

Nachhaltigkeitsberichterstattung nach dem VSME-Standard,
ergänzt um die ESG-Mindestanforderungen des GdW.

Umwelt (Environment)

Soziales (Social)

Unternehmensführung (Governance)

ESG-Bericht

2025

Unternehmensverbund ProPotsdam

Inhalt

1. Allgemeines zum Unternehmen.....	3
2. Berichtsrahmen	3
3. Umwelt (Environment).....	4
3.1 Energieverbrauch und Emissionen im Gebäudebetrieb	4
3.2 Treibhausgasemissionen nach Scope im Gebäudebetrieb.....	5
3.3 Umfang der Treibhausgasemissionen	5
3.4 Energieverbrauch und Emissionen aus dem Betrieb - Fuhrpark.....	5
3.5 Clusterung des Bestandes nach Energieeffizienzklassen.....	7
3.6 Klimapfad der ProPotsdam GmbH	7
3.7 energetische Maßnahmen im Gebäudebestand	8
3.8 Analyse klimabezogener Risiken für unseren Gesamtbestand.....	8
3.9 Maßnahmen zur Zielerreichung	8
4. Soziales (Social).....	9
4.1 Bezahlbarer Wohnraum.....	9
4.2 Soziale Verantwortung und faire Wohnraumversorgung	9
4.3 Mieterzufriedenheit und Partizipation	10
4.4 Belange der Mitarbeitenden	10
5. Unternehmensführung (Governance) – Steuerung, Resilienz und Integrität.....	12
5.1 Sonderbeauftragte	12
6. Ausblick.....	13
7. Anhang.....	14
A1 Methodik Energie und Emissionen	14
A2 Datengrundlagen und Annahmen	14
A3 Definitionen (Scope und Kennzahlen).....	15
A4 Detailtabellen (Energie, Fuhrpark)	15
A5 Ableitungen aus der Doppelten Wesentlichkeitsanalyse (DWA).....	16
A6 Klimapfad der ProPotsdam GmbH.....	18
A7 Energieverbrauch und Emissionen im Gebäudebetrieb	18
A8 Treibhausgasemissionen nach Scope im Gebäudebetrieb	19

1. Allgemeines zum Unternehmen

Firma	ProPotsdam GmbH
Rechtsform	GmbH
Größe	Großes Unternehmen
Geschäftszweck	Vermietung von eigenen Wohnimmobilien

Bilanzsumme und Umsatzerlöse basieren auf dem geprüften Konzernabschluss.

Bilanzsumme und Umsatzerlöse

	Geschäftsjahr 2024	Geschäftsjahr 2025	Veränderungen
Bilanzsumme	1.174.145.400 €	1.206.699.100 €	32.553.700 €
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	141.141.200 €	149.116.400 €	7.975.200 €
Andere Umsatzerlöse und Erträge	9.681.800 €	9.821.400 €	139.600 €

2. Berichtsrahmen

Dieser ESG-Bericht stellt die wesentlichen Entwicklungen der ProPotsdam GmbH in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (Governance) dar und dient als Grundlage für die Bewertung der nachhaltigkeitsbezogenen Risiken, Chancen und Steuerungsansätze des Unternehmens.

Die Berichterstattung richtet sich an interne sowie externe Stakeholder und trägt zur transparenten Darstellung der Nachhaltigkeitsleistung bei.

Die Berichterstattung erfolgt auf freiwilliger Basis nach dem VSME-Standard (Voluntary Sustainability Reporting Standard for Small and Medium-sized Enterprises) und wird durch die ESG-Mindestanforderungen des GdW (Gesamtverband der deutschen Wohnungswirtschaft) ergänzt.

Damit werden insbesondere die für die Wohnungswirtschaft relevanten Kennzahlen im Hinblick auf Finanzierung, Förderung und Risikobewertung abgebildet.

Der Bericht umfasst die ProPotsdam GmbH sowie die ProPotsdam Wohnen GmbH (PPWO) als Träger des wohnungswirtschaftlichen Kerngeschäfts.

Nicht einbezogen werden nicht wohnungswirtschaftliche Gesellschaften, wirtschaftlich eigenständige Tochtergesellschaften und Einheiten ohne eigene Mitarbeitendenstruktur. Die Berichterstattung konzentriert sich damit auf die Bereiche, in denen eine unmittelbare operative Steuerungs- und Entscheidungskompetenz besteht und die für die nachhaltige Unternehmensentwicklung wesentlich sind.

