



 **Geschäftsbericht**  
2015

■ Baugenossenschaft IDEAL eG

Gegründet am 9. April 1907

■ Geschäftsbericht 2015

108. Geschäftsjahr

## Inhalt

Seite

2	<a href="#">Vorwort</a>
4	<a href="#">Aktivitäten der IDEAL</a>
14	<a href="#">Organe der Genossenschaft</a>
15	<a href="#">Bericht des Aufsichtsrates</a>
16	<a href="#">Lagebericht des Vorstandes</a>
27	<a href="#">Gewinn- und Verlustrechnung</a>
28	<a href="#">Bilanz</a>
30	<a href="#">Anhang zum Jahresabschluss</a>
36	<a href="#">Gebäudebestand</a>



## Vorwort

### Sehr geehrte Mitglieder, Geschäftspartner und Freunde,

auch das Jahr 2015 hat der Welt wieder viele Krisen und Konflikte gebracht. Besonders weitreichend sind hier wohl die Aktivitäten des sogenannten IS (Islamischer Staat) zu sehen, die nicht nur im Nahen Osten sondern auch in mehreren Städten Europas Blut vergossen haben. Durch die kriegerischen Auseinandersetzungen in Syrien und Afghanistan sind mehrere tausend Menschen auf der Flucht. Ihr Weg führt überwiegend nach Europa und dort bevorzugt nach Deutschland. Dies stellt nicht nur Deutschland vor eine besondere Herausforderung, sondern auch die Europäische Union vor eine Zerreißprobe.

Politisch ist in Deutschland ein gewisser „Rechtsruck“ nicht nur bei den etablierten Parteien festzustellen. In dieser besonderen Situation hat sich Deutschland wirtschaftlich stabil entwickelt. Das Bruttoinlandsprodukt lag 2015 wieder über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre.

Auch die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hatte zumindest in den Ballungsgebieten insgesamt eine positive Entwicklung. Hier ist in der Regel ein Bevölkerungswachstum, im Gegensatz zu den ländlichen Gebieten, zu verzeichnen.

So ist in Berlin die Bevölkerung in den letzten Jahren stetig gewachsen, allein im Jahr 2015 um rund 48.000 Menschen. Die aktuellen Bevölkerungsprognosen sagen die Fortführung dieses Trends zumindest bis zum Jahr 2020 und danach mit etwas abnehmendem Tempo bis 2030 voraus. Das ist erfreulich, erfordert aber auch erhebliche Investitionen. Dies betrifft die gesamte Berliner Infrastruktur und natürlich auch den Wohnungsbau.

Bei einem prognostizierten Bevölkerungszuwachs ab 2015 bis 2020 von 190.000 Personen sollte ein Zuwachs durch Neubau von jährlich rund 20.000 Wohnungen realisiert werden. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen nicht nur administrative Verfahren vereinfacht und verkürzt werden, sondern es muss auch die Akzeptanz für mehr Dichte bei der Bebauung in der Bevölkerung erhöht werden.





Die IDEAL hat sich der Herausforderung gestellt. Das Neubauvorhaben am Kormoranweg gilt bei den meisten Mitgliedern als gelungen, auch wenn die direkt betroffenen Bewohner lieber auf die Nachverdichtung verzichtet hätten. Zum Frühjahr 2016 sind 74 der bereits fertig gestellten 75 Wohnungen bezogen. Die restlichen 25 Wohnungen werden zum Jahresende bezugsfertig sein.

Auch in Zukunft werden wir prüfen, ob zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen neue Wohnungen für unsere Mitglieder geschaffen werden können.

Natürlich vernachlässigen wir auch weiterhin nicht den Substanzerhalt unserer Bestände. Modernisierung und Instandsetzung führen wir intensiv weiter. Eine ausgewogene Verwendung vorhandener Ressourcen gerade des Energiemarktes steht hier im Mittelpunkt.

Genossenschaftliches Wohnen bedeutet aber auch Nachbarschaften leben. Um dies zu begleiten und zu erleichtern, haben wir in der Gropiusstadt und in Buckow weitere Mitgliedertreffs eingerichtet, in denen viele Aktivitäten und Begegnungsmöglichkeiten geboten werden.

Auf den folgenden Seiten erhalten Sie einen Einblick in die Aktivitäten sowie auf das Ergebnis des vergangenen Geschäftsjahres. Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen.

Mit freundlichen Grüßen

Der Vorstand

Michael Abraham    Karla Arndt    Frank Bielka    Thomas Blesing







## ■ Aktivitäten der IDEAL

### ■ Modernisierung in den Wohngebieten

Im Rahmen der geplanten Instandhaltung 2015 wurden weitere Fenster ausgetauscht, Bäder und Küchen mit Zustimmung der Mitglieder erneuert und folgende Maßnahmen durchgeführt:

#### Neukölln

In der Fuldastraße wurden Balkonstränge unter Denkmalschutzgesichtspunkten saniert.

#### Britz

Einige Balkonstränge wurden saniert. In Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde wurden Kastendoppelfenster energetisch überarbeitet ebenso wie Hauseingangstüren in den Reihenhäusern. Weitere Kellerdecken wurden wärmegeklämt und Kellerabflussleitungen erneuert. Zwei Wintergardendächer wurden erneuert. Im Ärztehaus wurde ein Aufzug erneuert. Um den Betrieb der Arztpraxen während der Bauarbeiten aufrecht zu erhalten, wurden Tragedienste eingerichtet.

#### Buckow

Zur optischen Angleichung an den Neubau wurden die Fassaden einiger Bestandsgebäude gemäß Farbkonzept malermäßig überarbeitet. Die dazugehörigen Balkone wurden betonsaniert und anschließend mit Fußbodenfliesen neu versiegelt. Die drei vorhandenen Heizstationen wurden auf Fernwärme umgerüstet und anschließend an das Bio-Hackschnitzel-Kraftwerk der Gropiusstadt angeschlossen. Die ersten fertiggestellten Neubauwohnungen konnten bezogen werden, die Außenanlagen werden entsprechend dem Baufortschritt erneuert.





### **Mariendorf**

Weitere Sanitärstränge wurden saniert und Fenster ausgetauscht. Ebenso wurden Kellerleitungen erneuert und wie in den Vorjahren weitere Treppenhäuser renoviert. Zur energetischen Aufwertung wurden Kellerdecken wärmegeklämt.

### **Marienfelde**

Mit erheblichen Mitteln musste ein Sturmschaden beseitigt werden. Eine ca. 20 m hohe Tanne beschädigte die Gehwege, einen Eingangsbereich und die Attika eines Hauses.

### **Gropiusstadt**

Einen Schwerpunkt stellen immer noch die Sanierungen der Sanitärstränge dar. Teilweise wurden Außenanlagen nach Erneuerung der Hausanschlüsse hergerichtet. Ferner wurden Fahrrad-Stellplätze errichtet.

### **Rudow**

Im Löbnitzer Weg/Groß-Ziethener-Chaussee wurden Kellersanitärleitungen erneuert. Die Warmwasserverteilung wurde teilweise erneuert, Pumpen wurden instandgesetzt.

### **Lichtenrade**

Die Außenanlage und die Müllsammelplätze wurden überarbeitet.

## **■ Baumaßnahmen 2016**

In 2016 steht weiter die Bestandserweiterung im Mittelpunkt. Der Bau der zweiten Tiefgarage hat begonnen und die letzten der insgesamt 100 Wohnungen werden fertig gestellt. An den Bestandsgebäuden werden die Fassaden und die Balkone wie im Vorjahr überarbeitet. Die Umsetzung der Neugestaltung der Außenanlagen komplettiert das Vorhaben.





Darüber hinaus liegt ein Schwerpunkt im Sanitärbereich. Hier werden wieder Sanitärstränge erneuert und im Fall der Erneuerung der Unterverteilung auch die Bäder neu gefliest. Weitere Fenster werden erneuert und tragen so auch zur energetischen Verbesserung bei. Dies gilt insbesondere in denkmalgeschützten Wohnbereichen. Weitere Aufzüge werden modernisiert.

## ■ Neubau

Der Neubau von dringend benötigten Wohnungen hat in Buckow bereits in 2014 begonnen. Die ersten Gebäude sind bereits bezogen und auch die erste Tiefgarage konnte abgenommen werden. Die Aushubarbeiten für die zweite Tiefgarage und der Verbau schreiten voran, so dass eine termingerechte Übergabe der letzten Wohnungen noch im Jahr 2016 als realistisch angesehen werden kann. Die Gestaltung der Außenanlagen mit der Durchwegung und der Einfriedung der Mietergärten für die Neubauwohnungen runden das positive Bild ab.

Sowohl die Neubauten, als auch die Bestandsbauten sind an das RWE Fernheizwerk der Gropiusstadt angeschlossen worden. Dieses Fernheizwerk wird überwiegend mit Holzhackschnitzeln befeuert und trägt somit zur positiven Ökobilanz bei unserem Bauvorhaben bei. Mit dem Einbau von 5 Rigolen kann das Niederschlagswasser auf natürlichem Weg versickern und muss nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Dies reduziert nicht nur die Betriebskosten, sondern es ist auch noch ein Beitrag zum Umweltschutz.

In den Folgejahren werden weitere Neubauarbeiten geplant.

## ■ Gremien

### Ordentliche Vertreterversammlung 2015

An der jährlichen Vertreterversammlung wurden 48 von 76 Vertretern im Festsaal des Vivantes Klinikum in Neukölln begrüßt. Nach der Wahl der Vertreter im Februar 2015 wurden viele neue Vertreter begrüßt.







Der Vorstand gab seinen Bericht zum abgeschlossenen Geschäftsjahr mit seinem guten Jahresergebnis ab und der Aufsichtsrat berichtete über seine Tätigkeit. Der Vorstand hat über den Stand des Neubaus und die Vermietungssituation in Buckow berichtet. Im Anschluss erfolgten die nach dem Genossenschaftsgesetz notwendigen Beschlüsse zum Jahresabschluss des vergangenen Jahres, zur Entlastung der Vorstände und Aufsichtsräte für ihre Tätigkeit, zur 4 %igen Dividendenausschüttung sowie zu den jährlichen Neuwahlen von vier Aufsichtsratsmitgliedern.

### Wahl der Vertreter

Die Wahl der Vertreter für die Amtsperiode 2015 bis 2018 erfolgte im Februar 2015. 104 Kandidaten stellten sich zur Wahl. 1.830 Mitglieder (24,3 %) haben an der Wahl teilgenommen. Am 19.02.2015 stand das Ergebnis fest. Für die bei der IDEAL wohnenden Mitglieder wurden 46 Vertreter und 6 Ersatzvertreter gewählt. Für die nicht bei der IDEAL wohnenden Mitglieder wurden 30 Vertreter und 4 Ersatzvertreter gewählt. Der Vorstand hat allen Kandidaten und Wahlhelfern gedankt und den gewählten Vertretern eine interessante Amtsperiode gewünscht.

### Vertreterausflug

Im September fand der diesjährige Ausflug mit den Vertretern statt. Für die Vertreter wurden die Wohnbereiche in der Gropiusstadt, in Lichtenrade und die Baustelle des Neubaus in Buckow besichtigt. Hierbei wurden auch Informationen zur Fertigstellung, Ausstattung und weiteren Bebauung gegeben. Viele Fragen wurden beantwortet und Hintergründe erläutert.

