



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

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

Bilanz zum 31. Dezember 2024**Aktivseite**

	€	€	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		36.617,70	38.256,70
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Geschäftsbauten	5.719.763,58		5.919.205,58
2. Geschäftsausstattung	<u>466.708,90</u>	6.186.472,48	<u>388.343,90</u>
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.759.059,07		3.759.059,07
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	13.485.000,00		10.485.000,00
3. Sonstige Ausleihungen	1.042.779,35		4.131.010,42
4. Genossenschaftsanteile	<u>1.022,59</u>	<u>18.287.861,01</u>	<u>1.022,59</u>
		24.510.951,19	
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Noch nicht abgerechnete Leistungen	480.217,50		490.455,00
2. geleistete Anzahlungen	<u>5.577,71</u>	485.795,21	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.530.698,73		1.516.182,43
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.182.504,44		595.583,35
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>339.687,42</u>	3.052.890,59	<u>398.092,65</u>
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		<u>5.315.580,98</u>	5.101.157,26
		8.854.266,78	
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Aktive Rechnungsabgrenzung		0,00	1.171,66
		<u>33.365.217,97</u>	<u>32.824.540,61</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2024**Passivseite**

	€	€	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Vereinskaptal		500.000,00	500.000,00
II. Rücklagen			
1. Haftungsrücklagen	4.434.594,86		3.627.063,41
2. Gewinnrücklagen	4.232.756,87		3.923.716,45
3. Rücklage für Altersversorgung	<u>3.037.308,49</u>	11.704.660,22	3.037.308,49
III. Jahresüberschuss		<u>1.326.483,20</u>	1.116.571,87
		13.531.143,42	
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	17.674.124,00		18.133.161,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>920.258,35</u>	18.594.382,35	892.576,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Erhaltene Anzahlungen	227.526,38		105.871,56
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	267.266,64		297.566,94
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	399.405,61		824.043,66
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>345.493,57</u>	1.239.692,20	366.661,23
		<u>33.365.217,97</u>	<u>32.824.540,61</u>

Gewinn- und Verlustrechnung**Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024**

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) Prüfungsbereich	5.701.363,45		5.846.573,02
b) Interessenbereich	<u>7.030.286,61</u>	12.731.650,06	6.886.965,42
2. Veränderung des Bestandes an noch nicht abgerechneten Leistungen		-10.237,50	-18.795,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		<u>812.522,17</u>	<u>420.887,45</u>
		13.533.934,73	13.135.630,89
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen		3.536.085,34	3.543.200,15
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.419.629,62		4.480.292,96
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>1.285.135,74</u>	5.704.765,36	937.139,04
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		320.242,74	333.241,87
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.950.926,35	2.809.315,10
8. Erträge aus Beteiligungen		150.041,60	150.031,20
9. Erträge aus Wertpapieren		360.780,26	195.896,34
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		165.929,07	108.871,88
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		20.160,00	25.200,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		331.621,00	326.846,00
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	-163,24
14. Ergebnis nach Steuern		1.346.884,87	1.135.358,43
15. Sonstige Steuern		20.401,67	18.786,56
16. Jahresüberschuss		<u>1.326.483,20</u>	<u>1.116.571,87</u>

ANHANG 2024

Allgemeine Angaben zum Unternehmen

Der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (im Folgenden: BBU) hat seinen Sitz in Berlin. Er ist im Vereinsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter VR 356 B eingetragen.

Allgemeine Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für mittelgroße Kapitalgesellschaften (§§ 264 ff. HGB) aufgestellt.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter Beibehaltung der für den Vorjahresabschluss angewendeten Gliederungsgrundsätzen, nach den für mittelgroße Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches (§§ 265 Abs. 1 und 2, 266 ff. HGB).

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich erworbene **immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige nutzungsbedingte Abschreibungen, angesetzt. Als Nutzungsdauer der immateriellen Vermögensgegenstände und der Geschäftsausstattung werden drei bis 13 Jahre zugrunde gelegt. Geringwertige abnutzbare Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten bis zu € 800,00 werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Die Abschreibung des Geschäftsgebäudes erfolgt mit 2,00 %.

Die **Wertpapiere des Anlagevermögens** werden zu Anschaffungskosten bzw. niedrigerem Kurswert bewertet.

Noch nicht abgerechnete Leistungen werden mit den Selbstkosten bewertet.

Die **Pensionsrückstellungen** wurden nach der versicherungsmathematischen Teilwertmethode gebildet. Ihrer Bewertung liegen versicherungsmathematische Gutachten zugrunde. Berechnungsgrundlage waren die Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck, bei Annahme einer pauschalen durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 1,90 % (im Vorjahr: 1,83 %), der von der deutschen Bundesbank bekanntgemacht wurde.

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag von Tsd. € -113,9.

Der Berechnung der Pensionsrückstellungen wurde ein Gehalts- und Rententrend in Höhe von 2,0 % (Vorjahr: 2,0 %) zugrunde gelegt.

Die Bildung der **sonstigen Rückstellungen** erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Erwartete künftige Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Zinssätzen abgezinst. Dies erfolgte für die Rückstellungen zur Archivierung von Geschäftsunterlagen.

Die Urlaubsrückstellung wurde für jeden Mitarbeiter individuell nach seinem Bruttojahresverdienst bewertet.

Infolge der in Vorjahren erfolgten Ausübung des Beibehaltungswahlrechtes gemäß Art. 67 Abs. 3 EGHGB sind in den sonstigen Rückstellungen Tsd. € 26,0 Aufwandsrückstellungen enthalten.

