



 **Geschäftsbericht**
2021

■ Baugenossenschaft IDEAL eG

Gegründet am 9. April 1907

■ Geschäftsbericht 2021

114. Geschäftsjahr

Inhalt

Seite

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

■ **Vertreterausflug am 18.09.2021**



■ **Vertreterversammlung am 24.06.2021**



■ **Dachbegrünung Britzer Damm**



■ **Erneuerung Kellerleitungen Franz-Körner-Straße**



■ **Fassadenarbeiten Fleischerstraße**



■ **Gropiusstadt BSR Info zur Abfallentsorgung**



■ **50. Jubiläum Seniorenwohnhaus Druckerkehrer**



Lagebericht des Vorstandes

1. Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmenden Liefer- und Materialengpässen konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1 % deutlich über der Gesamtteuerung. Die Teuerungsrate für Energie hat sich bis November 2021 den fünften Monat in Folge erhöht (Oktober 2021: +18,6 %). Mit 101,9 % verdoppelten sich die Preise für Heizöl binnen einer Jahresfrist, ferner wurden die Kraftstoffe merklich teurer (+43,2 %). Auch die Preise für andere Haushaltsenergieprodukte wie Erdgas (+9,6 %) und Strom (+3,1 %) erhöhten sich. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe preiserhöhend aus.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970 (+17,0 %). Zwei Gründe sind dafür ausschlaggebend: Zum einen steigen die Preise aufgrund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 deutlich an. Aber auch ohne die Mehrwertsteuersenkung hätte der Preisanstieg rein rechnerisch immer noch 11,6 % betragen.

Derweil bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch. Dank staatlicher Intervention im Rahmen der Corona-Pandemie blieben die Einkommen der privaten Haushalte trotz wirtschaftlicher Krise weitgehend stabil. Nicht zuletzt deshalb und wegen begrenzter Konsummöglichkeiten haben viele Haushalte in den vergangenen beiden Krisenjahren mehr Geld auf die hohe Kante gelegt, das in Zukunft auch für Wohnungsbauinvestitionen genutzt werden dürfte.

Im Jahr 2021 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 4,2 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen und massiven Preissteigerungen zu rechnen. Drohende Lieferengpässe belasten die Bautätigkeit zunehmend. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

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 31.12.2021 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 aus Platzmangel reduziert worden, somit bestehen 1.103 (Vj. 1.104) Garagenstellplätze. Des Weiteren mussten 7 Stellplätze in Britz nach Grundstücksneuermessungen zurückgebaut werden.

Umsatzentwicklungen

Die in der Planung berücksichtigten Umsatzerlöse von 31.247 T€ wurden im Jahr 2021 um 26 T€ unterschritten. Dies resultiert im Wesentlichen aus den niedriger geplanten Sollmieten, anderer Lieferungen und Leistungen sowie höher geplanten Umlagenabrechnungen und Erlösschmälerungen. Gegenüber dem Vorjahr sind die Umsatzerlöse von 30.890 T€ um 331 T€ gestiegen.

Die Erhöhungen der Mieten im sozialen Wohnungsbau wurden zum 01.04.2021 vom Berliner Senat ausgesetzt. Für die Wohnbereiche (WB) 21, 25 und 26 wurden von der IBB aufwendungsbedingte Zuschüsse zur Vermeidung förderungsbedingter Mietsteigerungen gewährt, wodurch keine förderbedingten Mieterhöhungen erfolgen mussten. Fortsetzend wurden die freiwilligen Fördermittel der Genossenschaft, mit der die Genossenschaft bislang die Wohnbereiche unterstützte, wie im vergangenen Jahr weiter in den WB 20, 21, 25 und 26 moderat abgebaut.

Das Bundesverfassungsgericht erklärte am 15.04.2021 das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) für unvereinbar mit dem Grundgesetz und damit für nichtig. Die Anpassung nach dem Inkrafttreten des Gesetzes am 23.02.2020 auf die dann lediglich geforderte Miete für die WB 1, 2, 3, 4, 7, 9 und 103 wurde wieder auf die zum 01.09.2019 angepasste und zugestimmte Miete angepasst. Neuvertragsmieten wurden auf die vereinbarten Vertragsmieten des Dauernutzungsvertrags angepasst. Eine Anpassung auf den Vertragsbeginn erfolgte nicht.

Die Nebenkosten sind um 13 T€ niedriger als im Vorjahr. Anpassungen der Vorauszahlungen erfolgten im Rahmen der Abrechnung und in der Regel in allen Wohnbereichen.

Die Erlösschmälerungen und Mietminderungen für Wohnungen, Gewerbe und Garagen sind in Höhe von 243 T€ angefallen und gegenüber dem Vorjahr um 72 T€ höher durch längere Leerstandszeiten.

Bewirtschafteter Bestand	Einheiten	Anlagen/Einrichtungen	Einheiten
Altbauwohnungen	1.597	Gästewohnungen	8
Neubauwohnungen	2.850	Gemeinschaftsräume	2
Einfamilien-/Reihenhäuser	76	Saunen	4
	4.523	Waschhäuser	8
Gewerbe	63	Seniorenwohnhäuser	3
Garagen	1.103	Mitgliedertreff, Seniorentreff	8
Stellplätze	266		

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

Vermietungsentwicklung

Am 31.12.2021 besteht ein Leerstand von 41 (Vj. 47) Wohneinheiten und liegt damit bei einer Leerstandsquote von 0,9 % (Vj. 1,0 %). Im Gewerbebereich waren wie im Vorjahr alle Einheiten vermietet.

Die Fluktuation der Wohnungen liegt mit 247 Einheiten bei 5,5 % (Vj. 5,6 %). Der Anteil der Umzüge ins Pflegeheim und Todesfälle liegt bei 34 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 6 % verringert. 39 Mitglieder konnten innerhalb der IDEAL ein neues Zuhause finden und 45 Mitglieder sind umgezogen, da sich ihre Lebensumstände änderten. Für 19 Mitglieder war der Wechselgrund eine zu kleine Wohnung.

Betriebskosten

Die Betriebskosten der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) betragen 7.488 T€ (Vj. 6.907 T€) und sind um 581 T€ (8,4 %) gestiegen. Der Planansatz lag bei 7.818 T€ und wurde damit um 330 T€ unterschritten, da mit höheren Verbräuchen und Kosten gerechnet wurde.

Bei den abrechenbaren Betriebskosten von 7.337 T€ (Vj. 6.751 T€) sind noch die Hauswartlöhne, Grundsteuer und Leerstandsanteile zu berücksichtigen. Insgesamt sind diese als umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 9.548 T€ (Vj. 9.058 T€) in den unfertigen Leistungen enthalten. Die umlagefähigen Betriebskosten sind um 490 T€ gestiegen.

