



 **Geschäftsbericht**
2019

■ Baugenossenschaft IDEAL eG

Gegründet am 9. April 1907

■ Geschäftsbericht 2019

112. Geschäftsjahr

Inhalt

Seite

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

■ **Vertreterausflug am 14.09.2019**



■ **Vertreterversammlung am 21.06.2019**



■ **Erdleitungen Wutzkyallee**



■ **Heizhaus Groß-Ziethener-Chaussee**



■ **Fassadenarbeiten Fleischerstraße**



■ **Aufzugerneuerung Fritz-Erler-Allee**



■ **Müllplatz Alt-Rudow**



■ Lagebericht des Vorstandes

■ 1. Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % höher als im Vorjahr (2018: 1,5 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,4 % erhöhen. 2018 war sie lediglich um 1,1 % gewachsen. Für gewöhnlich liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem langjährigen Durchschnitt und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Dieser Anstieg von 0,9 % beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung um 1,6 %. Wie schon in den Vorjahren überwogen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2019 um 3,8 % und übertrafen damit deutlich die Wachstumsrate des Vorjahres (2,5 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 4,0 %, während die Nichtwohnbauten um 3,5 % zulegten. Der Neubau von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zeigte 2019 erneut eine positivere Tendenz als der Gesamttrend. Mit rund 100.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 3,3 % mehr Mietwohnungen auf den Weg gebracht als im Jahr zuvor.

Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dies führt vor allem eines vor Augen: Es braucht ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen. 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.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen.

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 31.12.2019 bewirtschaftete die Genossenschaft einen Bestand von 4.586 Einheiten, davon 4.522 (Vj. 4.479) Wohnungen und 64 (Vj. 66) Gewerbeeinheiten inkl. einer eigengenutzten Büroeinheit als Geschäftsstelle. Die Veränderung zum Vorjahresbestand von 4.545 Einheiten erfolgte durch Bestandserweiterung von 44 Wohnungen in Mariendorf und die Wohnungsumwandlung einer gewerblich genutzten Einheit sowie dem Wegfall zweier Dachgeschosswohnungen. Die Veränderungen der Gewerbeeinheiten betreffen eine Zusammenlegung zweier Gewerbeeinheiten und eine Büroumwandlung in eine Wohneinheit. Garagenstellplätze sind mit 1.104 (Vj. 870) im Bestand. Die Bestandserweiterung von 73 Tiefgaragenstellplätzen in Mariendorf, die Zuordnungsänderung von 162 Stellplätzen sowie der techn. Rückbau eines Garagenstellplatzes ergeben die Veränderung des Garagenbestandes.

Umsatzentwicklungen

Die geplanten Umsatzerlöse von 29.774 T€ wurden um 444 T€ überschritten, was im Wesentlichen aus niedriger geplanten Sollmieten, Umsatzerlösen, anderer Lieferungen und Leistungen und höher geplanten Erlösschmälerungen begründet ist.

Die Umsatzerlöse von 30.218 T€ sind gegenüber dem Vorjahr um 1.203 T€ gestiegen.

Die Erhöhungen der Mieten im sozialen Wohnungsbau wurden zum 01.04.2019 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 Mieterhöhungen erfolgen mussten. Rechtlich mögliche Erhöhungen wurden als freier Verzicht in der Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigt. Mieterhöhungen erfolgten im WB 27 aufgrund des Abbaus von Subventionen und im WB 26 aufgrund der Anpassung der gesetzlichen Instandhaltungskosten durch Änderung der Baualterklasse.

Nach § 558 BGB erfolgten Mieterhöhungen in den WB 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 und 103 durchschnittlich von 4 % und in dem WB 10 und 11 eine durchschnittliche Erhöhung von 6 % bis zum Mittelwert des Mietspiegels. Des Weiteren wurden die Garagenmieten des Gewerbeobjektes Britzer Damm 63/65 um 5 € monatlich erhöht.

Die Nebenkosten sind um 97 T€ höher abgerechnet als im Vorjahr. Die Erhöhung von 1 % ist begründet in geringfügig höher angefallenen kalten Betriebskosten. Die Anpassung der Vorauszahlungen erfolgt im Rahmen der Abrechnung und in der Regel in allen Wohnbereichen.

Bewirtschafteter Bestand	Einheiten	Anlagen/Einrichtungen	Einheiten
Altbauwohnungen	1.596	Gästewohnungen	10
Neubauwohnungen	2.850	Gemeinschaftsräume	2
Einfamilien-/Reihenhäuser	76	Saunen	5
	4.522	Waschhäuser	8
Gewerbe	64	Seniorenwohnhäuser	3
Garagen	1.104	Seniorenwohngemeinschaft	1
Stellplätze	269	Mitgliedertreff, Seniorentreff	8

Die Erlösschmälerungen und Mietminderungen für Wohnungen, Gewerbe und Garagen sind in Höhe von 294 T€ angefallen und gegenüber dem Vorjahr um 330 T€ gesunken durch den Wegfall der Mietminderungen aus dem Neubau Mariendorf.

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

Vermietungsentwicklung

Der Leerstand am 31.12.2019 ist auf 29 (Vj. 55) Wohneinheiten gesunken und liegt damit bei einer Leerstandsquote von 0,6 % (Vj. 1,2 %). Im Gewerbebereich waren wie im Vorjahr alle Einheiten vermietet. Die Leerstandszeiten bei Mieterwechsel haben sich verkürzt.