## ■ Sozialengagement

### Engagement in der Nachbarschaft

Seit Jahren ist die IDEAL im sozialen Bereich sehr engagiert. Um dieses Engagement zu erweitern, 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 und auch Hilfen sowie Beratungen angeboten.





## „Die IDEALISTEN eV“ unterstützt bei allen sozialen Aktivitäten

Der Verein „Die IDEALISTEN eV“ unterstützt die IDEAL bei allen sozialen Aktivitäten mit Hilfe von 2 Mitarbeiterinnen und 75 Mitgliedern. Kooperationen wurden mit anderen Vereinen, sozialen Einrichtungen, Firmen, wie z. B. der Gasag, sowie mit der Volkshochschule Neukölln geschlossen. Der Verein hat im Jahr 2015/2016 seine Aktivitäten weiter ausgebaut. In den 5 Treffs und 2 Gemeinschaftsräumen werden regelmäßig Veranstaltungen durchgeführt, die von den Bewohnern und den Kiezangehörigen besucht werden können. Dazu gehören z. B. die Beratungen zu Pflegeleistungen, Behördenangelegenheiten und von Angehörigen sowie Kurse zur Gesundheit, Sport, Spiel, Kreativität, Kultur und Ausflüge. ([www.dieidealistenev.de/aktuelle Termine/Veranstaltungen](http://www.dieidealistenev.de/aktuelle_Termine/Veranstaltungen)).

## Seniorenwohnhäuser und aktive Ehrenamtliche

Im Seniorenwohnhaus Brandenburg und im Haus Harz 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. Der Verein „Die IDEALISTEN eV“ unterstützt bei der Organisation.

## ■ Öffentlichkeitsarbeit

### Kooperationen in den Kiezen

Mit dem Johanniter-Mobilitätshilfedienst hat der Verein „Die IDEALISTEN eV“ eine Kooperation für Lichtenrade, Mariendorf und Marienfelde für qualifizierte Begleitungen abgeschlossen. Damit ist die Teilnahme am gemeinschaftlichen Leben, z. B. Theater-, Behörden- oder Arztbesuchen möglich.

Gemeinsam mit der Kita Rathausstraße (Mariendorf) und der Kita Nahariyastraße (Lichtenrade) gibt es ein regelmäßiges Beratungsangebot für Fragen zur Entwicklung von Kindern.

Individuelle Beratungen durch einen Mitarbeiter vom „Deutschen Rentenversicherung Bund“ finden in den Treffs zur: Rentenversicherung, Kontenklärung, Rentenanträge und Formularausfüllung statt.

Die Volkshochschulen Tempelhof-Schöneberg und Neukölln bieten in den Treffs Lichtenrade und Britz Sprachkurse an.







Das „Trauercafé“ ist in den Treffs ein neues offenes Begegnungsangebot für Menschen die trauern, z. B. bei Verlust oder Erkrankung eines Angehörigen, bei Verlust der eigenen Gesundheit, bei Scheidung oder Trennung, bei Verlust der Arbeitsstelle oder bei Einsamkeit. Füreinander da sein und zuhören bietet der ambulante Hospizdienst der Johanniter an.

Die Berliner Polizei bot Informationsveranstaltungen zur Sicherheit an, die in den verschiedenen Treffs stattfanden. Dabei ging es um die Sicherheit der eigenen Wohnung aber auch um Tricks und Fallen.

### Soziale Projekte in den Kiezen

In Zusammenarbeit mit dem Verein „Die IDEALISTEN eV“ und dem Verein JV Stern Britz e.V. gibt es seit Anfang 2015 ein Kindersportprogramm im Treff Rudow. Hier werden Kindern und Jugendlichen im Alter zwischen 4–12 Jahren nicht nur im Boxsport angeleitet, sondern ihnen auch Werte wie Respekt, Toleranz, Höflichkeit, Verständnis, Kommunikation und gegenseitige Unterstützung vermittelt.

### Malworkshops für den Neubau Buckow

Die Teilnehmer von zwei Malworkshops im Juni und September haben zu dem Thema Vier-Jahreszeiten Vögel und Blumen gemalt. Das Thema wurde für den Neubau Buckow gewählt und die Farbgestaltung der Fassaden übernommen. Die Gartengestaltung und noch kleine Kunstwerke werden folgen.

### Busfahrt zur Müritz

Die alljährliche Sommerfahrt der IDEAL fand bei herrlichem Sonnenschein wie immer großen Anklang. Die Führung durch Waren, dem wohl schönsten Ort an der Müritz, einschließlich Besichtigung der Marienkirche und einer großen Drei-Seen-Fahrt, waren der Höhepunkt an diesem wunderbaren sonnigen Tag. Das Mittagessen wurde in dem originellen U-Boot-Restaurant im Hafen von Waren eingenommen. Am Ende des Tages wurde die „Pfunds Molkerei“, der schönste Milchladen der Welt, besucht. Es wurden Kontakte geknüpft, erzählt und gelacht. Froh, beschwingt und voller schöner Eindrücke kamen die Teilnehmer zurück nach Berlin.





### Preisskat der Genossenschaften

Das Preisskatturnier von Genossenschaften wurde zum zweiten Mal in Folge von dem Team der bbg Berliner Baugenossenschaft gewonnen. Das IDEAL Team belegte einen guten 9. Platz. In angenehmer Atmosphäre kämpften 17 Teams in zwei Runden um den Sieg.

### Badminton-Turnier

In Kooperation mit dem „Badminton-Club Tempelhof“ wurde im April zum wiederholten Mal ein Badminton-Turnier durchgeführt. Sportliche Mitglieder haben gemeinsam einen sehr aktiven Nachmittag verbracht, der auch zu neuen Bekanntschaften und interessanten Gesprächen führte. Den Turniersiegern wurden Pokale überreicht.

### Imagekampagne Berliner Wohnungsbaugenossenschaften

Wie in den vergangenen Jahren nutzten die Wohnungsbaugenossenschaften weiterhin die Busse der BVG zu Werbezwecken. Die positiven Erfahrungen der Vorjahre hinsichtlich des kunterbunten Wohnmobils und des Workshops Bauphysik führen zu einer Fortsetzung dieser Projekte. Weiterhin als erfolgreich anzusehen sind der Workshop Parkour und die Präsentation von Wohnungsbaugenossenschaften auf den Messen für angehende Azubis und Studenten. Ein weiteres Highlight ist der Familiennachmittag im Museum für Kommunikation, in das die Mitglieder der Wohnungsbaugenossenschaften eingeladen werden.

### WOHNTAG der Berliner Wohnungsbaugenossenschaften

Im September fand der WOHNTAG im Olympiastadion parallel zum ISTAF statt. Beim internationalen Stadionfest waren 200 der besten Sportlerinnen und Sportler am Start. Innerhalb des Stadions gab es einen Genossenschafts-Fanblock und einen Infostand, auf dem sich die Genossenschaften präsentierten. Bungee-Trampolin, Airhockey und Geschicklichkeitsspiele sorgten auch bei den Besuchern für Spannung.







## Tower-Run 2016

Der 16. Tower-Run fand wieder im Januar statt. Die IDEAL veranstaltet jährlich den Lauf unter der sportlichen Regie des TuS Neukölln und in Kooperation mit der Neuköllner SPD Fraktion. Bei milden Temperaturen nahmen 145 Läufer an diesem mittlerweile traditionellen Treppenlauf teil. Die schnellste Läuferin gewann mit 4:37 Minuten. Der schnellste Läufer bewältigte die 400 Meter Einführungsrunde und die folgenden 465 Stufen in 3:31 Minuten (Rekord 3:16 Minuten). In diesem Jahr sind auch Feuerwehrleute diese Strecke „außer Konkurrenz“ gelaufen. In voller Montur mit Sauerstoffflasche und Atemgerät verdienen sie sich so die Hochachtung der Anwesenden. Eine Feuerwehrfrau und 11 Feuerwehrmänner absolvierten die gleiche Strecke, wobei der schnellste lediglich 7:24 Minuten benötigte. Dieses Sportereignis hat mittlerweile Tradition und erfreut sich unter den Läufern, sowohl national als auch international, immer größerer Beliebtheit.

## ■ Treffs

Unsere Treffs in Britz, Lichtenrade und Mariendorf sind Begegnungsstätten für alle Altersgruppen, die von dem Verein „Die IDEALISTEN eV“ betreut werden. Zum Jahresende 2014 kam der Treff im Löbnitzer Weg dazu, der in 2015 ein umfangreiches Programm erhalten hat und gut genutzt wird. Im Dezember 2015 kam ein weiterer Treff in der Gropiusstadt hinzu. Der Umbau des Waschhauses hat auch die Einrichtung dieses Treffs ermöglicht. Zur Eröffnung kamen viele Bewohner, die sich bereits in Teilnehmerlisten eintrugen und damit den Start der Kurse schon sicherstellten. Im Februar 2016 wird im Neubau Buckow ein weiterer und vorerst letzter Treff eingeweiht. Ein kleines Programm von Veranstaltungen wird zum Start auch hier angeboten, um das Interesse der Bewohner zu wecken. Alle Treff-Angebote finden Sie unter [www.dieidealisten-ev.de/aktuelle Termine/Veranstaltungen](http://www.dieidealisten-ev.de/aktuelle-Termine/Veranstaltungen).

Die Treffs werden von dem Verein aber auch mit der Hilfe von vielen Ehrenamtlichen betrieben. Dies ist die Grundvoraussetzung, um auch die Kosten verhältnismäßig zu halten.

## Feste in den Treffs

In den Treffs wurden auch 2015 zahlreiche Feste gefeiert. Für jeden Geschmack war etwas dabei. Ob im Frühling, Herbst oder zu Weihnachten, stets waren die Feierlichkeiten gut besucht. Dank vieler fleißiger Hände konnte man sich an köstlichen Leckereien sowie liebevoller Dekoration erfreuen. Geschichten und schöne Musik machten jede Veranstaltung zu etwas Besonderem.





## Weihnachtsbasar

In Britz wurde der 2. Weihnachtsbasar am Nikolauswochenende von dem Verein „Die IDEALISTEN eV“ veranstaltet. In weihnachtlicher Atmosphäre kamen viele Bewohner und Freunde. Das behagliche Weihnachtscafé mit Kuchen, Keksen und Kaffee war der Renner und bis auf den letzten Platz gefüllt. Auch draußen vor dem Treff konnten sich die Besucher bei Glühwein, Kinderpunsch und Bratwurst wärmen und den weihnachtlichen Klängen des Britzer Kirchenposaunenchors lauschen. Es wurde mit Freunden und Nachbarn gemütlich geplaudert und für die Kleinsten wurden Geschichten im Märchenzimmer von der Märchenfee vorgelesen. Überall ertönte leise Weihnachtsmusik und der Duft von Zimt und Vanille lockte die Besucher in die weihnachtlich geschmückten Räume. Natürlich gab es auch einen kleinen Kunsthandwerkermarkt mit Kerzen, Gewürzen und allerlei Kleinigkeiten.

## ■ Jubiläen Mitglieder

Traditionell, wie schon in den Vorjahren, wurde in der Vorweihnachtszeit die Jubiläumsfeier für langjährige Mitglieder (ab 50 Jahren Mitgliedschaft) veranstaltet. Bei Kaffee und Kuchen fanden angeregte Gespräche über die vergangenen Jahrzehnte oder auch aktuelle Themen statt. Eine Schülergruppe der Rudolf-Steiner-Schule in Dahlem spielte beliebte Stücke und erzeugte eine wunderbare vorweihnachtliche Stimmung.

