

GESCHÄFTS- UND LAGEBERICHT 2024



Die katalanischen Castells – beeindruckende Menschentürme – leben von Gemeinschaft, Vertrauen und präzisiertem Zusammenspiel. Jede*r übernimmt Verantwortung, damit am Ende ein starkes und tragendes Ganzes entsteht.

Genau diese Prinzipien prägen auch die Arbeit des BBU: Nur gemeinsam mit seinen Mitgliedsunternehmen, Politik, Verwaltung und Gesellschaft lassen sich die großen Herausforderungen unserer Branche bewältigen – ob in der Quartiers- und Stadtentwicklung, dem Klimaschutz, der energetischen Transformation oder dem Neubau.

Die Castells sind damit ein starkes Sinnbild für das, was den Verband ausmacht: **Zusammenhalt, Verlässlichkeit und gemeinsames Handeln – die Grundlagen seines Erfolgs.**



INHALT

1 ORGANE DES VERBANDES	4
1.1 Vorstand	6
1.2 Besondere Vertreter*innen	7
1.3 Verbandsausschuss	8
2 BERICHT DES VERBANDSAUSSCHUSSES	12
3 DIE ARBEIT DES VERBANDES	20
4 NACHHALTIGKEIT IM BBU	40
5 LAGEBERICHT 2024	47
5.1 Organisation und wirtschaftliche Lage des Verbandes	48
5.2 Vermögens- und Finanzlage	52
5.3 Ertragslage	55
6 JAHRESABSCHLUSS 2024	59
6.1 Bilanz zum 31. Dezember 2024	60
6.2 Gewinn- und Verlustrechnung	62
7 ANHANG	63
7.1 Allgemeine Angaben	64
7.2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	65
7.3 Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	66
7.4 Verbandsausschuss im Geschäftsjahr 2024	70
7.5 Gewinnverwendungsvorschlag	72
7.6 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	73
8 IMPRESSUM	76





Ein starkes Fundament trägt bei den Castells den gesamten Turm – wie die Gemeinschaft und das Vertrauen im BBU die Arbeit unserer Mitgliedsunternehmen stärkt.

1

ORGANE DES VERBANDES

1.1

VORSTAND

Kern, Maren
Rechtsanwältin



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



1.2

BESONDERE VERTRETER*INNEN¹

Brauner, Matthias

Wirtschaftswissenschaftler

Preuß, Christine

Wirtschaftswissenschaftlerin

Dr. Eberhart, David

Politologe

Schult, Susanne

Wirtschaftsprüferin/Steuerberaterin

Dr. Lippert, Jörg

Diplom-Ingenieur für Stadt- und Regionalplanung

Schwarz, Bertram

Politologe

Ohme, Klaus-Peter

Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

¹ Stand: 25. Mai 2025

1.3

VERBANDS- AUSSCHUSS

Malter, Ingo¹**Vorsitzender**

Geschäftsführer
STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH,
Berlin

Branding, Susanne

Geschäftsführerin
Wohnungsgesellschaft Erkner mbH,
Erkner

Kleindienst, Thomas¹**stellv. Vorsitzender**

Vorstandsmitglied
WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG,
Berlin

Busch, Jürgen²

Vorstandsmitglied
Genossenschaftliche Wohngemeinschaft Lübben eG,
Lübben

Stammert, Matthias¹**stellv. Vorsitzender**

Vorstandsvorsitzender
Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG,
Schwedt/Oder

Eckhardt, Angelika¹

Vorstandsmitglied
TWG Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG,
Teltow

Jakobs, Michael^{1,2}**Schriftführer**

Geschäftsführer
WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH,
Lübbenau

Enzesberger, Dirk

Vorstandsmitglied
Charlottenburger Baugenossenschaft eG,
Berlin

Beck, Christoph A.-J.

Vorstandsmitglied
degewo AG,
Berlin

Ewert, Karsten

Vorstandsmitglied
Wohnungsbaugenossenschaft Wuhletal eG,
Berlin

Blödgen, Christiane

Vorstandsvorsitzende
Lausitzer Bergarbeiter-Wohnungsgenossenschaft
Brandenburg eG,
Spremberg

Franzen, Jörg¹

Vorstandsvorsitzender
GESOBAU AG,
Berlin

Stand: 25. Mai 2025

¹ Diese Dame und diese Herren gehören dem Arbeitsausschuss an.

² Diese Herren gehören der Prüfungskommission an.

Helbig, Steffen

Geschäftsführer
WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH,
Berlin

Schiller, Ulrich

Geschäftsführer
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH,
Berlin

Krüger, Sebastian

Geschäftsführer
Vonovia Immobilienservice GmbH,
Berlin

Stüpmann, René

Geschäftsführer
Wohnbau GmbH Prenzlau,
Prenzlau

Nicke, Bert

Geschäftsführer
ProPotsdam GmbH,
Potsdam

Terboven, Markus

Vorstandsmitglied
Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin,
Berlin

Petters, Georg^{1,2}

Vorstandsmitglied
Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord“ eG,
Berlin

von der Lieth, Jörn¹

Geschäftsführer
Hilfswerk-Siedlung GmbH Ev. Wohnungsunternehmen
in Berlin, Berlin

Pludra, Matthias

Vorstandsmitglied (Sprecher)
Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG,
Potsdam

Zell, Chris

Vorstandsmitglied
Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG,
Berlin

Runge, Olaf

Vorstandsmitglied
Wohnungsbau-Genossenschaft Frankfurt (Oder) eG,
Frankfurt (Oder)

Zwingelberg, Andrea

Vorstandsmitglied
Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG,
Berlin

Stand: 25. Mai 2025

¹ Diese Dame und diese Herren gehören dem Arbeitsausschuss an.

² Diese Herren gehören der Prüfungskommission an.





Erfolg und Vertrauen bauen bei den Castells auf starke Kommunikation – so wie der BBU Politik, Verwaltung und Mitgliedsunternehmen miteinander ins Gespräch bringt, um gemeinsam für bezahlbares und gutes Wohnen in Berlin und Brandenburg zu sorgen.

BERICHT DES VERBANDS-AUSSCHUSSES

Der Verbandsausschuss trat im Berichtsjahr 2024 zu vier regulären Sitzungen am 7. März, am 21. Juni, am 19. September und am 12. Dezember zusammen. Der Arbeitsausschuss tagte in vier regulären Sitzungen am 7. März, am 14. Juni, am 19. September und am 12. Dezember. Die Prüfungskommission tagte in zwei Sitzungen am 14. Juni und am 20. 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 zahlreiche politische, rechtliche und strukturelle Entwicklungen im Fokus. Der Verbandsausschuss wurde über die kontinuierliche Mitwirkung und maßgebliche Beteiligung des BBU in relevanten politischen Verfahren sowie über aktuelle bundespolitische Entwicklungen mit Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft informiert.

Auf bundespolitischer Ebene war das Jahr 2024 von tiefgreifenden Veränderungen geprägt. Der Bruch der Ampel-Koalition am 6. November 2024 führte zum Abbruch zahlreicher Gesetzgebungsverfahren, die in die Diskontinuität fielen.

Trotz dieser politischen Turbulenzen konnten noch vor dem Koalitionsende wichtige Vorhaben umgesetzt werden. So gelang unter anderem die **Novellierung der**

Gefahrstoffverordnung mit Blick auf den Umgang mit Asbest. Durch die intensive Interessenvertretung von GdW und BBU seit 2023 – unter anderem durch Brandbriefe, Stellungnahmen und den Dialog mit der Politik – konnte erreicht werden, dass der pauschale „Asbest-Generalverdacht“ für alle vor 1993 errichteten Gebäude aus der Entwurfsfassung zurückgenommen und ohne diese weitreichende Pauschalisierung verabschiedet wurde. Zudem wurden Eigentümer von der Pflicht zu einer generellen Asbesterkundung entlastet – ein wesentlicher Schritt hin zu einer rechtssicheren und praktikablen Regelung für den Gebäudebestand.

Im weiteren Jahresverlauf war die Geothermie ein zentraler Baustein der politischen Bemühungen zur Beschleunigung der Wärmewende. Mit dem am 4. September 2024 vom Bundeskabinett beschlossenen **Geothermie- und Wärmepumpengesetz (GeoWG)** wurden wichtige Vereinfachungen bei Genehmigungsverfahren auf den Weg gebracht. Auf Grundlage der Interessenvertretung durch GdW und BBU wurden insbesondere Genehmigungserleichterungen für Geothermiebohrungen erreicht. Das Gesetz setzte damit wichtige Impulse für die kommunale Wärmeplanung.

Zum 1. Januar 2025 trat darüber hinaus die vom Bundeskabinett am 5. Juni 2024 beschlossene Wiedereinführung einer **neuen Wohngemeinnützigkeit** in Kraft – ein zentrales Vorhaben aus dem Koalitionsvertrag. Ein bedeutender Erfolg wohnungswirtschaftlicher Interessenvertretung bestand dabei darin, dass die neue Wohngemeinnützigkeit gezielt auf bestimmte Bereiche angewendet wird und nicht die vollständige Rückkehr zur früheren Wohngemeinnützigkeit bedeutet.

Im Weiteren zählten unter anderem die **Verlängerung der Mietpreisbremse bis Ende 2028, die Reform des Genossenschaftsrechts, Umsatzsteuersenkung für Gas- und Fernwärmelieferungen** und das **Hinweisgeberschutzgesetz** zu den wesentlichen Regelungsvorhaben, die der BBU aktiv begleitet hat.

Im Berichtsjahr befasste sich der Ausschuss außerdem intensiv mit der **Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)**. Die seit Anfang 2023 geltende EU-Richtlinie hätte bis Mitte 2024 von den Mitgliedstaaten in nationales Recht überführt werden müssen – eine Frist, die Deutschland verfehlt hat. In der praktischen Umsetzung erweisen sich die Berichtspflichten der CSRD als äußerst herausfordernd. Ein zentrales Problem liegt in der Unklarheit vieler regulatorischer Vorgaben, die bislang nur in Form allgemeiner Berichte oder Leitlinien vorliegen. Banken und Kreditinstitute sind zur Einhaltung der CSRD verpflichtet und müssen entsprechende Nachhaltigkeitsinformationen erfassen und offenlegen. Daraus ergeben sich für die Wohnungswirtschaft, als auch für die Mitgliedsunternehmen deutlich gestiegene Anforderungen, insbesondere im Hinblick auf Datenbereitstellung und Transparenz. Mit dem am 26. Februar 2025 veröffentlichten Omnibus-Paket hat die Europäische Kommission auf Kritik aus Wirtschaft und Mitgliedstaaten reagiert und die Berichtspflichten im Rahmen der CSRD deutlich entschärft: Der Anwendungsbereich wurde auf große Unternehmen mit über 1.000 Mitarbeitenden und einem Umsatz von über 50 Mio. EUR oder einer Bilanzsumme von über 25 Mio. EUR begrenzt, die Umsetzung um zwei Jahre auf 2026 verschoben, und die Berichterstattung für kleine und mittlere Unternehmen freiwillig ausgestaltet.

Ferner wurden 2024 im Rahmen des **Jahressteuergesetzes** mehrere steuerliche Anpassungen auf den Weg gebracht, die auch für die Wohnungswirtschaft von Bedeutung sind. Dazu zählen insbesondere die Ausweitung steuerlicher Entlastungen bei Photovoltaikanlagen sowie die Reform der Kleinunternehmerregelung. Darüber hinaus wurden erste Schritte zur Anpassung der Gebäudeabschreibung unternommen. Diese Maßnahmen zielen darauf ab, Investitionen in klimafreundliche Technologien zu erleichtern und die Rahmenbedingungen für Unternehmen der Wohnungswirtschaft zu verbessern.

Auch die Einführung der **neuen Grundsteuer** zum 1. Januar 2025 war ein relevantes Thema. Erste gerichtliche Entscheidungen äußerten Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der Regelung und dabei insbesondere an der Wertermittlung der Grundstücke. Weitere Gerichtsentscheidungen zur reformierten Grundsteuer werden erwartet.

Neben bundespolitischen Themen befasste sich der BBU 2024 auch intensiv mit **wohnungspolitischen Entwicklungen auf Landesebene in Berlin und Brandenburg**.

Das **Schneller-Bauen-Gesetz** Berlin wurde am 5. Dezember 2024 vom Abgeordnetenhaus verabschiedet – ein bedeutender Schritt zur Beschleunigung baupolitischer Verfahren. Ziel des Gesetzes ist die Beschleunigung von Genehmigungsverfahren, die Priorisierung des Wohnungsbaus, die Klärung von Zuständigkeiten sowie die Einführung verbindlicher Fristen. Der BBU war in die Ausarbeitung des Gesetzes intensiv eingebunden und sieht darin eine Chance, das Planen und Bauen in Berlin schneller und kostengünstiger zu gestalten.

BERICHT DES VERBANDSAUSSCHUSSES

Das Gesetz steht exemplarisch für den wohnungspolitischen Kurswechsel, der mit der schwarz-roten Landesregierung unter Kai Wegner und einer spürbar kooperativeren Zusammenarbeit seit dem Frühjahr 2023 sichtbar geworden ist.

Die **kommunale Wärmeplanung** bildete einen weiteren wesentlichen Schwerpunkt. Der BBU begleitete den Prozess in Berlin in enger Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt sowie den landeseigenen Infrastrukturunternehmen. Im Frühjahr 2024 kam es zu einem Wechsel in der Leitung der Senatsverwaltung: Ute Bonde übernahm am 23. Mai 2024 das Amt der Senatorin von Manja Schreiner. Unter ihrer Leitung wurde die Arbeit an der kommunalen Wärmeplanung fortgesetzt. Am 12. Dezember 2024 veröffentlichte die Senatsverwaltung eine verkürzte Fassung der Wärmeplanung als erste Orientierung für die zukünftige Wärmeversorgung in Berlin. Sie wies vor allem Außenbezirke mit überwiegender Einfamilienhausbebauung als Gebiete mit geringer Anschlusswahrscheinlichkeit an zentrale Wärmeinfrastrukturen aus – und war damit für die meisten BBU-Mitgliedsunternehmen von begrenzter Relevanz.

Im Mai 2024 wurde zudem der **Berliner Mietspiegel 2024** veröffentlicht. Dabei war bemerkenswert, dass nicht nur ein neues Format gewählt wurde (statt bisher der Regressions- nun der Tabellenmietspiegel nach Baualtersklassen), sondern die Mietpreisentwicklung eine klare Seitwärtsbewegung aufzeigte. Trotz grober Vergleichbarkeit zum Regressions(übergangs)mietspiegel von 2023 (7,16 EUR/m²) ist nur ein geringer Anstieg der gewichteten Durchschnittsmiete (7,21 EUR/m²) zu verzeichnen. Diese wurde durch den im Sommer 2024 veröffentlichten Zensus bestätigt.

Auch die Thematik rund um die **Rückforderung der sogenannten „Dezembersoforthilfe“** durch die BEW rückte in den Fokus der Betrachtung. Hervorzuheben ist, dass die Mitgliedsunternehmen mit ihrer weitgehend einheitlichen Zurückweisung der Rückforderungen eine klare und geschlossene Position bezogen haben. Der BBU veröffentlichte am 6. November 2024, basierend auf einem Gutachten von Dr. Elmar Bickert, Handlungsempfehlungen für die betroffenen Unternehmen. Ergänzend wurde am 12. November 2024 ein Musterschreiben bereitgestellt. Parallel dazu führte der BBU zahlreiche Gespräche mit politischen Entscheidungsträgern und Unternehmensvertretern.

Des Weiteren engagierte sich der BBU intensiv im **„Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen Berlin“**. Ziel war eine Konkretisierung des Bündnisses hin zu einem strukturierten Verbändebündnis. Durch erfolgreiche Gespräche mit der Senatskanzlei und den Bündnispartnern konnte der BBU eine Neufassung des Bündnistextes verhandeln, die die Kernziele – sichere Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte, wirtschaftliche Realitäten und kostengünstigen Neubau – klarer und kompakter bündelt.

Zudem wurde der **Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2040** am 3. September 2024 vom Berliner Senat beschlossen. Er konkretisiert die planerischen Rahmenbedingungen für die künftige Wohnungsbauentwicklung in Berlin und löst den bisherigen StEP Wohnen 2030 ab. Der BBU war fortlaufend in das Verfahren eingebunden und beteiligte sich aktiv an dessen Ausgestaltung.

Ein weiterer inhaltlicher Schwerpunkt bildete die Befassung mit den **„Ausführungsvorschriften zu Genehmigungskriterien für bauliche Anlagen in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ (sog. AV Milieuschutz)**, welche am 29. November 2024 veröffentlicht wurden. Die AV traten mit Wirkung zum 1. Dezember 2024 in Kraft und wurde bedauerlicherweise entgegen den zuvor mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) getroffenen Absprachen nicht mit den betroffenen Verbänden erörtert oder in den politischen Gremien vorgestellt bzw. beschlossen. Leider entstehen nunmehr bezirksübergreifende Genehmigungshürden, da bislang moderat und pragmatisch genehmigende Bezirke die AV ebenfalls anwenden müssen.