Die Fluktuation für Wohnungen und Gewerbe liegt mit 253 Einheiten bei 5,5 % (Vj. 5,7 %). Der Anteil der Umzüge ins Pflegeheim und Todesfälle liegt bei 32 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr verringert. Der Wohnungswechsel innerhalb der IDEAL ist um 4 % gestiegen und liegt bei 18 %.

Betriebskosten

Die Betriebskosten der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) betragen 6.985 T€ (Vj. 6.963 T€) und sind um 22 T€ (0,3 %) gestiegen. Der Planansatz lag bei 7.482 T€ und wurde damit um 497 T€ unterschritten, da mit höheren Verbräuchen und Kosten gerechnet wurde.

Bei den abrechenbaren Betriebskosten von 6.817 T€ (Vj. 6.801 T€) sind noch die Hauswartlöhne, Grundsteuer und Leerstandsanteile zu berücksichtigen. Insgesamt sind diese als umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 9.047 T€ (Vj. 8.906 T€) in den unfertigen Leistungen enthalten. Die umlagefähigen Betriebskosten sind um 142 T€ (1,6 %) gestiegen.

Die kalten Betriebskosten sind um 2,4 % gestiegen, dies erfolgte im Wesentlichen in den Bereichen der Müllabfuhr, den Hauswartlöhnen, der Grundsteuer sowie bei den Wartungen technischer Anlagen. Kostensenkungen erfolgten bei den Heizungs- und Warmwasserkosten, der Be- und Entwässerung sowie bei den Vertretungskosten. Die Heizungs- und Warmwasserkosten sind im Vergleich zum Vorjahr um 18 T€ (-0,8 %) durch niedrigere Verbräuche gesunken. Die Gaspreise sind im Durchschnitt um 9,4 % gesunken und der Pelletpreis um 13,3 % gestiegen.

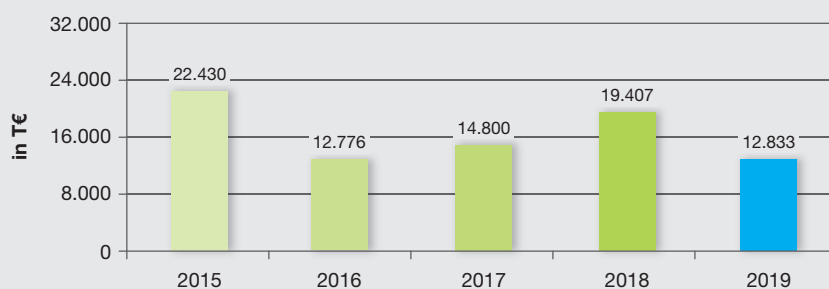
Monatlich je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche sind die Betriebskosten gering gestiegen auf 1,91 € (Vj. 1,89 €) und die Heiz- und Warmwasserkosten sind gering gesunken auf 0,86 € (Vj. 0,88 €).

Laufende Investitionen

Die ergebniswirksamen Instandhaltungskosten betragen insgesamt 8.322 T€ (Vj. 7.956 T€) und der Planansatz von 8.228 T€ wurde um 94 T€ überschritten. Die laufende Instandhaltung ist um 96 T€ geringer als im Vorjahr angefallen. Die geplante Modernisierung ist um 297 T€ höher als im Vorjahr. Für die Instandhaltung der Gemeinschaftseinrichtungen wurden 79 T€ (Vj. 111 T€) aufgewandt; im Wesentlichen für die Neugestaltung des Gemeinschaftsraumes im Seniorenhaus in Rudow.

Investitionen

Die Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sind mit 5.088 T€ (Vj. 11.830 T€) aktiviert worden, davon sind angefallen für den Neubau Mariendorf 4.821 T€, den Neubau Rathausstraße/ Ullsteinstraße 163 T€, den Dachgeschossausbau in Mariendorf 26 T€, die Modernisierung der Seniorenhäuser Rudow 15 T€ und für Grundrissänderungen 57 T€.



Entwicklung Investitionen (Instandhaltung und Aktivierung Herstellungskosten)

Für den Grundstückskauf in der Rathausstraße/Ullsteinstraße sind noch Anschaffungskosten von 6 T€ angefallen. Die Planung wurde in Höhe von 2.410 T€ unterschritten, die Dachgeschossbauten in Mariendorf konnten nicht fertig gestellt werden, da sich die Baugenehmigung verzögerte und erst in 2020 erteilt wurde.

Forderungsmanagement

Die Forderungen aus der Vermietung betragen zum Jahresende 116 T€ (Vj. 117 T€). Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen erfolgten in Höhe von 110 T€. Die Forderungen werden regelmäßig eingefordert und sind gegenüber dem Vorjahr nur gering gesunken.

■ 4. Ertragslage

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.382 T€ ab, dies ist ein um 1.548 T€ höheres Ergebnis als geplant. Grund sind im Wesentlichen niedriger angefallene Betriebskosten und sonstige Aufwendungen, sowie höhere Umsatzerlöse und sonstige betriebliche Erträge.

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung ergibt für 2019 ein positives Geschäftsergebnis von 2.381 T€ (Vorjahr 1.614 T€).

Das Geschäftsergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um 767 T€ gestiegen. Im Wesentlichen durch den Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 1.235 T€.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis enthält sehr geringe Erträge aus der Verzinsung von Bankguthaben. Die Steuern betreffen Nachzahlungen für frühere Jahre.

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

■ 5. Finanzlage

Die Finanzlage ist ausgeglichen. Zum Jahresende 2019 hatte die IDEAL flüssige Mittel in Höhe von 4.241 T€ (Vj. 6.435 T€). In der Bilanz nicht ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen nicht.

