



 **Geschäftsbericht**
2020

■ Baugenossenschaft IDEAL eG

Gegründet am 9. April 1907

■ Geschäftsbericht 2020

113. Geschäftsjahr

Inhalt

Seite

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

■ **Vertreterversammlung am 24.09.2020**



■ **Fassadenarbeiten Fleischerstraße 80**



■ **Fassadenarbeiten Ärztehaus Britzer Damm**



■ **Erneuerung Heizungsanlage
Brusendorfer Straße/Mareschstraße**



■ **Fassadenarbeiten
Markgrafenstraße**



■ **Erneuerung Heizung Löbnitzer Weg 60**



■ **Gehwegerneuerung Lichtenrade**



■ Lagebericht des Vorstandes

■ 1. Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1 % gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurückzuführen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen abermals um 1,5 %. Allerdings blieb dieses Wachstum hinter der Vorjahresdynamik (+3,8 %) zurück. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %, während die Nichtwohnbauten mit einem Zuwachs von 0,5 % kaum noch zulegen konnten.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2021 mit einem hohen aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 380.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6 %.

Für die bestehende Wohnungsknappheit in etlichen wachsenden Großstädten und Ballungsräumen entscheidender ist jedoch die Situation des Bauüberhangs – also der Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Fertigstellung aber noch auf sich warten lässt. Zwischen 2008 und 2019 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 740.000 genehmigte und noch nicht fertiggestellte Wohnungen mehr als verdoppelt. Bis Ende 2020 dürften 770.000 Wohnungen auf ihre Fertigstellung warten. Neben verlängerten Planungsverfahren und zunehmenden lokalen Protesten gegen neue Bauvorhaben fehlen auch die Kapazitäten genehmigte Vorhaben zeitnah umzusetzen.

Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dies führt vor allem eines vor Augen: Das konzertierte Handeln aller Akteure und eine gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen, muss trotz der erreichten Erfolge konsequent fortgesetzt werden. Zur Lösung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe muss insbesondere der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern noch stärker als bisher finanzielle Verantwortung für deutlich mehr Sozialen Wohnungsbau übernehmen.

Quelle: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.



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

■ 3. Geschäftsverlauf

Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2020 bewirtschaftete die Genossenschaft einen Bestand von 4.586 Einheiten, davon 4.523 (Vj. 4.522) Wohnungen und 63 (Vj. 64) Gewerbeeinheiten inkl. einer eigengenutzten Büroeinheit als Geschäftsstelle. Die Veränderung zum Vorjahresbestand erfolgte durch Wohnungsumwandlung einer gewerblich genutzten Einheit. Garagenstellplätze sind mit 1.104 (Vj. 1.104) unverändert. Des Weiteren wurden 17 Einzelfahrradboxen in Lichtenrade und eine Garage mit 7 Stellplätzen für Elektrorollstühle in Rudow errichtet.

Umsatzentwicklungen

Die in der Planung berücksichtigten Umsatzerlöse von 30.751 T€ wurden im Jahr 2020 um 140 T€ überschritten. Dies resultiert im Wesentlichen aus den niedriger geplanten Sollmieten, anderer Lieferungen und Leistungen und höher geplanten Erlösschmälerungen. Gegenüber dem Vorjahr sind die Umsatzerlöse von 30.218 T€ um 673 T€ gestiegen.

Die Erhöhungen der Mieten im sozialen Wohnungsbau wurden zum 01.04.2020 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. Die Genossenschaft unterstützte bislang die Wohnbereiche des sozialen Wohnungsbaus mit freiwilligen Fördermitteln der Genossenschaft, die moderat beginnend in diesem Jahr in den WB 20, 21, 24, 25 und 26 abgebaut wurden. Des Weiteren erfolgten Mietanpassungen aus den Erhöhungen der gesetzlichen Pauschalen für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten in den WB 20, 21, 24, 25, 26 und 27 sowie im WB 27 aufgrund des Abbaus von Subventionen.

Für die WB 1, 2, 3, 4, 7, 9 und 103 wurde die zum 01.09.2019 angepasste und zugestimmte Miete nach dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) am 23.02.2020 auf die dann lediglich geforderte Miete angepasst. Die Garagemieten des WB 327 Nahariyastraße 22-28 wurden um 10 € monatlich erhöht.

Die Nebenkosten sind um 135 T€ höher abgerechnet als im Vorjahr. Die Erhöhung von 2 % ist begründet in geringfügig höher angefallenen kalten Betriebskosten. Die Anpassung der Vorauszahlungen erfolgt im Rahmen der Abrechnung und in der Regel in allen Wohnbereichen.

Die Erlösschmälerungen und Mietminderungen für Wohnungen, Gewerbe und Garagen sind in Höhe von 170 T€ angefallen und gegenüber dem Vorjahr um 123 T€ durch geringere Leerstandszeiten gesunken.

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	1.104	Mitgliedertreff, Seniorentreff	8
Stellplätze	273		

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

Vermietungsentwicklung

Am 31.12.2020 besteht ein Leerstand von 47 (Vj. 29) Wohneinheiten und liegt damit bei einer Leerstandsquote von 1,0 % (Vj. 0,6 %). Im Gewerbebereich waren wie im Vorjahr alle Einheiten vermietet.

Die Fluktuation für Wohnungen und Gewerbe liegt mit 255 Einheiten bei 5,6 % (Vj. 5,5 %). Der Anteil der Umzüge ins Pflegeheim und Todesfälle liegt bei 40 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 8 % erhöht. 40 Mitglieder konnten innerhalb der IDEAL ein neues Zuhause finden und 47 Mitglieder sind umgezogen, da sich ihre Lebensumstände änderten.

Betriebskosten

Die Betriebskosten der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) betragen 6.907 T€ (Vj. 6.985 T€) und sind um 78 T€ (1,1 %) gesunken. Der Planansatz lag bei 7.579 T€ und wurde damit um 672 T€ unterschritten, da mit höheren Verbräuchen und Kosten gerechnet wurde.

