



 **Geschäftsbericht**
2017

■ Baugenossenschaft IDEAL eG

Gegründet am 9. April 1907

■ Geschäftsbericht 2017

110. Geschäftsjahr

Inhalt

Seite

2	Vorwort
4	Aktivitäten der IDEAL
14	Organe der Genossenschaft
15	Bericht des Aufsichtsrates
16	Lagebericht des Vorstandes
27	Gewinn- und Verlustrechnung
28	Bilanz
30	Anhang zum Jahresabschluss
36	Gebäudebestand

Rudow, Neuköllner Straße, Modernisierung



Rudow, Neuköllner Straße, Modernisierung



Vorwort

Sehr geehrte Mitglieder, Geschäftspartner und Freunde,

das vergangene Jahr war im In- und Ausland gekennzeichnet durch politische Veränderungen und unerwartete Wahlausgänge. Seit Januar 2017 haben die USA einen Präsidenten, dessen Verschleiß an Mitarbeitern und politisch Verantwortlichen jede Dimension sprengt. Dass der mächtigste Mann der Welt keine Lust aufs Lesen hat, dafür aber während des gesamten Tages in den sozialen Medien aktiv ist, bringt selbst seine republikanischen Freunde immer mehr auf Distanz. Die offene Kampfansage gegen die EU durch die Erhebung von Strafzöllen dürfte dabei nicht der letzte Coup gewesen sein.

Sorge bereiten allerdings auch einige Staatschefs in der EU. Egal, ob z.B. in Ungarn, Polen oder Tschechien, immer öfter fallen vermeintlich populäre, nationalistische Aussagen auf fruchtbaren Boden bei den Wählern, die jedoch die Tragweite dieser Politik nicht erkennen und unreflektiert Beifall klatschen, wenn es um Inhalte geht, die gestern noch tabu waren.

Auch in Berlin haben wir spätestens seit Anfang 2017 einige bemerkenswerte Facetten der rot-rot-grünen Koalition zu beobachten. Höhepunkt einer missglückten Personalauswahl war dabei wohl die kurzzeitige Ernennung eines Staatssekretärs durch die Senatorin für Stadtentwicklung, dessen Stasivergangenheit einfach unter den Tisch gekehrt werden sollte. Und statt endlich die Versprechungen einzulösen, sowohl den städtischen Wohnungsunternehmen als auch den Genossenschaften preiswerten Grund und Boden zum Neubau von Wohnungen bereitzustellen, werden die inzwischen horrenden Marktpreise für jeden Quadratmeter Bauland verlangt. Aber bevor noch der erste Bagger anrückt, dürfen zunächst alle Nachbarn und Bedenkenräger ihre Pseudo-Argumente gegen die Bauvorhaben vortragen. Das Ganze nennt sich „Partizipation“.

Und dann kam der 24. September und mit ihm die Neuwahl des Bundestages. Die Koalitionspartner verloren massiv in der Wählergunst, und zwar fast 1:1 an die auferstandenen Liberalen und eine AfD, die vorgibt, das Sprachrohr der „braven Deutschen“ zu sein. Gescheitert der Versuch, ein sogenanntes Jamaikabündnis zu verabreden, aus dem sich genau die Liberalen mit viel Aufmerksamkeit ganz schnell verabschiedeten. Was blieb, war der Scherbenhaufen der Sozialdemokraten, die vorschnell am Wahlabend ihre Oppositionsrolle verkündet hatten. Es folgten schwierige Manöver, um einer staunenden Öffentlichkeit die nun notwendige Rolle rückwärts zu erklären. Am Ende ein Mitgliederentscheid, der deutlicher als erwartet ausfiel. Schließlich eine große Koalition mit vielen Inhalten für eine Neuausrichtung wesentlicher Politikfelder. Nicht nur im Bereich Bauen und Wohnen.



Rudow, Neuköllner Straße, Modernisierung



Rudow, Alt-Rudow 8, Modernisierung



Stichwort Neubau: die Baugenossenschaft IDEAL gestaltet die Zukunft und hat 2017 insbesondere zwei Projekte vorangebracht. Die Errichtung von Wohnungen in Mariendorf, die als Lückenschließungen ohne Erwerb zusätzlicher Grundstücke harmonisch in den Bestand eingefügt werden, vervollständigt durch neue, dringend benötigte Tiefgaragen-Stellplätze. Das gleiche Thema freut auch die Bewohner des Wohnbereiches Gropiusstadt, wo auf dem vorhandenen Parkplatz ein Parkdeck gebaut werden konnte. Vermietungsquote lange vor Fertigstellung: 100 Prozent.

Das neuerworbene Grundstück im Wohnbereich Lichtenrade mit einem Gewerbegebäude konnte ebenfalls ertüchtigt werden, indem die Parksituation optimiert wurde. Weitere Planungen werden erarbeitet und selbstverständlich als erstes mit den Gremien und den betroffenen Mitgliedern der Genossenschaft besprochen.

Darüber hinaus geht die Sanierung und Modernisierung der Bestandsbauten mit dem gewohnten Tempo weiter voran.

Doch es ist noch Platz für eine weitere gute Nachricht. Nach äußerst langen und schwierigen Verhandlungen konnte endlich der Durchbruch erzielt werden, um ein städtisches Grundstück vom Bezirk Tempelhof-Schöneberg zu erwerben, auf dem bislang relativ ungeordnet Autos umsonst abgestellt wurden. Für uns eine einmalige Chance, um an der Ecke Rathaus-/Ullsteinstraße ein neues Wohnhaus zu bauen und den Bestand in Mariendorf zu erweitern. Der Vorstand sieht sich in der Verantwortung des Wohnungsneubaus und somit der Weiterentwicklung der IDEAL und nimmt diese auch wahr!

Wo Licht ist, ist bekanntlich auch Schatten. Immer schwieriger wird es, für unsere Vorhaben zeitnah kompetente und leistungsfähige Firmen zu finden, da sich die Branche zwar über eine hohe Auslastung freut, aber die benötigten Fachkräfte einfach nicht mehr auf dem Stellenmarkt findet. Die Folge sind lange Wartezeiten und natürlich steigende Preise.

Der vorliegende Geschäftsbericht gibt Ihnen einen Einblick in die Aktivitäten sowie auf das Ergebnis des vergangenen Geschäftsjahres. Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen beim Lesen.

Mit freundlichen Grüßen

Der Vorstand

Michael Abraham Karla Arndt Thomas Blesing



IDEAL-Passage Hofeinfahrtz Bild Freischütz



IDEAL-Passage Hofgestaltung



■ Aktivitäten der IDEAL

■ Modernisierung in den Wohngebieten

Im Rahmen der geplanten Instandhaltung 2017 wurden weiter Bäder, mit Zuzahlung der Mitglieder, umgebaut und folgende Maßnahmen durchgeführt:

Neukölln

In der Fuldastraße wurden Balkone unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten instand gesetzt. Ferner wurden wie auch in der Mareschstraße die Kellerdecken wärmegeklämmt.

Britz

Weitere Balkonstränge wurden saniert und einige Klingelanlagen erneuert. An zwei Müllplätzen wurde die Pergola erneuert. Der Spielplatz wurde ebenfalls erneuert.

Buckow

Die Außenanlagen und Durchgangswege sind durch die letzten Arbeiten fertig gestellt worden.

Mariendorf

Einige Sanitärleitungen wurden saniert. Wie in den Vorjahren wurden weitere Treppenhäuser renoviert und Kellerdecken wärmegeklämmt. Zur farblichen Angleichung an den Neubau wurden die ersten Fassaden gestrichen und die Balkone saniert. Mit dem Neubau wurde begonnen.



Mariendorf, Monschauer Weg



Mariendorf Neubau Monschauer Weg

Gropiusstadt Parkdeck



Gropiusstadt Parkdeck



Marienfelde

Der Spielplatz wurde erneuert und die Außentreppen der Kellerzugänge saniert.

Gropiusstadt

Hier wurden Fahrradunterstellplätze errichtet. Einen Schwerpunkt stellt immer noch die Sanierung der Sanitärstränge dar. Bei dieser Sanierung wurden auch die Bäder saniert oder modernisiert.

Rudow

Im Löbnitzer Weg/Groß-Ziethener-Chaussee wurden diverse Sanitärventile erneuert. In der Fleischerstraße wurde der Spielplatz erneuert.

Lichtenrade

In der Nahariyastraße wurde die Sanierung der Sanitärstränge fortgesetzt. Diese Arbeiten werden sich auf alle Häuser erstrecken und mehrere Jahre andauern. In diesem Zuge werden auch diverse Lüftungsstränge saniert. Ferner wurden einige Gegensprechanlagen erneuert.

■ Neubau

In Mariendorf hat der Neubau von 3 Gebäuden mit insgesamt 44 Wohnungen und 3 Tiefgaragen mit 73 Stellplätzen begonnen. Alle Wohnungen werden barrierefrei erschlossen. Die Beheizung soll über Erdsonden und Wärmepumpen erfolgen. In den Wohnungen wird es Fußbodenheizung geben. Zum Ende des Geschäftsjahres waren die Tiefgaragen im Monschauer Weg teilweise bereits fertig gestellt. In der Markgrafenstraße wurde mit der aufwendigen Gründung durch das Einbringen der ersten Pfähle begonnen. An zwei Bestandsgebäuden mussten in Abstimmung mit den betroffenen Bewohnern Fenster versetzt bzw. zugemauert werden.



Britz, Britzer Damm, Gewerbe Modernisierung



Britz, Britzer Damm, Gewerbe Modernisierung



■ Baumaßnahmen 2018

In 2018 steht weiterhin die Bestandserweiterung im Mittelpunkt. Die in Mariendorf im vergangenen Jahr begonnenen Neubauten von insgesamt 20 Wohnungen und 48 Tiefgaragenplätzen im Monschauer Weg sollen in diesem Jahr weitestgehend fertig gestellt werden. Barrierefreiheit und ökologische Wärmeversorgung sind uns hierbei wichtig. Genutzt wird die Erdwärme, die über Wärmepumpen und Fußbodenheizung in die Wohnungen gelangt. Zur optischen Angleichung an den Neubau werden die Fassaden der Bestandsgebäude malermäßig überarbeitet. In der Markgrafenstraße hat sich der Baubeginn aufgrund der schlechten Bodenqualität verzögert, wodurch auch die Fertigstellung auf Anfang 2019 verschoben werden muss. Die gesamte Maßnahme trägt zur guten Ergänzung mit größeren Wohnungen und mit zusätzlichen Parkmöglichkeiten in unserem Wohnungsbestand in Mariendorf bei.

Die energetische Modernisierung in den Seniorenwohnungen in der Neuköllner Straße wurde zum Jahresanfang weitgehend beendet. Das Seniorenhaus in Alt-Rudow 8 wird zur Komplettierung der in 2017 begonnenen Maßnahmen fortgesetzt. Es werden das Dach und die Fassade wärmegeämmt und wärmeisolierende Fenster eingebaut.

In der Gropiusstadt ist ein zweigeschossiges Parkdeck mit insgesamt 144 Parkplätzen und einem teilweise begehbaren begrünten Dach entstanden. Die angrenzende Grünfläche, der Spielplatz und der Müllplatz werden in 2018 erneuert bzw. angeglichen. Ebenfalls erneuert wird auch der Belag bzw. die Pflasterung des vorhandenen Parkplatzes. Mit der gesamten Maßnahme wird nicht nur die optische Qualität gesteigert, sondern auch die Nutzbarkeit zum Abstellen der Fahrzeuge. Die Aufenthaltsqualität gewinnt nicht nur in den neuen Grünanlagen, sondern auch auf dem teilweise begehbaren Dach des Parkdecks, wo eine Boule-Bahn entstehen soll.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt im Sanitärbereich. Hier werden wieder Sanitärstränge erneuert, überwiegend in der Gropiusstadt und in Lichtenrade. Weitere Aufzüge werden modernisiert.

Als Arrondierungsmaßnahme wurde das Grundstück an der Ecke Rathausstraße/Ullsteinstraße, das zurzeit als öffentlicher Parkplatz genutzt wird, zum Zwecke des Wohnungsbaus erworben. Hierzu wird ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren beantragt, mit dem Ziel, die Baumaßnahme 2021 beginnen zu können.



