



 **Geschäftsbericht**  
2022

■ Baugenossenschaft IDEAL eG

Gegründet am 9. April 1907

■ Geschäftsbericht 2022

115. Geschäftsjahr

## Inhalt

Seite

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

■ **Vertreterausflug am 24.09.2022**



■ **Vertreterversammlung am 21.06.2022**



■ **PV-Anlage Britzer Damm**



■ **Erneuerung Kellerleitungen Pintschallee**



■ **Leitungen Groß-Ziethener-Chaussee**



■ **Balkonsanierung  
Franz-Körner-Straße**



■ **Erneuerung Fassade Fleischerstraße**



■ **Gründach Britzer Damm**



# Lagebericht des Vorstandes

## 1. Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter, wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 % gestiegen.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat gestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht. Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %).

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein, und zwar sowohl im Wohnungs- als auch im Gewerbehochbau. Allein der Tiefbau konnte 2022 noch etwas zulegen. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernder hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6 % zurück.

2022 endete auch die lange Phase niedriger Zinsen. Ab Jahresbeginn hob die Europäische Zentralbank den Leitzins bis Dezember 2022 in mehreren Schritten von zuvor 0 % auf dann 2,5 % an. Damit verteuerte sich auch die Finanzierung von Bauprojekten deutlich. Auch wenn die Arbeitnehmerentgelte mit einem Plus von 5,5 % stärker zulegen konnten als im Vorjahr, ergab sich angesichts der hohen Inflation ein Reallohnverlust.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau. Auch in Berlin blieb die Zahl der Baufertigstellungen mit schätzungsweise 16.500 Wohnungen deutlich unter dem Ziel von 20.000 Neubauwohnungen pro Jahr zurück. Auch ist die Zahl der Baugenehmigungen zum wiederholten Male gesunken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.



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 Blesing

## ■ 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 31.12.2022 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 aufgrund des Neubaus in der Rathaus- / Ullsteinstraße weggefallen, somit bestehen 1.102 (Vj. 1.103) Garagenstellplätze. Des Weiteren wurde 1 Stellplatz in der Gropiusstadt zum Behindertenstellplatz umgenutzt.

### Umsatzentwicklungen

Die in der Planung berücksichtigten Umsatzerlöse von 31.386 T€ wurden im Jahr 2022 um 359 T€ überschritten. Dies resultiert im Wesentlichen aus den niedriger geplanten Sollmieten, anderer Lieferungen und Leistungen sowie höher geplanten Umlagenabrechnungen. Gegenüber dem Vorjahr sind die Umsatzerlöse von 31.221 T€ um 524 T€ gestiegen.

Die Erhöhungen der Mieten im sozialen Wohnungsbau wurden zum 01.04.2022 vom Berliner Senat ausgesetzt. Für die Wohnbereiche (WB) 25 und 26 wurde auf die planmäßige Zinsanpassung verzichtet und für den WB 21 wurden von der IBB aufwendungsbedingte Zuschüsse gewährt. Die Maßnahmen dienen zur Vermeidung förderungsbedingter Mietsteigerungen und somit mussten keine förderbedingten Mieterhöhungen erfolgen. Der Abbau der freiwilligen Fördermittel der Genossenschaft, mit der die Genossenschaft bislang die Wohnbereiche unterstützte, sind wie im vergangenen Jahr weiter in den WB 25 und 26 für das Folgejahr geplant.

Nach § 558 BGB erfolgten zum Dezember 2022 Mieterhöhungen in den WB 1 bis 19, ohne Neubauten, durchschnittlich von 3 % bis zum Mittelwert des Mietspiegels. Die Garagenmieten wurden zum März und April 2022 um 5 € erhöht.

Aufgrund der gestiegenen Energiekosten bereits im letzten Jahr und den daraus ersichtlichen Steigerungen der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgte eine Anpassung der Vorauszahlungen zum 01.01.2022 in Höhe von 75 % auf die Abrechnungsergebnisse der Umlagenabrechnung 2020 für die WB, die mit fossilem Brennstoff versorgt werden. Eine weitere Anpassung an die wirtschaftliche Lage erfolgte zum 01.09.2022 in Höhe von 45 %.

Im Rahmen der Abrechnung, die im vierten Quartal erfolgte, wurden die Vorauszahlungen in allen WB angepasst. Mit diesen Maßnahmen wurde für unsere Mitglieder Planungssicherheit geschaffen.

Bewirtschafteter Bestand	Einheiten	Anlagen/Einrichtungen	Einheiten
Altbauwohnungen	1.597	Gästewohnungen	8
Neubauwohnungen	2.850	Gemeinschaftsräume	2
Einfamilien-/Reihenhäuser	76	Saunen	4
	<b>4.523</b>	Waschhäuser	8
<b>Gewerbe</b>	<b>63</b>	Seniorenwohnhäuser	3
<b>Garagen</b>	<b>1.102</b>	Mitgliedertreff, Seniorentreff	8
<b>Stellplätze</b>	<b>267</b>		

Die Erlösschmälerungen und Mietminderungen für Wohnungen, Gewerbe und Garagen sind in Höhe von 350 T€ angefallen und gegenüber dem Vorjahr um 107 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 31.12.2022 bestand ein Leerstand von 50 (Vj. 41) Wohneinheiten und lag damit bei einer Leerstandsquote von 1,1 % (Vj. 0,9 %). Im Gewerbebereich waren wie im Vorjahr alle Einheiten vermietet.

Die Fluktuation der Wohnungen liegt mit 236 Einheiten bei 5,2 % (Vj. 5,5 %). Der Anteil der Umzüge ins Pflegeheim und Todesfälle liegt bei 38 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4 Prozentpunkte erhöht. 49 Mitglieder konnten innerhalb der IDEAL ein neues Zuhause finden und 55 Mitglieder sind umgezogen, da sich ihre Lebensumstände änderten. Für 10 Mitglieder war der Wechselgrund eine zu kleine Wohnung.

## Betriebskosten

Die Betriebskosten der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) betragen 8.245 T€ (Vj. 7.488 T€) und sind um 757 T€ (10,1 %) gestiegen. Der Planansatz lag bei 8.516 T€ und wurde damit um 271 T€ unterschritten, da mit höheren Verbräuchen und Kosten gerechnet wurde.