Die abrechenbaren kalten Betriebskosten sind gegenüber dem Vorjahr um 211 T€ gestiegen, dies erfolgte im Wesentlichen in den Bereichen der Be- und Entwässerung, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Gartenpflege sowie bei den Wartungen technischer Anlagen. Die Heizungs- und Warmwasserkosten sind gegenüber dem Vorjahr um 279 T€ durch höhere Energiekosten gestiegen. Die Ölpreise sind im Durchschnitt um 59 % gestiegen. Die durchschnittlichen Bruttopreise für Fernwärme und Pellets sind geringfügig gesunken, die Gaspreise sind im Durchschnitt um 33 % gestiegen.

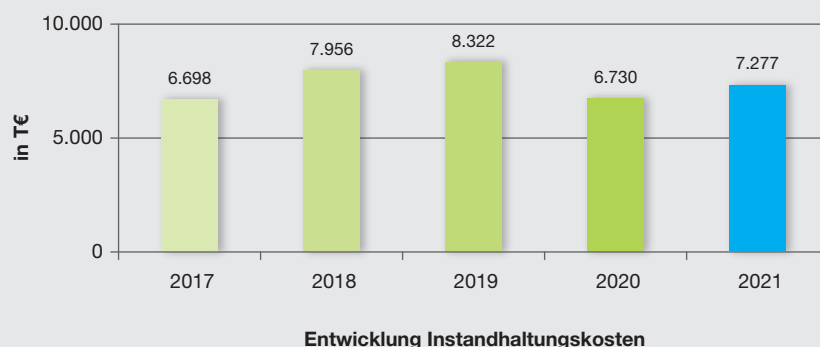
Monatlich je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche sind die Betriebskosten auf 2,01 € (Vj. 1,94 €) und die Heiz- und Warmwasserkosten auf 0,91 € (Vj. 0,81 €) gestiegen.

Laufende Investitionen

Die ergebniswirksamen Instandhaltungskosten betragen insgesamt 7.277 T€ (Vj. 6.730 T€) und der Planansatz von 7.260 T€ wurde um 17 T€ überschritten. Die laufende Instandhaltung in Höhe von 1.824 T€ (Vj. 1.464 T€) wurde im Planansatz um 224 T€ überschritten und die geplanten Modernisierungen in Höhe von 4.787 T€ (Vj. 4.804 T€) sind um 443 T€ geringer als geplant angefallen. Die leichte Überschreitung der Kosten ist mit einem gewissen „Nachhol-effekt“ nach Auslaufen der Coronabeschränkungen im Sommer des Jahres zu begründen. Darüber hinaus wurden einige Maßnahmen aus dem Vorjahr nachgeholt. Dieser Effekt wäre noch deutlicher ausgefallen, wenn nicht im letzten Quartal erneut Coronabeschränkungen eingeführt worden wären.

Investitionen

Die Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sind mit 1.071 T€ (Vj. 999 T€) aktiviert worden. Für den Neubau Rathausstraße / Ullsteinstraße sind 850 T€ und für den Dachgeschossausbau in Mariendorf 14 T€ Bauvorbereitungskosten angefallen. Im Bau befindet sich in Mariendorf der Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Höhe von 16 T€. Die Aktivierungen in der Geschäftsstelle zur Fertigstellung der Grundrissänderungen betragen 84 T€, die



Erstellung eines Fahrradkäfigs erfolgte in Höhe von 5 T€ und die Fertigstellung eines Gründachs in Höhe von 102 T€. Die Planung wurde in Höhe von 501 T€ überschritten.

Das Bebauungsplanverfahren für den Neubau Rathausstraße / Ullsteinstraße ist abgeschlossen und die Baugenehmigung wurde zum Jahresende erteilt. Mit den Bauarbeiten wird im Frühjahr 2022 begonnen. Für den Ausbau der Dachgeschosse in der Markgrafenstr. 1 liegt die Baugenehmigung vor, aber wegen der zu hohen Baukosten mussten Änderungen in der Planung vorgenommen werden und somit verschiebt sich ein etwaiger Baubeginn.

Forderungsmanagement

Die Forderungen aus der Vermietung betragen zum Jahresende 136 T€ (Vj. 71 T€). Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen erfolgten in Höhe von 72 T€ (Vj. 130 T€). Die Forderungen werden regelmäßig eingefordert und sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

4. Ertragslage

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.985 T€ ab, dies ist ein um 1.351 T€ höheres Ergebnis als geplant. Gründe sind im Wesentlichen niedriger angefallene Betriebskosten, Abschreibungen, Zins- und Personalaufwendungen sowie höhere Bestandsveränderungen und sonstige betriebliche Erträge.

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung ergibt für 2021 ein positives Geschäftsergebnis von 4.058 T€ (Vorjahr 4.249 T€).

Das Geschäftsergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um 191 T€ gesunken, im Wesentlichen durch gestiegene Betriebskosten, Instandhaltungs- und übrigen Aufwendungen.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis enthält sehr geringe Erträge aus der Verzinsung von Bankguthaben.

Die Steuern betreffen im Wesentlichen die Belastung für das Geschäftsjahr 2021.

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

5. Finanzlage

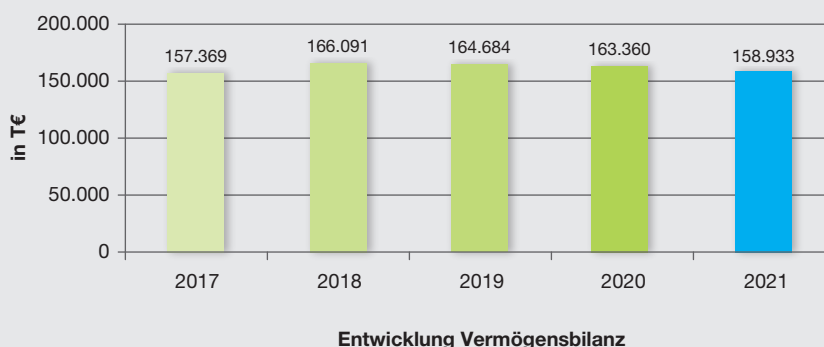
Die Finanzlage ist ausgeglichen. Zum Jahresende 2021 hatte die IDEAL flüssige Mittel in Höhe von 4.055 T€ (Vj. 6.256 T€). In der Bilanz nicht ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen nicht.

