



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

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025

Bilanz zum 31. Dezember 2025**Aktivseite**

	€	€	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		18.933,35	36.617,70
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Geschäftsbauten	5.520.321,58		5.719.763,58
2. Geschäftsausstattung	518.873,90	6.039.195,48	466.708,90
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.759.059,07		3.759.059,07
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	11.485.000,00		13.485.000,00
3. Sonstige Ausleihungen	2.366.577,85		1.042.779,35
4. Genossenschaftsanteile	1.022,59	17.611.659,51	1.022,59
		23.669.788,34	
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Noch nicht abgerechnete Leistungen	672.477,50		480.217,50
2. geleistete Anzahlungen	59.353,27	731.830,77	5.577,71
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	978.772,62		1.530.698,73
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	917.576,11		1.182.504,44
3. sonstige Vermögensgegenstände	323.529,63	2.219.878,36	339.687,42
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		6.692.527,15	5.315.580,98
		9.644.236,28	
		33.314.024,62	33.365.217,97

Bilanz zum 31. Dezember 2025
Passivseite

	€	€	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Vereinskaptal		500.000,00	500.000,00
II. Rücklagen			
1. Gewinnrücklagen	5.291.647,98		4.434.594,86
2. Haftungsrücklagen	4.702.186,95		4.232.756,87
3. Rücklage für Altersversorgung	<u>3.037.308,49</u>	13.031.143,42	3.037.308,49
III. Jahresüberschuss		<u>741.120,01</u>	1.326.483,20
		14.272.263,43	
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	16.987.369,00		17.674.124,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>797.460,10</u>	17.784.829,10	920.258,35
C. Verbindlichkeiten			
1. Erhaltene Anzahlungen	155.941,63		227.526,38
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	301.145,74		267.266,64
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	454.606,25		399.405,61
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>345.238,47</u>	1.256.932,09	345.493,57
		<u>33.314.024,62</u>	<u>33.365.217,97</u>

Gewinn- und Verlustrechnung
Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) Prüfungsbereich	5.275.188,03		5.701.363,45
b) Interessenbereich	<u>7.269.246,46</u>	12.544.434,49	7.030.286,61
2. Veränderung des Bestandes an noch nicht abgerechneten Leistungen		192.260,00	-10.237,50
3. Sonstige betriebliche Erträge		<u>718.013,44</u>	<u>812.522,17</u>
		13.454.707,93	13.533.934,73
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen		4.000.709,62	3.536.085,34
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.616.894,74		4.419.629,62
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>833.099,92</u>	5.449.994,66	1.285.135,74
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		350.110,30	320.242,74
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.149.545,80	2.950.926,35
8. Erträge aus Beteiligungen		150.041,60	150.041,60
9. Erträge aus Wertpapieren		330.333,33	360.780,26
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		168.539,83	165.929,07
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	20.160,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		344.861,00	331.621,00
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		57.611,44	0,00
14. Ergebnis nach Steuern		750.789,87	1.346.884,87
15. Sonstige Steuern		9.669,86	20.401,67
16. Jahresüberschuss		<u>741.120,01</u>	<u>1.326.483,20</u>

ANHANG 2025

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 15 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 2,06 % (im Vorjahr: 1,90 %), 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. € -263,3.

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 2025 zeigt folgende Übersicht:

Anlagenspiegel	AK/HK 01.01.2025 Tsd. €	Zugänge / Umbuch- ung Tsd. €	Abgänge / Umbuch- ung Tsd. €	Abschrei- bungen kumuliert Tsd. €	davon Geschäfts- jahr Tsd. €	Buchwert 31.12.2025 Tsd. €	Buchwert 31.12.2024 Tsd. €
Immaterielle Vermögensgegen- stände	171,9	0,0	9,6	143,4	17,7	18,9	36,6
Sachanlagen							
Grundstücke mit Geschäftsbauten	10.157,8	0,0	0,0	4.637,4	199,4	5.520,4	5.719,8
Geschäftsausstattung	1.893,4	192,2	316,5	1.250,2	133,0	518,9	466,7
Finanzanlagen							
Anteile verbundene Unternehmen	3.759,1	0,0	0,0	0,0	0,0	3.759,1	3.759,1
Beteiligungen	159,5	0,0	0,0	159,5	0,0	0,0	0,0
Wertpapiere	13.515,2	0,0	2.000,0	30,2	0,0	11.485,0	13.485,0
Sonstige Ausleihungen	1.043,8	2.000,0	676,2	0,0	0,0	2.367,6	1.043,8
Gesamt	30.700,7	2.192,2	3.002,3	6.220,7	350,1	23.669,9	24.511,0

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 2024 in Höhe von Tsd. € 1.326,5 wurde den Rücklagen zugeführt.

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

	Tsd. €
Sonstige Personalkosten	357,0
Urlaub und Mehrarbeit	180,7
Jubiläen	91,8
Instandhaltung	26,0
Bezogenen Leistungen	9,0

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	155,9	155,9	0,0
Vorjahr	227,5	227,5	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	301,2	301,2	0,0
Vorjahr	267,3	267,3	0,0
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	454,6	454,6	0,0
Vorjahr	399,4	399,4	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	345,2	345,2	0,0
Vorjahr	345,5	345,5	0,0
Gesamtbetrag	1.256,9	1.256,9	0,0
Vorjahr	1.239,7	1.239,7	0,0

Gewinn- und Verlustrechnung

Die periodenfremden Erträge betragen Tsd.€ 37,2 und resultieren im Wesentlichen aus Rückvergütungen für Vorjahre (Tsd. € 10,5).

Die Personalaufwendungen enthalten Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von Tsd. € 88,6 (Vorjahr: Tsd. € 500,0).

Die Zinsaufwendungen (Tsd. € 344,9) betreffen Aufzinsungsbeträge zur Jubiläums- und Pensionsrückstellung (Vorjahr: Tsd. € 331,6).

Sonstige Angaben

Nach dem Bilanzstichtag sind in 2026 bis dato keine Ereignisse von besonderer Bedeutung, die nennenswerten Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zum 31.12.2025, haben eingetreten.

Es bestehen sonstige nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen in Höhe von Tsd. € 74,1.

Durchschnittlich waren neben den zwei Vorstandsmitgliedern im Geschäftsjahr 2025 58 Arbeitnehmer beschäftigt.

Der Verband ist alleiniger Gesellschafter der DOMUS AG, Berlin, deren voll eingezahltes Stammkapital Tsd. € 1.000,0 beträgt. Im Geschäftsjahr 2025 entstand ein Jahresüberschuss von Tsd. € 1.033,6, das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2025 Tsd. € 9.893,3.

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