Gropiuslauf 2017



Gropiuslauf IDEAL-Team



■ Gremien

Ordentliche Vertreterversammlung 2017

Am 22. Juni 2017 fand die jährliche Vertreterversammlung im Festsaal des Vivantes Klinikum Neukölln statt. Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeiter konnten 43 Vertreter und 3 Ersatzvertreter dazu begrüßen.

Der Aufsichtsrat und der Vorstand gaben einen Überblick über das vergangene Geschäftsjahr und die aktuelle Situation. Es wurde über aktuelle Bauvorhaben sowie über weitere geplante Neubauvorhaben und Modernisierungen berichtet. Im weiteren Verlauf der Sitzung erfolgten die nach dem Genossenschaftsgesetz erforderlichen Beschlüsse zum Jahresabschluss des vergangenen Jahres, zur Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für ihre Tätigkeit, zur Ausschüttung einer 4%igen Dividende sowie zu den jährlichen Neuwahlen von vier Aufsichtsratsmitgliedern.

Vertreterausflug

Der Vertreterausflug im September 2017 führte bei sonnigem Wetter mit Fahrrädern und Velotaxis durch die Wohnbereiche Buckow, Gropiusstadt und Rudow. Dabei wurden Informationen zu den Wohnanlagen und anstehenden Maßnahmen gegeben. Die Fragen der Vertreter wurden beantwortet und Hintergründe erläutert. Das Mittagessen mit interessanten Gesprächen fand in dem renovierten Gemeinschaftsraum im Haus Brandenburg in Rudow statt.

■ Sozialengagement

Engagement in der Nachbarschaft

Die IDEAL ist im sozialen Bereich weiterhin sehr engagiert. Hierzu werden Kooperationen mit sozialen Vereinen und Einrichtungen geschlossen. Zur Förderung der Gemeinschaft und des Aufbaus eines nachbarschaftlichen Netzwerkes werden in den Treffs der Kieze zahlreiche Freizeitaktivitäten, Hilfen sowie Beratungen angeboten.



Vertreterausflug in Buckow



Vertreterausflug Radtour Start



Seniorenwohnhäuser und aktive Ehrenamtliche

Im Seniorenwohnhaus Brandenburg organisieren ehrenamtliche Bewohner Veranstaltungen im Gemeinschaftsraum. Kaffee- und Spielenachmittage, Spaziergänge sowie ab und an ein Fest. Die Bewohner können auf einen Plausch vorbeischaun und nette Gespräche führen.

Im Haus Harz wurde der Gemeinschaftsraum Anfang 2017 auch für die Nutzer der Seniorenfreizeitstätte Buckow geöffnet, die ihre Räume nicht mehr nutzen können. Damit ist viel Leben in das ruhige Haus eingekehrt. Die zusätzlichen Veranstaltungen stehen auch den Bewohnern zur Verfügung. Das Bezirksamt Neukölln hat die Eröffnung der neuen Räume für das 3. Quartal 2018 vorgesehen.

„Die IDEALISTEN eV“ unterstützt bei allen sozialen Aktivitäten

Die sozialen Aktivitäten der IDEAL werden von dem gemeinnützigen Verein „Die IDEALISTEN eV“ unterstützt. Dabei helfen viele ehrenamtliche Helfer und Kooperationspartner. Der Verein hat zum Jahresende 86 Mitglieder aufnehmen können.

■ Öffentlichkeitsarbeit

Kooperationen in den Kiezen

Die Kontaktstelle Pflege-Engagement-NBHS leitet im Treff Mariendorf einen regelmäßigen Gesprächskreis für pflegende Angehörige. Es gibt Möglichkeiten zum Informationsaustausch untereinander. Auch durch Vorträge, Beratungen und Hilfsangebote finden Betroffene im Alltag eine Unterstützung.

Die Kooperation mit der Berliner Polizei hilft bei vielen Alltagsthemen, so dass 2017 wieder zahlreiche Informationsangebote genutzt werden konnten.

Regelmäßige, individuelle Beratungen vom Deutschen Rentenversicherung Bund, den Berliner Betreuungsvereinen sowie der Kontaktstelle Pflege-Engagement zu wichtigen Themen, wie z. B. Rente, Pflege und Betreuung von Angehörigen, sind in den Treffs nicht mehr wegzudenken und werden in allen Treffs angeboten.

Durch die Kooperation mit dem Berliner Judo-Club 1922 e.V. – EBJC konnte im Treff Britz ein regelmäßiges Reha-Sportangebot realisiert werden.



Veranstaltung Mitgliederjubiläum



Badmintonturnier Sieger

Büchertreff in Buckow



Kurs Einbruchssicherheit



Soziale Projekte in den Kiezen

In Zusammenarbeit mit dem Verein „Die IDEALISTEN eV“ und dem St. Joseph Krankenhaus in Berlin-Tempelhof wurde das Projekt „Stricken für Frühchen“ ins Leben gerufen. Ehrenamtliche engagieren sich und verbinden ihr Hobby mit einer tollen Aktion für die Kleinsten. Die Teilnehmer des Britzer Strickcafés strickten kleine Mützchen, Söckchen und wärmende Schlupfdeckchen als Geschenk für die Frühgeborenen im St. Joseph Krankenhaus in Berlin-Tempelhof.

Malworkshops und Vernissage

In den Malworkshops werden Themen als gemeinsame Aufgabe gestellt. Das erste Thema waren Portraits der Malerin Cornelia Schleyeme. Mit dem zweiten Thema wurde bei mehreren Terminen die Bühnenbilder der Oper „Der Freischütz“ auf den Leinwänden eingefangen. Als Vorlagen konnten nur alte Zeichnungen genutzt werden, was jedoch die Kreativität mit Hilfe der Künstlerin Evelyn Sommerhoff gefördert hat. Die Oper diente mit den Bühnenbildern als Vorlage bei der Außengestaltung der Hinterhöfe der IDEAL-Passage. Präsentiert wurden die Bilder auf einer Vernissage Anfang 2018 in den Verwaltungsräumen der Baugenossenschaft IDEAL und fanden große Beachtung und Anerkennung.

Sommerausflug zur Moritzburg

Das wohl schönste Barockschloss in Sachsen, die Moritzburg, wurde bei traumhaftem Sommerwetter besichtigt. Nach einer amüsanten und kurzweiligen Führung gab es ein leckeres Essen im historischen Ballsaal von Adams Gasthof. Anschließend konnte der Schlosspark bei einer Kremserfahrt bequem erkundet werden.

Sommerausflug nach Halle

Die zweite Fahrt fand im September bei nicht zu warmen angenehmem Wetter statt. Es wurde das Salinemuseum besichtigt und bei einer Stadtrundfahrt konnte das alte und neue Halle erkundet werden. Zum Schluss wurde es in der ältesten Schokoladenfabrik Deutschlands von 1804 sehr süß. Die Besichtigung der Produktion war sehr interessant. Die Ausstellung über die Veränderung der Fabrik in den letzten 100 Jahren war beeindruckend und konnte nur durch die Kostproben der Hallorenkugeln getoppt werden.



Weihnachtsbäckerei



Weihnachtskaffee Marienfelde



Preisskat der Genossenschaften

Das 14. Skatturnier wurde von der Wohnungsbaugenossenschaft Johannisthal e.G. ausgerichtet. Den Sieg trug in diesem Jahr die Wohnungsgenossenschaft Wendenschloß e. G. nach Hause. Wir gratulieren dem Sieger.

Badminton-Turnier

Nach einem sehr spannenden Endspiel wurden im April 2017 die Sieger des Badminton-Turniers gekürt. Den Siegern wurden die Pokale vom Vorstandsmitglied Michael Abraham und Spielleiter Dieter Babenschneider überreicht.

WOHNTAG der Berliner Wohnungsbaugenossenschaften

Die historische Ladenstraße des Technikmuseums bot im Sommer den wunderschönen Rahmen für den Wohntag 2017. Sowohl das Technikmuseum als auch die Nebengebäude konnten von den Besuchern kostenfrei genutzt werden. Ergänzend hierzu gab es Spiel und Spaß für alle Altersgruppen und natürlich viele Informationen rund um das genossenschaftliche Wohnen. Der Workshop Bauphysik war wie in den vergangenen Jahren auch in diesem Jahr wieder sehr begehrt. Die spielerischen Erkundungen sind nicht nur für die Kleinen ein Mehrwert.

ALBA-Jugendpartner

Seit 2014 unterstützen wir und zwei andere Wohnungsunternehmen ALBA in der Gropiusstadt. Aktuell sind sieben Kindertagesstätten, sieben Grundschulen und eine Oberschule an dem Projekt beteiligt. Durch 10 Trainer werden ca. 800 Kinder für den Sport begeistert. In 2018 wurde ein „Schulvereinsteam“ gegründet, mit dem Ziel weitere Bewegungsangebote machen zu können. Mit dem Titel „ALBA Gropiusstadt“ wird es zukünftig Basketballangebote für Schulen und Kitas geben.



Veranstaltung Lückenbüßer



Bauchtanzgruppe



Tower-Run 2018

Knapp 200 Laufbegeisterte nahmen am 18. Treppenlauf in der Fritz-Erler-Allee 120 teil. Frau Dr. Franziska Giffey, zu diesem Zeitpunkt die Bezirksbürgermeisterin von Berlin-Neukölln, gab wieder am 2. Sonntag im Januar 2018 den Startschuss. Die Temperaturen waren um den Gefrierpunkt und es wehte wieder ein kalter Wind um das Hochhaus. Die Zuschauer nahmen es gelassen und spornten die Läufer zu Höchstleistungen an. Nach der Einführungsrunde folgten 465 Stufen bis in die 29. Etage. Dort konnten die Läufer sich nach der Anstrengung erholen und die herrliche Panoramaaussicht genießen. Die schnellste Frau war bei diesem Lauf Corinna Beck mit 4:21 Minuten, eine der schnellsten Siegeszeiten in den letzten Jahren. Der schnellste Mann war Gerrit Kröger, er brauchte nur 3:34 Minuten. Traditionsgemäß nahmen auch 26 Feuerwehrmänner aus 5 Bundesländern mit kompletter Schutzkleidung incl. Atemmaske teil und verdienten sich den Respekt aller Anwesenden.

■ Treffs

Unsere Treffs in Britz, Buckow, Gropiusstadt, Lichtenrade, Mariendorf und Rudow sind Begegnungsstätten für alle Altersgruppen, die mit der Hilfe von vielen Ehrenamtlichen und der Betreuung des Vereins „Die IDEALISTEN eV“ betrieben werden. Alle Treff-Angebote finden Sie unter [www.dieidealisten-ev.de/aktuelle Termine/Veranstaltungen](http://www.dieidealisten-ev.de/aktuelle-Termine/Veranstaltungen).

Feste in den Treffs

Wie in jedem Jahr fanden auch 2017 zahlreiche Feste und Veranstaltungen in den Treffs statt. Dank vieler fleißiger Helfer war es wieder möglich ein buntes Programm mit viel Liebe anzubieten. Kuchen, Dekoration, Musik und nette Gespräche sorgen für eine lebendige Nachbarschaft.



Wohntag Technikmuseum



Trödelmarkt in Britz



Weihnachtsbasar

Der 4. Weihnachtsbasar fand am 1. Samstag im Dezember 2017 in Lichtenrade statt. Viele Mitglieder, Gäste und Besucher kamen in die Räume des Treffs. Das behagliche Weihnachtscafé mit Kuchen, Keksen, herzhaften Genüssen und Kaffee war wieder der große Mittelpunkt und sehr gut besucht. Vor dem Treff konnten die Besucher bei Glühwein und Bratwurst Gespräche führen. Weihnachtliche Düfte, Weihnachtsmusik und hübsche Bastelarbeiten, die als Mitbringsel gekauft werden konnten, stimmten die Besucher auf die Vorweihnachtszeit ein.