## ■ Die IDEAL-Generation von Morgen

Das Storchenkonto hat mit 24 Babys den höchsten Jahreszuwachs seit 2005 erreicht. Junge Mitglieder sind auch für die IDEAL die Stabilisierung der Zukunft. 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 170 Storchenkonten angelegt, von denen 78 in Mitgliedschaften umgewandelt wurden.

## ■ 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 ein Wohnumfeld sich weiter entwickeln, in dem sich die Bewohner geborgen und sicher fühlen.





## ■ Feste in den Wohngebieten

### Britz

In Britz fand am Nikolaustag das „Wegefest“ statt. Nach dem Genuss von Kuchen und Kaffee auf dem Weihnachtsbasar wurde in den späten Nachmittags- und Abendstunden Glühwein und Gulaschsuppe genossen. Mit so viel weihnachtlicher Atmosphäre waren alle gut auf Weihnachten eingestellt.

### Gropiusstadt

In der Gropiusstadt ist viel los.

Im Mai fand das Nachbarschaftsfest auf dem Lipschitzplatz mit dem Motto „Mitmachen und Spaß haben“ statt. Es gab Rhönradfahren, Zirkuseinlagen, Gymnastik sowie Tanz für Jung und Alt. Organisiert hatte das Fest das Netzwerk Gropiusstadt (NWG), der Zusammenschluss von Nachbarschafts-, Jugend- und Beratungseinrichtungen sowie Wohnungsunternehmen aus der Gropiusstadt.

Die Veranstaltung „Gropius-Lauf 2015“ fand im Juni bei nicht zu warmem Laufwetter statt. Start und Ziel war in der Johannisthaler Chaussee für fast 500 Läufer. Veranstalter war der Verein „Die IDEALISTEN eV“ und die Organisation lag bei der NWG. Eine gelungene Veranstaltung die immer mehr Läufer und Besucher anlockt.

### Lichtenrade

In Lichtenrade Skarbinastraße 63 bis 75 wurde im Juni 2015 das 40. Jubiläum gefeiert. Bei schönstem Sommerwetter trafen sich die Nachbarn auf der Wiese hinter dem Haus Skarbinastraße 67 und unterhielten sich gemütlich im Schatten. Leckereien und kühle Getränke sorgten für ein rundum schönes Fest – so die einhellige Meinung der zahlreich erschienenen Bewohner, von denen einige zu den Erstbewohnern zählen.

### Mariendorf

Das Mariendorfer Sommerfest hatte 2015 weniger Besucher als sonst, was der großen Hitze an diesem Tag geschuldet war. Bei Temperaturen von 40 Grad im Schatten waren kühle Getränke und Erfrischungen für die Erwachsenen der Renner, während sich die Mariendorfer Kinder im Planschbecken abkühlten. Ein weiterer Anziehungsmagnet war die alljährliche Tombola und der „Bonbonregen“ für die Kleinsten.





# Organe der Genossenschaft

## Die gewählten Vertreter ab der Wahlperiode 2015

### Geschäftsbericht 2015

#### Wahlbezirk IDEALwohnend:

Dieter Bahr	Torsten Lamm	Siegfried Rusch
Gerhard Bartsch	Manfred Lange	Jörg Sangerhausen
Jutta Behrendt	Michaela Lehmann	Wolfgang Scholz
Anne-Marie Berthold	Reinhard Letz	André Schulze
Norbert Brockmeier	Cornelia Lingsminat	Rolf Rainer Sindermann
Manuela Clemens	Rainer Lohr	Angelika Tortorella
Olaf Dix	Bernd Maike	Rosemarie Vasiliadis
Karl-Heinz Drescher	Annemarie Menzel	Joachim vom Hagen
Ingeborg Engel	Irene Mross	Jürgen Weigt
Erika Erhard	Bernd Ortlepp	Barbara Westphal
Antje Fiebelkorn	Reinhard Pelekies	Detlev Wüstling
Regina Freitag	Denis Petri	Hermann Zander
Wolfgang Hoffmann	Frank Priebe	Hans-Jürgen Zenke
Peter Imhoff	Hildegard Priebe	Susan Zöllner
Marc Johne	Rita Rödig	
Jürgen Kunik	Carsten Rusch	

#### Wahlbezirk Fremdwohnend:

Hendrik Bielka	Kathleen Luckau
Lutz Büder	Jörg Mielke
Petra Drost	Elke Morche
Olaf Ebersbach	Wolfgang Morche
Daniel Falk	Gerhard Pandura
Ronny Frank	Uwe Peters
Christian Glawe	Birgit Rahn
Manuel Goepel	Hans-Peter Schneider
Melina Goepel	Andreas Szagun
Bettina Haschem-Husch	Tim Walther
Petra Hildebrandt	Andre Wandrey
Uwe Hilgendag	Tilo Welz
Dieter Kämmerer	Miriam Yegane Arani
Michael Kluge	Margit Zauner
Jürgen Koglin	
Stephanie König	

## Aufsichtsrat

Name (Funktion):	Beruf:	Für die IDEAL tätig seit:
Dirk Bork (Vorsitzender)	Polizeibeamter	2003
Ralf Steckert (Stellvertreter)	Konstruktionsmechaniker	2009
Miro Goepel	Informatiker	2009
Alexander Adamczyk	Diplom-Bauingenieur	2007
Thomas Andresen	Diplom-Kaufmann	2003
Jochen Behrendt	Verwaltungsbeamter	2007
Brigitte Buckow-Lehmann	Diplom-Verwaltungswirtin	2001
Christian Druwe	Diplom-Verwaltungswirt LL.M.	2008
Daniela Goepel	Aufnahmeleiterin	1990
Bernd Krajan	Elektromechaniker	2006
Ingo Kruse	Maschinenbautechniker	2001
Hans-Georg Lamm	Diplom-Ingenieur	1983

## Vorstand

Name (Funktion):	Beruf:	Für die IDEAL tätig seit:
Michael Abraham (hauptamtlich)	Fachwirt der Wohnungswirtschaft	2002
Karla Arndt (hauptamtlich)	Staatlich geprüfte Betriebswirtin	2001
Frank Bielka (nebenamtlich)	Diplom-Kaufmann	1990
Thomas Blesing (ehrenamtlich)	Diplom-Verwaltungswirt	1996



#### Aufsichtsrat der IDEAL:

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



## ■ Bericht des Aufsichtsrates

Das Geschäftsjahr 2015 war für die Baugenossenschaft IDEAL eG wiederum ein sehr positives Jahr. Die Entwicklung des Geschäftsverlaufs entsprach den Unternehmenszielen. Die Genossenschaft hat wiederum gezeigt, dass ihr Geschäftsmodell stabil und zukunftsfähig ist.

Im Geschäftsjahr 2015 hat der Aufsichtsrat den Vorstand beraten und überwacht. In getrennten und mit dem Vorstand gemeinsamen monatlichen Sitzungen wurden Informationen ausgetauscht und anstehende Probleme 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 von 2016 bis 2025, 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. Am 18. Dezember 2015 fand eine unvermutete Kassenprüfung statt. Die Prüfung gab keinerlei Anlass zur Beanstandung. 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. Neubauvorhaben sind weiterhin das Ziel der Zukunft. Das Neubauvorhaben Buckow entsteht plangemäß. Die ersten 45 Wohnungen sind in 2015 fertiggestellt. Weiterhin ist die Tiefgarage Süd für 166 Pkw und 8 Motorradplätze fertiggestellt, von denen nur noch 30 Plätze frei sind. Bis April 2016 waren weitere 30 Wohnungen bezugsfähig, die alle vermietet sind. Die letzten 25 Wohnungen und die Tiefgarage Nord mit 80 Plätzen sind für den 29.11.2016 vereinbart. Es ist jedoch von einer Fertigstellung im September auszugehen.

Die Stärkung der Mitbestimmung von Vertretern und Mitgliedern zu unterschiedlichen Themen wurde gemeinsam von Aufsichtsrat und Vorstand erörtert. Für die Vertreter wurden weiterhin Seminare angeboten, die über die Rechte und Pflichten aufklären. Die Beteiligung an diesen Fortbildungsveranstaltungen ist weiterhin groß. Vorstand und Aufsichtsrat luden im September 2015 die Vertreter zu einem Ausflug in die Wohngebiete der IDEAL ein, was besonders für die neuen Vertreter sehr interessant war.

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 unterstützen. Die Sozialbetreuung unserer Mitglieder und die Angebote in den Treffs erfreuen sich großer Beliebtheit. Aufsichtsrat und Vorstand sind sich einig, dass mit der Fertigstellung der Treffs in der Fritz-Erler-Allee 128 und im Neubauvorhaben in Buckow eine gute Abdeckung für die großen Wohngebiete geschaffen wurde und die Mitglieder und Bewohner ein gutes Angebot erhalten werden.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2015 mit dem Anhang und dem Lagebericht geprüft und gebilligt. Die Prüfung erfolgte in der Zeit vom 29.03. bis 19.04.2016. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2015 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 2015 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 2014 und 2015 zu treffen. Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung ist ohne Beanstandungen. Turnusgemäß erfolgt die Neuwahl von vier Mitgliedern des Aufsichtsrates. Folgende Mitglieder des Aufsichtsrates scheidet 2016 aus; ihre Wiederwahl ist zulässig: Jochen Behrendt, Brigitte Buckow-Lehmann, Ralf Steckert und Alexander Adamczyk.

# ■ Lagebericht des Vorstandes

## ■ 1. Grundlagen des Unternehmens

### 1.1 Geschäftsmodell

Am 31.12.2015 bewirtschaftete die Genossenschaft einen Gesamtbestand von 4.480 (Vj. 4.435) davon 4.425 (Vj. 4.380) Wohnungen und 55 (Vj. 55) Gewerberäume. In dem Neubau Buckow erfolgte die vollständige Vermietung von 45 Wohnungen.

Die Wohnfläche ist durch den Neubau Buckow auf 268.937 m<sup>2</sup> (Vj. 265.371 m<sup>2</sup>) gestiegen. Die Grünfläche ist um die Flächen der Neubauten inklusive Mietergärten auf 164.156 m<sup>2</sup> (Vj. 165.536 m<sup>2</sup>) gesunken. Eine Wohnung hat durchschnittlich eine Wohnfläche von 60,78 m<sup>2</sup> und Grünfläche von 35,01 m<sup>2</sup>. Die Gewerbefläche ist unverändert 10.808 m<sup>2</sup>. (Diagramm 20 und 21)

### 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 2016 bis 2025 ist auf dieser Basis aufgestellt. In der Geschäftsplanung 2016 ist der Neubau in Buckow und aus den Vorjahren sind weiter fortgeführte Modernisierungen in Britz und Mariendorf enthalten.

