



Geschäftsbericht 2024

■ Baugenossenschaft IDEAL eG

Gegründet am 9. April 1907

■ Geschäftsbericht 2024

117. Geschäftsjahr

Inhalt

Seite

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

■ Lagebericht des Vorstandes

■ 1. Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist seit längerem ins Stocken geraten. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen.

Viele Industrieunternehmen kämpfen mit hohen Energiepreisen, zu hohen weiteren Produktionskosten, Ineffizienzen und unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.

Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt. Angesichts der bevorstehenden Entlassungen bei großen Industrieunternehmen dürften sich bei vielen privaten Haushalten größere Sorgen um den eigenen Arbeitsplatz breit machen. Offenbar aus Vorsichtsmotiven legten sie daher zuletzt erneut mehr Geld auf die hohe Kante. Das durch die starke Inflation erreichte hohe Preisniveau dämpft die Konsumlaune der privaten Haushalte zusätzlich.

Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, wenn die Pläne einer neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten besser einordnen lassen. Bei weiterhin steigenden verfügbaren Einkommen und einer geringeren Sparneigung der privaten Haushalte, dürfte dann auch der private Konsum etwas stärker zulegen und die Wirtschaftsleistung stützen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden EUR.

Trotz der guten Nettozuwanderung bleibt der Fachkräftemangel in Deutschland ein flächendeckendes Problem, das nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation im Laufe des Jahres 2024 entsprechend der lahmen Konjunktur etwas entspannt. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im August 2024, dass bei knapp 34 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im Jahr zuvor lag der Wert noch bei 42 %. Das bisherige Allzeithoch des Indikators war im Juli 2022 mit einem Wert von 49,7 % erreicht worden. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2024 preisbereinigt insgesamt um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit aus: Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit dem Jahr 2019 legten sie um gut 40 % zu.

Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2024 um etwa 44 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % zu.



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

Vorstand der IDEAL:
(vlnr) Thomas Blesing, Thomas Andresen, Kathleen Beständig,
Alexander Adamczyk und Michael Abraham

■ 2. Grundlagen des Unternehmens

Die Baugenossenschaft IDEAL eG wurde am 09.04.1907 gegründet. Nach der Satzung ist der Zweck der Genossenschaft vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen.

Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit sind die Vermietung, Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes. Mittelfristig verfolgt die Genossenschaft die Zielstellung der Bestandserweiterung durch Neubautätigkeit.

■ 3. Geschäftsverlauf

Bestandsbewirtschaftung

Am 31.12.2024 bewirtschaftete die Genossenschaft einen Bestand von 4.637 Einheiten, davon 4.572 (Vj. 4.523) Wohnungen und 65 (Vj. 63) Gewerbeeinheiten inkl. einer eigengenutzten Büroeinheit als Geschäftsstelle. In den Wohnbereichen (WB) bestehen 1.151 (Vj. 1.101) Garagenstellplätze. Der Zuwachs resultiert aus dem im Frühjahr 2024 fertiggestellten Neubau Rathaus- / Ullsteinstraße.

Umsatzentwicklungen

Die in der Planung berücksichtigten Umsatzerlöse von 34.661 T€ wurden im Jahr 2024 um 237 T€ unterschritten. Dies resultiert im Wesentlichen aus den niedriger geplanten Sollmieten und Erlösschmälerungen sowie höher geplanten Erlösen aus Umlagenabrechnungen. Gegenüber dem Vorjahr sind die Umsatzerlöse von 33.602 T€ um 822 T€ gestiegen. Dies ist im Wesentlichen zurückzuführen auf die um 754 T€ gestiegenen Sollmieten aus der sich voll auswirkenden Mietanpassungen im Dezember 2023 der Neubauobjekte und den Mietanpassungen der Bestandsbauten im Dezember 2024, sowie den gestiegenen Umlagenabrechnungen der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2023.

Im sozialen Wohnungsbau wurden für den WB 21 von der IBB aufwendungsbedingte Zuschüsse aus der Vermeidung förderbedingter Mietsteigerungen der vergangenen Jahre gewährt. Zum September 2024 erfolgte im WB 21 die förderbedingte Mietanpassung und im WB 24 die Mietanpassung aus der gesetzlichen Anpassung der Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschalen zum 01.01.2024.

Nach § 558 BGB erfolgten zum Dezember 2024 Mieterhöhungen der Bestandsbauten in den WB 1-19 und 27 von durchschnittlich 4 % bis zum Mittelwert des Mietspiegels. In Mariendorf wurde die Mieterhöhung der Neubauten nach der Veröffentlichung des qualifizierten Berliner Mietspiegels 2024 zum September 2024 von durchschnittlich 3 % bis zum Mittelwert des Mietspiegels nachgeholt.

Im Rahmen der Betriebskostenabrechnung, die im vierten Quartal erfolgte, wurden die neuen Vorauszahlungen in allen WB angepasst.

Die Erlösschmälerungen und Mietminderungen für Wohnungen, Gewerbe und Garagen sind in Höhe von 439 T€ angefallen und gegenüber dem Vorjahr um 17 T€ höher, durch längere Leerstandszeiten und gewährte Mietminderungen für die angrenzenden Bestandsbauten des Neubaus in der Rathaus- / Ullsteinstraße.

Bewirtschafteter Bestand	Einheiten	Anlagen/Einrichtungen	Einheiten
Wohnungen	4.496	Gästewohnungen	8
Einfamilien-/Reihenhäuser	76	Gemeinschaftsräume	2
	4.572	Saunen	4
Gewerbe	65	Waschhäuser	8
Garagen	1.151	Seniorenwohnhäuser	3
Stellplätze	252	Mitgliedertreff, Seniorentreff	9

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

Vermietungsentwicklung

Am 31.12.2024 bestand ein Leerstand von 69 (Vj. 61) Wohneinheiten und lag damit bei einer Leerstandsquote von 1,5 % (Vj. 1,4 %). Im Gewerbebereich ist zum Jahresende eine Einheit im Neubau leer (Vj. 0), diese wurde zum 01.03.2025 vermietet und ergänzt mit einem gesundheitlichen Angebot die Vielfalt im Kiez.

Die Fluktuation der Wohnungen und Gewerbeeinheiten liegt mit 263 Einheiten bei 5,7 % (Vj. 5,4 %). Der Anteil der Umzüge ins Pflegeheim und Todesfälle liegt bei 31 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 9 Prozentpunkte verringert. 53 Mitglieder konnten innerhalb der IDEAL ein neues Zuhause finden. 95 Mitglieder sind umgezogen, da sich ihre Lebensumstände änderten; dieser Wechselgrund hat sich gegenüber dem Vorjahr verdoppelt. Für 21 Mitglieder war ein Ortswechsel der Wechselgrund.

Betriebskosten

Die Betriebskosten der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) betragen 9.069 T€ (Vj. 8.868 T€) und sind um 201 T€ (2,3 %) gestiegen. Der Planansatz lag bei 9.495 T€ und wurde damit um 426 T€ unterschritten, da mit höheren Verbräuchen und Kosten gerechnet wurde.

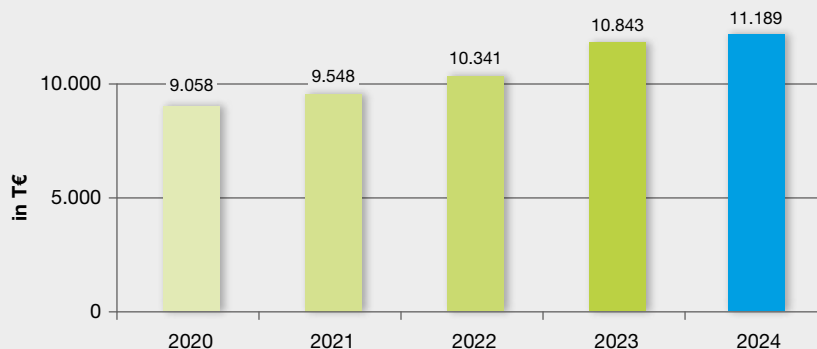
Bei den abrechenbaren Betriebskosten von 8.873 T€ (Vj. 8.631 T€) sind noch die Hauswartlöhne, Grundsteuer und Leerstandsanteile zu berücksichtigen. Insgesamt sind diese als umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 11.189 T€ (Vj. 10.843 T€) in den unfertigen Leistungen enthalten. Die umlagefähigen Betriebskosten sind um 418 T€ gestiegen.