Bei den abrechenbaren Betriebskosten von 6.751 T€ (Vj. 6.817 T€) sind noch die Hauswartlöhne, Grundsteuer und Leerstandsanteile zu berücksichtigen. Insgesamt sind diese als umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 9.058 T€ (Vj. 9.047 T€) in den unfertigen Leistungen enthalten. Die umlagefähigen Betriebskosten sind um 10 T€ gestiegen.

Die kalten Betriebskosten sind gegenüber dem Vorjahr um 150 T€ gestiegen, dies erfolgte im Wesentlichen in den Bereichen der Be- und Entwässerung, Müllabfuhr, Gartenpflege sowie bei den Wartungen technischer Anlagen. Kostensenkungen erfolgten bei den Heizungs- und Warmwasserkosten, den Versicherungs- und bei den Vertretungskosten. Die Heizungs- und Warmwasserkosten sind im Vergleich zum Vorjahr um 139 T€ (5,5 %) durch niedrigere Verbräuche gesunken. Die Ölpreise sind im Durchschnitt um 30 % und die durchschnittlichen Bruttopreise für Fernwärme um 10 % gesunken. Die Gaspreise und Pelletpreise haben sich im Durchschnitt zum Vorjahr nicht wesentlich verändert.

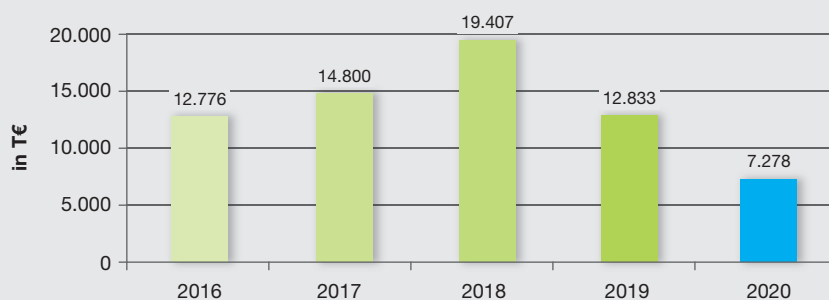
Monatlich je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche sind die Betriebskosten gering gestiegen auf 1,94 € (Vj. 1,91 €) und die Heiz- und Warmwasserkosten sind gering gesunken auf 0,81 € (Vj. 0,86 €).

Laufende Investitionen

Die ergebniswirksamen Instandhaltungskosten betragen insgesamt 6.730 T€ (Vj. 8.322 T€) und der Planansatz von 7.409 T€ wurde um 679 T€ unterschritten. Die laufende Instandhaltung ist um 190 T€ und die geplanten Modernisierungen sind um 1.208 T€ geringer als im Vorjahr angefallen. Durch die Kontaktbeschränkungen der Corona-Pandemie und durch die Auswirkungen des Mietendeckels sind die Instandhaltungskosten insgesamt geringer ausgefallen. Des Weiteren konnten aufgrund der Corona-Pandemie leider nicht alle geplanten Maßnahmen, die den Zutritt in die Wohnungen bedingten, durchgeführt werden. Insbesondere mussten Strangsanierungen und Instandsetzungsarbeiten an Fenstern verschoben werden. Für die Instandhaltung der Gemeinschaftseinrichtungen wurden 11 T€ (Vj. 79 T€) aufgewandt.

Investitionen

Die Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sind mit 999 T€ (Vj. 5.088 T€) aktiviert worden. Für den Neubau Mariendorf sind 29 T€ im Wesentlichen für Restarbeiten an den Aufzugsanlagen sowie Brand- und Schallschutzarbeiten, dem Neubau Rathausstraße/ Ullsteinstraße mit 547 T€, dem Dachgeschossausbau in Mariendorf mit 136 T€,



Entwicklung Investitionen (Instandhaltung und Aktivierung Herstellungskosten)

Außenanlagen in Wohnbauten mit 15 T€ und für Grundrissänderungen in der Geschäftsstelle mit 272 T€ angefallen. Die Planung wurde in Höhe von 399 T€ überschritten.

Das Bebauungsplanverfahren für den Neubau Rathausstraße/Ullsteinstraße ist leider noch nicht abgeschlossen, daher konnte noch nicht mit den Bauarbeiten begonnen werden. 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 71 T€ (Vj. 116 T€). Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen erfolgten in Höhe von 130 T€. Die Forderungen werden regelmäßig eingefordert und sind gegenüber dem Vorjahr gesunken.

4. Ertragslage

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.163 T€ ab, dies ist ein um 1.771 T€ höheres Ergebnis als geplant. Grund sind im Wesentlichen niedriger angefallene Instandhaltungs- und Betriebskosten, Abschreibungs- und Zinsaufwendungen und sonstige Aufwendungen sowie höhere Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge.

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung ergibt für 2020 ein positives Geschäftsergebnis von 4.249 T€ (Vorjahr 2.381 T€).

Das Geschäftsergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um 1.869 T€ gestiegen, im Wesentlichen durch den Rückgang der Instandhaltungskosten um 1.593 T€.

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

Die Steuern betreffen im Wesentlichen die Belastung für das Geschäftsjahr 2020.

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

5. Finanzlage

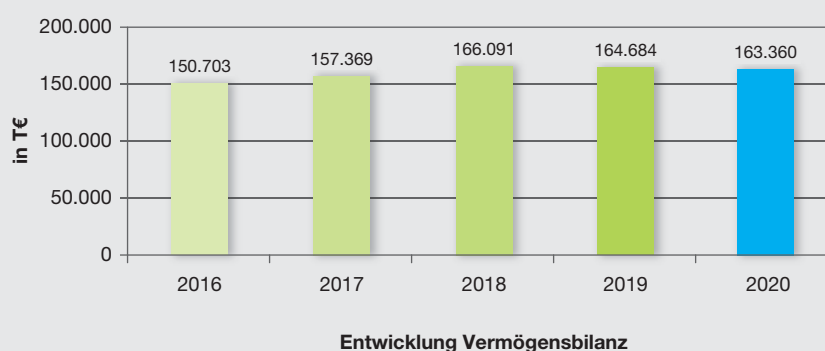
Die Finanzlage ist ausgeglichen. Zum Jahresende 2020 hatte die IDEAL flüssige Mittel in Höhe von 6.256 T€ (Vj. 4.241 T€). In der Bilanz nicht ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen nicht.

