

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

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021

Bilanz zum 31. Dezember 2021
Aktivseite

| | € | € | Vorjahr € |
|---|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | 42.315,70 | 46.269,70 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke mit Geschäftsbauten | 6.318.089,58 | | 6.673.710,09 |
| 2. Geschäftsausstattung | <u>532.967,90</u> | 6.851.057,48 | 630.828,90 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 3.759.059,07 | | 534.059,07 |
| 2. Wertpapiere des Anlagevermögens | 9.975.000,00 | | 9.975.000,00 |
| 3. Sonstige Ausleihungen | 4.302.258,37 | | 1.302.258,37 |
| 4. Genossenschaftsanteile | <u>1.022,59</u> | <u>18.037.340,03</u> | 1.022,59 |
| | | 24.930.713,21 | |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Noch nicht abgerechnete Leistungen | | 216.667,50 | 258.370,00 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 1.129.375,02 | | 1.006.937,28 |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 529.341,30 | | 480.000,00 |
| 3. sonstige Vermögensgegenstände | <u>140.855,68</u> | 1.799.572,00 | 204.362,52 |
| III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | | <u>4.528.143,57</u> | 5.860.221,46 |
| | | 6.544.383,07 | |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Aktive Rechnungsabgrenzung | | 25.748,81 | 14.251,69 |
| | | <u>31.500.845,09</u> | <u>26.987.291,67</u> |

Bilanz zum 31. Dezember 2021

| Passivseite | € | € | Vorjahr € |
|--|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Vereinskaptal | | 500.000,00 | 500.000,00 |
| II. Rücklagen | | | |
| 1. Haftungsrücklagen | 3.120.319,62 | | 3.093.336,05 |
| 2. Gewinnrücklagen | <u>3.709.645,41</u> | 6.829.965,03 | 3.695.145,53 |
| III. Jahresüberschuss | | <u>3.303.530,20</u> | 41.483,45 |
| | | 10.633.495,23 | |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 18.832.401,00 | | 17.946.428,00 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | <u>748.744,03</u> | 19.581.145,03 | 583.661,74 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Erhaltene Anzahlungen | 122.737,64 | | 123.383,85 |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 159.796,51 | | 127.223,13 |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 670.616,11 | | 702.279,52 |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten | <u>333.054,57</u> | 1.286.204,83 | 174.350,40 |
| | | <u>31.500.845,09</u> | <u>26.987.291,67</u> |

Gewinn- und Verlustrechnung
Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

| | € | € | Vorjahr € |
|--|---------------------|----------------------------|-------------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) Prüfungsbereich | 5.705.814,50 | | 5.627.764,46 |
| b) Interessenbereich | <u>6.201.064,47</u> | 11.906.878,97 | 6.140.141,27 |
| 2. Veränderung des Bestandes an noch nicht abgerechneten Leistungen | | -41.702,50 | -55.107,50 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | | <u>3.125.573,27</u> | <u>118.884,53</u> |
| | | 14.990.749,74 | 11.831.682,76 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Leistungen | | 3.004.787,33 | 3.137.103,63 |
| 5. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 4.495.014,73 | | 4.303.194,10 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | <u>2.154.208,46</u> | 6.649.223,19 | 2.195.857,53 |
| 6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen | | 372.624,49 | 335.332,97 |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 1.815.126,57 | 1.869.344,16 |
| 8. Erträge aus Beteiligungen | | 300.018,20 | 300.018,20 |
| 9. Erträge aus Wertpapieren | | 177.358,90 | 163.833,90 |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 55.559,89 | 37.313,31 |
| 11. Abschreibungen auf Finanzanlagen | | 0,00 | 5.000,00 |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 346.441,00 | 408.074,70 |
| 13. Steuern vom Einkommen und Ertrag | | 2.956,18 | 17.467,31 |
| 14. Ergebnis nach Steuern | | 3.332.527,97 | 61.473,77 |
| 15. Sonstige Steuern | | 28.997,77 | 19.990,32 |
| 16. Jahresüberschuss | | <u>3.303.530,20</u> | <u>41.483,45</u> |

ANHANG 2021

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 der Geschäftsgebäude 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 1,87 % (im Vorjahr: 2,31 %), 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. € 1.046,8.

Die sich durch die Anwendung des BilMoG und mit der Umstellung der Rückstellung vom 31. Dezember 2009 auf den 1. Januar 2010 ergebende Differenz in Höhe von Tsd. € 820,6 (Umstellungsbetrag) im Prüfungsbereich wurde gemäß Art. 67 Abs. 1 EGHGB in den vorangegangenen Geschäftsjahren bereits vollständig zugeführt.

Der Berechnung der Pensionsrückstellungen wurde ein Gehalts- und Rententrend in Höhe von 0,5 % (Vorjahr: 0,5 %) 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.