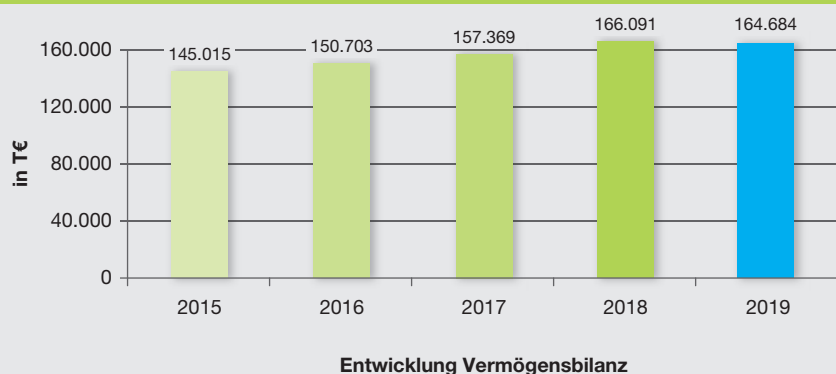
Für überwiegend fremdfinanzierte Investitionen in Sachanlagen wurden im Jahr 2019 insgesamt 5.273 T€ aufgewendet. Die Darlehenszuflüsse betragen im Jahr 2019 insgesamt 2.000 T€.

Die Genossenschaft konnte im Geschäftsjahr 2019 ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen.

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

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

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich von 8.171 T€ auf 8.628 T€ erhöht. Ursächlich dafür ist das gestiegene Jahresergebnis. Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte 2019 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 2019 ist das Bilanzvolumen um 1.407 T€ gesunken. Dies ist im Wesentlichen durch die Verringerung des mittel- und kurzfristigen Vermögens und des Fremdkapitals begründet.

Das mittel- und kurzfristige Vermögen ist um 2.081 T€ aufgrund von Investitionen in den Gebäudebestand gesunken.

Das Eigenkapital ist im Wesentlichen aufgrund des Jahresüberschusses 2019 auf 37.673 T€ angestiegen.

Der Abbau des Fremdkapitals in Höhe von 3.813 T€ ist im Wesentlichen durch die planmäßige Tilgung verrechnet mit einer Kreditaufnahme für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen von 2.000 T€ begründet.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2019 hinsichtlich der Fristigkeit der Vermögens- und Schuldtteile 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:

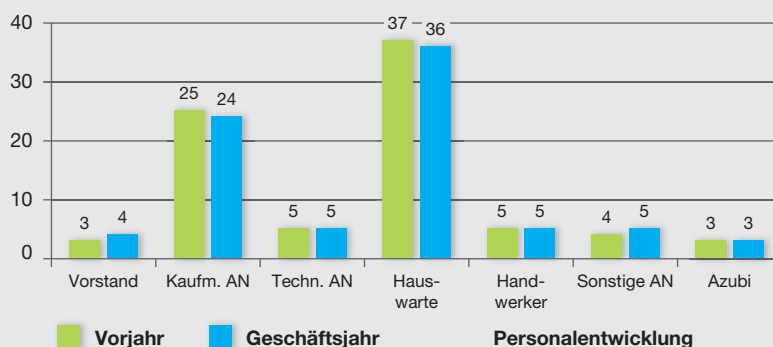
		2019	2018	Mittel 2018*
Eigenkapital/Bilanzvolumen	%	22,9	20,7	40,6
Kapitaldienst/Nettokaltmiete	%	41,0	40,4	35,7
Zinsquote Fremdkapitalzinsen/Fremdkapital	%	2,4	2,5	2,6
Restbuchwerte der Gebäude und Grundstücke	€/m ²	544,55	549,13	536,11
Restschulden der Gebäude und Grundstücke	€/m ²	425,63	445,13	324,12
Nettokaltmieten (Soll) von allen WE	€/m ²	5,79	5,63	5,51
Instandhaltungskostenquote	€/m ²	29,53	28,98	28,06

* Mittel von Genossenschaften mit mehr als 4.000 Wohneinheiten in Berlin

■ 8. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Entwicklung im Personalbereich

Die IDEAL beschäftigte am 31.12.2019 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 Immobilienkauffmann/-kauffrau statt. Die Weiterentwicklung der Mitarbeiter wird durch Informationen und Seminare gefördert. 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. Die Mitglieder in 2019 haben ab dem 61. Lebensjahr einen Anteil von 42 %. Aufgeteilt nach den wohnenden Mitgliedern sind es 48 % und bei den fremdwohnenden Mitgliedern 35 %. Dieses Verhältnis hat sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert. Das Durchschnittsalter der Mitglieder in 2019 lag bei 55,2 (Vj. 55,3) Jahren.

Umweltschutz

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

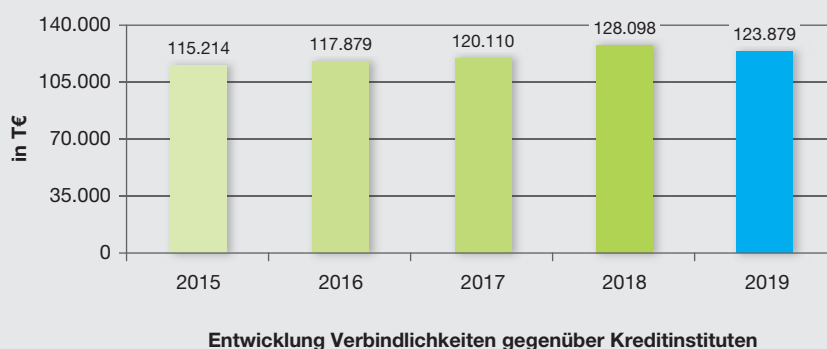
Mit einer Photovoltaikanlage produzieren wir in der Gropiusstadt seit Jahren mehr als 93.000 kWh umweltfreundlichen Solarstrom, der die CO₂-Emissionen nachhaltig reduziert und damit eine positive Umweltbilanz erzeugt. Der Wohnungsbestand in Buckow und in der Gropiusstadt ist an das Bio-Hackschnitzel-Fernheizwerk 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.