Die abrechenbaren kalten Betriebskosten sind gegenüber dem Vorjahr um 216 T€ gestiegen. Dies erfolgte im Wesentlichen in den Bereichen der Straßenreinigung, Gartenpflege, Versicherungen, Hauswart und Wartungskosten. Das Nebenkostenprivileg für Kabelfernsehen ist durch die Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG) zum 01.01.2024 entfallen.

Die Heizungs- und Warmwasserkosten sind gegenüber dem Vorjahr um 201 T€ durch höhere Energiekosten gestiegen. Der durchschnittliche Bruttopreis für Fernwärme ist um 5 % gesunken, der Ölpreis ist im Durchschnitt um 3 % und der Gaspreis im Durchschnitt um 28 % gestiegen. Da unter anderem die Maßnahme des dritten Entlastungspakets der Bundesregierung mit dem Gesetz der temporären Senkung des Umsatzsteuersatzes von 19 % auf 7 % auf Gaslieferungen über das Erdgasnetz im März 2024 endete. Ebenso wirkt mit dem Auslauf der Strom- und Gaspreisbremse zum 31.12.2023 der Vergleich zum Vorjahr kostensteigernd.

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) regelt die CO₂-Kostenaufteilung zwischen Mieter und Vermieter und wurde in der Umlagenabrechnung 2023 berücksichtigt. Der CO₂-Kostenanteil für den Vermieter liegt für die Umlagenabrechnung 2024 bei 69 T€ für den Bestand.

Monatlich je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche sind die Betriebskosten auf 2,08 € (Vj. 2,05 €) und die Heiz- und Warmwasserkosten auf 1,38 € (Vj. 1,33 €) gestiegen.



Entwicklung umlagefähige Betriebskosten

Laufende Investitionen

Die ergebniswirksamen Instandhaltungskosten betragen insgesamt 8.793 T€ (Vj. 8.893 T€) und der Planansatz von 8.623 T€ wurde um 170 T€ überschritten.

Die laufenden Instandhaltungskosten in Höhe von 2.468 T€ (Vj. 2.328 T€) wurden im Planansatz um 567 T€ überschritten und die geplanten Modernisierungen in Höhe von 5.775 T€ (Vj. 6.002 T€) sind um 548 T€ niedriger als geplant angefallen.

Investitionen

Die Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sind mit 3.126 T€ (Vj. 7.760 T€) aktiviert worden. Die 49 Wohnungen und 51 Garagenplätze des Neubaus Rathaus- / Ullsteinstraße konnten im Frühjahr 2024 bezogen werden. Die Einrichtung der Kindertagespflege konnte im Juli 2024 die ersten Kinder betreuen und ist für Familien im Kiez ein weiteres Angebot. Die verbleibenden Kosten in den Anlagen im Bau in Höhe von 694 T€ für den Neubau Rathausstraße / Ullsteinstraße sind Kosten der Außen- und Heizanlage, die im Jahr 2025 fertiggestellt werden. Die Inbetriebnahme der geplanten Heizanlage zur Wärmegewinnung aus Abwasserwärme kann erst nach Fertigstellung der Leitungs- und Schachtarbeiten durch die Berliner Wasserbetriebe erfolgen. Die Planung 2024 wurde in Höhe von 111 T€ unterschritten.

Forderungsmanagement

Die Forderungen aus der Vermietung betragen zum Jahresende 631 T€ (Vj. 361 T€). Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen erfolgten in Höhe von 118 T€ (Vj. 190 T€). Die Forderungen werden regelmäßig eingefordert und sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen, da die Umlagenabrechnungen für das Jahr 2023 zum Ende des vierten Quartals erfolgten und aufgrund der gestiegenen Energiekosten einen höheren Anteil an Nachzahlungen aufwiesen.

■ 4. Ertragslage

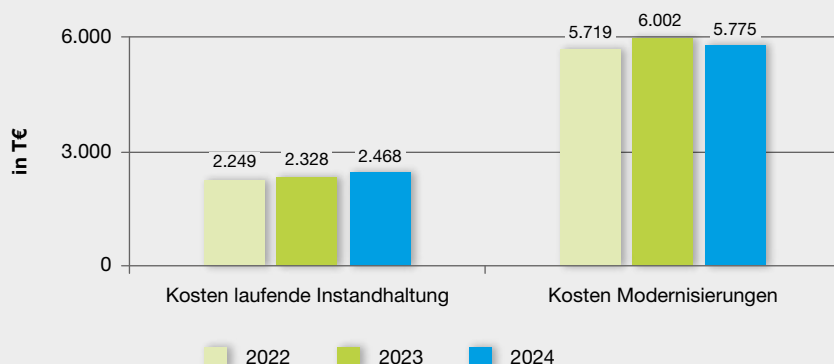
Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.154 T€ bei einem Planwert von 3.104 T€.

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung ergibt für 2024 ein positives Geschäftsergebnis von 3.057 T€ (Vj. 3.086 T€). Das Geschäftsergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um 29 T€ gesunken, im Wesentlichen durch 452 T€ gestiegene Personalaufwendungen und um 276 T€ gestiegene Abschreibungen.

Der Rückgang des Zinsaufwands um 42 T€ auf 1.998 T€ (Vj. 2.040 T€) ergibt sich im Wesentlichen aus dem Zinsdepressionseffekt.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis (98 T€) enthält Zinserträge und Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen.

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



■ 5. Finanzlage

Die Finanzlage ist ausgeglichen. Zum Jahresende 2024 hatte die IDEAL flüssige Mittel in Höhe von 6.305 T€ (Vj. 3.547 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 2024 ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen.

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

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist von 11.232 T€ auf 10.516 T€ gesunken. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, um die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten in voller Höhe zu bedienen.

Nach dem Ergebnis der zehnjährigen Finanzplanung ist die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft auch zukünftig gesichert.

■ 6. Vermögenslage

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

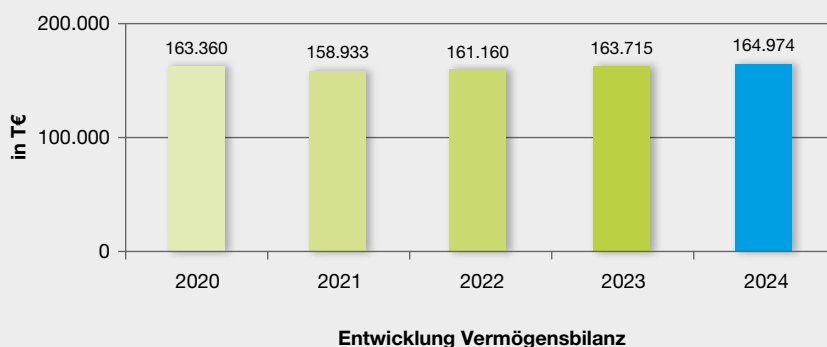
Im Geschäftsjahr 2024 ist das Bilanzvolumen um 1.259 T€ gestiegen. Dies ist im Wesentlichen durch die Steigerung des mittel- und kurzfristigen Vermögens und des Jahresüberschusses begründet.

Das langfristige Sachanlagevermögen ist um 1.799 T€ gesunken. Aus der Steigerung im Wesentlichen durch die Neubaumaßnahme Rathausstraße / Ullsteinstraße in Höhe von 3.122 T€ stehen planmäßige Abschreibungen von 5.044 T€ gegenüber.

Das Eigenkapital ist im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss im Jahr 2024 auf 54.514 T€ angestiegen. Die Eigenkapitalquote ist auf 33,0 Prozent (Vj. 31,9 Prozent) gestiegen.