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

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2024 zeigt folgende Übersicht:

Anlagenspiegel	AK/HK 01.01.2024 Tsd. €	Zugänge / Umbuchung Tsd. €	Abgänge / Umbuchung Tsd. €	Abschrei- bungen kumuliert Tsd. €	davon Geschäfts- jahr Tsd. €	Buchwert 31.12.2024 Tsd. €	Buchwert 31.12.2023 Tsd. €
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	171,9	0,0		135,3	1,6	36,6	38,3
<u>Sachanlagen</u>							
Grundstücke mit Geschäftsbauten	10.157,8	0,0	0,0	4.438,0	199,4	5.719,8	5.919,2
Geschäftsausstattung	1.799,7	197,5	68,8	1.461,7	119,2	466,7	388,3
<u>Finanzanlagen</u>							
Anteile verbundene Unternehmen	3.759,1	0,0		0,0		3.759,1	3.759,1
Beteiligungen	159,5	0,0		159,5		0,0	0,0
Wertpapiere	10.521,3	4.020,2	1.000,0	56,5	20,2	13.485,0	10.485,0
Sonstige Ausleihungen	4.132,0	0,0	3.088,2	0,0		1.043,8	4.132,0
Gesamt	30.701,3	4.217,7	4.157,0	6.251,0	340,4	24.511,0	24.721,9

Unter den Anteilen an verbundenen Unternehmen wird im Wesentlichen die Beteiligung an der Kurfürstenstraße 58 Grundbesitz GmbH & Co. KG ausgewiesen (Tsd. € 3.200,0). Mit Wirkung zum 31.12.2021 hatte der BBU das Objekt Kurfürstenstraße 58 auf die Kurfürstenstraße 58 Grundbesitz GmbH & Co. KG übertragen. Die Stellung des Komplementärs hat die Kurfürstenstraße 58 Verwaltungs GmbH übernommen, an der der BBU zu 100 % beteiligt ist. Kommanditisten sind der BBU zu 99 % (nominal Tsd. € 99,0) und die beiden Vorstandsmitglieder des BBU zu je 0,5% (nominal je Tsd. € 0,5). Die Beteiligung der beiden Vorstandsmitglieder auf Grundlage des Beschlusses des Verbandsausschusses vom 09.12.2020 erfolgte zur Vermeidung steuerlicher Nachteile für den BBU.

Der Posten „Noch nicht abgerechnete Leistungen“ betrifft noch nicht abgerechnete Prüfungsleistungen.

Der Jahresüberschuss 2023 in Höhe von Tsd. € 1.116,6 wurde den Rücklagen zugeführt.

Unter dem Posten "Sonstige Rückstellungen" sind folgende wesentliche Rückstellungen erfasst:

	<u>Tsd. €</u>
Sonstige Personalkosten	472,0
Urlaub und Mehrarbeit	173,7
Jubiläen	107,9
Instandhaltung	26,0
Bezogenen Leistungen	10,3

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeitspiegel	Insgesamt	Davon Restlaufzeiten bis zu 1 Jahr	Davon Restlaufzeiten 1 bis 5 Jahre
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Erhaltene Anzahlungen	227,5	227,5	0,0
Vorjahr	105,9	105,9	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	267,3	267,3	0,0
Vorjahr	297,6	297,6	0,0
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	399,4	399,4	0,0
Vorjahr	824,0	824,0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	345,5	345,5	0,0
Vorjahr	366,7	366,7	0,0
Gesamtbetrag	1.239,7	1.239,7	0,0
Vorjahr	1.594,2	1.594,2	0,0

Gewinn- und Verlustrechnung

Die periodenfremden Erträge betragen Tsd.€ 10,5 und resultieren im Wesentlichen aus Rückvergütungen für Vorjahre (Tsd. € 6,5).

Die Personalaufwendungen enthalten Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von Tsd. € 500,0 (Vorjahr: Tsd. € 278,9).

Die Zinsaufwendungen (Tsd. € 331,6) betreffen Aufzinsungsbeträge zur Jubiläums- und Pensionsrückstellung (Vorjahr: Tsd. € 326,8).

Sonstige Angaben

Nach dem Bilanzstichtag sind in 2025 bis dato keine Ereignisse von besonderer Bedeutung, die nennenswerten Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zum 31.12.2024, haben eingetreten.

Es bestehen sonstige nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen in Höhe von Tsd. € 103,3.

Durchschnittlich waren neben den zwei Vorstandsmitgliedern im Geschäftsjahr 2024 55 Arbeitnehmer beschäftigt.

Der Verband ist alleiniger Gesellschafter der DOMUS AG, Berlin, deren voll eingezahltes Stammkapital Tsd. € 1.000,0 beträgt. Im Geschäftsjahr 2024 entstand ein Jahresüberschuss von Tsd. € 1.036,3, das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2024 Tsd. € 8.587,3.

Weiterhin ist der BBU alleiniger Gesellschafter der Kurfürstenstraße 58 Verwaltungs GmbH deren Stammkapital Tsd. € 25,0 beträgt, sowie mit einem Anteil von 99,0 % Komplementär der Kurfürstenstraße 58 Grundbesitz GmbH & Co. KG.

Daneben ist der Verband alleiniger Gesellschafter der BBU Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH (Stammkapital: Tsd. € 25,0), von der die Beteiligung an der BBT Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH gehalten wird.

Vorstandsmitglieder des Verbandes sind:

Maren Kern
Rechtsanwältin

Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand
Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater