



ERGEBNISNIEDERSCHRIFT

über den ordentlichen Verbandstag 2025 des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V. am 20. November 2025

Teilnehmer*innen

laut Delegiertenliste

auf dem Podium:

Ingo Malter, Vorsitzender des Verbandsausschusses

Thomas Kleindienst, stellv. Vorsitzender des Verbandsausschusses

Matthias Stammert, stellv. Vorsitzender des Verbandsausschusses

Maren Kern, BBU-Vorstandsmitglied

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

Protokoll:

Salima Neibert (BBU)

Zeit: 10.05 Uhr bis 11.55 Uhr

Ort: Dorint Hotel Sanssouci, Jägerallee 20, 14469 Potsdam

Tagesordnung

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Beschlussfassung über die Geschäftsordnung
3. Wahl von zwei Delegierten zur Mitunterzeichnung der Niederschrift des Verbandstages
4. Geschäfts- und Lagebericht 2024
 - TOP 4.1 Geschäfts- und Lagebericht 2024 und Jahresabschluss 2024
 - TOP 4.2 Bericht des Verbandsausschusses
 - TOP 4.3 Feststellung des Jahresabschlusses 2024
 - TOP 4.4 Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresüberschusses
5. Entlastung für das Geschäftsjahr 2024
 - TOP 5.1 des Vorstandes bis 31. Dezember 2024
 - TOP 5.2 des Verbandsausschusses bis 31. Dezember 2024
6. Bericht des Vorstandes
7. Neuwahl des BBU-Verbandsausschuss
8. Schlusswort

TOP 1 Eröffnung und Begrüßung

Der Vorsitzende des Verbandsausschusses, Ingo Malter, eröffnet den ordentlichen Verbandstag 2025 des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. am 20. November 2025 und begrüßt die anwesenden Delegierten. Er erkundigt sich zunächst, ob alle Delegierten erfasst sind, und bittet nicht registrierte Personen, sich am Akkreditierungstresen im Eingangsbereich zu melden.

Zu Beginn stellt er die formalen Voraussetzungen fest. Die Einladung zum Verbandstag erfolgte am 16. Oktober 2025 unter Einhaltung der in der Satzung vorgesehenen Frist von vier Wochen und unter Beifügung der Tagesordnung. Der Verbandstag ist damit beschlussfähig. Da innerhalb der satzungsgemäßen Frist von 14 Tagen vor dem Verbandstag keine Anträge zur Tagesordnung eingegangen sind und auch keine Ergänzungsvorschläge gemacht werden, stellt Ingo Malter die Gültigkeit der Tagesordnung fest.

Ingo Malter stellt ferner fest, dass 103 Delegierte anwesend sind. Die erforderliche Mehrheit für die zu fassenden Beschlüsse liegt bei 52 Delegierten.

TOP 2 Beschlussfassung über die Geschäftsordnung

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

Sie wird vom Verbandstag einstimmig beschlossen.

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

Jens Wesche (Vorstandsmitglied Gemeinnützige Baugenossenschaft Steglitz eG) und Kerstin Hewert (Vorstandsmitglied Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG), werden für die Mitunterzeichnung der Niederschrift vorgeschlagen. Weitere Vorschläge gibt es nicht. Ingo Malter nimmt die Abstimmung vor. Die Vorgeschlagenen werden vom Verbandstag einstimmig bei Enthaltung der Betroffenen zur Mitunterzeichnung der Niederschrift gewählt.

TOP 4 Geschäfts- und Lagebericht

TOP 4.1 Geschäfts- und Lagebericht 2024 und Jahresabschluss 2024

Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand führt zu den wesentlichen Eckdaten des **Jahresabschlusses 2024** des BBU aus. Die Bilanzsumme hat sich von 32,8 Mio. EUR auf 33,4 Mio. EUR erhöht, die Umsatzerlöse liegen mit 12,7 Mio. EUR auf Vorjahresniveau, der Jahresüberschuss beträgt 1.326,5 TEUR. Die Umsatzerlöse gliedern sich mit jeweils 5,7 Mio. EUR auf den Prüfungs- und Interessenbereich (ohne GdW-Beiträge). Es ergibt sich ein Gesamtertrag von insgesamt 12,9 Mio. EUR. Diesen Erträgen stehen Aufwendungen in Höhe von 11,6