Die Genossenschaft konnte im Geschäftsjahr 2020 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 hat sich von 8.628 T€ auf 11.859 T€ erhöht. Ursächlich dafür ist das gestiegene Jahresergebnis. Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte 2020 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 2020 ist das Bilanzvolumen um 1.324 T€ gesunken. Dies ist überwiegend begründet durch die Verringerung des langfristigen Vermögens und des Fremdkapitals.

Das langfristige Vermögen ist um 3.558 T€ aufgrund von planmäßigen Abschreibungen gesunken. Das Eigenkapital ist im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss 2020 auf 41.845 T€ angestiegen. Der Abbau des Fremdkapitals in Höhe von 5.958 T€ ist durch die planmäßige Tilgung begründet.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2020 hinsichtlich der Fristigkeit der Vermögens- und Schulden vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen wird durch ausreichend langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert.

■ 7. Finanzielle Leistungsindikatoren

Nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung wesentlicher finanzwirtschaftlicher Kennzahlen:

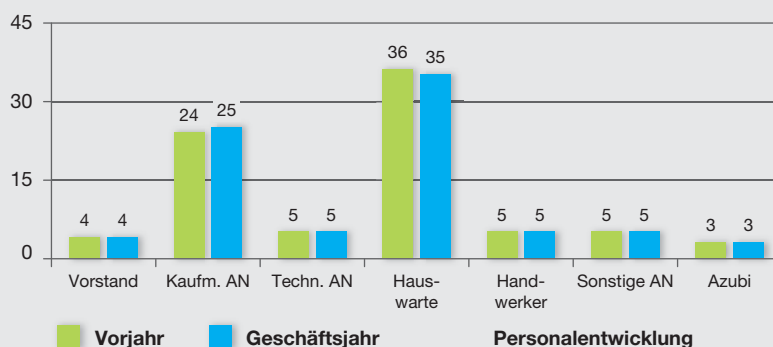
		2020	2019	Mittel 2019*
Eigenkapital/Bilanzvolumen	%	25,6	22,9	40,4
Kapitaldienst/Nettokaltniete	%	40,8	41,0	35,6
Zinsquote Fremdkapitalzinsen/Fremdkapital	%	2,3	2,4	2,4
Restbuchwerte der Gebäude und Grundstücke	€/m ²	533,26	545,20	553,32
Restschulden der Gebäude und Grundstücke	€/m ²	405,27	425,63	333,90
Nettokaltnieten (Soll) von allen WE	€/m ²	5,88	5,79	5,60
Instandhaltungskostenquote	€/m ²	24,49	29,53	29,10

* Mittel von Genossenschaften mit mehr als 4.000 Wohneinheiten in Berlin

■ 8. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Entwicklung im Personalbereich

Die IDEAL beschäftigte am 31.12.2020 unverändert zum Vorjahr 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.



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 wurde auf maximal 200 Anteile begrenzt.

Mitgliederstruktur

Die Mitgliederstruktur verändert sich insbesondere durch die Demografie. Im Jahr 2020 haben die Mitglieder ab dem 61. Lebensjahr einen Anteil von 42 %. Aufgeteilt nach wohnenden Mitgliedern sind es 2.115 Mitglieder (63 %) und fremdwohnenden Mitgliedern gleich 1.232 Mitglieder (37 %). Dieses Verhältnis hat sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert. Das Durchschnittsalter der Mitglieder im Jahr 2020 lag bei 55,3 (Vj. 55,2) 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 oder Optimierung der Heizungsanlagen liegen weiterhin im Fokus. So betreiben wir z. B. eine Holzpellet-Heizungsanlage genauso wie gasbetriebene Wärmepumpen gekoppelt mit einer intelligenten Gebäudeleittechnik, die die vorhandene Brennwerttechnik nochmals verbessert.

Mit einer Photovoltaikanlage produzieren wir in der Gropiusstadt seit Jahren mehr als insgesamt 102.000 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 wird die Begrünung des Daches im Gewerbe am Britzer Damm sein. Mit dieser Maßnahme wird die Erwärmung dieses Bereichs deutlich reduziert, was der stetig zunehmenden Erwärmung der Innenstädte entgegenwirkt.

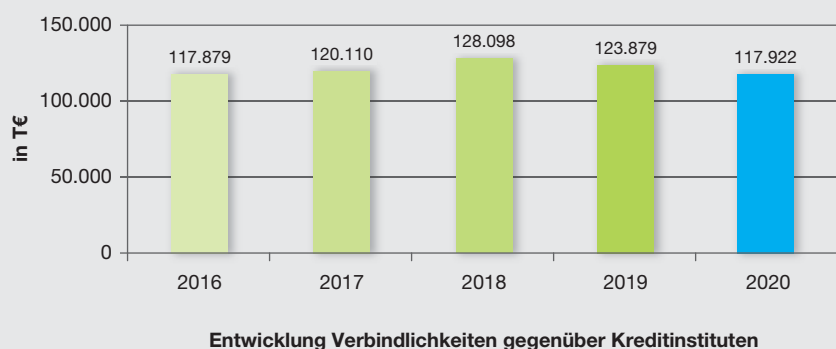
■ 9. Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind geordnet.

Die IDEAL erzielt im Geschäftsjahr 2020 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 dem Neubau Mariendorf und Mietsteigerungen im sozialen Wohnungsbau. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie haben Auswirkungen auf die geplanten Instandsetzungsmaßnahmen und auf den Geschäftsbetrieb.

Die im kommenden Jahr erwarteten Umsatzerlöse werden höher als geplant ausfallen, da die Maßnahmen des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) am 15. April 2021 vom Bundesverfassungsgericht als unvereinbar mit dem Grundgesetz und damit als nichtig erklärt wurde. Die dem Gesetz zur Mietenbegrenzung angepassten Instandhaltungskosten werden in den Wohnungen wieder auf dem Niveau vor dem „Berliner



Mietendeckel“ ausgeführt. Der Finanzmittelbestand hat sich im vergangenen Jahr durch die planmäßige Tilgung verringert. Für die Zukunft wird weiterhin eine stabile Liquidität erwartet.