■ Jubiläen Mitglieder

Traditionell, wie schon in den Vorjahren, wurden in der Vorweihnachtszeit die Jubilare zu ihrer 50- und 60-jährigen Mitgliedschaft beglückwünscht. Dazu präsentierten Schüler der Rudolf-Steiner-Schule in Dahlem mit Blasinstrumenten im 30. Stock in der Fritz-Erler-Allee ihr Programm. Bei Kaffee und Kuchen fanden danach angeregte Gespräche über die vergangenen Jahrzehnte oder auch über aktuelle Themen statt. Kleine Interviews für die Zeitzeugen-Broschüre zum 111. Jubiläum wurden noch eingesammelt.

■ Die IDEAL-Generation von Morgen

Das Storchenkonto hat mit 18 Babys einen respektablen Jahreszuwachs erreicht. Der Baby-Boom hält auch in der IDEAL an. Für die neugeborenen Babys unserer Genossenschaftsmitglieder kann ein „Storchenkonto“ eingerichtet werden. Das Storchenkonto bietet Familienmitgliedern und Freunden die Möglichkeit Geldgeschenke zu machen, um so für eine IDEAL-Mitgliedschaft zu sparen. Seit 2005 wurden insgesamt 216 Storchenkonten angelegt, von denen 114 in Mitgliedschaften umgewandelt wurden.



Storchenkinder

Gemeinschaftsraum, Fritz-Erler-Allee 120



Skatturnier



■ Feste in den Wohngebieten

Britz

Auch im Sommer 2017 fand das beliebte Wegefest und im Winter das ebenfalls beliebte Glühweinfest statt. Die Bewohner organisieren die Feste seit Jahren mit viel Engagement und netten Gesprächen.

Gropiusstadt

Am 02.07.2017 fand zum vierten Mal der sportliche Event bei idealem Wetter statt. Die Veranstaltung wird immer beliebter bei den Bewohnern. In diesem Jahr waren ca. 600 Läufer mit oder ohne Behinderung am Start. Die Baugenossenschaft IDEAL unterstützt den Gropiuslauf als Sponsor von Anfang an. Das Team der IDEAL mit 9 Läufern nahm erfolgreich am Lauf über 5 Kilometer teil.

■ Dank an alle Ehrenamtlichen

Der Vorstand bedankt sich bei allen Organisatoren und Helfern für ihr ehrenamtliches Engagement. Nur mit gegenseitiger Hilfe und gemeinsamen Aktivitäten kann Verständnis und Geborgenheit entstehen.



Sommerausflug Halle



Sommerausflug Halle

Organe der Genossenschaft

Die gewählten Vertreter ab der Wahlperiode 2018

Wahlbezirk IDEALwohnend:

Behrendt, Jutta	Kunik, Jürgen	Rusch, Carsten
Berthold, Anne-Marie	Lamm, Torsten	Rusch, Siegfried
Brockmeier, Norbert	Lange, Manfred	Sangerhausen, Jörg
Deutschmann, Gerhard	Lehmann, Michaela	Sari, Lüfti
Dix, Olaf	Letz, Reinhard	Schmiedke, Simone
Drescher, Karl-Heinz	Lingsminat, Cornelia	Schubert, Peter
Engel, Ingeborg	Lingsminat, Sven-Michael	Sindermann, Rolf Rainer
Engel, Torsten	Lohr, Rainer	Stary, Kerstin
Feldner, Michael	Maag, Torsten	Teves, Barbara
Freitag, Regina	Maike, Bernd	Tortorella, Angelika
Gründig, Bernd	Maike, Sigrid	Vasiliadis, Rosemarie
Harz, Stefan	Meißner, Rene	vom Hagen, Joachim
Hoppe, Carsten	Menzel, Annemarie	Westphal, Barbara
Imhoff, Peter	Ortlepp, Bernd	Zander, Hermann
Kekes, Dimitrios	Priebe, Frank	Zenke, Hans-Jürgen
Klingberg, Mario	Priebe, Hildegard	Zöllner, Susan
Krajan, Renate	Reipert, Carsten	Zutz, Dieter

Wahlbezirk Fremdwohnend:

Bielka, Hendrik	Nestmann, Brigitte
Büder, Lutz	Peters, Uwe
Diehr, Susanne	Schneider, Hans-Peter
Ebersbach, Olaf	Schultz, Rudolf
Falk, Daniel	Sinnig, Thomas
Frank, Ronny	Szagun, Andreas
Glawe, Christian	Walther, Tim
Goepel, Manuel	Welz, Tilo
Günther, Kai	Yegane Arani, Miriam
Hildebrandt, Petra	Zauner, Margrit
Hilgendag, Uwe	
Haschem-Husch, Bettina	
Kämmerer, Dieter	
Kluge, Michael	
Koglin, Jürgen	
König, Stephanie	
Kunze, Wolfgang	

Aufsichtsrat

Name (Funktion):

Dirk Bork (Vorsitzender)
 Ralf Steckert (Stellvertreter)
 Miro Goepel (Schriftführer)
 Alexander Adamczyk
 Thomas Andresen
 Jochen Behrendt
 Brigitte Buckow-Lehmann
 Christian Druwe
 Daniela Goepel
 Bernd Krajan
 Ingo Kruse
 Hans-Georg Lamm

Beruf:

Polizeibeamter
 Konstruktionsmechaniker
 Informatiker
 Diplom-Bauingenieur
 Diplom-Kaufmann
 Verwaltungsbeamter
 Diplom-Verwaltungswirtin
 Diplom-Verwaltungswirt LL.M.
 Aufnahmeleiterin
 Elektromechaniker
 Maschinenbautechniker
 Diplom-Ingenieur

Für die IDEAL tätig seit:

2003
 2009
 2009
 2007
 2003
 2007
 2001
 2008
 1990
 2006
 2001
 1983

Vorstand

Name (Funktion):

Michael Abraham (hauptamtlich)
 Karla Arndt (hauptamtlich)
 Thomas Blesing (ehrenamtlich)

Beruf:

Fachwirt der Wohnungswirtschaft
 Staatlich geprüfte Betriebswirtin
 Diplom-Verwaltungswirt

Für die IDEAL tätig seit:

2002
 2001
 1996



Aufsichtsrat der IDEAL:

(*vlnr – sitzend*) Thomas Andresen,
 Brigitte Buckow-Lehmann, Daniela Goepel
 (*vlnr – stehend*) Dirk Bork, Hans-Georg Lamm,
 Alexander Adamczyk, Jochen Behrendt,
 Ralf Steckert, Bernd Krajan, Miro Goepel sowie
 Christian Druwe und Ingo Kruse (*nicht im Bild*).

■ Bericht des Aufsichtsrates

Das Geschäftsjahr 2017 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, die die Zukunft stabil halten.

Im Geschäftsjahr 2017 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 bei den Besichtigungen in den Wohnbereichen informiert. In 2017 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 und Neubauvorhaben weiterhin zu planen. Das Neubauvorhaben in Mariendorf wurde im September 2017 begonnen. Geplant sind 3 Gebäude mit 43 Wohnungen und drei Tiefgaragen mit insgesamt 73 Stellplätzen, die den neuen Bewohnern und den Bestandsbewohnern Parkmöglichkeiten bieten. In der Gropiusstadt hat der Bau einer Parkpalette mit 144 Plätzen begonnen, der von den Bewohnern wegen des Parknotstandes sehr begrüßt wurde.

Ende September 2017 fand eine Diskussion mit den Vertretern über die Dividende statt. Die Fragestellung „soll die Dividende weiter ausgeschüttet werden und wenn ja in welcher Höhe“ wurde von 23 Vertretern in zwei Terminen ausführlich mit Vor- und Nachteilen diskutiert. Im Ergebnis einigten sich alle Beteiligten, dass die Ausschüttung weiter mit 4 % erfolgen soll. Bei dieser Diskussion machten die Vertreter von ihrem Mitbestimmungsrecht regen Gebrauch. Danke für Ihre Beteiligung und Ihre Meinung.

Der nächste Workshop mit dem Vorstand und Aufsichtsrat fand im April 2018 statt. Die strategische Ausrichtung wurde diskutiert und marginal an die aktuellen Herausforderungen angepasst. Kernpunkt waren der Neubau und Modernisierungsmaßnahmen der nächsten Jahre.

Vorstand und Aufsichtsrat luden im September 2017 die Vertreter zu einem Ausflug in die Wohngebiete der IDEAL ein. Eine gelungene Veranstaltung und ein besonderer Dank an die Vertreter für die geleistete Arbeit. Für die im Februar 2018 neu gewählten Vertreter werden im Herbst 2018 Seminare angeboten, die über die Rechte und Pflichten aufklären und natürlich gibt es auch wieder einen Ausflug.

Das soziale Engagement der IDEAL ist unverändert hoch. Der Verein „Die IDEALISTEN eV“ und die Hilfe vieler ehrenamtlicher Helfer ist 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.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2017 mit dem Anhang und dem Lagebericht geprüft und gebilligt. Die Prüfung erfolgte in der Zeit vom 26.03. bis 17.04.2018. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2017 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 2017 die Ausschüttung einer 4 % 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 2017 zu treffen. Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung ist ohne Beanstandungen. Turnusgemäß erfolgt die Neuwahl von vier Mitgliedern des Aufsichtsrates. Folgende Mitglieder des Aufsichtsrates scheidern 2018 aus; ihre Wiederwahl ist zulässig: Dirk Bork, Miro Goepel, Bernd Krajan und Hans-Georg Lamm.

■ Lagebericht des Vorstandes

■ 1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

Nach der Satzung der Baugenossenschaft IDEAL eG 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.

Am 31.12.2017 bewirtschaftete die Genossenschaft einen Gesamtbestand von 4.545 (Vj. 4.546) Einheiten, davon 4.479 (Vj. 4.480) Wohnungen und 66 (Vj. 66) Gewerbeeinheiten. Die Veränderung ist durch eine Zusammenlegung entstanden. Insgesamt sind 872 Garagen vorhanden, die im Vergleich zum Vorjahr reduziert wurden durch den Abriss von 6 Garagen in Mariendorf und 7 Plätzen in Lichtenrade für andere Zwecke. Eigengenutzte Einheiten sind in dem vorgenannten Bestand enthalten.

Durch neue Vermessungen haben sich die Flächen wie folgt verändert: Die Wohnfläche ist auf 273.361 m² (Vj. 273.359 m²) gestiegen. Die Gewerbefläche ist auf 12.733 m² gesunken. Die Grünflächen betragen inklusiv der Mietergärten unverändert 190.011 m². Eine Wohnung hat eine durchschnittlich Wohnfläche von 61,03 m² (Vj. 61,02 m²) und eine Grünfläche von unverändert 34,99 m².

1.2 Strategie und Ziele

Die strategische Ausrichtung der IDEAL wird zusammen mit dem Aufsichtsrat jährlich besprochen und an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die Geschäftsplanung von 2018 bis 2027 ist auf dieser Basis aufgestellt. In der Geschäftsplanung sind Neubaumaßnahmen auf vorhandenen Grundstücken und erworbenen Grundstücken sowie der Neubau von Parkpaletten vorgesehen. Komplexe Modernisierungsmaßnahmen zur Energieeinsparung und zur Verbesserung der Gebäudeinfrastruktur sind im Altbestand geplant.

■ 2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat in einer insgesamt günstigeren weltwirtschaftlichen Lage ihren Wachstumskurs auch 2017 kräftig fortgesetzt. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 Prozent (2016: 1,9 %).

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft konnte 2017 von der positiven konjunkturellen Entwicklung profitieren. Das galt vor allem für die großen Ballungsräume, wo anhaltender Zuzug und hohe Nachfrage nach Wohnraum zu sinkendem Wohnungsleerstand und höheren Mieteinnahmen führen. 2017 lagen die Nettokaltmieten in Deutschland gemäß Verbraucherpreisindex um 1,6 Prozent über dem Vorjahreswert (2016: +1,2 %)

Die Wirtschaft in Berlin befindet sich weiterhin auf einem kräftigen Wachstumskurs. Mit einem Plus von 2,7 Prozent im Jahr 2017 ist die Wachstumsdynamik im Vergleich zum Jahr 2016 (+2,7 %) gleich geblieben und lag weiterhin deutlich über dem Bundesdurchschnitt (+1,9 %). Impulsgeber waren insbesondere der Dienstleistungsbereich und der Konsum, in zunehmendem Maße aber auch das Baugewerbe.



Vorstand der IDEAL:
(vlnr) Thomas Blesing, Karla Arndt,
Michael Abraham.