3. Umwelt (Environment)

3.1 Energieverbrauch und Emissionen im Gebäudebetrieb

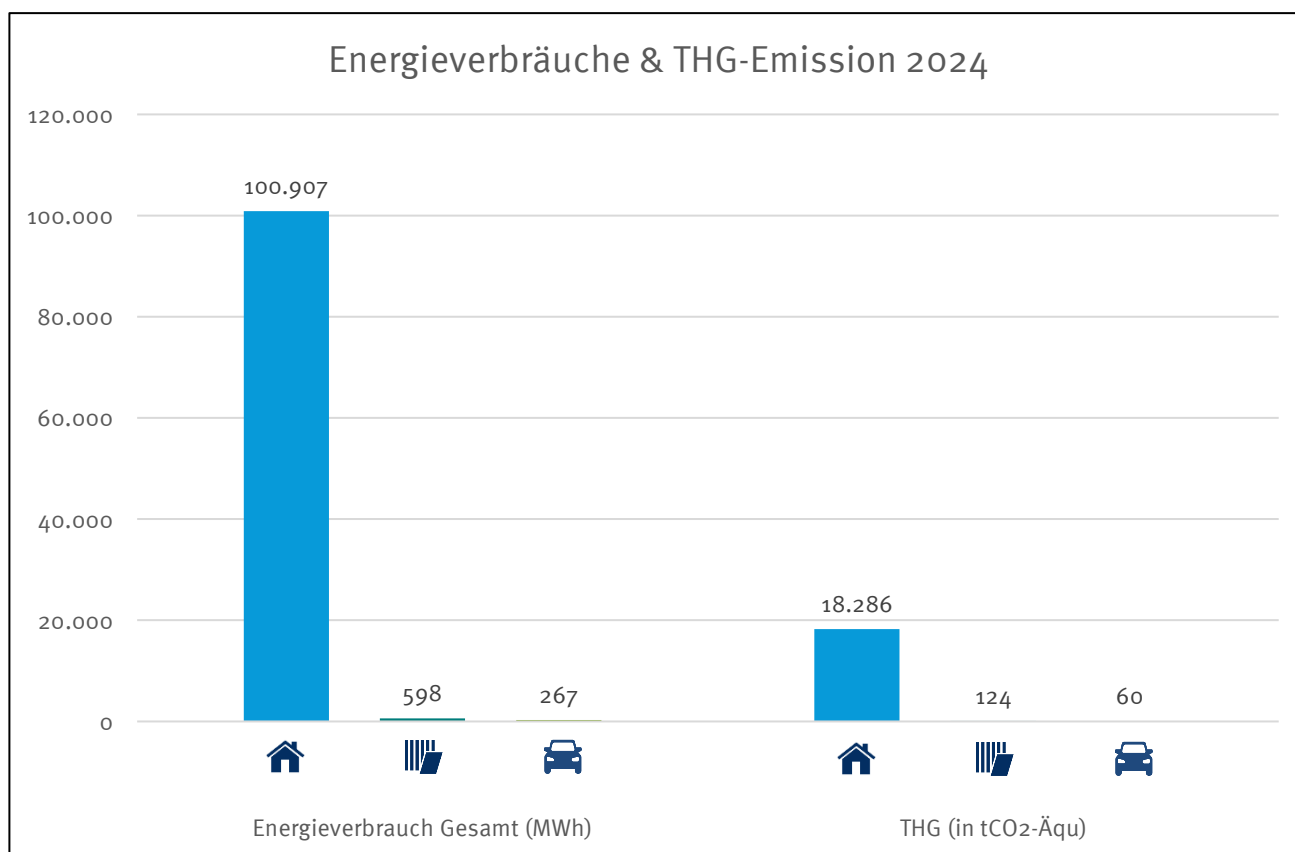
Wir beziehen unsere Energie primär aus Fernwärme. Die ProPotsdam strebt eine kontinuierliche Reduktion fossiler Energieträger im Gebäudebestand an. Aufgrund des hohen Anteils an Fernwärmeversorgung ist die Erreichung von Klimaneutralität jedoch maßgeblich abhängig von der Transformation der Energie- und Wasser Potsdam GmbH (EWP) hin zu einer CO₂-neutralen Wärmeerzeugung. Die eigenen Maßnahmen zur Effizienzsteigerung und zum Ausbau erneuerbarer Energien werden im Rahmen der technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten umgesetzt.

Die Daten werden anhand von Verbrauchsdaten berechnet und sind nicht klimabereinigt.

Aktuell stammen die Daten aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2024, da die Energieverbrauchsdaten aus Abrechnungen des städtischen Versorgers nicht vollumfänglich zur Berichterstellung für 2025 vorlagen. Die Datenqualität ist entsprechend unseren Systemen gekennzeichnet (Messung/Schätzung).

Weitere Informationen zur Methodik sind im Anhang dargelegt.

Die Leerstandsquote betrug 2,64% per Stichtag 31.12.2024 bezogen auf alle Wohn- und Gewerbemieteinheiten des berichtsrelevanten Bestandes.