Mio. EUR gegenüber, sodass sich ein Jahresüberschuss von 1.326,5 TEUR ergibt. Beim Vergleich der Umsatzerlöse 2024 mit denen des Vorjahres zeigt sich, dass im Prüfungsbereich aufgrund des Prüfungsturnus kleiner Genossenschaften ein leichter Umsatzrückgang zu verzeichnen ist. Der Interessenbereich kann durch ein höheres Beitragsaufkommen eine moderate Umsatzsteigerung verzeichnen.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen (2.240,1 TEUR) und die Personalaufwendungen (5.204,8 TEUR) bewegen sich auf Vorjahresniveau. Die unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesenen Sachkosten sind aufgrund gestiegener IT-Kosten und erhöhter Kosten für den Verbandstag um 141,1 TEUR gestiegen. Die Mehrkosten des Verbandstags resultieren aus den höheren Ausrichtungskosten in Berlin im Vergleich zu Potsdam und reduzieren sich im Folgejahr durch die rotierende Ausrichtung wieder. Die Zuführung zu den Pensionsrückstellungen ist im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Umstrukturierung der Altersversorgung einer Versorgungsberechtigten gestiegen. Dem stehen sonstige betriebliche Erträge aus der Auflösung einer Rückstellung für die Altersversorgung gegenüber.

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2024 weist im Vergleich zum Vorjahr und unter Berücksichtigung der Planrechnung eine Ergebnisverbesserung von 789,5 TEUR aus. Während sich die Umsatzerlöse im Wesentlichen im Planbereich bewegen, liegen die sonstigen betrieblichen Erträge infolge von Rückstellungsaufhebungen i.H.v. 802,5 TEUR über dem Planansatz, die auf Sterbefälle von Versorgungsberechtigten zurückzuführen sind. Die Zinserträge liegen 158,8 TEUR über dem Planansatz. Die zur Verfügung stehenden freien Mittel konnten höherverzinslich angelegt werden. Den um 976,1 TEUR höheren Erträgen stehen 186,6 TEUR höhere Aufwendungen gegenüber, so dass gegenüber dem Planansatz ein um 789,5 TEUR höheres Ergebnis erzielt wurde.

Die liquiden Mittel belaufen sich zum 31. Dezember 2024 auf Mio. 5,3 Mio. EUR nach 5,1 Mio. EUR im Vorjahr. Das Eigenkapital beträgt 13,5 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies ein Anstieg um 1,2 Mio. EUR. Die Eigenkapitalquote liegt bei 40,6 %. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr um 107,9 TEUR auf 1.201,6 TEUR gestiegen. Nach vorzeitiger Rückführung des Darlehens von 3,0 Mio. EUR durch die DOMUS AG konnten weitere Wertpapiere in Höhe von 4,0 Mio. EUR erworben werden (Zins 3,1%).

Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand berichtet, dass die Wirtschaftsprüferin Ingeborg Esser (GdW) die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als zutreffend einschätzt und ihre Prüfung keine Beanstandungen ergeben habe. Sie testiert die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024, der ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild liefere. Im Ergebnis wurde dem Jahresabschluss 2024 ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Im Anschluss berichtet Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand über den **Konzernabschluss 2024**. Die Bilanzsumme ist aufgrund des Neubaus der DOMUS AG auf 79,5 Mio. EUR angestiegen. Aufgrund der gestiegenen Umsatzerlöse der DOMUS AG erhöhten sich die Umsatzerlöse auf 38,2 Mio. EUR; der Jahresüberschuss des BBU beträgt 1,9 Mio. EUR. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist gekennzeichnet von Erträgen von insgesamt 43,9 Mio. EUR, denen Aufwendungen von 41,9 Mio. EUR gegenüberstehen, sodass nach Abzug der Steuern ein Jahresergebnis von 1,9 Mio. EUR entstanden ist. Für die Sanierung des Café Einsteins sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen geplant. (erläuternd: Das im Eigentum des Verbandes befindliche „Café Einstein Stammhaus“ wurde im Jahr 2021 in eine Tochtergesellschaft des BBU in der Rechtsform

GmbH & Co KG ausgegliedert, um durch eine Trennung der Einnahmen durch Vermietung und Aufwendungen der Sanierungsmaßnahmen vom Beitrags- und Gebührenaufkommen des BBU sowohl eine erhöhte Transparenz als auch eine Risikoabschirmung zu erreichen). Das Vorhaben befindet sich derzeit in der finalen Umsetzungsphase, sodass die Fertigstellung im Winter 2026/2027 geplant ist.