Die durchschnittliche Preisentwicklung in Berlin lag 2017 mit 1,7 Prozent deutlich über dem Vorjahreswert (+0,5 %). Die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden verzeichneten einen Anstieg von 3,7 Prozent. Auch der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich 2017 weiterhin dynamisch. Bei einer Quote von 9,0 Prozent betrug die Abnahme der Arbeitslosigkeit im Vergleich zum Vorjahr (9,8 %) 0,8 Prozentpunkte.

Auch 2017 setzte sich das kräftige Bevölkerungswachstum in Berlin fort. Aktuelle Zahlen lagen zwar noch nicht vor; es wird aber mit einem Anstieg auf Vorjahresniveau gerechnet (rd. 45.000 Personen). Ursache hierfür ist vor allem der anhaltend starke Zuzug aus dem Ausland, aber auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung.

Für die Nettokaltmieten gemäß Verbraucherpreisindex ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin 2017 eine Steigerung um 1,9 Prozent. Damit lag die Entwicklung über dem Vorjahreswert (+1,2 %) und oberhalb der Inflationsrate.

Die dynamische wirtschaftliche Entwicklung der Bundeshauptstadt dürfte sich 2018 fortsetzen, ebenfalls der weitere Beschäftigungsaufbau. Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt kann auf dem Wohnungsmarkt mit einem weiterhin erheblichen Neubaubedarf gerechnet werden: Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. schätzt, dass in den nächsten Jahren jährlich rund 20.000 Neubauwohnungen fertig gestellt werden müssten, um die Nachfrage dauerhaft zu befriedigen.

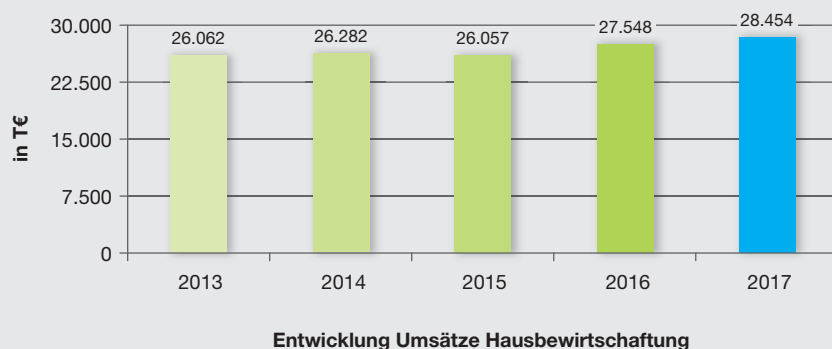
Quelle: BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr um 865 T€ gestiegen, davon beträgt der Anteil aus der Hausbewirtschaftung 906 T€. Der Planansatz von 28.355 T€ wurde um 437 T€ überschritten, was im Wesentlichen aus niedrigeren geplanten Umsatzerlösen aus Umlagenabrechnungen und anderen Lieferungen und Leistungen sowie höher geplanten Erlösschmälerungen resultiert.

	in T€	Plan	2017	2016	Abw.
Sollmieten Wohnungen		18.140	18.011	17.499	512
Sollmieten Gewerbe		1.119	1.157	1.119	38
Sollmieten Garagen, Stellplätze		498	547	461	86
Nebenkostenabrechnung		8.827	9.022	8.934	88
Sollmieten/Nebenkostenabrechnung		28.584	28.737	28.013	724
Mietminderungen		-119	-95	-308	213
Erlösschmälerungen		-385	-278	-238	-40
Erlösschmälerungen/Mietminderungen		-504	-373	-546	173
Erlöse Gemeinschaftseinrichtungen		95	90	81	9
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		28.175	28.454	27.548	906
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen		180	338	379	-41
Umsatzerlöse		28.355	28.792	27.927	865



Die Nebenkosten sind um 88 T€ höher abgerechnet als im Vorjahr. Die Anpassung der Vorauszahlungen erfolgt im Rahmen der Abrechnung in der Regel in allen Wohnbereichen.

Die Erhöhungen der Mieten im sozialen Wohnungsbau wurden zum 01.04.2017 vom Berliner Senat ausgesetzt. Für den Wohnbereich 21 wurden ein Zuschuss von 1 T€ erstattet. Für den Wohnbereich 25 und den Wohnbereich 26 wurde bei den IBB-Baudarlehen auf die Zinserhöhung von 13 T€ verzichtet, wodurch keine Mieterhöhungen erfolgen mussten. Rechtlich mögliche Erhöhungen wurden als freier Verzicht in der Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigt, ebenso die gesetzlichen Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten für die Baualtersklasse.

Nach § 558 BGB erfolgten Mieterhöhungen in den Wohnbereichen (WB) 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 und 103 durchschnittlich von 4 % und in den Wohnbereichen 10 und 11 durchschnittliche Erhöhungen von 6 % bis zum Mittelwert des Mietspiegels. Die Umsatzerlöse sind im Wesentlichen durch den Erstbezug im Neubau Buckow und durch Mieterhöhungen gestiegen. Nach vielen Jahren ohne Erhöhungen wurden die Garagenmieten in 2017 um 5 € erhöht.

Die Erlösschmälerungen und Mietminderungen für Wohnungen, Gewerbe und Garagen sind um 173 T€ gesunken. Mietminderungen in Höhe von 95 T€ sind im Wesentlichen durch den Neubau in Mariendorf entstanden.

2.2.2 Vermietung

Der Leerstand am 31.12.2017 ist auf 41 (Vj. 32) Wohneinheiten gestiegen und liegt damit bei einer Leerstandsquote von 0,9 % (Vj. 0,7 %). Im Gewerbebereich stand keine Einheit (Vj. 1) leer. Der Leerstand ist in allen Wohnbereichen auf einem normalen Niveau.

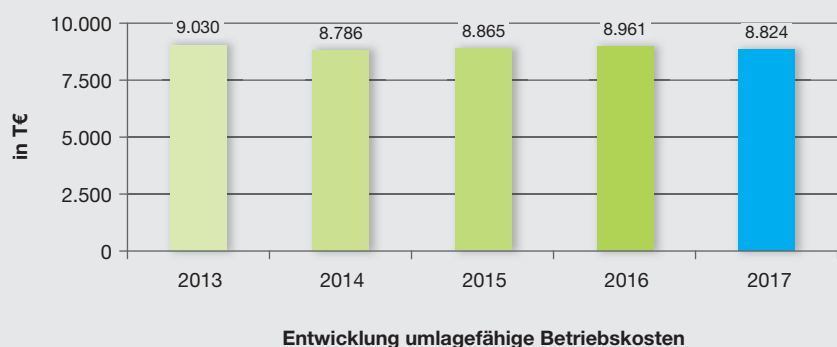
	Einheiten	2017	2016	Anteil*
Leerstand Wohnungen		41	32	0,9 %
Einzüge Wohnungen		250	352	5,6 %
Auszüge Wohnungen		259	276	5,8 %
Leerstand Gewerbe		0	1	0,0 %
Gesamtbestand Wohnungen/Gewerbe		4.545	4.546	5,7 %
Kündigungen gesamt		262	278	
davon: krankheitsbedingte Umzüge/Tod		130	158	49,6 %
Wohnungswechsel innerhalb IDEAL		49	26	18,7 %
Wohnung zu klein		25	23	9,5 %

* Anteil laufendes Jahr

Die Fluktuation für Wohnungen und Gewerbe liegt bei 5,7 % (Vj. 6,2 %). Leicht gesunken ist die Anzahl der krankheitsbedingten Umzüge und Todesfälle. Der Wohnungswechsel innerhalb der IDEAL ist angestiegen.

2.2.3 Betriebskosten

Die Betriebskosten der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) betragen 6.930 T€ (Vj. 7.097 T€) und sind um 167 T€ (2,4 %) gesunken. Der Planansatz lag bei 7.398 T€ und wurde damit um 468 T€ unterschritten, da mit höheren Verbräuchen und Kosten gerechnet wurde.



Bei den abrechenbaren Betriebskosten von 6.750 T€ (Vj. 6.954 T€) sind noch die Hauswartlöhne, Grundsteuer und Leerstandsanteile zu berücksichtigen, die insgesamt als umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 8.824 T€ (Vj. 8.961 T€) in den unfertigen Leistungen enthalten sind. Die anteiligen Kosten für Leerstand bleiben unberücksichtigt. Die umlagefähigen Betriebskosten sind um 137 T€ (1,5 %) gesunken, davon die kalten Betriebskosten um 0,8 %.

	in T€	2017	2016	Abw.
Heizung und Warmwasser		2.572	2.659	-87
Be- und Entwässerung		1.579	1.716	-137
Hauswarte + Vertretungen		1.286	1.240	46
Grundsteuer		1.072	1.047	25
Straßenreinigung + Müllabfuhr		660	633	27
Versicherungen		570	608	-38
Andere Betriebskostenarten		1.192	1.167	25
Betriebskosten für Leerstand		-107	-109	2
Betriebskosten umlagefähig		8.824	8.961	-137

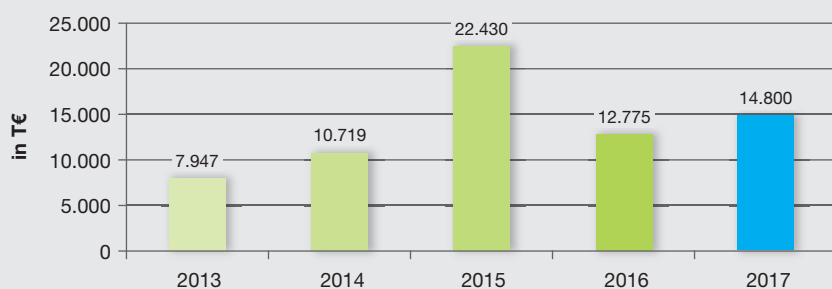
Kostenerhöhungen erfolgten im Wesentlichen bei den Hauswartlöhnen bzw. den Vertretungskosten, der Grundsteuer, der Straßenreinigung und Müllkosten. Kostensenkungen erfolgten bei den Be- und Entwässerungskosten und den Gebäudeversicherung. Die Heizkosten sind im Vergleich zum Vorjahr um 87 T€ (3,3 %) gesunken. Dies ist bedingt durch geringere Verbräuche. Die Ölpreise sind im Durchschnitt um 14,8 % gestiegen und die Pelletpreise um 6,7 % gesunken.

Je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche betragen die Betriebskosten gering gesunken 1,86 € (Vj. 1,87 €) und die Heiz- und Warmwasserkosten sind auf 0,88 € (Vj. 0,91 €) gesunken.

2.2.4 Laufende Investitionen

Die ergebniswirksamen Instandhaltungskosten insgesamt betrugen 6.698 T€ (Vj. 6.345 T€). Der Planansatz lag bei 6.425 T€ und wurde um 273 T€ überschritten.

Die laufende Instandhaltung ist um 68 T€ niedriger als im Vorjahr angefallen. Die geplante Modernisierung ist 524 T€ höher als im Vorjahr. Die Planzahlen wurden im Wesentlichen eingehalten. Planüberschreitungen erfolgten als zusätzliche vorgezogene Maßnahmen im 4. Quartal aufgrund der positiven GuV-Hochrechnung. Auf den Quadratmeter bezogen ergeben sich Instandhaltungskosten inklusive verrechneter Personalkosten von 24,33 € (Vj. 22,36 €).



Entwicklung Investitionen (Instandhaltung und Aktivierung Herstellungskosten)

	in T€	Plan	2017	2016	Abw.
Laufende Instandhaltung		1.602	1.525	1.593	-68
Geplante Modernisierung		4.401	4.781	4.257	524
Instandhaltung Gemeinschaftseinrichtungen		20	37	24	13
Instandhaltung gesamt		6.023	6.343	5.874	469
Weiterbelastung an Bewohner		102	153	175	-22
Weiterbelastung an Versicherung		300	202	296	-94
Instandhaltung ergebniswirksam		6.425	6.698	6.345	353
Aktivierung Herstellungskosten		13.333	8.457	6.901	1.556
Investitionen gesamt		19.356	14.800	12.775	2.025

Die Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sind mit 8.457 T€ (Vj. 6.901 T€) aktiviert worden, davon sind angefallen für: Neubau Buckow, Außenanlagen 620 T€, Neubau Mariendorf 3.349 T€, Parkdeck Gropiusstadt 1.920 T€ und die Modernisierung der Seniorenhäuser Rudow 2.474 T€. Niedrigere Kosten sind gegenüber der Planung in Höhe von 13.333 T€ entstanden, da Verzögerungen beim Bauablauf bei allen Vorhaben stattfanden.