Bei den abrechenbaren Betriebskosten von 8.081 T€ (Vj. 7.337 T€) sind noch die Hauswartlöhne, Grundsteuer und Leerstandsanteile zu berücksichtigen. Insgesamt sind diese als umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 10.341 T€ (Vj. 9.548 T€) in den unfertigen Leistungen enthalten. Die umlagefähigen Betriebskosten sind um 793 T€ gestiegen.

Die abrechenbaren kalten Betriebskosten sind gegenüber dem Vorjahr um 177 T€ gesunken, dies erfolgte im Wesentlichen in den Bereichen der Be- und Entwässerung, Firmenvertretung, Stromkosten und Spielplatz- und Sandreinigung. Die Heizungs- und Warmwasserkosten sind gegenüber dem Vorjahr um 970 T€ durch höhere Energiekosten gestiegen. Die Ölpreise sind im Durchschnitt um 84 %, die durchschnittlichen Bruttopreise für Fernwärme sind um 61 % und der Pellets um 94 % sowie die Gaspreise sind im Durchschnitt um 47 % gestiegen. Verbrauchseinsparungen der Mitglieder und die Entlastungspakete der Bundes- und Landesregierung konnten die gestiegenen Kosten etwas abfedern.

Monatlich je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche sind die Betriebskosten auf 1,96 € (Vj. 2,01 €) gesunken und die Heiz- und Warmwasserkosten auf 1,24 € (Vj. 0,91 €) gestiegen.

## Laufende Investitionen

Die ergebniswirksamen Instandhaltungskosten betragen insgesamt 8.556 T€ (Vj. 7.277 T€) und der Planansatz von 7.933 T€ wurde um 623 T€ überschritten. Die laufenden Instandhaltungskosten in Höhe von 2.249 T€ (Vj. 1.824 T€) wurde im Planansatz um 649 T€ überschritten und die geplanten Modernisierungen in Höhe von 5.719 T€ (Vj. 4.787 T€) sind um 214 T€ geringer als geplant angefallen. Die geringeren Kosten führen zu einer gewissen Kompensation.

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

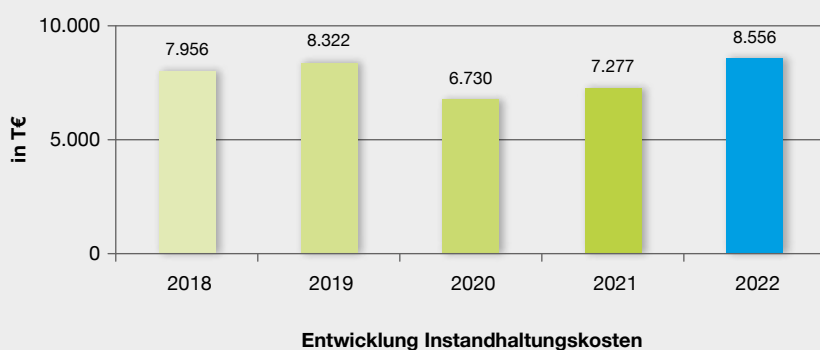


Diagramm 2

## Investitionen

Die Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sind mit 6.801 T€ (Vj. 1.071 T€) aktiviert worden. Für den Neubau Rathausstraße / Ullsteinstraße wurde mit der Baustelleneinrichtung und Bauplatzvorbereitung im Juni 2022 begonnen. Aufgrund des Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine und den daraus entstandenen Materialengpässen und den Verwerfungen der Materialbeschaffung für das Baugewerbe konnten wir mit einem Generalunternehmen zumindest den erweiterten Rohbau vereinbaren. Wichtig war, dass auch bei einem nicht absehbaren Baustellenstillstand, die Fertigstellung eines geschlossenen Baukörpers vereinbart wurde.

Im IV. Quartal 2022 hat sich die Lage am Bauplatz etwas beruhigt, so dass auch weitere Gewerke Kalkulationssicherheiten hatten. Da auch hier Firmenkapazitäten wieder frei wurden, konnten wir Folgegewerke mit den Leistungen beauftragen.

In den Anlagen im Bau sind 6.704 T€ für den Neubau Rathausstraße / Ullsteinstraße angefallen.

Um mit weiteren energetischen Maßnahmen den CO<sub>2</sub> Ausstoß zu minimieren, wurde auf dem Gebäude der Geschäftsstelle eine Photovoltaikanlage in Höhe von 95 T€ aktivierungsfähige Kosten errichtet. Für den Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge wurden weitere 78 T€ und für Fahrradboxen weitere 9 T€ aktiviert. 26 T€ wurden für die Neubauten Buckow und Mariendorf aktiviert. Die Planung wurde in Höhe von 1.469 T€ unterschritten, da in der Planung 2022 für den Neubau Rathausstraße / Ullsteinstraße mit einem Baubeginn Anfang des Jahres gerechnet wurde.

## Forderungsmanagement

Die Forderungen aus der Vermietung betragen zum Jahresende 285 T€ (Vj. 136 T€). Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen erfolgten in Höhe von 80 T€ (Vj 72 T€). Die Forderungen werden regelmäßig eingefordert und sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen, da die Umlagenabrechnungen für das Jahr 2021 im vierten Quartal erfolgten und aufgrund der gestiegenen Energiekosten zum vierten Quartal des Abrechnungsjahres einen höheren Anteil an Nachzahlungen aufwiesen.

## ■ 4. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.164 T€ bei einem Planwert von 3.168 T€.

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung ergibt für 2022 ein positives Geschäftsergebnis von 3.227 T€ (Vj 4.058 T€). Das Geschäftsergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um 831 T€ gesunken, im Wesentlichen durch um 1.278 T€ gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen und um 523 T€ gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung.

Der Rückgang des Zinsaufwands um 475 T€ auf 2.298 T€ ergibt sich im Wesentlichen aus dem Zinsdegressionseffekt und außerplanmäßigen Tilgungen im Vorjahr.

Das negative Zins- und Beteiligungsergebnis (14,2 T€) enthält sehr geringe Erträge aus Beteiligungen und Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen. Die Steuern betreffen die erwartete Belastung für das Geschäftsjahr 2022.