■ 10. Risikobericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Als wesentliche Finanzinstrumente sind neben den in der Bilanz enthaltenen flüssigen Mitteln insbesondere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern 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

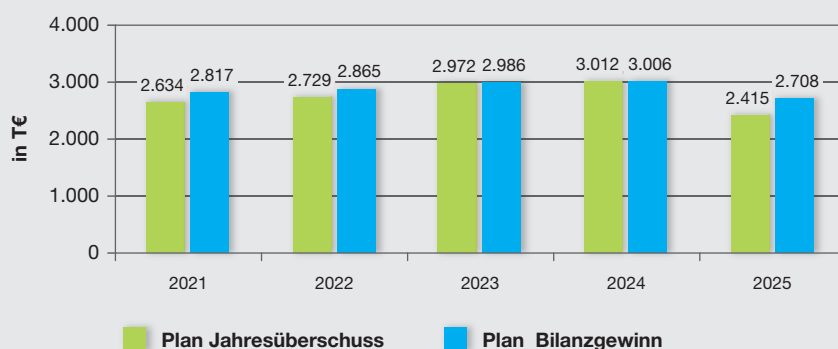
Prognosebericht

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 2020 beschlossen und die Planungsjahre bis 2030 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. Aufgrund der Corona-Pandemie konnten in 2020 nicht alle geplanten Maßnahmen ausgeführt werden. Besonders diese mit notwendigem Wohnungszugang und Bewohnerkontakt. Somit mussten insbesondere Strangsanierungen, aber auch Fensterreparatur und -erneuerungsmaßnahmen ausgesetzt und verschoben werden. Die Verschiebungen wurden in der Planung 2021 bereits berücksichtigt.

Für das Jahr 2021 wurde in Mariendorf, Markgrafenstraße 1, die Fertigstellung des Dachgeschossausbaus von 2 Wohnungen geplant. Die Baugenehmigung wurde in 2020 erteilt, wegen der zu hohen Baukosten wurden Änderungen in der Planung vorgenommen, aber eine Umsetzung der Maßnahme erfolgt erst bei wirtschaftlich vertretbaren Baukosten. Somit wird die Auswertung der Ausschreibung zeigen, ob ein Ausbau des Dachgeschosses wirtschaftlich vertretbar ist.

In Mariendorf wurde 2018 ein Grundstück in der Rathaus-/ Ullsteinstraße vom Land Berlin erworben. Der Baubeginn wurde für 2021 mit einer Fertigstellung in der ersten Jahreshälfte 2022 geplant. Das Bebauungsplanverfahren wurde Ende 2018 eingeleitet und ist leider bislang noch nicht abgeschlossen. Planerisch sind die Ausführungen



weitestgehend dokumentiert. Sobald anhand der Baureife ein möglicher Baubeginn definiert werden kann, wird die Ausschreibung der Leistungen erfolgen. Der Neubau von 49 Wohnungen und 51 Tiefgaragenplätzen wird mit einer Fertigstellung in der zweiten Jahreshälfte 2023 erwartet.

Weitere Neubauprojekte sind in den Jahren ab 2025 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 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. Die Mieterhöhungen im freifinanzierten Wohnungsbestand wurden aufgrund des Mietensstopps für die Jahre 2020 bis 2024 ausgesetzt. Entsprechend der geringen Steigerung der Umsatzerlöse ist auch eine Reduzierung der Instandhaltungskosten erfolgt. Der Jahresüberschuss wurde vor Einstellung in die Rücklagen ausgewiesen. Die Dividendenaus-schüttung ist im Planungszeitraum in Höhe von 4 % vorgesehen; in 2021 beträgt sie 825 T€.

Insgesamt wird für 2021 ein Jahresüberschuss von ca. 2.634 T€ und eine Liquidität von ca. 2.775 T€ erwartet. Auch für die nächsten Jahre rechnen wir nicht mit grundlegend anderen Entwicklungen. Aufgrund der 10-jährigen Finanzplanung ist die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft auch zukünftig gesichert.

Risikomanagement

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

Das Risikomanagement erfolgt mit der Beurteilung der Finanz- und Erfolgspläne. Gemeinsam mit dem Aufsichtsrat werden die regelmäßigen Quartalsberichte und die jährlich fortzuschreibende 10-Jahresplanung ausführlich besprochen und die weitere Entwicklung festgelegt. 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 Gefährdungspotentials 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 sowie für Dachgeschossausbauten vorgesehen. Der Ankauf von Grundstücken wird weiterverfolgt, jedoch als schwierig und kostenintensiv beurteilt.

Planung	in T€	2021	2022	2023	2024	2025
Umsatzerlöse		21.806	21.994	22.199	22.460	22.888
Instandhaltung		-7.260	-7.527	-7.660	-7.065	-7.932
Restlicher Aufwand		-17.180	-17.196	-17.511	-18.407	-17.371
Plan Jahresüberschuss		2.634	2.729	2.972	3.012	2.415
Plan Neubau AHK		570	7.285	7.837	3.700	15.300

Als oberstes Unternehmensziel wird die Versorgung der Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum weiterverfolgt. Die Erhöhungen der Sollmieten erfolgten bislang moderat. Am 23.02.2020 war das „Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln)“ – der „Berliner Mietendeckel“ – in Kraft getreten.

Es handelte sich um ein Landesgesetz, das für den Großteil der Berliner Mietwohnungen für fünf Jahre Obergrenzen für Mieten definierte. Wir hatten alle erforderlichen Maßnahmen des Gesetzes umgesetzt. Die Veränderungen im Vermietungsprozess und in der Modernisierung der Wohnungen waren auch in der IDEAL spürbar. Über die Rechtmäßigkeit dieses Gesetzes entschied das Bundesverfassungsgericht und erklärte am 15.04.2021 den „Berliner Mietendeckel“ für unvereinbar mit dem Grundgesetz und damit für nichtig. In diesem Bereich wird die Geschäftspolitik wieder auf den Stand vor dem „Berliner Mietendeckel“ angepasst.