Die Genossenschaft konnte im Geschäftsjahr 2021 ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen.

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

Aufgrund der günstigen Zinsentwicklung ist derzeit kein erhebliches Risiko bei den Finanzierungen erkennbar.

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist von 11.859 T€ auf 10.480 T€ gesunken. Die laufende Geschäftstätigkeit in 2021 reicht aus, um den planmäßigen Kapitaldienst zu finanzieren.



■ 6. Vermögenslage/Struktur

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

Im Geschäftsjahr 2021 ist das Bilanzvolumen um 4.427 T€ gesunken. Dies ist überwiegend begründet durch die Verringerung des langfristigen Vermögens und des Fremdkapitals.

Das langfristige Sachanlagevermögen ist um 3.479 T€ aufgrund von planmäßigen Abschreibungen gesunken. Das Eigenkapital ist im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss 2021 auf 46.671 T€ angestiegen. Der Abbau des Fremdkapitals in Höhe von 9.186 T€ ist durch die planmäßige und außerplanmäßige Tilgung begründet.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2021 hinsichtlich der Fristigkeit der Vermögens- und Schuldenanteile vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen wird durch ausreichend langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert.

■ 7. Finanzielle Leistungsindikatoren

Nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung wesentlicher finanzwirtschaftlicher Kennzahlen:

		2021	2020	Mittel 2020*
Eigenkapital/Bilanzvolumen	%	29,4	25,6	40,9
Kapitaldienst/Nettokaltniete	%	40,6	40,8	34,6
Zinsquote Fremdkapitalzinsen/Fremdkapital	%	2,5	2,3	2,2
Restbuchwerte der Gebäude und Grundstücke	€/m ²	521,46	533,26	558,42
Restschulden der Gebäude und Grundstücke	€/m ²	373,72	405,27	333,97
Nettokaltnieten (Soll) von allen WE	€/m ²	6,02	5,88	5,73
Instandhaltungskostenquote	€/m ²	25,68	24,49	24,85

* Mittel von Genossenschaften mit mehr als 4.000 Wohneinheiten in Berlin

■ 8. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Entwicklung im Personalbereich

Die IDEAL beschäftigte am 31.12.2021 79 Mitarbeiter (Vj. 82 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 Eindämmung der Folgen der COVID-19-Pandemie wurden alle möglichen Maßnahmen zur Kontaktvermeidung für die Mitarbeiter im Rahmen einer Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes eingeräumt. Der Vorstand dankt allen Mitarbeitern für ihr Engagement und ihre gute Arbeit.

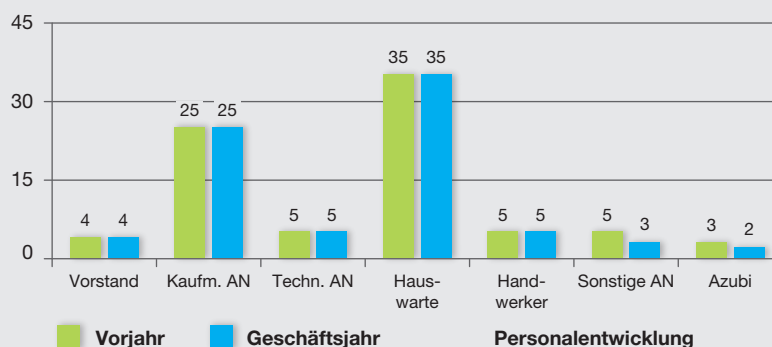


Diagramm 4

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 2021 haben die Mitglieder ab dem 61. Lebensjahr einen Anteil von 44 %. Dieser Anteil ist gegenüber dem Vorjahr um 2 % gestiegen. Die Zugänge im Jahr 2021 haben ein Durchschnittsalter von 41,2 Jahren. Dies zeigt das Interesse jüngerer Menschen an unserer Genossenschaft. Das Durchschnittsalter der Mitglieder im Jahr 2021 lag bei 56,2 (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. Der Austausch bzw. die energetische Aufbereitung von Fenstern und die Erneuerung oder Optimierung der Heizungsanlagen liegen weiterhin im Fokus. So betreiben wir z. B. eine Holzpellet-Heizungsanlage genauso wie gasbasierte Wärmepumpen gekoppelt mit einer intelligenten Gebäudeleittechnik, die die vorhandene Brennwerttechnik nochmals verbessert.

Mit einer Photovoltaikanlage produzieren wir in der Gropiusstadt seit 2009 110.774 kWh umweltfreundlichen Solarstrom, der die CO₂ - Emissionen nachhaltig reduziert und damit eine positive Umweltbilanz erzeugt.

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

Ein weiterer Beitrag ist die Begrünung des Daches im Gewerbe am Britzer Damm. Mit dieser Maßnahme wird die Erwärmung dieses Bereichs deutlich reduziert, was der stetig zunehmenden Erwärmung der Innenstädte entgegenwirkt. Einen weiteren Beitrag zur Verringerung fossiler Brennstoffe wird die Heizanlage über Abwasserwärmenutzung unseres Neubaus in der Rathaus- / Ullsteinstraße leisten.

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

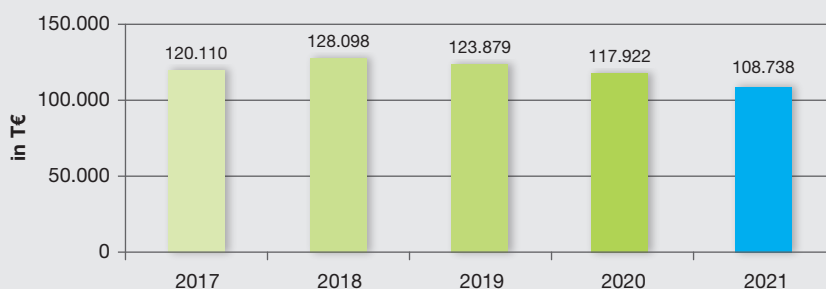
Insbesondere die Nutzung der Dachflächen für die Erzeugung regenerativer Energien stehen in der konkreteren Betrachtung.

■ 9. Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind geordnet.

Die IDEAL erzielt im Geschäftsjahr 2021 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 Mietsteigerungen im sozialen Wohnungsbau und aus Mietanpassungen aus dem Wegfall des Mietendeckels (MietenWoG Bln).



Entwicklung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Diagramm 5

Die Beschränkungen der Corona-Pandemie haben Auswirkungen auf die geplanten Instandsetzungsmaßnahmen und auf den Geschäftsbetrieb.

Gestiegene Energiekosten wirken sich auf die Heiz- und Warmwasserkosten, die Materialkosten im Bereich der Bau- und Instandhaltungskosten sowie den Lebenshaltungskosten aus.

■ 10. Risikobericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

Alle Kredite (Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten) sind dinglich gesichert. Anstehende Prolongationen werden regelmäßig überwacht und Refinanzierungen entsprechend der Zinssituation eingeleitet. Langfristige Kreditverträge mit festen Zinsen bzw. Forward-Darlehen zur Sicherung zukünftiger Konditionen wurden abgeschlossen.

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

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

■ 11. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

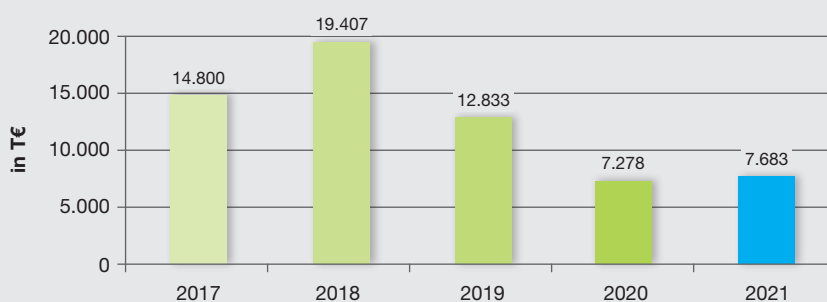
Das Unternehmen erstellt regelmäßig eine 10-Jahres Finanz- und Erfolgsplanung inkl. Instandhaltungs- und Bauplanung, die jährlich um ein Folgejahr ergänzt und aktualisiert wird. Der Aufsichtsrat und der Vorstand haben die Planung für 2022 beschlossen und die Planungsjahre bis 2031 zur Kenntnis genommen.

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

Für das Jahr 2021 wurde in Mariendorf, Markgrafenstraße 1, die Fertigstellung des Dachgeschossausbaus von 2 Wohnungen geplant. Die Baugenehmigung wurde in 2020 erteilt. Die Preissteigerungen im Baugewerbe und vorgenommene Änderungen in der Planung führten zu keinen wirtschaftlich vertretbaren Baukosten. Innerhalb der Umsetzungsfrist der Baugenehmigung wird eine Realisierung überprüft.

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. Aufgrund der derzeitigen Marktlage und der kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine ist eine verlässliche Zeitplanung äußerst schwierig. Zurzeit gehen wir von einer Fertigstellung in 2024 aus.

Weitere Neubauprojekte sind in den Jahren ab 2025 in Lichtenrade geplant.



Entwicklung Investitionen (Instandhaltung und Aktivierung Herstellungskosten)

Im Bereich der Darlehen wurden in den letzten Jahren Umschuldungen und Prolongationen mit langen Laufzeiten von bis zu 30 Jahren vorgenommen, die langfristig die aktuell günstigen Zinsen sichern. Die Darlehen enthalten häufig hohe Tilgungsraten, dadurch wird die Aufnahme von Darlehen für neue Modernisierungen in der Zukunft gewährleistet. 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 Bestandserhöhung der Verwaltungseinheiten wurden entsprechende Personalaufstockungen vorgesehen.

In dem Diagramm für die Planungsrechnung sind die Umsatzerlöse ohne die Betriebskostenabrechnungen dargestellt. Entsprechend der Steigerung der Umsatzerlöse ist auch die Erhöhung der Instandhaltungskosten erfolgt. Der Jahresüberschuss wurde vor Einstellung in die Rücklagen ausgewiesen. Die Dividendenausschüttung ist im Planungszeitraum in Höhe von 4 % vorgesehen; in 2022 beträgt sie 883 T€.

Eine kontinuierliche Verbesserung der Eigenkapitalquote wird weiter angestrebt.

Insgesamt wird für 2022 ein Jahresüberschuss von ca. 3.168 T€ und eine Liquidität von ca. 3.274 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.

In 2022 startet die Umsetzung der Grundsteuerreform: Ab dem 01.07.2022 werden die Grundsteuerwerte neu festgestellt. Ein höheres Steueraufkommen soll damit nicht verbunden sein. Die neue Grundsteuer soll ab dem 1. Januar 2025 gelten.

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.

Zur Sicherung des Datenschutzes 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.

Planung	in T€	2022	2023	2024	2025	2026
Umsatzerlöse		21.851	22.481	23.138	23.434	23.439
Instandhaltung		-7.933	-8.098	-8.327	-8.463	-8.482
Restlicher Aufwand		-10.750	-11.174	-11.595	-12.147	-12.493
Plan Jahresüberschuss		3.168	3.209	3.216	2.824	2.464
Plan Neubau AHK		8.270	7.846	0	3.800	12.000

Als oberstes Unternehmensziel wird die Versorgung der Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum weiterverfolgt. Die Erhöhungen der Sollmieten erfolgen wieder moderat, da das am 23.02.2020 in Kraft getretene MietenWoG Bln – der „Berliner Mietendeckel“ am 15.04.2021 vom Bundesverfassungsgericht für unvereinbar mit dem Grundgesetz und damit für nichtig erklärt wurde.

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.

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.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch für uns hat die Pandemie zu deutlichen Einschnitten im sozialen und wirtschaftlichen Leben geführt. Wir werden die Maßnahmen der Bundesregierung zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht umsetzen. Wir setzen auf rechtzeitige Kommunikation und Zusammenarbeit mit unseren Mitgliedern, die in eine Schieflage geraten sind, um Mietausfälle und Wohnungsverlust abzuwenden. Die pandemiebedingten Einschränkungen und der wirtschaftliche Stillstand haben eine Verzögerung der geplanten Mieteinnahmen und einen Anstieg der Mietausfälle zur Folge. Auf eine periodische Einschränkung des Geschäftsverlaufes sind wir eingestellt.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Mit der Anpassung der Vorauszahlungen der warmen Betriebskosten, haben wir für unsere Mitglieder eine Planungssicherheit geschaffen. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar durch den Ukraine-Krieg verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mitglieder übersteigen, woraus Erlösausfälle resultieren können.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen bei der Energieversorgung führen. Dies beinhaltet das Risiko, dass wir unseren vertraglichen Verpflichtungen zur Versorgung unserer Mitglieder mit Heizwärme und Warmwasser nicht in ausreichendem Maße nachkommen könnten.

Darüber hinaus sind verschlechterte Finanzierungsbedingungen für die Zukunft nicht ausgeschlossen, was Einfluss auf unsere Investitionstätigkeit haben kann. Ferner besteht das Risiko von Lieferengpässen und Preissteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. 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.

