



ERGEBNISNIEDERSCHRIFT

über den ordentlichen Verbandstag 2024 des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V. am 14. November 2024

Teilnehmer*innen

laut Delegiertenliste

auf dem Podium:

Ingo Malter, Vorsitzender des Verbandsausschusses und Versammlungsleiter

Thomas Kleindienst, stellv. Vorsitzender des Verbandsausschusses

Matthias Stammert, stellv. Vorsitzender des Verbandsausschusses

Maren Kern, BBU-Vorstandsmitglied

Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand, BBU-Vorstandsmitglied

Salima Neibert (BBU), Protokollantin

Zeit: 10.05 Uhr bis 11.55 Uhr

Ort: bcc, Alexanderstraße 11, 10178 Berlin

Tagesordnung

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Beschlussfassung über die Geschäftsordnung
3. Wahl von zwei Delegierten zur Mitunterzeichnung der Niederschrift des Verbandstages
4. Geschäfts- und Lagebericht 2023
 - TOP 4.1 Geschäfts- und Lagebericht 2023 sowie Jahresabschluss 2023
 - TOP 4.2 Bericht des Verbandsausschusses
 - TOP 4.3 Feststellung des Jahresabschlusses 2023
 - TOP 4.4 Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresüberschusses
5. Entlastung für das Geschäftsjahr 2023
 - TOP 5.1 des Vorstandes bis 31. Dezember 2023
 - TOP 5.2 des Verbandsausschusses bis 31. Dezember 2023
6. Bericht des Vorstandes
7. Nachwahl von Mitgliedern in den BBU-Verbandsausschuss
8. Schlusswort

TOP 1 Eröffnung und Begrüßung

Der Vorsitzende des Verbandsausschusses und Versammlungsleiter, Ingo Malter, eröffnet den ordentlichen Verbandstag 2024 des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. am 14. November 2024 und begrüßt die anwesenden Delegierten. Er dankt dem BBU für die Ausgestaltung des vorhergehenden und heutigen Verbandstags. Ingo Malter berichtet über die ausgesprochen positiven Reaktionen zu den hervorragenden Vorträgen von Armin Nassehi, Soziologe an der Ludwig-Maximilian-Universität in München, und von Sigmar Gabriel, Vizekanzler und Bundesminister a.D. Bei beiden Vorträgen seien die gesellschaftlichen und politischen Zusammenhänge in der Welt, Europa, in Deutschland und im regionalen Kontext sehr deutlich beschrieben und die Herausforderungen klar benannt worden.

Ingo Malter fragt nach, ob die Eintragung der Delegierten am Akkreditierungstresen ordnungsgemäß erfolgt ist und jede bzw. jeder Delegierte ihre bzw. seine Stimmkarte erhalten hat. Er bittet diejenigen, die sich noch nicht registrieren haben, dies umgehend nachzuholen. Er stellt fest, dass alle Delegierten registriert sind. Ingo Malter stellt weiterhin fest, dass alle Mitgliedsunternehmen form- und fristgerecht mit Schreiben vom 16. Oktober 2024 eingeladen wurden und der Verbandstag damit gemäß § 7 Abs. 4 der BBU-Satzung beschlussfähig ist.

Ingo Malter stellt fest, dass im Saal 82 Delegierte sind und die Mehrheit bei 41 Delegierten liegt.

Da für den Verbandstag keine Anträge zur Tagesordnung eingegangen sind und keine weiteren Ergänzungsvorschläge gemacht werden, stellt Ingo Malter die Gültigkeit der Tagesordnung fest.

Ingo Malter weist darauf hin, dass die Mitgliederversammlung aufgezeichnet und das Protokoll von Salima Neibert, Vorstandreferentin im Interessenbereich des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., angefertigt wird. Sie wird dabei von Jakob Hannusch, ebenfalls Vorstandsreferent im Interessenbereich, unterstützt.

TOP 2 Beschlussfassung über die Geschäftsordnung

Ingo Malter weist darauf hin, dass die Geschäftsordnung den Delegierten per E-Mail mit den Einladungunterlagen als Teil der Delegiertenmappe vor der Sitzung übersandt wurde. Er erkundigt sich, ob es dazu Wortmeldungen gibt. Da dies nicht der Fall ist, nimmt er die Abstimmung über die Geschäftsordnung vor.

Sie wird vom Verbandstag einstimmig beschlossen.