Das Jahr 2024 war in Brandenburg durch vielfältige Entwicklungen geprägt, Anlass boten unter anderem die **Landtagswahlen am 22. September 2024**. Von Mai bis Juli 2024 organisierte der BBU das digitale Dialogformat „Brandenburg!Gespräch“, das Mitgliedsunternehmen die Möglichkeit bot, mit den Spitzenkandidatinnen und -kandidaten bzw. Fraktionsvorsitzenden der demokratischen Parteien in den Austausch zu treten. Vor Beginn der Koalitionsverhandlungen stellte der BBU ein wohnungspolitisches Memorandum mit zentralen verbandlichen Forderungen zur Verfügung. In den neuen Landtag Brandenburgs zogen SPD, AfD, CDU und das BSW ein. SPD und BSW einigten sich am 20. November 2024 auf einen Koalitionsvertrag, der am 27. November veröffentlicht wurde. Als Teil des Kabinetts Woidke IV übernahm Detlef Tabbert (BSW) am 11. Dezember 2024 das Amt des Ministers für Infrastruktur und Landesplanung.

Das **Bündnis für Wohnen des Landes Brandenburg** bildete auch im Jahr 2024 einen zentralen Ansatzpunkt für die Zusammenarbeit zwischen Land, Kommunen und Wohnungswirtschaft zur Entwicklung praktikabler Lösungen für bezahlbares Wohnen in Brandenburg. Der BBU hat sich hier als zentraler Kooperationspartner intensiv eingebracht.

Ein wichtiges Thema war im Land Brandenburg auch die flächendeckende Einführung der kommunalen Wärmeplanung. Da diese als wesentlicher Bestandteil der Wärmewende gilt, wertet die Leitungsrunde des Bündnisses aktuell die bisherigen Veranstaltungen sowie das Monitoring des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) aus. Ziel ist es, Best-Practice-Ansätze zu identifizieren und den gezielten Erfahrungsaustausch zu fördern. Der Verbandsausschuss setzte sich mit der praktischen Umsetzung und den sich daraus ergebenden Anforderungen für die Mitgliedsunternehmen auseinander – insbesondere mit Blick auf die Koordination mit den Kommunen und die Integration in bestehende Quartierskonzepte. Ergänzend stand ferner das **Klimabündnis Stadtentwicklung** im Fokus, das in einem fortlaufenden Austausch zwischen BBU, MIL und VKU weiter fortgesetzt wurde – unter anderem im Rahmen gemeinsamer Formate und Veranstaltungen.

Auch die **Umsetzung der Grundsteuerreform im Land Brandenburg** bildete einen deutlichen Arbeitsschwerpunkt des BBU. In diesem Zuge hat das Ministerium der Finanzen Brandenburg am 26. November 2024 ein Transparenzregister zu den aufkommensneutralen Grundsteuersätzen veröffentlicht.

BERICHT DES VERBANDSAUSSCHUSSES

Ein weiterer Schwerpunkt der Arbeit im Verbandsausschuss bildete die Befassung mit den **Governance- und Compliance-Strukturen im BBU**. Ausgehend von der Sitzung des Verbandsausschusses am 29. Juni 2023 wurde ein strukturierter Prozess mit externer Begleitung zur Klärung von Transparenz, Zuständigkeiten und Haftungsfragen angestoßen. Der hinzugezogene Gesellschaftsrechtsexperte bescheinigte dem BBU eine gut aufgestellte Struktur. Im Ergebnis der weiteren Diskussion beschloss der Verbandsausschuss im Jahr 2024 eine Geschäftsordnung für den Vorstand sowie ergänzende Richtlinien zur Zusammenarbeit der Gremien mit dem Vorstand und zur Compliance, um die rechtssichere Ausgestaltung der internen Abläufe zu verstetigen.

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.

Des Weiteren befasste man sich mit der **Satzungsänderung des GdW**, welche auf dem Verbandstag des GdW am 19. November 2024 beschlossen wurde. Festgelegt wurden unter anderem die Neuausrichtung des GdW-Präsidiums als Beratungsgremium für strategische Fragen der Interessenvertretung und der Verbandspolitik. Der BBU begrüßt, dass hierdurch zukünftig eine stärkere Integration der Regionalverbände geregelt wurde.

Auch die **Satzungsänderung der BBA** wurde im Berichtsjahr umgesetzt. Hintergrund war die Streichung überholter Regelungen aus der Gründungszeit der BBA. Laut BBA-Satzung muss der Verbandsausschuss des BBU u.a. Satzungsänderungen der BBA zustimmen. Zudem war der Verbandsausschuss in die **Vorbereitung des Verbandstages 2024** involviert, auf dem vier neue Mitglieder in den Verbandsausschuss gewählt wurden. Dadurch hat sich die Zusammensetzung des Arbeits- und Verbandsausschusses im Berichtsjahr wie folgt geändert:

Im Berichtsjahr 2024 war Lars Urbansky aufgrund des Austritts der Deutsche Wohnen SE zum 31. Dezember 2023 nicht mehr im Verbandsausschuss vertreten. Zudem schieden Sebastian Jung (Vonovia Immobilien-Service GmbH) wegen eines beruflichen Wechsels im Konzern am 20. September 2024, Jens Häßler (Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Bernau) altersbedingt am 30. September 2024 und Michael Abraham (Baugenossenschaft IDEAL eG) wegen seines bevorstehenden Renteneintritts zum 14. November 2024 aus dem Verbandsausschuss aus. Der Verbandstag wählte auf seiner Sitzung am 14. November 2024 Susanne Branding (Wohnungsgesellschaft Erkner mbH), Dirk Enzesberger (Charlottenburger Baugenossenschaft eG), Steffen Helbig (WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH, bisher kooptiertes Verbandsausschussmitglied) und Sebastian Krüger (Vonovia Immobilien-Service GmbH) in den Verbandsausschuss. Mit seinem Ausscheiden aus dem Verbandsausschuss legte Sebastian Jung zugleich sein Mandat im Arbeitsausschuss nieder. Der Verbandsausschuss wählte Jörn von der Lieth (Hilfswerk-Siedlung GmbH Evangelisches Wohnungsunternehmen in Berlin) am 12. Dezember 2024 als neues Mitglied in den Arbeitsausschuss.

Im Berichtsjahr 2024 hat der Verbandsausschuss die Tätigkeit des Vorstandes kontinuierlich begleitet, sich mit den Planungen des Verbandes für 2025 auseinandergesetzt und den Prüfungsbericht zum Jahresabschluss vom 31. Dezember 2023 gemeinsam mit dem Geschäftsbericht des Vorstandes ausführlich erörtert. Dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 ist ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt worden. Nach vorangegangener Aussprache 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.

Berlin, den 25. Juni 2025



Ingo Malter

Vorsitzender des Verbandsausschusses





Gemeinsam lassen sich große Ziele erreichen – im Verband genauso wie beim Bau der Castells, wo verlässliches Zusammenspiel entscheidend ist.

3

DIE ARBEIT DES VERBANDES

Wohnungsbau, Energiewende, Klimaanpassung, hohe Bau- und Finanzierungskosten, komplexe steuerliche und rechtliche Rahmenbedingungen, Mietenpolitik in Bund und Ländern, die Unsicherheiten im Umgang mit Förderung und Regulierung – die Herausforderungen für die soziale Wohnungswirtschaft bleiben enorm. Hinzu kommen politische Unsicherheiten, neue Berichtspflichten zur Nachhaltigkeit und die anhaltend hohe Dynamik technologischer Entwicklungen. Einen kompakten Überblick über die zentralen Themenfelder und den Einsatz des BBU im Berichtszeitraum 2024/2025 geben die folgenden Fokus-Kapitel. Sie gliedern sich in die Bereiche **Bund, Berlin, Brandenburg** sowie **Dialog und Präsenz**.

FOKUS BUND	23
1. Energie, Klima, Nachhaltigkeit	23
1.1 Impulse für die Wärmewende	23
1.2 Regeln für Fernwärme und CO ₂ -Kosten	23
1.3 Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Praxis	24
2. Bauen, Mieten, Steuern, Recht	24
2.1 Bauturbo und BauGB-Novelle	24
2.2 Neue Wohnungsgemeinnützigkeit	24
2.3 Verlängerung der Mietpreisbremse	25
2.4 Grundsteuerreform und anhängige Verfahren	25
2.5 Steuerfortentwicklungsgesetz	25
2.6 Gewerbesteuer	26
2.7 Steuerliche Rahmenbedingungen für Investitionen	26
3. Genossenschaften	26

FOKUS BERLIN

27

1. Schneller-Bauen-Gesetz	27
2. Kommunale Wärmeplanung Berlin	27
3. Bündnis 2.0	29
4. Milieuschutz	29
5. Von der „Wohnraumversorgung“ zur „SiWo“ AöR	30
6. Debatten um die kooperative Baulandentwicklung	30
7. Vergesellschaftungs- und mietenpolitische Diskussionen in Berlin	31
8. Mietspiegel Berlin	31
9. Dezemberhilfen: Drohende Rückforderungen	32

FOKUS BRANDENBURG 32

1. Landtagswahl und neue Landesregierung	32
2. Landeshaushalt 2025/2026 und Wohnraumförderung	33
3. Novellierung der Landesbauordnung	33
4. Bündnisse und Kooperationen	35
5. Strukturwandel in der Lausitz	35
6. Vor Ort unterwegs	35
7. Kommunale Wärmeplanung und Klimabündnis Stadtentwicklung	35

FOKUS DIALOG UND PRÄSENZ

36

1. Öffentlichkeitsarbeit und Presse	36
2. Politische Kommunikation und Veranstaltungen	36
3. Digitale Kommunikation und Projekte	37
4. Dialogformate und Erfahrungsaustausch	37



Vertrauen ist die Grundlage jeder Zusammenarbeit – ob in der Colla Casteller, zwischen dem Verband und seinen Mitgliedsunternehmen oder im Dialog mit Verwaltung, Politik und Öffentlichkeit.

FOKUS BUND

2024 und 2025 standen auf Bundesebene ganz im Zeichen der vorgezogenen Bundestagswahl. Aufgrund des Scheiterns der „Ampel-Koalition“ im November 2024 fand sie statt im September 2025 bereits am 23. Februar 2025 statt. Dadurch wurden viele wichtige Gesetzgebungsprojekte der vormaligen Ampel-Regierung gestoppt – viele von ihnen bereits weit fortgeschritten und eng von GdW und BBU begleitet. Für die soziale Wohnungswirtschaft zentrale Weichenstellungen mussten von der am 6. Mai 2025 vereidigten neuen Bundesregierung wieder aufgegriffen werden. Im Mittelpunkt stehen die Rahmenbedingungen für Bauen und Modernisieren, die Wärmewende, die Fortentwicklung der Förderpolitik und neue steuerliche Vorgaben.

1. Energie, Klima, Nachhaltigkeit

1.1 Impulse für die Wärmewende

Mit dem Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (**Wärmeplanungsgesetz, WPG**), das Anfang 2024 in Kraft trat, sind die Kommunen verpflichtet, Wärmepläne zu erstellen. Für größere Städte gilt dabei die Frist bis Mitte 2026. Erste Verfahren laufen bereits, die praktische Umsetzung bleibt jedoch anspruchsvoll – sowohl in Berlin als auch in den Brandenburger Kommunen.

Das **Gebäudeenergiegesetz (GEG)** wurde 2023 novelliert und schreibt seit Januar 2024 vor, dass neu eingebaute Heizungen überwiegend erneuerbare Energien nutzen müssen. Damit setzt das Gesetz wichtige Impulse für die Wärmewende, bringt für Wohnungsunternehmen jedoch zusätzliche Anforderungen mit sich – von technologischen Vorgaben bis zu Berichtspflichten.

Das Gesetz zur Erleichterung des Einsatzes von geothermischen Anlagen und Wärmepumpen (**Geothermie- und Wärmepumpengesetz, GeoWG**) wurde im Sommer 2024 vom Bundeskabinett beschlossen, befindet sich aber aufgrund der zwischenzeitlichen vorgezogenen Bundestagswahl noch im parlamentarischen Verfahren und ist bislang nicht in Kraft getreten. Ziel ist es, Genehmigungen im Berg- und Wasserrecht zu vereinfachen und zu beschleunigen – eine wichtige Grundlage für die Vereinfachung der Umstellung auf eine dekarbonisierte Wärmeversorgung von Wohnungsbeständen.

Der GdW begleitete mit Unterstützung auch des BBU die entsprechenden Verfahren mit Stellungnahmen und setzt sich für investitionsfähige Förderbedingungen sowie eine verlässliche kommunale Wärmeplanung ein. Entscheidend ist, dass Förderprogramme stärker auf größere Mietwohnungsbestände zugeschnitten werden und die Wärmewende praktikabel, sozial ausgewogen sowie finanzierbar bleibt.

1.2 Regeln für Fernwärme und CO₂-Kosten

Die im Sommer 2024 novellierte Verordnung über **Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV)** brachte mehr Transparenz und stärkte die Rechte von Kundinnen und Kunden. Positiv sind vor allem klarere Vorgaben zu Vertragslaufzeiten, Preisänderungen und Informationspflichten. Kritisch bewertet die Wohnungswirtschaft dagegen die geplante Möglichkeit, unterschiedliche Produkte („grüne“ und „graue“ Wärme) aus demselben Netz zu vermarkten. Für sozial orientierte Vermietende entstehen hier Wettbewerbsnachteile, da sie in der Regel auf günstige Standardtarife angewiesen sind. Auch das weiterhin geltende Gebot der Kostenneutralität bei einer Umstellung von Wohnungsbeständen auf die Versorgung mit Fernwärme bremst Investitionen und verhindert eine flexible Umsetzung der Wärmewende. Zusätzlich sorgt das **Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO₂KostAufG)** für erhebliche Belastungen. Die darin festgelegten pauschalen Emissionswerte für Fernwärme liegen teils weit über den tatsächlich ermittelten Werten. Dadurch werden Wohnungsunternehmen unverhältnismäßig stark belastet, was Investitionen in Modernisierung und Klimaschutz zusätzlich erschwert.

Der GdW hat gemeinsam mit dem BBU kontinuierlich auf notwendige Korrekturen gedrungen. Eingefordert werden realitätsgerechte Berechnungsgrundlagen und eine Regulierung, die Versorgungssicherheit, Wirtschaftlichkeit und Klimaziele gleichermaßen berücksichtigt. Bei der AVBFernwärmeV sind weitere Anpassungen angekündigt, ebenso eine Überprüfung der Emissionswerte im CO₂-Kostenaufteilungsgesetz. Für die Wohnungswirtschaft bleibt entscheidend, dass Korrekturen zeitnah erfolgen und die Fernwärme als zentraler Baustein der Wärmewende verlässlich und wirtschaftlich ausgestaltet wird.

Neben der Interessenvertretung bietet der BBU – zusätzlich zur Unterstützung bei der Aufstellung von CO₂-Bilanzen – auch Hilfestellungen zur **Aufteilung der**

CO₂-Kosten zwischen Mietenden und Vermietenden

an. Aufteilungsverhältnis ist der Umfang der Treibhausgasemissionen des Gebäudes (= Brennstoffverbrauch). Die Berechnung und die Aufteilung der CO₂-Kosten erfolgt durch den Vermieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf Grundlage eines **Zehn-Stufen-Modells**. Die Unterstützungsleistungen des BBU für seine Mitgliedsunternehmen im Zusammenhang mit der Kostenaufteilung erfolgt über zahlreiche Informationsveranstaltungen, der Zurverfügungstellung von Arbeitshilfen und Tools für die Vornahme der erforderlichen Berechnungen.

1.3 Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Praxis

Mit dem sogenannten **Omnibus-Paket** zur europäischen Nachhaltigkeitsberichterstattung (Corporate Sustainability Reporting Directive – **CSRD**) wurde der Anwenderkreis deutlich eingeschränkt. Ursprünglich sollten ab 2025 auch kleine und mittlere kapitalmarktorientierte Unternehmen sowie zahlreiche Wohnungsunternehmen mit mehr als 250 Beschäftigten zur Berichterstattung verpflichtet werden. Durch die Änderungen gilt die Pflicht nun zunächst nur für große kapitalmarktorientierte Unternehmen sowie für Unternehmen von öffentlichem Interesse mit mehr als 500 Beschäftigten. Für kleinere Unternehmen wurde die Anwendung um mindestens zwei Jahre verschoben.

Für die meisten BBU-Mitglieder entfällt damit zwar die unmittelbare Pflicht zur Veröffentlichung von Nachhaltigkeitsberichten. Faktisch bleiben CO₂-Bilanzen und Berichte über ökologische und soziale Leistungen jedoch relevant, da Banken, Fördermittelgeber und andere Stakeholder entsprechende Nachweise zunehmend einfordern.

Der BBU unterstützt seine Mitgliedsunternehmen daher mit Textbausteinen, Arbeitshilfen und Informationsveranstaltungen. Mit den neuen europäischen Standards für kleine und mittlere Unternehmen (**Voluntary European Sustainability Reporting Standards for Small- and Medium-Sized Enterprises – VSME**) entsteht zudem eine freiwillige Grundlage, die in den kommenden Jahren an Bedeutung gewinnen dürfte. Da die Umsetzung der CSRD in nationales Recht noch aussteht und die Standards für kleinere Unternehmen derzeit weiterentwickelt werden, wird der BBU den Prozess eng begleiten und sich dafür einsetzen, dass die Anforderungen praxistauglich bleiben und den Möglichkeiten kleiner und mittlerer Wohnungsunternehmen entsprechen.

2. Bauen, Mieten, Steuern, Recht

2.1 Bauturbo und BauGB-Novelle

Mit dem sogenannten „Bauturbo“ wollte die Bundesregierung 2024 zentrale Bauhemmnisse abbauen und Genehmigungsverfahren beschleunigen. Der Entwurf wurde noch von der früheren Ampel-Koalition erarbeitet, konnte aufgrund der vorgezogenen Bundestagswahl aber nicht mehr verabschiedet werden. Die neue Bundesregierung hat das Paket im Sommer 2025 erneut aufgegriffen.