Der Rückgang des Fremdkapitals ist bei einer Darlehensaufnahme von 5.000 T€ und durch die planmäßigen Tilgungen in Höhe von 6.588 T€ begründet.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2024 hinsichtlich der Fristigkeit der Vermögens- und Schuldenanteile vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen wird durch ausreichend langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert.



7. Finanzielle Leistungsindikatoren

Nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung wesentlicher finanzwirtschaftlicher Kennzahlen der Genossenschaft im Vergleich zum Vorjahr und zum Mittelwert von Genossenschaften mit mehr als 4000 Wohneinheiten in Berlin.

		2024	2023	Mittel 2023*
Eigenkapital/Bilanzvolumen	%	33,0	31,9	43,7
Kapitaldienst/Nettokaltniete	%	36,9	36,3	30,6
Zinsquote Fremdkapitalzinsen/Fremdkapital	%	1,9	1,9	1,8
Restbuchwerte der Gebäude und Grundstücke	€/m ²	529,81	540,55	585,75
Restschulden der Gebäude und Grundstücke	€/m ²	357,05	365,79	334,19
Nettokaltnieten (Soll) von allen WE	€/m ²	6,44	6,27	6,09
Instandhaltungskostenquote	€/m ²	31,22	31,70	29,80

* Mittel von Genossenschaften mit mehr als 4.000 Wohneinheiten in Berlin

8. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Entwicklung im Personalbereich

Die IDEAL beschäftigt am 31.12.2024 80 Mitarbeiter (Vj. 79 Mitarbeiter). Die Genossenschaft ist Mitglied des Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. In den Wohnbereichen sind Hauswarte und Betriebshandwerker beschäftigt. Die Angestellten sind am Geschäftssitz tätig. Ausbildungen finden für den Beruf Immobilienkaufmann/-kauffrau statt.

Die Weiterentwicklung von digitalen Prozessen und Arbeitsabläufen stärkt die Flexibilität im Unternehmen, die Nutzung verschiedener digitaler Kommunikationswege schafft im Unternehmen Transparenz und eine breite Streuung der Informationen für eine große Mitarbeiterzufriedenheit.

Informationen, Seminare und Teamarbeit fördern die Zusammenarbeit. Zur Wahrung des persönlichen Gleichgewichts zur Arbeitszeit wurde für die Büromitarbeiter die Möglichkeit einer mobilen Arbeitsweise, die durch Digitalisierung von Arbeitsprozessen ermöglicht wird, beibehalten. Der Vorstand dankt allen Mitarbeitern für ihr Engagement und ihre gute Arbeit.

Mitgliederwesen

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

Mitgliederstruktur

Die Mitgliederstruktur verändert sich insbesondere durch die Demografie. Im Jahr 2024 hatten Mitglieder ab dem 61. Lebensjahr einen Anteil von 42 %. Dieser Anteil ist gegenüber dem Vorjahr gleichgeblieben. Die Zugänge im Jahr

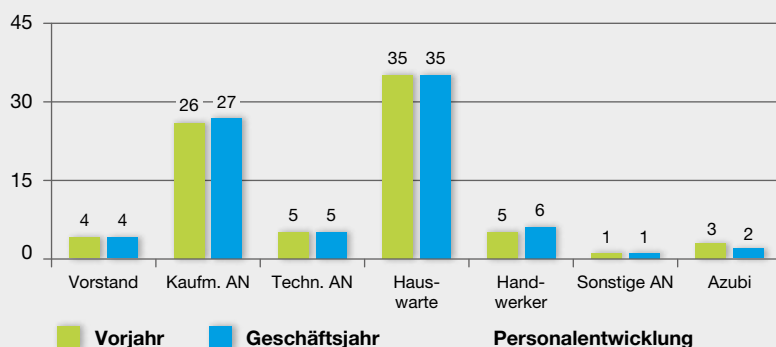


Diagramm 4

2024 haben ein Durchschnittsalter von 37,6 Jahren (Vj. 40,9 Jahren). Das Interesse jüngerer Menschen an unserer Genossenschaft besteht weiter und somit bleibt das Durchschnittsalter der Mitglieder konstant. Im Jahr 2024 lag das Durchschnittsalter der Mitglieder bei 55,1 (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.

Energetische Maßnahmen, wie die Trennung der Heizkreisläufe in Lichtenrade zur Optimierung der Verbräuche, die Dämmung der Heizleitungen in den Treppenhäusern im Bestand und die Umstellung der Beleuchtungen in den WB Gropiusstadt und Marienfelde auf LED, tragen zur Ressourceneinsparung bei. Die Erneuerung oder Optimierung der Heizungsanlagen liegen weiterhin im Fokus.

Wir betreiben eine Ölheizung in Kopplung mit einer Holzpellet-Anlage zur Abfederung der Spitzenlasten in den Heizperioden. Des Weiteren gasbasierte Wärmepumpen, gekoppelt mit einer intelligenten Gebäudeleittechnik, die die vorhandene Brennwerttechnik nochmals verbessert. Durch diese effektive Auslastung tragen diese optimierten Heizungsanlagen mit fossilen Brennstoffen dennoch zum Umweltschutz bei.

Mit der Photovoltaikanlage in der Gropiusstadt produzieren wir seit 2009 135.310 kWh umweltfreundlichen Solarstrom, in Britz produziert die Anlage seit 2023 50.406 kWh Solarstrom von denen 15.483 kWh eigenverbraucht wurden. Die Anlagen in Marienfelde produzierten, nachdem der Netzanschluss im November 2024 erfolgte, 452 kWh. Diese Anlagen reduzieren nachhaltig die CO₂ - Emissionen und tragen somit zu einer positiven Umweltbilanz bei.

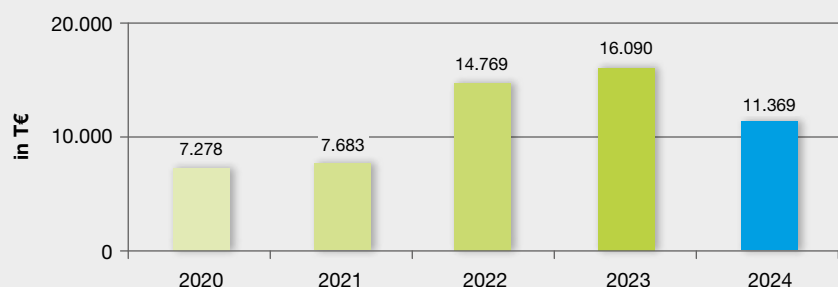
Die Wohnungsbestände in Buckow und in der Gropiusstadt sind an das Bio-Hackschnitzel-Fernheizwerk Gropiusstadt angeschlossen. Der Neubau in Mariendorf wird über Sonden mit Erdwärme / Wärmepumpen und der Neubau in der Rathaus- / Ullsteinstraße über die Nutzung der Abwasserwärme beheizt. Diese innovative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

Ein weiterer Beitrag ist die Dachbegrünung im Gewerbe Britzer Damm. Mit dieser Maßnahme wird die Erwärmung dieses Bereichs deutlich reduziert, dies wirkt der stetig zunehmenden Erwärmung der Innenstädte entgegen.

Biodiversität beschreibt die Vielfalt von Lebensformen auf der Erde. Der Verlust dieser Vielfalt schwächt die Widerstandsfähigkeit von Ökosystemen gegenüber Veränderungen, wie etwa dem Klimawandel, und stellt eine Herausforderung dar. Um die Artenvielfalt zu erhalten, richten wir z.B. in unseren Wohnbereichen Wildblumen- und Bienenwiesen sowie Insektenhotels ein.

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

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



Entwicklung Investitionen (Instandhaltung und Aktivierung Herstellungskosten)

■ 9. Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind geordnet.

Die IDEAL erzielt im Geschäftsjahr 2024 erneut eine gute Bilanz mit einem positiven Jahresergebnis. Dieses Ergebnis liegt im Rahmen der Vorgabe aus der kurz-, mittel- und langfristigen Unternehmensplanung, insbesondere aus der Finanz- und Liquiditätsplanung sowie der Bau- und Instandhaltungsplanung.

Die Ertragslage ist im Berichtsjahr geprägt von gestiegenen Umsatzerlösen aus geplanten Mietsteigerungen.

Die Folgen aus den kriegerischen Handlungen in der Ukraine und der Energiekrise bestehen weiterhin. Diese wirkten sich auf die Heiz- und Warmwasserkosten, die Materialkosten und Lieferengpässe im Bereich der Bau- und Instandhaltungskosten sowie die Lebenshaltungskosten aus.

Der demografische Wandel und dem damit einhergehenden Fachkräftemangel wirkt sich ebenfalls negativ auf die Fertigstellungszeiten laufender und geplanter Instandsetzungsmaßnahmen und auf den Geschäftsbetrieb aus.

■ 10. Risikobericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

Um mögliche Risiken wie Liquiditätsengpässe und Zinsänderungsrisiken frühzeitig zu erkennen, werden die Finanzentwicklungen am Markt verfolgt und der zukünftige Bedarf mit kaufmännischer Vorsicht 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 2025 beschlossen und die Planungsjahre bis 2034 zur Kenntnis genommen.

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

Planung	in T€	2025	2026	2027	2028	2029
Umsatzerlöse		24.342	24.544	24.159	25.295	25.800
Instandhaltung		-9.848	-10.736	-10.811	-10.589	-10.931
Restlicher Aufwand		-11.644	-11.930	-12.843	-12.757	-12.710
Plan Jahresüberschuss		3.585	1.681	2.249	2.477	2.159
Plan Neubau AHK		200			3.600	1.500

Das Neubauvorhaben von 49 Wohnungen und 51 Tiefgaragenplätzen in der Rathaus- / Ullsteinstraße in Mariendorf ist fertiggestellt und vermietet. Die Restarbeiten der Außen- und Heizungsanlage sind mit einer Fertigstellung im ersten Halbjahr 2025 geplant.

Weitere Neubauprojekte sind in den Jahren ab 2028 in Lichtenrade geplant.

Im Bereich der Darlehen wurden in den letzten Jahren Umschuldungen und Prolongationen mit langen Laufzeiten von bis zu 30 Jahren vorgenommen, die langfristig günstige Zinsen sichern. Die Darlehen enthalten häufig hohe Tilgungsraten, dadurch wird die Aufnahme von Darlehen für neue Modernisierungen in der Zukunft erleichtert. Für die Neubauten sind Fremdfinanzierungen auf neuen Grundstücken sowie auf belastbaren vorhandenen Sicherungsobjekten geplant.

Die Verwaltungskosten sind mit Preissteigerungsraten und erwarteten Tarifierhöhungen geplant. Aufgrund der Erhöhung der Verwaltungseinheiten wurden entsprechende Personalaufstockungen vorgesehen.

In dem Diagramm für die Planungsrechnung sind die Umsatzerlöse ohne die Betriebskostenabrechnungen dargestellt. Die Steigerungen der Instandhaltungskosten und die Aktivierungen der energetischen Maßnahmen erfolgen aus den Steigerungen der Umsatzerlöse. Der Jahresüberschuss wurde vor Einstellung in die Rücklagen ausgewiesen. Die Dividendenausschüttung ist im Planungszeitraum in Höhe von 4 % vorgesehen; im Jahr 2025 beträgt sie 939 T€.

Eine kontinuierliche Verbesserung der Eigenkapitalquote wird weiter angestrebt.

Insgesamt wird für 2025 ein Jahresüberschuss von ca. 2.585 T€ und eine Liquidität von ca. 3.118 T€ erwartet. Auch für die nächsten Jahre rechnen wir nicht mit grundlegend anderen Entwicklungen. Aufgrund der 10-jährigen Finanzplanung ist die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft auch zukünftig gesichert.

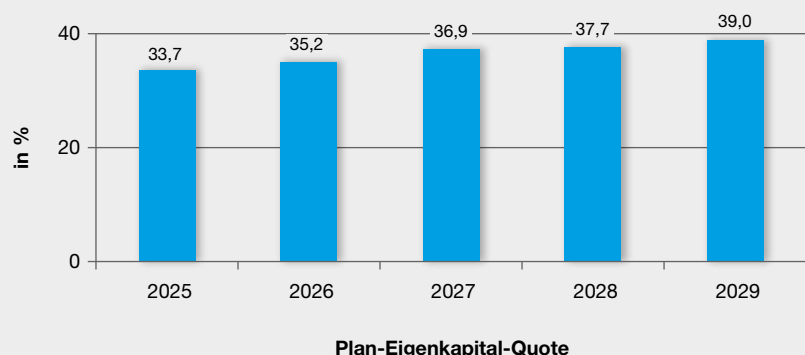
Die Bescheide über die Grundsteuer ab dem 01.01.2025 sind für unseren Bestand zugegangen. Die Steuermesszahl für Wohngrundstücke beträgt 0,31 Promille und für Nichtwohngrundstücke und unbebaute Grundstücke 0,45 Promille. Für Berlin wurde ab dem 01.01.2025 der Hebesatz für bebaute und bebaubare Grundstücke von 810 Prozent auf 470 Prozent stark absenkt und fast halbiert. Insgesamt ergibt die Grundsteuer eine Absenkung von 44 %. In den Wohnbereichen gibt es Verwerfungen in den Einzelbescheiden aus den Berechnungsvorgaben. Die neue Grundsteuer soll ab dem 1. Januar 2025 erhoben werden.

Risikomanagement

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

Das Risikomanagement erfolgt mit der Beurteilung der Finanz- und Erfolgspläne. Gemeinsam mit dem Aufsichtsrat werden die regelmäßigen Quartalsberichte und die jährlich fortzuschreibende 10-Jahresplanung ausführlich besprochen und die weitere Entwicklung geplant. Die Festlegung der zukünftigen Maßnahmen erfolgt aufgrund der Fortschreibung des baulichen Zustandes der Bestände. Die Überwachung der Instandhaltungsmaßnahmen, der Leerstände, der Entwicklung der Mietforderungen sowie der Liquidität erfolgt monatlich.

Zur Ermittlung und Überwachung der technischen Risiken und des Gefährdungspotenzials der Bestände erfolgt eine regelmäßige und protokollierte Überprüfung der Verkehrssicherheit vor Ort. Mit der Software QVS werden festgestellte Schwachstellen oder Mängel dokumentiert sowie entsprechend ihrer Dringlichkeit ausgewertet und beseitigt. Damit wird weitestgehend vermieden, dass Dritte an oder in unseren Objekten zu Schaden kommen.



Der Schutz vor unberechtigtem Zugriff auf Daten und Informationen ist eine Grundbedingung für digitale Prozesse. Zur Sicherung der Daten sind externe Datenschutz- und IT-Sicherheitsberater mit der laufenden Betreuung beauftragt. Die Hilfen und Handlungsempfehlungen fließen in das Tagesgeschäft ein.

Durch das bestehende System können alle relevanten Risiken frühzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet werden.

Chancen und Risiken

Die Unternehmensstrategien werden jährlich in Sitzungen mit dem Aufsichtsrat und dem Vorstand an die Geschäftsentwicklungen angepasst. Die Neubauvorhaben sind für die nächsten Jahre als Verdichtungsmaßnahmen auf eigenen Grundstücken vorgesehen. Der Ankauf von Grundstücken wird weiterverfolgt, jedoch als schwierig und kostenintensiv beurteilt.

Als oberstes Unternehmensziel wird die Versorgung der Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum weiterverfolgt. Die Erhöhungen der Sollmieten erfolgen moderat.

In unseren von ca. 1960 bis 1980 gebauten Neubauwohnungen werden teilweise die damals üblichen Vinylbodenplatten mit asbesthaltigem Kleber mit hohen Kosten beseitigt, sofern Beschädigungen vorliegen bzw. bei Neuvermietung.

Dem Zinsänderungsrisiko wird durch rechtzeitige Prolongationen entgegengewirkt. Zur Risikostreuung unterhält die Genossenschaft zu drei Kreditinstituten Geschäftsbeziehungen. Die Finanzlage der Genossenschaft wird bei den Finanzierungen von Neubauvorhaben mitberücksichtigt. Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Lage der IDEAL wirkt sich das Rating der Banken positiv auf die Kreditkonditionen aus. Die Bundesbank bestätigt seit Jahren die Notenbankfähigkeit.