TOP 3 Wahl von zwei Delegierten zur Mitunterzeichnung der Niederschrift des Verbandstages

Doreen Wagenschütz (Geschäftsführerin der Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Ketzin) und Stanley Fuls (Vorstandsvorsitzender der Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG), werden für die Mitunterzeichnung der Niederschrift vorgeschlagen. Weitere Vorschläge gibt es nicht. Ingo Malter

nimmt die Abstimmung vor. Die Vorgeschlagenen werden vom Verbandstag einstimmig bei Enthaltung der Betroffenen zur Mitunterzeichnung der Niederschrift gewählt.

TOP 4 Geschäfts- und Lagebericht

TOP 4.1 Geschäfts- und Lagebericht 2024 sowie Jahresabschluss 2023

Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand berichtet anhand der Präsentation die wesentlichen Eckdaten des Jahresabschlusses 2023 des BBU.

Die Bilanzsumme hat sich von 32,2 Mio. EUR im Jahr 2022 auf 32,8 Mio. EUR im Jahr 2023 erhöht, die Umsatzerlöse sind von 11,8 Mio. EUR auf 12,7 Mio. EUR gestiegen, der Jahresüberschuss beträgt 1.116,6 TEUR. Beim Vergleich der Gewinn- und Verlustrechnung 2023 mit der Planrechnung zeigt sich eine Ergebnisabweichung von 800,6 TEUR. Höheren Umsatzerlösen im Interessenbereich und höheren sonstigen betrieblichen Erträgen stehen entsprechend höhere sonstige Aufwendungen gegenüber. Insgesamt liegen die Aufwendungen 283,1 TEUR unter dem Planansatz. Die Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen bleiben 331,3 TEUR hinter dem Planansatz zurück. Die Umsatzerlöse gliedern sich mit 5,8 Mio. EUR auf den Prüfungsbereich und mit 5,6 Mio. EUR (ohne GdW-Beiträge) auf den Interessenbereich. Im Vergleich der Umsatzerlöse 2023 mit denen des Vorjahres wird deutlich, dass sowohl der Interessenbereich als auch der Prüfungsbereich Umsatzsteigerungen zu verzeichnen haben.

Die Vermögenslage, gegliedert nach Fristigkeiten, zeigt auf der Aktivseite Grundstücke mit Geschäftsbauten in Höhe von rund 5,9 Mio. EUR, davon entfallen 4,3 Mio. EUR auf die Modernisierung des Verbandsgebäudes, 1,6 Mio. EUR auf den Altbestand des Verbandsgebäudes (Restwert). Die übrigen langfristigen Vermögenswerte entfallen mit 25 TEUR auf die Beteiligung an der Kurfürstenstraße 58 Verwaltungsgesellschaft mbH (erläuternd: Das im Eigentum des Verbandes befindliche „Café Einstein Stammhaus“ wurde im Jahr 2021 in eine Tochtergesellschaft des BBU in der Rechtsform GmbH & Co KG ausgegliedert, um durch eine Trennung der Einnahmen durch Vermietung und Aufwendungen der Sanierungsmaßnahmen vom Beitrags- und Gebührenaufkommen des BBU sowohl eine erhöhte Transparenz als auch eine Risikoabschirmung zu erreichen). Die Forderungen resultieren im Wesentlichen aus Lieferungen und Leistungen. Wertberichtigungen sind für uneinbringliche Forderungen erfolgt. Die liquiden Mittel belaufen sich zum 31. Dezember 2023 auf 5,1 Mio. EUR nach 7,0 Mio. EUR im Vorjahr. Das Eigenkapital beträgt 12,2 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies ein Anstieg um 1,1 Mio. EUR. Die Eigenkapitalquote liegt bei 37,2%. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr um 471,8 TEUR auf 1.093,7 TEUR gestiegen.

Die Gesamterträge laut Gewinn- und Verlustrechnung betragen im Konzern 48,1 Mio. EUR, denen Aufwendungen einschließlich Steuern in Höhe von 43,3 Mio. EUR gegenüberstehen, sodass ein Jahresüberschuss von rund 4,8 Mio. EUR entstanden ist. Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich eine deutliche Erholung der Ertragslage des Konzerns. Für das Jahr 2024 wird mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet.