Wertguthaben gemäß § 8 a ATzG wurden in Höhe von Tsd. € 12,5 mit den entsprechenden Altersteilzeitverpflichtungen gemäß § 246 Abs. 2 HGB verrechnet und insgesamt zum Bilanzstichtag als Rückstellungen in Höhe von Tsd. € 0,0 ausgewiesen.

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 2021 zeigt folgende Übersicht:

| Anlagenspiegel | AK/HK 01.01.2021 Tsd. € | Zugänge / Umbuchung Tsd. € | Abgänge / Umbuchung Tsd. € | Abschrei- bungen kumuliert Tsd. € | davon Geschäfts- jahr Tsd. € | Buchwert 31.12.2021 Tsd. € | Buchwert 31.12.2020 Tsd. € |
|--|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Immaterielle Vermögensgegen- stände | 169,7 | 2,3 | | 129,6 | 6,2 | 42,4 | 46,3 |
| Sachanlagen | | | | | | | |
| Grundstücke mit Geschäftsbauten | 10.426,0 | 11,5 | 279,7 | 3.839,8 | 204,4 | 6.318,0 | 6.673,6 |
| Geschäftsausstattung | 1.746,8 | 64,1 | 101,5 | 1.176,4 | 161,9 | 533,0 | 630,8 |
| Finanzanlagen | | | | | | | |
| Anteile verbundene Unternehmen | 534,1 | 3.225,0 | | 0,0 | | 3.759,1 | 534,1 |
| Beteiligungen | 159,5 | 0,0 | | 159,5 | | 0,0 | 0,0 |
| Wertpapiere | 9.988,1 | 0,0 | | 13,1 | | 9.975,0 | 9.975,0 |
| Sonstige Ausleihungen | 1.303,3 | 3.000,0 | | 0,0 | | 4.303,3 | 1.303,3 |
| Gesamt | 24.327,5 | 6.302,9 | 381,2 | 5.318,4 | 372,5 | 24.930,8 | 19.163,1 |

Mit Wirkung zum 31.12.2021 hat 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 % und die beiden Vorstandsmitglieder des BBU zu je 0,5%. Die Übertragung des Objekt Kurfürstenstraße 58 erfolgte zum Ertragswert in Höhe von Tsd. € 3.200,0.

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

Der Jahresüberschuss 2020 in Höhe von Tsd. € 41,5 wurde den Rücklagen zugeführt.

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

| | <u>Tsd. €</u> |
|-------------------------|---------------|
| Sonstige Personalkosten | 356,00 |
| Urlaub und Mehrarbeit | 150,00 |
| Jubiläen | 55,10 |
| Instandhaltung | 26,00 |
| Bezogenen Leistungen | 23,00 |

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 | 122,7 | 122,7 | 0,0 |
| | Vorjahr 123,4 | 123,4 | 0,0 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 159,8 | 159,8 | 0,0 |
| | Vorjahr 127,2 | 127,2 | 0,0 |
| Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen | 670,6 | 670,6 | 0,0 |
| | Vorjahr 702,3 | 702,3 | 0,0 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 333,1 | 333,1 | 0,0 |
| | Vorjahr 174,3 | 174,3 | 0,0 |
| Gesamtbetrag | 1.286,2 | 1.286,2 | 0,0 |
| | Vorjahr 1.127,2 | 1.127,2 | 0,0 |

Gewinn- und Verlustrechnung

Die periodenfremden Erträge betragen Tsd.€ 54,8 und resultieren im Wesentlichen aus Leistungsberechnungen für Vorjahre (Tsd. € 32,9).

Die Personalaufwendungen enthalten Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von Tsd. € 1.483,6 (Vorjahr: Tsd. € 1.520,8).

Die Zinsaufwendungen (Tsd. € 346,4) betreffen Aufzinsungsbeträge zur Pensionsrückstellung.

Sonstige Angaben

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24. Februar 2022 zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des BBU in Gestalt von gestiegenen Einkaufspreisen für Dienstleistungen oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Angaben zum tatsächlichen Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht verlässlich möglich. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Vermögens-, Finanz und Ertragslage des Jahres 2022 sind nicht abschließend abzuschätzen. Der Vorstand rechnet jedoch aufgrund der besonderen Mandanten- bzw. Mitgliederstruktur und der digitalisierten Verwaltung nicht mit wesentlichen Ergebnis- und Liquiditätseinbußen.

Es bestehen sonstige nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen in Höhe von Tsd. € 136,1.

Durchschnittlich waren neben den zwei Vorstandsmitgliedern im Geschäftsjahr 2021 64 Arbeitnehmer beschäftigt.

Der Verband ist alleiniger Gesellschafter der DOMUS AG, Berlin, deren voll eingezahltes Stammkapital Tsd. € 1.000,0 beträgt. Im Geschäftsjahr 2021 entstand ein Jahresüberschuss von Tsd. € 753,5, das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2021 Tsd. € 6.865,2.

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