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

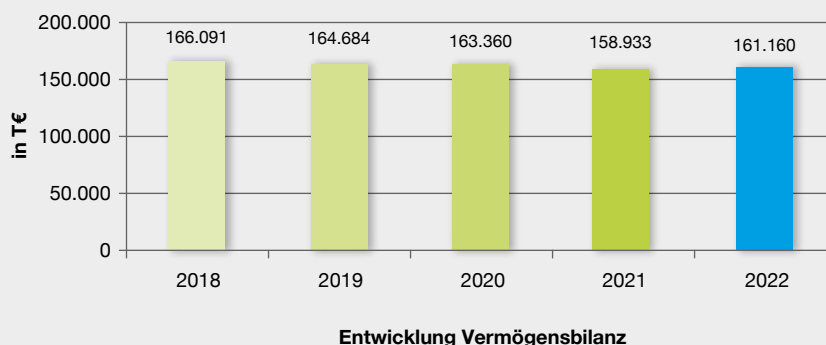


Diagramm 3

## ■ 5. Finanzlage

Die Finanzlage ist ausgeglichen. Zum Jahresende 2022 hatte die IDEAL flüssige Mittel in Höhe von 4.392 T€ (Vj. 4.055 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 2022 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 10.480 T€ auf 10.453 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/Struktur

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

Im Geschäftsjahr 2022 ist das Bilanzvolumen um 2.226 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 6.704 T€ gestiegen, diesem stehen planmäßige Abschreibungen von 4.584 T€ gegenüber. Das Eigenkapital ist im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss im Jahr 2022 auf 49.677 T€ angestiegen. Die Eigenkapitalquote ist auf 30,8 Prozent (Vj. 29,4 Prozent) gestiegen.

Der Rückgang des Fremdkapitals ist bei einer Darlehensaufnahme von 5.000 T€ und durch die planmäßigen Tilgungen in Höhe von 6.043 T€ begründet.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2022 hinsichtlich der Fristigkeit der Vermögens- und Schuldenanteile vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen wird durch ausreichend langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert.

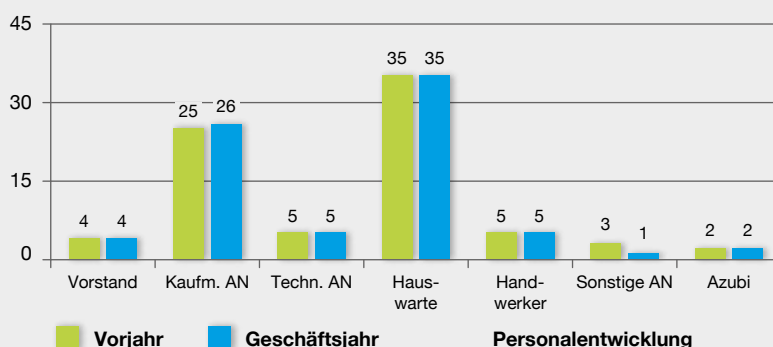


Diagramm 4

## 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 4.000 Wohneinheiten in Berlin.

		2022	2021	Mittel 2021*
Eigenkapital/Bilanzvolumen	%	30,8	29,4	42,1
Kapitaldienst/Nettokaltmiete	%	37,9	40,6	34,0
Zinsquote Fremdkapitalzinsen/Fremdkapital	%	2,2	2,5	1,9
Restbuchwerte der Gebäude und Grundstücke	€/m <sup>2</sup>	529,34	521,46	571,73
Restschulden der Gebäude und Grundstücke	€/m <sup>2</sup>	369,69	373,72	333,33
Nettokaltmieten (Soll) von allen WE	€/m <sup>2</sup>	6,09	6,02	5,85
Instandhaltungskostenquote	€/m <sup>2</sup>	30,40	25,68	24,93

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

## 8. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### Entwicklung im Personalbereich

Die IDEAL beschäftigt am 31.12.2022 78 Mitarbeiter (Vj. 79 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 der Mitarbeiter wird durch Informationen, Seminare und Teamarbeit gefördert. 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

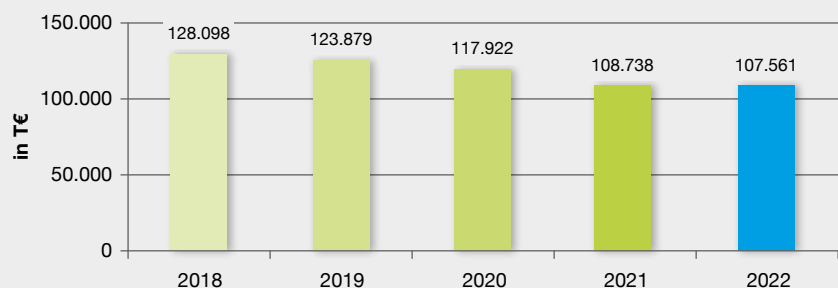
Mitglieder können in der IDEAL Einzelpersonen, Personengesellschaften sowie juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts werden. Die Mitgliedsaufnahme ist seit dem 01.01.2014 grundsätzlich nur bei Bezug einer Wohnung möglich. Die Zeichnung von weiteren Geschäftsanteilen ist auf maximal 200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

### Mitgliederstruktur

Die Mitgliederstruktur verändert sich insbesondere durch die Demografie. Im Jahr 2022 hatten Mitglieder ab dem 61. Lebensjahr einen Anteil von 42 %. Dieser Anteil ist gegenüber dem Vorjahr um 2 Prozentpunkte gesunken. Die Zugänge im Jahr 2022 haben ein Durchschnittsalter von 38,7 Jahren (Vj. 41,2 Jahren). Dies zeigt das bestehende Interesse jüngerer Menschen an unserer Genossenschaft. Das Durchschnittsalter der Mitglieder im Jahr 2022 lag bei 55,3 (Vj. 56,2) 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. Der Austausch bzw. die energetische Aufbereitung von Fenstern und die Erneuerung



Entwicklung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Diagramm 5

oder Optimierung der Heizungsanlagen liegen weiterhin im Fokus. Durch die Energiekrise, den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine und die damit verbundene Verknappung fossiler Energieträger, sowie die Entkopplung von Abhängigkeiten und Lieferketten ergibt sich eine differenziertere Sicht auf die Nutzung optimierter Heizungsanlagen mit fossilen Brennstoffen.