TOP 4.2 Bericht des Verbandsausschusses

Ingo Malter weist darauf hin, dass allen Mitgliedsunternehmen der Bericht des Verbandsausschusses als Teil des Geschäftsberichtes mit der Einladung zum Verbandstag übersandt worden ist. Er verzichtet daher darauf, ihn in Gänze zu verlesen und trägt nur einige Punkte vor. Der Vollständigkeit halber wird der Bericht des Verbandsausschusses nachfolgend vollständig im Protokoll abgebildet:

„Der Verbandsausschuss trat im Berichtsjahr 2023 zu vier regulären Sitzungen am 21. Februar, am 29. Juni, am 27. September und am 13. Dezember zusammen. Die Sitzung am 29. Juni fand im Rahmen einer Klausurtagung auf Gut Klostermühle vom 29. Juni bis zum 30. Juni statt.

Der Arbeitsausschuss tagte in vier regulären Sitzungen am 21. Februar, am 29. Juni, am 27. September und am 13. Dezember. Die Prüfungskommission tagte in drei Sitzungen am 29. Juni, am 25. September und am 28. November.

Der Verbandsausschuss wurde regelmäßig vom Vorstand über die Arbeit des Verbandes unterrichtet. Darüber hinaus wurde er im Bedarfsfall kurzfristig über wesentliche Entwicklungen informiert. Der Verbandsausschuss hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung beraten sowie zu aktuellen Problemen und grundsätzlichen Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft Stellung genommen.

*Im Berichtsjahr standen für die Wohnungswirtschaft noch die Folgen des im Februar 2022 begonnenen **Angriffskrieges von Russland auf die Ukraine** im Fokus des Verbandsausschusses. Durch den Krieg und die hierdurch bedingte Unsicherheit in der Energieversorgung sah sich die Wohnungswirtschaft weiterhin mit **Energiepreisen auf einem leicht niedrigerem, aber weiterhin hohem Niveau und staatlichen Unterstützungen bzw. Preisbremsen für Energie und Gas** zu Beginn des Jahres konfrontiert. Als weitere Herausforderung kamen noch die **Transformation des Energiemarktes** durch die Bundesgesetzgebung und die **gestiegenen Neubaukosten** in nahezu allen Bereichen dazu, wodurch neue Bauprojekte im Berichtsjahr in eingeschränktem Umfang begonnen werden konnten. Ein Schwerpunkt seit Februar 2024 war über das gesamte Jahr auch die medial ungewöhnlich stark begleitete Novellierung des **Gebäudeenergiegesetzes (GEG)**. Die Novellierung wurde vom BBU, zusammen mit dem GdW, massiv kritisiert. Zum einen wegen der Realitätsferne und mangelnder Umsetzbarkeit, zum anderen aber auch wegen eines inakzeptablen Gesetzgebungsverfahrens. Dies führte sogar zu einem Eilantrag eines Berliner Bundestagsabgeordneten, woraufhin die Gesetzesnovelle nicht – wie geplant – kurzfristig vor der Sommerpause, sondern erst am 8. September 2023 (allerdings in der Fassung von vor der Sommerpause) beschlossen wurde. BBU und GdW kritisierten den Entwurf scharf in Bezug auf neue Heizungsanlagen im Neubau und Bestand, die unklare Umsetzung, die fehlenden verlässlichen Förderungen, die fehlende Regelung zur kommunalen Wärmeplanung und den geplanten Zeitverlauf zur Umsetzung. Durch die Interessenarbeit der wohnungswirtschaftlichen Verbände konnten Verbesserungen für die Branche erreicht werden, die zumindest den Zeitdruck der Umsetzung abmilderten und Übergangsfristen ermöglichten. Mit dem Beschluss des Bundestages war auch eine Forderung an die Bundesregierung verbunden die kommunale Wärmeplanung zu ermöglichen, die 65%-Erneuerbare-Energien-Vorgabe technologieoffen umzusetzen und Fördermöglichkeiten für Eigentümer von Einfamilienhäusern und der unternehmerischen Wohnungswirtschaft zu schaffen. Zu den großen energiepolitischen Themen, die der Verbandsausschuss zudem diskutierte, gehörten die **Europäische Gebäuderichtlinie EBPD**, die **Verordnungen zur Sicherung der Energieversorgungen**, aber auch die **Kommunale Wärmeplanung**, das **Solarpaket**, das **Klimaanpassungsgesetz** und die **Balkon-PV-Anlagen**, aber auch die **Gefahrstoffverordnung**, die*