Der Beschlussentwurf zur Erarbeitung eines Gesetzentwurfs durch den Senat zur Vergesellschaftung der Wohnungsbestände großer Wohnungsunternehmen wurde durch den Volksentscheid im September 2021 angenommen. Die hierfür eingesetzte Expertenkommission soll eine entsprechende Handlungsempfehlung für den Berliner Senat im Laufe des Jahres 2022 erarbeiten.

Nach den derzeitigen Formulierungen wäre die IDEAL hiervon nicht ausgenommen. In jedem Fall bleibt jedoch die juristische Klärung abzuwarten, um ggf. weitere Maßnahmen zu ergreifen.

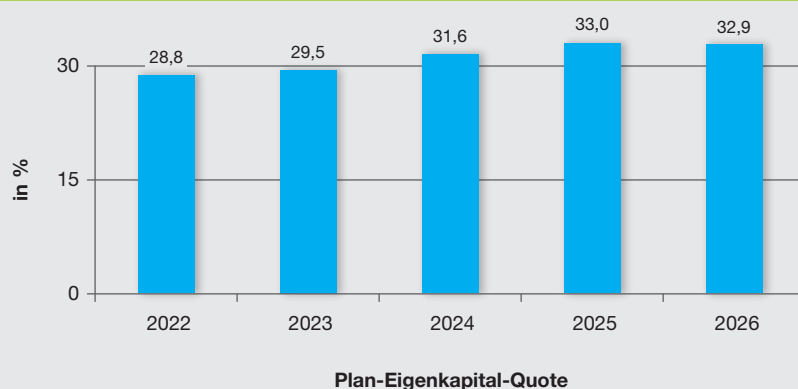


Diagramm 8

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.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Berlin, 17. Mai 2022

Der Vorstand

Michael Abraham

Kathleen Beständig

Thomas Andresen

Thomas Blesing

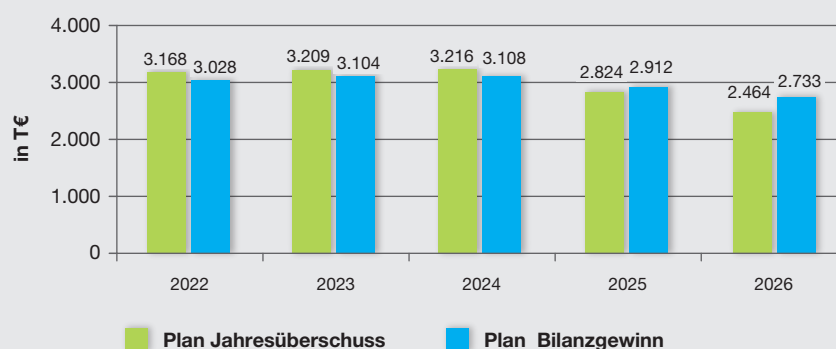


Diagramm 9

■ Bericht des Aufsichtsrates

Das Geschäftsjahr 2021 war für die Baugenossenschaft IDEAL eG ein durch die Corona-Pandemie 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 2021 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 2021 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 erhielt zum Jahresende die Baugenehmigung. Die Genossenschaft wechselte im Jahre 2021 ihre Unternehmenssoftware was zu leichten Veränderungen führte.

Der Workshop mit Vorstand und Aufsichtsrat, zur Diskussion der strategischen Ausrichtung konnte coronabedingt nicht stattfinden und wurde in das Jahr 2022 verschoben. Der vorherige Workshop fand im Februar 2020 statt. Die daraus abgeleiteten Ausrichtungen und Maßnahmen werden weiterverfolgt. Der Verein „Die IDEALISTEN e.V.“ hat die Auflösung beschlossen und befindet sich im Liquidationsjahr. Das soziale Engagement der IDEAL wird unverändert auf dem bestehenden hohen Niveau beibehalten. Dies spiegelt sich in der guten Sozialbetreuung unserer Mitglieder und den Angeboten in den Treffs wider.

Ein weiteres Jahr beeinflussen die Auswirkungen der Corona-Pandemie und die damit verbundenen Einschränkungen den Geschäftsbetrieb der IDEAL. Vorstand und Aufsichtsrat danken gerade in dieser beschwerlichen Zeit den Vertretern für die geleistete Arbeit und luden die im Frühjahr neu gewählten Vertreter zu einem Ausflug im Kiez Britz ein. Im Herbst konnte den Vertretern ein Seminar über die Rechte und Pflichten des Gremiums angeboten werden, welches rege genutzt wurde.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 erfolgte in der Zeit vom 29.03. bis 27.04.2022. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2021 mit dem Anhang und dem Lagebericht geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2021 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus. Die unten angeführten Empfehlungen wurden vom Aufsichtsrat für die Vertreterversammlung beschlossen.

Vorsitzender des Aufsichtsrates

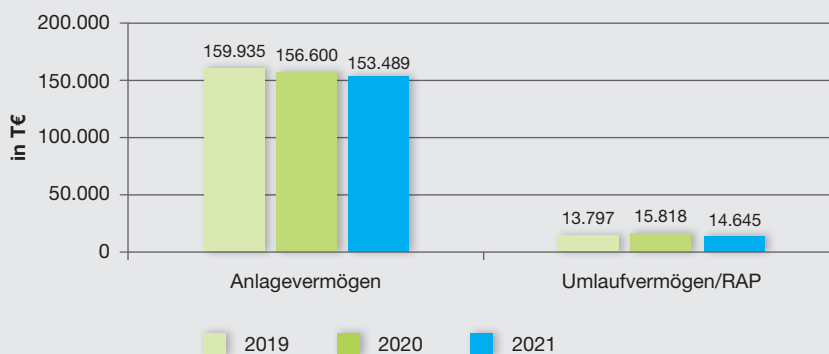
Dirk Bork

Beschlüsse der Vertreterversammlung:

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung den Vorstand zu entlasten und aus dem Bilanzgewinn 2021 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 2021 zu treffen. Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung ist ohne Beanstandungen. Turnusgemäß erfolgt die Neuwahl von vier Mitgliedern des Aufsichtsrates. Folgende Mitglieder des Aufsichtsrates scheidern 2022 aus; ihre Wiederwahl ist zulässig: Ralf Steckert, Alexander Adamczyk, Jochen Behrendt und Barbara Westphal.