Kernpunkte sind die Vereinfachung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, die stärkere Digitalisierung der Bauanträge sowie Anpassungen im Baugesetzbuch (BauGB). Positiv für die Wohnungswirtschaft ist die angestrebte Einführung des „Gebäudetyps E“, der mehr Flexibilität bei Standards und Bauweisen eröffnen soll.

Der GdW und der BBU haben die Gesetzgebungsarbeiten mit Stellungnahmen begleitet. Sie haben wiederholt darauf hingewiesen, dass die Beschleunigung im Verfahren allein nicht reicht, solange Förderprogramme und Baukosten nicht verlässlich kalkulierbar sind. Entscheidend wird sein, dass die angekündigte BauGB-Novelle im parlamentarischen Verfahren zügig beschlossen wird und die Vereinfachungen auch tatsächlich bei den Kommunen ankommen.

2.2 Neue Wohnungsgemeinnützigkeit

Mit dem **Jahressteuergesetz 2024** wurde die Grundlage für eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit geschaffen. Seit dem 1. Januar 2025 ist die **„Förderung des gemeinnützigen Wohnens“** in der Abgabenordnung als steuerbegünstigter Zweck verankert. Damit wurde formal ein rechtlicher Rahmen für gemeinnützige Wohnungsunternehmen geschaffen, der den Wiedereinstieg in die Wohnungsgemeinnützigkeit ermöglicht.

Unklar bleibt allerdings die konkrete Ausgestaltung. Noch offen sind die Details zu den steuerlichen Vergünstigungen – etwa bei Körperschaft-, Gewerbe- oder Grundsteuer – sowie die Anforderungen an begünstigte Unternehmen. Klar ist bislang nur, dass die Angebotsmieten dauerhaft unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen müssen und die Wohnungen vor allem Haushalten mit niedrigeren und mittleren Einkommen zugutekommen sollen. Auch die Regelungen zur Bindung und Kontrolle sind bislang nicht abschließend geklärt.

Der BBU hat den Prozess in Unterstützung des GdW begleitet und frühzeitig auf praxistaugliche Lösungen gedrängt. Gefordert werden **steuerliche Vorteile, die Investitionen tatsächlich erleichtern**, und Bedingungen, die auch für Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen erfüllbar sind. Die politische Diskussion wird 2025 und 2026 weitergeführt, da die neue Bundesregierung angekündigt hat, die offenen Punkte in einem eigenen Gesetzespaket zu präzisieren.

2.3 Verlängerung der Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse, die ursprünglich Ende 2025 auslaufen sollte, wurde von der Bundesregierung im Juli 2025 bis zum 31. Dezember 2029 verlängert. Grundlage dafür ist ein Gesetzesbeschluss des Bundestages, der die bestehenden Regelungen unverändert fortschreibt. Damit bleibt es auch künftig dabei, dass bei Wiedervermietungen die Miete höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf, sofern keine Ausnahmen greifen. Begründet wurde die Verlängerung mit der weiterhin angespannten Lage auf den Wohnungsmärkten in vielen Großstädten und Ballungsräumen.

Für die Wohnungswirtschaft bedeutet dies, dass die bekannten Regelungen weitergelten. Da allerdings der Schwerpunkt der BBU-Mitgliedsunternehmen ohnehin auf Beständen mit dauerhaft bezahlbaren Mieten liegt, hat die Mietpreisbremse auf sie faktisch zwar nur begrenzte Auswirkungen. Kritisch gesehen wird die erneute Verlängerung von der sozialen Wohnungswirtschaft dennoch, weil sie **Symbolpolitik** verfestigt, ohne den Neubau oder die Finanzierung von Wohnungsbeständen zu fördern.

Der GdW hat sich gemeinsam mit dem BBU wiederholt dafür eingesetzt, die Diskussion stärker auf wirksame Neubauförderung, Baukostensenkung und verlässliche Investitionsbedingungen zu lenken. Hieran wird sich die neue Bundesregierung messen lassen müssen.

2.4 Grundsteuerreform und anhängige Verfahren

Die Grundsteuerreform geht zurück auf ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018, das die bisherigen Regelungen für verfassungswidrig erklärte und eine Neuregelung bis Ende 2019 verlangte. Als Reaktion darauf beschloss der Bundestag am 18. Oktober 2019 das **Grundsteuer-Reformgesetz** (GrStRefG), das am 1. Januar 2020 in Kraft trat. Es sieht die umfassende Neubewertung aller Grundstücke ab dem 1. Januar 2022 vor. Seit dem 1. Januar 2025 wird die Grundsteuer nach den neuen Regelungen erhoben.

Sowohl Berlin als auch Brandenburg haben sich entschieden, dabei das Bundesmodell anzuwenden und keine eigenen Landesregelungen einzuführen. In **Berlin** hat das Land den Hebesatz für bebaute Grundstücke deutlich gesenkt – **von 810 Prozent vor der Reform auf nunmehr 470 Prozent** – um Belastungsspitzen für Eigentümerinnen und Eigentümer sowie mittelbar für die Mieterinnen und Mieter zu vermeiden. Ziel bleibt, das Gesamtaufkommen aufkommensneutral zu halten, auch wenn die konkrete Verteilung im Stadtgebiet noch geprüft wird.

Brandenburg hat ebenfalls das Bundesmodell übernommen. Damit gilt auch hier ein wertabhängiges Verfahren, bei dem Grundstückswerte, Steuermesszahlen und kommunale Hebesätze die Höhe der Steuer bestimmen.

Vor dem Bundesverfassungsgericht und dem Bundesfinanzhof sind mehrere Verfahren anhängig, die vor allem die Verfassungsmäßigkeit des Bundesmodells betreffen. Erste Finanzgerichte haben Zweifel geäußert, weil die Berechnung auf stark pauschalierten Bewertungsgrundlagen basiert – insbesondere auf **fiktiven Nettokaltmieten und pauschalen Bewirtschaftungskosten** –, wodurch vergleichbare Grundstücke unterschiedlich belastet werden können. Darunter leiden insbesondere auch BBU-Mitgliedsunternehmen, deren dauerhaft unter dem Markt liegende Mieten in den Wertberechnungen nicht ausreichend berücksichtigt werden.

Der BBU verfolgt die Verfahren eng, da die Auswirkungen für die Mitgliedsunternehmen erheblich sein können. Er setzt sich gemeinsam mit dem GdW dafür ein, dass die Reform rechtssicher und praxistauglich bleibt und nicht zu einer übermäßigen Belastung für die Mieterinnen und Mieter führt.

2.5 Steuerfortentwicklungsgesetz

Das Gesetz zur Fortentwicklung des Steuerrechts und zur Anpassung des Einkommensteuertarifs (**Steuerfortentwicklungsgesetz, SteFeG**) wurde am 30. Dezember 2024 im Bundesgesetzblatt verkündet. Ursprünglich umfasste der Gesetzentwurf umfangreiche Maßnahmen, die auch für die Wohnungswirtschaft relevant gewesen wären. Nach dem Bruch der damaligen Regierungskoalition wurden diese Regelungen jedoch gestrichen.

Der verabschiedete Minimalkompromiss beschränkt sich nun hauptsächlich auf den Ausgleich der kalten

Progression und die Anhebung des Kindergeldes. Das Gesetz hat also keine direkten Auswirkungen auf Instandhaltungsaufwendungen, Verlustverrechnung oder Abschreibungen für Wohnungsunternehmen.

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft bleiben somit weiterhin zentrale Anliegen unerfüllt. BBU und GdW hatten sich intensiv für eine Erhöhung der linearen Abschreibung (AfA) sowie für zusätzliche steuerliche Anreize für Klimaschutz- und Modernisierungsinvestitionen eingesetzt. Es wird erwartet, dass die neue Bundesregierung diese Themen in einem künftigen Gesetzespaket erneut aufgreifen wird.

2.6 Gewerbesteuer

Die Diskussion um die Gewerbesteuerpflicht von Wohnungsunternehmen ist auch 2024/2025 nicht zur Ruhe gekommen. Hintergrund ist die Frage, ob kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen für Teile ihrer Tätigkeit **weiterhin gewerbesteuerpflichtig** bleiben oder steuerlich entlastet werden können. Für die soziale Wohnungswirtschaft bedeutet die bestehende Regelung eine zusätzliche Belastung, die Spielräume für Investitionen in Neubau und Bestand einschränkt. Besonders kritisch ist, dass die Gewerbesteuer unabhängig von der sozialen Ausrichtung oder den erzielten Überschüssen erhoben wird.

Der BBU setzt sich gemeinsam mit dem GdW seit Jahren dafür ein, die gewerbesteuerliche Behandlung der Wohnungswirtschaft grundlegend zu überprüfen. Gefordert wird eine Gleichstellung mit anderen gemeinwohlorientierten Akteuren sowie eine steuerliche Entlastung, die Investitionen erleichtert. Die neue Bundesregierung hat angekündigt, das Thema im Rahmen einer umfassenden Unternehmenssteuerreform erneut aufzugreifen. Ob es dabei zu konkreten Verbesserungen kommt, bleibt allerdings offen.

2.7 Steuerliche Rahmenbedingungen für Investitionen

Die steuerlichen Rahmenbedingungen bleiben für die Wohnungswirtschaft ein zentraler Faktor bei Neubau und Bestandserhaltung. Mit dem **Wachstumschancengesetz** wurde auf die drängenden Herausforderungen am Bau reagiert. Für neue Wohngebäude wurde die **lineare Abschreibung (AfA)** für Fertigstellungen ab 2023 von zwei auf drei Prozent erhöht. Zusätzlich wurde für Bauprojekte mit Baubeginn zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029 eine degressive AfA von fünf Prozent eingeführt.

Damit ist ein erster wichtiger Anreiz geschaffen worden, um die wirtschaftliche Darstellung von Investitionen zu verbessern. Dennoch bleiben zentrale Forderungen des BBU und des GdW weiterhin unerfüllt. Dazu zählen zusätzliche steuerliche Anreize für dringend benötigte Klimaschutz- und Modernisierungsinvestitionen. Auch eine steuerliche Förderung umfassender Investitionsprogramme ist bisher nicht umgesetzt.

Der BBU hat gemeinsam mit dem GdW diese Punkte kontinuierlich in den Gesetzgebungsverfahren eingebracht. Es bleibt abzuwarten, wie eine künftige Regierung die steuerlichen Rahmenbedingungen weiterentwickelt, um Investitionen in den dringend benötigten Neubau und die energetische Sanierung tatsächlich umfassend zu erleichtern.

3. Genossenschaften

Das Jahr 2025 wurde von den Vereinten Nationen zum **Internationalen Jahr der Genossenschaften** erklärt. Für die Wohnungsgenossenschaften bietet dies die Gelegenheit, ihre besondere Rolle als sozial orientierte und dauerhaft stabile Akteure der Wohnungswirtschaft sichtbar zu machen. Der BBU hat das Jubiläumsjahr aufgegriffen, um die Leistungen der Mitgliedsgenossenschaften in seiner Öffentlichkeitsarbeit hervorzuheben und zugleich auf die politischen Rahmenbedingungen hinzuweisen, die für ihre Arbeit entscheidend sind.

Im Zuge des **Vierten Bürokratieentlastungsgesetzes (BEG IV)**, das am 26. September 2024 vom Bundestag beschlossen wurde und zum 1. Januar 2025 in Kraft trat, wurden im Genossenschaftsgesetz verschiedene Schriftformerfordernisse durch die Textform ersetzt. Für Beitrittserklärungen, Kündigungen und Vollmachten genügt nun eine einfachere Form, was den administrativen Aufwand reduziert. Aus Sicht des BBU sind solche Vereinfachungen sinnvoll, solange sie die Verbindlichkeit der genossenschaftlichen Strukturen nicht gefährden.

Nicht umgesetzt wurde dagegen die **weitergehende Novelle des Genossenschaftsrechts**, die infolge der vorgezogenen Bundestagswahl der Diskontinuität anheimgefallen ist. Besonders kritisch bewertete der BBU die darin vorgesehene Anhebung der Schwellenwerte für Pflichtprüfungen von **bisher 1,5 Mio. € auf 2,5 Mio. € Bilanzsumme sowie von 500 auf 750 Mitglieder** sowie eine mögliche stärkere Weisungsgebundenheit der Vorstände. Beides hätte den genos-

senschaftlichen Prüfungsverbänden die Möglichkeit erschwert, Fehlentwicklungen frühzeitig zu erkennen und zugleich die Unabhängigkeit der Vorstände gegenüber kurzfristigen Mitgliederinteressen geschwächt. Damit wären zentrale Prinzipien der genossenschaftlichen Selbstverwaltung und die Stabilität der Genossenschaften infrage gestellt worden.

In der neuen Legislaturperiode wird über die Genossenschaftsrechtsnovelle erneut beraten. Der BBU wird den Prozess eng begleiten und sich dafür einsetzen, dass die Pflichtprüfung als zentraler Stabilitätsanker erhalten bleibt und die Selbstständigkeit der Vorstände gewahrt wird.

FOKUS BERLIN

Berlin wächst weiter. Entsprechend standen die Verbesserung der wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Rahmenbedingungen im Berichtszeitraum ganz im Zeichen der Umsetzung zentraler Reformvorhaben. Dem BBU kommt hierbei regelmäßig eine wichtige Rolle zu. Mit dem Schneller-Bauen-Gesetz, der Neuauflage des „Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin“ sowie der Verwaltungsreform wurden wichtige Impulse für die Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren gesetzt. Gleichzeitig blieben zentrale Themen wie Milieuschutz, Mietspiegel und die Finanzierung der Wohnraumversorgung Berlin von Konflikten und Unsicherheiten geprägt. Für die BBU-Mitgliedsunternehmen stehen Fragen nach verlässlichen Investitionsbedingungen, einer tragfähigen Förderkulisse und klaren rechtlichen Vorgaben im Mittelpunkt.

1. Schneller-Bauen-Gesetz

Mit dem am 5. Dezember 2024 vom Abgeordnetenhaus beschlossenen „**Gesetz zur Beschleunigung der Verfahren für den Wohnungsneubau in Berlin**“ hat das Land eines der wichtigsten wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Reformvorhaben der vergangenen Jahre umgesetzt. Das Schneller-Bauen-Gesetz trat am 22. Dezember 2024 in Kraft. Es bringt verbindliche Fristen für Genehmigungsverfahren, eine klare Zuordnung von Zuständigkeiten und den verstärkten Einsatz digitaler Verfahren. Berlin setzt damit bundesweit Maßstäbe: Das Gesetz gilt als erster umfassender Landesansatz zur echten Beschleunigung von Planungs- und

Bauprozessen und dient auch über die Stadtgrenzen hinaus als Referenz für künftige Reformen. Damit wird erstmals ein verlässlicher Rahmen geschaffen, um Planungs- und Bauprozesse spürbar zu beschleunigen – eine zentrale Voraussetzung für die Senkung von Baukosten und die Sicherung des Neubaus in Berlin.

Der BBU hat den Gesetzgebungsprozess maßgeblich begleitet. In Stellungnahmen, Gesprächen mit Senat und Parlament sowie im Berliner Wohnungsbündnis konnte der Verband erreichen, dass wesentliche Forderungen der Branche aufgenommen wurden – darunter feste Bearbeitungsfristen für Bauanträge, die Einrichtung zentraler Stellen für prioritäre Vorhaben und die verbindliche Nutzung digitaler Verfahren. Mit dem Ergebnis liegt ein praxisnahes Artikelgesetz vor, das das Potenzial hat, den Wohnungsbau in Berlin nachhaltig zu verbessern.

Das Gesetz ist eng mit der **Berliner Verwaltungsreform** verknüpft, die Doppelstrukturen abbauen, Verfahren vereinfachen und die Steuerung effizienter machen soll. Der BBU hat auch diesen Prozess aktiv begleitet und betont, dass nur das Zusammenspiel beider Reformen die erhofften Beschleunigungen bringt. Die Reform wurde am 26. Juni 2025 vom Abgeordnetenhaus beschlossen und soll zum 1. Januar 2026 in Kraft treten. Vorgesehen ist unter anderem eine Neuordnung der Zuständigkeiten zwischen Senat und Bezirken, ein einheitlicher Aufgabenkatalog, verbindliche Regeln zur Klärung von Zuständigkeitskonflikten sowie eine transparentere Steuerungsstruktur. Entscheidend ist nun, dass die gesetzlichen Verbesserungen konsequent in den Bezirken umgesetzt werden. Der Verband wird die Umsetzung aufmerksam begleiten und sich dafür einsetzen, dass aus den neuen Regeln konkrete Beschleunigungen für Bauvorhaben werden.

2. Kommunale Wärmeplanung Berlin

Die kommunale Wärmeplanung ist ein zentrales Steuerungsinstrument für die Umsetzung der Wärmewende in Berlin. Sie soll die Grundlagen für eine klimaneutrale Wärmeversorgung bis 2045 schaffen und **definiert die räumliche Zuordnung von zentralen und dezentralen Versorgungsgebieten**. Der BBU begleitet den Prozess seit Beginn in enger Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU), den landeseigenen Infrastrukturunternehmen sowie seinen Mitgliedsunternehmen.



Die Castells zeigen, **wie stark Zugehörigkeit macht** – im BBU sichern gemeinsame Werte und Verantwortungsbewusstsein Erfolg und Zusammenhalt.