u.a. einen Asbestgeneralverdacht für alle Gebäudeklassen bis 1993 schaffen sollte. Durch die erfolgreiche Interessenarbeit der Wohnungswirtschaft konnte erreicht werden, dass die Bauministerkonferenz im November 2023 das Vorhaben ablehnte. Die Diskussionen um das **Sondervermögen „Klima- und Transformationsfond“ (KTF)** der Bundesregierung, das vom Bundesverfassungsgericht am 15. November 2023 als verfassungswidrig erklärt wurde, beschäftigte den Verbandsausschuss ebenso. Durch den Fonds sollten relevante Förderprogramme finanziell untersetzt werden, um auch die Wohnungswirtschaft bei der energetischen Sanierung zu fördern. Durch das Urteil fiel die Finanzierung für viele KfW- und BAFA-Förderprogramme (z.B. für klimafreundlichen Neubau, genossenschaftliches Wohnen, Energetische Stadtsanierung) plötzlich weg, mit denen die Umsetzung von Baumaßnahmen vielfach überhaupt hätten möglich gemacht werden können. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), aber auch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) setzten daher sehr kurzfristig ihre Förderprogramme aus. Erst am 22. Januar 2024 wurde vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) die „Antrags- und Bewilligungspause“ aufgehoben und es konnten für Förderprogramme wieder Anträge gestellt werden. Der Verbandsausschuss wurde über weitere aktuelle politische Entwicklungen im Bund mit Auswirkung auf die Wohnungswirtschaft informiert. Hierzu zählen u.a. die **Grundsteuerreform**, die **Anpassung des Baugesetzbuches** samt Digitalisierung im Bauleitplanverfahren, die **Verlängerung der Mietpreisbremse** und das **Wachstumschancengesetz**. Zudem wurde der Verbandsausschuss über die Auswirkungen der **Umsatzsteuersenkung für Gas- und Fernwärmelieferung**, aber auch über das **Jahressteuergesetz 2022**, die anhaltende Diskussion um eine **Neue Wohngemeinnützigkeit**, das **Hinweisgeberschutzgesetz**, der **CSRD-Berichterstattung** und der **Reform des Genossenschaftsrechts** informiert.

Im **Land Berlin** musste aufgrund des Urteils des Landesverfassungsgerichts Berlin am 16. November 2022 die Wahl zum Berliner Abgeordnetenhaus aus dem Jahr 2021 vollständig wiederholt werden. Nach der Wiederholungswahl am 12. Februar 2023 wurde die rot-grün-rote Koalition am 27. April 2023 durch eine schwarz-rote Koalition von CDU und SPD unter Führung von Kai Wegner (CDU) abgelöst. Der Verbandsausschuss begleitete die Arbeit des BBU-Vorstandes u.a. in Bezug auf das unter dem neuen Senat weitergeführte **„Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbaren Wohnraum“** und der Umsetzung der darin getroffenen Vereinbarungen zum Neubau und zur Mietenentwicklung. Der BBU war weiterhin auf vielen Ebenen beteiligt und hat die Interessen seiner Mitgliedsunternehmen sowohl in der Leitungsrunde als auch in den drei Arbeitsgruppen Milieuschutz, Wohnungsbauförderung und Genossenschaftsförderung vertreten. Der Verbandsausschuss wurde über die Beratungen der 13-köpfigen **Expertenkommission zur „Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen“** fortlaufend informiert, welche vom Berliner Senat im Frühjahr 2022 nach dem erfolgreichen Volksentscheid zur Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen mit mehr als 3.000 Wohneinheiten eingesetzt wurde. Am 28. Juni 2023 wurde deren Abschlussbericht veröffentlicht. In dieser rein rechtlichen Würdigung zeigt sich die Kommission zerstritten, da es diverse abweichende Voten gibt. Dennoch kommt sie zu dem Ergebnis, dass das Land Berlin eine Umsetzung der Vergesellschaftung ermöglichen kann. Dabei werden aber die Folgewirkungen für Berlin und den Wirtschaftsstandort wie mangelnde Bezahlbarkeit der Enteignung, keine dadurch neu entstehenden Wohnungen und Abschreckung von Investoren nicht berücksichtigt, ebenso wenig die praktische Umsetzung einer solchen Vergesellschaftung. Bei einer **Anhörung** am 28. August 2023 **im Berliner Abgeordnetenhaus** vertrat nur der BBU eine kritische Position zum Abschlussbericht und verwies hierzu auf die Uneinigkeit der Experten in der Kommission bei bestimmten Punkten und die Folgen für die Berliner Wirtschaft. Ein im Koalitionsvertrag von CDU und SPD festgeschriebenes **„Vergesellschaftungsrahmengesetz“** wurde bislang nicht vom Senat in Angriff genommen, weshalb die

Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ einen eigenen Gesetzesvorschlag ankündigte und hierzu einen neuerlichen Volksentscheid initiiert hat.

Seit dem Sommer 2023 hat sich der BBU intensiv in die Erarbeitung des **„Schneller-Bauen-Gesetzes“** eingebracht, welches über eine Rahmengesetzgebung Regelungen und Fristen sowie Verbesserungen bei Verfahren und Verwaltungsarbeit für den Neubau regeln soll. Die Verabschiedung des Gesetzes ist für 2024 geplant. Der Vorstand informierte des Weiteren über die Erstellung der **Berliner Mietspiegel 2023 und 2024/26**. Durch die Verzögerungen bei der Erstellung des Mietspiegels 2023 durch Einspruch eines Bieters konnte der Mietspiegel 2023 nicht ordnungsgemäß erstellt werden. Nach der Festsetzung eines Übergangsmietspiegel 2023 mit einer Indexfortschreibung von 5,4 % folgte in der zweiten Jahreshälfte 2023 die Vorbereitungen für die Erhebung und Erstellung eines Qualifizierten Mietspiegels für 2024 und 2026. Außerdem berichtete der Vorstand über die Errichtung des **„Sondervermögens, Klimaschutz, Resilienz und Transformation“**, welches aber nach dem Bundesverfassungsgerichtsurteil vom 15. November 2023 zum **„Klima-Transformations-Fond“** bisher nicht beschlossen und umgesetzt wurde. Das Sondervermögen sollte mit 5 Mrd. Euro, und erweiterbar auf 10. Mrd. Euro, in den Maßnahmenfeldern Gebäudesektor, Energieerzeugung/-versorgung, Mobilität und Wirtschaft die finanzielle Grundlage für eine schnellstmögliche Unabhängigkeit des Landes Berlin von fossilen Energieträgern legen. Der Verbandsausschuss wurde zudem über zahlreiche weitere Themen wie die **Bauordnung für Berlin**, das **Wohnraumgesetz**, die **Machbarkeitsstudie Asbest Berlin** – welches eine Asbestfreiheit und damit absolute Sicherheit nicht für umsetzbar hält –, das **Wohnraumversorgungsgesetz**, die **Heizkostenhilfe Berlin**, das **Berliner Solargesetz**, die **Wohnraumförderbestimmungen (WFB) 2023**, die **Genossenschaftsförderung 2023** und den **Branchendialog Erneuerbare Energien Berlin**, welcher die **Kommunale Wärmeplanung für Berlin** zur Umsetzung vorbereiten und planen soll, informiert.

Der Vorstand berichtete dem Verbandsausschuss über das **Bündnis für Wohnen des Landes Brandenburg**, das sich unter anderem über die Anpassung der **Wohnraumförderung im Land Brandenburg** verständigt hat. Hierbei konnte der BBU im Interesse seiner Brandenburger Mitgliedsunternehmen in den Gesprächen für eine verlässliche Förderung werben. Im Ergebnis gibt es eine deutlich höhere Fördermiete, aber auch einen verlängerten Bindungszeitraum. Unverändert geblieben ist die Kombination aus Zuschuss und zinssubventionierten Darlehen, aber auch einer Aufzugsförderung. Daneben stand das **Klimabündnis Stadtentwicklung Brandenburg** im Fokus. Ziel des Bündnisses ist die Klimaneutralität des Landes Brandenburg bis zum Jahr 2045. Dazu wurde u.a. der Landeswettbewerb **„Vision CO₂-neutrales Quartier“** ausgelobt, der eine hohe Resonanz erfahren hat. Weiterhin berichtete der Vorstand über die Erstellung der **Studie Klimaneutralität Brandenburg**, die der BBU für seine Brandenburger Mitgliedsunternehmen durchgeführt hat, um unternehmensindividuelle Sanierungsfahrpläne zur Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2045 erstellen zu können und gleichzeitig für die Landesregierung konkrete Hinweise geben zu können. Darüber hinaus wurde über das **Bündnis für lebendige Innenstädte** in Brandenburg und den damit verbundenen **Innenstadtwettbewerb Brandenburg** informiert, der im Jahr 2023/24 unter dem Titel **„Erlebnisraum Innenstadt - lebendig, vielfältig, attraktiv“** stand. Zudem wurde der Verbandsausschuss über den Stand der **Novellierung der Brandenburger Bauordnung** und der **Mietspiegelerstellung** in ausgewählten Kommunen fortlaufend informiert.