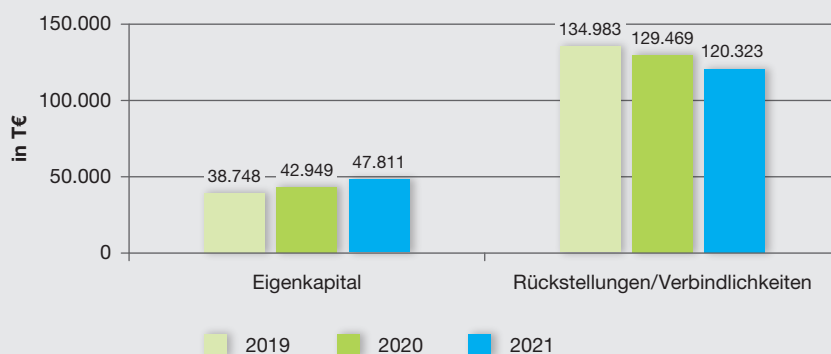
Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Rechte und Lizenzen	606.954,00		16.349,00
2. geleistete Anzahlungen	0,00	606.954,00	222.150,27
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	139.351.355,71		143.532.161,17
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	10.637.034,77		10.761.432,71
3. Grundstücke ohne Bauten	824.261,38		824.261,38
4. Maschinen	16.863,00		23.051,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	285.174,68		316.732,00
6. Bauvorbereitungskosten	1.735.794,70	152.850.484,24	871.800,13
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	31.131,25		31.131,25
2. Andere Finanzanlagen	728,00	31.859,25	728,00
Anlagevermögen		153.489.297,49	156.599.796,91
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	9.548.174,44		9.057.816,33
2. Andere Vorräte	196.024,88	9.744.199,32	109.821,98
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	135.577,20		71.207,59
2. Sonstige Vermögensgegenstände	706.397,09	841.974,29	300.351,47
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.055.018,01	6.255.772,86
Umlaufvermögen		14.641.191,62	15.794.970,23
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		3.333,33	23.333,33
Bilanzsumme Aktiva		168.133.822,44	172.418.100,47



Bilanz zum 31. Dezember 2021

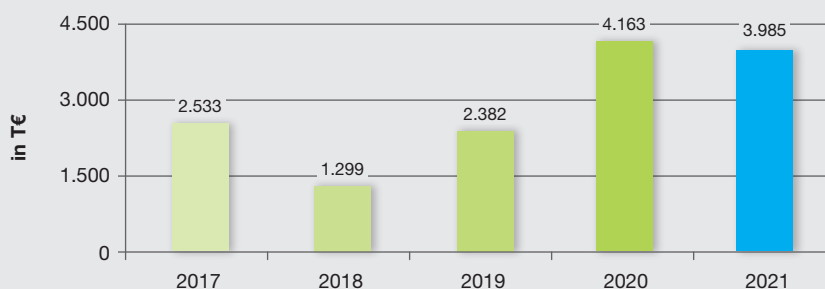
Passiva	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	163.255,65		197.911,09
2. der verbleibenden Mitglieder	22.487.686,38		20.814.127,96
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	144.180,00		108.720,00
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile</i>	<i>(22.573,62)</i>	22.795.122,03	<i>(23.392,04)</i>
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	5.488.602,08		5.090.073,47
<i>davon aus Jahresüberschuss eingestellt</i>	<i>(398.528,61)</i>		<i>(416.320,56)</i>
2. Bauerneuerungsrücklage	63.080,08		63.080,08
3. Andere Ergebnismrücklagen	15.971.611,63		13.093.136,97
<i>davon aus Jahresüberschuss eingestellt</i>	<i>(1.594.114,43)</i>		<i>(1.665.282,24)</i>
<i>davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt</i>	<i>(1.284.360,23)</i>	21.523.293,79	<i>(456.468,99)</i>
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	1.500.000,00		1.500.000,00
2. Jahresüberschuss	3.985.286,08		4.163.205,60
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	1.992.643,04	3.492.643,04	2.081.602,80
Eigenkapital		47.811.058,86	42.948.652,37
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	153.500,00		89.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	576.500,00	730.000,00	711.000,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	108.737.999,86		117.922.427,48
2. Erhaltene Anzahlungen	9.200.278,59		9.223.726,55
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	172.642,94		145.588,02
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.274.454,21		1.208.862,92
5. Sonstige Verbindlichkeiten	207.387,98		168.843,13
<i>davon aus Steuern</i>	<i>(178,10)</i>	119.592.763,58	<i>(1,49)</i>
Bilanzsumme Passiva		168.133.822,44	172.418.100,47



Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	30.926.542,60		30.560.407,25
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	294.348,22	31.220.890,82	329.973,97
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		490.358,11	10.414,44
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.273.108,48	465.354,93
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen für Hausbewirtschaftung			
a. Betriebskosten	7.488.160,96		6.906.950,81
b. Instandhaltungskosten	7.277.434,64		6.729.615,92
c. Sonstige Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	27.569,12	14.793.164,72	28.518,00
5. Rohergebnis		18.191.192,69	17.701.065,86
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	3.256.275,57		3.228.986,20
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	707.881,02		805.570,15
<i>davon für Altersversorgung</i>	<i>(147.623,25)</i>	3.964.156,59	<i>(146.691,96)</i>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		4.686.993,56	4.592.778,88
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.557.880,20	875.265,76
9. Erträge aus Finanzanlagen		12,74	12,74
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		504,30	3.385,41
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.781.524,30	2.800.904,75
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		64.686,73	89.420,94
13. Ergebnis nach Steuern		5.136.468,35	5.311.537,33
14. Sonstige Steuern		1.151.182,27	1.148.331,73
15. Jahresüberschuss		3.985.286,08	4.163.205,60
16. Gewinnvortrag		1.500.000,00	1.500.000,00
17. Einstellungen in gesetzliche Rücklagen	398.528,61		416.320,56
18. Einstellungen in andere Ergebnismrücklagen	1.594.114,43	1.992.643,04	1.665.282,24
19. Bilanzgewinn		3.492.643,04	3.581.602,80



Entwicklung Jahresüberschuss

Diagramm 12

■ 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 2020 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 abgeschriebenen 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 und Betriebsvorrichtungen über 20 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 bzw. niedrigeren beizulegenden Werten bewertet.