Nach dem Amtsantritt von Mobilitäts- und Umweltsektorin Ute Bonde im Mai 2024 wurde die Arbeit an der Wärmeplanung strukturiert fortgeführt. Im Dezember 2024 veröffentlichte die SenMVKU eine erste, vorläufige Fassung der gesamtstädtischen Wärmeplanung als Orientierung für die weitere Ausarbeitung. Seitdem wird die Planung schrittweise vertieft: In Workshops und Arbeitsgruppen werden derzeit die Gebietseinteilung, die Definition von Zielszenarien und die Umsetzungsstrategie abgestimmt. Parallel dazu laufen die Vorbereitungen für eine verbindliche rechtliche Verankerung der Wärmeplanung auf Landesebene.

Die Wärmeplanung hat für die Mitgliedsunternehmen des BBU hohe praktische Relevanz. Sie beeinflusst unmittelbar die Investitionsentscheidungen, Anschlussstrategien und Quartierskonzepte der Wohnungswirtschaft. Da bereits heute große Anteile der Bestände der BBU-Mitgliedsunternehmen über Fernwärmeversorgung verfügen oder eigene Energieprojekte betreiben, ist die Wärmeplanung ein wesentliches Instrument, um Dekarbonisierungsstrategien und Sanierungsfahrpläne aufeinander abzustimmen. Umso wichtiger sind frühzeitige Planungssicherheit.

Der BBU setzt sich in diesem Sinne dafür ein, dass die **Wärmeplanung praxistauglich ausgestaltet** wird und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Wohnungsunternehmen berücksichtigt. Dazu gehört die Einbindung der Eigentümer*innen in die weitere Konkretisierung der Wärmenetze ebenso wie die Entwicklung klarer Kooperationsmodelle zwischen Energieversorgern und Wohnungswirtschaft. Ziel ist es, Planungssicherheit und Investitionsstabilität zu schaffen, um die Wärmewende sozialverträglich und effizient umzusetzen.

3. Bündnis 2.0

Das Berliner „**Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen**“ wurde im Juni 2022 zwischen dem Land Berlin, den wohnungswirtschaftlichen Verbänden, den Bezirken und einzelnen Wohnungsunternehmen geschlossen. Vereinbart wurden gemeinsame Ziele, Instrumente und Zuständigkeiten, um den Neubau zu stärken und bezahlbares Wohnen zu sichern. Mit dem Regierungswechsel 2023 wurde eine Weiterentwicklung des Bündnisses angestoßen, die im Juli 2025 in einer neuen Vereinbarung mündete. Ziel war es, den sozialen Fokus zu schärfen, den kostengünstigen Neubau zu fördern und die Vereinbarung zu einem tragfähigen Verbändebündnis weiterzuentwickeln.

Für die Wohnungswirtschaft ist das Bündnis von erheblicher Bedeutung. In einer Phase massiv gestiegener Bau- und Finanzierungskosten bietet es eine strukturierte Plattform, um Interessen zu bündeln, Konflikte frühzeitig anzusprechen und Risiken zwischen Politik, Verwaltung und Unternehmen transparent zu machen.

Der BBU hat die Neuauflage aktiv mitgestaltet und die Anliegen seiner Mitgliedsunternehmen erfolgreich eingebracht. Sichtbar wurden dies etwa in der Verstärkung und Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung, in der stärkeren Verzahnung mit der Verwaltungsreform, in der Sensibilisierung für die Bedeutung der Baulandbereitstellung für gemeinwohlorientierte Anbieter*innen sowie in der ausdrücklichen Beachtung von Bau- und Planungskosten bei der Steuerung der Maßnahmen. Letzteres fand seinen Niederschlag insbesondere darin, dass die Mieterhöhungsspielräume von zuvor nur elf wieder auf das gesetzlich mögliche Maß von 15 Prozent in drei Jahren ausgeweitet wurden.

Ein weiterer zentraler Baustein des Bündnisses ist der 2025 gestartete Prozess „**Einfach Bauen Berlin**“, der auf Initiative des Senats und unter aktiver Mitwirkung des BBU ins Leben gerufen wurde. Er setzt ein wesentliches Ziel des Bündnisses operativ um: die **Senkung der Baukosten durch Vereinfachung von Standards und Verfahren**. Aufbauend auf den Erfahrungen aus dem Schneller-Bauen-Gesetz und der Hamburger Initiative „Kostenreduziertes Bauen“ sollen im Rahmen des Prozesses rechtliche und technische Hürden im Bauordnungsrecht überprüft und praxistaugliche Erleichterungen entwickelt werden. Den Auftakt bildete ein Expert*innenkreis unter Leitung von Senator Christian Gaebler am 11. Juli 2025. Der BBU bringt sich hier mit den Erfahrungen seiner Mitgliedsunternehmen aktiv ein und setzt sich dafür ein, dass die Ergebnisse zügig in konkrete Regelanpassungen münden – damit kostengünstiges und einfacheres Bauen in Berlin wieder zum Regelfall wird.

4. Milieuschutz

Der Milieuschutz ist seit den frühen 1990er Jahren fester Bestandteil der Berliner Wohnungspolitik. Heute existieren **81 Gebiete** mit rund 1,2 Millionen Bewohner*innen – fast **ein Drittel der Berliner Bevölkerung**. Ziel ist es, durch Genehmigungspflichten bei Modernisierungen die angestammte Bewohnerschaft vor Verdrängung zu schützen.

Mit der neuen Ausführungsvorschrift (**AV Milieuschutz**), die Ende 2024 in Kraft trat, wurden die Regelungen zwar vereinheitlicht, in der Praxis damit jedoch deutlich verschärft. Genehmigungen für Modernisierungen werden seither erheblich häufiger verweigert, selbst wenn keine Mietsteigerungen drohen oder soziale und ökologische Verbesserungen beabsichtigt sind.

Für die Wohnungswirtschaft hat dies gravierende Folgen. Investitionen in Barrierefreiheit, Klimaschutz und zeitgemäßen Wohnkomfort werden behindert oder verzögert. Damit entsteht ein Widerspruch: Was den Schutz der Mieter*innen fördern soll, verhindert vielfach gerade Maßnahmen, die dauerhaft bezahlbares, modernes und klimagerechtes Wohnen sichern würden. Besonders betroffen sind gemeinwohlorientierte Unternehmen, die Modernisierungen sozialverträglich umsetzen und Kosten kaum oder gar nicht weitergeben.

Der BBU hat diese Widersprüche klar benannt und mit konkreten Vorschlägen in die politische Debatte eingebracht. So konnte er erreichen, dass eine Überarbeitung der AV angekündigt wurde. Zentrale Forderungen sind eine Positivliste, die barrierearme Umbauten, Aufzüge und moderne Bäder generell zulässt, sowie eine stärkere Priorisierung von Klimaschutzmaßnahmen. Alle Punkte sind inzwischen auch in der öffentlichen Diskussion präsent.

Für die kommenden Monate ist entscheidend, dass die angekündigte Überarbeitung der AV praxistauglich umgesetzt wird. Der BBU wird darauf drängen, dass der Milieuschutz künftig soziale Sicherheit und Klimaziele verbindet, anstatt Investitionen zu blockieren. Nur so kann das Instrument seinen ursprünglichen Zweck erfüllen, ohne die Modernisierung der Stadt auszubremsen.

5. Von der „Wohnraumversorgung“ zur „SiWo“ AöR

Mit dem Gesetz zur Errichtung der „Sicheres Wohnen – Beteiligung, Beratung, Prüfung – AöR“ wurde die bisherige Wohnraumversorgung Berlin (WVB) im November 2024 neu aufgestellt. Anders als ihre Vorgängerin, die vor allem beratende Aufgaben gegenüber den LWU hatte, konzentriert sich die neue **SiWo** auf **Mieter*innen-Beteiligung und Mieterschutz**. Dazu zählen die Unterstützung der Mierräte, eine Ombuds-

stelle bei Konflikten sowie Beratungsangebote zu Mietpreisregelungen auch außerhalb der LWU.

Für die Wohnungswirtschaft bedeutet diese Neuaufstellung einen potenziellen Eingriff in das Verhältnis zwischen Unternehmen und Mietenden. Die SiWo wirkt mit ihren erweiterten Aufgaben unmittelbar in die Unternehmenspraxis hinein und dehnt ihren Einfluss über die LWU hinaus auf den Berliner Wohnungsmarkt aus.

Der BBU hat den Prozess entsprechend kritisch begleitet, Risiken benannt und erreicht, dass die Rolle der SiWo klarer gefasst und als **Partnerin im Dialog** verankert wurde. Entscheidend wird nun sein, dass die neue Institution ihre Aufgaben so wahrnimmt, dass Beteiligung und Mieterschutz gestärkt werden, **ohne die Handlungsfähigkeit der Unternehmen zu beeinträchtigen**. Der BBU wird dies aufmerksam begleiten und auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen sozialpolitischen Zielen und wirtschaftlicher Verantwortung dringen.

6. Debatten um die kooperative Baulandentwicklung

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung verpflichtet Investor*innen seit 2014, bei größeren Bauvorhaben **mindestens 30 Prozent** der Wohnfläche für geförderten Wohnraum vorzusehen. Im Berichtszeitraum wurde über eine Ausweitung des Modells diskutiert – etwa eine Erhöhung der Quote auf 50 Prozent und zusätzliche Umlagen für Infrastruktur. Konkrete Änderungen wurden bislang nicht beschlossen.

Für die Wohnungswirtschaft bleibt das Modell problematisch: Es soll bezahlbaren Wohnraum sichern, greift aber tief in die Wirtschaftlichkeit von Neubauprojekten ein. Angesichts stark gestiegener Bau- und Finanzierungskosten würde eine Ausweitung ohne Förderung zusätzliche Belastungen schaffen.

Der BBU hat diese Risiken im Abgeordnetenhaus klar benannt und in einer Anhörung im November 2024 darauf hingewiesen, dass höhere Quoten in der aktuellen Marktlage kontraproduktiv wären. So konnte erreicht werden, dass die Entscheidung vertagt wurde. Der Verband setzt sich weiterhin dafür ein, das Instrument verlässlich und praxistauglich weiterzuentwickeln, damit soziale Ziele und wirtschaftliche Realität im Gleichgewicht bleiben.

7. Vergesellschaftungs- und mietenpolitische Diskussionen in Berlin

Die Debatte über eine mögliche **Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände** auf Grundlage von Artikel 15 Grundgesetz blieb auch 2024/2025 ein zentrales Thema der Berliner Wohnungspolitik. Ausgangspunkt ist der Volksentscheid von 2021, dessen Forderungen bislang nicht umgesetzt wurden. Mit Blick auf die **Abgeordnetenhauswahl 2026** gewinnt die Diskussion erneut an Dynamik und wird flankiert von weiteren mietenpolitischen Vorstößen der SPD, von Bündnis 90/Die Grünen und der LINKEN.

Die Koalition aus CDU und SPD kündigte für den Herbst 2025 ein **Vergesellschaftungsrahmengesetz** an, das zwei Jahre nach Beschluss in Kraft treten und den Rahmen für mögliche Vergesellschaftungen auch in anderen Branchen setzen soll. Die LINKE legte Anfang September 2025 mit dem „**Sicher-Wohnen-Gesetz**“ Vorschläge für zusätzliche Eingriffe in die Mietpreisgestaltung bis hin zu Sozialquoten im Bestand vor. Bündnis 90/Die Grünen präsentierte Ende September 2025 mit dem „**Bezahlbare-Mieten-Gesetz**“ einen Entwurf, der insbesondere Mieterhöhungen und Modernisierungen stärker regulieren würde.

Am 26. September 2025 stellte die Initiative „**Deutsche Wohnen & Co. enteignen**“ ihren lange angekündigten Gesetzentwurf zur Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände vor. Der Vorschlag sieht vor, die Bestände großer privater Wohnungsunternehmen in eine Anstalt öffentlichen Rechts zu überführen und die Entschädigungen unterhalb des Verkehrswerts über **hundertjährige Schuldverschreibungen** mit festem Zinssatz zu leisten. Damit würde das Land Berlin finanziell in erheblichem Umfang belastet, ohne dass neue Wohnungen entstünden. Der Entwurf soll nach dem Willen der Initiative über ein Volksbegehren in das Abgeordnetenhaus eingebracht und anschließend per Volksentscheid beschlossen werden.

Vielzahl, Reichweite und Symbolwirkung dieser Gesetzesinitiativen verdeutlichen die **zunehmende politische Unsicherheit für Wohnungsunternehmen in Berlin**. Für die Wohnungswirtschaft steht damit nicht nur die Investitionssicherheit, sondern auch das Vertrauen in berechenbare Rahmenbedingungen auf dem Spiel. Der BBU hat in Stellungnahmen und öffentlichen

Debatten deutlich gemacht, dass weder Vergesellschaftung noch zusätzliche Marktregulierungen neue Wohnungen schaffen. Stattdessen untergraben sie Investitionsbereitschaft und Planungssicherheit. Der Verband fordert verlässliche Förderprogramme, tragfähiges Baurecht und die Senkung von Bau- und Finanzierungskosten. Damit verweist er auf die entscheidenden Stellschrauben, um Neubau und bezahlbare Mieten in Berlin tatsächlich voranzubringen.

8. Mietspiegel Berlin

Der **Berliner Mietspiegel 2024** wurde im Mai 2024 veröffentlicht. Er ist der erste Mietspiegel der Hauptstadt, der nach den reformierten bundesrechtlichen Vorgaben erstellt wurde. Diese schreiben eine breitere Datengrundlage, strengere methodische Standards und eine höhere Transparenz des Verfahrens vor. Ziel ist es, die Rechtssicherheit von Mietspiegeln zu erhöhen.

Für die Wohnungsunternehmen ist der Mietspiegel ein **zentrales Instrument**: Er definiert die zulässigen Mieten in Bestand und Wiedervermietung und beeinflusst damit direkt die wirtschaftliche Kalkulation, die Modernisierungsplanung und die Wahrnehmung der Mietentwicklung in der Öffentlichkeit. Umso wichtiger ist es, dass die Datenerhebung und die Methodik wissenschaftlich belastbar und transparent sind.

Der BBU hat den Erstellungsprozess mit fachlichen Beiträgen begleitet, die Interessen seiner Mitgliedsunternehmen in den Gremien vertreten und sich dafür eingesetzt, dass die neuen bundesrechtlichen Vorgaben korrekt umgesetzt werden. Damit wurde erreicht, dass Transparenz- und Nachvollziehbarkeitskriterien stärker in die Methodik eingeflossen sind.

Seit September 2025 läuft die Datenerhebung für den Mietspiegel 2026, die vom ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung im Auftrag der Senatsverwaltung durchgeführt wird. Für den Verband ist nun entscheidend, dass die Ergebnisse repräsentativ sind und methodisch so aufbereitet werden, dass der Mietspiegel 2026 als verlässliche und rechtssichere Grundlage dienen kann. Der BBU wird den Prozess aufmerksam begleiten und bei methodischen Fragen frühzeitig intervenieren, um eine ausgewogene und praxisgerechte Grundlage für Mietende und Vermietende sicherzustellen.

9. Dezemberhilfen: Drohende Rückforderungen

Im Berichtszeitraum blieb die Rückforderung der im Zuge der Energiekrise 2022/2023 vom Bund gewährten „Dezemberhilfen“ ein Thema. Grundlage für diese Hilfen war das Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz, das im November 2022 in Kraft trat. Es sah vor, dass Gas- und Wärmekund*innen im Dezember 2022 von ihrer Abschlagszahlung entlastet werden; die Energieversorgungsunternehmen erhielten die entsprechenden Mittel vom Bund. Die Wohnungsunternehmen mussten sicherstellen, dass die Entlastung in den Betriebskostenabrechnungen korrekt an die Mietenden weitergegeben wurde.

Im Jahr 2024 kam es im Zuge nachträglicher Prüfungen des Bundes zu Uneinigkeiten über **mögliche Rückforderungen** gegenüber den Versorgungsunternehmen. Diese wiederum treten nun an die Wohnungsunternehmen als ihre Vertragspartner heran, um die fraglichen Beträge weiterzugeben. Sollte sich diese Praxis durchsetzen, müssten die Wohnungsunternehmen die **Rückforderungen an die Mietenden weiterreichen** und dafür bereits erstellte Betriebskostenabrechnungen rückwirkend anpassen. Das würde **erheblichen Verwaltungsaufwand**, rechtliche Unsicherheiten und **Konfliktpotenzial** mit sich bringen.

Der BBU hat mit großem Nachdruck in vielen Verhandlungsrunden immer wieder darauf hingewiesen, dass nachträgliche Eingriffe in bereits abgerechnete Förderperioden die Verlässlichkeit der Rahmenbedingungen gefährden und für die Unternehmen wie für die Mietenden gleichermaßen problematisch wären. Ziel seiner zahlreichen Gespräche ist es, eine handhabbare Lösung zu erreichen, die übermäßige Belastungen vermeidet und Rechtssicherheit schafft. Inzwischen wird ein **Musterprozess** vorbereitet, um eine verbindliche Klärung der Rechtslage zu erreichen; seine Durchführung gilt als sehr wahrscheinlich. Da die Diskussion über den Umgang mit den Rückforderungen noch andauert, wird der Verband den Prozess weiterhin eng begleiten.