■ 9. Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind geordnet.

Die IDEAL erzielt im Geschäftsjahr 2019 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 auch im Berichtsjahr geprägt von gestiegenen Umsatzerlösen aus dem Neubau Mariendorf. Im kommenden Jahr wird ein geringerer Anstieg der Umsatzerlöse erwartet, obwohl sich die Sollmieten ganzjährig auswirken werden, aber auch die Maßnahmen des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) greifen. Die Instandhaltungskosten wurden dementsprechend angepasst. Der Finanzmittelbestand hat sich im vergangenen Jahr durch die planmäßige Tilgung und verrechnet mit der Neuaufnahme von Darlehen 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 2029 zur Kenntnis genommen.

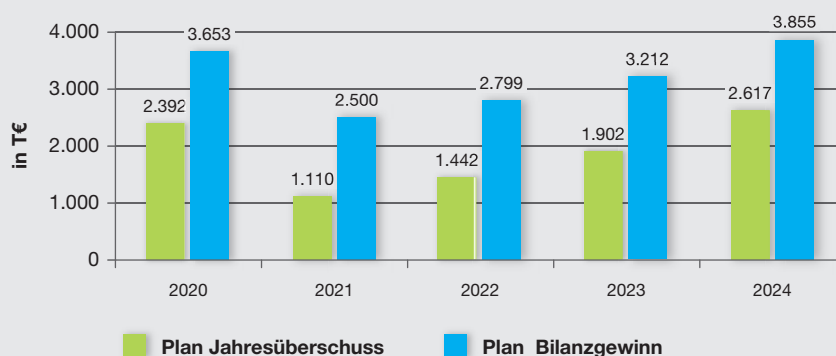
Die Modernisierung der Bestände wird weiter auf hohem Niveau wie in den Vorjahren fortgesetzt. Die Planung der Maßnahmen wird systemisch unterstützt und berücksichtigt die Veränderung des Zustandes der Objekte. Hieraus resultierend sind die Modernisierungskosten geplant, die auch Preissteigerungsraten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

Für das Jahr 2021 wird in Mariendorf, Markgrafenstraße 1, die Fertigstellung des Dachgeschossausbaus von 2 Wohnungen geplant. Die Baugenehmigung wurde in 2020 erteilt, aber eine Umsetzung der Maßnahme erfolgt erst bei wirtschaftlich vertretbaren Baukosten.

In Mariendorf wurde 2018 ein Grundstück in der Rathaus- / Ullsteinstraße vom Land Berlin erworben. Das Bebauungsverfahren wurde Ende 2018 eingeleitet. Die Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag werden im Verfahren beachtet. Der Baubeginn ist für 2021 geplant. Der Neubau von 50 Wohnungen und 50 Tiefgaragenplätzen wird mit einer Fertigstellung in der ersten Jahreshälfte 2022 erwartet.

Weitere Neubauprojekte wurden in den Jahren ab 2022 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 die 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 2020 beträgt sie 734 T€.

Insgesamt erwarten wir für 2020 eine leicht steigende Entwicklung des Jahresüberschusses und eine Liquidität von ca. 2.359 T€. 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 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 ist ein externer 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 weiter verfolgt, jedoch als schwierig beurteilt.

Als oberstes Unternehmensziel wird die Versorgung der Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum weiter verfolgt. Die Erhöhungen der Sollmieten erfolgten bislang moderat. Seit dem 23.02.2020 ist das „Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln)“ – der „Berliner Mietendeckel“ – in Kraft getreten. Es handelt sich um ein Landesgesetz, das für den Großteil der Berliner Mietwohnungen für fünf Jahre Obergrenzen für Mieten definiert. Wir werden alle erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung des Gesetzes treffen. Veränderungen im Vermietungsprozess und in der Instandsetzung der Wohnungen werden auch in der IDEAL spürbar sein.

Planung	in T€	2020	2021	2022	2023	2024
Umsatzerlöse		21.519	21.375	21.864	23.052	23.328
Instandhaltung		-7.409	-7.212	-6.974	-6.718	-6.010
Restlicher Aufwand		-16.502	-15.273	-16.332	-18.236	-19.935
Plan Jahresüberschuss		2.392	1.110	1.442	1.902	2.617
Plan Neubau AHK		600	16.900	22.700	6.100	0

Das Außerkraftsetzen der Freistellung von der Belegungsbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau beschränkt die Auswahlmöglichkeiten von Wohnungsinteressenten 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 fünf 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 der 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. Diese Maßnahmen werden eine Verzögerung der geplanten Mieteinnahmen und einem Anstieg der Mietausfälle zur Folge haben. Die Auswirkungen und Dauer der Pandemie sind nicht zuverlässig einzuschätzen. Wir rechnen jedoch mit weiteren Veränderungen im zukünftigen Geschäftsverlauf.