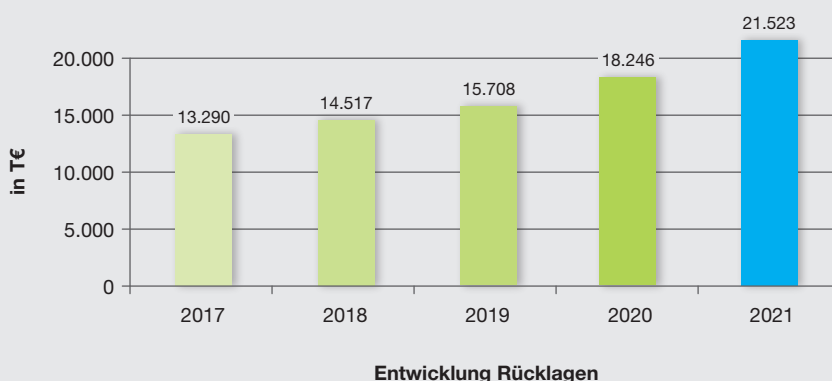
Die **anderen Vorräte** werden zu Einstandspreisen bewertet.

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.



■ 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 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 2020 in Höhe von 1.500 T€ ist im Bilanzgewinn 2021 enthalten.

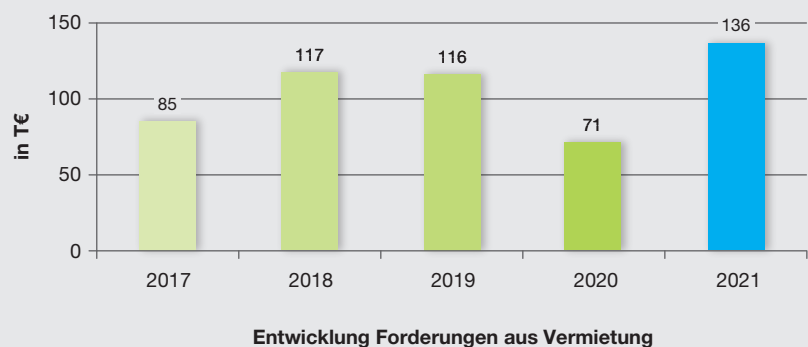
Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Restlaufzeit entsprechenden Marktzins der vergangenen sieben Jahre (von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht) abgezinst (8,9 T€ Zinsaufwand).

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

	in T€	2021	2020	Abw.
Ausstehende Rechnungen		328	167	161
Unterlassene Instandhaltung		0	305	-305
Andere Rückstellungen		248	239	9
Sonstige Rückstellungen		576	711	-135
Steuerrückstellungen		154	89	65

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 und keine Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung enthalten.

■ D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz zum 31.12.2021 sind alle Verpflichtungen ausgewiesen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Für das Neubauvorhaben in Mariendorf Rathaus-/Ullsteinstraße besteht eine Zahlungsbürgschaft und Avalkredit in Höhe von 298,5 T€.

Nicht in der Bilanz enthaltene Treuhandvermögen besteht für ein Mietkautionskonto mit einem Guthaben zum 31.12.2021 in Höhe von 10,8 T€ (Vj. 10,8 T€).

Mitarbeiter der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr 2021 waren durchschnittlich 75,2 Mitarbeiter (ohne Vorstände) beschäftigt davon 55,3 Mitarbeiter in Vollzeit und 17,9 in Teilzeit sowie 2,0 Auszubildende.

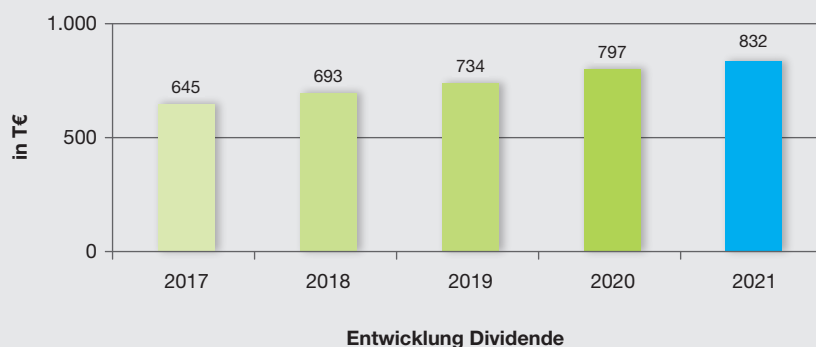
Mitgliederbewegung

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

Anzahl Mitglieder	2021	2020	Abw.
Mitgliederbestand am 01.01.	7.958	7.925	33
Zugang	325	255	70
Abgang	224	222	2
Mitgliederbestand am 31.12.	8.059	7.958	101
Anteilbestand am 31.12.	125.057	115.764	9.293

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

	in T€	2021	2020	Abw.
Geschäftsguthaben der verbl. Mitglieder		22.488	20.814	1.674
Mitglieder Haftsumme		22.510	20.838	1.672
Mitglieder Nachschusspflicht		3.627	3.581	46



Zuständiger Prüfungsverband

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

Mitglieder des Aufsichtsrates

		Wahl/Wiederwahl:
Dirk Bork	Vorsitzender des Aufsichtsrates	24.06.2021
Ralf Steckert	Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates	20.06.2019
Miro Goepel	Schriftführer	24.06.2021
Alexander Adamczyk	Stellv. Schriftführer	20.06.2019
Jochen Behrendt		20.06.2019
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		20.06.2019
Hans-Georg Lamm		bis 24.06.2021
Safia Faustmann		ab 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, Tim Walther,
Alexander Adamczyk, Dirk Bork,
Jochen Behrendt, Ralf Steckert und Miro Goepel*



Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt seit seinem Beginn am 24. Februar 2022 zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen.

Angaben zum tatsächlichen Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht verlässlich möglich.

Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor:

den Bilanzgewinn 2021 von insgesamt	3.492.643,04 €
wie folgt zu verwenden:	
– Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2021 in Höhe von	832.334,72 €
– Einstellungen in Andere Ergebnisrücklagen	1.160.308,32 €
– Vortrag auf das neue Geschäftsjahr 2022 in Höhe von	1.500.000,00 €