FOKUS BRANDENBURG

Brandenburg stand im Berichtsjahr 2024/2025 vor wichtigen wohnungspolitischen Weichenstellungen. Mit der Landtagswahl im September 2024 und der Bildung einer neuen Landesregierung im Dezember 2024 hat sich der politische Rahmen grundlegend verändert. Für die Wohnungswirtschaft sind vor allem die Entscheidungen zur Wohnraumförderung im Landeshaushalt 2025/2026, die geplante Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und die angekündigte Stärkung des Wohnungsbündnisses von Bedeutung. In allen Bereichen war und ist der BBU eng in die politischen Prozesse eingebunden und vertritt die Interessen seiner Mitgliedsunternehmen mit Nachdruck.

1. Landtagswahl und neue Landesregierung

Nach der **Landtagswahl im September 2024 bildet seit Dezember 2024** eine Koalition aus SPD und dem Bündnis Sahra Wagenknecht (BSW) die Brandenburger Landesregierung. Der Koalitionsvertrag setzt wohnungspolitische Akzente bei der Sicherung bezahlbaren Wohnens, beim Ausbau der Wohnraumförderung, bei einer Reform der Brandenburgischen Bauordnung sowie der Anerkennung und Beibehaltung des Wohnungsbündnisses Brandenburg. Damit werden zentrale Forderungen der Wohnungswirtschaft aufgegriffen, die der BBU im Vorfeld in seinem **Memorandum „Gutes Wohnen, starke Städte“** eingebracht hatte.

Der BBU begleitete die Wahlphase mit seiner Reihe „Brandenburg! Gespräche“, die den direkten Austausch zwischen Spitzenkandidat*innen der demokratischen Parteien und der Wohnungswirtschaft ermöglichte. Ergänzend wurde auf der Microsite „wirsindzuhaus-brandenburg.de“ sowie über Social Media auf die Leistungen und wohnungspolitischen Forderungen der Branche aufmerksam gemacht.

Für die Mitgliedsunternehmen eröffnet der Koalitionsvertrag Chancen auf verbesserte Förderbedingungen, beschleunigte Verfahren und eine weiterhin verlässliche Zusammenarbeit im Rahmen des Wohnungsbündnisses. Zugleich bleibt abzuwarten, ob die Umsetzung tatsächlich zu mehr Planungssicherheit und Investitionsfreundlichkeit führt. Kritisch wird sein, ob die Landesregierung den notwendigen Ausgleich zwischen zusätzlichen Auflagen und der dringend erforderlichen Entlastung der Unternehmen findet.

Im Jahr 2025 steht nun die Umsetzung im Mittelpunkt. Die Zukunft der Wohnraumförderung, die Novelle der Bauordnung und die Wiederaufnahme des Wohnungsbündnisses werden zeigen, ob die neue Landesregierung die Bedingungen für Investitionen nachhaltig verbessern kann. Der BBU wird diesen Prozess eng begleiten und darauf hinwirken, dass die Maßnahmen investitionsfreundlich, praxistauglich und an den Bedarfen der Mitgliedsunternehmen ausgerichtet werden.

2. Landeshaushalt 2025/2026 und Wohnraumförderung

Die Wohnraumförderung hat sich in Brandenburg in den vergangenen Jahren zu einem zentralen Instrument entwickelt, um trotz hoher und steigender Bau- und Finanzierungskosten Investitionen in Neubau und Modernisierung zu ermöglichen. Besonders in einem gespaltenen Wohnungsmarkt, in dem einerseits Wachstumsregionen im Berliner Umland und andererseits strukturschwächere Städte mit Leerständen existieren, ist die Förderung von entscheidender Bedeutung. Ohne verlässliche öffentliche Unterstützung könnten viele Projekte nicht realisiert werden.

Vor diesem Hintergrund sorgten die Verhandlungen für den Landeshaushalt 2025/2026 zunächst für große Verunsicherung. Angesichts der angespannten Finanzlage stand zeitweise eine deutliche Kürzung der Wohnraumförderung im Raum. Der BBU machte früh und unübersehbar auf die dramatischen Folgen eines solchen Schritts aufmerksam und übte so Druck in den Verhandlungen aus. Im Ergebnis beschloss der Landtag im Juni 2025 schließlich nicht nur die Sicherung der Förderung, sondern eine **Erhöhung auf 250 Millionen Euro jährlich** – 50 Millionen Euro mehr als im Vorjahr. Damit konnte die Förderung auf hohem Niveau verstetigt und zugleich ausgebaut werden. Möglich wurde dieser Schritt allerdings nur durch eine Kreditaufnahme zulasten des Landeswohnungsbauvermögens. Damit konnte die Förderung zwar auf hohem Niveau verstetigt und zugleich ausgebaut werden, die langfristige Finanzierung bleibt jedoch belastet.

Mit den neuen Programmbedingungen werden die Tilgungszuschüsse stärker differenziert, um Neubau gezielt zu stimulieren. Die Einkommensgrenzen für Förderberechtigte wurden leicht angehoben, sodass mehr Haushalte in den Genuss geförderten Wohnraums kommen können. Ergänzend fließen zusätzliche Mittel

in Klimaschutzmaßnahmen im Bestand. Zudem hat die Landesregierung angekündigt, die Antragsverfahren digital zu vereinfachen – ob dies in der Praxis spürbar entlastet, bleibt abzuwarten.

Für die Mitgliedsunternehmen ist die Aufstockung der Mittel ein wichtiges Signal, dass die Politik die besondere Rolle der sozialen Wohnungswirtschaft anerkennt. Zugleich bleibt offen, ob die geänderten Konditionen ausreichen, um trotz der massiv gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten neue Investitionen in nennenswertem Umfang auszulösen. Der BBU wird die Umsetzung eng begleiten, Rückmeldungen der Mitgliedsunternehmen in den politischen Prozess einspeisen und sich weiter für eine noch stärkere Ausstattung sowie für eine wirksame Entbürokratisierung der Förderpraxis einsetzen.

3. Novellierung der Landesbauordnung

Die Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung befindet sich seit Frühjahr 2025 im parlamentarischen Verfahren. Ziel ist es, **Planungs- und Bauprozesse spürbar zu vereinfachen und zu beschleunigen**. Vorgesehen sind unter anderem vereinfachte Abstandsflächenregelungen, höhere Schwellenwerte für die Pflicht zur Errichtung von Kinderspielplätzen, Erleichterungen bei Rettungswegen eingeschossiger Gebäude sowie eine Reduzierung der Stellplatzverpflichtungen. Ein neuer § 51a soll Umnutzungen und Ausbauten im Bestand erleichtern und damit zusätzlichen Wohnraum ermöglichen.

Für die Wohnungswirtschaft enthält der Entwurf zahlreiche Verbesserungen, die Kosten senken, Verfahren verkürzen und Nachverdichtung erleichtern können. Besonders positiv bewertet der BBU die Ausweitung der Verfahrensfreiheit und den Ausbau digitaler Abläufe, die zu einer spürbaren Beschleunigung beitragen dürften.

Der BBU hat den Gesetzgebungsprozess von Beginn an eng begleitet und wohnungswirtschaftliche Anliegen erfolgreich eingebracht. Nach aktuellem Stand kann die Novelle als deutlicher Fortschritt für ein investitionsfreundlicheres und pragmatischeres Bauen gewertet werden. Der BBU wird den weiteren Prozess konstruktiv begleiten und sich dafür einsetzen, dass die neuen Regelungen zügig und praxistauglich umgesetzt werden.



Schritt für Schritt, Ebene für Ebene – so wachsen die Castells in die Höhe. Auch der BBU baut auf Stabilität im Wandel und Vertrauen in die gemeinsame Zukunft.

4. Bündnisse und Kooperationen

Bündnisse und Kooperationen spielen in Brandenburg eine wichtige Rolle. Der BBU war von Beginn an Partner im „**Bündnis für Wohnen Brandenburg**“, das seit 2017 als Plattform für zentrale wohnungs- und stadtentwicklungspolitische Themen dient. Mit der neuen Landesregierung ist vereinbart, das Bündnis künftig mit noch mehr Schwung auszustatten und es stärker als strukturierte Dialogplattform zwischen Politik und Wohnungswirtschaft zu nutzen.

Darüber hinaus engagiert sich der BBU in weiteren landesweiten Kooperationen, etwa im „**Klimabündnis Brandenburg**“, das den Austausch zwischen Politik, Wohnungswirtschaft und Energiewirtschaft zu Klimaschutz und Wärmewende fördert. Auch im „**Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Potsdam**“, im „**Bündnis Gesund älter werden im Land Brandenburg**“, im „**Städteforum Brandenburg**“ sowie in verschiedenen IHK-Gremien und bei der Mietspiegelerstellung in Brandenburger Kommunen arbeitet der Verband kontinuierlich mit.

Ein besonderes Format war 2024 das gemeinsame Treffen des Brandenburger Wohnungsbündnisses mit seinem nordrhein-westfälischen Pendant, bei dem die aktuelle Lage der Bau- und Wohnungswirtschaft und Handlungsvorschläge für mehr Investitionen diskutiert wurden. Mit der geplanten Stärkung des Bündnisses für Wohnen Brandenburg und der Fortführung weiterer Plattformen bleibt die Bündnisarbeit ein zentraler Bestandteil der Interessenvertretung. Der BBU wird weiterhin dafür sorgen, dass die Belange der Mitgliedsunternehmen in die politischen Prozesse einfließen und in konkrete Verbesserungen für die Praxis münden.

5. Strukturwandel in der Lausitz

Die Kohleregion Lausitz steht durch das beschlossene Ende der Kohleverstromung vor einem tiefgreifenden Strukturwandel. Der Bund stellt dafür insgesamt rund 40 Milliarden Euro bereit. Angesichts der vielerorts hohen Leerstände in den Städten der Brandenburger Lausitz bleibt die Aufgabe dennoch enorm.

Bislang spielen wohnungswirtschaftliche Fragen in den regionalen Gremien zur Begleitung des Strukturwandels nur eine nachgeordnete Rolle. Der BBU setzt sich dafür ein, dass die Folgen des Kohleausstiegs für die

Städte und Wohnungsmärkte stärker berücksichtigt werden. Die Branche kann dabei wichtige Impulse für eine nachhaltige Entwicklung der Region geben – von der Stabilisierung der Bestände über ressourcenschonendes Bauen bis hin zu innovativen Konzepten für lebenswerte Quartiere. Mit Unterstützung der Strukturfördermittel könnte die Lausitz so zu einer Modellregion für Wohnen und Stadtentwicklung werden.

6. Vor Ort unterwegs

Gerade in einem Flächenland wie Brandenburg mit seinen sehr unterschiedlichen Städten und Regionen ist es wichtig, Handlungsbedarfe und Leistungen der Wohnungswirtschaft unmittelbar sichtbar zu machen. Deshalb setzt der BBU gemeinsam mit dem MIL auf Vor-Ort-Termine, bei denen Landespolitik und Wohnungsunternehmen direkt ins Gespräch kommen. Auch im Berichtszeitraum fanden zahlreiche Besuche statt, etwa in Prenzlau und Neuruppin im Rahmen der „Klimareisen“. Im Mittelpunkt standen dort Themen wie Wärmeplanung, Klimaschutz im Bestand und die Sicherung bezahlbaren Wohnens. Dieses erfolgreiche Format wird der BBU fortführen und weiterentwickeln.

7. Kommunale Wärmeplanung und Klimabündnis Stadtentwicklung

Die kommunale Wärmeplanung ist seit 2024 eine zentrale Aufgabe für Städte und Gemeinden auch in Brandenburg. Das MIL unterstützt die Kommunen durch ein landesweites Schulungsprogramm in Kooperation mit der Brandenburgischen Kommunalakademie. Parallel dazu hat das **Klimabündnis Stadtentwicklung**, an dem der BBU gemeinsam mit dem Ministerium und dem Verband kommunaler Unternehmen beteiligt ist, im Berichtszeitraum mehrere regionale Veranstaltungen durchgeführt, u. a. in Prenzlau, Neuruppin, Cottbus und Brandenburg an der Havel. Dort wurde deutlich, dass die Vorgehensweisen der Kommunen sehr unterschiedlich ausfallen und vielfach Beratungsfirmen beauftragt werden, deren Konzepte nicht immer den wohnungswirtschaftlichen Anforderungen entsprechen.

2024 hat die **traditionelle Sommerreise von GdW-Präsident Axel Gedaschko** die kommunale Wärmeplanung zu einem Schwerpunktthema gemacht. Dabei standen bspw. in Potsdam die Pläne der Landeshauptstadt und insbesondere das von der Energie und Wasser Potsdam (EWP) geplante Geothermieprojekt im

Mittelpunkt. Die Reise verdeutlichte, wie stark bundes- und landespolitische Perspektiven hier ineinandergreifen und wie wichtig die Einbindung der Wohnungswirtschaft in die Entscheidungsprozesse ist.

Für die Mitgliedsunternehmen ist die kommunale Wärmeplanung von hoher Relevanz. Sie entscheidet über künftige Investitionen in energetische Sanierungen, Quartierslösungen und Versorgungsstrukturen. Gerade in Brandenburg mit seiner Spannweite zwischen wachsenden Städten und Regionen mit Leerstand ist eine realistische und praxistaugliche Planung unverzichtbar.

Der BBU bringt die Sichtweise der Wohnungswirtschaft kontinuierlich in das Klimabündnis und in die kommunalen Prozesse ein. In Fachkonferenzen wie der Tagung zur integrierten energetischen Stadtentwicklung im Januar 2025 sowie in direkten Gesprächen mit Kommunen und Versorgern weist der Verband auf die Investitionserfordernisse und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hin. Ziel ist, dass Wärmepläne nicht an der Realität der Bestände vorbeigehen, sondern praktikable Lösungen bieten.

FOKUS DIALOG UND PRÄSENZ

Die Arbeit des BBU lebt von kontinuierlicher und verlässlicher Kommunikation – mit Politik, Mitgliedsunternehmen, Medien und Öffentlichkeit. Im Berichtsjahr 2024/2025 standen dafür eine Reihe zentraler Formate zur Verfügung: Pressekonferenzen und Interviews, politische Veranstaltungen wie der Parlamentarische Abend, digitale Kampagnen sowie Wettbewerbe und Vor-Ort-Besuche. Sie alle tragen dazu bei, die Positionen der Wohnungswirtschaft sichtbar zu machen, ihre Leistungsfähigkeit und Bedeutung zu dokumentieren sowie den Dialog mit Politik und Gesellschaft zu verstetigen.

1. Öffentlichkeitsarbeit und Presse

Im Berichtszeitraum hat der BBU seine Rolle als Stimme der sozialen Wohnungswirtschaft in Berlin und Brandenburg durch eine aktive Pressearbeit unterstrichen. Insgesamt fünf Pressekonferenzen setzten klare Akzente: Mit den beiden Marktmonitoren (2023 und 2024) wurde die Diskrepanz zwischen moderaten Bestandsmieten und dramatisch gestiegenen Neubaukosten herausgestellt. Die Jahrespressenkonferenzen in Berlin (2024 und 2025) belegten die weiterhin günstigen

Bestandsmieten, verwiesen aber zugleich auf die Neubaukrise und die Folgen regulatorischer Unsicherheit. Die Jahrespressenkonferenz Brandenburg 2024 betonte die Erfolge der Wohnungsunternehmen im Land, warnte aber vor den Belastungen durch steigende Baukosten und Auflagen.

Flankierend führte der BBU zahlreiche Interviews mit regionalen und überregionalen Zeitungen, rbb und dpa, die die Positionen des Verbandes in die Breite trugen. Damit konnte der BBU seine Argumente sowohl in den tagesaktuellen Diskurs als auch in die längerfristige Debatte um Miet- und Baupolitik einbringen. Die Resonanz ist groß: Pressekonferenzen, Statements und Interviews finden regelmäßig breite Beachtung in regionalen wie überregionalen Medien.

2. Politische Kommunikation und Veranstaltungen

Auch im direkten Austausch mit Politik und Verwaltung war der BBU im Berichtszeitraum sehr aktiv und präsent. Ein Höhepunkt sind hier die Parlamentarischen Abende, die immer wieder zahlreiche Vertreter*innen aus Bundes- und Landespolitik zusammenführen und den Dialog zu Baukosten, Förderung und gesetzlichen Rahmenbedingungen vertiefen. Die Veranstaltungen sind von hoher politischer Dichte geprägt: Neben vielen Mitgliedern der Landesregierungen nahm regelmäßig u.a. auch der Regierende Bürgermeister teil. Mit seinen veranstaltungsbegleitenden Fachausstellungen auf Verbandstag und Bautagungen ist der BBU zudem ein gefragter Kooperationspartner der Partnerunternehmen der Wohnungswirtschaft.

Besonderes Gewicht erhielt die politische Kommunikation durch die Begleitung des **Brandenburger Landtagswahlkampfs**. Mit den „**Brandenburg!Gesprächen**“ wurde der direkte Austausch mit den Spitzenkandidat*innen der demokratischen Parteien organisiert. Ergänzt wurde dies durch eine digitale Kampagne mit der Microsite „**wirsindzuhaus-brandenburg.de**“ und flankierenden Social-Media-Aktivitäten. So konnten die Leistungen und Erwartungen der Wohnungswirtschaft unmittelbar in die politische Debatte eingebracht werden.

Darüber hinaus setzt der BBU mit der **Neubautour in Berlin** ein Zeichen: Vor-Ort-Besichtigungen mit Politik und Medien zeigen, wie die Mitgliedsunternehmen trotz schwieriger Rahmenbedingungen in Neubau und Bestand investieren. In Brandenburg bietet der Wett-

bewerb „**Gewohnt gut – fit für die Zukunft**“ erneut die Möglichkeit, erfolgreiche Projekte sichtbar zu machen und den sozialen Anspruch sowie die stadtentwicklungspolitische Bedeutung der kommunalen Wohnungswirtschaft zu unterstreichen.