Auch über die Verhandlungen zum **Vergütungstarifvertrag** und den Entwicklungen in den Verhandlungen zum **Manteltarifvertrag** zwischen dem Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft (AGV) und den Gewerkschaften ver.di und IG BAU hat der Vorstand dem Verbandsausschuss fortlau-

fend berichtet, der über den Interessenbereich mit dem BBW Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungswirtschaft e.V. (Arbeitgeberverband der Berlin-Brandenburgischen Wohnungsunternehmen) verbunden ist.

Der Verbandsausschuss hat sich im Berichtsjahr ferner intensiv mit den Fragen der Governance- und Compliancestrukturen im Verband beschäftigt. Der Prozess wurde im Geschäftsjahr 2023 begonnen und wird 2024 abgeschlossen.

Der Vorstand informierte den Verbandsausschuss über die wirtschaftliche Entwicklung der BBU-Töchter DOMUS und BBT sowie über die bauliche Sanierung des Objekts Kurfürstenstraße 58 (Café Einstein) und die Entwicklung beim DOMUS-Neubau in der Bismarckstraße.

*Zudem war der Verbandsausschuss in die Vorbereitung des Verbandstages 2023 involviert, auf dem zwei neue Mitglieder in den Verbandsausschuss gewählt wurden. Dadurch hat sich die **Zusammensetzung des Arbeits- und Verbandsausschusses** im Berichtsjahr wie folgt geändert:*

*Wegen ihres Eintritts in den Ruhestand sind **Verena Rühr-Bach** (ehemals Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG) und **Gabriele Brungart** (ehemals Wohnungsgenossenschaft Finsterwalde eG) aus dem Verbandsausschuss ausgeschieden.*

***Christiane Blödgen** (Lausitzer Bergarbeiter-Wohnungsgenossenschaft Brandenburg eG) und **Olaf Runge** (Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG) wurden vom Verbandstag neu in den Verbandsausschuss gewählt.*

*Durch das Ausscheiden von Verena Rühr-Bach (ehemals Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG) wurde **Matthias Stammert** (Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG) vom Verbandsausschuss zum stellvertretenden Vorsitzenden neben **Thomas Kleindienst** (WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG) und **Angelika Eckhardt** (TWG Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG) als Mitglied in den Arbeitsausschuss gewählt.*

Der Verbandsausschuss hat die Geschäftstätigkeit des Vorstandes kontinuierlich überwacht, die Planung des Verbandes für das Jahr 2024 diskutiert und schließlich den Prüfungsbericht als Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses mitsamt dem Geschäftsbericht des Vorstandes eingehend beraten. Dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 ist ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt worden. Nach vorangegangener Erörterung und entsprechender Empfehlung durch seine Prüfungskommission hat der Verbandsausschuss festgestellt, dass die Prüfung keinen Anlass zu Beanstandungen ergeben hat. Er hat den Jahresabschluss aufgrund dieser Prüfung gebilligt und sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Ergebnisverwendung angeschlossen.

Der Verbandsausschuss dankt dem Vorstand wie auch allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Verbandes für die im Interesse aller Mitgliedsunternehmen geleistete gute, erfolgreiche und engagierte Arbeit im Berichtsjahr.“

TOP 4.3. Feststellung des Jahresabschlusses 2023

Im Anschluss erkundigt sich Ingo Malter, ob eine Aussprache zum Geschäfts- und Lagebericht, zum Jahresabschluss oder zum Bericht des Verbandsausschusses gewünscht ist. Da dies nicht der Fall ist, führt er die

Abstimmung über die Feststellung des Jahresabschlusses 2023 durch. Der Verbandstag stellt einstimmig den Jahresabschluss fest.

TOP 4.4 Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresüberschusses

Der Verbandstag beschließt einstimmig, und folgt damit dem Verwendungsvorschlag des Vorstandes, dass vom Jahresüberschuss in Höhe von **1.116.571,87 EUR** insgesamt **309.040,42 EUR** in die Haftungsrücklagen und **806.531,45 EUR** in die Gewinnrücklagen eingestellt werden.

TOP 5 Entlastung für das Geschäftsjahr 2023

Ingo Malter leitet in den TOP Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 ein, die gemäß § 7 Abs. 6 Ziffer f der BBU-Satzung der Verbandstag vornimmt.