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, 19. Mai 2020

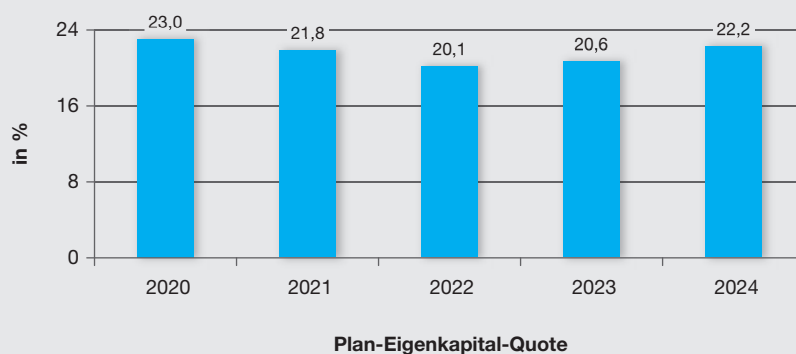
Der Vorstand

Michael Abraham

Kathleen Beständig

Thomas Andresen

Thomas Blesing



■ Bericht des Aufsichtsrates

Das Geschäftsjahr 2019 war für die Baugenossenschaft IDEAL eG wieder ein sehr 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 2019 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 informieren lassen. Über den Stand der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurde informiert. In 2019 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. Bei den Neubauvorhaben bereiten die ansteigenden Baupreise und die hohen Auslastungen der Baufirmen zusätzliche Schwierigkeiten. 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 dem Vorstand und Aufsichtsrat fand im Februar 2019 statt. Die strategische Ausrichtung wurde diskutiert und marginal an die aktuellen Herausforderungen angepasst. Kernpunkt war die Neuausrichtung des Vorstandes und seine zukünftige Besetzung.

Vorstand und Aufsichtsrat luden im September 2019 die Vertreter zu einem Ausflug in den Rixdorfer Kiez ein. Eine gelungene Veranstaltung und ein besonderer Dank an die Vertreter für die geleistete Arbeit. Für die 2018 gewählten Vertreter wurden im Herbst 2019 zwei Seminare angeboten, die über die Rechte und Pflichten aufgeklärt haben. Für den Herbst 2020 wird auch wieder ein Ausflug für die Vertreter vorbereitet.

Das soziale Engagement der IDEAL ist unverändert hoch. Der Verein „Die IDEALISTEN e.V.“ und die Hilfe vieler ehrenamtlicher Helfer sind besonders lobenswert zu erwähnen, da sie die Gemeinschaft in den Wohngebieten verbessern. Die Sozialbetreuung unserer Mitglieder und die Angebote in den Treffs erfreuen sich großer Beliebtheit.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 erfolgte in der Zeit vom 23.03. bis 07.04.2020. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2019 mit dem Anhang und dem Lagebericht geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2019 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus. Die unten angeführten Empfehlungen wurden vom Aufsichtsrat für die Vertreterversammlung beschlossen.

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Dirk Bork

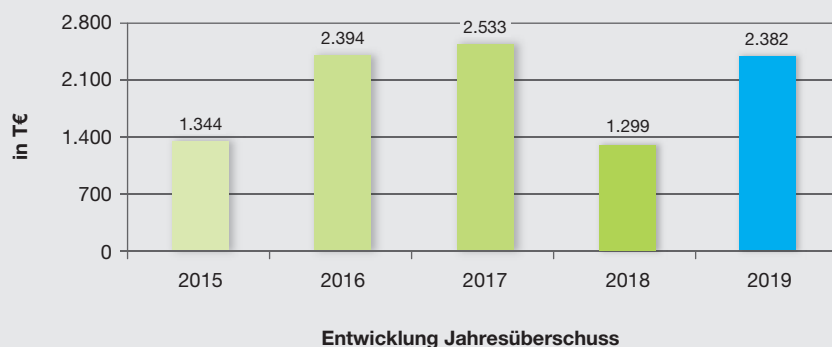
Beschlüsse der Vertreterversammlung:

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung den Vorstand zu entlasten und aus dem Bilanzgewinn 2019 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 2019 zu treffen. Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung ist ohne Beanstandungen. Turnusgemäß erfolgt die Neuwahl von vier Mitgliedern des Aufsichtsrates. Folgende Mitglieder des Aufsichtsrates scheidern 2020 aus; ihre Wiederwahl ist zulässig: Christian Druwe, Daniela Goepel, Ingo Kruse und Annemarie Menzel.