3. Digitale Kommunikation und Projekte

Die digitale Kommunikation hat im Berichtszeitraum weiter an Bedeutung gewonnen. Mit der Modernisierung der erfolgreichen Portalseite der Landeseigenen **inberlinwohnen.de** verfügt der BBU nun über eine schlankere, nutzerfreundlichere und technisch zukunftssichere Plattform.

Ergänzend setzte der Verband auf digitale Formate zur Vermittlung der Rolle der Wohnungswirtschaft. Mit **Simpleshow-Erklärvideos** verdeutlicht er die Leistungen der Branche anschaulich in politischen Gesprächen ebenso wie in der Öffentlichkeitsarbeit. Zum Verbandstag 2024 präsentierte der BBU außerdem den **Image-Film „Transformationsbranche Wohnungswirtschaft“**, der die Herausforderungen und Chancen der Branche zusammenfasst und auf breite positive Resonanz stieß.

Auch in den sozialen Medien konnte der Verband seine Reichweite ausbauen. Der **LinkedIn-Kanal** wuchs im Berichtszeitraum auf rund 2.000 Follower und dient zunehmend als Plattform für tagesaktuelle

Informationen, Veranstaltungsberichte und Kampagnen. Digitale Kommunikation wird damit zu einem strategischen Schwerpunkt, der künftig noch stärker das Profil des Verbandes prägen wird.

4. Dialogformate und Erfahrungsaustausch

Neben Pressearbeit, politischen Veranstaltungen und digitalen Projekten bildet der direkte Austausch mit den Mitgliedsunternehmen einen weiteren Pfeiler der Verbandsarbeit.

Die **BBU-Tage** bildeten auch im Berichtszeitraum einen zentralen Rahmen für den Austausch der Mitgliedsunternehmen sowie den Dialog mit Politik und Fachöffentlichkeit. 2024 standen sie unter dem Motto „**Innovationen machen Zukunft**“, 2025 unter „**Erfolgsfaktor Team: miteinander – füreinander**“. Beide Veranstaltungen setzten wichtige Impulse: von Fragen der Transformation und Digitalisierung bis hin zur Stärkung der Zusammenarbeit innerhalb der Branche.

Darüber hinaus war der BBU auf zahlreichen **Podiumsdiskussionen** vertreten und nutzte diese Foren, um die Positionen der Wohnungswirtschaft sichtbar zu machen. Ergänzend fanden vielfältige **Verbandskonferenzen, Arbeitskreise** und **regionale Veranstaltungen** statt, die dem internen Austausch der Mitgliedsunternehmen dienten.





Nachhaltig stabil: das sind die Castells dank des Zusammenhaltens ihrer Erbauer*innen genauso wie die soziale Wohnungswirtschaft in Berlin und Brandenburg – getragen vom Engagement ihres Verbandes.

NACHHALTIGKEIT IM BBU

Im Jahr 2024 hat der BBU den Grundstein für die Entwicklung einer umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie gelegt. Sie stellt den formalen Auftakt für die systematische Verankerung von Nachhaltigkeit im Verband dar – markiert damit aber nicht den Beginn der Beschäftigung des BBU mit diesem Thema. Bereits seit mehr als 20 Jahren setzt sich der BBU für Holzbau und für effiziente Dämmung, Anlagentechnik und Ressourcenschonung ein. Und auch der nachhaltige Wandel im BBU selbst hat bereits deutlich vor 2024 begonnen. Viele Maßnahmen, die wir von nun an unter dem Dach der Nachhaltigkeitsstrategie bündeln, wurden bereits in den Jahren zuvor entwickelt, erprobt und in die Praxis überführt – sei es im Umweltbereich, in der internen Personalpolitik oder im gesellschaftlichen Engagement. Der Startschuss 2024 bedeutet daher weniger einen Neuanfang als vielmehr eine bewusste Bündelung und Weiterentwicklung vorhandener Stärken mit einem strategischen Anspruch sowie einer systematischen Dokumentation.

Diese strukturierte Auseinandersetzung mit den ökologischen, sozialen und ökonomischen Wirkungsfeldern des Verbandshandelns berücksichtigt die branchenspezifischen Anforderungen der Wohnungswirtschaft (GdW-Branchenergänzung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) 2022) ebenso wie das spezifische Aufgabenprofil der Verbandsarbeit. Dieser erste Nachhaltigkeitsbericht dokumentiert die erarbeiteten Grundlagen und beleuchtet zudem zahlreiche konkrete Maßnahmen und Projekte, die bereits initiiert oder erfolgreich umgesetzt wurden.

Als Dachverband und Interessenvertretung von rund 340 Mitgliedsunternehmen in Berlin und Brandenburg trägt der BBU Verantwortung – sowohl für seine direkte Wirkung als Organisation als auch für seine Rolle als

Impulsgeber in der Branche. Der BBU möchte diese Verantwortung aktiv gestalten und einen Beitrag zu einer zukunftsfähigen und gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft leisten.

Fahrplan für nachhaltiges Handeln

Um diesem Anspruch gerecht zu werden, hat der BBU ein strategisches Vorgehensmodell implementiert, das sowohl den Entwicklungsstand einzelner Maßnahmen dokumentiert als auch als methodischer Rahmen für die zukünftige konzeptionelle Ausrichtung dient. Damit wird der Status einzelner Maßnahmen (von der Idee über die Planung und Umsetzung bis zur Evaluation und Nachsteuerung) systematisch abgebildet. Maßnahmen, bei denen sich in der Evaluation kein unmittelbarer Anpassungsbedarf ergibt, werden im System als „fortlaufend“ dokumentiert und regelmäßig überprüft. Dieses Vorgehensmodell bietet dem BBU ein robustes Fundament, um Nachhaltigkeit kontinuierlich, planvoll und wirkungsorientiert in allen relevanten Handlungsfeldern zu verankern.

Strategie

Im Rahmen der strategischen Neuausrichtung im Jahr 2024 wurden zentrale Weichen für die nachhaltige Weiterentwicklung des BBU gestellt. Ausgangspunkt war eine Wesentlichkeitsanalyse, bei der in engem Austausch mit dem Vorstand und den Bereichsleitungen die bedeutendsten Nachhaltigkeitsthemen identifiziert wurden. Zu den erkannten Schlüsselthemen zählen insbesondere der Klimaschutz, die Steigerung der Energieeffizienz, die fortschreitende Digitalisierung, die Übernahme sozialer Verantwortung sowie die Förderung guter Arbeitsbedingungen im Verband.

UNSER WEG IN EINE VERANTWORTUNGSVOLLE ZUKUNFT

Maßnahme	DNK-Kriterien	Beschreibung	Phasenstatus 2024
Entwicklung der BBU-Nachhaltigkeitsstrategie	DNK 01	Beginn der Entwicklung einer umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie im Jahr 2024 Ziel: systematische Bündelung bestehender Aktivitäten und deren strategische Weiterentwicklung Definition interner Zuständigkeiten, Schaffung von Strukturen zur Steuerung	Abgeschlossen / Fortlaufend
Wesentlichkeitsanalyse	DNK 02	Ermittlung wesentlicher Nachhaltigkeitsthemen für den BBU als Basis der weiteren strategischen Schritte	Abgeschlossen / Fortlaufend
Zielvereinbarungen	DNK 03	Formulierung von möglichst zeitlich definierten Zielvereinbarungen zu konkreten Nachhaltigkeitsmaßnahmen	Abgeschlossen / Fortlaufend

Diese Analyse bildete die Grundlage für die Entwicklung einer umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie, die bestehende Einzelmaßnahmen systematisch bündelt und strategisch weiterentwickelt. Die Strategie versteht sich dabei nicht als starres Regelwerk, sondern als ein dynamischer und lernender Prozess, der regelmäßig überprüft und angepasst wird. Im Mittelpunkt steht dabei das Verständnis von Nachhaltigkeit als integraler Bestandteil aller Arbeitsbereiche des BBU – von der internen Organisation über das Gebäudemanagement bis hin zur Kommunikation mit externen Partnern und Stakeholdern.

Ein zentrales Ergebnis dieser strategischen Arbeit ist die Formulierung konkreter Zielvereinbarungen. Darin werden sowohl bereits umgesetzte Maßnahmen systematisch dokumentiert als auch neue, teils zeitlich definierte Ziele festgelegt. Wesentliche Zielsetzungen umfassen unter anderem die Verbesserung der Energieeffizienz im Verbandshaus durch technische und organisatorische Maßnahmen, den weiteren Ausbau

digitaler Veranstaltungsformate zur Reduktion von Mobilitätsaufwand und Ressourceneinsatz, die weitere Stärkung gesundheitsfördernder Angebote für Mitarbeitende sowie die Etablierung einer gezielten internen Nachhaltigkeitskommunikation, um Transparenz, Beteiligung und Akzeptanz langfristig zu fördern.

Zur wirksamen Steuerung wurden klare Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten für die Umsetzung definiert. Dadurch wird eine verbindliche Verankerung der Nachhaltigkeitsziele in sämtlichen relevanten Wertschöpfungsstufen des Verbands ermöglicht – von der Beschaffung über das Gebäudemanagement bis zur Veranstaltungsplanung und Personalentwicklung. Die Einführung eines regelmäßigen Monitorings und einer strukturierten Berichterstattung dient nicht nur der Erhöhung der Transparenz gegenüber internen und externen Anspruchsgruppen, sondern soll auch eine fundierte Erfolgskontrolle sowie eine frühzeitige Identifikation von Herausforderungen sicherstellen.

Prozessmanagement

Nachhaltigkeit erfordert nicht nur Ziele, sondern auch Strukturen, die deren Umsetzung im Alltag ermöglichen. Die systematische Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in die Arbeitsprozesse des Verbandes zeigt in verschiedenen Bereichen bereits deutliche Ergebnisse. So wurden digitale Veranstaltungsformate

dauerhaft etabliert. Diese Maßnahme trägt nicht nur zur Reduktion von Ressourcenverbrauch und CO₂-Äquivalenten bei, sondern ermöglicht gleichzeitig eine ortsunabhängige, flexible Teilnahme für alle Beteiligten. Bereits während der Pandemie konnte der BBU zahlreiche Veranstaltungen erfolgreich digital umsetzen – dieser Weg wurde 2024 konsequent weitergeführt und strukturell gefestigt.

Maßnahme	DNK-Kriterien	Beschreibung	Phasenstatus 2024
Digitale Veranstaltungsformate	DNK 05, (13)	Dauerhafte Etablierung digitaler Formate, um Ressourcen zu schonen und die Teilnahme für Mitglieder und Mitarbeitende flexibler zu gestalten	Umsetzung
Job-Ticket	DNK 08	Planung eines Zuschussmodells für den öffentlichen Nahverkehr	Planung
Diversifizierte Personalstrategie	DNK 08, (12, 14)	Ansprache von Mitarbeitenden zur freiwilligen Weiterbildung nach dem Renteneintritt, um Wissen und Erfahrung im Haus zu halten Zugleich kontinuierliche Bindung junger Menschen an den Verband	Fortlaufend
Angebote zu Gesundheits- und Achtsamkeitstraining	DNK 05, 05	Einführung ergänzender Angebote im Bereich körperliche und mentale Gesundheit sowie Achtsamkeit	Umsetzung
Hund@Work	DNK 08, (14)	Mitarbeitende dürfen unter bestimmten Bedingungen ihre Hunde mitbringen, was zum Wohlbefinden und einer noch offeneren Arbeitskultur beiträgt	Fortlaufend
Mobiles Arbeiten / flexible Arbeitszeiten	DNK 08, (20)	Flexibles Arbeiten ist fest im Verband verankert und ermöglicht eine bessere Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben	Fortlaufend

Auch im Bereich der betrieblichen Gesundheitsförderung wurden konkrete Maßnahmen umgesetzt. Angebote wie Aktivpausen und die Initiierung von Wettbewerben zur Bewegungsförderung („Schritte-Challenge“) wurden kontinuierlich umgesetzt und werden weiter ausgebaut. Es stärkt nicht nur das Wohlbefinden, sondern fördert auch das Bewusstsein für Gesundheit am Arbeitsplatz. Der Bereich Personal geht zudem aktiv auf Mitarbeitende zu, deren Renteneintritt bevorsteht, um auch nach dem Renteneintritt wertvolle Kompetenzen im Verband zu halten.

Darüber hinaus befindet sich die Einführung zusätzlicher Maßnahmen im Bereich Achtsamkeit und Gesundheit in der Diskussion. Bereits eingeführte Maßnahmen wie Hund@Work und mobiles Arbeiten mit flexiblen Arbeitszeiten sowie regelmäßige Team-Events und gemeinsame Aktivitäten fördern zudem das Wir-Gefühl und stärken die Mitarbeiterzufriedenheit nachhaltig. All diese Beispiele verdeutlichen: Nachhaltigkeit wird beim BBU nicht als optionales Zusatzthema verstanden, sondern als integraler Bestandteil des täglichen Handelns – mit messbarem Mehrwert für die Mitarbeitenden, die Organisationskultur und den Verband als Ganzes.

Umwelt

Bereits in den vergangenen Jahren wurden beim BBU zahlreiche umweltbezogene Maßnahmen auf den Weg gebracht, um den ökologischen Fußabdruck des Verbandes systematisch zu reduzieren. So ist der Bezug von Ökostrom und Fernwärme vollständig umgesetzt und wird kontinuierlich fortgeführt. Damit senkt der BBU gezielt seine CO₂-Äquivalente im laufenden Ver-

bandshausbetrieb. Auch in der internen Kommunikation und Medienproduktion wurden konkrete Schritte unternommen: Die Reduktion physischer Druckprodukte wurde in den letzten Jahren kontinuierlich vorangetrieben, wobei nur noch besonders hochwertige oder strategisch zentrale Erzeugnisse – insbesondere die BBU-Nachrichten – gedruckt werden. Im Zentrum steht hier die Verlagerung auf digitale Formate, ohne dabei an inhaltlicher Qualität oder Reichweite einzubüßen.

Maßnahme	DNK-Kriterien	Beschreibung	Phasenstatus 2024
Bezug von Ökostrom	DNK 11	Vollständiger Bezug von Ökostrom für das Verbandshaus, um den CO ₂ -Ausstoß im laufenden Betrieb nachhaltig zu senken	Fortlaufend
Bezug von Fernwärme	DNK 11	Nutzung von Fernwärme, deren Anteil an grüner Energie aktuell jedoch noch gering ist	Evaluation
Reduktion von Druckprodukten	DNK 11, 12	Gezielte Reduzierung von Druckerzeugnissen	Umsetzung
Energieeffizienzmaßnahmen und Monitoring	DNK 11, 12	Umsetzung geringinvestiver Maßnahmen seit 2022	Evaluation
Boilertausch	DNK 11, 12	Austausch alter Boiler durch effizientere Durchlauferhitzer Vorbereitung im Jahr 2024 abgeschlossen, Umsetzung für 2025 vorgesehen	Planung
Leuchtentausch	DNK 11, 12	Umrüstung auf LED-Beleuchtung in gemeinschaftlichen Bereichen Vorbereitung im Jahr 2024 abgeschlossen, Umsetzung für 2025 vorgesehen	Planung
CO ₂ -Bilanzierung Verbandshaus	DNK 13	Systematische Bilanzierung der Emissionen des Verbandshauses erste Ergebnisse liegen vor, eine externe Validierung ist in Vorbereitung	Umsetzung
Photovoltaik Anlage	DNK 11, 12	Prüfung von Angeboten für Installation einer PV-Anlage auf dem Verbandshaus	Planung
E-Ladesäule am Verbandshaus	DNK 11, 12	Geplanter Aufbau einer Ladesäule ist aufgrund baulicher Einschränkungen aktuell nicht realisierbar Prüfung von Alternativen	Nachsteuerung
Fuhrpark - E-Autos	DNK 12, 13	Schrittweise Umstellung des Fuhrparks auf E-Mobilität	Umsetzung
BBU-Veranstaltungen und CO ₂ -Bilanz	DNK 11, 12, 13	Bilanzierung der Mobilität zu BBU-Veranstaltungen Verwendung nachhaltiger Give-Aways	Umsetzung

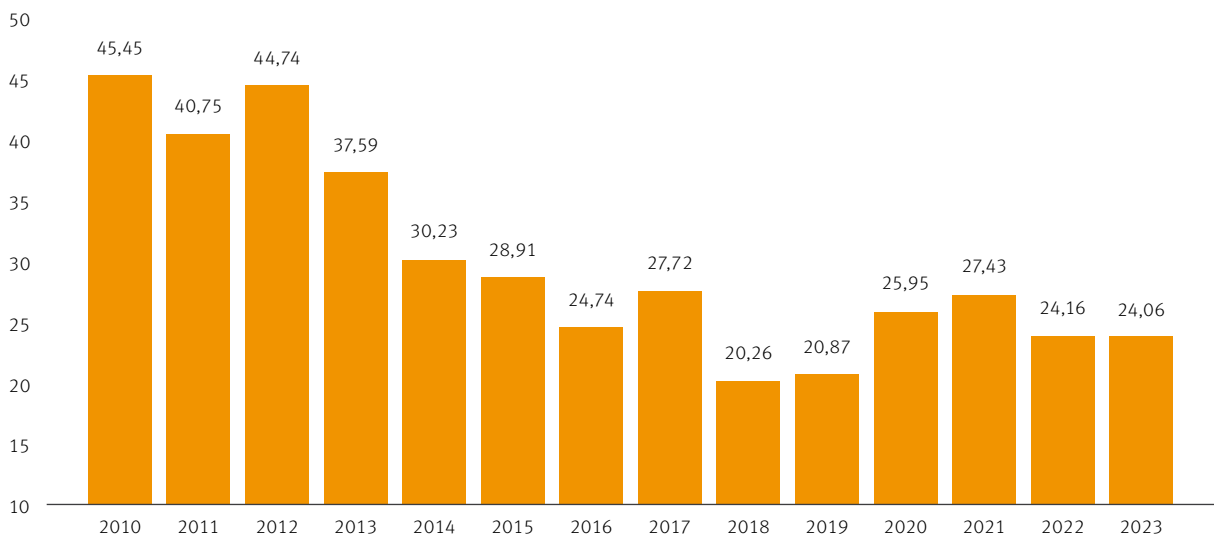
Im Bereich des Energiemanagements konnten durch eine Vielzahl geringinvestiver Maßnahmen spürbare Effizienzgewinne erzielt werden. Die Heizkurven wurden optimiert, Vorlauftemperaturen abgesenkt und intelligente Monitoringlösungen getestet. Dadurch gelang es unter anderem, die Anschlussleistung der Heizungsanlage signifikant zu senken – ein direkt messbarer Beitrag zur Energieeinsparung und Kostenreduktion. Weitere Maßnahmen sind vorbereitet: Der Austausch von veralteten Boilern in den sanitären Einrichtungen

gegen effizientere Durchlauferhitzer ist geplant und soll 2025 umgesetzt werden. Gleiches gilt für den flächen-deckenden Ersatz konventioneller Leuchtmittel durch LED-Technik in gemeinschaftlich genutzten Bereichen wie Treppenhäusern und Fluren.