## ■ 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft erwies sich auch 2015 trotz der anhaltend schwierigen Lage in Europa und der Welt als außerordentlich robust. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Vergleich zum Vorjahr um 1,7 % (2014: 1,6 %). Trotz der volkswirtschaftlichen Expansion sank die Inflationsrate weiter. 2015 lag sie mit nur noch 0,3 % nochmal deutlich unter dem ohnehin schon niedrigen Vorjahreswert (0,9 %). Der deutsche Arbeitsmarkt profitierte von der guten konjunkturellen Entwicklung. Im Jahr 2015 lag die Arbeitslosenquote bei durchschnittlich 6,4 %. Gegenüber dem Vorjahr (6,7 %) entsprach das einem Rückgang um 0,3 %. Für 2015 wird mit einer Fortsetzung der positiven Entwicklungen bei Konjunktur und Arbeitsmarkt gerechnet. Die Preisentwicklung dürfte weiterhin schwach bleiben. Auch 2015 konnte die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als eine Schlüsselbranche der deutschen Volkswirtschaft von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren.

Die Wirtschaft in Berlin befindet sich auch weiterhin auf Wachstumskurs. Die durchschnittliche Preisentwicklung in Berlin war 2015 mit einem Rückgang um -0,1 % (Vorjahr: +0,8 %) erstmals seit Beginn des Jahrtausends negativ und lag weiterhin unterhalb des Bundesdurchschnitts (+0,3 %). Der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich 2015 weiterhin dynamisch.

Die Berliner Einwohnerzahl ist 2015 nach Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt um rund 48.000 auf rund 3,6 Millionen gestiegen. Entsprechend nimmt die Nachfrage nach Wohnraum weiter zu.



Vorstand der IDEAL:  
Vlnr Thomas Blesing, Karla Arndt,  
Michael Abraham und Frank Bielka

Die dynamische wirtschaftliche Entwicklung der Bundeshauptstadt dürfte sich 2016 fortsetzen. Vor dem Hintergrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt kann auf dem Wohnungsmarkt mit einem weiterhin erheblichen Neubaubedarf gerechnet werden.

Quelle: Verband Berlin-Brandenburgische Wohnungsunternehmen e.V.

## 2.2 Geschäftsverlauf

### 2.2.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr um 225 Tsd. € gesunken. Der Planansatz von 26.226 Tsd. € wurde im Wesentlichen durch geringere Erlöse aus Umlagenabrechnungen und erhöhte Erlösschmälerungen unterschritten.

Die Nebenkosten sind um 294 Tsd. € geringer abgerechnet als im Vorjahr.

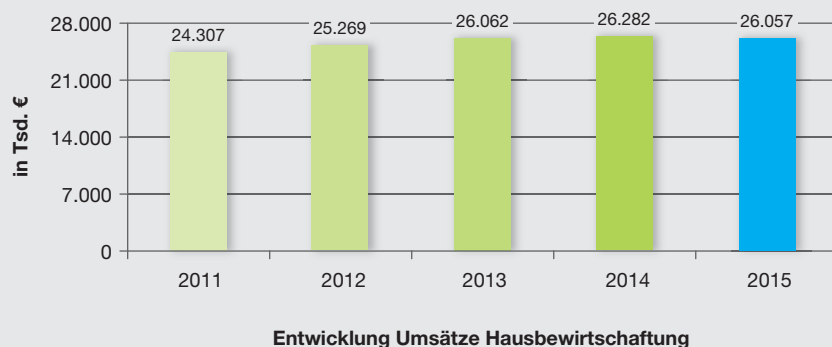
Die Erhöhungen der Mieten erfolgten aufgrund des Abbaus von Subventionen in den Wohnbereichen (abgekürzt WB) 21, 22, 23, 24, 25, 26 und 27.

Die gesetzliche Verwaltungs- und Instandhaltungspauschale wurde in den WB 21 und 24 erhöht.

Nach § 558 BGB erfolgten in den Wohnbereichen 5, 6 und 8 durchschnittliche Erhöhungen von 6 % und in den Wohnbereichen 1, 2, 3, 4, 7, 9 und 103 durchschnittliche Erhöhungen von 5 % bis zum Mittelwert Mietspiegel.

	in Tsd. €	2015	2014	Abw.
Sollmieten Wohnungen		16.426	16.095	331
Sollmieten Gewerbe		918	906	12
Sollmieten Garagen, Stellplätze		384	362	22
Erlöse Nebenkostenabrechnung		8.865	9.159	-294
Erlöse Gemeinschaftseinrichtungen		73	81	-8
<b>Umsatzerlöse</b>		<b>26.666</b>	<b>26.603</b>	<b>63</b>
Wohnungen		-564	-266	-298
Gewerbe		-11	-36	25
Garagen, Stellplätze		-34	-19	-15
<b>Erlösschmälerungen/Mietminderungen</b>		<b>-609</b>	<b>-321</b>	<b>-288</b>
<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>		<b>26.057</b>	<b>26.282</b>	<b>-225</b>

Die Anpassung der Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser sowie der kalten Betriebskosten erfolgt im Rahmen der Nebenkostenabrechnung in der Regel in allen Wohnbereichen.



## 2.2.2 Vermietung

Der Leerstand am 31.12.2015 ist auf 53 (Vj. 32) Wohneinheiten gestiegen und liegt damit bei einer Leerstandsquote von 1,2 % (Vj. 0,7 %). Im Gewerbebereich standen 2 (Vj. 1) Gewerbeeinheiten leer.

Der Leerstand ist in allen Wohnbereichen auf einem normalen Niveau.

Im Berichtsjahr erfolgten Auszüge in 300 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten (Gesamt Vj. 280) und Einzüge in 324 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten (Gesamt Vj. 297).

Für den Gesamtbestand liegt die Fluktuation bei 6,8 % (Vj. 6,3 %). Weiter gestiegen ist die Zahl der Todesfälle und krankheitsbedingte Umzüge mit 129 (Vj. 104), dies entspricht einem Anteil von 42,6 % der gesamten Auszüge. Für 50 (Vj. 35) Mitglieder (16,5 %) war ein Wohnungswechsel innerhalb des Wohnungsbestandes der IDEAL möglich. 20 (Vj. 19) Auszüge (6,6 %) erfolgten aufgrund der zu kleinen Wohnungsgröße.

Die Erlösschmälerungen und Mietminderungen für Wohnungen, Gewerbe und Garagen sind um 288 Tsd. € auf 609 Tsd. € (Vj. 321 Tsd. €) gestiegen. Der Anstieg ist im Wesentlichen durch Mietminderungen von 370 Tsd. € im Zusammenhang mit dem Neubau Buckow begründet.

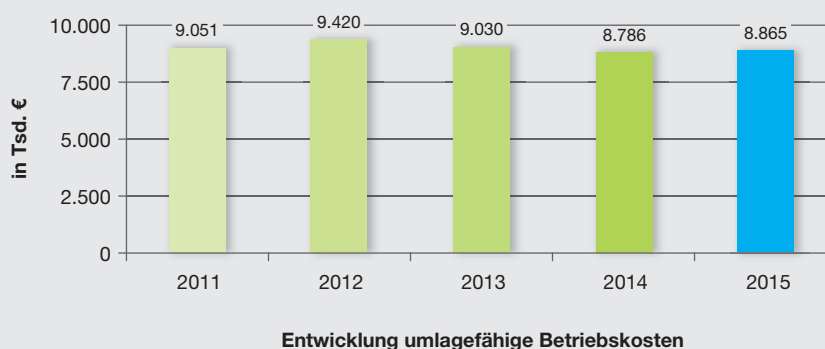
## 2.2.3 Betriebskosten

Die Betriebskosten der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) betragen 7.052 Tsd. € (Vj. 6.988 Tsd. €) und sind um 64 Tsd. € (0,9 %) gestiegen. Der Planansatz lag bei 7.804 Tsd. € und wurde damit um 752 Tsd. € unterschritten, da mit höheren Verbräuchen und Kosten gerechnet wurde.

Bei den abrechenbaren Betriebskosten von 6.901 Tsd. € (Vj. 6.842 Tsd. €) sind noch die Hauswartlöhne, Grundsteuer und Leerstandsanteile zu berücksichtigen, die insgesamt als umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 8.865 Tsd. € (Vj. 8.786 Tsd. €) in den unfertigen Leistungen enthalten sind. Die anteiligen Kosten für Leerstand bleiben unberücksichtigt.

	in Tsd. €	2015	2014	Abw.
Heizung und Warmwasser		2.746	2.758	-12
Be- und Entwässerung		1.611	1.543	68
Hauswarte + Vertretungen		1.217	1.201	16
Grundsteuer		992	991	1
Straßenreinigung + Müllabfuhr		615	581	34
Versicherungen		430	422	8
Andere Betriebskostenarten		1.371	1.415	-44
Betriebskosten für Leerstand		-117	-125	8
<b>Betriebskosten umlagefähig</b>		<b>8.865</b>	<b>8.786</b>	<b>79</b>

Die umlagefähigen Betriebskosten sind um 79 Tsd. € (0,9 %) gestiegen. Davon sind die Heizkosten um 0,4 % gesunken und die kalten Betriebskosten um 1,5 % gestiegen.





Die Heizkosten sind im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert. Dies ist bedingt durch höhere Verbräuche trotz gesunkener Öl- und Pelletpreise und hinzugekommener Prüfungskosten aufgrund der Trinkwasserverordnung.

Je Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche betragen die Betriebskosten unverändert 1,86 € (Vj. 1,86 €) und die Heiz- und Warmwasserkosten sind auf 0,96 € (Vj. 0,98 €) gesunken.

Im 5-Jahres-Vergleich der umlagefähigen Betriebskosten sind im Geschäftsjahr 207 Tsd. € weniger Kosten angefallen als im Durchschnitt der letzten 4 Jahre und ist damit das zweitniedrigste Ergebnis.

## 2.2.4 Laufende Investitionen

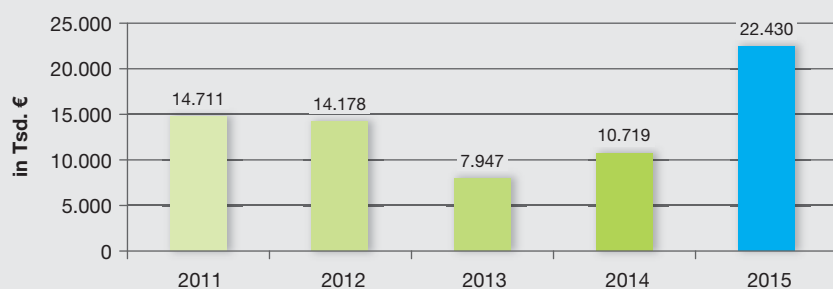
Die ergebniswirksamen Instandhaltungskosten insgesamt betragen 5.922 Tsd. € (Vj. 6.479 Tsd. €). Der Planansatz lag bei 5.834 Tsd. € und wurde nur geringfügig überschritten.

Die laufende Instandhaltung ist um 34 Tsd. € höher als im Vorjahr und 169 Tsd. € höher als im Plan angefallen. Die geplante Modernisierung ist 619 Tsd. € niedriger als im Vorjahr realisiert worden. Die Modernisierung der Fassaden und noch einiger Fenster im Altbestand Buckow betragen dabei 1.359 Tsd. €. Auf den Quadratmeter bezogen ergeben sich Instandhaltungskosten inklusive verrechneter Verwaltungskosten von 21,90 € (Vj. 23,83 €).