Die Instandhaltungsarbeiten in den Gemeinschaftseinrichtungen betreffen im Wesentlichen die Renovierung des Gemeinschaftsraumes im Seniorenhaus Brandenburg mit 24 T€ sowie Reparaturarbeiten im Treff Mariendorf mit 5 T€. In den Aktivierungen der Gemeinschaftseinrichtungen ist im Wesentlichen die Ausstattung für das Seniorenhaus Brandenburg mit 5 T€ enthalten.

2.2.5 Sonstige Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

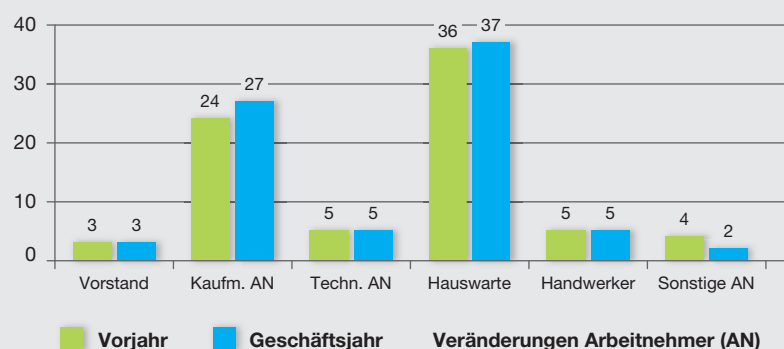
Die sonstigen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind in Höhe von 53 T€ (Vj. 56 T€) angefallen. Die Kosten für Miet- und Räumungsklagen haben davon einen Anteil von 25 T€ (Vj. 27 T€). Die Plankosten mit 75 Tsd. € wurden durch den geringen Kostenanfall unterschritten. Die Forderungen aus Vermietung sind mit 85 T€ (Vj. 81 T€) ausgewiesen.

2.2.6 Finanzierungsmaßnahmen

Aufgrund der günstigen Zinsentwicklung ist derzeit kein erhebliches Risiko bei den Finanzierungen erkennbar. Die Instandhaltungsmaßnahmen konnten mit kurzfristig gebundenen Eigenmitteln finanziert werden. Eine Kreditlinie in Höhe von 2 Mio. € wurde ab 01.07.2017 vereinbart und zur Zwischenfinanzierung von Neubauvorhaben und zur Absicherung von Avalen zeitweise in Anspruch genommen.

Darlehensabrufe erfolgten mit 15,1 Mio. € und resultierten im Wesentlichen aus:

- Bauvorhaben Mariendorf in Höhe von 4,0 Mio. €
- Bauvorhaben Gropiusstadt in Höhe von 3,4 Mio. €.
- Grundstückskauf Seniorenhäuser 2,9 Mio. € und Umschuldungen 4,4 Mio. €
- Modernisierungsmaßnahme 0,4 Mio. €.



Darlehensabgänge erfolgten mit 8,4 Mio. € und resultierten im Wesentlichen aus Sondertilgungen und Umschuldungen. Anschlussfinanzierungen werden ab 2018 weiter überwacht und entsprechend der Fristigkeiten prolongiert bzw. umgeschuldet.

2.2.7 Entwicklung im Personalbereich

Die IDEAL ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft, deren Tarifvertrag für die Mitarbeiter gilt. Der Anteil der langjährig tätigen Mitarbeiter (mehr als 10 Jahre) beträgt bei den Angestellten 53 % und bei den Gewerblichen 55 %. Unverändert werden in den Wohnbereichen Hauswarte beschäftigt, die sich um die Mitglieder und die Wohnanlagen kümmern. Die kleinen Reparaturen werden von eigenen Betriebshandwerkern bewältigt. Die Angestellten sind in dem zentralen Geschäftssitz am Britzer Damm 55, 12347 Berlin, tätig. Die Entwicklung der Mitarbeiter wird durch Informationsveranstaltungen und Seminare gefördert. (Diagramme 4 und 5)

Die IDEAL bildet seit Jahren aus. Zum Jahresende bestanden drei Ausbildungsverhältnisse für den Beruf Immobilienkaufmann.

Die Genossenschaft beschäftigte als Arbeitgeber (AG) am 31.12.2017 82 (Vj. 79) Arbeitnehmer (AN). Die Genossenschaft verließen 6 Arbeitnehmer, davon 5 aufgrund von arbeitnehmerbedingten Kündigungen und 1 aufgrund von Befristung. Es erfolgten 9 Neueinstellungen als Ersatz bzw. Vertretung. Zur Information wird ein Organisationshandbuch in einem internetbasierten „WIKI-Portal“ verwaltet. Damit sind die Organisation der IDEAL und die Regelungen für alle Mitarbeiter leichter zugänglich. Die Inhalte werden zeitnah aktualisiert. Der Vorstand dankt allen Mitarbeitern für ihr Engagement und ihre gute Arbeit.

2.2.8 Mitgliederwesen

Mitglieder können in der IDEAL Einzelpersonen, Personengesellschaften sowie juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts werden. Die Mitgliedsaufnahme ist generell bei Bezug einer Wohnung möglich bzw. in anderen Fällen seit dem 01.01.2014 bis auf Weiteres ausgesetzt. Ausnahmen bestehen für Übertragungen und Neuaufnahmen von Kindern unserer Mitglieder.

2.2.9 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 Brennwertechnik nochmals verbessert. Mit einer Photovoltaikanlage produzieren wir in der Gropiusstadt seit Jahren mehr als 73.000 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 soll über Sonden mit Erdwärme und Wärmepumpen beheizt werden. Diese innovative Technik ist ein weiterer Schritt zur Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen und zur Reduzierung von Schadstoffausstößen.

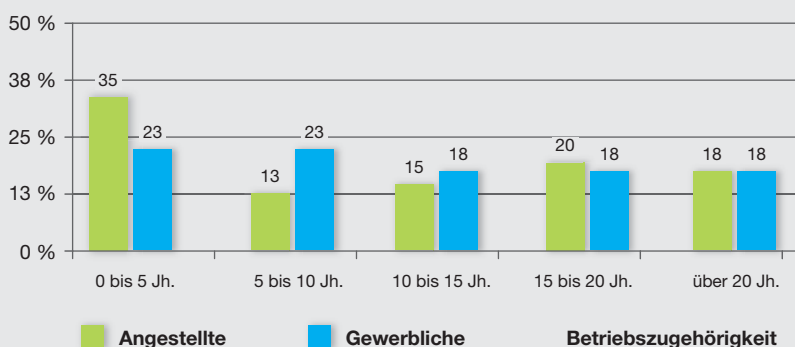


Diagramm 5

2.3 Lage der Genossenschaft

2.3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.533 T€ ab. Geplant war ein Jahresüberschuss von 1.658 T€, der um 875 T€ überschritten wird.

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung ergibt für 2017 ein positives Betriebsergebnis von 2.823 T€ (Vorjahr 2.658 T€).

Das Betriebsergebnis ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Ursächlich ist der Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Wesentlichen aufgrund des Anstiegs der Sollmieten und den rückläufigen Erlösschmälerungen.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis ist geprägt durch die geringe Guthabenverzinsung. Die Steuern betreffen die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag für die Dividendenausschüttung.

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

2.3.2 Finanzlage

Die Finanzlage ist ausgeglichen. Zum Jahresende 2017 hatte die IDEAL flüssige Mittel in Höhe von 5.519 T€ (Vj. 3.405 T€). In der Bilanz nicht ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen nicht.

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich von 8.678 T€ auf 10.656 T€ erhöht. Ursächlich dafür sind höhere Einnahmen aus der operativen Geschäftstätigkeit.

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aus, neben dem planmäßigen Kapitaldienst auch Darlehensablösungen zu finanzieren.

Für überwiegend fremdfinanzierte Investitionen in Sachanlagen wurden im Jahr 2017 insgesamt 8.497 T€ aufgewendet. Die Darlehenszuflüsse betragen im Jahr 2017 insgesamt 10.717 T€.

Die aktuelle Kapitalmarktsituation ermöglicht keine höherverzinsliche Anlage von Liquidität. Für 2018 haben die Banken Verwahrtgelte für Guthaben angekündigt. Skonti wurden, sofern mit den Lieferanten vereinbart, in Anspruch genommen. Die Genossenschaft konnte im Geschäftsjahr 2017 ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen.

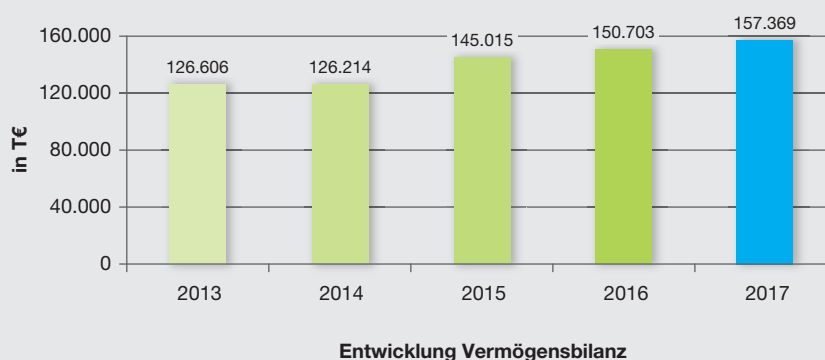
2.3.3 Vermögenslage

In der Vermögensbilanz werden die kurz- und langfristigen Vermögensgegenstände und das Kapital nach Fristigkeiten gegenübergestellt. Im Geschäftsjahr 2017 ist das Bilanzvolumen um 6.666 T€ gestiegen. Dies ist im Wesentlichen durch den Anstieg des Sachanlagevermögens, des Eigenkapitals und des Fremdkapitals begründet.

Das Sachanlagevermögen ist um 4.573 T€ aufgrund von Investitionen gestiegen und gemindert durch die planmäßigen Abschreibungen.

Das Eigenkapital ist im Wesentlichen aufgrund des Jahresüberschusses 2017 auf 32.759 T€ angestiegen.

Der Anstieg des Fremdkapitals ist im Wesentlichen durch die Kreditaufnahme für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen um insgesamt 2.282 T€ begründet.



Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2017 hinsichtlich der Fristigkeit der Vermögens- und Schulden vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen wird durch ausreichend langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert.

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die finanziellen Leistungsindikatoren (Tabelle 7) sind Kennzahlen, die den Vergleich der Jahre sowie den Vergleich mit anderen Unternehmen ermöglichen. In der unten dargestellten Tabelle ist der Mittelwert von Genossenschaften mit mehr als 4.000 Wohnungen in Berlin und Brandenburg für das Jahr 2016 als Vergleich herangezogen worden.

Die Eigenkapital-Quote ist auf 20,8 % (Vj. 19,7 %) gestiegen. Bei einem gestiegenen Bilanzvolumen hat sich das Eigenkapital durch die Erhöhung des Geschäftsguthabens und des positiven Jahresergebnisses mehr erhöht als das Fremdkapital durch Kreditaufnahmen.

Die Restbuchwerte der Gebäude und Grundstücke sind durch die Aktivierung der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen angestiegen.

Durch die Aufnahme neuer Darlehen haben sich die Restschulden je m² Wohn- und Nutzfläche erhöht. Die Nettokaltmieten (Soll) von allen Wohneinheiten sind im Wesentlichen aufgrund der Angleichung an die ortsübliche Vergleichsmiete und bei der Neuvermietung gestiegen. Daneben wirkte sich der Erstbezug von Neubaumaßnahmen im Jahr 2016 erhöhend aus.

2.5 Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind geordnet.