Parallel dazu wurde eine CO₂-Bilanzierung des Verbandshauses begonnen. Auswertungen auf Basis vorliegender Verbrauchsdaten liegen vor – eine kontinuierliche Reduktion der CO₂-Emission bestätigt die

CO₂-Emissionen für Wärme 2010 – 2023

in Tausend kg



Quelle: Verbrauchsdaten auf Basis der Abrechnungen; Anmerkung: Eigene, KI-gestützte Visualisierung; Die Höhe der Emissionen ergibt sich aus der Multiplikation der jährlich verbrauchten kWh Fernwärme mit von BEW spezifisch pro Jahr mitgeteilten CO₂-Faktoren.

Bemühungen der letzten Jahre. Die obenstehende Grafik zeigt die Entwicklung der CO₂-Emissionen für die Wärmeerzeugung im Verbandshaus in den Jahren 2010 bis 2023. Die dargestellten Werte beziehen sich ausschließlich auf den Bereich Wärme und wurden auf Basis tatsächlicher Verbräuche und zugehöriger Emissionsfaktoren berechnet. Zukünftig soll die Bilanzierung auf ein umfassenderes Spektrum ausgeweitet werden, das zusätzlich auch Emissionen durch Strom-, Warmwasser- und Kaltwasserverbräuche sowie weitere energiebezogene Quellen berücksichtigt. Weitere potenzielle Maßnahmen befinden sich derzeit in der Prüfung – darunter die Installation einer Photovoltaikanlage sowie die schrittweise Elektrifizierung des Fuhrparks, der bereits erste E-Fahrzeuge umfasst.

Wunsch des BBU ist, vor seinem Verbandsgebäude Mitarbeitenden und Gästen Ladeinfrastruktur für Elektromobilität anzubieten. Fußwege und Parkflächen vor dem BBU-Verbandshaus gehören dem Land Berlin, welches auch über die Errichtung eines Ladepunktes dort entscheidet. Mehrmalige Gesuche des BBU wurde unter Verweis des Vorhandenseins eines Ladepunktes am Breitenbachplatz abgewiesen. Der BBU zieht die Errichtung eines Ladepunktes auf eigenem Grund in Erwägung, wobei die Verbindung zum öffentlichen Straßenland eine Herausforderung darstellt.

Ein weiterer bedeutender Bereich betrifft die mit Veranstaltungen verbundene Mobilität. Mithilfe eines eigens entwickelten CO₂-Rechners werden die Emissionen erfasst, die durch Geschäftsreisen und Veranstaltungen entstehen. Erste Analysen zeigen deutlich, dass insbesondere Großveranstaltungen einen erheblichen Anteil an den Gesamtemissionen des Verbandes haben. Dies stellt eine Herausforderung dar, der mit digital erweiterten oder alternativen Formaten begegnet wird: So werden thematische Verbandskonferenzen weit überwiegend digital und nur in Ausnahmefällen als Präsenzveranstaltungen durchgeführt. Pressekonferenzen finden ausschließlich digital statt.

Gleichzeitig sind Präsenzformate integraler Bestandteil der Verbandsarbeit. Veranstaltungen wie die BBU-Tage oder der Verbandstag sind essenziell für den fachlichen Austausch, den persönlichen Dialog und die Vernetzung innerhalb der Branche. Daher bleibt es erklärtes Ziel, solche zentralen Anlässe weiterhin in Präsenz durchzuführen – jedoch flankiert von Maßnahmen zur Reduktion der damit verbundenen Umweltwirkungen. So wird beispielsweise bei Give-Aways auf eine nachhaltige Produktion und Abfallvermeidung geachtet.

Gesellschaft

Gesellschaftliche Verantwortung beginnt im Inneren des Verbandes und entfaltet von dort aus ihre Wirkung nach außen. Der BBU setzt sich konsequent für faire, chancengleiche und menschenwürdige Arbeitsbedingungen ein – und das nicht erst seit dem Jahr 2024. Die Grundlage bildet eine Unternehmenskultur, die von gegenseitiger Wertschätzung, Offenheit und Mitbestimmung geprägt ist. Hierauf wird durch eine Unterweisung zum partnerschaftlichen und diskriminierungsfreien Umgang miteinander besonderer Wert gelegt, die alle Mitarbeitenden bei Einstellung erhalten. Der Dialog mit den Mitarbeitenden ist dabei strukturell verankert, etwa durch regelmäßige Feedbackformate, Mitarbeiterbefragungen oder direkte Beteiligungsmöglichkeiten im Arbeitsalltag.

Auch die Zusammensetzung der Mitarbeiterschaft wird regelmäßig evaluiert. Dabei zeigt sich eine ausgewogene Geschlechterverteilung – ein Indikator für gelebte Gleichstellung. Vielfalt und Chancengleichheit sind fest in der Personalpolitik verankert und werden in allen Bereichen aktiv gefördert. Flexibilität ist dabei ein zentrales Prinzip: Individuelle Arbeitszeitmodelle, mobiles Arbeiten sowie ein großzügiger Urlaubsanspruch tragen dazu bei, berufliche Anforderungen mit privaten Lebensphasen in Einklang zu bringen. Besondere Lebenssituationen wie Pflegeverantwortung oder Weiterbildungsabsichten finden ebenfalls Berücksichtigung.

Auch über die eigene Organisation hinaus nimmt der BBU seine gesellschaftliche Verantwortung aktiv wahr. Mit Projekten wie „Gewohnt Gut“ macht der Verband gelungene Beispiele sozialen Wohnens sichtbar und fördert den brancheninternen Austausch über gute Praxis. In Zusammenarbeit mit seinen Mitgliedsunternehmen engagiert sich der BBU darüber hinaus für die Unterbringung und Integration geflüchteter Menschen – ein Zeichen für gelebte Solidarität und Verantwortung im Gemeinwesen. Ziel ist ein Verband, der nicht nur auf gesellschaftliche Entwicklungen reagiert, sondern diese aktiv mitgestaltet – und damit zu einem sozialen Rückgrat einer gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft wird.

Nicht zuletzt stärkt der Verband durch Kooperationen mit Hochschulen, Bildungsinitiativen und anderen zivilgesellschaftlichen Akteuren den Wissenstransfer und fördert die Qualifizierung künftiger Fachkräfte der Wohnungswirtschaft. Eine wichtige Rolle in der Fachkräftequalifizierung und -sicherung übernimmt dabei die BBU-Tochter BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.. Seit ihrer Gründung im Jahr 1993 bietet sie ein breites Spektrum an Aus- und Weiterbildungsangeboten für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und hat sich als feste Größe in der branchenbezogenen Bildung etabliert. Das gilt insbesondere auch für die eigene Berufsschule, die regelmäßig bessere Ergebnisse ihrer Absolventinnen und Absolventen erreicht als staatliche Berufsschulen und somit qualifizierten Nachwuchs für die Branche hervorbringt.

Maßnahme	DNK-Kriterien	Beschreibung	Phasenstatus 2024
Mitarbeitendenstruktur / Chancengleichheit	DNK 15	Der Verband achtet auf eine ausgewogene Geschlechterverteilung und fördert Vielfalt sowie Chancengleichheit auf allen Ebenen	Fortlaufend
Gesellschaftliches Engagement	DNK 18	Der BBU engagiert sich über eigene Projekte und mit seinen Mitgliedsunternehmen aktiv in sozialen Themen	Fortlaufend
Team-Events	DNK 18	Gemeinsame Team-Events stärken das Gemeinschaftsgefühl und die Unternehmenskultur	Fortlaufend / Evaluation

Ausblick

Mit dem Jahr 2024 wurde ein verbindlicher Rahmen für die nachhaltige Entwicklung des BBU geschaffen. Die in diesem Bericht beschriebenen Maßnahmen bilden das Fundament für ein langfristig angelegtes Nachhaltigkeitsmanagement, das kontinuierlich weiterentwickelt werden soll. In den kommenden Jahren liegt der Fokus darauf, die bestehenden Zielvereinbarungen weiter zu konkretisieren und auszubauen. Dazu gehören auch die Entwicklung und Ausbau messbarer Indikatoren, mit denen Fortschritte transparent dokumentiert und bewertet werden können.

Ein weiterer zentraler Bestandteil ist die Stärkung der internen und externen Kommunikation rund um das Thema Nachhaltigkeit. Vorgesehen sind regelmäßige

Sitzungen im Kreis der Bereichsleitenden und verantwortlichen Ansprechpersonen, um bestehende Maßnahmen weiterzuentwickeln, neue Ziele zu formulieren und diese systematisch zu dokumentieren. Begleitend soll der interne Informationsaustausch gestärkt werden, damit alle Mitarbeitenden über aktuelle Entwicklungen informiert bleiben und Nachhaltigkeit schrittweise stärker im Arbeitsalltag verankert wird. Gleichzeitig soll der Austausch mit Mitgliedsunternehmen, Partnern und der Öffentlichkeit intensiviert werden, um voneinander zu lernen und neue Impulse für die Branche zu setzen.

Denn eines steht fest: Nachhaltigkeit ist kein einmal erreichbares Ziel, sondern ein fortlaufender Prozess, der Engagement, Aufmerksamkeit und Bereitschaft zur Weiterentwicklung erfordert – heute, morgen und darüber hinaus.

5 LAGEBERICHT 2024

5.1

ORGANISATION UND WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES VERBANDES

Organisation

Die Arbeit des Verbandes ist in den Prüfungsbereich und den Bereich Interessenvertretung unterteilt. Beiden Bereichen steht ein Vorstandsmitglied vor. Die Verwaltung obliegt beiden Vorstandsmitgliedern gemeinsam. Die Funktionen der gemeinsamen Verwaltung werden nach Zweckmäßigkeitsgesichtspunkten von einem der beiden Vorstandsmitglieder wahrgenommen. Für die nachfolgend beschriebenen Aktivitäten standen dem Verband am 31. März 2025 neben den beiden Vorstandsmitgliedern 58 Mitarbeiter zur Verfügung.

Wirtschaftliche Lage

Das Geschäftsjahr 2024 ist für den BBU positiv verlaufen. Die Umsatzerlöse, ohne die an den GdW abzuführenden Beiträge, belaufen sich im Geschäftsjahr 2024 auf Tsd. € 11.435,0 (Vorjahr: Tsd. € 11.401,0). Es ist ein Jahresüberschuss von Tsd. € 1.326,5 erzielt worden. Der Cashflow nach DVFA/SG beträgt Tsd. € 1.201,6. Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Verbandes sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war zu jedem Zeitpunkt gegeben.

Deutschlands Wirtschaft ist in 2024 erneut geschrumpft. Das Bruttoinlandsprodukt sank im Vorjahresvergleich um 0,2 Prozent. Die ist insbesondere auf den zunehmenden Konkurrenzdruck für die deutsche Exportwirtschaft auf wichtigen Absatzmärkten, auf hohe Energiekosten, ein hohes Zinsniveau und unsichere wirtschaftliche Aussichten zurückzuführen. Die Bruttoanlageinvestitionen sanken in 2024 im Vorjahresvergleich Jahr um 2,8 %.

Die wohnungswirtschaftlich geprägte Mitgliederstruktur und die fortgeschrittene Digitalisierung des Interessen- und Prüfungsbereiches tragen zur Optimierung des Geschäftsbetriebs bei. Hinsichtlich der Einnahmewicklung des Interessenbereiches wird von einem konstanten Mitgliederbestand sowie Beitragsaufkommen im Jahr 2025 ausgegangen.

Für den Prüfungsbereich wird für das Jahr 2025 ein im Wesentlichen konstantes Prüfungsvolumen erwartet. Die Leistungsbeiträge der DOMUS AG sowie die Kooperation mit dem Prüfungsverband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften tragen zur Sicherung der wirtschaftlichen Verhältnisse bei.

Im BBU sind derzeit 339 Wohnungsunternehmen organisiert, die auf sich einen Bestand von rund 1,12 Millionen Wohnungen vereinen. 128 Unternehmen bewirtschaften einen Bestand von rund 774.000 Wohnungen im Land Berlin, während 203 Unternehmen mit rund 317.200 Wohnungen im Land Brandenburg ansässig sind. Zwei Mitgliedsunternehmen mit insgesamt rund 9.300 Wohnungen haben ihren Sitz in Sachsen bzw. in Sachsen-Anhalt. Außerdem verwalten die Mitgliedsunternehmen des BBU rund 20.200 Wohnungen in den sonstigen Bundesländern.

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

DEUTSCHE WIRTSCHAFT 2024

WEITERHIN HERAUSGEFORDERT

Wirtschaftliches Umfeld

Die deutsche Wirtschaft konnte sich auch im Jahr 2024 nicht erholen. Das Bruttoinlandsprodukt sank 2024 gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozent. Verantwortlich dafür waren vor allem konjunkturelle und strukturelle Belastungen. Trotz dieses schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeitsmarkt 2024 anhaltend robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2024 leicht an. Die allgemeine Arbeitslosenquote stieg geringfügig auf 6,0 Prozent (+0,3 Prozentpunkte).

Die Inflation in Deutschland ist 2024 deutlich gegenüber den Vorjahren zurückgegangen und lag bei 2,2 Prozent (Vorjahr 5,9 %). Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden lagen über der allgemeinen Preissteigerung und verteuerten sich im vierten Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 Prozent. 2024 senkte die EZB die Leitzinsen mehrmals. Im Dezember 2024 lag der Zinssatz für Einlagen bei 3,0 Prozent, mit fallender Tendenz. Die Bauzinsen hatten im Dezember bei 3,15 Prozent gelegen. Die Einkommen (Reallöhne) konnten im dritten Quartal 2024 um 2,9 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte 2024 ihre Bruttowertschöpfung um 1,0 Prozent steigern und erreichte damit einen Anteil von rund 10 Prozent. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von rund vier Prozent entwickelten sich die Nettokaltmieten für Bestands- sowie Neubauwohnungen deutschlandweit 2024 oberhalb der allgemeinen Preisentwicklung (2,2 %).

Die deutsche Volkswirtschaft befand sich zu Beginn 2025 weiterhin in einer schwierigen Ausgangslage. Im Jahresverlauf wird mit nur einem minimalen Wachstum zwischen 0,1 bis 0,3 Prozent gerechnet. Hohe Kosten, schwächelnder Export, politische Unsicherheiten und eine schwache Bauwirtschaft belasten weiterhin die Konjunktur.

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

BERLIN: MODERATES WACHSTUM IN BEWEGTEN ZEITEN

Die Berliner Wirtschaftsleistung ist im ersten Halbjahr 2024 leicht um 0,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen. Dies war die vierthöchste Zuwachsrate aller Bundesländer, der bundesweite Durchschnitt lag bei -0,2 Prozent. Die Verbraucherpreise stiegen in Berlin im Jahresschnitt 2024 nur noch um 1,6 Prozent und damit deutlich weniger als im Vorjahr (2023: 6,2 %).

Die Zahl der Berliner Erwerbstätigen erhöhte sich 2024 gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,3 Prozent auf 2.197.000 Personen. Insgesamt lag die Arbeitslosigkeit in Berlin im Jahresdurchschnitt bei 9,7 Prozent und wies damit die zweithöchste Arbeitslosenquote aller Bundesländer auf, der bundesweite Durchschnitt lag bei 6,0 Prozent. Die Einkommen (Reallöhne) stiegen im dritten Quartal 2024 deutlich an (+4,9 %).

Der Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2024 angespannt. Die Bevölkerungsanzahl in der Hauptstadt ist im ersten Halbjahr weiterhin leicht gewachsen (+0,2 %) und lag bei 3.886.046 Personen. Das Bevölkerungswachstum ist vor allem auf die anhaltende Zuwanderung zurückzuführen.