Gewinn- und Verlustrechnung

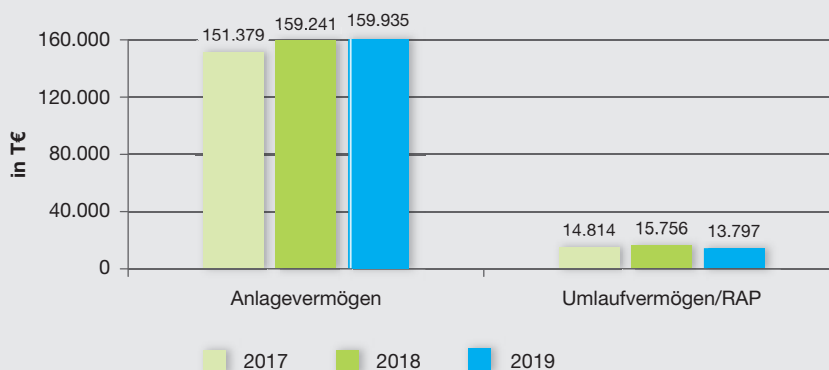
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	29.824.187,62		28.588.870,58
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	393.426,62	30.217.614,24	426.115,00
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		141.693,57	82.087,27
3. Sonstige betriebliche Erträge		780.158,61	342.218,41
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen für Hausbewirtschaftung			
a. Betriebskosten	6.985.091,80		6.963.195,99
b. Instandhaltungskosten	8.322.247,44		7.955.639,39
c. Sonstige Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	53.130,63	15.360.469,87	39.524,69
5. Rohergebnis		15.778.996,55	14.480.931,19
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	3.152.598,29		2.973.232,22
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	794.525,81		726.527,67
<i>davon für Altersversorgung</i>	<i>(149.089,25)</i>	3.947.124,10	<i>(142.062,45)</i>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		4.518.132,06	4.170.092,04
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		871.498,38	862.209,48
9. Erträge aus Finanzanlagen		18,20	18,20
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.966,72	25,09
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.932.332,33	3.026.027,84
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		857,77	313.536,06
13. Ergebnis nach Steuern		3.511.036,83	2.409.349,17
14. Sonstige Steuern		1.129.207,22	1.110.272,41
15. Jahresüberschuss		2.381.829,61	1.299.076,76
16. Gewinnvortrag		1.500.000,00	1.500.000,00
17. Einstellungen in gesetzliche Rücklagen	238.182,96		129.907,68
18. Einstellungen in andere Ergebnisrücklagen	952.731,85	1.190.914,81	475.754,75
19. Bilanzgewinn		2.690.914,80	2.193.414,33



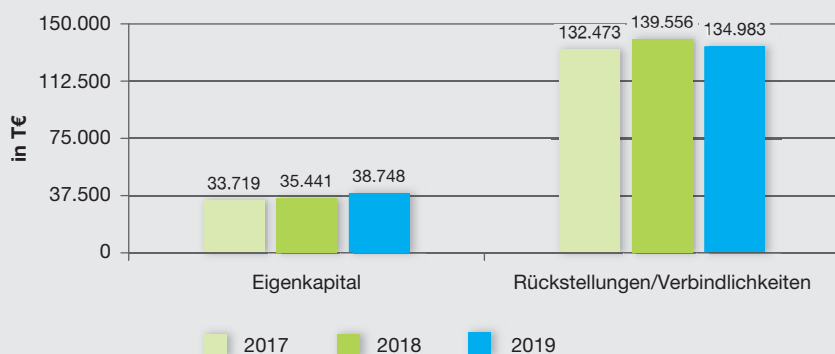
Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		15.763,00	22.532,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	147.691.629,58		135.444.744,51
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	10.799.505,88		11.083.174,82
3. Grundstücke ohne Bauten	824.261,38		813.727,50
4. Maschinen	26.425,00		28.602,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	356.282,00		312.113,00
6. Anlagen im Bau	0,00		11.499.073,64
7. Bauvorbereitungskosten	188.891,54	159.886.995,38	4.895,23
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	31.131,25		31.131,25
2. Andere Finanzanlagen	728,00	31.859,25	728,00
Anlagevermögen		159.934.617,63	159.240.721,95
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	9.047.401,89		8.905.708,32
2. Andere Vorräte	91.278,42	9.138.680,31	89.638,70
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	116.323,33		117.466,44
2. Sonstige Vermögensgegenstände	255.208,88	371.532,21	145.005,95
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.241.325,27	6.434.663,43
Umlaufvermögen		13.751.537,79	15.692.482,84
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	43.333,33		63.333,33
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.886,15	45.219,48	35,58
Bilanzsumme Aktiva		173.731.374,90	174.996.573,70



Bilanz zum 31. Dezember 2019

Passiva	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	252.828,35		228.240,00
2. der verbleibenden Mitglieder	20.008.104,14		18.375.545,28
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	87.840,00		126.000,00
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile</i>	<i>(20.855,86)</i>	20.348.772,49	<i>(13.434,72)</i>
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.673.752,91		4.435.569,95
<i>davon aus Jahresüberschuss eingestellt</i>	<i>(238.182,96)</i>		<i>(129.907,68)</i>
2. Bauerneuerungsrücklage	63.080,08		63.080,08
3. Andere Ergebnismrücklagen	10.971.385,74		10.018.653,89
<i>davon aus Jahresüberschuss eingestellt</i>	<i>(952.731,85)</i>		<i>(475.754,75)</i>
<i>davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt</i>	<i>(0,00)</i>	15.708.218,73	<i>(621.612,95)</i>
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	1.500.000,00		1.500.000,00
2. Jahresüberschuss	2.381.829,61		1.299.076,76
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	1.190.914,81	2.690.914,80	605.662,43
Eigenkapital		38.747.906,02	35.440.503,53
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		609.580,00
2. Sonstige Rückstellungen	368.000,00	368.000,00	545.000,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	123.878.520,28		128.097.908,23
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	169,89		681,21
3. Erhaltene Anzahlungen	9.080.862,18		9.069.295,03
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	147.978,42		138.616,05
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.337.553,30		946.360,98
6. Sonstige Verbindlichkeiten	170.384,81		148.628,67
<i>davon aus Steuern</i>	<i>(4.022,40)</i>	134.615.468,88	<i>(0,00)</i>
Bilanzsumme Passiva		173.731.374,90	174.996.573,70



■ 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 2018 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 der 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.