Das Außerkraftsetzen der Freistellung von der Belegungsbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau beschränkt die Auswahlmöglichkeiten von Interessenten und verlängert die administrative Bearbeitung.

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. Neubauvorhaben werden vollständig fremdfinanziert. 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, um für unsere Mitglieder, die krisenbedingt in eine Schieflage geraten sind, die Folgen abzumildern. Durch unsere Maßnahmen der rechtzeitigen Kommunikation und Zusammenarbeit mit den betroffenen Mitgliedern konnten Mietausfälle und Wohnungsverlust abgewandt werden. Aber der immer länger anhaltende wirtschaftliche Stillstand kann eine Verzögerung der geplanten Mieteinnahmen und einen Anstieg der Mietausfälle zur Folge haben. Die Auswirkungen und Dauer sind nicht zuverlässig einzuschätzen. Wir rechnen jedoch mit weiteren Veränderungen im zukünftigen Geschäftsverlauf.

Zurzeit laufen Bemühungen für einen Volksentscheid, wonach Wohnungsunternehmen unter Umständen vergesellschaftet werden sollen. Nach den derzeitigen Formulierungen ist die IDEAL hiervon nicht ausgenommen. Sollte sich dies nicht relativieren, kämen möglicherweise erhebliche Änderungen auch auf die IDEAL zu.

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, 18. Mai 2021

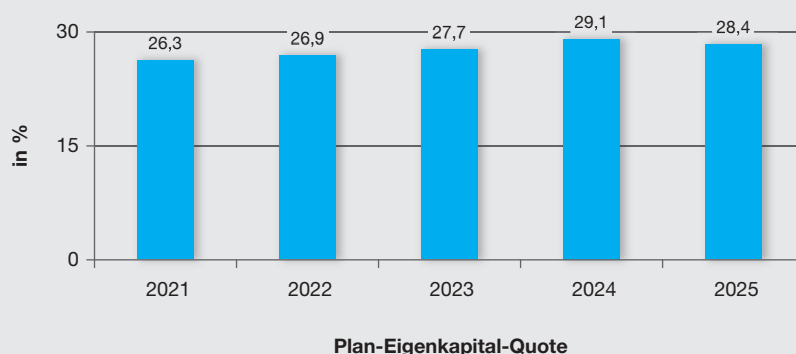
Der Vorstand

Michael Abraham

Kathleen Beständig

Thomas Andresen

Thomas Blesing



■ Bericht des Aufsichtsrates

Das Geschäftsjahr 2020 war für die Baugenossenschaft IDEAL eG ein bewegtes und positives 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 2020 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. In 2020 fand eine unvermutete Kassenprüfung ohne Beanstandung statt. Das Rechnungswesen wird ordnungsgemäß geführt.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat besprachen regelmäßig die aktuellen Entwicklungen in der IDEAL. Vorstand und Aufsichtsrat haben das Ziel, sozialverträgliche Mieten dauerhaft zu sichern. Das Neubauvorhaben in Mariendorf wurde planmäßig umgesetzt und nach Fertigstellung voll vermietet. Die erstellten Tiefgaragen trugen zu einer Entlastung der Parkplatzsituation auch für die Bestandsmieter bei.

Ein weiterer Workshop mit Vorstand und Aufsichtsrat fand im Februar 2020 statt. Die strategische Ausrichtung wurde diskutiert, sowie die Auswirkungen des MietenWoG Bln für die Genossenschaft. Des Weiteren Möglichkeiten der Bestandserweiterungen und den Stand des Vereins Die IDEALISTEN e.V. Kernpunkt war, dass das soziale Engagement der IDEAL unverändert auf dem bestehenden hohen Niveau beibehalten wird. Sowie die gute Sozialbetreuung unserer Mitglieder und die Angebote in den Treffs.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie und die damit verbundenen Einschränkungen beeinflussen ebenfalls den Geschäftsbetrieb der IDEAL. Vorstand und Aufsichtsrat danken gerade in dieser beschwerlichen Zeit den Vertretern für die geleistete Arbeit und bedauern es, dass sie in diesem Jahr nicht zum Ausflug der Vertreter aufgrund der Pandemieeinschränkungen einladen konnten.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 erfolgte in der Zeit vom 26.03. bis 16.04.2021. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2020 mit dem Anhang und dem Lagebericht geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2020 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus. Die unten angeführten Empfehlungen wurden vom Aufsichtsrat für die Vertreterversammlung beschlossen.

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Dirk Bork

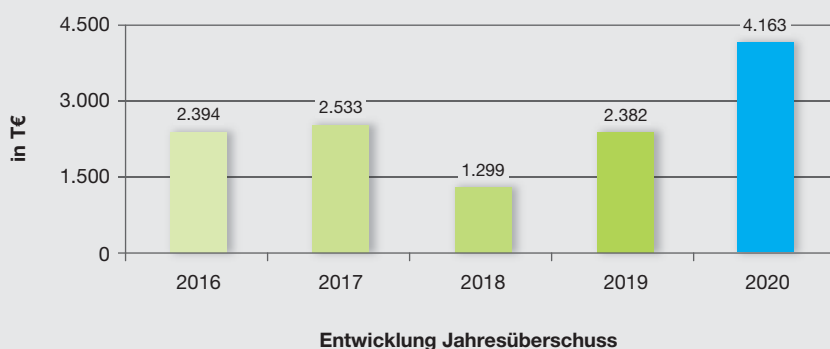
Beschlüsse der Vertreterversammlung:

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung den Vorstand zu entlasten und aus dem Bilanzgewinn 2020 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 2020 zu treffen. Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung ist ohne Beanstandungen. Turnusgemäß erfolgt die Neuwahl von vier Mitgliedern des Aufsichtsrates. Folgende Mitglieder des Aufsichtsrates scheidern 2021 aus; ihre Wiederwahl ist zulässig: Dirk Bork, Miro Goepel, Bernd Krajan und Hans-Georg Lamm.

