0,00		125.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	539.400,00	539.400,00	661.300,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106.420.691,29		107.560.958,64
2. Erhaltene Anzahlungen	11.667.091,11		10.878.991,31
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	772.250,20		219.700,63
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.341.806,20		1.208.230,49
5. Sonstige Verbindlichkeiten	253.214,58		202.557,67
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	<i>(224,59)</i>		<i>(528,27)</i>
<i>davon aus Steuern</i>	<i>(57.084,63)</i>	120.455.053,38	<i>(8.835,51)</i>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		14.495,00	15.390,00
<b>Bilanzsumme Passiva</b>		<b>174.558.384,82</b>	<b>171.804.956,69</b>



# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	33.209.279,54		31.449.042,71
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	392.919,79	33.602.199,33	296.399,27
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		198.312,43	1.096.896,80
3. Sonstige betriebliche Erträge		587.204,01	623.002,74
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen für Hausbewirtschaftung			
a. Betriebskosten	8.867.567,90		8.245.418,93
b. Instandhaltungskosten	8.892.726,71		8.555.693,77
c. Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	27.633,04	17.787.927,65	18.342,54
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>16.599.788,12</b>	<b>16.645.886,28</b>
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	3.385.478,50		3.356.326,40
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	839.445,63		816.087,69
<i>davon für Altersversorgung</i>	<i>(140.621,95)</i>	4.224.924,13	<i>(148.239,62)</i>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		4.768.255,89	4.755.601,07
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.329.201,42	1.044.357,05
9. Erträge aus Finanzanlagen		21,84	14,56
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		40.760,88	236,24
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.040.220,27	2.312.099,13
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-74.067,58	48.510,66
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>4.352.036,71</b>	<b>4.313.155,08</b>
14. Sonstige Steuern		1.151.427,07	1.149.028,70
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>3.200.609,64</b>	<b>3.164.126,38</b>
16. Gewinnvortrag		1.500.000,00	1.500.000,00
17. Einstellungen in gesetzliche Rücklagen	320.060,96		316.412,64
18. Einstellungen in andere Ergebnismrücklagen	1.280.243,86	1.600.304,82	1.265.650,55
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>3.100.304,82</b>	<b>3.082.063,19</b>



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 2022 wurden unverändert übernommen. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach dem für Wohnungsunternehmen vorgeschriebenen Formblatt wurde 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.

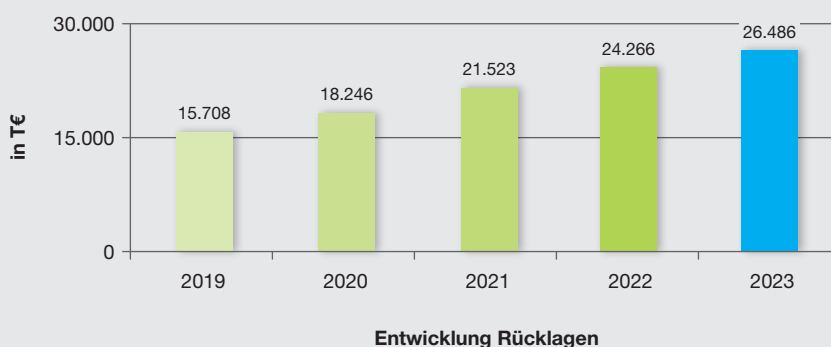
Maschinen und Gegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** werden bei Anschaffungskosten von mehr als 250 € bis 1.000 € netto als Sammelposten über 5 Jahre abgeschrieben. Die Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von mehr als 1.000 € netto werden nach den AfA-Tabellen für allgemein verwendbare Wirtschaftsgüter abgeschrieben. Digitale Wirtschaftsgüter werden innerhalb eines Jahres 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.

Die **Rückstellungen** werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bewertet. Zukünftige Kosten- und Preissteigerungen wurden einbezogen.

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



## ■ 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 4,7 T€.

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

**Forderungen**, die einen größeren Umfang haben und die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstanden sind, bestehen nicht.

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

Der **Gewinnvortrag** aus 2022 in Höhe von 1.500 T€ ist im Bilanzgewinn 2023 enthalten.