Immobilienbestand

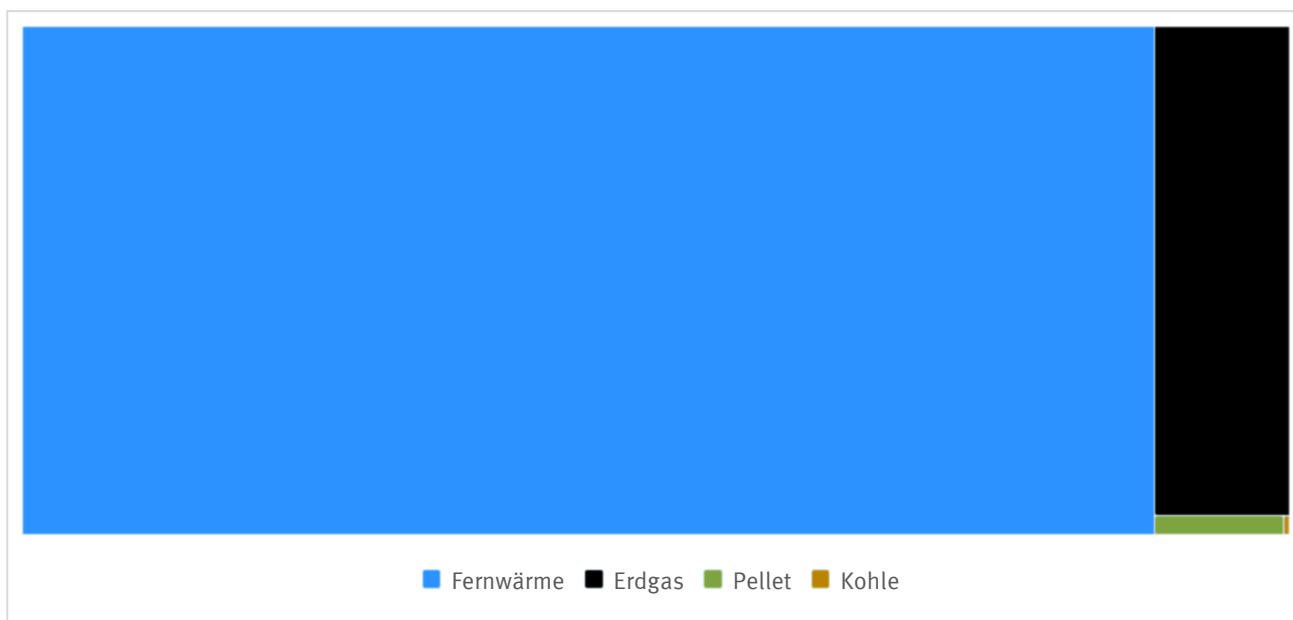


ProPotsdam Standort - Pappelallee



betrieblicher Fuhrpark

Die tabellarischen Werte sind in der Anlage A7 im Anhang dargestellt.



Anteil Energieträger nach Mietfläche in % *Der genaue Prozentwert ist in Anlage A8 ersichtlich.*

Der Verbrauch von Betriebsstrom lag in 2024 bei 2,80 kWh / m²a.

3.2 Treibhausgasemissionen nach Scope im Gebäudebetrieb

Die Berechnung der Treibhausgasemissionen erfolgt nach den Grundsätzen des Greenhouse Gas Protocol (GHG-Protokoll) und orientiert sich an den Anforderungen der wohnungswirtschaftlichen Standards (Arbeitshilfe 85 GdW).

Die Emissionen werden in CO₂-Äquivalenten (CO₂e) ausgewiesen. Die tabellarischen Werte sind in der Anlage A8 im Anhang dargestellt.

Im Jahr 2024 konnten durch die Eigenerzeugung von Energie mittels Photovoltaik (PV) und Solarthermie insgesamt 121,23 Tonnen CO₂e vermieden werden. Diese Einsparung resultiert daraus, dass die erzeugte Energie nicht aus dem regulären Strom-, Gas- bzw. Fernwärmenetz bezogen werden musste, deren CO₂-Faktoren deutlich höher liegen.