Die IDEAL erzielt im Geschäftsjahr 2017 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 den gestiegenen Umsatzerlösen aus dem Neubau Buckow. Die Instandhaltung wird auf hohem Niveau fortgesetzt. Im kommenden Jahr wird nochmals ein Anstieg der Umsatzerlöse erwartet, da sich die Sollmieten ganzjährig auswirken werden. Die Planung geht von moderaten Mieterhöhungen aus, um die Wohnungen weiterhin in einem sehr guten Zustand anbieten zu können. Das sichert einen Wettbewerbsvorteil auf dem Wohnungsmarkt.

Der Finanzmittelbestand hat sich im vergangenen Jahr durch die planmäßige Neuaufnahme von Darlehen erhöht. Für die Zukunft wird weiterhin eine stabile Liquidität erwartet.

		2017	2016	Mittel 2016 ^{*)}
Eigenkapital/Bilanzvolumen	%	20,8	19,7	38,6
Kapitaldienst/Nettokaltmiete	%	38,6	40,1	36,8
Fremdkapitalzinsen/Fremdkapital	%	2,5	2,7	3,0
Restbuchwerte der Gebäude und Grundstücke	€/m ²	524,98	507,58	509,41
Restschulden der Gebäude und Grundstücke	€/m ²	417,32	409,55	323,74
Nettokaltmieten (Soll) von allen WE	€/m ²	5,49	5,38	5,29

* Mittel von Genossenschaften mit mehr als 4.000 Wohneinheiten in Berlin

■ 3. Prognosebericht, Chancen und Risiken

3.1 Prognosebericht

Für die folgenden Jahre ist die Planung der Ausgaben und Einnahmen den Bedürfnissen der Genossenschaft angepasst.

Im Neubaubereich sind in Mariendorf Verdichtungsbauten mit insgesamt 43 Wohnungen und 73 Tiefgaragenplätze begonnen, die zum Jahresende 2018 im Wesentlichen abgeschlossen sein sollen. Die Außengestaltung wird Anfang 2019 abgeschlossen sein.

In der Gropiusstadt ist ein Parkdeck mit 144 Plätzen und der Aufwertung der verbleibenden Parkfläche sowie der Spiel- und Grünanlage verbunden. Der Neubau des Parkdecks wurden 2017 begonnen und ist Anfang April 2018 fertiggestellt; die Vermietung erfolgt zeitnah. Die Außengestaltung wird voraussichtlich bis zum 3. Quartal 2018 abgeschlossen werden.

Die Modernisierungsarbeiten in den Seniorenhäusern wurden 2017 begonnen und werden Mitte des Jahres 2018 überwiegend abgeschlossen sein.

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.

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

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.

Bei den Mieteinnahmen sind moderate Mieterhöhungen im Altbaubestand bzw. im Neubaubestand dem Förderungsabbau entsprechend vorgesehen. Bei der Neuvermietung von Wohnungen werden die Mieten an die ortsüblichen Vergleichsmieten angeglichen. Mieterhöhungen nach § 558 BGB wurden alle 2 Jahre mit 4 % geplant. In 2018 erfolgen die Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB im Wesentlichen in Höhe von bis zu 4 % in den Wohnbereichen Marienfelde, Gropiusstadt, Lichtenrade und Rudow, Druckerkehre. Für den sozialen Wohnungsbau wurden vom Senat die Erhöhung der Zinsen der Förderdarlehen ausgesetzt, wodurch die gesetzliche Mieterhöhung entfällt. Die Erhöhung der Verwaltungs- und Instandhaltungspauschalen wurde von der IDEAL ebenfalls ausgesetzt.

In dem Diagramm für die Planungsrechnung sind die Umsatzerlöse ohne die Betriebskostenabrechnungen dargestellt. Entsprechend der Steigerung der Umsatzerlöse ist auch die Erhöhung der Instandhaltungskosten erfolgt. Der Jahresüberschuss wurde vor Einstellung in die Rücklagen ausgewiesen. Die Dividendenausschüttung ist im Planungszeitraum in Höhe von 4 % vorgesehen; in 2018 beträgt sie 646 T€. Die kontinuierliche Verbesserung der Eigenkapitalquote wird weiter erwartet.

Insgesamt erwarten wir für das laufende Geschäftsjahr eine positive Entwicklung des Jahresüberschusses und der Liquidität. 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.

Planung	in T€	2018	2019	2020	2021	2022
Umsatzerlöse*		20.106	20.767	21.961	22.393	23.669
Instandhaltung		-7.951	-7.413	-8.020	-7.778	-8.224
Restlicher Aufwand		-12.700	-14.244	-14.461	-15.167	-16.442
Plan Jahresüberschuss		545	890	520	552	997

* ohne Umlagenabrechnung

3.2 Risikomanagement

Die Entwicklung der Genossenschaft wird stetig überwacht und bei Veränderungen 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 die Tagesarbeit ein.

Der Vorstand ist der Auffassung, dass durch das bestehende System alle relevanten Risiken frühzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen erfolgen können.

3.3 Chancen und Risiken

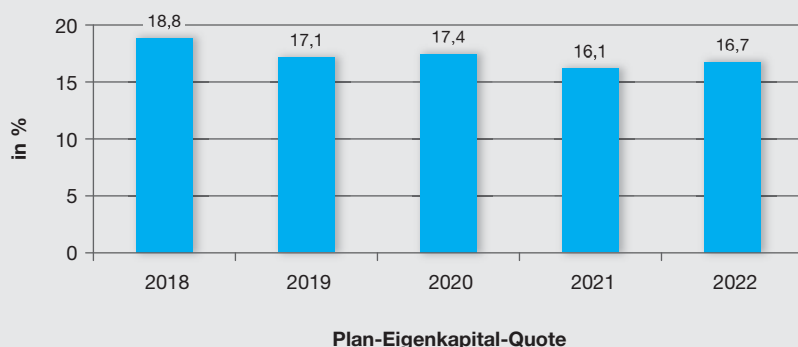
Die Geschäftsguthaben der verbliebenen Mitglieder sind wieder gestiegen. Dies ist bedingt durch den Zuwachs an neuen Mitgliedern und die Zeichnung weiterer Anteile. Dies ist für die Genossenschaft eine positive Chance Eigenkapital zu erhalten, jedoch fließt mit der Dividende Eigenkapital der IDEAL an Mitglieder zurück. Um das Risiko der steigenden Dividendenzahlung zu begrenzen, wurde eine Kappung der Zeichnung von 200 Anteilen ab 01.01.2014 vorgenommen. Zusätzlich wurde beschlossen, neue Mitglieder nur aufzunehmen, die einen Dauernutzungsvertrag abschließen. Die Vertreter haben sich in Workshops für die Weiterzahlung der 4 %igen Dividende ausgesprochen.

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

Auswirkungen auf die Gesundheit der Bewohner konnten bislang nicht nachgewiesen werden. In Berlin steigt die Einwohnerzahl weiter kontinuierlich an. Das Angebot von „bezahlbaren Wohnungen“ nimmt im Verhältnis zur Nachfrage weiter ab. Aufgrund des Angebots der IDEAL verkürzen sich die Leerstandszeiten und somit auch die Erlösschmälerungen gerade in diesem Segment auf ein Minimum. Ein deutliches Signal gibt hierzu die Fluktuationsquote, die in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen ist und zurzeit bei der IDEAL bei ca 5,7 % liegt.

Auch eine evtl. Verschärfung der Mietpreisbremse wird die IDEAL wegen der moderaten Mietpolitik bestenfalls peripher tangieren. Die Auswirkungen einer evtl. Reduzierung der Modernisierungumlagen müssen nach Inkrafttreten geprüft werden. Mit erheblichen Auswirkungen ist jedoch nicht zu rechnen.

Das Außerkraftsetzen der Freistellung von der Belegungsbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau beschränkt unsere Auswahlmöglichkeiten von Wohnungsinteressenten und verlängert die administrativen Vorgänge durch die Einhaltung von Formalien.



3.4 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.

■ 4. Risikobericht zur 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. Neue Darlehen wurden aus den geförderten Programmen der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) aufgenommen. 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 in der 10-Jahresplanung mit kaufmännischer Vorsicht eingeplant.

Für das Neubauvorhaben in Mariendorf hat der Generalunternehmer 3 Vertragserfüllungsbürgschaften übergeben. Im Gegenzug hat die IDEAL entsprechende Zahlungsbürgschaften an den Generalunternehmer übergeben. Die Bürgschaften werden entsprechend des Baufortschrittes Zug um Zug bis zur Baufertigstellung zurückgegeben.

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

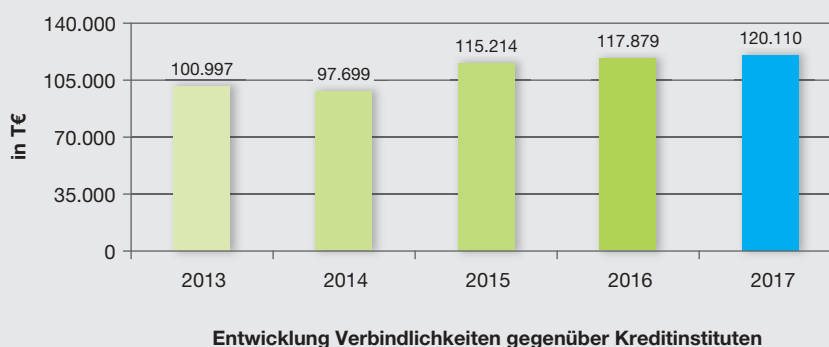
Berlin, 15. Mai 2018

Der Vorstand

Michael Abraham

Karla Arndt

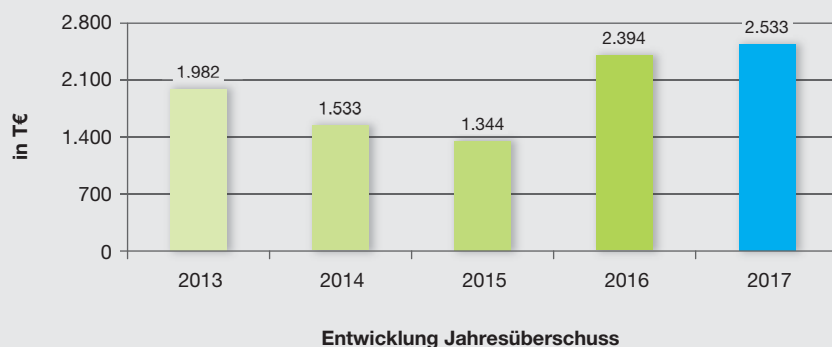
Thomas Blesing



Gewinn- und Verlustrechnung

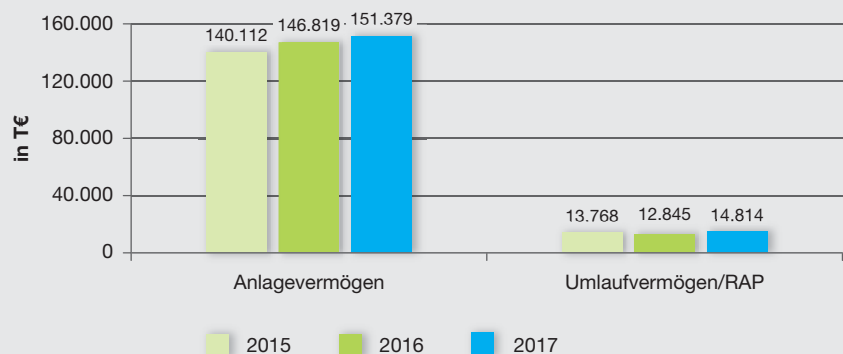
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	28.453.658,08		27.547.938,70
b. aus anderen Lieferungen und Leistungen	338.541,48	28.792.199,56	378.749,55
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-137.239,10	95.456,36
3. Sonstige betriebliche Erträge		393.491,61	489.444,59
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen für Hausbewirtschaftung			
a. Betriebskosten	6.929.902,69		7.097.310,44
b. Instandhaltungskosten	6.698.358,81		6.345.322,63
c. Sonstige Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	52.522,94	13.680.784,44	56.093,33
5. Rohergebnis		15.367.667,63	15.012.862,80
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	2.920.645,16		2.804.951,62
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	687.437,91		673.431,58
<i>davon für Altersversorgung</i>	<i>(129.506,52)</i>	3.608.083,07	<i>(128.427,98)</i>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		3.937.476,29	3.780.374,78
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		922.719,17	888.764,57
9. Erträge aus Finanzanlagen		18,20	21,84
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.563,77	1.822,17
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.975.043,03	3.133.946,22
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		291.689,75	263.163,19
13. Ergebnis nach Steuern		3.635.238,29	3.470.074,85
14. Sonstige Steuern		1.102.149,10	1.076.239,85
15. Jahresüberschuss		2.533.089,19	2.393.835,00
16. Gewinnvortrag		1.500.000,00	1.500.000,00
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.266.544,60	1.811.401,71
18. Bilanzgewinn		2.766.544,59	2.082.433,29