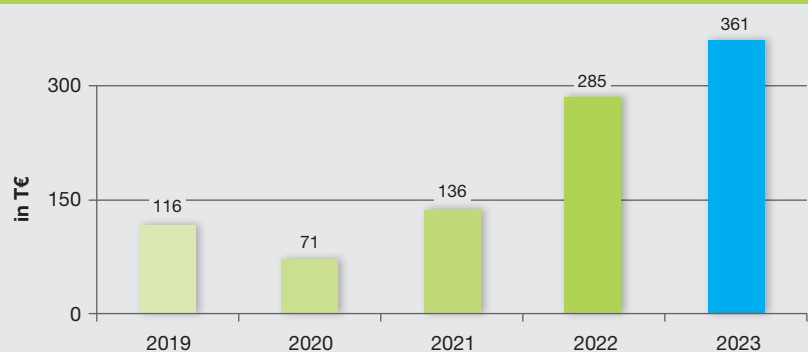
Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Restlaufzeit entsprechenden Marktzins der vergangenen sieben Jahre (von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht) abgezinst (32,4 T€ Zinsertrag).

	in T€	2023	2022	Abw.
Ausstehende Rechnungen		121	185	-64
Unterlassene Instandhaltung		178	220	-42
Andere Rückstellungen		240	256	-16
<b>Sonstige Rückstellungen</b>		<b>539</b>	<b>661</b>	<b>-122</b>
<b>Steuerrückstellungen</b>		<b>0</b>	<b>125</b>	<b>-125</b>

Die **Steuerrückstellung** wird für zu erwartende Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer gebildet. In den Jahren 2021 und 2022 wurde der prognostizierte steuerliche Gewinn zu hoch eingeschätzt. Mit der Auflösung der Steuerrückstellung wird ein Ertrag von 74 T€ generiert.

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.



Entwicklung Forderungen aus Vermietung

Diagramm 13

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.

## ■ D. Sonstige Angaben

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz zum 31.12.2023 sind alle Verpflichtungen ausgewiesen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Aufgrund des fortgeschrittenen **Fertigungsstellungsgrades** des erweiterten Rohbaus, wird für das Neubauvorhaben in Mariendorf Rathaus- / Ullsteinstraße keine Zahlungsbürgschaft mehr benötigt. Von dem daraus bestehenden Avalkredit wurden im Jahr 2023 481,7 T€ und im Jahr 2024 481,7 T€ zurückgeführt.

Nicht in der Bilanz enthaltene Treuhandvermögen besteht für ein Mietkautionskonto mit einem Guthaben zum 31.12.2023 in Höhe von 10,8 T€ (Vj. 10,8 T€).

### Mitarbeiter der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr 2023 waren durchschnittlich 74,2 Mitarbeiter (ohne Vorstände) beschäftigt, davon 55,3 Mitarbeiter in Vollzeit und 16,5 in Teilzeit sowie 2,4 Auszubildende.

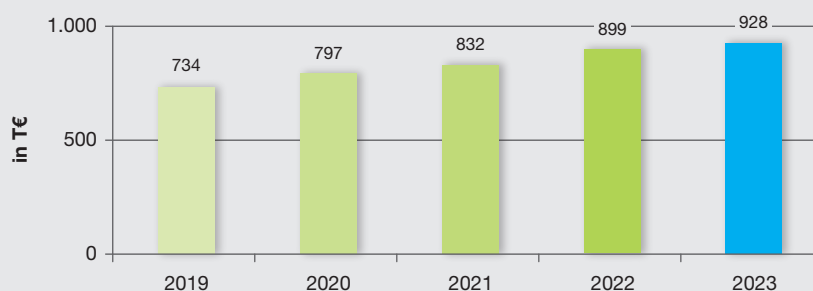
### Mitgliederbewegung

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

Anzahl Mitglieder	2023	2022	Abw.
Mitgliederbestand am 01.01.	8.123	8.059	64
Zugang	291	270	21
Abgang	232	206	26
<b>Mitgliederbestand am 31.12.</b>	<b>8.182</b>	<b>8.123</b>	<b>59</b>
<b>Anteilbestand am 31.12.</b>	<b>130.547</b>	<b>129.117</b>	<b>1.430</b>

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

	in T€	2023	2022	Abw.
Geschäftsguthaben der verbl. Mitglieder		23.487	23.228	259
Mitglieder Haftsumme		23.498	23.241	257
Mitglieder Nachschusspflicht		3.682	3.655	27



Entwicklung Dividende

## Zuständiger Prüfungsverband

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

## Mitglieder des Aufsichtsrates

		<b>Wahl/Wiederwahl:</b>
Dirk Bork	Vorsitzender des Aufsichtsrates	24.06.2021
Ralf Steckert	Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates	21.06.2022
Miro Goepel	Schriftführer	24.06.2021
Alexander Adamczyk	Stellv. Schriftführer	21.06.2022
Jochen Behrendt		21.06.2022
Michael Feldner		22.06.2023
Daniela Goepel		22.06.2023
Bernd Krajan		24.06.2021
Ingo Kruse		22.06.2023
Tim Walther		22.06.2023
Barbara Westphal		21.06.2022
Safia Faustmann		24.06.2021