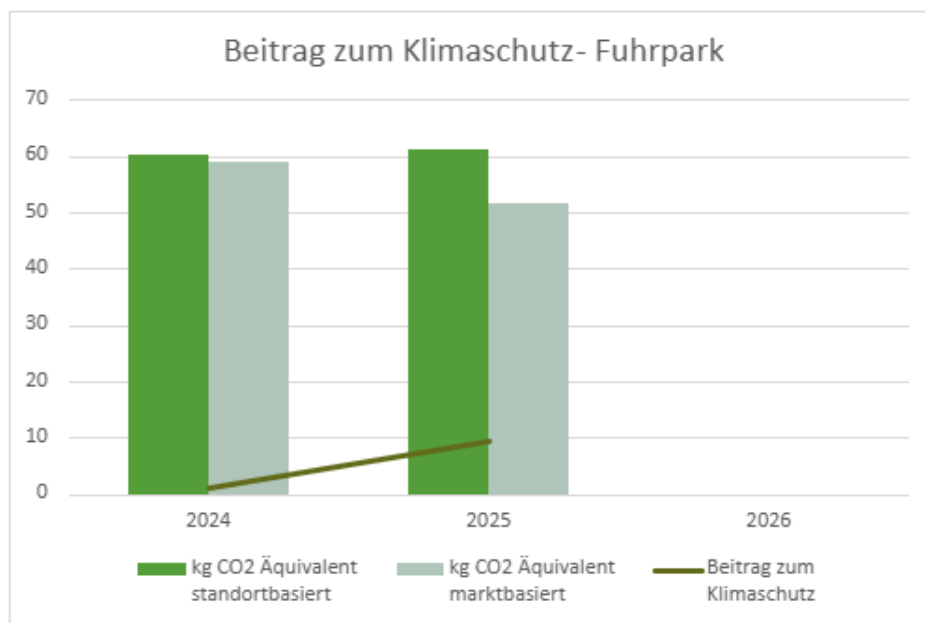
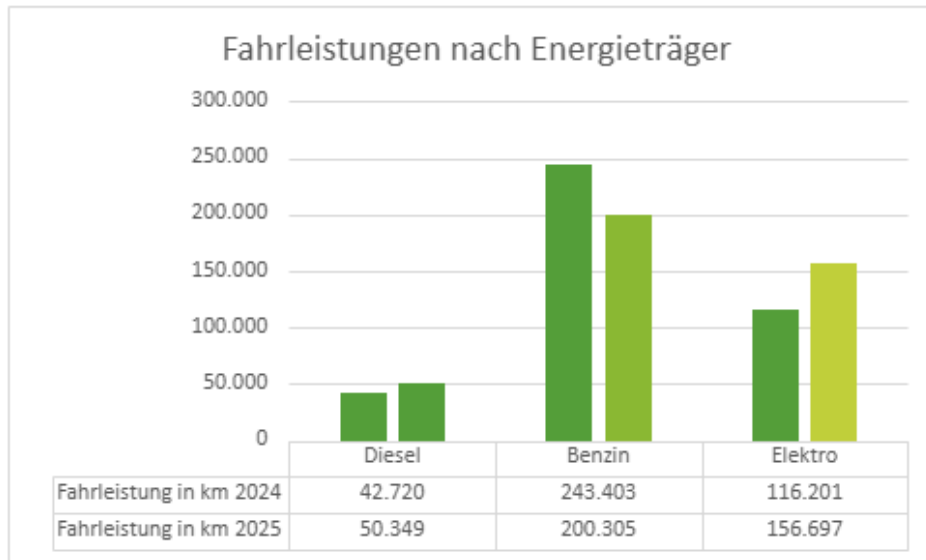
Im Jahr 2024 wurden gesamt 17.243,03 Tonnen THG emittiert. Damit liegt die THG-Intensität in Bezug zu den Umsatzerlösen bei 114,33 t CO₂e pro 1 Mio. € Umsatz. Dies entspricht einer Intensität von 15,50kg CO₂ pro m² Mietfläche / a. Die ausgewiesenen Emissionen bilden die Grundlage für die Steuerung des Klimapfads und die Bewertung der finanziellen Auswirkungen steigender CO₂-Kosten.

3.3 Umfang der Treibhausgasemissionen

Eine detaillierte Darstellung des Umfangs der berücksichtigten Emissionsquellen für den Gebäudebestand ist im Anhang A8 dargestellt.

3.4 Energieverbrauch und Emissionen aus dem Betrieb - Fuhrpark

Neben dem Gebäudebestand entstehen Treibhausgasemissionen durch den Betrieb des unternehmenseigenen Fuhrparks.



Die Emissionen des Fuhrparks werden auf Basis der gefahrenen Kilometer ermittelt. Die Differenz zwischen standortbasierter und marktbasierter Ermittlung von t CO₂-Äquivalenten verdeutlicht den positiven Beitrag unseres Unternehmens zum Klimaschutz durch die aktive Beschaffung von Ökostrom. Hybridfahrzeuge werden im Rahmen der distanzbasierten Berechnung dem überwiegend genutzten Energieträger zugeordnet. Weitere methodische Erläuterungen sind in Anhang A1 dargestellt.

Insgesamt kommt dem Fuhrpark im Vergleich zum Gebäudebestand eine untergeordnete Bedeutung für die Gesamtemissionen des Unternehmens zu.

Aufgrund der kleinen Fuhrparkgröße von 47 Fahrzeugen ist der unmittelbare Beitrag zur CO₂-Reduktion mit rund 10 tCO₂ insgesamt gering.

3.5 Clusterung des Bestandes nach Energieeffizienzklassen

Endenergieverbrauch	Energieverbrauchsklasse	Mietobjekte Anzahl	Mietfläche m²
< 30 kWh/m²*a	A+	0	0
< 50 kWh/m²*a	A	900	57.834
< 75 kWh/m²*a	B	9.639	589.211
< 100 kWh/m²*a	C	6.671	391.398
< 130 kWh/m²*a	D	992	59.080
< 160 kWh/m²*a	E	175	10.754
< 200 kWh/m²*a	F	13	870
< 250 kWh/m²*a	G	6	585
> 250 kWh/m²*a	H	22	1.257
	ohne	16	1.122
	Gesamt	18.434	1.112.111

3.6 Klimapfad der ProPotsdam GmbH

Die ProPotsdam GmbH verfolgt einen langfristigen Klimapfad mit dem Ziel, bis spätestens 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Als Basisjahr für die Emissionsbetrachtung wurde das Jahr 1990 festgelegt. Seitdem konnten die gebäudebezogenen CO₂-Emissionen bereits um über 80 % reduziert werden – von rund 148.876 Tonnen im Jahr 1990 auf 26.470 Tonnen im Jahr 2020. Dies entspricht einer durchschnittlichen Emissionsminderung von etwa 1,5 % pro Jahr.