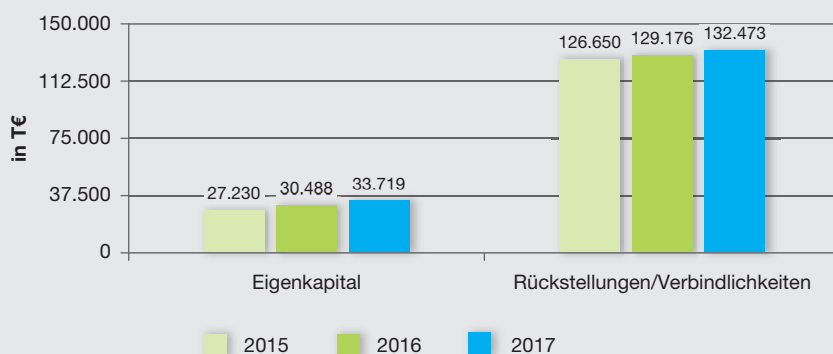
Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		8.456,00	21.658,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	134.173.314,58		129.321.915,67
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	11.395.328,73		11.716.685,73
3. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		2,00
4. Maschinen	38.296,00		39.071,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	201.875,00		231.846,00
6. Anlagen im Bau	5.529.552,13		1.972.401,11
7. Bauvorbereitungskosten	0,00		395.665,79
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	151.338.366,44	3.087.645,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	31.131,25		31.131,25
2. Andere Finanzanlagen	728,00	31.859,25	728,00
Anlagevermögen		151.378.681,69	146.818.749,55
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	8.823.621,05		8.960.860,15
2. Andere Vorräte	134.407,65	8.958.028,70	133.391,21
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	84.584,06		81.291,28
2. Sonstige Vermögensgegenstände	169.691,53	254.275,59	161.268,87
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		5.518.681,86	3.405.000,19
Umlaufvermögen		14.730.986,15	12.741.811,70
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		83.333,33	103.333,33
Bilanzsumme Aktiva		166.193.001,17	159.663.894,58



Bilanz zum 31. Dezember 2017

Passiva	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	225.431,56		210.963,20
2. der verbleibenden Mitglieder	17.347.058,36		16.137.871,05
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	90.360,00		33.480,00
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile</i>	<i>(16.821,64)</i>	17.662.849,92	<i>(24.868,95)</i>
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.305.662,27		4.052.353,35
<i>davon aus Jahresüberschuss eingestellt</i>	<i>(253.308,92)</i>		<i>(239.383,50)</i>
2. Bauerneuerungsrücklage	63.080,08		63.080,08
3. Andere Ergebnismrücklagen	8.921.286,19		7.908.050,51
<i>davon aus Jahresüberschuss eingestellt</i>	<i>(1.013.235,68)</i>	13.290.028,54	<i>(1.572.018,21)</i>
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	1.500.000,00		1.500.000,00
2. Jahresüberschuss	2.533.089,19		2.393.835,00
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	1.266.544,60	2.766.544,59	1.811.401,71
Eigenkapital		33.719.423,05	30.488.231,48
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	302.260,00		273.625,00
2. Sonstige Rückstellungen	412.000,00	714.260,00	408.500,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	120.110.003,36		117.878.823,84
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.192,53		1.703,85
3. Erhaltene Anzahlungen	9.265.578,84		9.279.807,54
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	136.730,97		167.723,23
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.092.748,75		1.013.264,23
6. Sonstige Verbindlichkeiten	153.063,67		152.215,41
<i>davon aus Steuern</i>	<i>(4.451,98)</i>	131.759.318,12	<i>(9.444,51)</i>
Bilanzsumme Passiva		166.193.001,17	159.663.894,58



■ 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 2016 wurden unverändert übernommen. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach dem für Wohnungsunternehmen vorgeschriebenen Formblatt wurde beachtet. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

■ B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Das Sachanlagevermögen wird entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer im Wesentlichen zwischen 50 und 80 Jahren abgeschrieben. Die Abschreibungen auf Modernisierungskosten erfolgen entsprechend der Restnutzungsdauer. Bei bereits abgeschrieben Wohnbauten erfolgt die Abschreibung auf Modernisierungskosten gemäß der gesetzlichen Vorschriften über eine Nutzungsdauer von 40 Jahren. Bei Geschäfts- und anderen Bauten erfolgt die Abschreibung über 55 Jahre. Bauten auf fremden Grundstücken wurden auf der Basis der Restnutzungsdauer der Mietverträge abgeschrieben. 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 150 € bis 1.000 € netto als Sammelposten über 5 Jahre abgeschrieben. Die Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von mehr als 1.000 € netto werden nach den AfA-Tabellen für allgemein verwendbare Wirtschaftsgüter abgeschrieben.

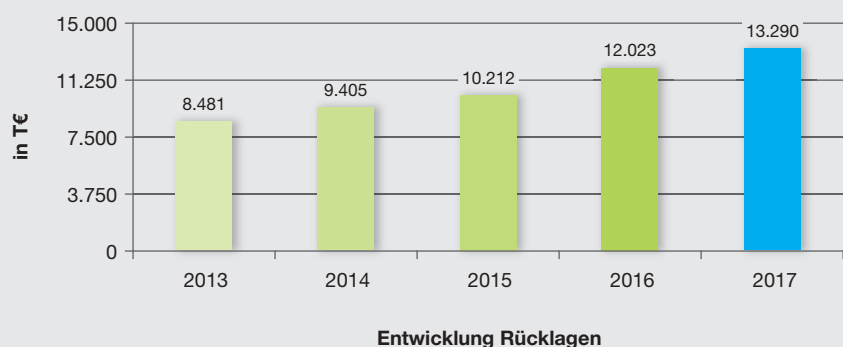
Die **Beteiligungen** werden zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten bewertet.

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

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

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

Die **Rückstellungen** werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bewertet. Zukünftige Kosten- und Preissteigerungen wurden einbezogen. Die **Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.



■ C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

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

Andere Finanzanlagen betreffen die Beteiligung an der Berliner Volksbank e.G.

In den **unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten enthalten, die um die Leerstandsanteile bereinigt wurden.

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

Der **Gewinnvortrag** aus 2016 in Höhe von 1.500 T€ ist im Bilanzgewinn 2017 enthalten.

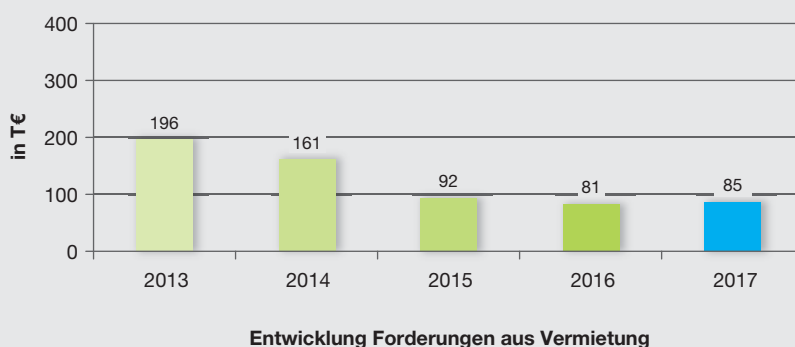
Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Restlaufzeit entsprechenden Marktzins der vergangenen sieben Jahre (von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht) abgezinst (0,8 T€ Zinsaufwendungen).

	in T€	2017	2016	Abw.
Ausstehende Rechnungen		177	186	-9
Andere Rückstellungen		235	223	12
Sonstige Rückstellungen		412	409	3
Steuerrückstellungen		302	274	28

Die **Steuerrückstellung** wurde gebildet zur Herstellung der steuerlichen Ausschüttungsbelastung. Die Steuerrückstellung wird inklusive der Vorjahresrückstellung und abzüglich der geleisteten Vorauszahlungen ausgewiesen.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** erhöhten sich durch Neuaufnahmen und Valutierungen. Dem stehen planmäßige Tilgungen und Ablösungen 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 im Vergleich zum Vorjahr keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen und keine Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung enthalten.

■ D. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz zum 31.12.2017 sind alle Verpflichtungen ausgewiesen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Für das Neubauvorhaben in Buckow sind die Zahlungsbürgschaften zurückgegeben und der Avalkredit gekündigt. Die fälligen Verbindlichkeiten und die Schlussabrechnung gegenüber dem Generalunternehmer wurden im Geschäftsjahr vollständig beglichen.

Für das Neubauvorhaben in Mariendorf bestehen Zahlungsbürgschaften und Avalkredite in Höhe von 1.058 T€ und für das Parkdeck in der Gropiusstadt in Höhe von 366 T€.

Nicht in der Bilanz enthaltenes Treuhandvermögen besteht für ein Mietkautionskonto mit einem Guthaben zum 31.12.2017 in Höhe von 12 T€ (Vj. 12 T€).

2. Mitarbeiter der Genossenschaft

Im Geschäftsjahr 2017 waren durchschnittlich 76 Mitarbeiter (ohne Vorstände) beschäftigt, davon 54 Mitarbeiter in Vollzeit und 20 in Teilzeit sowie 2 Auszubildende.

3. Mitgliederbewegung

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder ist aufgrund der Aufnahme von weiteren Mitgliedern und der Zeichnung weiterer Anteile höher als im Vorjahr. Die Haftungssumme der Mitglieder gegenüber der Genossenschaft aus gezeichneten Anteilen ist entsprechend gestiegen. Ferner besteht je Mitglied eine Nachschusspflicht von 450 €.

	in T€	2017	2016	Abw.
Geschäftsguthaben der verbl. Mitgliedern		17.347	16.138	1.209
Mitglieder Haftsumme		17.364	16.163	1.201
Mitglieder Nachschusspflicht		3.481	3.463	18

4. Zuständiger Prüfungsverband

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

	Anzahl Mitglieder	2017	2016	Abw.
Mitgliederbestand am 01.01.		7.696	7.619	77
Zugang		289	322	-33
Abgang		-250	-245	-5
Mitgliederbestand am 31.12.		7.735	7.696	39
Anteilbestand am 31.12.		96.466	89.793	6.673

5. Mitglieder des Aufsichtsrates

Name	Funktion	Wahl/Wiederwahl:
Dirk Bork	Vorsitzender des Aufsichtsrates	25.06.2015
Ralf Steckert	Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates	23.06.2016
Miro Goepel	Schriftführer	25.06.2015
Alexander Adamczyk	Stellv. Schriftführer	23.06.2016
Thomas Andresen		22.06.2017
Jochen Behrendt		23.06.2016
Brigitte Buckow-Lehmann		23.06.2016
Christian Druwe		22.06.2017
Daniela Goepel		22.06.2017
Bernd Krajan		25.06.2015
Ingo Kruse		22.06.2017
Hans-Georg Lamm		25.06.2015

6. Mitglieder des Vorstandes

Michael Abraham	hauptamtlich
Karla Arndt	hauptamtlich
Thomas Blesing	ehrenamtlich