Die Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sind mit den Herstellungskosten 17.004 Tsd. € (Vj. 4.718 Tsd. €) aktiviert bzw. als Anlagen im Bau ausgewiesen. Für den Neubau Buckow sind 15.374 Tsd. € (Vj. 2.293 Tsd. €) enthalten. Der Planansatz von 16.190 Tsd. € enthielt den Neubau Buckow. Die Investitionen für Instandhaltung gesamt und aktivierte Herstellungskosten, ohne Weiterbelastungen, sind damit wieder auf hohem Niveau erfolgt.

	in Tsd. €	2015	2014	Abw.
Laufende Instandhaltung		1.469	1.435	34
Geplante Modernisierung		3.933	4.552	-619
Instandhaltung Gemeinschaftseinrichtungen		24	14	10
<b>Instandhaltung gesamt</b>		<b>5.426</b>	<b>6.001</b>	<b>-575</b>
Weiterbelastung an Bewohner		162	124	38
Weiterbelastung an Versicherung		334	354	-20
<b>Instandhaltung ergebniswirksam</b>		<b>5.922</b>	<b>6.479</b>	<b>-557</b>
<b>Aktivierung Herstellungskosten</b>		<b>17.004</b>	<b>4.718</b>	<b>12.286</b>
<b>Investitionen gesamt</b>		<b>22.430</b>	<b>10.719</b>	<b>11.711</b>

Die Instandhaltungsarbeiten in den Gemeinschaftseinrichtungen betreffen im Wesentlichen Feuchteschäden im Treff Mariendorf und im Waschhaus Gropiusstadt sowie den elektrischen TÜV aller Geräte. In den Aktivierungen der Gemeinschaftseinrichtungen sind im Wesentlichen der Umbau zum Treff und die Modernisierung des Waschhauses in der Fritz-Erler-Allee 128, Gropiusstadt, mit 57 Tsd. € enthalten.



Entwicklung Investitionen (Instandhaltung und Aktivierung Herstellungskosten)

## 2.2.5 Sonstige Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Die sonstigen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind in Höhe von 88 Tsd. € (Vj. 74 Tsd. €) angefallen. Die Kosten für Miet- und Räumungsklagen haben davon einen leicht gestiegenen Anteil von 55 Tsd. € (Vj. 50 Tsd. €). Das neue Bearbeitungskonzept im Mahn- und Klagewesen zeigt die Erfolge in einem Rückgang der Forderungen aus Vermietung von 161 Tsd. € auf 92 Tsd. €.

## 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. Zur Sicherung der allgemeinen Liquidität besteht eine Kreditlinie in Höhe von 1 Mio. €, die im laufenden Geschäftsjahr nicht in Anspruch genommen wurde. Eine weitere Kreditlinie zur Zwischenfinanzierung von Neubauvorhaben in Höhe von 5 Mio. € wurde zeitweise in Anspruch genommen, jedoch bis zum Jahresende wieder vollständig zurückgeführt.

Für das Bauvorhaben Buckow wurde zu den bestehenden Darlehen aus 2014 mit 22,0 Mio. € ein weiteres Darlehen mit 3,2 Mio. € abgeschlossen. Entsprechend dem Baufortschritt wurden 17,8 Mio. € abgerufen.

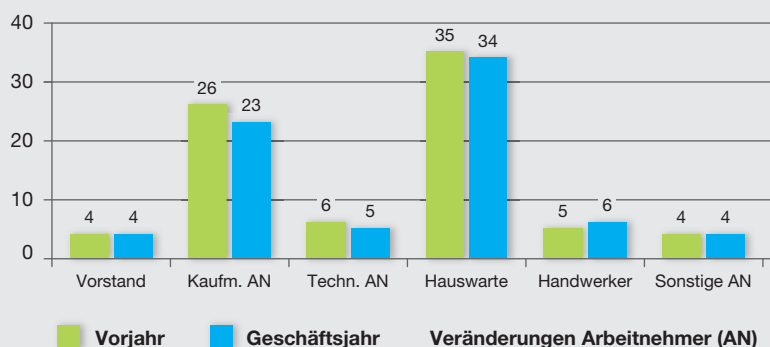
Für noch anstehende Darlehensprolongationen wurde mit einer Bank in 2013 ein Darlehensrahmenvertrag geschlossen, der die Umschuldung der fälligen Darlehen von diversen Banken ermöglicht, die in 2015 mit insgesamt 0,4 Mio. € erfolgten. Für den Bauteil 24 erfolgte eine Umschuldung mit 5,3 Mio. €. Für den Ankauf eines Gewerbeobjektes in Lichtenrade wurde ein Darlehen mit 4 Mio. € für die Kaufpreiszahlung aufgenommen. Anschlussfinanzierungen ab 2016 und 2017 sind noch in der Prüfung.

## 2.2.7 Entwicklung im Personalbereich

Der Personalbestand der IDEAL ist der Grundstein für gute Dienstleistung. 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 58 % und bei den Gewerblichen 51 %. Unverändert ist die Firmenphilosophie, dass in den Wohnbereichen Hauswarte beschäftigt werden, um guten Service für die Mitglieder zu leisten. Die kleinen Reparaturen werden von eigenen Betriebshandwerkern bewältigt. Die Angestellten sind in dem zentralen Geschäftssitz am Britzer Damm 55, 12347 Berlin, tätig. (Diagramm 4 und 5)

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

Die Genossenschaft (AG) beschäftigte am 31.12.2015 78 (Vj. 82) Arbeitnehmer (AN). Die Genossenschaft verließen 9 Arbeitnehmer, davon 5 aufgrund von Befristungen und 3 AN altersbedingt. Es erfolgten 5 Neueinstellungen.



Die Organisation der IDEAL wird regelmäßig zum Jahresende überprüft, welche Arbeitsprozesse und andere Regelungen sich im laufenden Jahr verändert haben. Die Veränderungen werden im Organisationshandbuch dokumentiert und stehen den Mitarbeitern zur Verfügung. Der Vorstand dankt allen Mitarbeitern für ihr Engagement und ihre gute Arbeit.

## 2.2.8 Umweltschutz

Mit unseren Modernisierungsmaßnahmen zur Energieeinsparung leisten wir kontinuierlich unseren Beitrag zum Umweltschutz. Die Dämmung der Fassaden, Dächer und Kellerdecken sowie der Austausch von Fenstern und die Erneuerung oder Optimierung der Heizungsanlagen liegen hierbei im Focus. So betreiben wir z.B. eine Holzpellet-Heizungsanlage genauso wie gasbetriebene Wärmepumpen gekoppelt mit einer intelligenten Gebäudeleittechnik, die die vorhandene Brennwerttechnik nochmals verbessert. Nach erfolgreichen Verhandlungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde in Neukölln konnten denkmalgeschützte Fenster energetisch aufbereitet werden. Mit einer Photovoltaikanlage produzieren wir in der Gropiusstadt seit Jahren mehr als 54.300 kWh sauberen umweltfreundlichen Solarstrom, der die CO<sub>2</sub>-Emissionen nachhaltig reduziert und damit eine positive Umweltbilanz erzeugt.

Für den Betrieb der Wohnhäuser (Treppenhausbeleuchtung, Aufzugstrom, Strom für Heizanlagen usw.) haben wir einen Stromanbieter gewählt, der auf Energiegewinnung aus Atomkraft verzichtet. Der Neubau in Buckow beinhaltet auch den Anschluss an das Bio-Hackschnitzel-Fernheizwerk Gropiusstadt. In diesem Zusammenhang haben wir auch den Bestand in Buckow mit angeschlossen, um die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen zu minimieren und die CO<sub>2</sub>-Emissionen deutlich zu reduzieren.

## 2.3 Lage der Genossenschaft

### 2.3.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.344 Tsd. €. Für das Geschäftsjahr 2015 war ein Jahresüberschuss von 880 Tsd. € geplant, der um 464 Tsd. € überschritten wird; dies ist im Wesentlichen durch niedrigere Instandhaltungskosten begründet.

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung ergibt für 2015 ein positives Betriebsergebnis von 1.588 Tsd. Euro (Vorjahr 1.741 Tsd. Euro).

Das Betriebsergebnis ist gegenüber dem Vorjahr gesunken. Ursächlich ist neben dem Anstieg der betrieblichen Aufwendungen im Wesentlichen die Zunahme der Zinsaufwendungen, der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und der Abschreibungen sowie der Rückgang der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung aufgrund erhöhter Erlösminderungen. Dem stehen geringere Instandhaltungskosten gegenüber.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis ist niedriger, da die Guthabenverzinsungen weiter gesunken sind. 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.

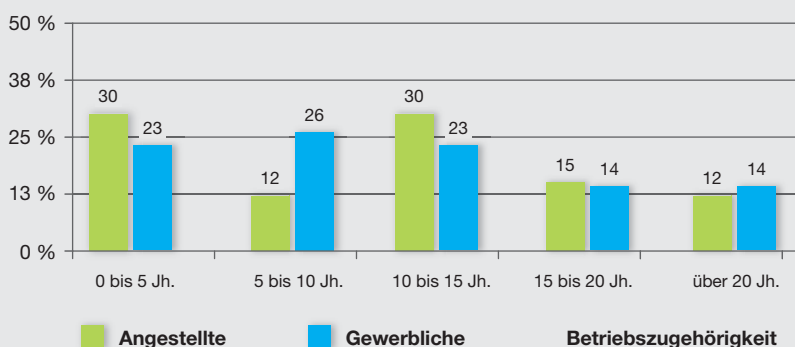


Diagramm 5

## 2.3.2 Finanzlage

Die Finanzlage ist ausgeglichen. Zum Jahresende 2015 hatte die IDEAL flüssige Mittel in Höhe von 4.359 Tsd. € (Vj. 2.869 Tsd. €). 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 8.308 Tsd. € auf 7.211 Tsd. € verringert. Ursächlich dafür sind höhere Ausgaben in der operativen Geschäftstätigkeit.

Im Wesentlichen hat sich aufgrund der Darlehensaufnahme für Investitionen in Neubau, Modernisierung und Grundstückserwerb ein Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit (15.644 Tsd. €) ergeben.

Für Investitionen in Sachanlagen wurden im Jahr 2015 insgesamt 21.357 Tsd. € aufgewendet. Dies ist die wesentliche Ursache für den Mittelabfluss im Bereich der Investitionstätigkeit (21.366 Tsd. €).

Im Rahmen der Möglichkeiten der aktuellen Kapitalmarktsituation wurde nicht benötigte Liquidität höherverzinslich angelegt. Skonti wurden, sofern mit den Lieferanten vereinbart, in Anspruch genommen. Die Genossenschaft konnte im Geschäftsjahr 2015 ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen.

## 2.3.3 Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2015 ist das Bilanzvolumen um 18.801 Tsd. € gestiegen. Dies ist im Wesentlichen durch den Anstieg des Sachanlagevermögens sowie des Fremdkapitals begründet.

Das Sachanlagevermögen ist aufgrund der die Investitionen übersteigenden Abschreibungen um 17.815 Tsd. € gestiegen.

Das Eigenkapital ist im Wesentlichen aufgrund des Jahresüberschusses 2015 auf 26.335 Tsd. € angestiegen.

Der Anstieg des Fremdkapitals ist im Wesentlichen durch die Kreditaufnahme für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen und für einen Grundstückskauf um insgesamt 17.831 Tsd. € begründet.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2015 hinsichtlich der Fristigkeit der Vermögens- und Schuldenanteile vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen wird durch ausreichend langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert.