Berlin, 17. Mai 2022

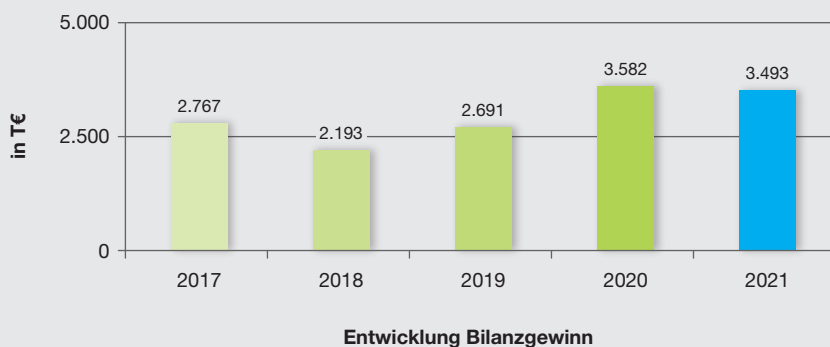
Der Vorstand

Michael Abraham

Kathleen Beständig

Thomas Andresen

Thomas Blesing

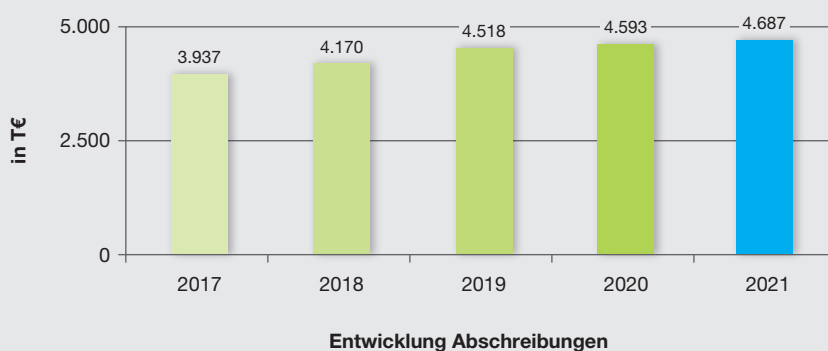


Anlagenspiegel

	Anschaffungs- bzw. Herstellungs- kosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten
	01.01.2021				31.12.2021
	€	€	€		
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	527.120,59	434.149,98	0,00	222.150,27	1.183.420,84
Geleistete Anzahlungen	222.150,27	0,00	0,00	-222.150,27	0,00
II. Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	246.172.812,75	15.600,54	0,00	0,00	246.188.413,29
Grundstücke mit Geschäftsbauten	20.538.378,93	191.601,99	0,00	0,00	20.729.980,92
Grundstücke ohne Bauten	824.261,38	0,00	0,00	0,00	824.261,38
Maschinen	139.512,15	0,00	2.642,67	0,00	136.869,48
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	1.180.927,41	99.469,06	105.419,93	0,00	1.174.976,54
Bauvorbereitungskosten	871.800,13	863.994,57	0,00	0,00	1.735.794,70
III. Finanzanlagen					
Beteiligungen	31.131,25	0,00	0,00	0,00	31.131,25
Andere Finanzanlagen	728,00	0,00	0,00	0,00	728,00
Anlagevermögen insgesamt	270.508.822,86	1.604.816,14	108.062,60	0,00	272.005.576,40

Verbindlichkeitspiegel Geschäftsjahr

	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			
Stand am 31.12.2021	119.592.763,58	16.758.043,64	25.716.437,61	77.118.282,33	108.737.999,86

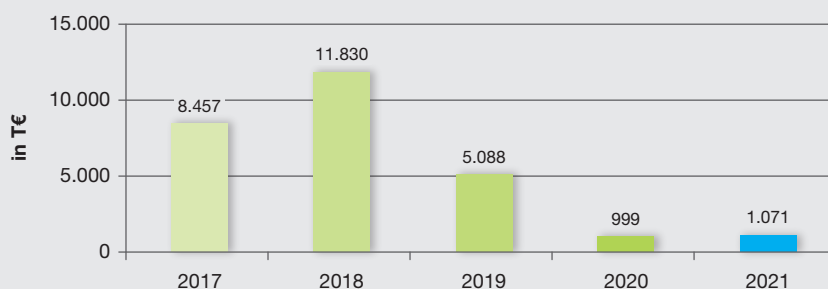


Anlagenspiegel

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2021 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Auf Abgänge entfallene Abschreibungen €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2021 €	Buchwert 31.12.2021 €	Buchwert 31.12.2020 €
510.771,59	65.695,25	0,00	576.466,84	606.954,00	16.349,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	222.150,27
102.640.651,58	4.196.406,00	0,00	106.837.057,58	139.351.355,71	143.532.161,17
9.776.946,22	315.999,93	0,00	10.092.946,15	10.637.034,77	10.761.432,71
0,00	0,00	0,00	0,00	824.261,38	824.261,38
116.461,15	6.188,00	2.642,67	120.006,48	16.863,00	23.051,00
864.195,41	102.704,38	77.097,93	889.801,86	285.174,68	316.732,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.735.794,70	871.800,13
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
113.909.025,95	4.686.993,56	79.740,60	118.516.278,91	153.489.297,49	156.599.796,91

Verbindlichkeitspiegel Vorjahr

	Gesamtbetrag €	davon mit einer Restlaufzeit von			grundpfandrechtl. lich gesichert €
		unter 1 Jahr €	1–5 Jahre €	über 5 Jahre €	
gegenüber Kreditinstituten	117.922.427,48	6.239.411,39	25.865.410,03	85.817.606,06	117.922.427,48
aus erhaltenen Anzahlungen	9.223.726,55	9.223.726,55			
aus Vermietung	145.588,02	145.588,02			
aus Lieferungen und Leistungen	1.208.862,92	858.110,71	350.752,21		
Sonstige Verbindlichkeiten	168.843,13	168.843,13			
Stand am 31.12.2020	128.669.448,10	16.635.679,80	26.216.162,24	85.817.606,06	117.922.427,48



Entwicklung Zugänge Grundstücke, Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten

■ Balkonsanierung Britz



■ Fassadensanierung Britz



■ Erneuerung Ziegeldach Pintschallee 12



■ Fahrradboxen Lichtenrade



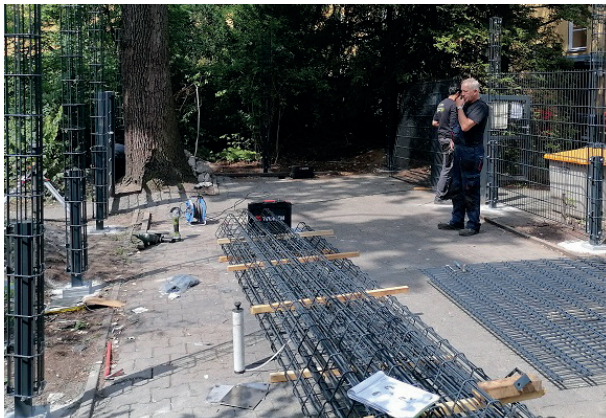
■ Sauna Lichtenrade



■ Sauna Fritz-Erler-Allee



■ Müllplatz Einhausung Rungiusstr. 83



■ Hauseingangstreppe Rungiusstraße 91 a – h



■ Hockergymnastik Haus Brandenburg



■ Workshop Nordic-Walking in Rudow



■ Workshop Häkeln in Britz



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