TOP 4.2 Bericht des Verbandsausschusses

Ingo Malter weist darauf hin, dass allen Mitgliedsunternehmen der Bericht des Verbandsausschusses als Teil des Geschäftsberichtes mit der Einladung zum Verbandstag übersandt worden ist. Er verzichtet auf eine vollständige Verlesung und stellt ausgewählte Punkte vor. Der Bericht des Verbandsausschusses wird nachfolgend vollständig im Protokoll wiedergegeben.

„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 auch für die Wohnungswirtschaft als 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 2024 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. 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 Tabellenmietpiegel nach Baualtersklassen), sondern die Mietpreisentwicklung eine klare Seitwärtsbewegung aufzeigte. Trotz grober Vergleichbarkeit zum Regressions(übergangs)mietpiegel 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.

Ein weiterer Schwerpunkt der Arbeit im Verbandsausschuss bildete die Befassung mit den **Governance- und Compliancestrukturen 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 seiner 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.“

TOP 4.3. Feststellung des Jahresabschlusses 2024

Im Anschluss erkundigt sich Ingo Malter, ob eine Aussprache zum Geschäfts- und Lagebericht, zum Jahresabschluss oder zum Bericht des Verbandsausschusses gewünscht ist. Da dies nicht der Fall ist, führt er die Abstimmung über die Feststellung des Jahresabschlusses 2024 durch. Der Verbandstag stellt einstimmig den Jahresabschluss fest.

TOP 4.4 Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresüberschusses

Der Verbandstag beschließt einstimmig, und folgt damit dem Verwendungsvorschlag des Vorstandes, dass vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.326,6 TEUR insgesamt 469.430,08 EUR in die Haftungsrücklagen und 857.053,12 EUR in die Gewinnrücklagen eingestellt werden.

TOP 5 Entlastung für das Geschäftsjahr 2024

Ingo Malter leitet in den TOP Entlastung für das Geschäftsjahr 2024 ein, die gemäß § 7 Abs. 6 Ziffer f der BBU-Satzung der Verbandstag vornimmt.

TOP 5.1 Entlastung des Vorstandes 1. Januar bis 31. Dezember 2024

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 beantragt Ingo Malter die Entlastung für die Vorstände Maren Kern und Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand und erkundigt sich, ob eine Aussprache gewünscht ist. Da dies nicht der Fall ist, nimmt er die Abstimmung vor. Die Entlastung des Vorstandes wird durch den Verbandstag einstimmig beschlossen. Ingo Malter gratuliert dem Vorstand und bedankt sich im Namen aller für die wiederum sehr erfolgreiche Arbeit des vergangenen Jahres. Maren Kern und Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand bedanken sich für die Entlastung und das entgegengebracht Vertrauen.

TOP 5.2 Entlastung des Verbandsausschusses bis 31. Dezember 2024

Im Anschluss geht Ingo Malter zur Entlastung des Verbandsausschusses über und fragt, ob es hierzu Wortmeldungen gibt. Dr. Martin Reiher (Geschäftsführer der Gubener Wohnungsgesellschaft mbH) beantragt die Entlastung des Verbandsausschusses für das Geschäftsjahr 2024. Anschließend verliest Ingo Malter die Namen der zu entlastenden Verbandsausschussmitglieder.

Vom 1. Januar 2024 bis 20. September 2024

Sebastian Jung	Vonovia Immobilienservice GmbH
----------------	--------------------------------

Vom 1. Januar 2024 bis 30. September 2024

Jens Häßler	Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Bernau
-------------	--

Vom 1. Januar 2024 bis 14. November 2024

Michael Abraham	Baugenossenschaft IDEAL eG
-----------------	----------------------------

Vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

Christoph Beck	degewo AG
Christiane Blödgen	Lausitzer Bergarbeiter-Wohnungsgenossenschaft Brandenburg eG
Jürgen Busch	Genossenschaftliche Wohngemeinschaft Lübben eG
Angelika Eckhardt	TWG Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG
Karsten Ewert	Wohnungsbaugenossenschaft Wuhletal eG
Jörg Franzen	GESOBAU AG
Michael Jakobs	WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald m.b.H.
Thomas Kleindienst	WGLi Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg eG
Ingo Malter	STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
Bert Nicke	ProPotsdam GmbH
Georg Petters	Wohnungsbau-Genossenschaft „Treptow Nord“ eG
Matthias Pludra	Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG
Olaf Runge	Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG
Ulrich Schiller	HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin
Matthias Stammert	Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG
René Stüpmann	Wohnbau GmbH Prenzlau
Markus Terboven	Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin
Jörn von der Lieth	Hilfswerk-Siedlung GmbH Evangelische Wohnungsunternehmen in Berlin
Chris Zell	Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG
Andrea Zwingelberg	Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG

Vom 14. November 2024 bis 31. Dezember 2024

Susanne Branding	Wohnungsgesellschaft Erkner mbH
Dirk Enzesberger	Charlottenburger Baugenossenschaft eG
Steffen Helbig	WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
Sebastian Krüger	Vonovia Immobilienservice GmbH

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

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

Ingo Malter bedankt sich für die Entlastung des Verbandsausschusses für das Berichtsjahr 2024 und das damit entgegengebrachte Vertrauen. Zugleich dankt er allen Verbandsausschussmitgliedern für ihr Engagement und die gute Zusammenarbeit.

TOP 6 Bericht des Vorstandes

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

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

TOP 7 Wahl des BBU-Verbandsausschusses für die Amtsperiode 2025 bis 2028

Nach der BBU-Satzung beträgt die Amtsperiode des Verbandsausschusses drei Jahre. Mit Ablauf des diesjährigen ordentlichen BBU-Verbandstages endet daher das Mandat des im Jahr 2022 gewählten Verbandsausschusses. Auf dem heutigen Verbandstag ist somit die Wahl des Verbandsausschusses für die Amtsperiode 2025 bis 2028 durchzuführen. Nach Anhörung der unternehmensformbezogenen sowie regionalen Arbeitskreise unterbreitet der Verbandsausschuss gemäß § 8 Abs. 3 der Verbandssatzung den in seiner Sitzung am 15. Oktober 2025 beschlossenen Wahlvorschlag. Dieser ist den Mitgliedern mit der Einladung und der Tagesordnung zum Verbandstag zugegangen.

Maren Kern erläutert, dass 18 der bisherigen Verbandsausschussmitglieder erneut zur Wahl antreten, während sich sechs Mitglieder nicht für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung gestellt haben. Insbesondere

bei den städtischen Gesellschaften ergeben sich aufgrund personeller Wechsel Veränderungen in der Besetzung. Jörg Franzen scheidet aufgrund seines beruflichen Wechsels zur Münchner Wohnen GmbH aus. Christoph Beck verlässt die degewo AG zum 30. April 2026, wird jedoch bis zu diesem Zeitpunkt weiterhin im Verbandsausschuss mitwirken. Jürgen Busch, Matthias Pludra, und Thomas Kleindienst scheiden aufgrund ihres Eintritts in den Ruhestand aus. Georg Petters wird Ende 2026 in den Ruhestand treten und steht daher ebenfalls nicht für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung.

Maren Kern weist ferner darauf hin, dass der Verbandsausschuss gemäß § 8 Abs. 14 der Satzung des BBU Mitglieder mit beratender Stimme berufen kann. Da es bewährter Praxis entspricht, dass die Berliner landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Verbandsausschuss vertreten sind, soll Ulrich Schiller in der im Anschluss an den Verbandstag stattfindenden konstituierenden Sitzung kooptiert werden. Er soll bis zu seinem Wechsel zur Techem AG am 1. April 2026 mit beratender Stimme im Verbandsausschuss mitwirken.

Ingo Malter verliert die Vorschlagsliste in alphabetischer Reihenfolge.

Name	Unternehmen
Alf Aleithe	Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH
Christoph Beck	degewo AG
Christiane Blödgen	Lausitzer Bergarbeiter-Wohnungsgenossenschaft Brandenburg eG
Susanne Branding	Wohnungsgesellschaft Erkner mbH
Angelika Eckhardt	Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG
Dirk Enzesberger	Charlottenburger Baugenossenschaft eG
Karsten Ewert	Wohnungsbaugenossenschaft Wuhletal eG
Jörg Gärtner	GWG GenerationsWohnungsGenossenschaft Lauchhammer eG
Steffen Helbig	WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
Michael Jakobs	WIS Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald m.b.H.
Sebastian Krüger	Vonovia Immobilienservice GmbH
Ingo Malter	STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
Bert Nicke	ProPotsdam GmbH
Anja Ronneburg	Wohnungsbaugenossenschaft 1903 Potsdam eG
Olaf Runge	Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) eG
Daniel Schuster	Wohnungsbaugenossenschaft Friedrichshain eG
Matthias Stammert	Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG
René Stüpmann	Wohnbau GmbH Prenzlau
Markus Terboven	Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

Jörn von der Lieth	Hilfswerk-Siedlung GmbH Evangelische Wohnungsunternehmen in Berlin
Christian Wilkens	GESOBAU AG
Tom Wünsche	Wohnungsbaugenossenschaft „VORWÄRTS“ eG
Chris Zell	Erste Wohnungsgenossenschaft Berlin-Pankow eG
Andrea Zwingelberg	Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG

Die neuen Mitglieder werden gebeten sich kurz vorzustellen.