Im Jahr 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen weiterhin mit minus 37,6 Prozent genehmigten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden stark rückläufig, während die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin hoch blieb. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden waren auch 2024 weiterhin von Steigerungen betroffen (+4,1 %), jedoch nur noch halb so stark wie 2023.

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

BRANDENBURG: ROBUSTE WIRTSCHAFT

Das Brandenburger Bruttoinlandsprodukt ist im dritten Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal preisbereinigt leicht um 0,1 Prozent gestiegen. Die Verbraucherpreise in Brandenburg erhöhten sich 2024 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 2,5 Prozent. Damit schwächte sich die Teuerung deutlich ab, nachdem sie 2023 noch bei 6,5 Prozent gelegen hatte.

Die Beschäftigung entwickelte sich 2024 leicht negativ, die Zahl der Brandenburger Erwerbstätigen sank um 0,1 Prozent auf knapp 1,15 Millionen. Die Arbeitslosigkeit stieg 2024 um 0,2 Prozentpunkte auf 6,1 Prozent. Die Einkommen (Reallöhne) sind im dritten Quartal 2024 in Brandenburg um 3,8 Prozent gestiegen.

Mietwohnungsmarkt: Regional erhebliche Unterschiede
Im Land Brandenburg stagniert das Bevölkerungswachstum, das Land wies zum Ende des dritten Quartals eine Bevölkerungsanzahl von 2.584.050 Personen auf.

Dabei verhindert die Zuwanderung aus dem Ausland, dass die Anzahl insgesamt sinkt. Nach wie vor stehen dabei wachsende Regionen, v.a. im Berliner Umland, Regionen mit Bevölkerungsrückgang gegenüber, in denen auch das Durchschnittsalter ansteigt. In den Regionen mit demografischer Herausforderung wird der Rückbau überzähliger Wohnungen fortgesetzt werden müssen.

Gleichzeitig stiegen die Baupreise 2024 auch im Land Brandenburg weiterhin an (+4,0 %). Damit hat sich, wie in Berlin, der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr (+9,2 %) zwar mehr als halbiert, liegt aber weiterhin auf hohem Niveau. Vor diesem Hintergrund sind in Brandenburg – wie auf Bundesebene – die wohnungswirtschaftlichen Investitionen weiter gebremst. Im gesamten Jahr 2024 wurden 18,8 Prozent weniger Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden erteilt als im Vorjahreszeitraum.

5.2

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

BILANZ

In zusammengefasster Form stellt sich die Bilanz wie folgt dar:

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderungen
Aktiva	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Langfristiger Bereich			
Immaterielle Vermögensgegenstände	36,6	38,3	-1,7
Sachanlagen	6.186,5	6.307,5	-121,0
Finanzanlagen	18.287,8	18.376,0	-88,2
	24.510,9	24.721,8	-210,9
Mittel- und kurzfristiger Bereich			
Noch nicht abgerechnete Leistungen	485,8	490,5	-4,7
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	3.052,9	2.511,1	541,8
Liquide Mittel	5.315,6	5.101,2	214,4
	8.854,3	8.102,8	751,5
Bilanzsumme	33.365,2	32.824,6	540,6
Passiva	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Langfristiger Bereich			
Eigenkapital	13.531,2	12.204,7	1.326,5
Pensionsrückstellungen	17.674,1	18.133,1	-459,0
Instandhaltungsrückstellung	26,0	26,0	0,0
Jubiläumsrückstellung	107,9	56,5	51,4
	31.339,2	30.420,3	918,9
Mittel- und kurzfristiger Bereich			
Sonstige Rückstellungen	786,4	810,1	-23,7
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	1.239,6	1.594,2	-354,6
	2.026,0	2.404,3	-378,3
Bilanzsumme	33.365,2	32.824,6	540,6

EIGENKAPITAL

Der Wert der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen verringert sich insgesamt um Tsd. € 210,9. Zugängen in Höhe von Tsd. € 4.203,8 stehen Abgänge in Höhe von Tsd. € 4.157,0 sowie Abschreibungen in Höhe von Tsd. € 257,7 gegenüber.

Das **Eigenkapital** stellt sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderungen
Eigenkapital	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Vermögen des Verbandes	500,0	500,0	0,00
Rücklagen	11.704,7	10.588,1	1.116,60
Jahresüberschuss	1.326,5	1.116,6	209,90
	13.531,2	11.088,1	1.326,5

KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	2024	2023
	Tsd. €	Tsd. €
Mittelzufluss/-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	1.326,5	1.116,6
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	320,2	333,2
Ab-/Zuschreibungen zu Finanzanlagen	6,3	25,2
Veränderungen der Rückstellungen	-431,3	-367,8
Gewinne/Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-20,1	-13,5
Cashflow nach DVFA/SG	1.201,6	1.093,7
Veränderungen im Umlaufvermögen	-537,1	74,9
Veränderungen der kurzfristigen Verbindlichkeiten	-354,6	-111,7
	-891,7	-36,8
Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeiten	Tsd. €	Tsd. €
Investitionen in Sachanlagen	-197,5	-104,5
Investitionen in Finanzanlagen	-4.006,3	-5.025,2
Einzahlungen auf Abgänge von Gegenständen des Anlagevermögens	4.108,3	2.190,0
	-95,5	-2.939,7
Veränderung des Finanzmittelbestandes	214,4	-1.882,8
Entwicklung des Finanzmittelbestandes	Tsd. €	Tsd. €
Liquide Mittel 1. Januar	5.101,2	6.984,0
Liquide Mittel 31. Dezember	5.315,6	5.101,2
Veränderungen	214,4	-1.882,8

5.3

ERTRAGSLAGE ERFOLGSRECHNUNG, BETRIEBSERGEBNIS

Die Erfolgsrechnung des Verbandes ergibt in zusammengefasster Form folgendes Bild:

Erfolgsrechnung	2024		2023		Veränderung
	Tsd. €	%*	Tsd. €	%*	Tsd. €
Umsatzerlöse ¹	11.435,0	88,5	11.401,0	92,9	34,0
Bestandsveränderungen	-10,2	-0,1	-18,7	2,6	8,5
Sonstige Erträge	812,5	6,3	420,9	1,1	391,6
Beteiligungserträge	150,0	1,2	150,0	1,3	0,0
Zinserträge	526,7	4,1	304,8	2,0	221,9
	12.914,0	100,0	12.258,0	100,0	656,0
Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.239,4	17,3	2.210,7	20,7	28,7
Personalaufwand	5.704,8	44,2	5.417,4	46,9	287,4
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	320,2	2,5	333,2	3,2	-13,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.950,9	22,9	2.809,3	22,0	141,6
Zinsaufwand	331,6	2,6	326,8	2,9	4,8
Abschreibungen auf Finanzanlagen	20,2	0,2	25,5	0,0	-5,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	-0,2	0,0	0,2
	11.567,1	89,6	11.122,7	95,7	444,4
Ergebnis nach Steuern	1.346,9	10,4	1.135,3	4,3	211,6
Sonstige Steuern	20,4		18,7		1,7
Jahresüberschuss	1.326,5		1.116,6		209,9

* Prozentpunkte gerundet

Das Ergebnis des Verbandes wird folgenden Leistungsbereichen zugeordnet:

Gesamtergebnis	2024	2023
	Tsd. €	Tsd. €
Interessenbereich	857,1	807,5
Prüfungsbereich	469,4	309,1
Jahresüberschuss	1.326,5	454,6

Die **Umsatzerlöse** bewegen sich im Wesentlichen auf Vorjahresniveau. Leicht gesunkenen Prüfungsumsätzen stehen entsprechend höhere Mitgliedsbeiträge gegenüber. Unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen** werden im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung der Pensionsrückstellung infolge Sterbefälle ausgewiesen.

¹ Die Umsatzerlöse wurden um die an den GdW abgeführten Beiträge (Tsd. € 1.296,7) gekürzt.

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE, BETEILIGUNGSERTRÄGE, PERSONALKOSTEN

Die **Beteiligungserträge** beinhalten die Dividendenausschüttung der DOMUS AG in Höhe von Tsd. € 150,0.

Die **Personalaufwendungen** beinhalten neben den laufenden Gehaltszahlungen und Sozialkosten auch die Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen (Tsd. € 500,0).

Die im Geschäftsjahr 2024 erfolgte Aufzinsung der Jubiläums- und Pensionsrückstellungen (Tsd. € 331,6) wird unter den Zinsaufwendungen ausgewiesen.

Die Personalaufwendungen im Vergleich zu den Zahlen des Vorjahres gliedern sich wie folgt:

	2024	2023
Personalaufwendungen	Tsd. €	Tsd. €
Löhne und Gehälter	4.415,5	4.475,5
Soziale Abgaben	662,9	645,0
Pensionsaufwendungen	500,0	278,9
Sonstige Personalkosten	126,4	18,0
	5.704,8	5.417,4

MITARBEITER DES VERBANDES

Mitarbeiter des Verbandes	Anzahl
Im Prüfungsbereich	
Vorstandsmitglied (Wirtschaftsprüfer / Steuerberater und Rechtsanwalt)	1
Besondere Vertreter (Wirtschaftsprüfer / Steuerberater)	2
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater	2
Prüfer und Prüfungsassistenten	13
Assistenzen	1
Mitarbeiterinnen Schreibbüro	1
	20
Im Interessenbereich	
Vorstandsmitglied (Rechtsanwältin)	1
Besondere Vertreter (Bereichsleiter)	5
Bereichsleiter	2
Referenten	14
Wissenschaftliche Mitarbeiter	1
Mitarbeiter IT	3
Assistenzen	4
Sachbearbeiter/-innen	5
Sonstige Mitarbeiter/-innen	2
	37
In der gemeinsamen Verwaltung	
Mitarbeiter für Druckerei, Poststelle und sonstige technische Dienste	1
	1
Insgesamt	58

Stand: 31. März 2025

6 JAHRES- ABSCHLUSS 2024

6.1

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	466.708,90	6.186.472,48	388.343,90
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	1.022,59	18.287.861,01	1.022,59
		24.510.951,19	
B. Umlaufvermögen			€
I. Vorräte			
1. Noch nicht abgerechnete Leistungen	480.217,50		490.455,00
2. geleistete Anzahlungen	5.577,71	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	339.687,42	3.052.890,59	398.092,65
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		5.315.580,98	5.101.157,26
		8.854.266,78	
C. Rechnungsabgrenzungsposten	€		
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	1.171,66
		33.365.217,97	32.824.540,61

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	3.037.308,49	11.704.660,22	3.037.308,49
III. Jahresüberschuss		1.326.483,20	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	920.258,35	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	345.493,57	1.239.692,20	366.661,23
		33.365.217,97	32.824.540,61

6.2

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

		Vorjahr	
Gewinn- und Verlustrechnung		€	€
1. Umsatzerlöse			
a) Prüfungsbereich	5.701.363,45		5.846.573,02
b) Interessenbereich	7.030.286,61	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		812.522,17	420.887,45
		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	1.285.135,74	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		1.326.483,20	1.116.571,87

7

ANHANG

2024

7.1

ALLGEMEINE ANGABEN

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).

7.2

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.

7.3

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

BILANZ

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2024 zeigt folgende Übersicht:

Entwicklung des Anlagevermögens	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Anlagespiegel	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2024	Zugänge (Z) Abgänge (A) Umbuchung (U)	Abschreibungen kumuliert (davon Geschäftsjahr)	Buchwert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2023
Immaterielle Vermögensgegenstände	171,9	0,0 (Z) 0,0 (A)	135,3 (1,6)	36,6	38,3
Sachanlagen					
Grundstücke mit Geschäftsbauten	10.157,8	0,0 (Z) 0,0 (A)	4.438,0 (199,4)	5.719,8	5.919,2
Geschäftsausstattung	1.799,7	197,5 (Z) 68,8 (A)	1.461,7 (119,2)	466,7	388,3
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.759,1	0,0 (Z)	0,0	3.759,1	3.759,1
Beteiligungen	159,5	0,0 (Z)	159,5	0,0	0,0
Wertpapiere	10.521,3	4.020,2 (Z) 1.000,0 (A)	56,5 (20,2)	13.485,0	10.485,0
Sonstige Ausleihungen	4.132,0	0,0 (Z) 3.088,2 (A)	0,0	1.043,8	4.132,0
Gesamt	30.701,3	4.217,7 (Z) 4.157,0 (A)	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:

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

7.4

VERBANDSAUSSCHUSS IM GESCHÄFTSJAHR 2024

Dem Verbandsausschuss gehörten im Geschäftsjahr 2024 an:

Malter, Ingo¹

Vorsitzender

Geschäftsführer
STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH,
Berlin

Blödgen, Christiane

Vorstandsvorsitzende
Lausitzer Bergarbeiter-Wohnungsgenossenschaft
Brandenburg eG,
Spremberg

Kleindienst, Thomas¹

stellv. Vorsitzender

Vorstandsmitglied
WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG,
Berlin

Branding, Susanne⁵

Geschäftsführerin
Wohnungsgesellschaft Erkner mbH,
Erkner

Stammert, Matthias¹

stellv. Vorsitzender

Vorstandsvorsitzender
Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG,
Schwedt/Oder

Busch, Jürgen²

Vorstandsmitglied
Genossenschaftliche Wohngemeinschaft Lübben eG,
Lübben

Jakobs, Michael^{1,2,3}

Schriftführer

Geschäftsführer
WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald mbH,
Lübbenau

Eckhardt, Angelika¹

Vorstandsmitglied
TWG Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG,
Teltow

Abraham, Michael⁴

Vorstandsmitglied
Baugenossenschaft IDEAL eG,
Berlin

Enzesberger, Dirk⁵

Vorstandsmitglied
Charlottenburger Baugenossenschaft eG
Berlin

Beck, Christoph A.-J.

Vorstandsmitglied
degewo AG,
Berlin

Ewert, Karsten

Vorstandsmitglied
Wohnungsbaugenossenschaft Wuhletal eG,
Berlin

¹ Diese Dame und diese Herren gehörten im Jahr 2024 dem Arbeitsausschuss an.

² Diese Dame und diese Herren gehörten im Jahr 2024 der Prüfungskommission an.

³ seit 1. Oktober 2024 in der Prüfungskommission

⁴ bis 14. November 2024 im Verbandsausschuss

⁵ seit 14. November 2024 im Verbandsausschuss

Franzen, Jörg¹

Vorstandsvorsitzender
GESOBAU AG,
Berlin

Runge, Olaf

Vorstandsmitglied
Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG
Frankfurt (Oder)

Häßler, Jens^{2,6}

Geschäftsführer
Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Bernau,
Bernau

Schiller, Ulrich

Geschäftsführer
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH,
Berlin

Helbig, Steffen⁷

Geschäftsführer
WBM – Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH,
Berlin

Stüpmann, René

Geschäftsführer
Wohnbau GmbH Prenzlau,
Prenzlau

Jung, Sebastian^{1,8}

Geschäftsführer
Vonovia Immobilienservice GmbH,
Berlin

Terboven, Markus

Vorstandsmitglied
Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin,
Berlin

Krüger, Sebastian⁵

Geschäftsführer
Vonovia Immobilienservice GmbH,
Berlin

von der Lieth, Jörn^{1,9}

Geschäftsführer
Hilfswerk-Siedlung GmbH Ev. Wohnungs-
unternehmen in Berlin, Berlin

Nicke, Bert

Geschäftsführer
ProPotsdam GmbH,
Potsdam

Zell, Chris

Vorstandsmitglied
Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG,
Berlin

Petters, Georg^{1,2}

Vorstandsmitglied
Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord“ eG,
Berlin

Zwingelberg, Andrea

Vorstandsmitglied
Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG,
Berlin

Pludra, Matthias

Vorstandsmitglied
Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG,
Potsdam

⁶ bis 30. September 2024 im Verbandsausschuss

⁷ bis 14. November 2024 Koopt. Mitglied, seitdem ordentliches Mitglied

⁸ bis 20. September 2024 im Verbandsausschuss

⁹ seit 12. Dezember 2024 im Arbeitsausschuss

7.5

GEWINNVERWENDUNGS- VORSCHLAG

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresüberschuss von insgesamt € 1.326.483,20 in Höhe von € 469.430,08 in die Haftungsrücklagen und in Höhe von € 857.053,12 in die Gewinnrücklagen einzustellen.

Berlin, den 31. März 2025

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.



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



Maren Kern
Rechtsanwältin

7.6

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An den BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V., Berlin

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Verbands zum 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Verband unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

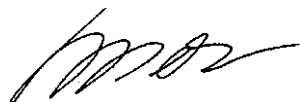
- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme des Verbands abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Verband seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Verbands vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Verbands.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, den 28.05.2025

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.



gez. Esser Wirtschaftsprüferin

8 IMPRESSUM

Herausgeber

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e. V.

Redaktion

Dr. David Eberhart (ViSdP)

Satz

Fürcho GmbH

Redaktionelle Bildstrecke zum Thema »Castells«

Titel: © iStock.com/jarcosa

Seite 2: © iStock.com/jarcosa

Seiten 4/5: © iStock.com/jarcosa

Seite 6: Kern: © Tina Merkau (M), Hillebrand: © Max Patzig

Seiten 10/11: © iStock.com/jarcosa

Seiten 18/19 © iStock.com/loanaCatalinaE

Seite 22: © iStock.com/jarcosa

Seite 28: © iStock.com/KarSol

Seite 34 © iStock.com/jarcosa

Seiten 38/39: © iStock.com/Toni M

Stand 16. Oktober 2025



BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e. V.
Lentzeallee 107
14195 Berlin
030-89781 0
info@bbu.de
www.bbu.de