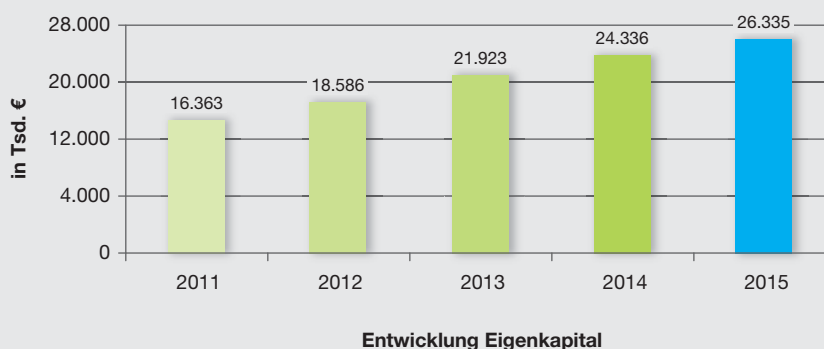
## 2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

Die Eigenkapital-Quote ist auf 18,2% (Vj. 19,3%) gesunken, da das Bilanzvolumen aufgrund der fremdkapitalfinanzierten Neubautätigkeit höher angestiegen ist als der Eigenkapitalanteil durch die Erhöhung des Geschäftsguthabens und des positiven Jahresergebnisses.

Der Kapitaldienst und die Fremdkapitalzinsen sind noch relativ unverändert, da die EURIBOR Darlehen sich zinsgünstig und noch tilgungsfrei ausgewirkt haben.

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 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche erhöht.  
Die Nettokaltmieten (Soll) von allen Wohneinheiten sind aufgrund der 2-jährigen Mieterhöhung gestiegen.

## 2.5 Gesamtaussage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind geordnet.

Die IDEAL erzielt im Geschäftsjahr 2015 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 der nach wie vor hohen Instandhaltung. Diese wird auch in den kommenden Jahren im ähnlichen Volumen geplant, 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.

## ■ 3. Nachtragsbericht

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

## ■ 4. Prognosebericht, Chancen und Risiken

### 4.1 Prognosebericht

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

Im Neubaubereich sind in der Planung in den folgenden Jahren Bestandserweiterungen von ca. 270 Wohnungen vorgesehen. Im Wohnbereich Buckow wurde in den Jahren 2014 bis 2016 der Neubau von 100 Wohnungen in 9 Gebäuden geplant. Dazu kommen 2 Tiefgaragen mit 245 Stellplätzen. Die Baukosten laut Kostenschätzung wurden zum Zeitpunkt der Planung im November 2013 mit 21,9 Mio. € geplant, die durch die laufende Ausschreibung jedoch noch nicht endgültig waren. Die Planung enthält Baukosten von 25,0 Mio. €. Für den Altbestand wurden im Rahmen der Maßnahme ebenfalls zusätzliche Mittel von 2,5 Mio. € eingeplant. Bis März 2016 wurden bereits 75 Neubauwohnungen in Buckow fertig gestellt. Der weitaus überwiegende Teil dieser Wohnungen ist zwischenzeitlich von den Mitgliedern bezogen worden. Die restlichen 25 Wohnungen werden voraussichtlich im Herbst 2016 übergeben.

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.

		2015	2014	Mittel 2014*)
Eigenkapital/Bilanzvolumen	%	18,2	19,3	37,4
Kapitaldienst/Nettokaltmiete	%	41,1	42,3	39,2
Fremdkapitalzinsen/Fremdkapital	%	2,9	3,0	3,4
Restbuchwerte der Gebäude und Grundstücke	€/m <sup>2</sup>	481,95	439,36	482,11
Restschulden der Gebäude und Grundstücke	€/m <sup>2</sup>	409,71	351,84	312,89
Nettokaltmieten (Soll) von allen WE	€/m <sup>2</sup>	5,12	5,05	5,07

\* Mittel von Genossenschaften mit mehr als 4.000 Wohneinheiten in Berlin

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 die Volltilgung zum Laufzeitende. Dies führt zwar zum Teil zu hohen Tilgungsraten, sichert jedoch auch die Aufnahme von Darlehen für neue Modernisierungen in der Zukunft. Für die Neubauten sind Fremdfinanzierungen auf neuen Grundstücken sowie auf belastbaren vorhandenen Sicherungsobjekten geplant.

Bei den Einnahmen 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 erfolgen alle 2 Jahre mit 5 %. In 2016 erfolgen die Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB im Wesentlichen in Höhe von bis zu 5 % in den Wohnbereichen Marienfelde, Gropiusstadt, Rudow und Lichtenrade. Für den sozialen Wohnungsbau erfolgen die Erhöhungen der Verwaltungs- und Instandhaltungspauschalen sowie der Mieten im gesetzlichen Umfang.

In der Planungsrechnung weist der Jahresüberschuss das Ergebnis vor Einstellung in die Rücklagen aus. Die Dividendenausschüttung ist dauerhaft in Höhe von 4 % vorgesehen. Die kontinuierliche Verbesserung der Eigenkapitalquote wird erwartet.

Insgesamt erwarten wir für das laufende Geschäftsjahr eine weiterhin 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.

## 4.2 Risikomanagement

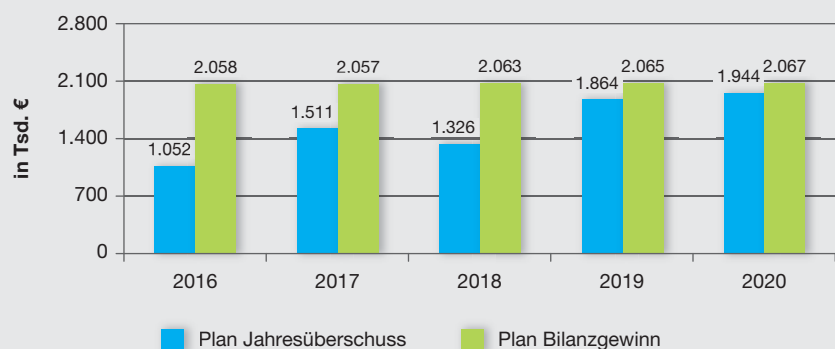
Mit unserem Risikomanagement erkennen wir gefährdende Entwicklungen und können ihnen schnell entgegenwirken.

Die Grundlage der betriebswirtschaftlichen Beurteilung bilden die 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 vorbereitet werden können.



### 4.3 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 als sichere Geldanlage. Dies ist für die Genossenschaft eine positive Chance Eigenkapital zu erhalten, jedoch fließt mit der Dividende von 4 % 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.

In unseren ca. 1960 bis 1980 gebauten Neubauwohnungen wurden teilweise die damals üblichen Vinylbodenplatten mit asbesthaltigem Kleber verlegt. Nach den Vorgaben des Landesamtes für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGetSi) ist die Beseitigung der Platten und des Klebers im Bedarfsfall (über 10 % Beschädigungen) vorgesehen. Auswirkungen auf die Gesundheit der Bewohner konnten bislang nicht nachgewiesen werden. Die Beseitigungen der Platten und des Klebers erfordern einen erhöhten Kostenaufwand.

In Berlin steigt die Einwohnerzahl kontinuierlich an. Dieser Trend wird nach den neuesten Prognosen des Berliner Senats weiter anhalten. Die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt sind erheblich, vor allem im unteren und mittleren Preissegment. Hier wird die Nachfrage das Angebot übersteigen. Da sich der IDEAL-Bestand primär in diesem Segment befindet, werden der Leerstand und die Erlösschmälerung auf ein Minimum sinken, was für 2015 bereits deutlich erkennbar ist. Ein deutliches Signal gibt hierzu die Fluktuationsquote, die in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen ist und zurzeit bei der IDEAL unter 7 % liegt.

Die Zweckentfremdungsverbotsverordnung ist zum 01.05.2014 in Kraft getreten und hatte eine Übergangszeit von zwei Jahren (bis 30.04.2016) für die Rückführung von Gästewohnungen in den Mietwohnungsmarkt. Die IDEAL hat zwei in Frage kommende Gästewohnungen schon 2014 zurück gebaut.

Die vom Berliner Senat eingeführte Mietpreisbremse tangierte die IDEAL wegen der moderaten Mietpolitik nicht direkt. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass weitere Restriktionen durchgesetzt werden, um die Berliner Mieten gering zu halten.

### 4.4 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.



## ■ 5. 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.

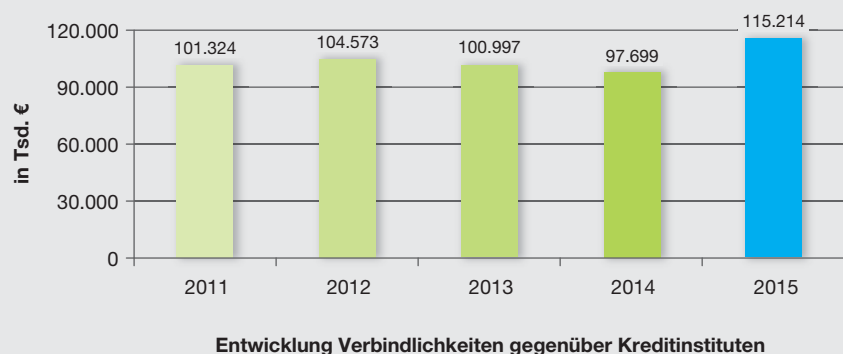
Für das Neubauvorhaben in Buckow hat der Generalunternehmer 4 Vertragserfüllungsbürgschaften übergeben. Im Gegenzug hat die IDEAL entsprechende Zahlungsbürgschaften an den Generalunternehmer übergeben. Den Baufertigstellungen entsprechend werden Zug um Zug die Bürgschaften zurückgegeben. Im April 2016 ist nur noch jeweils 1 Bürgschaft aktiv.