## Mitglieder des Vorstandes

Michael Abraham	hauptamtlich
Kathleen Beständig	hauptamtlich
Thomas Andresen	ehrenamtlich
Thomas Blesing	ehrenamtlich

*Aufsichtsrat der IDEAL:  
(vlnr), Ralf Steckert, Tim Walther, Bernd Krajan,  
Dirk Bork, Jochen Behrendt, Ingo Kruse,  
Safia Faustmann, Michael Feldner, Daniela Goepel,  
Alexander Adamczyk, Barbara Westphal  
und Miro Goepel.*



## 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 2023 von insgesamt	3.100.304,82 €
wie folgt zu verwenden:	
– Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2023 in Höhe von	928.387,66 €
– Einstellungen in Andere Ergebnisrücklagen	671.917,16 €
– Vortrag auf das neue Geschäftsjahr 2024 in Höhe von	1.500.000,00 €

Berlin, 21. Mai 2024

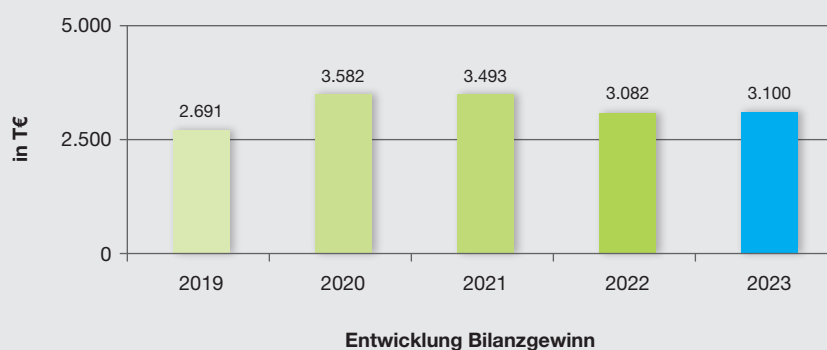
Der Vorstand

Michael Abraham

Kathleen Beständig

Thomas Andresen

Thomas Blesing

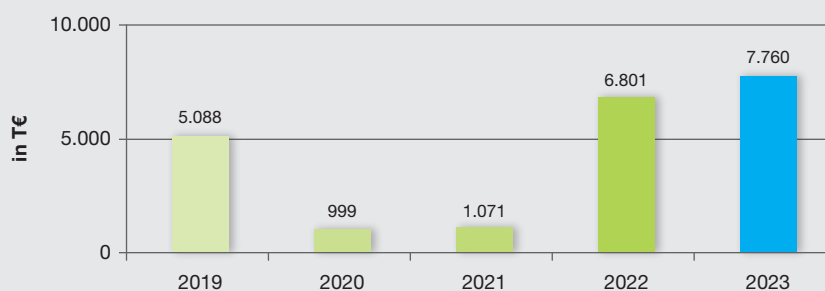


## Anlagenspiegel

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten
	01.01.2023			31.12.2023
	€	€	€	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	1.173.353,69	3.825,85	0,00	1.177.179,54
Geleistete Anzahlungen	0,00	6.731,83	0,00	6.731,83
<b>II. Sachanlagen</b>				
Grundstücke mit Wohnbauten	246.285.596,03	46.280,22	0,00	246.331.876,25
Grundstücke mit Geschäftsbauten	20.729.980,92	0,00	0,00	20.729.980,92
Grundstücke ohne Bauten	824.261,38	0,00	0,00	824.261,38
Technische Anlagen und Maschinen	231.878,43	420.000,00	0,00	651.878,43
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	1.164.123,69	46.448,11	37.365,23	1.173.206,57
Anlagen im Bau	8.263.808,56	7.714.097,89	0,00	15.977.906,45
Bauvorbereitungskosten	175.973,01	0,00	0,00	175.973,01
<b>III. Finanzanlagen</b>				
Beteiligungen	31.131,25	0,00	0,00	31.131,25
Andere Finanzanlagen	728,00	0,00	0,00	728,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>278.880.834,96</b>	<b>8.237.383,90</b>	<b>37.365,23</b>	<b>287.080.853,63</b>