Wir betreiben eine Holzpellet-Heizungsanlage genauso wie gasbasierte Wärmepumpen gekoppelt mit einer intelligenten Gebäudeleittechnik, die die vorhandene Brennwerttechnik nochmals verbessert. Durch diese effektive Auslastung tragen diese Heizanlagen dennoch zum Umweltschutz bei.

Mit der Photovoltaikanlage in der Gropiusstadt produzieren wir seit 2009 119.532 kWh umweltfreundlichen Solarstrom, in Britz betreiben wir seit Ende des Jahres eine weitere Photovoltaikanlage. 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.

Auf dem Weg zur Klimaneutralität sind weitere Maßnahmen zur Intensivierung der Bemühungen in Planung.

Insbesondere die Nutzung der Dachflächen für die Erzeugung regenerativer Energien stehen in der konkreteren Betrachtung.

## ■ 9. Gesamtaussage

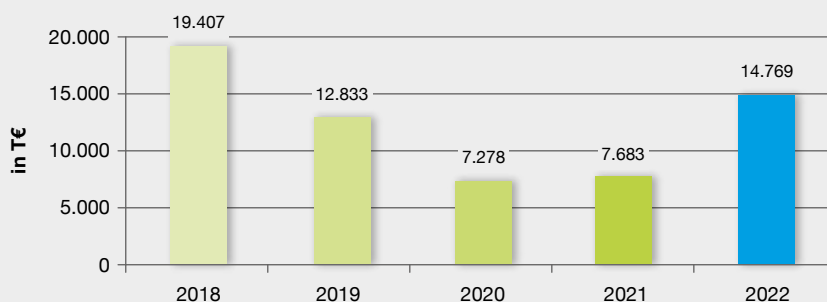
Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind geordnet.

Die IDEAL erzielt im Geschäftsjahr 2022 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.

Der Fachkräftemangel wirkt sich ebenfalls negativ auf die Fertigstellungszeiten laufender und geplanter Instandsetzungsmaßnahmen und auf den Geschäftsbetrieb aus.



Entwicklung Investitionen (Instandhaltung und Aktivierung Herstellungskosten)

## ■ 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.

## ■ 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 2023 beschlossen und die Planungsjahre bis 2032 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.

In Mariendorf wurde 2018 ein Grundstück in der Rathaus- / Ullsteinstraße vom Land Berlin erworben. Die Baugenehmigung liegt seit Dezember 2021 vor. Errichtet werden hier 49 Wohnungen und 51 Tiefgaragenplätze.

Für den mit einem Generalunternehmer vereinbarten erweiterten Rohbau wird mit einer Fertigstellung im Herbst 2023 gerechnet. Die weiteren Gewerke konnten in Einzelvergaben vergeben werden und es wird eine Fertigstellung im zweiten Quartal 2024 angestrebt.

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

Planung	in T€	2023	2024	2025	2026	2027
Umsatzerlöse		22.407	22.838	23.888	24.097	24.290
Instandhaltung		-8.134	-8.494	-8.529	-8.611	-8.435
Restlicher Aufwand		-11.253	-11.614	-11.722	-12.071	-12.810
Plan Jahresüberschuss		3.020	2.730	3.637	3.415	3.045
Plan Neubau AHK		6.875	5.475	0	4.200	3.050

Steigerungen der Umsatzerlöse. Der Jahresüberschuss wurde vor Einstellung in die Rücklagen ausgewiesen. Die Dividendenausschüttung ist im Planungszeitraum in Höhe von 4 % vorgesehen; im Jahr 2023 beträgt sie 900 T€.

Eine kontinuierliche Verbesserung der Eigenkapitalquote wird weiter angestrebt.

Insgesamt wird für 2023 ein Jahresüberschuss von ca. 3.020 T€ und eine Liquidität von ca. 1.000 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 werden neu festgestellt, wogegen wir zunächst Einspruch einlegen werden.

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

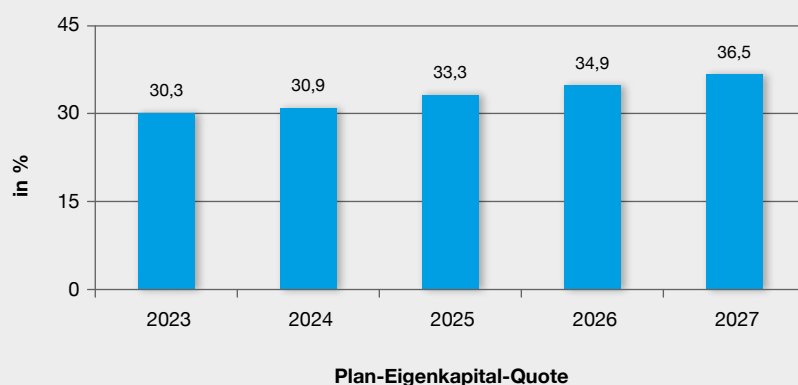


Diagramm 8

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.

Das seit Anfang 2020 weltweit ausgebreitete Coronavirus (COVID-19) hatte bis April 2022 noch Maßnahmen der Kontaktbeschränkungen für den Geschäftsbetrieb zur Folge. Auf die periodische Einschränkung des Geschäftsverlaufes sind wir eingestellt.

Die seit dem vierten Quartal des vergangenen Jahres drastisch gestiegenen Energiepreise und der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine verbunden mit Material und Lieferengpässen führte massiv zu steigenden Preisen für weitere Güter und Baustoffe. Die daraus folgende Inflation spiegelt die Abnahme der Kaufkraft pro Geldeinheit wider – ein realer Wertverlust des Zahlungsmittels. Deshalb könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mitglieder übersteigen, woraus Erlösausfälle resultieren können.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) führt das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammen. Die Novellierung des GEG, um den Neubau sowie die Sanierungen von bestehenden Gebäuden auf das Ziel der Klimaneutralität 2045 sowie einen deutlich reduzierten Energiebedarf auszurichten, hat auf unsere Maßnahmen zur Klimaneutralität Einfluss.