TOP 5.1 Entlastung des Vorstandes 1. Januar bis 31. Dezember 2023

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 beantragt Ingo Malter die Entlastung für die Vorstände Maren Kern und Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand und erkundigt sich, ob eine Aussprache gewünscht ist. Da dies nicht der Fall ist, nimmt er die Abstimmung vor. Die Entlastung des Vorstandes wird durch den Verbandstag einstimmig beschlossen. Ingo Malter gratuliert dem Vorstand und bedankt sich im Namen aller für die wiederum sehr erfolgreiche Arbeit des vergangenen Jahres. Maren Kern und Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand bedanken sich für die Entlastung und das entgegengebracht Vertrauen.

TOP 5.2 Entlastung des Verbandsausschusses bis 31. Dezember 2023

Im Anschluss geht Ingo Malter zur Entlastung des Verbandsausschusses über und fragt, ob es hierzu Wortmeldungen gibt. Peter Czaja beantragt die Entlastung des Verbandsausschusses für das Geschäftsjahr 2023. Anschließend verliest Ingo Malter die Namen der zu entlastenden Verbandsausschussmitglieder.

Vom 01.01.2023 bis 01.11.2023	Unternehmen
Verena Ruhr-Bach	Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG
Vom 01.01.2023 bis 23.11.2023	Unternehmen
Gabriele Brungart	Wohnungsgenossenschaft Finsterwalde eG
Vom 01.01.2023 bis 31.12.2023	Unternehmen
Michael Abraham	Baugenossenschaft IDEAL eG
Christoph Beck	degewo AG
Jürgen Busch	Genossenschaftliche Wohngemeinschaft Lübben eG
Angelika Eckhardt	TWG Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG
Karsten Ewert	Wohnungsbaugenossenschaft Wuhletal eG

Jörg Franzen	GESOBAU AG
Jens Häßler	Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Bernau
Michael Jakobs	WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald m.b.H.
Sebastian Jung	Vonovia Immobilienservice GmbH
Thomas Kleindienst	WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG
Ingo Malter	STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
Bert Nicke	ProPotsdam GmbH
Georg Petters	Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord“ eG
Matthias Pludra	Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG
Ulrich Schiller	HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin
Matthias Stammert	Wohnungsbau-Genossenschaft Schwedt eG
René Stüpmann	Wohnbau GmbH Prenzlau
Markus Terboven	Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin
Lars Urbansky	Deutsche Wohnen SE, Berlin
Jörn von der Lieth	Hilfswerk-Siedlung GmbH Ev. Wohnungsunternehmen in Berlin
Chris Zell	Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG
Andrea Zwingelberg	Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG
Kooptiertes Mitglied: Steffen Helbig	WBM – Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
Vom 23.11.2023 bis 31.12.2023	Unternehmen
Christiane Blödgen	Lausitzer Bergarbeiter-Wohnungsgenossenschaft Brandenburg eG
Olaf Runge	Wohnungsbau-Genossenschaft Frankfurt (Oder) eG

Ingo Malter erkundigt sich bei den Delegierten, ob der Wunsch nach einer Aussprache besteht. Da dies nicht der Fall ist, erkundigt sich Ingo Malter, ob eine Abstimmung en bloc möglich ist, was einstimmig bestätigt wird. Anschließend nimmt er die Abstimmung über die Entlastung der Mitglieder des Verbandsausschusses en bloc vor.

Der Verbandstag beschließt mehrheitlich ohne Gegenstimmen und bei Enthaltung der betroffenen Anwesenden die Entlastung des Verbandsausschusses.

Ingo Malter bedankt sich im Namen aller Verbandsausschussmitglieder für die Entlastung des Verbandsausschusses für das Berichtsjahr 2023.

TOP 6 Bericht des Vorstandes

Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand und Maren Kern berichten anhand von Präsentationscharts über Schwerpunkte und Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft in Berlin und Brandenburg.

Ingo Malter erkundigt sich im Anschluss bei den Delegierten, ob der Wunsch nach einer Aussprache besteht. Da dies nicht der Fall ist, bedankt sich Ingo Malter bei beiden Vorständen, wünscht Ihnen viel Erfolg und leitet über zu TOP 7.