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

Berlin, 17. Mai 2016

Der Vorstand

Michael Abraham    Karla Arndt    Frank Bielka    Thomas Blesing

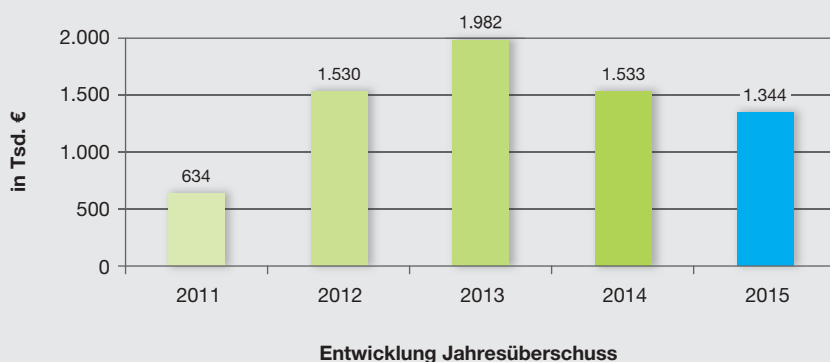




# Gewinn- und Verlustrechnung

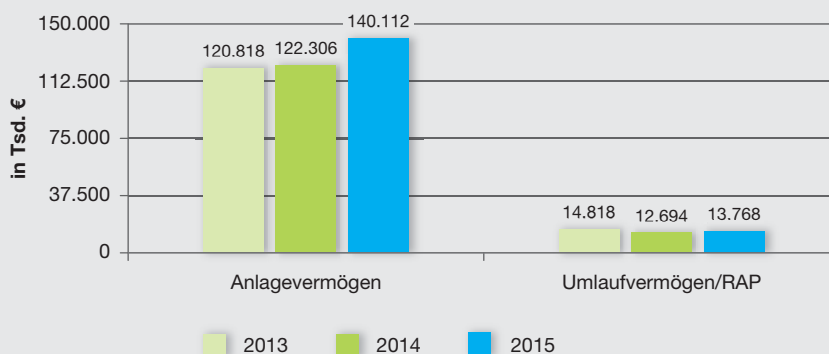
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		26.057.388,16	26.281.799,47
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		79.144,75	-244.056,58
3. Sonstige betriebliche Erträge		823.272,78	885.306,92
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen für Hausbewirtschaftung			
a. Betriebskosten	7.051.960,89		6.987.803,33
b. Instandhaltungskosten	5.922.107,46		6.479.731,04
c. Sonstige Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	88.326,40	13.062.394,75	74.415,80
<b>Rohergebnis</b>		<b>13.897.410,94</b>	<b>13.381.099,64</b>
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	2.763.354,97		2.747.085,01
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	669.438,09		633.941,30
<i>davon für Altersversorgung</i>	<i>(127.401,84)</i>	3.432.793,06	<i>(120.441,09)</i>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		3.451.915,25	3.334.208,97
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.154.050,13	962.584,23
8. Erträge aus Finanzanlagen		21,84	21,84
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.446,28	9.550,05
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.266.181,44	2.955.306,75
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>2.596.939,18</b>	<b>2.757.545,27</b>
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		242.890,45	217.000,00
12. Sonstige Steuern		1.010.323,12	1.007.679,46
<b>13. Jahresüberschuss</b>		<b>1.343.725,61</b>	<b>1.532.865,81</b>
14. Gewinnvortrag		1.500.000,00	1.372.325,23
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		807.309,16	923.727,17
<b>15. Bilanzgewinn</b>		<b>2.036.416,45</b>	<b>1.981.463,87</b>



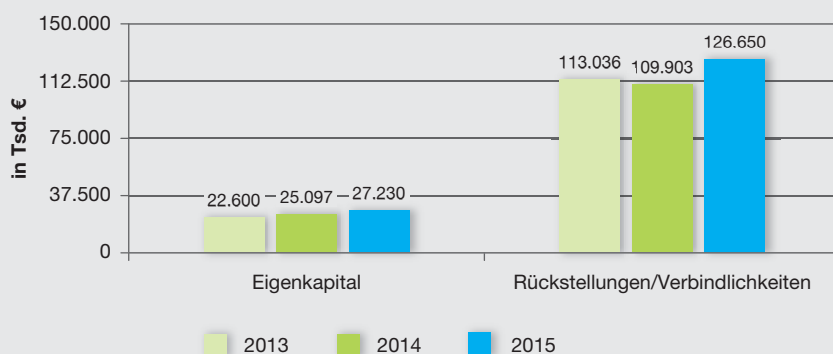
# Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		45.256,00	54.602,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	121.281.385,96		111.102.524,15
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	7.764.621,42		8.052.446,96
3. Bauten auf fremden Grundstücken	2,00		2,00
4. Maschinen	48.422,00		43.563,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	181.111,00		169.535,00
6. Anlagen im Bau	6.486.897,33		2.851.574,96
7. Bauvorbereitungskosten	4.272.251,31	140.034.691,02	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	31.131,25		31.131,25
2. Andere Finanzanlagen	728,00	31.859,25	728,00
<b>Anlagevermögen</b>		<b>140.111.806,27</b>	<b>122.306.107,32</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	8.865.403,79		8.786.259,04
2. Andere Vorräte	151.780,02	9.017.183,81	214.783,98
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	92.108,01		160.852,52
2. Sonstige Vermögensgegenstände	153.890,66	245.998,67	227.946,38
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.359.149,84	2.869.079,98
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>13.622.332,32</b>	<b>12.258.921,90</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	145.753,49		429.509,37
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	21,58	145.775,07	5.259,65
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>		<b>153.879.913,66</b>	<b>134.999.798,24</b>



# Bilanz zum 31. Dezember 2015

Passiva	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	352.977,75		249.220,41
2. der verbleibenden Mitglieder	14.622.392,14		13.431.471,26
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.940,00		29.762,50
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile</i>	<i>(21.327,86)</i>	14.981.309,89	<i>(22.988,74)</i>
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	3.812.969,85		3.678.597,29
<i>davon aus Jahresüberschuss eingestellt</i>	<i>(134.372,56)</i>		<i>(153.286,58)</i>
2. Bauerneuerungsrücklage	63.080,08		63.080,08
3. Andere Ergebnismrücklagen	6.336.032,30		5.663.095,70
<i>davon aus Jahresüberschuss eingestellt</i>	<i>(672.936,60)</i>	10.212.082,23	<i>(770.440,59)</i>
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	1.500.000,00		1.372.325,23
2. Jahresüberschuss	1.343.725,61		1.532.865,81
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	807.309,16	2.036.416,45	923.727,17
<b>Eigenkapital</b>		<b>27.229.808,57</b>	<b>25.096.691,11</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	257.815,00		240.895,00
2. Sonstige Rückstellungen	613.500,00	871.315,00	312.000,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	115.213.736,77		97.698.717,68
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.215,17		2.726,49
3. Erhaltene Anzahlungen	9.235.585,02		9.613.191,92
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	175.512,77		189.712,09
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.016.149,80		1.732.020,85
6. Sonstige Verbindlichkeiten	135.590,56		113.843,10
<i>davon aus Steuern</i>	<i>(5.543,49)</i>		<i>(4.690,83)</i>
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	<i>(0,00)</i>	125.778.790,09	<i>(0,00)</i>
<b>Bilanzsumme Passiva</b>		<b>153.879.913,66</b>	<b>134.999.798,24</b>



# ■ Anhang zum Jahresabschluss

## ■ A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Wertansätze der Bilanz zum 31. Dezember 2014 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 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.

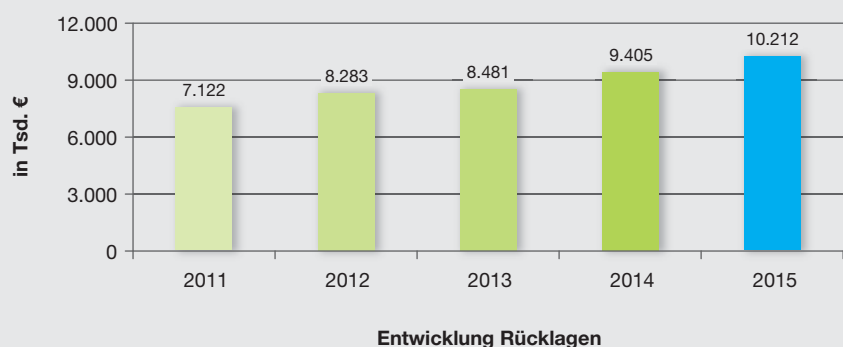
Die **Beteiligungen** werden zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten bewertet.

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.

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.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen Forderungen gegenüber dem Finanzamt aus einbehaltener Zinsabschlagsteuer, Forderungen an Versorger sowie Forderungen gegenüber Versicherungen aus der Schadensregulierung.

**Forderungen und Verbindlichkeiten**, 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.

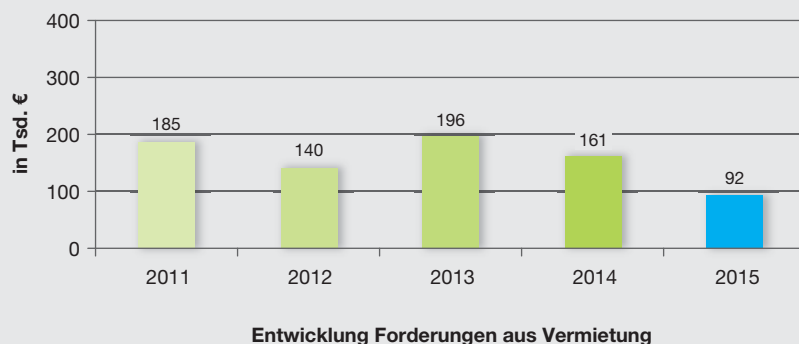
Der **Gewinnvortrag** aus 2014 in Höhe von 1.500 Tsd. € wurde in den Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2015 einbezogen.

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.

	in Tsd. €	2015	2014	Abw.
Unterlassene Instandhaltung		240	0	240
Ausstehende Rechnungen		144	142	2
Andere Rückstellungen		230	170	60
<b>Sonstige Rückstellungen</b>		<b>614</b>	<b>312</b>	<b>302</b>
<b>Steuerrückstellungen</b>		<b>258</b>	<b>241</b>	<b>17</b>

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** verringern sich um planmäßige und außerplanmäßige Tilgung. Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sind aus dem **Verbindlichkeitspiegel** zu ersehen.





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

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte sind im Verbindlichkeitspiegel (Seite 34–35) dargestellt. In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Aufwendungsdarlehen in Höhe von 1.023 Tsd. € enthalten, für die noch kein Kapitaldienst zurückgeführt wird.

Wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind im Geschäftsjahr 2015 nicht angefallen.

## ■ D. Sonstige Angaben

### 1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz zum 31.12.2015 sind alle Verpflichtungen ausgewiesen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Für das Neubauvorhaben in Buckow wurden 4 Zahlungsbürgschaften über einen Avalkredit in Höhe von 1.818 Tsd. € gesichert. Für die Fertigstellung des Baufeldes 1 wurde eine Zahlungsbürgschaft mit 454 Tsd. € zurückgegeben. Die fälligen Verbindlichkeiten gegenüber dem Generalunternehmer wurden im Geschäftsjahr vollständig beglichen.

Nicht in der Bilanz enthaltenes Treuhandvermögen besteht für ein nicht bilanziertes Mietkautionskonto mit einem Guthaben zum 31.12.2015 in Höhe von 9 Tsd. € (Vj. 10 Tsd. €).

### 2. Mitarbeiter der Genossenschaft

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2015 durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter (ohne Vorstände) betrug 48 in Vollzeit und 24 in Teilzeit.