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

Die Finanzierungsbedingungen verschlechterten sich im laufenden Jahr für die Zukunft. Eine weitere Anspannung ist nicht ausgeschlossen und dies kann Einfluss auf unsere Investitionstätigkeit haben. Ferner besteht das Risiko von Lieferengpässen und Preissteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte weiter. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso, wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und der Unwirtschaftlichkeit von geplanten Maßnahmen kommen.

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, 16. Mai 2023

Der Vorstand

Michael Abraham

Kathleen Beständig

Thomas Andresen

Thomas Blesing

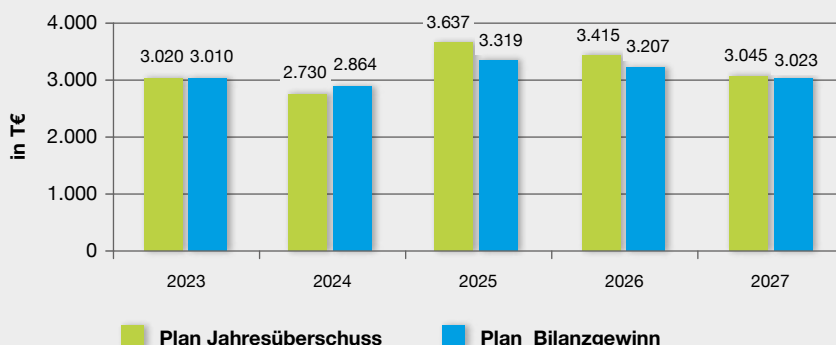


Diagramm 9

## ■ Bericht des Aufsichtsrates

Das Geschäftsjahr 2022 war für die Baugenossenschaft IDEAL eG ein durch die Energiekrise und durch den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine geprägtes Jahr. Die Entwicklung des Geschäftsverlaufs entsprach den Unternehmenszielen. Für die Mitglieder und das Unternehmen wurden Maßnahmen geplant, deren Umsetzung auch in Zeiten schwieriger Veränderungen sinnvoll sind.

Im Geschäftsjahr 2022 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 2022 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 Juni 2022 begonnen. Mit dem Wechsel der Unternehmenssoftware im Jahr 2021 erfolgten in diesem Jahr weitere Anpassungen in den Prozessen, die ebenfalls noch zu Veränderungen führten.

Der coronabedingt verschobene Workshop mit Vorstand und Aufsichtsrat zur Diskussion der strategischen Ausrichtung konnte am 02./03. September 2022 stattfinden. Die Themen Energie und Klimaschutz, Bestandserweiterung und Neubau, sowie die Ergebnisse der Mieterbefragung wurden diskutiert und daraus Ausrichtungen und Maßnahmen abgeleitet. Dabei streben wir an, das Ziel der Klimaneutralität zu erreichen. Die zu treffenden Maßnahmen sollen mieterverträglich aber auch wirtschaftlich darstellbar sein. Das soziale Engagement der IDEAL ist auf einem hohen Niveau. Dies spiegelt sich in der guten Sozialbetreuung unserer Mitglieder und den Angeboten in den Treffs wider.

Vorstand und Aufsichtsrat danken den Vertretern für die geleistete Arbeit und luden im Herbst zum Vertreterausflug zum Thema Klimawandel, Ressourcenschonung und Nachhaltigkeit auf den Spuren der Berliner Müllentsorgung ein.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 erfolgte in der Zeit vom 31.03. bis 28.04.2023. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2022 mit dem Anhang und dem Lagebericht geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2022 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus. Die unten angeführten Empfehlungen wurden vom Aufsichtsrat für die Vertreterversammlung beschlossen.

Vorsitzender des Aufsichtsrates

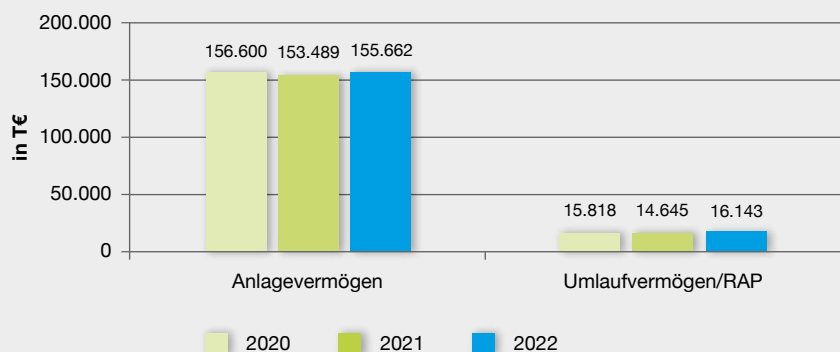
Dirk Bork

### **Beschlüsse der Vertreterversammlung:**

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung den Vorstand zu entlasten und aus dem Bilanzgewinn 2022 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 2022 zu treffen. Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung ist ohne Beanstandungen. Turnusgemäß erfolgt die Neuwahl von vier Mitgliedern des Aufsichtsrates. Folgende Mitglieder des Aufsichtsrates scheidet 2023 aus; ihre Wiederwahl ist zulässig: Michael Feldner, Daniela Goepel, Ingo Kruse und Tim Walther.

# Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Rechte und Lizenzen		443.633,00	606.954,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	135.250.310,60		139.351.355,71
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	10.319.785,77		10.637.034,77
3. Grundstücke ohne Bauten	824.261,38		824.261,38
4. Maschinen	106.247,00		16.863,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	245.911,00		285.174,68
6. Anlagen im Bau	8.263.808,56		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	175.973,01	155.186.297,32	1.735.794,70
<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>155.661.789,57</b>	<b>153.489.297,49</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	10.645.071,24		9.548.174,44
2. Andere Vorräte	450.108,31	11.095.179,55	196.024,88
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	285.269,23		135.577,20
2. Sonstige Vermögensgegenstände	370.960,17	656.229,40	706.397,09
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.391.758,17	4.055.018,01
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>16.143.167,12</b>	<b>14.641.191,62</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten		0,00	3.333,33
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>		<b>171.804.956,69</b>	<b>168.133.822,44</b>



# Bilanz zum 31. Dezember 2022

Passiva	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	210.036,74		163.255,65
2. der verbleibenden Mitglieder	23.227.691,39		22.487.686,38
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	147.371,33		144.180,00
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile</i>	<i>(13.368,61)</i>	23.585.099,46	<i>(22.573,62)</i>
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	5.805.014,72		5.488.602,08
<i>davon aus Jahresüberschuss eingestellt</i>	<i>(316.412,64)</i>		<i>(398.528,61)</i>
2. Bauerneuerungsrücklage	63.080,08		63.080,08
3. Andere Ergebnismrücklagen	18.397.570,50		15.971.611,63
<i>davon aus Jahresüberschuss eingestellt</i>	<i>(1.265.650,55)</i>		<i>(1.594.114,43)</i>
<i>davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt</i>	<i>(1.160.308,32)</i>	24.265.665,30	<i>(1.284.360,23)</i>
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	1.500.000,00		1.500.000,00
2. Jahresüberschuss	3.164.126,38		3.985.286,08
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	1.582.063,19	3.082.063,19	1.992.643,04
<b>Eigenkapital</b>		<b>50.932.827,95</b>	<b>47.811.058,86</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	125.000,00		153.500,00
2. Sonstige Rückstellungen	661.300,00	786.300,00	576.500,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	107.560.958,64		108.737.999,86
2. Erhaltene Anzahlungen	10.878.991,31		9.200.278,59
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	219.700,63		172.642,94
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.208.230,49		1.274.454,21
5. Sonstige Verbindlichkeiten	202.557,67		207.387,98
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	<i>(528,27)</i>		<i>(0,00)</i>
<i>davon aus Steuern</i>	<i>(8.835,51)</i>	120.070.438,74	<i>(178,10)</i>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		15.390,00	0,00
<b>Bilanzsumme Passiva</b>		<b>171.804.956,69</b>	<b>168.133.822,44</b>

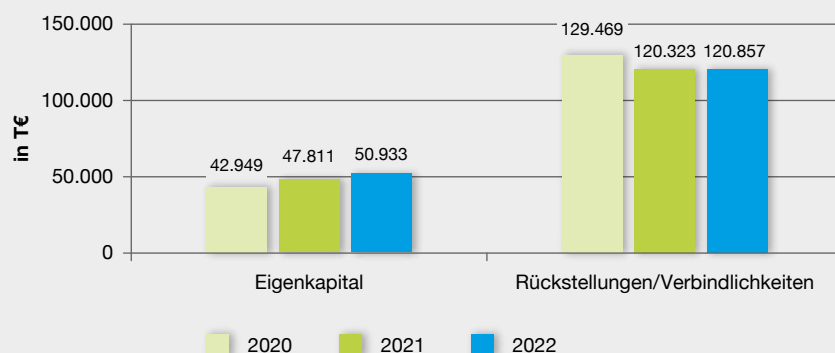
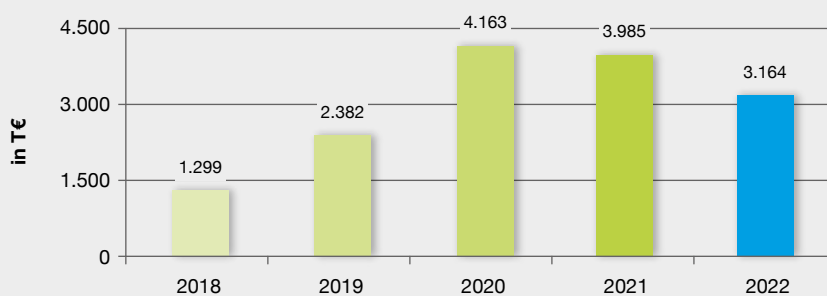


Diagramm 11

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	31.449.042,71		30.926.542,60
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	296.399,27	31.745.441,98	294.348,22
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.096.896,80	490.358,11
3. Sonstige betriebliche Erträge		623.002,74	1.273.108,48
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen für Hausbewirtschaftung			
a. Betriebskosten	8.245.418,93		7.488.160,96
b. Instandhaltungskosten	8.555.693,77		7.277.434,64
c. Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.342,54	16.819.455,24	27.569,12
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>16.645.886,28</b>	<b>18.191.192,69</b>
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	3.356.326,40		3.256.275,57
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	816.087,69		707.881,02
<i>davon für Altersversorgung</i>	<i>(148.239,62)</i>	4.172.414,09	<i>(147.623,25)</i>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		4.755.601,07	4.686.993,56
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.044.357,05	1.557.880,20
9. Erträge aus Finanzanlagen		14,56	12,74
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		236,24	504,30
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.312.099,13	2.781.524,30
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		48.510,66	64.686,73
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>4.313.155,08</b>	<b>5.136.468,35</b>
14. Sonstige Steuern		1.149.028,70	1.151.182,27
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>3.164.126,38</b>	<b>3.985.286,08</b>
16. Gewinnvortrag		1.500.000,00	1.500.000,00
17. Einstellungen in gesetzliche Rücklagen	316.412,64		398.528,61
18. Einstellungen in andere Ergebnismrücklagen	1.265.650,55	1.582.063,19	1.594.114,43
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>3.082.063,19</b>	<b>3.492.643,04</b>



Entwicklung Jahresüberschuss

# ■ 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 2021 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.

**Geldbeschaffungskosten**, für deren Abgrenzung ein Wahlrecht gemäß § 250 Abs. 3 HGB besteht, sind angesetzt und werden entsprechend der Zinsfestschreibungsfrist der jeweiligen Darlehen planmäßig abgeschrieben.