## Verbindlichkeitspiegel Geschäftsjahr

	Gesamtbetrag €	davon mit einer Restlaufzeit von			grundpfandrech- lich gesichert €
		unter 1 Jahr €	1-5 Jahre €	über 5 Jahre €	
gegenüber Kreditinstituten	106.420.691,29	6.314.559,85	25.464.694,77	74.641.436,67	106.420.691,29
aus erhaltenen Anzahlungen	11.667.091,11	11.667.091,11			
aus Vermietung	772.250,20	772.250,20			
aus Lieferungen und Leistungen	1.341.806,20	1.180.128,93	161.677,27		
Sonstige Verbindlichkeiten	253.214,58	253.214,58			
<b>Stand am 31.12.2023</b>	<b>120.455.053,38</b>	<b>20.187.244,67</b>	<b>25.626.372,04</b>	<b>74.641.436,67</b>	<b>106.420.691,29</b>



Entwicklung Zugänge Grundstücke, Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten

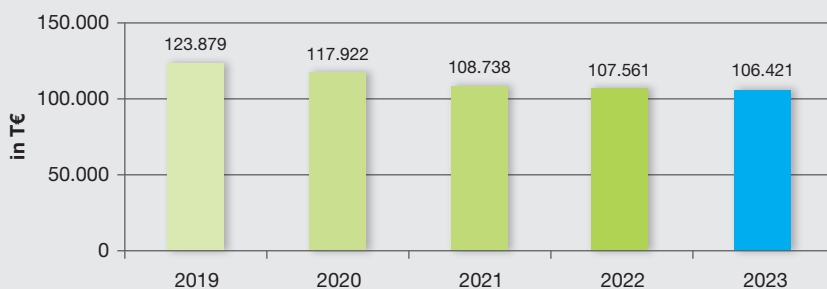
Diagramm 16

## Anlagenspiegel

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2023 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Auf Abgänge entfallene Abschreibungen €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2023 €	Buchwert 31.12.2023 €	Buchwert 31.12.2022 €
729.720,69	168.274,85	0,00	897.995,54	279.184,00	443.633,00
0,00	0,00	0,00	0,00	6.731,83	0,00
111.035.285,43	4.189.016,93	0,00	115.224.302,36	131.107.573,89	135.250.310,60
10.410.195,15	317.249,00	0,00	10.727.444,15	10.002.536,77	10.319.785,77
0,00	0,00	0,00	0,00	824.261,38	824.261,38
125.631,43	10.379,00	0,00	136.010,43	515.868,00	106.247,00
918.212,69	83.336,11	37.365,23	964.183,57	209.023,00	245.911,00
0,00	0,00	0,00	0,00	15.977.906,45	8.263.808,56
0,00	0,00	0,00	0,00	175.973,01	175.973,01
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
<b>123.219.045,39</b>	<b>4.768.255,89</b>	<b>37.365,23</b>	<b>127.949.936,05</b>	<b>159.130.917,58</b>	<b>155.661.789,57</b>

## Verbindlichkeitenspiegel Vorjahr

	Gesamtbetrag €	davon mit einer Restlaufzeit von			grundpfandrech- lich gesichert €
		unter 1 Jahr €	1–5 Jahre €	über 5 Jahre €	
gegenüber Kreditinstituten	107.560.958,64	6.171.262,57	25.259.104,28	76.130.591,79	107.560.958,64
aus erhaltenen Anzahlungen	10.878.991,31	10.878.991,31			
aus Vermietung	219.700,63	219.700,63			
aus Lieferungen und Leistungen	1.208.230,49	1.036.776,68	171.453,81		
Sonstige Verbindlichkeiten	202.557,67	202.557,67			
<b>Stand am 31.12.2022</b>	<b>120.070.438,74</b>	<b>18.509.288,86</b>	<b>25.430.558,09</b>	<b>76.130.591,79</b>	<b>107.560.958,64</b>



Entwicklung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

■ **Vertreterversammlung am 22.06.2023**



■ **Vertreterausflug am 16.09.2023**



■ **Kunstwerk Upcyclingfisch Mariendorf**



■ **Erneuerung Fensteranstrich in Britz**



■ **Neubau Rathaus- / Ullsteinstraße**



■ **Neubau Rathaus- / Ullsteinstraße**



■ Photovoltaikanlage in Marienfelde



■ Erneuerung Ziegeldach in Britz



■ Erneuerung Flur und Beleuchtung  
Fritz-Erler-Allee 120



■ Gehwegerneuerung  
Fritz-Erler-Allee 144-152



■ Neubau Rathaus- / Ullsteinstraße



■ Neubau Rathaus- / Ullsteinstraße



## **Impressum**

### **Herausgeber**

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

### **Vorstand**

Michael Abraham  
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