Alf Aleithe, Jörg Gärtner, Anja Ronneburg, Daniel Schuster und Tom Wünsche stellen sich dem Verbandstag vor. Für Christian Wilkens, der aufgrund einer Aufsichtsratssitzung nicht teilnehmen kann, übernimmt Maren Kern die Vorstellung.

Im Anschluss leitet Ingo Malter die Abstimmung ein. Er erkundigt sich zunächst, ob Einwände gegen eine offene sowie en-bloc durchgeführte Abstimmung bestehen. Da keine Einwände erhoben werden, erfolgt die Abstimmung in offener Form und en bloc. Die Kandidaten werden vom Verbandstag mehrheitlich, ohne Gegenstimmen und bei Enthaltung der jeweils Betroffenen, in den Verbandsausschuss gewählt.

Ingo Malter, Maren Kern und Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand beglückwünschen den neu gewählten Verbandsausschussmitglieder zur Amtsperiode 2025–2028.

Im Anschluss an die Neuwahl würdigt Ingo Malter die langjährige Mitwirkung der ausscheidenden Mitglieder des bisherigen Verbandsausschusses. Jürgen Busch und Georg Petters gehörten dem Gremium jeweils 15 Jahre an und engagierten sich darüber hinaus langjährig in der Prüfungskommission. Thomas Kleindienst war 18 Jahre Mitglied des Verbandsausschusses, davon mehrere Jahre als stellvertretender Vorsitzender sowie von 2016 bis 2019 als Vorsitzender. Jörg Franzen wirkte seit 2007 im Verbandsausschuss mit, gehörte langjährig dem Arbeitsausschuss an und war seit 2009 Sprecher der städtischen Gesellschaften. Matthias Pludra vertrat seit 2022 die Potsdamer Genossenschaften.

Die anwesenden ausscheidenden Mitglieder Jürgen Busch, Thomas Kleindienst, Georg Petters und Matthias Pludra werden auf die Bühne gebeten. Ingo Malter, Maren Kern und Prof. Klaus-Peter Hillebrand überreichen ihnen jeweils eine Flasche Champagner als Zeichen der Anerkennung. Ingo Malter dankt ihnen im Namen des Verbandstages, des Vorstandes und des Verbandsausschusses für die langjährige, verlässliche und konstruktive Zusammenarbeit.

Maren Kern weist darauf hin, dass dies nach sechs Jahren die letzte Sitzung von Ingo Malter als Vorsitzender des Verbandsausschusses ist. Dem Gremium bleibt er weiterhin als Mitglied verbunden. Sie dankt ihm im Namen des BBU und seiner Mitgliedsunternehmen für die engagierte und souveräne Leitung des Verbandsausschusses und würdigt insbesondere seine verlässliche Zusammenarbeit und prägende Rolle in den vergangenen sechs Jahren. Zugleich begrüßt sie, dass er die Arbeit des Gremiums auch künftig als Mitglied begleiten wird. Anschließend überreicht sie ihm ein Geschenk. Ingo Malter bedankt sich für die wertschätzenden Worte. Er erklärt, dass er die Aufgabe stets sehr gerne wahrgenommen habe, und hebt

die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit mit dem Vorstand sowie dem gesamten Team des BBU hervor.

TOP 8 Schlusswort

Ingo Malter dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Verbandes für die sehr gute Vorbereitung des Verbandstages. Er bedankt sich abschließend noch einmal herzlich bei allen Delegierten für ihre Teilnahme und weist auf den nächsten BBU-Verbandstag hin, der am **5. und 6. November 2026 in Berlin** stattfinden wird. Ingo Malter schließt den Verbandstag um 11:55 Uhr.

Potsdam, 20. November 2025



Ingo Malter
Vorsitzender des
Verbandsausschusses
Versammlungsleiter



Kerstin Hewert
Mitunterzeichnerin
für das Protokoll



Jens Wesche
Mitunterzeichner
für das Protokoll