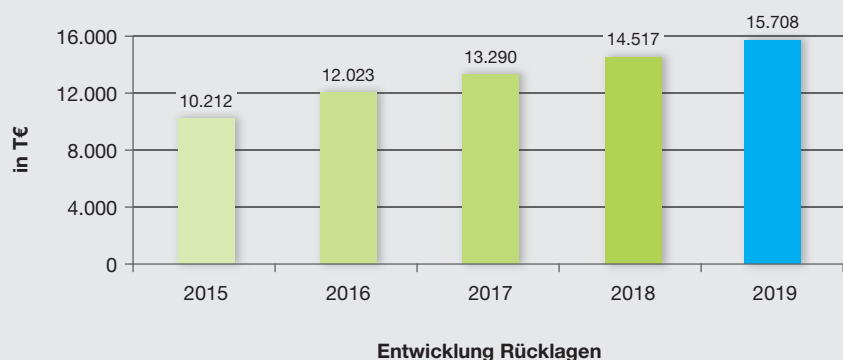
Die **Beteiligungen** werden zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten bewertet.

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.



■ 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 2 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 2018 in Höhe von 1.500 T€ ist im Bilanzgewinn 2019 enthalten.

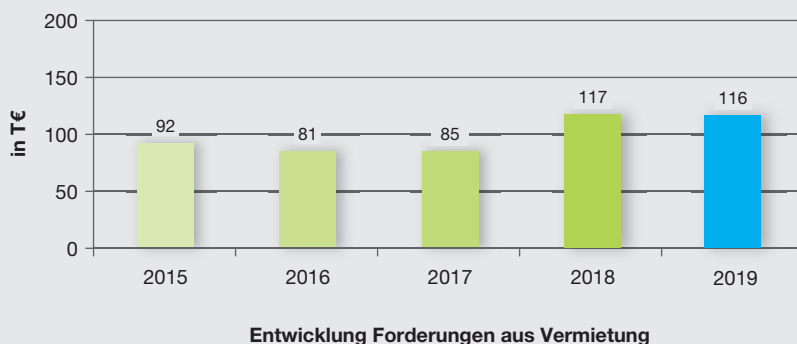
Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Restlaufzeit entsprechenden Marktzins der vergangenen sieben Jahre (von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht) abgezinst (0,7 T€ Zinsertrag).

	in T€	2019	2018	Abw.
Ausstehende Rechnungen		160	164	-4
Unterlassene Instandhaltung		0	139	-139
Andere Rückstellungen		208	242	-34
Sonstige Rückstellungen		368	545	-177
Steuerrückstellungen		0	610	-610

Aufgrund der geänderten Rechtslage ist für Ausschüttungen nach dem 31. Dezember 2019 durch die Genossenschaft keine Ausschüttungsbelastung mehr herzustellen. Damit entfällt die Bildung einer **Steuerrückstellung**.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** erhöhten sich durch Neuaufnahmen und Valutierungen. Dem stehen die planmäßigen Tilgungen und ein Tilgungszuschuss von 217 T€ gegenüber. 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 31.12.2019 sind alle Verpflichtungen ausgewiesen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Für das Neubauvorhaben in Mariendorf sind die Zahlungsbürgschaften von 529 T€ zurückgegeben und der Avalkredit wurde gekündigt. Die fälligen Verbindlichkeiten gegenüber dem Generalunternehmer wurden im Geschäftsjahr vollständig beglichen.

Nicht in der Bilanz enthaltenes Treuhandvermögen besteht für ein Mietkautionskonto mit einem Guthaben zum 31.12.2019 in Höhe von 10,8 T€ (Vj. 11,7 T€).

Mitarbeiter der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr 2019 waren durchschnittlich 78,5 Mitarbeiter (ohne Vorstände) beschäftigt davon 54,8 Mitarbeiter in Vollzeit und 21,2 in Teilzeit sowie 2,5 Auszubildende.

Mitgliederbewegung

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

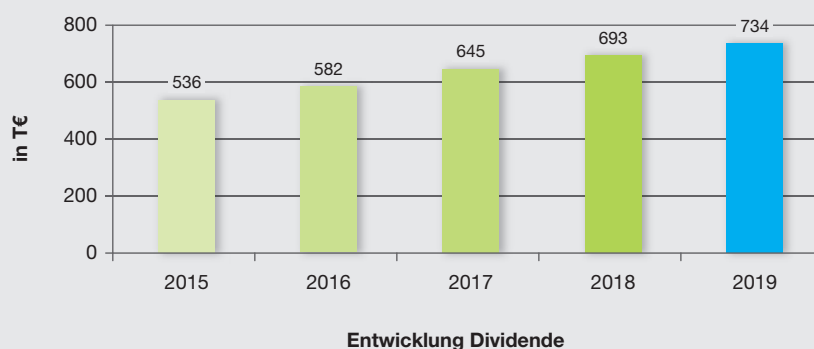
Anzahl Mitglieder	2019	2018	Abw.
Mitgliederbestand am 01.01.	7.799	7.735	64
Zugang	338	279	59
Abgang	-212	-215	3
Mitgliederbestand am 31.12.	7.925	7.799	126
Anteilbestand am 31.12.	111.272	102.161	9.111

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

	in T€	2019	2018	Abw.
Geschäftsguthaben der verbl. Mitglieder		20.008	18.376	1.632
Mitglieder Haftsumme		20.029	18.389	1.640
Mitglieder Nachschusspflicht		3.566	3.510	56

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
Christian Druwe		22.06.2017
Daniela Goepel		22.06.2017
Bernd Krajan		21.06.2018
Ingo Kruse		22.06.2017
Hans-Georg Lamm		21.06.2018
Annemarie Menzel		20.06.2019
Barbara Westphal		20.06.2019