Der Versicherungsumfang der IDEAL wird mit dem beauftragten Makler jährlich besprochen und entsprechend den Veränderungen angepasst.

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

Für bestehende Gebäude und Neubauten außerhalb von Neubaugebieten gibt es Übergangsfristen. Dreh- und Angelpunkt ist eine kommunale Wärmeplanung. Nach dem das Wärmeplanungsgesetzes (WPG) am 01.01.2024 in Kraft getreten ist, muss Berlin bis zum 30.06.2026 einen Wärmeplan vorlegen. Dieser soll aufzeigen, wie Berlin eine treibhausgasneutrale Wärmeversorgung bis spätestens 2045 erreichen kann. Der Senat hat bereits im Dezember 2024, mittels einer verkürzten Wärmeplanung, erste Ergebnisse veröffentlicht. Diese identifiziert Gebiete, in denen kein Fernwärme- bzw. Wasserstoffnetz vorgesehen ist. Der Bestand der IDEAL liegt, zumindest aus heutiger Sicht, nicht in den geplanten Versorgungsgebieten.

Der Fachkräftemangel auf dem Arbeitsmarkt ist in der Immobilienbranche spürbar. Dies zeigt sich bei Handwerksfirmen und Dienstleistern und den damit verbundenen längeren Instandsetzungszeiten sowie der Notwendigkeit, längerfristige Planungszeiträume bei der Inanspruchnahme von Dienstleistungen zu berücksichtigen. Des Weiteren werden die Bereiche der Mitarbeiterbindung neu zu betrachten sein.

Der weiter ansteigende Grad der Digitalisierung in den Unternehmen und in der Gesellschaft wird Arbeitsprozesse optimieren und erhöhte Sicherheitsstandards benötigen.

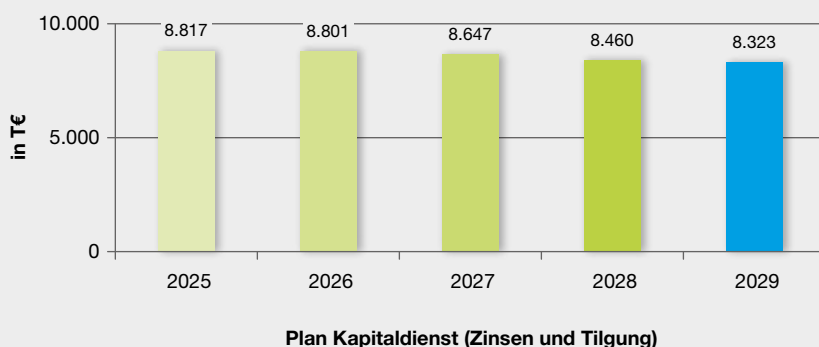


Diagramm 7

Geopolitische Veränderungen und gesellschaftliche Dynamiken beeinflussen die globale Ordnung und die Struktur nationaler und internationaler Beziehungen. Die daraus entstehenden Auswirkungen auf die Wirtschaft können sich auf Material- und Ersatzteilpreise der Instandsetzungsmaßnahmen auswirken.

Der Wohnbereich Mariendorf wurde unter die Erhaltungsverordnung des Baugesetzbuches (BauGB) gestellt. Die Verordnung dient zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutz). Somit unterliegen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung. Zum 01.12.2024 sind vereinheitlichten Ausführungsvorschriften zu Genehmigungskriterien in sozialen Erhaltungsgebieten in Kraft getreten. Diese sollen zu einer einheitlich, kalkulierbaren Genehmigungspraxis in den Bezirksämtern führen. Für den Vermietungsprozess erwarten wir deutliche Verbesserungen.

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

Wir werden diese zurzeit in ihren Auswirkungen nicht abschätzbaren Risiken laufend beobachten und soweit möglich, Strategien zur Risikobegrenzung entwickeln.

Risikolage

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit sind gegenwärtig keine erheblichen Risiken zu erkennen, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder sogar auf den Bestand der Genossenschaft haben könnten.

Die finanzielle Entwicklung des Unternehmens wird weiterhin positiv beurteilt; eine Gefährdung ist zurzeit nicht zu befürchten.

Berlin, 20. Mai 2025

Der Vorstand

Alexander Adamczyk

Kathleen Beständig

Thomas Andresen

Thomas Blesing

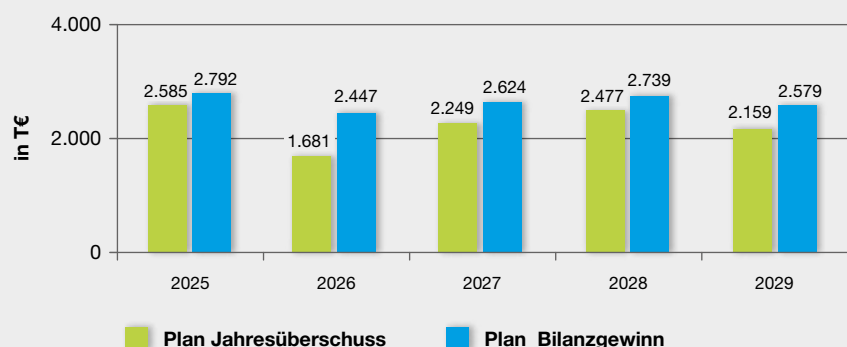


Diagramm 8

■ Bericht des Aufsichtsrates

Das Geschäftsjahr 2024 verschafft keine wirtschaftliche Erholung. Die Auswirkungen der Energiekrise, des Fachkräftemangels und die gesetzlichen Anpassungen zur Erreichung der bundesweiten Klimaziele wirken sich auf die Baugenossenschaft IDEAL eG aus. Die für die Mitglieder und das Unternehmen geplanten Maßnahmen werden an die geänderten Bedingungen angepasst, um mit der Entwicklung des Geschäftsverlaufs die Unternehmensziele zu erreichen.

Im Geschäftsjahr 2024 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. Aus dem Bau- und Prüfungsausschuss wurde informiert. Im Jahr 2024 fand eine angekündigte und eine unvermutete Kassenprüfung ohne Beanstandung statt. Das Rechnungswesen wird ordnungsgemäß geführt.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat besprechen regelmäßig die aktuellen Entwicklungen in der IDEAL. Vorstand und Aufsichtsrat haben das Ziel, sozialverträgliche Mieten dauerhaft zu sichern. Das Neubauvorhaben in Mariendorf ist fertiggestellt und die Wohnungen und Tiefgaragenplätze wurden ab April 2024 vermietet. Auch der für die Branche der Immobilienwirtschaft spürbare Fachkräftemangel führte zu personellen Veränderungen. Gesetzesänderungen und Digitalisierung führten ebenso zur Anpassung von Prozessen in der Baugenossenschaft IDEAL eG.

Der Workshop mit Vorstand und Aufsichtsrat zur Diskussion der strategischen Ausrichtung fand am 22./ 23. November 2024 statt. Die Themen Energie, Klimaschutz, Bestandserweiterung durch Neubau und Digitalisierung wurden diskutiert und daraus Ausrichtungen und Maßnahmen abgeleitet. Dabei streben wir an, das Ziel der Klimaneutralität zu erreichen. Die zu treffenden Maßnahmen sollen mieterverträglich aber auch wirtschaftlich darstellbar sein.

Das soziale Engagement der IDEAL ist auf einem hohen Niveau. Dies spiegelt sich in der guten Sozialbetreuung unserer Mitglieder und dem vielseitigen Angebot in den Treffs wider. Der Aufsichtsrat dankt den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern für das Engagement in den Treffs und für ihren Einsatz zu einem genossenschaftlichen Miteinander. Auch der Treff im Neubau Mariendorf wird mit seinen vielseitigen Möglichkeiten das Angebot für die Mitglieder bereichern und im Frühjahr 2025 eröffnet.