Klimapfad – Energie, CO₂ und THG bis 2045

Energie	Ø 2021 - 2023	2024	2025	2030	2035	2040	2045
Energieverbrauch (MWh)	109	109	109	105	102	101	99
Bestand	109	109	109	102	98	97	95
Neubau	0	0	0	3	4	4	4
CO ₂ (in tCO ₂ -Äqu)	20	19	18	15	10	5	0
THG (in tCO ₂ -Äqu)	20	19	18	15	10	5	0
THG mit Vorkette (in tCO ₂ -Äqu)	23	22	21	18	12	6	1

Eine grafische Gesamtdarstellung des Klimapfades ist in der Anlage A6 enthalten.

3.7 energetische Maßnahmen im Gebäudebestand

Im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen wurden 16.942 m² Mietfläche energetisch saniert. Der energetische Kostenanteil lag durchschnittlich bei 748,74 €/ m².

3.8 Analyse klimabezogener Risiken für unseren Gesamtbestand

Die ProPotsdam ist als kommunales Wohnungsunternehmen sowohl von physischen Auswirkungen des Klimawandels als auch von transitorischen Risiken im Zuge der Transformation zur klimaneutralen Wirtschaft betroffen. Die Identifikation und Bewertung dieser Risiken erfolgt systematisch im Rahmen der Doppelten Wesentlichkeitsanalyse und ist in das unternehmensweite Risikomanagement integriert.

Physische Risiken umfassen insbesondere die Auswirkungen von Extremwetterereignissen auf den Gebäudebestand, während transitorische Risiken vor allem aus regulatorischen Anforderungen, steigenden CO₂-Kosten und technologischen Veränderungen resultieren. Für die ProPotsdam GmbH ergeben sich insbesondere folgende wesentliche Risiken:

- CO₂-Preis und regulatorische Anforderungen
- steigende Kosten und zunehmender Investitionsdruck im Gebäudebestand
- Abhängigkeit von fossilen Energieträgern
- insbesondere im Zusammenhang mit der Fernwärmeversorgung
- Energetischer Zustand des Bestands
- erhöhter Sanierungsbedarf und steigende Anforderungen an Energieeffizienz
- Wertverluste durch ineffiziente Gebäude und veraltete Heiztechnik, fehlende Kühlung

Diese Risiken haben unmittelbare Auswirkungen auf die Investitionsplanung, die Wirtschaftlichkeit des Bestands sowie die langfristige Finanzierungsfähigkeit des Unternehmens.

Eine detaillierte Darstellung der Methodik sowie der vollständigen Risikobewertung ist im Anhang dargestellt.

3.9 Maßnahmen zur Zielerreichung

Die ProPotsdam GmbH begegnet diesen Risiken mit einer langfristigen Klimaschutzstrategie, die auf dem „Masterplan 100 % Klimaschutz“ der Landeshauptstadt Potsdam basiert. Ziel ist ein klimaneutraler Gebäudebestand bis spätestens 2045. Bereits heute wurden über 80 % der CO₂-Emissionen gegenüber dem Basisjahr 1990 reduziert. Die Strategie setzt auf energetische Sanierung, den Ausbau erneuerbarer Energien, die Dekarbonisierung der Fernwärme sowie integrierte Quartierskonzepte. Dabei wird stets auf eine sozialverträgliche Umsetzung geachtet, um bezahlbares Wohnen auch künftig zu gewährleisten.

Der Klimapfad ist Bestandteil der Wirtschaftsplanung.

Zum Ausbau erneuerbarer Energien waren zum 31.12.2025 insgesamt 19 Photovoltaikanlagen mit einer installierten Gesamtleistung von 511,14 kWp (Kilowattpeak) im Bestand. Im aktuellen Berichtsjahr wurden keine zusätzlichen Anlagen installiert. Weitere Photovoltaikprojekte befinden sich in Planung und sollen die Eigenstromerzeugung sowie die Reduktion von Treibhausgasemissionen künftig weiter unterstützen.

Die Priorisierung von Maßnahmen zur Risikominimierung erfolgt bei der ProPotsdam GmbH auf vier Ebenen:

- **Gesetzlich:** Vorrangig werden Maßnahmen umgesetzt, die sich aus rechtlichen Verpflichtungen, wie z.B. dem GEG zum Heizkesseltausch ergeben.

- **Quantitativ** über den Wesentlichkeitsscore (≥ 3), der die Grundlage für die Risikoeinstufung bildet,
- **Strategisch** über den Klimapfad, der die Zielerreichung bis zur Klimaneutralität im Jahr 2045 definiert,
- **Wirtschaftlich** über die Finanzierbarkeit im Rahmen des sozialen Auftrags, insbesondere unter Berücksichtigung der Mietbezahlbarkeit und Fördermittelverfügbarkeit.