TOP 7 Nachwahl von Mitgliedern in den BBU-Verbandsausschuss

Wegen Eintritt in den Ruhestand und aufgrund beruflicher Veränderungen scheiden vier der insgesamt 25 BBU-Verbandsausschuss-Mitglieder aus dem Verbandsausschuss aus. Es sind dies:

- **Michael Abraham**, Vorstand der Baugenossenschaft IDEAL eG, Berlin, der im April 2025 in den Ruhestand gehen wird und bereits heute nach 8 Jahren den Verbandsausschuss verlassen wird.
- **Jens Häßler**, Geschäftsführer der Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Bernau, der zum 1. Oktober 2024 bereits in den Ruhestand gegangen ist und nach 11 Jahren den Verbandsausschuss verlassen hat.
- **Sebastian Jung**, Geschäftsführer der Vonovia Immobilienservice GmbH, der intern im Konzern eine neue Aufgabe übernimmt und zum 20. September 2024 seine Mandate im Verbands- und Arbeitsausschuss niederlegte. Er war 6 Jahre im Verbandsausschuss, davon 2 Jahre Mitglied im Arbeitsausschuss.
- **Lars Urbansky**, Geschäftsführer der Deutschen Wohnen SE, der mit dem Ausscheiden der Deutschen Wohnen SE aus dem BBU im Zuge der Fusion mit der Vonovia bereits zum 31. Dezember 2023 aus dem Verbandsausschuss ausschied.

Daher sind Nachwahlen zum Verbandsausschuss erforderlich. Gemäß § 8 Abs. 5 der Satzung des BBU nimmt der ordentliche Verbandstag die Ersatzwahlen für während der Wahlperiode ausscheidende Mitglieder des Verbandsausschusses für die restliche Amtszeit der Ausgeschiedenen vor. Gemäß § 8 Abs. 3 der Satzung des BBU unterbreitet der amtierende Verbandsausschuss unter Einbindung der regionalen und unternehmensformbezogenen Arbeitskreise dem Verbandstag die Wahlvorschläge. Mit den Einladungsunterlagen ist dem Verbandstag der Wahlvorschlag des Verbandsausschusses zugegangen. Folgende Kandidaten stellen sich zur Wahl:

- **Susanne Branding**, Geschäftsführerin der Wohnungsgesellschaft Erkner mbH
- **Dirk Enzesberger**, kaufmännischer Vorstand der Charlottenburger Baugenossenschaft eG, Berlin
- **Steffen Helbig**, Geschäftsführer der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
- **Sebastian Krüger**, Geschäftsführer der Vonovia Immobilienservice GmbH

Steffen Helbig ist bereits seit 2022 kooptiertes Mitglied im Verbandsausschuss und stellt sich für ein ordentliches Mandat zur Wahl. Auch die weiteren Vorgeschlagenen haben für den Fall ihrer Wahl ihre Zustimmung signalisiert.

Susanne Branding, Dirk Enzesberger und Sebastian Krüger stellen sich dem Verbandstag vor. Steffen Helbig hat sich bereits auf dem Verbandstag am 10. November 2022 vorgestellt. Danach leitet Ingo Malter zur Abstimmung über. Er erkundigt sich zunächst, ob Bedenken gegen eine offene Abstimmung und en bloc bestehen. Da dies nicht der Fall ist, erfolgt die Abstimmung in offener Form und en bloc. Die Kandidaten

werden vom Verbandstag mehrheitlich, ohne Gegenstimmen und bei Stimmenthaltung der Betroffenen, in den Verbandsausschuss gewählt.

Ingo Malter, Maren Kern und Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand beglückwünschen die neuen Mitglieder des Verbandsausschusses und überreichen ihnen jeweils ein Willkommenspräsent. Ingo Malter bittet Michael Abraham auf die Bühne (die ausgeschiedenen Mitglieder Sebastian Jung, Jens Häßler und Lars Urbansky sind nicht anwesend). Er betont, dass der Verbandsausschuss mit Michael Abraham nicht nur eine kritische, sondern auch eine stets engagierte und konstruktive Stimme für das Gremium verliert. Ingo Malter, Maren Kern und Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand bedanken sich bei Michael Abraham für ihre Arbeit und überreichen ein kleines Abschiedsgeschenk.

TOP 8 Schlusswort

Ingo Malter dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Verbandes für die sehr gute Vorbereitung des Verbandstages. Er bedankt sich abschließend noch einmal herzlich bei allen Delegierten für ihre Teilnahme und weist auf den nächsten BBU-Verbandstag hin, der am 19. und 20. November 2025 in Potsdam stattfinden wird. Ingo Malter schließt den Verbandstag um 11:55 Uhr.

Berlin, 14. November 2024



Ingo Malter
Vorsitzender des
Verbandsausschusses
Versammlungsleiter



Doreen Wagenschütz
Mitunterzeichnerin
für das Protokoll



Stanley Fuls
Mitunterzeichner
für das Protokoll