Gewinn- und Verlustrechnung

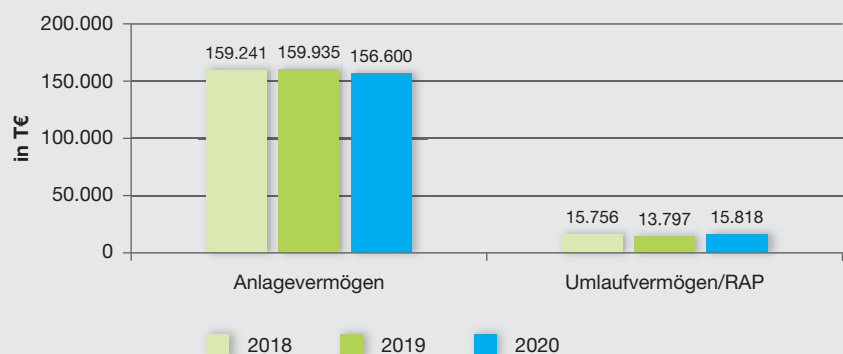
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	30.560.407,25		29.824.187,62
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	329.973,97	30.890.381,22	393.426,62
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		10.414,44	141.693,57
3. Sonstige betriebliche Erträge		465.354,93	780.158,61
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen für Hausbewirtschaftung			
a. Betriebskosten	6.906.950,81		6.985.091,80
b. Instandhaltungskosten	6.729.615,92		8.322.247,44
c. Sonstige Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	28.518,00	13.665.084,73	53.130,63
5. Rohergebnis		17.701.065,86	15.778.996,55
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	3.228.986,20		3.152.598,29
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	805.570,15		794.525,81
<i>davon für Altersversorgung</i>	<i>(146.691,96)</i>	4.034.556,35	<i>(149.089,25)</i>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		4.592.778,88	4.518.132,06
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		875.265,76	871.498,38
9. Erträge aus Finanzanlagen		12,74	18,20
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.385,41	1.966,72
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.800.904,75	2.932.332,33
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		89.420,94	857,77
13. Ergebnis nach Steuern		5.311.537,33	3.511.036,83
14. Sonstige Steuern		1.148.331,73	1.129.207,22
15. Jahresüberschuss		4.163.205,60	2.381.829,61
16. Gewinnvortrag		1.500.000,00	1.500.000,00
17. Einstellungen in gesetzliche Rücklagen	416.320,56		238.182,96
18. Einstellungen in andere Ergebnisrücklagen	1.665.282,24	2.081.602,80	952.731,85
19. Bilanzgewinn		3.581.602,80	2.690.914,80



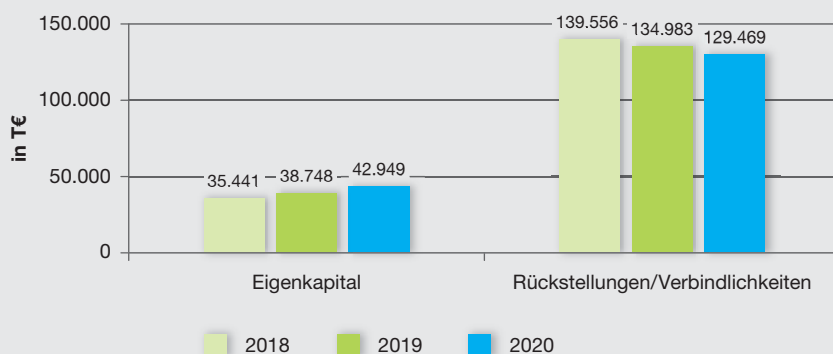
Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Rechte und Lizenzen	16.349,00		15.763,00
2. geleistete Anzahlungen	222.150,27	238.499,27	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	143.532.161,17		147.691.629,58
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	10.761.432,71		10.799.505,88
3. Grundstücke ohne Bauten	824.261,38		824.261,38
4. Maschinen	23.051,00		26.425,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	316.732,00		356.282,00
6. Bauvorbereitungskosten	871.800,13	156.329.438,39	188.891,54
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	31.131,25		31.131,25
2. Andere Finanzanlagen	728,00	31.859,25	728,00
Anlagevermögen		156.599.796,91	159.934.617,63
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	9.057.816,33		9.047.401,89
2. Andere Vorräte	109.821,98	9.167.638,31	91.278,42
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	71.207,59		116.323,33
2. Sonstige Vermögensgegenstände	300.351,47	371.559,06	255.208,88
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		6.255.772,86	4.241.325,27
Umlaufvermögen		15.794.970,23	13.751.537,79
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	23.333,33		43.333,33
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	23.333,33	1.886,15
Bilanzsumme Aktiva		172.418.100,47	173.731.374,90



Bilanz zum 31. Dezember 2020

Passiva	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	197.911,09		252.828,35
2. der verbleibenden Mitglieder	20.814.127,96		20.008.104,14
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	108.720,00		87.840,00
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile</i>	<i>(23.392,04)</i>	21.120.759,05	<i>(20.855,86)</i>
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	5.090.073,47		4.673.752,91
<i>davon aus Jahresüberschuss eingestellt</i>	<i>(416.320,56)</i>		<i>(238.182,96)</i>
2. Bauerneuerungsrücklage	63.080,08		63.080,08
3. Andere Ergebnismrücklagen	13.093.136,97		10.971.385,74
<i>davon aus Jahresüberschuss eingestellt</i>	<i>(1.665.282,24)</i>		<i>(952.731,85)</i>
<i>davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt</i>	<i>(456.468,99)</i>	18.246.290,52	<i>(0,00)</i>
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	1.500.000,00		1.500.000,00
2. Jahresüberschuss	4.163.205,60		2.381.829,61
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	2.081.602,80	3.581.602,80	1.190.914,81
Eigenkapital		42.948.652,37	38.747.906,02
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	89.000,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	711.000,00	800.000,00	368.000,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	117.922.427,48		123.878.520,28
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		169,89
3. Erhaltene Anzahlungen	9.223.726,55		9.080.862,18
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	145.588,02		147.978,42
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.208.862,92		1.337.553,30
6. Sonstige Verbindlichkeiten	168.843,13		170.384,81
<i>davon aus Steuern</i>	<i>(1,49)</i>	128.669.448,10	<i>(4.022,40)</i>
Bilanzsumme Passiva		172.418.100,47	173.731.374,90



■ 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 2019 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 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.