Diese integrierte Vorgehensweise stellt sicher, dass gesetzliche Anforderungen, ökologische Zielsetzungen, wirtschaftliche Tragfähigkeit und soziale Verantwortung gleichermaßen berücksichtigt werden und die ESG-Strategie wirksam und glaubwürdig umgesetzt werden kann.

4. Soziales (Social)

4.1 Bezahlbarer Wohnraum

Die ProPotsdam GmbH verfolgt den kommunalen Auftrag der sozialen Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen. Ein besonderer Fokus liegt auf Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen. Der Anteil der Wohnungen mit sozialer Bindung wird regelmäßig erhoben und dokumentiert. Die Ist-Miete wird im Verhältnis zur durchschnittlichen Bestandsmiete ausgewertet, um die soziale Ausgewogenheit im Portfolio sicherzustellen.

Die Bezahlbarkeit der Mieten wird auch bei der Priorisierung von Klimaschutzmaßnahmen berücksichtigt. Investitionen in energetische Sanierung und Dekarbonisierung erfolgen unter der Maßgabe, dass die Mietbelastung für die Bewohner*innen tragbar bleibt. Damit wird der soziale Auftrag des Unternehmens mit den ökologischen Zielsetzungen in Einklang gebracht.

4.2 Soziale Verantwortung und faire Wohnraumversorgung

Die ProPotsdam GmbH versteht bezahlbaren und zugänglichen Wohnraum als zentralen Bestandteil ihres sozialen Auftrags. Im Jahr 2025 unterlag die ProPotsdam GmbH ergänzenden kommunalen Mietpreisregulierungen im Rahmen des „Potsdamer Aktionsplans für bezahlbares Wohnen und sozialen Zusammenhalt“. Dadurch sind im Gesamtbestand Mietanpassungen auf maximal 10 % innerhalb von drei Jahren begrenzt. Zusätzlich gelten freiwillige Kappungsgrenzen von maximal 5 % je Mieterhöhung beziehungsweise 4 % bei Nettokaltmieten über 8,00 €/m².

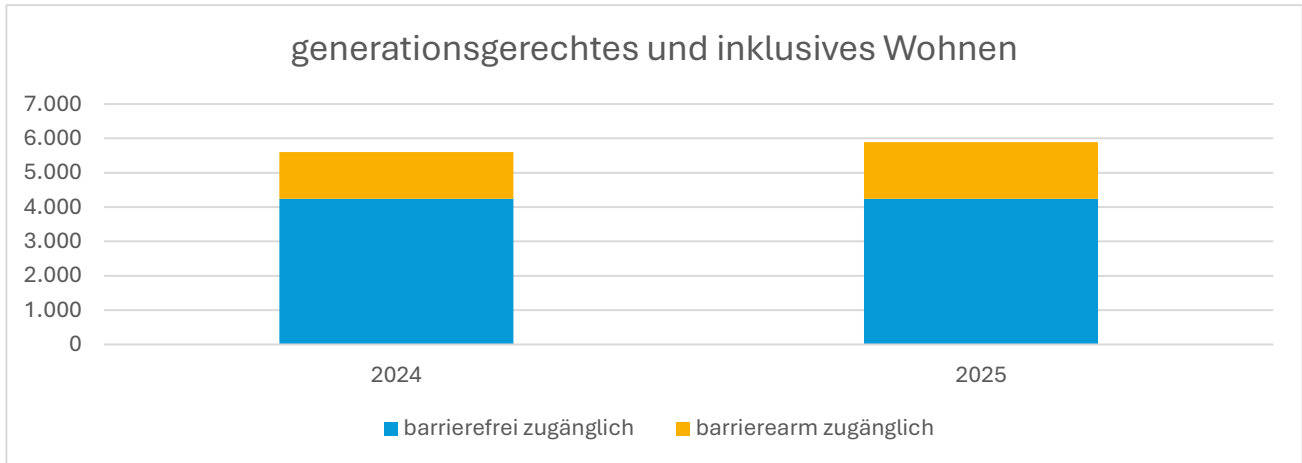
Vom berichteten Gesamtbestand sind 3.704 Wohnungen mit geförderten Mietpreis- und Belegungsbindungen ausgestattet, was einem Anteil von 20,4 % entspricht. Die durchschnittliche Miete in diesen gebundenen Wohnungen lag im Jahr 2025 bei 6,35 €/m².

Innerhalb dieses Bestandes weisen 1.898 Wohnungen eine unmittelbare Bindung auf; ihr Anteil am Gesamtbestand beträgt 10,5 %. Die Kennzahl bildet den unmittelbar fördergebundenen Wohnungsbestand ab und ergänzt damit die Darstellung der sozialen Wohnraumversorgung sowie der langfristigen Förderstruktur des Unternehmens.

Ergänzend dazu wurden 120 Kinderbonus-, 22 Wohnflächenbonus- und 18 Mobilitätsbonus-Verträge abgeschlossen. Diese Programme entlasten gezielt Haushalte mit Kindern bzw. unterstützen Umzüge in kleinere Wohnungen zur Reduktion der Mietbelastung. Die Vermietung erfolgt nach transparenten Kriterien, die u.a. in der Vermietungsrichtlinie „ProPotsdam-Bonus“ festgelegt sind. Dabei werden insbesondere Haushalte mit Ortsbezug, niedrigem Einkommen oder besonderem Bedarf bevorzugt berücksichtigt.