### 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 Tsd. €	2015	2014	Abw.
Geschäftsguthaben der verbl. Mitgliedern		14.622	13.431	1.191
Mitglieder Haftsumme		14.644	13.454	1.190
Mitglieder Nachschusspflicht		3.429	3.398	31

	Anzahl Mitglieder	2015	2014	Abw.
Mitgliederbestand am 01.01.		7.552	7.534	18
Zugang		333	309	24
Abgang		-266	-291	25
<b>Mitgliederbestand am 31.12.</b>		<b>7.619</b>	<b>7.552</b>	<b>67</b>
<b>Anteilbestand am 31.12.</b>		<b>81.354</b>	<b>74.747</b>	<b>6.607</b>

#### 4. Zuständiger Prüfungsverband

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

#### 5. Mitglieder des Aufsichtsrates

		<b>Wahl/Wiederwahl:</b>
Dirk Bork	Vorsitzender des Aufsichtsrates	25.06.2015
Ralf Steckert	Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates	20.06.2013
Miro Goepel	Schriftführer	25.06.2015
Alexander Adamczyk	Stellv. Schriftführer	20.06.2013
Thomas Andresen		19.06.2014
Jochen Behrendt		20.06.2013
Brigitte Buckow-Lehmann		20.06.2013
Christian Druwe		19.06.2014
Daniela Goepel		19.06.2014
Bernd Krajan		25.06.2015
Ingo Kruse		19.06.2014
Hans-Georg Lamm		ab 25.06.2015
Ulrich Adamczyk	(bis 25.06.2015)	

#### 6. Mitglieder des Vorstandes

Michael Abraham	hauptamtlich
Karla Arndt	hauptamtlich
Frank Bielka	nebenamtlich
Thomas Blesing	ehrenamtlich

#### 7. Gewinnverwendungsvorschlag

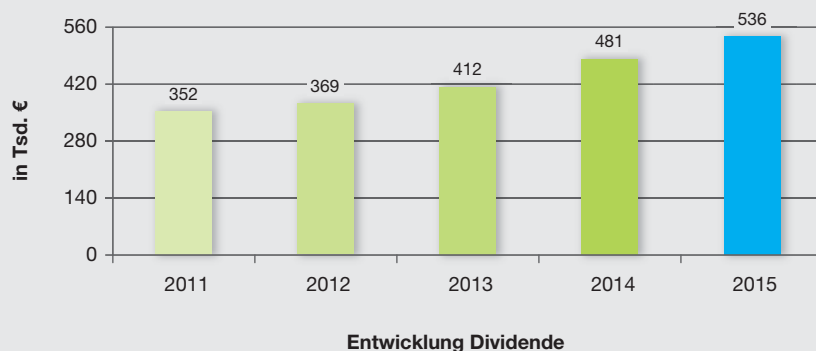
Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung am 23.06.2016 vor.

den Bilanzgewinn 2015 von insgesamt	2.036.416,45 €
wie folgt zu verwenden:	
– Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2015 in Höhe von	536.416,45 €
– Vortrag des verbleibenden Bilanzgewinns auf das neue Geschäftsjahr 2016 in Höhe von	1.500.000,00 €

Berlin, 17. Mai 2016

Der Vorstand

Michael Abraham    Karla Arndt    Frank Bielka    Thomas Blesing

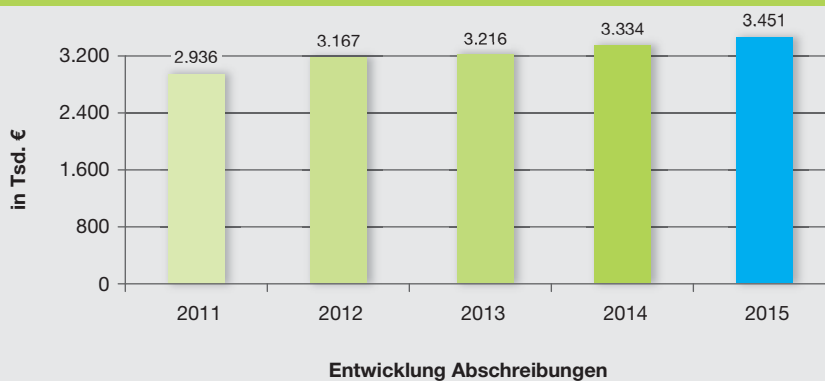


## Anlagenspiegel

	Anschaffungs- bzw. Herstel- lungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellun- gskosten
	01.01.2015				31.12.2015
	€	€	€	€	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Rechte	599.291,82	13.243,51	2.626,65	0,00	609.908,68
<b>II. Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	185.421.924,42	11.728.069,51	287.615,47	1.640.405,56	198.502.784,02
Grundstücke mit Geschäftsbauten	15.968.444,21	0,00	0,00	0,00	15.968.444,21
Bauten auf fremden Grundstücken	6.424.967,64	0,00	0,00	0,00	6.424.967,64
Maschinen	138.372,17	13.886,92	19.124,42	0,00	133.134,67
Betriebs - u. Geschäftsausstattung	1.081.701,43	66.974,95	124.185,96	0,00	1.024.490,42
Anlagen im Bau	2.851.574,96	5.275.727,93	0,00	-1.640.405,56	6.486.897,33
Geleistete Anzahlungen	0,00	4.272.251,31	0,00	0,00	4.272.251,31
<b>III. Finanzanlagen</b>					
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
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>212.518.135,90</b>	<b>21.370.154,13</b>	<b>433.552,50</b>	<b>0,00</b>	<b>233.454.737,53</b>

## Verbindlichkeitspiegel Geschäftsjahr

	Gesamtbetrag €	davon mit einer Restlaufzeit von			grundpfandrech- lich gesichert €
		unter 1 Jahr €	1-5 Jahre €	über 5 Jahre €	
gegenüber Kreditinstituten	115.213.736,77	5.203.495,47	20.363.559,10	89.646.682,20	115.213.736,77
anderen Kreditgebern	2.215,17	511,32	1.703,85	0,00	0,00
aus Vermietung	175.512,77	175.512,77			
aus Lieferungen und Leistungen	1.016.149,80	762.607,95	253.541,85		
aus erhaltenen Anzahlungen	9.235.585,02	9.235.585,02			
Sonstige Verbindlichkeiten	135.590,56	135.590,56			
<b>Stand am 31.12.2015</b>	<b>125.778.790,09</b>	<b>15.513.303,09</b>	<b>20.618.804,80</b>	<b>89.646.682,20</b>	<b>115.213.736,77</b>



## Anlagenspiegel

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2015 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Auf Abgänge entfallene Abschreibungen €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2015 €	Buchwert 31.12.2015 €	Buchwert 31.12.2014 €
544.689,82	19.962,86	0,00	564.652,68	45.256,00	54.602,00
74.319.400,27	3.080.199,98	178.202,19	77.221.398,06	121.281.385,96	111.102.524,15
7.915.997,25	287.825,54	0,00	8.203.822,79	7.764.621,42	8.052.446,96
6.424.965,64	0,00	0,00	6.424.965,64	2,00	2,00
94.809,17	9.027,92	19.124,42	84.712,67	48.422,00	43.563,00
912.166,43	54.898,95	123.685,96	843.379,42	181.111,00	169.535,00
0,00	0,00	0,00	0,00	6.486.897,33	2.851.574,96
0,00	0,00	0,00	0,00	4.272.251,31	0,00
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
<b>90.212.028,58</b>	<b>3.451.915,25</b>	<b>321.012,57</b>	<b>93.342.931,26</b>	<b>140.111.806,27</b>	<b>122.306.107,32</b>

## Verbindlichkeitspiegel Vorjahr

	Gesamtbetrag €	davon mit einer Restlaufzeit von			grundpfandrech- lich gesichert €
		unter 1 Jahr €	1-5 Jahre €	über 5 Jahre €	
gegenüber Kreditinstituten	97.698.717,68	5.282.290,25	14.349.630,79	78.066.796,64	97.698.717,68
anderen Kreditgebern	2.726,49	511,32	2.045,28	169,89	0,00
aus Vermietung	189.712,09	189.712,09			
aus Lieferungen und Leistungen	1.732.020,85	1.499.223,27	232.797,58		
aus erhaltene Anzahlungen	9.613.191,92	9.613.191,92			
Sonstige Verbindlichkeiten	113.843,10	113.843,10			
<b>Stand am 31.12.2014</b>	<b>109.350.212,13</b>	<b>16.698.771,95</b>	<b>14.584.473,65</b>	<b>78.066.966,53</b>	<b>97.698.717,68</b>





# Gebäudebestand

Wohnbereich	Bezirk	Baujahr	Wohnung	Gewerbe	Garagen	Straße	Wohnungen m²	Gewerbe m²
1	Neukölln	1907/08	112	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	128	9		Franz-Körner-Straße 21 Pintschallee 2–24 b Rungiusstraße 87, 97–97 b	7.112	635
	Freifinanziert		7					
103	Einfamilienhäuser	1912	76			Hannemannstraße 38–40 d Pintschallee 12 b–t Rungiusstraße 87 a–95 c Franz-Körner-Straße 23–61	5.228	
4	Britz	1929/36	537	3	33	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	28.776	219
5	Mariendorf	1940/52	376		7	Machonstraße 2–24 Markgrafenstraße 2 a, 3–6 Monschauer Weg 1–15, 2–22 Kurfürstenstraße 68–72 Markgrafenstraße 1–2	18.997	
6	Mariendorf	1930	93	1	10	Ullsteinstraße 169–173 Markgrafenstraße 27–33	6.539	70
7	Britz	1953/54	24	1		Hippelstraße 25	1.051	410
8	Mariendorf	1957/58	136			Rathausstraße 1 Ullsteinstraße 184–194	6.833	
9	Neukölln	1959/60	12			Mareschstraße 13	855	
10	Buckow	1960/61	336	1		Kormoranweg 2–14, 20–34 Rotschwanzweg 2–6	18.558	78
11	Buckow	1960/61	132		166	Kormoranweg 36–46 Kolibriweg 1–4	8.367	

Bewirtschafteter Bestand	Einheiten	Einheiten	
Altbauwohnungen	1.599	Gewerbe Allgemein	30
Neubauwohnungen	2.750	Medizinische Einrichtungen	
Einfamilien-/Reihenhäuser	76	Altbau	8
<b>Wohnungen</b>	<b>4.425</b>	Medizinische Einrichtungen	
		Gewerbebau	14
		Restaurants	2
		Eigengenutztes Büro	1
<b>Garagen</b>	<b>701</b>	<b>Gewerberäume</b>	<b>55</b>
<b>Stellplätze</b>	<b>181</b>		

# Gebäudebestand

Wohnbereich	Bezirk	Baujahr	Wohnung	Gewerbe	Garagen	Straße	Wohnungen m²	Gewerbe m²
12	Marienfelde	1962/63	135		1	Hildburghäuser 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		47	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		254	Skarbinastraße 63–75	26.915	
21	Britz	1974	35	1	56	Franz-Körner-Straße 61 a, b, c	2.709	9
22	Rudow	1976	117			Neuköllner Straße 336, 338, 342	4.819	
23	Rudow	1976	22			Alt Rudow 8	962	
24	Britz	1990	45		22	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		27	Nahariyastraße 20–28	9.246	
			<b>4.425</b>	<b>34</b>	<b>664</b>		<b>268.937</b>	<b>2.922</b>
<b>900/</b>	<b>Gewerbe Britzer Damm</b>							
<b>901</b>	Läden, Büros, Arztpraxen			21	37	Britzer Damm 55–67		7.886
<b>Gesamtbestand</b>			<b>4.425</b>	<b>55</b>	<b>701</b>		<b>268.937</b>	<b>10.808</b>

Anlagen/Einrichtungen	Einheiten	Einheiten
Gästewohnungen	9	Wohnungen mit Garten 212
Gemeinschaftsräume	2	Wohnungen mit Terrasse 86
Saunen	5	Spielplätze 22
Waschhäuser	8	Bolzplatz 1
Seniorenwohnhäuser	3	Hobby-/Tischtennisräume 7
Seniorenwohngemeinschaft	1	Mitgliedertreff, Seniorentreff 7

## **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, Frank Bielka

### **Aufsichtsratsvorsitzender**

Dirk Bork

### **Gerichtsstand**

Amtsgericht Berlin

### **Registereintrag**

AG Charlottenburg 94 GnR 106 B

### **Bildquellen**

Fotograf Petra Voß  
Alle übrigen Abbildungen:  
Baugenossenschaft IDEAL eG

### **Layout**

Hoffmann PR

### **Gestaltung und Druck**

KOMAG mbH, Berlin