7. Nachtragsbericht

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

8. Gewinnverwendungsvorschlag

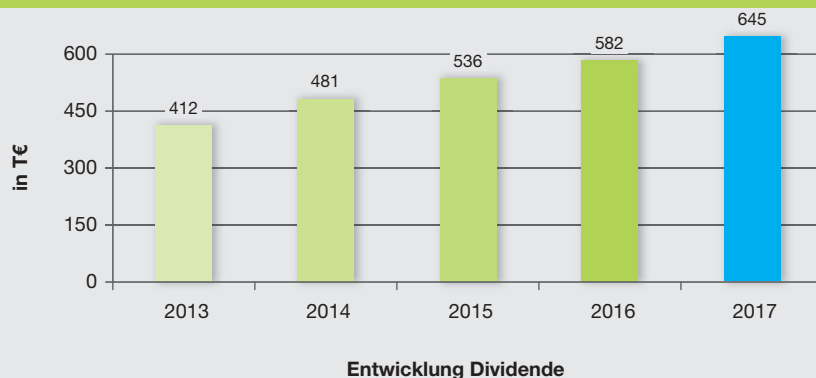
Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung am 21.06.2018 vor:

den Bilanzgewinn 2017 von insgesamt	2.766.544,59 €
wie folgt zu verwenden:	
– Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2017 in Höhe von	644.931,64 €
– Einstellungen andere Ergebnisrücklagen	621.612,95 €
– Vortrag des verbleibenden Bilanzgewinns auf das neue Geschäftsjahr 2018 in Höhe von	1.500.000,00 €

Berlin, 15. Mai 2018

Der Vorstand

Michael Abraham Karla Arndt Thomas Blesing

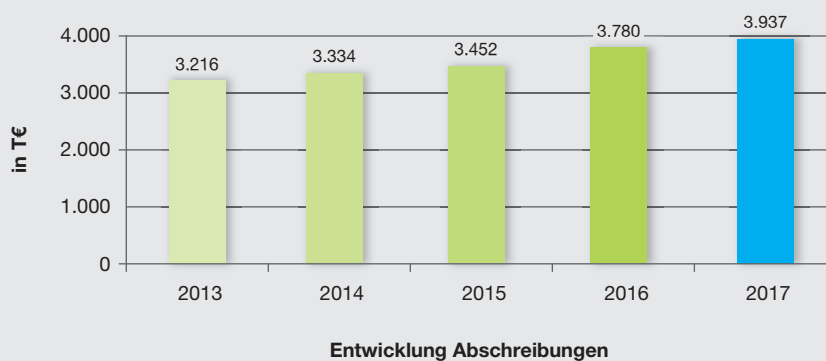


Anlagenspiegel

	Anschaffungs- bzw. Herstel- lungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellun- gskosten
	01.01.2017				31.12.2017
	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	601.834,53	0,00	108.522,36	0,00	493.312,17
II. Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	209.918.727,79	3.323.459,83	0,00	5.059.498,11	218.301.685,73
Grundstücke mit Geschäftsbauten	20.241.865,52	0,00	0,00	0,00	20.241.865,52
Bauten auf fremden Grundstücken	6.424.967,64	0,00	0,00	-2,00	6.424.965,64
Maschinen	133.134,67	8.796,83	4.439,02	0,00	137.492,48
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	1.060.894,38	31.265,43	41.077,01	550,00	1.051.632,80
Anlagen im Bau	1.972.401,11	5.133.886,34	0,00	-1.576.735,32	5.529.552,13
Bauvorbereitungskosten	395.665,79	0,00	0,00	-395.665,79	0,00
Geleistete Anzahlungen	3.087.645,00	0,00	0,00	-3.087.645,00	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	243.868.995,68	8.497.408,43	154.038,39	0,00	252.212.365,72

Verbindlichkeitspiegel Geschäftsjahr

	Gesamtbetrag €	davon mit einer Restlaufzeit von			grundpfandrech- tlich gesichert €
		unter 1 Jahr €	1-5 Jahre €	über 5 Jahre €	
gegenüber Kreditinstituten	120.110.003,36	5.478.158,85	25.350.729,74	89.281.114,77	120.110.003,36
anderen Kreditgebern	1.192,53	511,32	681,21	0,00	0,00
aus Vermietung	136.730,97	136.730,97			
aus Lieferungen und Leistungen	2.092.748,75	1.760.369,77	332.378,98		
aus erhaltenen Anzahlungen	9.265.578,84	9.265.578,84			
Sonstige Verbindlichkeiten	153.063,67	153.063,67			
Stand am 31.12.2017	131.759.318,12	16.794.413,42	25.683.789,93	89.281.114,77	120.110.003,36

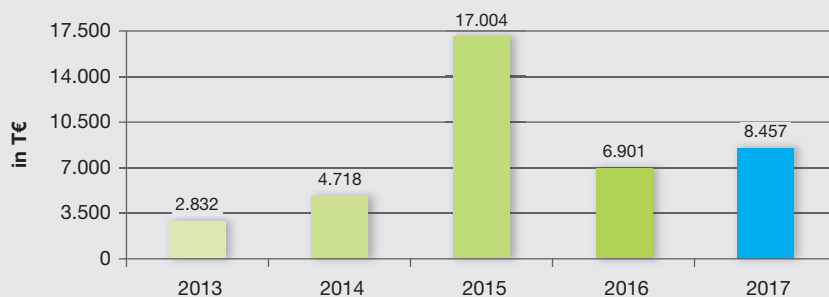


Anlagenspiegel

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2017 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Auf Abgänge entfallene Abschreibungen €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2017 €	Buchwert 31.12.2017 €	Buchwert 31.12.2016 €
580.176,53	13.202,00	108.522,36	484.856,17	8.456,00	21.658,00
80.596.812,12	3.531.559,03	0,00	84.128.371,15	134.173.314,58	129.321.915,67
8.525.179,79	321.357,00	0,00	8.846.536,79	11.395.328,73	11.716.685,73
6.424.965,64	0,00	0,00	6.424.965,64	0,00	2,00
94.063,67	9.571,83	4.439,02	99.196,48	38.296,00	39.071,00
829.048,38	61.786,43	41.077,01	849.757,80	201.875,00	231.846,00
0,00	0,00	0,00	0,00	5.529.552,13	1.972.401,11
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	395.665,79
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.087.645,00
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
97.050.246,13	3.937.476,29	154.038,39	100.833.684,03	151.378.681,69	146.818.749,55

Verbindlichkeitspiegel Vorjahr

	Gesamtbetrag €	davon mit einer Restlaufzeit von			grundpfandrech- lich gesichert €
		unter 1 Jahr €	1-5 Jahre €	über 5 Jahre €	
gegenüber Kreditinstituten	117.878.823,84	5.022.799,06	20.751.228,66	92.104.796,12	117.878.823,84
anderen Kreditgebern	1.703,85	511,32	1.192,53	0,00	0,00
aus Vermietung	167.723,23	167.723,23			
aus Lieferungen und Leistungen	1.013.264,23	729.604,08	283.660,15		
aus erhaltenen Anzahlungen	9.279.807,54	9.279.807,54			
Sonstige Verbindlichkeiten	152.215,41	152.215,41			
Stand am 31.12.2016	128.493.538,10	15.352.660,64	21.036.081,34	92.104.796,12	117.878.823,84



Entwicklung Zugänge Grundstücke mit Wohnbauten

Gebäudebestand

Wohnbereich	Bezirk	Baujahr	Wohnung	Gewerbe	Garagen	Straße	Wohnungen m²	Gewerbe m²
1	Neukölln	1907/08	111	5	6	Fuldastraße 55–56 c Weichselstraße 8–8 b	5.665	517
2	Neukölln	1909/10	186	6		Brusendorfer Straße 2–5 Mareschstraße 14–16	10.531	605
3	Britz Alt	1912/14	135	10		Franz-Körner-Straße 21 Pintschallee 2–24 b Rungiusstraße 87, 97–97 b	7.118	618
103	Britz Einfamilienhäuser	1912	76			Hannemannstraße 38–40 d Pintschallee 12 b–t Rungiusstraße 87 a–95 c Franz-Körner-Straße 23–61	5.203	
4	Britz	1929/36	537	3	32	Franz-Körner-Straße 4–70 b, 63–83 f Rungiusstraße 69–83, 76–98 Hannemannstraße 46, 52 Buschrosenplatz 5–13 Hippelstraße 31 Buschkrugallee 66–70	28.783	219
5	Mariendorf	1940/52	376			Machonstraße 2–24 Markgrafenstraße 2 a, 3–6 Monschauer Weg 1–15, 2–22 Kurfürstenstraße 68–72 Markgrafenstraße 1–2	18.995	
6	Mariendorf	1930	93	1	10	Ullsteinstraße 169–173 Markgrafenstraße 27–33	6.537	70
7	Britz	1953/54	24	1		Hippelstraße 25	1.051	410
8	Mariendorf	1957/58	136		1	Rathausstraße 1 Ullsteinstraße 184–194	6.833	
9	Neukölln	1959/60	12			Mareschstraße 13	855	
10	Buckow	1960/61 2015/16	376	1	80	Kormoranweg 2–14, 20–34 Rotschwanzweg 2–6 Kormoranweg 16, 18, 26a, 26b, 32a	21.804	78
11	Buckow	1960/61 2015 2016	147		175	Kormoranweg 36–46 Kolibriweg 1–4 Kolibriweg 2a, 4a, 4b, 5 Kormoranweg 34a	9.561	

Bewirtschafteter Bestand	Einheiten		Einheiten
Altbauwohnungen	1.598	Gewerbe allgemein	35
Neubauwohnungen	2.805	Medizinische Einrichtungen	8
Einfamilien-/Reihenhäuser	76	Altbau	21
	4.479	Medizinische Einrichtungen	1
		Gewerbebau	1
		Restaurants	1
		Eigengenutztes Büro	1
Garagen	872		
Stellplätze	181	Gewerberäume	66

Gebäudebestand

Wohnbereich	Bezirk	Baujahr	Wohnung	Gewerbe	Garagen	Straße	Wohnungen m ²	Gewerbe m ²
12	Marienfelde	1962/63	135		1	Hildburghauser Straße 8–14 c	7.775	
13	BBR	1965/66	150			Fritz-Erler-Allee 128–142	9.779	
14	BBR	1967/68	222			Wutzkyallee 46–50 Fritz-Erler-Allee 144–152	16.155	
15	BBR	1968/69	215		48	Fritz-Erler-Allee 122–126 a	17.937	
16	BBR	1967/69	227	7		Fritz-Erler-Allee 120	15.633	379
17	Rudow	1969/70	119			Druckerkehre 2–4 (Haus Brandenburg)	4.088	
18	Rudow	1970/71	54			Druckerkehre 3	3.467	
19	Lichtenrade	1971/73	229			Nahariyastraße 30–36	15.609	
20	Lichtenrade	1973/75	383		257	Skarbinastraße 63–75	26.915	
21	Britz	1974	35	1	59	Franz-Körner-Straße 61 a, b, c	2.709	9
22	Rudow	1976	117	1		Neuköllner Straße 336, 338, 342	4.819	40
23	Rudow	1976	22			Alt Rudow 8	962	
24	Britz	1990	45		23	Rungiusstraße 52–72	3.850	
25	Rudow	1994	90			Groß-Ziethener-Chaussee 146–172 Löbnitzer Weg 36–60	5.581	
26	Rudow	1996/97	98		35	Fleischerstraße 76–84 a	5.900	
27	Lichtenrade	1971/73	129		25	Nahariyastraße 20–28	9.246	
			4.479	36	752		273.361	2.945
900/	Gewerbe Britzer Damm							
901	Läden, Büros, Arztpraxen			21	120	Britzer Damm 55–67		7.886
902	Gewerbe Skarbinastraße Lebensmittelladen, Arztpraxen u.a.			9		Skarbinastraße 77–79		1.902
Gesamtbestand			4.479	66	872		273.361	12.733

Anlagen/Einrichtungen	Einheiten	Einheiten
Gästewohnungen	10	Wohnungen mit Garten 238
Gemeinschaftsräume	2	Wohnungen mit Terrasse 112
Saunen	5	Spielplätze 19
Waschhäuser	8	Bolzplatz 1
Seniorenwohnhäuser	3	Hobby-/Tischtennisräume 7
Seniorenwohngemeinschaft	1	Mitgliedertreff, Seniorentreff 8

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, Karla Arndt,
Thomas Blesing

Aufsichtsratsvorsitzender

Dirk Bork

Gerichtsstand

Amtsgericht Berlin

Registereintrag

AG Charlottenburg 94 GnR 106 B

Bildquellen

Fotografin Tina Merkau
Architekturbüro Lichtl
Alle übrigen Abbildungen:
Baugenossenschaft IDEAL eG

Layout

Hoffmann PR

Gestaltung und Druck

KOMAG mbH, Berlin