Die niedrige Mieterfluktuation von 4,3 % im Jahr 2025 spiegelt primär die angespannte Marktsituation mit begrenzten Ausweichmöglichkeiten wider.

Darüber hinaus verfügt die ProPotsdam GmbH über 5.664 generationsgerechte- und inklusive Wohnungen, davon 4.306 barrierefrei zugänglich und 1.358 barrierearm + (u.a. Aufzug auf halber Treppe, max. 5 Stufen bis zur Hauseingangstür). Dies entspricht einem Anteil von 31,3 % am Gesamtbestand und unterstreicht das Engagement für generationengerechtes und inklusives Wohnen.



4.3 Mieterzufriedenheit und Partizipation

Die letzte Mieterbefragung fand 2023 statt. An der Umfrage haben sich 1.698 Mietende beteiligt.

Im Ergebnis sind von den Teilnehmenden:

- Sehr zufrieden 15 %
- Zufrieden 51 %
- Teils zufrieden 23 %
- Unzufrieden 8 %
- Sehr unzufrieden 2 %.

Die ProPotsdam GmbH fördert die aktive Mitwirkung ihrer Mieterinnen und Mieter durch vielfältige Angebote, wie regelmäßige Quartiersaktivitäten, Informationsveranstaltungen und Beratungsangebote – etwa zur energetischen Sanierung, zu sozialen Fragen oder zur Beantragung von Wohngeld.

4.4 Belange der Mitarbeitenden

Ergänzend zu den im Lagebericht ausführlich dargestellten Maßnahmen und Entwicklungen konzentriert sich die Nachhaltigkeitsberichterstattung auf die übergreifende strategische Bedeutung der Mitarbeitendenbelange für die langfristige Leistungsfähigkeit und Resilienz der ProPotsdam. Die hohe Ausbildungsquote, die systematische Förderung von Nachwuchskräften sowie die strukturierten Recruiting- und Bindungsmaßnahmen tragen wesentlich dazu bei, die Auswirkungen des demografischen Wandels abzufedern und die Personalstabilität im Konzern zu sichern.

Darüber hinaus reflektiert die ProPotsdam die Herausforderungen des Fachkräftemarkts nicht nur operativ, sondern entwickelt ihre Organisation durch den Ausbau digitaler Prozesse und den Einsatz KI-unterstützter Arbeitsabläufe weiter. Diese Maßnahmen unterstützen sowohl effizientere Arbeitsprozesse als auch eine nachhaltige Gestaltung der Personalressourcen.

Die Vergütung der Beschäftigten basiert auf transparenten unternehmensinternen Regelungen sowie ergänzenden Betriebsvereinbarungen. Leistungsorientierte Vergütungsbestandteile berücksichtigen die individuelle Leistung und die Erreichung vereinbarter Ziele.

Das zeigt auch die im Jahr 2025 durchgeführte Mitarbeiterbefragung. Die ProPotsdam wurde im Rahmen dessen von Great Place to Work® als einer der besten Arbeitgeber in Berlin-Brandenburg und als beste*r Arbeitgeber*in für Frauen ausgezeichnet. Die Zertifizierung steht für besondere Leistungen bei der Gestaltung einer vertrauensvollen und förderlichen Kultur der Zusammenarbeit im Unternehmen. Die Mitarbeitenden sind stolz auf die gemeinsamen Leistungen; positiv bewertet wurde außerdem, dass sie ihre individuellen Fähigkeiten optimal zum Einsatz bringen können. Für unsere erfolgreichen Ausbildungsaktivitäten wurde die ProPotsdam mit dem Brandenburgischen Ausbildungspreis ausgezeichnet.

Die quantitative Entwicklung der Mitarbeitenden, der Altersstruktur sowie der Weiterbildungsaktivitäten ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Die Anzahl der Mitarbeitenden umfasst die durchschnittliche Anzahl (ohne Mitarbeitende in der Freistellungsphase der Altersteilzeit, ruhende Arbeitsverhältnisse sowie Auszubildende, duale Studenten und Aushilfen).

Weiterführende Erläuterungen finden sich im Lagebericht 2025 der ProPotsdam GmbH.

Mitarbeitende 2025

2025	Frauen	Männer	gesamt
Ø Anzahl der Mitarbeitenden	178	138	316
Davon obere Führungseben	6	8	14
Anzahl der Mitarbeitenden in Vollzeitäquivalenzen (von Zeile 1)	168	134	302
Ø Anzahl der Mitarbeitenden nach Alter 2025			
Über 50 Jahre			122
30 – 50 Jahre			149
Unter 30 Jahre			45
Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 2025			
Stunden			5.857
Stunden je Vollzeitäquivalent			19,39

Transparenz ist ein wesentlicher Grundsatz guter Unternehmensführung. Vor diesem Hintergrund legt die ProPotsdam GmbH die Vergütung ihrer Geschäftsführung offen:

Jörn-Michael Westphal: 250.000 €, erfolgsabhängige Zulage 45.000 €. Als Geschäftsführer der ProPotsdam Wohnen GmbH und Entwicklungsträger Potsdam GmbH: keine weitere Vergütung.