Vorstand und Aufsichtsrat danken den Vertretern für die geleistete Arbeit und luden im Herbst zum Vertreterausflug zur Besichtigung unseres Dienstleisters des BTB Blockheizkraftwerk GmbH Berlin ein. Das Unternehmen wurde vorgestellt und anschließend eine Führung auf dem Gelände und im Holzheizkraftwerk durchgeführt. Die Reduzierung von CO₂-Emissionen steht in unserem besonderen Fokus und die Vertreter erhielten exklusiv einen Einblick in den Innenbereich des Holzheizkraftwerkes.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2024 erfolgte in der Zeit vom 24.03. bis 17.04.2025. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2024 mit dem Anhang und dem Lagebericht geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2024 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus. Die unten angeführten Empfehlungen wurden vom Aufsichtsrat für die Vertreterversammlung beschlossen.

Vorsitzender des Aufsichtsrates

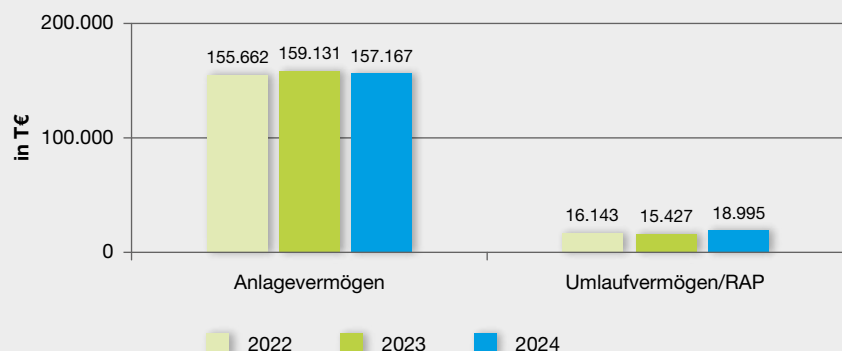
Dirk Bork

Beschlüsse der Vertreterversammlung:

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung den Vorstand zu entlasten und aus dem Bilanzgewinn 2024 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 2024 zu treffen. Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung ist ohne Beanstandungen. Turnusgemäß erfolgt die Neuwahl von vier Mitgliedern des Aufsichtsrates. Folgende Mitglieder des Aufsichtsrates scheidern 2025 aus; ihre Wiederwahl ist zulässig: Ralf Steckert, Jochen Behrendt und Barbara Westphal.

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Lizenzen	120.676,00		279.184,00
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	120.676,00	6.731,83
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	145.909.059,96		131.107.573,89
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	9.685.287,77		10.002.536,77
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00		824.261,38
4. Technische Anlagen und Maschinen	494.484,00		515.868,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	231.570,00		209.023,00
6. Anlagen im Bau	694.133,40		15.977.906,45
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	157.014.535,13	175.973,01
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	31.131,25		31.131,25
2. Andere Finanzanlagen	728,00	31.859,25	728,00
Anlagevermögen		157.167.070,38	159.130.917,58
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	11.188.728,50		10.843.383,67
2. Andere Vorräte	259.696,85	11.448.425,35	252.548,36
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	630.594,93		360.574,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	611.141,61	1.241.736,54	423.916,74
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		6.305.217,71	3.547.044,47
Umlaufvermögen		18.995.379,60	15.427.467,24
Bilanzsumme Aktiva		176.162.449,98	174.558.384,82



Bilanz zum 31. Dezember 2024

Passiva	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	380.756,88		270.180,00
2. der verbleibenden Mitglieder	23.639.536,06		23.487.024,25
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	217.620,00		205.740,00
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile</i>	<i>(8.863,94)</i>	24.237.912,94	<i>(11.435,75)</i>
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	6.440.501,79		6.125.075,68
<i>davon aus Jahresüberschuss eingestellt</i>	<i>(315.426,11)</i>		<i>(320.060,96)</i>
3. Andere Ergebnismrücklagen	22.294.733,27		20.361.111,69
<i>davon aus Jahresüberschuss eingestellt</i>	<i>(1.261.704,42)</i>		<i>(1.280.243,86)</i>
<i>davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt</i>	<i>(671.917,16)</i>	28.735.235,06	<i>(683.297,33)</i>
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	1.500.000,00		1.500.000,00
2. Jahresüberschuss	3.154.261,06		3.200.609,64
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	1.577.130,53	3.077.130,53	1.600.304,82
Eigenkapital		56.050.278,53	53.549.436,44
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		356.000,00	539.400,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	105.326.606,38		106.420.691,29
2. Erhaltene Anzahlungen	12.015.344,38		11.667.091,11
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	573.751,39		772.250,20
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.586.089,12		1.341.806,20
5. Sonstige Verbindlichkeiten	239.890,18		253.214,58
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	<i>(128,34)</i>		<i>(224,59)</i>
<i>davon aus Steuern</i>	<i>(17.139,36)</i>	119.741.681,45	<i>(57.084,63)</i>
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		14.490,00	14.495,00
Bilanzsumme Passiva		176.162.449,98	174.558.384,82

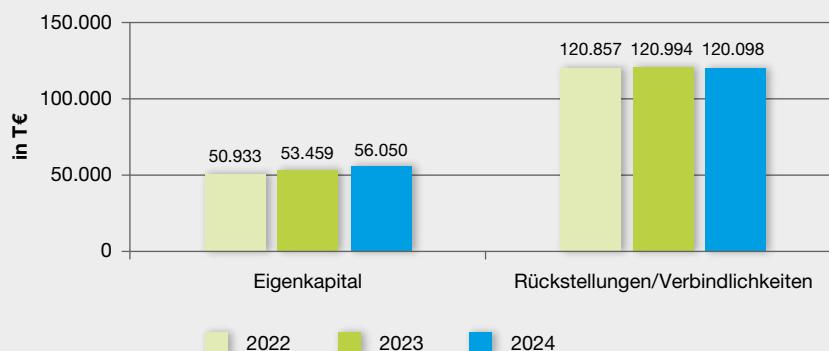
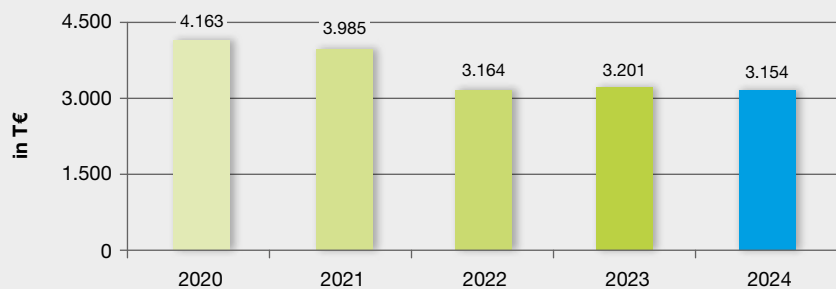


Diagramm 10

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a. aus Bewirtschaftungstätigkeit	34.058.901,36		33.209.279,54
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	365.482,04	34.424.383,40	392.919,79
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		345.344,83	198.312,43
3. Sonstige betriebliche Erträge		489.900,51	587.204,01
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen für Bewirtschaftungstätigkeit			
a. Betriebskosten	9.068.571,49		8.867.567,90
b. Instandhaltungskosten	8.793.046,06		8.892.726,71
c. Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	28.210,43	17.889.827,98	27.633,04
5. Rohergebnis		17.369.800,76	16.599.788,12
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	3.776.736,11		3.385.478,50
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	900.510,88		839.445,63
<i>davon für Altersversorgung</i>	<i>(143.303,92)</i>	4.677.246,99	<i>(140.621,95)</i>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		5.043.920,74	4.768.255,89
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.401.802,67	1.329.201,42
9. Erträge aus Finanzanlagen		29,12	21,84
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		97.522,44	40.760,88
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.998.391,50	2.040.220,27
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		244,56	-74.067,58
13. Ergebnis nach Steuern		4.345.745,86	4.352.036,71
14. Sonstige Steuern		1.191.484,80	1.151.427,07
15. Jahresüberschuss		3.154.261,06	3.200.609,64
16. Gewinnvortrag		1.500.000,00	1.500.000,00
17. Einstellungen in gesetzliche Rücklagen	315.426,11		320.060,96
18. Einstellungen in andere Ergebnismrücklagen	1.261.704,42	1.577.130,53	1.280.243,86
19. Bilanzgewinn		3.077.130,53	3.100.304,82



Entwicklung Jahresüberschuss

■ Anhang zum Jahresabschluss

■ A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft IDEAL eG hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter der Nummer 94 GnR 106 B.