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

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

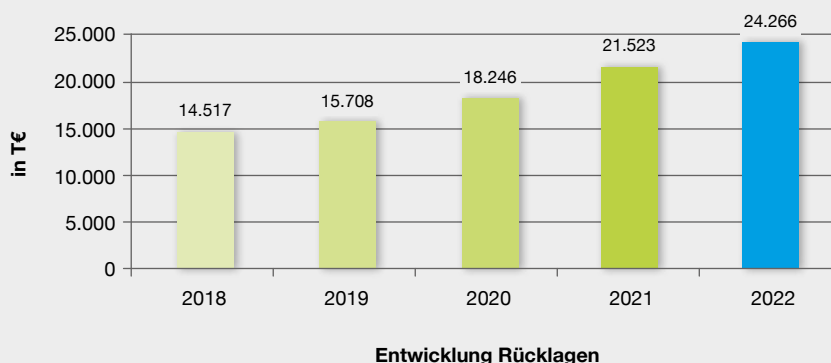


Diagramm 13

## ■ 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 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 T€.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen Forderungen an Versorger, an die Investitionsbank Berlin aus der Heizkostenhilfe Berlin sowie Forderungen gegenüber Versicherungen aus der Schadensregulierung.

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

Die **Geldbeschaffungskosten** werden nach den Laufzeiten der Darlehen abgeschrieben und beinhalten einmalige Verwaltungskostenbeiträge sowie Disagien aus Darlehensausreichungen.

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

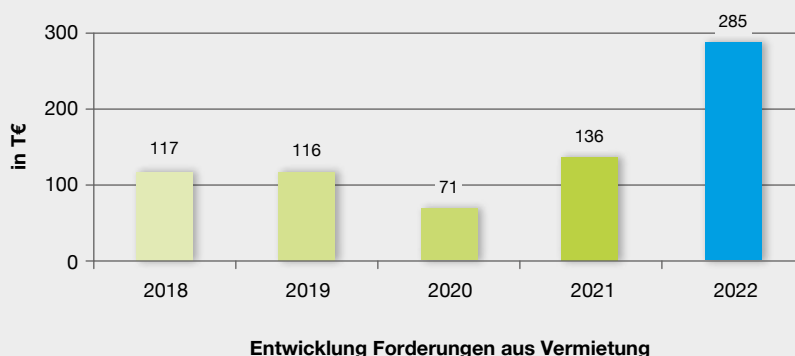
Der **Gewinnvortrag** aus 2021 in Höhe von 1.500 T€ ist im Bilanzgewinn 2022 enthalten.

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 (14,4 T€ Zinsaufwand).

	in T€	2022	2021	Abw.
Ausstehende Rechnungen		185	328	-143
Unterlassene Instandhaltung		220	0	220
Andere Rückstellungen		256	248	8
<b>Sonstige Rückstellungen</b>		<b>661</b>	<b>576</b>	<b>85</b>
<b>Steuerrückstellungen</b>		<b>125</b>	<b>154</b>	<b>-29</b>

Die **Steuerrückstellung** wurde für zu erwartende Körperschaftssteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer gebildet.

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.

## ■ D. Sonstige Angaben

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz zum 31.12.2022 sind alle Verpflichtungen ausgewiesen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Für das Neubauvorhaben in Mariendorf Rathaus- / Ullsteinstraße besteht eine Zahlungsbürgschaft und ein Avalkredit in Höhe von 1.261,8 T€.

Nicht in der Bilanz enthaltenes Treuhandvermögen besteht für ein Mietkautionskonto mit einem Guthaben zum 31.12.2022 in Höhe von 10,8 T€ (Vj. 10,8 T€).

### Mitarbeiter der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr 2022 waren durchschnittlich 72,2 Mitarbeiter (ohne Vorstände) beschäftigt, davon 54,7 Mitarbeiter in Vollzeit und 15,5 in Teilzeit sowie 2,0 Auszubildende.

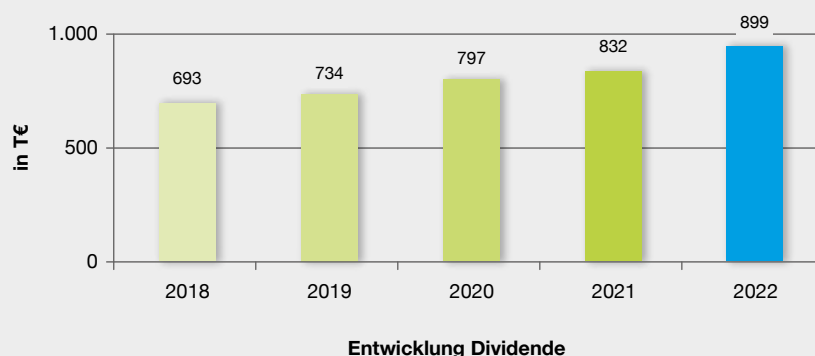
### Mitgliederbewegung

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

Anzahl Mitglieder	2022	2021	Abw.
Mitgliederbestand am 01.01.	8.059	7.958	101
Zugang	270	325	-55
Abgang	206	224	-18
<b>Mitgliederbestand am 31.12.</b>	<b>8.123</b>	<b>8.059</b>	<b>64</b>
<b>Anteilbestand am 31.12.</b>	<b>129.117</b>	<b>125.057</b>	<b>4.060</b>

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

	in T€	2022	2021	Abw.
Geschäftsguthaben der verbl. Mitglieder		23.228	22.488	740
Mitglieder Haftsumme		23.241	22.510	731
Mitglieder Nachschusspflicht		3.655	3.627	28



## 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		24.09.2020
Daniela Goepel		24.09.2020
Bernd Krajan		24.06.2021
Ingo Kruse		24.09.2020
Tim Walther		24.09.2020
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) Safia Faustmann, Barbara Westphal,  
Daniela Goepel, Michael Feldner, Ingo Kruse,  
Bernd Krajan, Jochen Behrendt, Tim Walther,  
Alexander Adamczyk, Dirk Bork,  
Ralf Steckert 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 2022 von insgesamt	3.082.063,19 €
wie folgt zu verwenden:	
– Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2022 in Höhe von	898.765,86 €
– Einstellungen in Andere Ergebnismrücklagen	683.297,33 €
– Vortrag auf das neue Geschäftsjahr 2023 in Höhe von	1.500.000,00 €