Die **Beteiligungen** werden zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten bewertet.

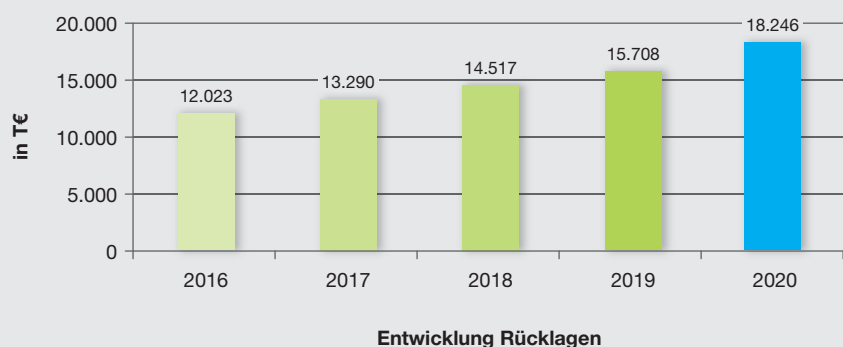
Die **anderen Vorräte** werden zu Einstandspreisen bewertet.

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 e.G.

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 8 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 2019 in Höhe von 1.500 T€ ist im Bilanzgewinn 2020 enthalten.

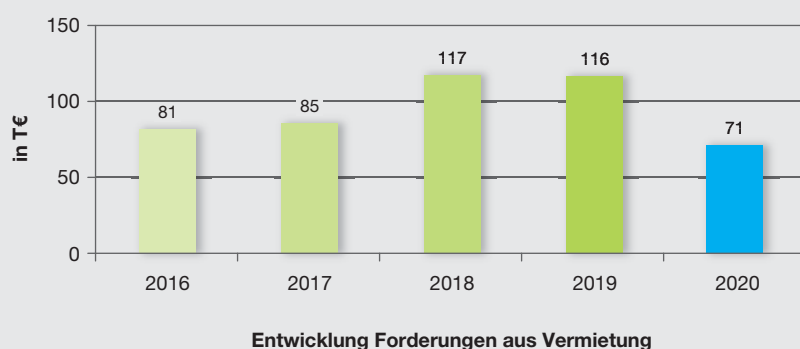
Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Restlaufzeit entsprechenden Marktzins der vergangenen sieben Jahre (von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht) abgezinst (1,5 T€ Zinsertrag).

	in T€	2020	2019	Abw.
Ausstehende Rechnungen		167	160	7
Unterlassene Instandhaltung		305	0	305
Andere Rückstellungen		239	208	31
Sonstige Rückstellungen		711	368	343
Steuerrückstellungen		89	0	89

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

■ D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz zum 31.12.2020 sind alle Verpflichtungen ausgewiesen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Nicht in der Bilanz enthaltenes Treuhandvermögen besteht für ein Mietkaufkonto mit einem Guthaben zum 31.12.2020 in Höhe von 10,8 T€ (Vj. 10,8 T€).

Mitarbeiter der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr 2020 waren durchschnittlich 78,9 Mitarbeiter (ohne Vorstände) beschäftigt davon 54,4 Mitarbeiter in Vollzeit und 21,5 in Teilzeit sowie 3,0 Auszubildende.

Mitgliederbewegung

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

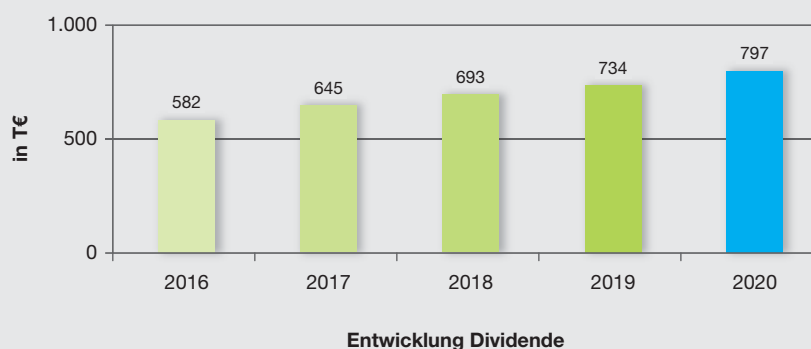
Anzahl Mitglieder	2020	2019	Abw.
Mitgliederbestand am 01.01.	7.925	7.799	126
Zugang	255	338	-83
Abgang	222	212	10
Mitgliederbestand am 31.12.	7.958	7.925	33
Anteilbestand am 31.12.	115.764	111.272	4.492

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

	in T€	2020	2019	Abw.
Geschäftsguthaben der verbl. Mitglieder		20.814	20.008	806
Mitglieder Haftsumme		20.838	20.029	809
Mitglieder Nachschusspflicht		3.581	3.566	15

Zuständiger Prüfungsverband

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



Mitglieder des Aufsichtsrates

		Wahl/Wiederwahl:
Dirk Bork	Vorsitzender des Aufsichtsrates	21.06.2018
Ralf Steckert	Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates	20.06.2019
Miro Goepel	Schriftführer	21.06.2018
Alexander Adamczyk	Stellv. Schriftführer	20.06.2019
Jochen Behrendt		20.06.2019
Michael Feldner		24.09.2020
Daniela Goepel		24.09.2020
Bernd Krajan		21.06.2018
Ingo Kruse		24.09.2020
Hans-Georg Lamm		21.06.2018
Tim Walther		24.09.2020
Barbara Westphal		20.06.2019

Mitglieder des Vorstandes

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

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 2020 von insgesamt	3.581.602,80 €
wie folgt zu verwenden:	
– Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2020 in Höhe von	797.242,57 €
– Einstellungen in Andere Ergebnismrücklagen	1.284.360,23 €
– Vortrag auf das neue Geschäftsjahr 2021 in Höhe von	1.500.000,00 €