Der Jahresabschluss wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Wertansätze der Bilanz zum 31. Dezember 2023 wurden unverändert übernommen. Dabei wurden die Bestimmungen der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung beachtet. Im Geschäftsjahr wurden die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gemäß der neuen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

■ B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** und das **Sachanlagevermögen** werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen angesetzt. Immaterielle Anlagen werden linear über vier Jahre abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer im Wesentlichen zwischen 50 und 80 Jahren abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Modernisierungskosten erfolgen entsprechend der Restnutzungsdauer. Bei bereits abgeschrieben Wohnbauten erfolgt die Abschreibung auf Modernisierungskosten gemäß den gesetzlichen Vorschriften über eine Nutzungsdauer von 40 Jahren. Bei Geschäfts- und anderen Bauten erfolgt die Abschreibung über 55 Jahre. Tiefgaragen werden über 25 Jahre abgeschrieben. Außenanlagen werden über 17 Jahre, Betriebsvorrichtungen über 20 Jahre und Technische Anlagen über 8 Jahre abgeschrieben.

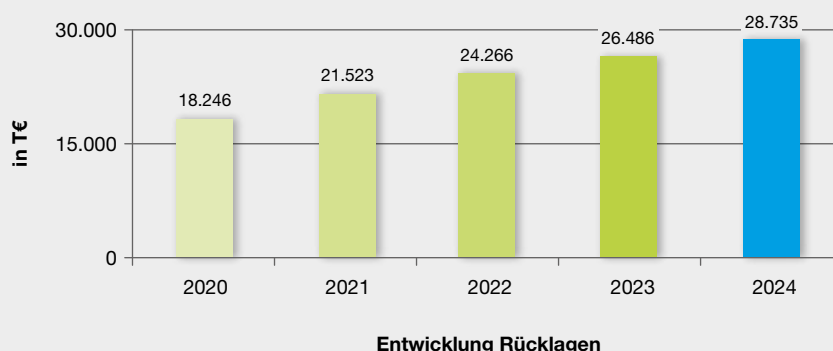
Maschinen und Gegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurden bei Anschaffungskosten von mehr als 250 € bis 1.000 € netto bis 2020 als Sammelposten über 5 Jahre abgeschrieben. Die Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von mehr als 1.000 € netto werden nach den AfA-Tabellen für allgemein verwendbare Wirtschaftsgüter abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter (250 € bis 800 € netto) werden im Jahr der Anschaffung abgeschrieben.

Die **Beteiligungen** werden zu Anschaffungskosten und die **anderen Vorräte** zu Einstandspreisen bewertet.

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** sind grundsätzlich mit Nominalwerten angesetzt. Ausfallrisiken wurden, soweit erforderlich, durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

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

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



■ C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Beteiligung** betrifft die GbR Fernheizwerk Gropiusstadt, die das Leitungsnetz für die Wärmeversorgung der Gropiusstadt verwaltet.

Andere Finanzanlagen betreffen die Beteiligung an der Berliner Volksbank eG.

In den **unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten enthalten, die um die Leerstandsanteile und den Abschlag aus dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) bereinigt wurden.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Forderungen mit einer Laufzeit über 1 Jahr bestehen in Höhe von 3,4 T€.

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

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

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

Der **Gewinnvortrag** aus 2023 in Höhe von 1.500 T€ ist im Bilanzgewinn 2024 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 (11,3 T€ Zinsertrag).

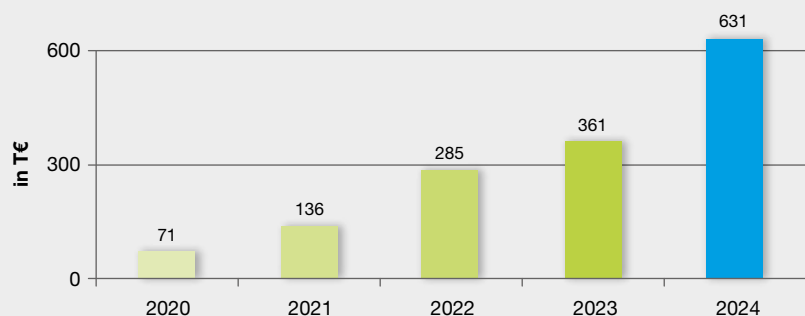
	in T€	2024	2023	Abw.
Ausstehende Rechnungen		131	121	10
Unterlassene Instandhaltung		0	178	-178
Andere Rückstellungen		225	240	-15
Sonstige Rückstellungen		356	539	-183

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** verringerten sich durch die planmäßigen Tilgungen. Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind aus dem Verbindlichkeitspiegel zu ersehen.

Die **Fristigkeiten der Verbindlichkeiten** und die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnlichen Rechte sind im Verbindlichkeitspiegel dargestellt. In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Aufwendungsdarlehen in Höhe von 1.023 T€ enthalten, für die noch kein Kapitaldienst zurückgeführt wird.

Die **Verbindlichkeiten** enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

In den **Posten der Gewinn- und Verlustrechnung** sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen sowie keine Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung enthalten.



Entwicklung Forderungen aus Vermietung

Diagramm 13

■ D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz zum 31.12.2024 sind alle Verpflichtungen ausgewiesen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Für das Neubauvorhaben in Mariendorf Rathaus- / Ullsteinstraße besteht ein Avalkredit in Höhe von 298,5 T€ aus dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Kosten der Grundschulerweiterung.

Nicht in der Bilanz enthaltenes Treuhandvermögen besteht für ein Mietkautionskonto mit einem Guthaben zum 31.12.2024 in Höhe von 10,0 T€ (Vj. 10,8 T€).

Mitarbeiter der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr 2024 waren durchschnittlich 75 Mitarbeiter (ohne Vorstände) beschäftigt, davon 56 Mitarbeiter in Vollzeit und 17 in Teilzeit sowie 2 Auszubildende.

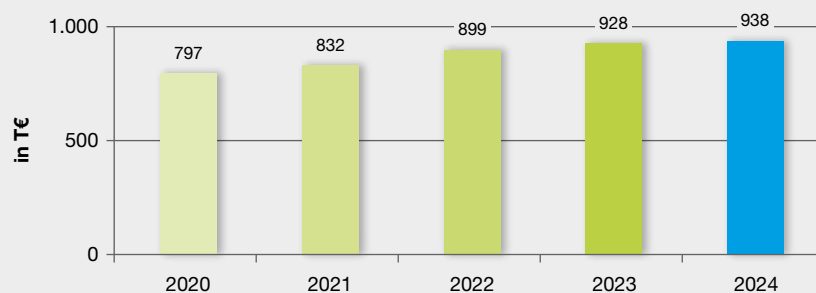
Mitgliederbewegung

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

Anzahl Mitglieder	2024	2023	Abw.
Mitgliederbestand am 01.01.	8.182	8.123	59
Zugang	345	291	54
Abgang	206	232	-26
Mitgliederbestand am 31.12.	8.321	8.182	139
Anteilbestand am 31.12.	131.380	130.547	833

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

	in T€	2024	2023	Abw.
Geschäftsguthaben der verbl. Mitglieder		23.640	23.487	153
Mitglieder Haftsumme		23.648	23.498	150
Mitglieder Nachschusspflicht		3.744	3.682	62



Zuständiger Prüfungsverband

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

Mitglieder des Aufsichtsrates

		Wahl/Wiederwahl:
Dirk Bork	Vorsitzender des Aufsichtsrates	20.06.2024
Ralf Steckert	Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates	21.06.2022
Miro Goepel	Schriftführer	20.06.2024
Alexander Adamczyk	Stellv. Schriftführer tätig bis 28.02.2025	
Jochen Behrendt		21.06.2022
Michael Feldner		22.06.2023
Daniela Goepel		22.06.2023
Bernd Krajan		20.06.2024
Ingo Kruse		22.06.2023
Tim Walther		22.06.2023
Barbara Westphal		21.06.2022
Safia Faustmann		20.06.2024

Mitglieder des Vorstandes

Michael Abraham	hauptamtlich bis 30.04.2025
Alexander Adamczyk	hauptamtlich ab 01.03.2025
Kathleen Beständig	hauptamtlich
Thomas Andresen	ehrenamtlich
Thomas Blesing	ehrenamtlich

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



Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben, sind nach dem Berichtszeitraum nicht eingetreten.

Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor:

den Bilanzgewinn 2024 von insgesamt	3.077.130,53 €
wie folgt zu verwenden:	
– Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2024 in Höhe von	938.199,37 €
– Einstellungen in Andere Ergebnisrücklagen	638.931,16 €
– Vortrag auf das neue Geschäftsjahr 2025 in Höhe von	1.500.000,00 €

Berlin, 20. Mai 2025

Der Vorstand

Alexander Adamczyk

Kathleen Beständig

Thomas Andresen

Thomas Blesing

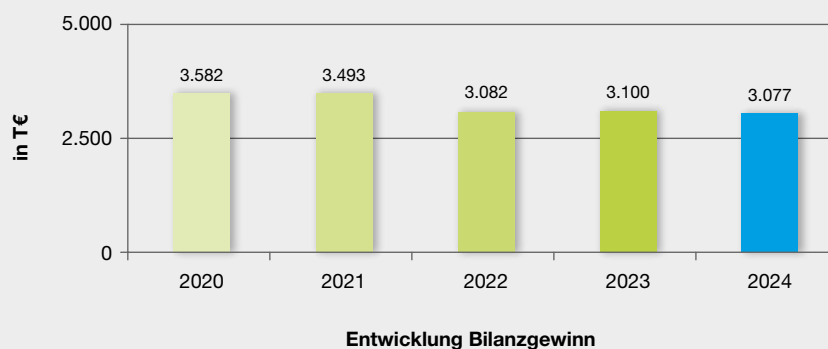


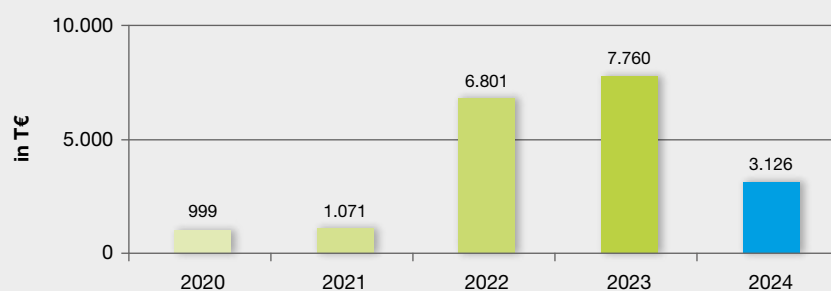
Diagramm 15

Anlagenspiegel

	Anschaffungs- bzw. Herstel- lungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs- bzw. Herstel- lungskosten
	01.01.2024				31.12.2024
	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	1.177.179,54	24.116,24	129.171,25	0,00	1.072.124,53
Geleistete Anzahlungen	6.731,83	0,00	6.731,83	0,00	0,00
II. Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	246.331.876,25	4.634,50	0,00	19.229.731,73	265.566.242,48
Grundstücke mit Geschäftsbauten	20.729.980,92	0,00	0,00	0,00	20.729.980,92
Grundstücke ohne Bauten	824.261,38	0,00	0,00	-824.261,38	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	651.878,43	6.887,54	13.452,66	0,00	645.313,31
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	1.173.206,57	105.442,80	25.656,71	0,00	1.252.992,66
Anlagen im Bau	15.977.906,45	3.121.697,30	0,00	-18.405.470,35	694.133,40
Bauvorbereitungskosten	175.973,01	0,00	175.973,01	0,00	0,00
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	287.080.853,63	3.262.778,38	350.985,46	0,00	289.992.646,55

Verbindlichkeitspiegel Geschäftsjahr

	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit von			grundpfandrech- tlich gesichert
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
gegenüber Kreditinstituten	105.326.606,38	9.367.678,53	29.011.675,70	66.947.252,15	105.326.606,38
aus erhaltenen Anzahlungen	12.015.344,38	12.015.344,38			
aus Vermietung	573.751,39	573.751,39			
aus Lieferungen und Leistungen	1.586.089,12	1.362.684,35	223.404,77		
Sonstige Verbindlichkeiten	239.890,18	239.890,18			
Stand am 31.12.2024	119.741.681,45	23.559.348,83	29.235.080,47	66.947.252,15	105.326.606,38



Entwicklung Zugänge Grundstücke, Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten

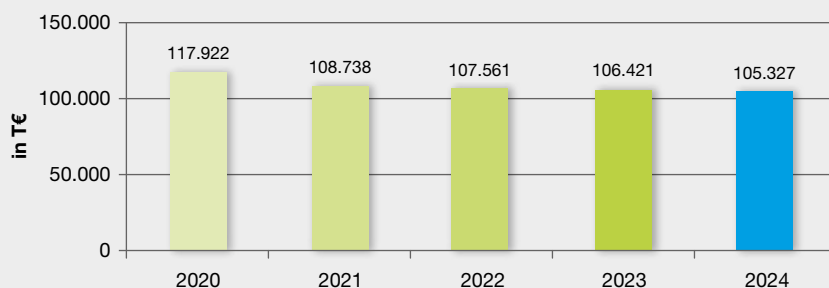
Diagramm 16

Anlagenspiegel

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2024 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Auf Abgänge entfallene Abschreibungen €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2024 €	Buchwert 31.12.2024 €	Buchwert 31.12.2023 €
897.995,54	182.624,24	129.171,25	951.448,53	120.676,00	279.184,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.731,83
115.224.302,36	4.432.880,16	0,00	119.657.182,52	145.909.059,96	131.107.573,89
10.727.444,15	317.249,00	0,00	11.044.693,15	9.685.287,77	10.002.536,77
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	824.261,38
136.010,43	28.271,54	13.452,66	150.829,31	494.484,00	515.868,00
964.183,57	82.895,80	25.656,71	1.021.422,66	231.570,00	209.023,00
0,00	0,00	0,00	0,00	694.133,40	15.977.906,45
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	175.973,01
0,00	0,00	0,00	0,00	31.131,25	31.131,25
0,00	0,00	0,00	0,00	728,00	728,00
127.949.936,05	5.043.920,74	168.280,62	132.825.576,17	157.167.070,38	159.130.917,58

Verbindlichkeitenspiegel Vorjahr

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



Entwicklung Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

■ **Vertreterversammlung am 20.06.2024**



■ **Vertreterausflug am 21.09.2024**



■ **Balkonsanierung Marienfelde**



■ **Kellerbeleuchtung Lichtenrade**



■ **Müllplatz Neubau Rathaus- / Ullsteinstraße**



■ **Zaunanlage Neubau Rathaus- / Ullsteinstraße**



■ Beleuchtung Fahrradkäfing Buckow



■ Heizleistendämmung Britz



■ Tiefgarage
Neubau Rathaus- / Ullsteinstraße



■ Außenanlage
Neubau Rathaus- / Ullsteinstraße



■ Treff Neubau Rathaus- / Ullsteinstraße



■ Treff Neubau Rathaus- / Ullsteinstraße



Impressum

Herausgeber

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

Vorstand

Alexander Adamczyk
Kathleen Beständig
Thomas Andresen
Thomas Blesing

Aufsichtsratsvorsitzender

Dirk Bork

Gerichtsstand

Amtsgericht Berlin

Registereintrag

AG Charlottenburg 94 GnR 106 B

Bildquellen

Fotografin Tina Merkau
Alle übrigen Abbildungen:
Baugenossenschaft IDEAL eG

Layout

Hoffmann PR

Gestaltung und Druck

schnieke letterpress berlin