Mitglieder des Vorstandes

Michael Abraham	hauptamtlich	
Karla Arndt	hauptamtlich	bis 30.11.2019
Kathleen Beständig	hauptamtlich	ab 01.12.2019
Thomas Andresen	nebenamtlich	ab 21.06.2019
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 2019 von insgesamt	2.690.914,80 €
wie folgt zu verwenden:	
– Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2019 in Höhe von	734.445,81 €
– Einstellungen andere Ergebnismrücklagen	456.468,99 €
– Vortrag auf das neue Geschäftsjahr 2020 in Höhe von	1.500.000,00 €

Berlin, 19. Mai 2020

Der Vorstand

Michael Abraham

Kathleen Beständig

Thomas Andresen

Thomas Blesing



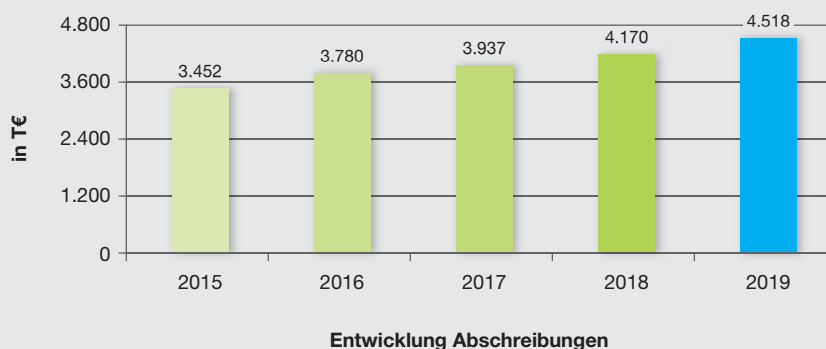
Aufsichtsrat der IDEAL:
(vlnr) Hans-Georg Lamm, Barbara Westphal,
Dirk Bork, Annemarie Menzel, Alexander Adamczyk,
Bernd Krajan, Ralf Steckert, Jochen Behrendt,
Miro Goepel, Daniela Goepel,
sowie Ingo Kruse und Christian Druwe (nicht im Bild)

Anlagenspiegel

	Anschaffungs- bzw. Herstel- lungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten
	01.01.2019				31.12.19
	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	519.091,14	0,00	0,00	0,00	519.091,14
II. Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	229.768.573,19	4.868.823,90	0,00	11.499.073,64	246.136.470,73
Grundstücke mit Geschäftsbauten	20.241.865,52	24.433,62	0,00	0,00	20.266.299,14
Grundstücke ohne Bauten	813.727,50	5.638,65	0,00	4.895,23	824.261,38
Maschinen	137.134,58	6.743,52	2.720,34	0,00	141.157,76
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	1.158.796,55	133.562,51	97.069,33	0,00	1.195.289,73
Anlagen im Bau	11.499.073,64	0,00	0,00	-11.499.073,64	0,00
Bauvorbereitungskosten	4.895,23	188.891,54	0,00	-4.895,23	188.891,54
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	264.175.016,60	5.228.093,74	99.789,67	0,00	269.303.320,67

Verbindlichkeitspiegel Geschäftsjahr

	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

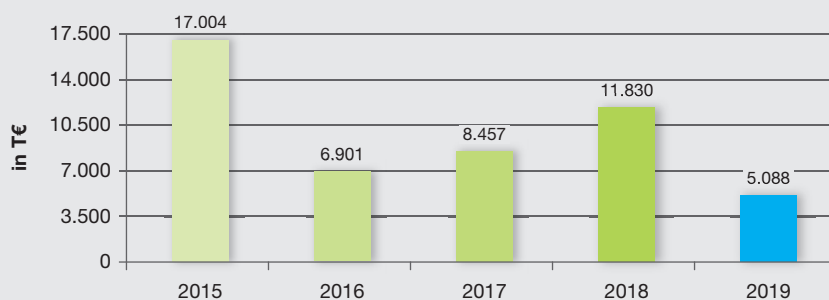


Anlagenspiegel

Kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Auf Abgänge entfallene Abschreibungen	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
01.01.2019			31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
€	€	€	€	€	€
496.559,14	6.769,00	0,00	503.328,14	15.763,00	22.532,00
94.323.828,68	4.121.012,47	0,00	98.444.841,15	147.691.629,58	135.444.744,51
9.158.690,70	308.102,56	0,00	9.466.793,26	10.799.505,88	11.083.174,82
0,00	0,00	0,00	0,00	824.261,38	813.727,50
108.532,58	8.920,52	2.720,34	114.732,76	26.425,00	28.602,00
846.683,55	73.327,51	81.003,33	839.007,73	356.282,00	312.113,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.499.073,64
0,00	0,00	0,00	0,00	188.891,54	4.895,23
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
104.934.294,65	4.518.132,06	83.723,67	109.368.703,04	159.934.617,63	159.240.721,95

Verbindlichkeitspiegel Vorjahr

	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit von			grundpfandrechtl. gesichert
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
gegenüber Kreditinstituten	128.097.908,23	6.105.044,99	32.943.462,87	89.049.400,37	128.097.908,23
anderen Kreditgebern	681,21	511,32	169,89	0,00	0,00
aus Vermietung	138.616,05	138.616,05			
aus Lieferungen und Leistungen	946.360,98	704.007,11	242.353,87		
aus erhaltenen Anzahlungen	9.069.295,03	9.069.295,03			
Sonstige Verbindlichkeiten	148.628,67	148.628,67			
Stand am 31.12.2018	138.401.490,17	16.166.103,17	33.185.986,63	89.049.400,37	128.097.908,23



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