Berlin, 18. Mai 2021

Der Vorstand

Michael Abraham Kathleen Beständig Thomas Andresen Thomas Blesing



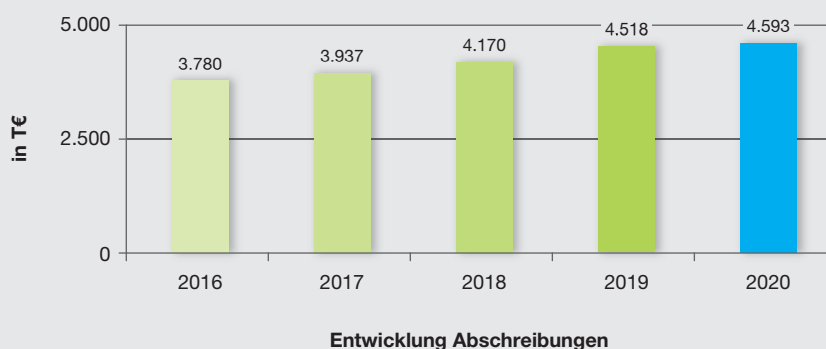
Aufsichtsrat der IDEAL:
(vlnr) Hans-Georg Lamm, Barbara Westphal,
Dirk Bork, Annemarie Menzel (ausgeschieden),
Alexander Adamczyk, Bernd Krajan,
Ralf Steckert, Jochen Behrendt,
Miro Goepel, Daniela Goepel,
sowie Ingo Kruse, Michael Feldner,
Tim Walter (nicht im Bild)

Anlagenspiegel

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten
	01.01.2020			31.12.2020
	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	519.091,14	8.029,45	0,00	527.120,59
Geleistete Anzahlungen	0,00	222.150,27	0,00	222.150,27
II. Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	246.136.470,73	44.342,02	8.000,00	246.172.812,75
Grundstücke mit Geschäftsbauten	20.266.299,14	272.079,79	0,00	20.538.378,93
Grundstücke ohne Bauten	824.261,38	0,00	0,00	824.261,38
Maschinen	141.157,76	4.320,48	5.966,09	139.512,15
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	1.195.289,73	32.127,56	46.489,88	1.180.927,41
Bauvorbereitungskosten	188.891,54	682.908,59	0,00	871.800,13
III. Finanzanlagen				
Beteiligungen	31.131,25	0,00	0,00	31.131,25
Andere Finanzanlagen	728,00	0,00	0,00	728,00
Anlagevermögen insgesamt	269.303.320,67	1.265.958,16	60.455,97	270.508.822,86

Verbindlichkeitspiegel Geschäftsjahr

	Gesamtbetrag €	davon mit einer Restlaufzeit von			grundpfandrech- 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 Vermietung	145.588,02	145.588,02			
aus Lieferungen und Leistungen	1.208.862,92	858.110,71	350.752,21		
aus erhaltenen Anzahlungen	9.223.726,55	9.223.726,55			
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

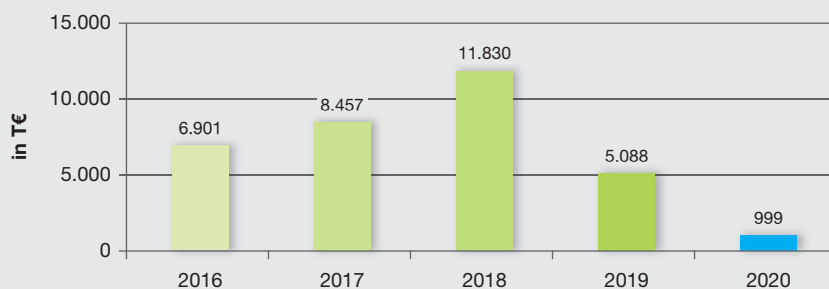


Anlagenspiegel

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2020 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Auf Abgänge entfallene Abschreibungen €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2020 €	Buchwert 31.12.2020 €	Buchwert 31.12.2019 €
503.328,14	7.443,45	0,00	510.771,59	16.349,00	15.763,00
0,00	0,00	0,00	0,00	222.150,27	0,00
98.444.841,15	4.195.810,43	0,00	102.640.651,58	143.532.161,17	147.691.629,58
9.466.793,26	310.152,96	0,00	9.776.946,22	10.761.432,71	10.799.505,88
0,00	0,00	0,00	0,00	824.261,38	824.261,38
114.732,76	7.694,48	5.966,09	116.461,15	23.051,00	26.425,00
839.007,73	71.677,56	46.489,88	864.195,41	316.732,00	356.282,00
0,00	0,00	0,00	0,00	871.800,13	188.891,54
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
109.368.703,04	4.592.778,88	52.455,97	113.909.025,95	156.599.796,91	159.934.617,63

Verbindlichkeitspiegel Vorjahr

	Gesamtbetrag €	davon mit einer Restlaufzeit von			grundpfandrech- lich gesichert €
		unter 1 Jahr €	1–5 Jahre €	über 5 Jahre €	
gegenüber Kreditinstituten	123.878.520,28	6.088.876,97	25.269.932,26	92.519.711,05	123.878.520,28
anderen Kreditgebern	169,89	169,89			0,00
aus Vermietung	147.978,42	147.978,42			
aus Lieferungen und Leistungen	1.337.553,30	936.370,26	401.183,04		
aus erhaltenen Anzahlungen	9.080.862,18	9.080.862,18			
Sonstige Verbindlichkeiten	170.384,81	170.384,81			
Stand am 31.12.2019	134.615.468,88	16.424.642,53	25.671.115,30	92.519.711,05	123.878.520,28



Entwicklung Zugänge Grundstücke, Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten

Impressum

Herausgeber

Baugenossenschaft IDEAL eG
Britzer Damm 55
12347 Berlin-Neukölln
Telefon: (030) 609 901-0
Telefax: (030) 609 901-77
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 **Petra Voß**

Alle übrigen Abbildungen:
Baugenossenschaft IDEAL eG

Layout

Hoffmann PR

Gestaltung und Druck

KOMAG mbH, Berlin