Berlin, 16. Mai 2023

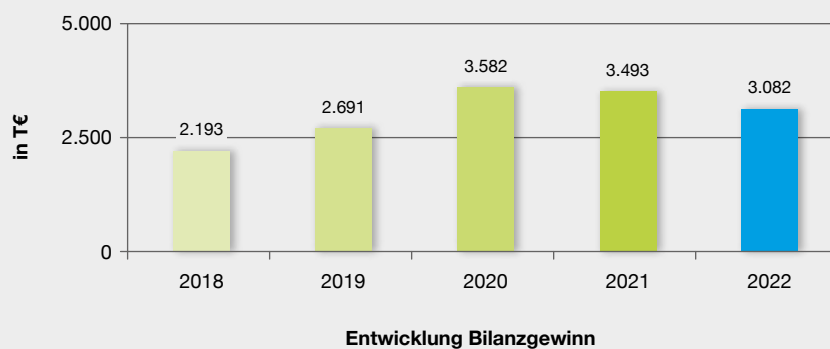
Der Vorstand

Michael Abraham

Kathleen Beständig

Thomas Andresen

Thomas Blesing

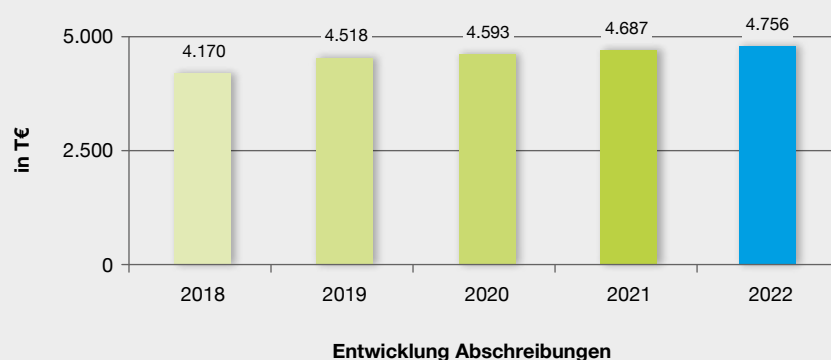


## Anlagenspiegel

	Anschaffungs- bzw. Herstellungs- kosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten
	01.01.2022				31.12.2022
	€	€	€		
<b>I. Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	1.183.420,84	7.746,90	17.814,05	0,00	1.173.353,69
<b>II. Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	246.188.413,29	97.182,74	0,00	0,00	246.285.596,03
Grundstücke mit Geschäftsbauten	20.729.980,92	0,00	0,00	0,00	20.729.980,92
Grundstücke ohne Bauten	824.261,38	0,00	0,00	0,00	824.261,38
Technische Anlagen und Maschinen	136.869,48	95.008,95	0,00	0,00	231.878,43
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	1.174.976,54	24.846,69	35.699,54	0,00	1.164.123,69
Anlagen im Bau	0,00	6.703.986,87	0,00	1.559.821,69	8.263.808,56
Bauvorbereitungskosten	1.735.794,70	0,00	0,00	-1.559.821,69	175.973,01
<b>III. Finanzanlagen</b>					
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
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>272.005.576,40</b>	<b>6.928.772,15</b>	<b>53.513,59</b>	<b>0,00</b>	<b>278.880.834,96</b>

## Verbindlichkeitspiegel Geschäftsjahr

	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>

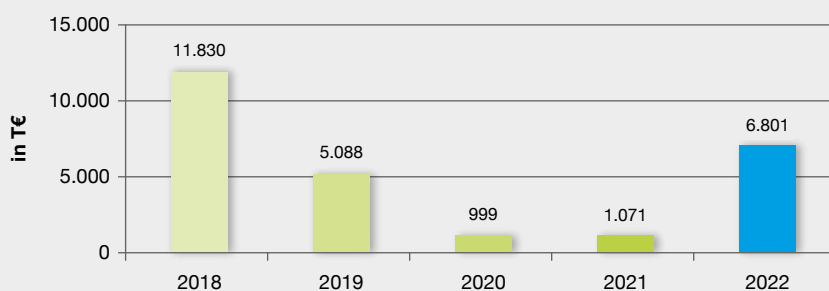


## Anlagenspiegel

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2022 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Auf Abgänge entfallene Abschreibungen €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2022 €	Buchwert 31.12.2022 €	Buchwert 31.12.2021 €
576.466,84	171.067,90	17.814,05	729.720,69	443.633,00	606.954,00
106.837.057,58	4.198.227,85	0,00	111.035.285,43	135.250.310,60	139.351.355,71
10.092.946,15	317.249,00	0,00	10.410.195,15	10.319.785,77	10.637.034,77
0,00	0,00	0,00	0,00	824.261,38	824.261,38
120.006,48	5.624,95	0,00	125.631,43	106.247,00	16.863,00
889.801,86	63.431,37	35.020,54	918.212,69	245.911,00	285.174,68
0,00	0,00	0,00	0,00	8.263.808,56	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	175.973,01	1.735.794,70
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>118.516.278,91</b>	<b>4.755.601,07</b>	<b>52.834,59</b>	<b>123.219.045,39</b>	<b>155.661.789,57</b>	<b>153.489.297,49</b>

## Verbindlichkeitenspiegel Vorjahr

	Gesamtbetrag €	davon mit einer Restlaufzeit von			grundpfandrech- lich gesichert €
		unter 1 Jahr €	1–5 Jahre €	über 5 Jahre €	
gegenüber Kreditinstituten	108.737.999,86	6.217.290,59	25.402.426,94	77.118.282,33	108.737.999,86
aus erhaltenen Anzahlungen	9.200.278,59	9.200.278,59			
aus Vermietung	172.642,94	172.642,94			
aus Lieferungen und Leistungen	1.274.454,21	960.443,54	314.010,67		
Sonstige Verbindlichkeiten	207.387,98	207.387,98			
<b>Stand am 31.12.2021</b>	<b>119.592.763,58</b>	<b>16.758.043,64</b>	<b>25.716.437,61</b>	<b>77.118.282,33</b>	<b>108.737.999,86</b>



Entwicklung Zugänge Grundstücke, Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten

■ Entwicklung Neubau Rathaus- / Ullsteinstraße





## **Impressum**

### **Herausgeber**

Baugenossenschaft IDEAL eG  
Britzer Damm 55  
12347 Berlin-Neukölln  
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