Bert Nicke: 250.000 €, erfolgsabhängige Zulage 45.000 €. Als Geschäftsführer der Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH, Sanierungsträger Potsdam GmbH und Entwicklungsträger Potsdam GmbH: keine weitere Vergütung.

5. Unternehmensführung (Governance) – Steuerung, Resilienz und Integrität

Nachhaltigkeit ist integraler Bestandteil der langfristigen Unternehmenssteuerung der ProPotsdam. Die wesentlichen ESG-Risiken (Environmental, Social, Governance) wurden im Rahmen der Doppelten Wesentlichkeitsanalyse identifiziert, systematisch bewertet und in das bestehende Risikomanagement überführt. Damit wird sichergestellt, dass ökologische, soziale und governancebezogene Aspekte nicht isoliert betrachtet, sondern unmittelbar in die unternehmerischen Entscheidungsprozesse eingebunden werden.

Die kontinuierliche Weiterentwicklung erfolgt im Rahmen einer regelmäßigen Überprüfung der Risikolage sowie der zugrunde liegenden Annahmen.

Auf organisatorischer Ebene ist die Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Stabsstelle Compliance verankert. Dadurch wird eine enge Verzahnung mit den zentralen Governance-Funktionen gewährleistet, insbesondere im Hinblick auf Regelkonformität, Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Berichterstattung.

Die Verantwortung für die strategische Steuerung des Unternehmens zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele sowie zur Einhaltung regulatorischer Anforderungen liegt bei der Geschäftsführung. Transparenz hinsichtlich der Aufgaben, Zuständigkeiten und Vergütungsstrukturen der Leitungsorgane ist ein wesentlicher Bestandteil guter Unternehmensführung. Die operative Umsetzung der durch die Geschäftsführung festgelegten Nachhaltigkeitsziele erfolgt in den jeweiligen Fach- und Führungsbereichen. Dadurch sind die Nachhaltigkeitsaspekte integraler Bestandteil des täglichen Arbeitens.

5.1 Sonderbeauftragte

Ergänzend tragen Sonderbeauftragte für Datenschutz, Informationssicherheit und KI-Governance (Künstliche Intelligenz), aber auch Themenfeldern wie Anti-Diskriminierung, Inklusion und Anti-Korruption wesentlich zur Sicherstellung einer resilienten und verantwortungsvollen Unternehmensführung bei. Die ProPotsdam hat hierzu verbindliche Richtlinien etabliert, Zuständigkeiten klar definiert sowie regelmäßige Schulungen implementiert.

Ein integraler Bestandteil dieser Governance-Struktur ist das Compliance-Management mit seinen Regelwerken, Prozessen und begleitenden Maßnahmen zur Förderung einer regelkonformen Unternehmenskultur, das die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben, interner Regelwerke und ethischer Grundsätze unterstützt. Hierdurch werden Transparenz, Integrität und ein verantwortungsvoller Umgang mit Risiken in den Geschäftsprozessen gefördert.

Die kontinuierliche Umsetzung der strategischen Ziele wird maßgeblich durch die personellen Ressourcen getragen. Eine breit diversifizierte Altersstruktur, strukturierte Auswahlverfahren sowie Maßnahmen zur Sicherung von Wissen und Nachwuchs bilden die Grundlage für die nachhaltige Leistungsfähigkeit des Unternehmens. Mitarbeitende sind somit nicht nur ein sozialer Faktor, sondern zugleich eine zentrale Governance-Ressource für die erfolgreiche Umsetzung der energetischen und digitalen Transformation.

6. Ausblick

Die ProPotsdam verfolgt im kommunalen Verbund das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 und hat die gebäudebezogenen Emissionen bereits deutlich reduziert. Die weitere Zielerreichung ist jedoch zunehmend abhängig von externen Faktoren, insbesondere der Transformation der Fernwärmeversorgung gemäß der kommunalen Wärmeplanung, sowie von steigenden Investitionsbedarfen im Gebäudebestand.

Die Anforderungen an energetische Sanierung, CO₂-Reduktion und regulatorische Vorgaben steigen kontinuierlich. Gleichzeitig bleibt die Sicherung bezahlbaren Wohnraums die zentrale Leitplanke der Unternehmenssteuerung. Die Balance zwischen Klimaschutz und Mietbelastung stellt eine der wesentlichen Herausforderungen für die kommenden Jahre dar.

Die ProPotsdam trägt durch einen hohen Anteil regulierter Mieten sowie durch Quartiersansätze zur sozialen Stabilität in den Beständen bei. Die Entwicklung lebenswerter, sozial durchmischter Quartiere ist sowohl Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie als auch Ausdruck des kommunalen Auftrags der Landeshauptstadt Potsdam. Diese soziale Stabilität ist eine zentrale Voraussetzung für die Akzeptanz und Umsetzung der Klimamaßnahmen.

7. Anhang

A1 Methodik Energie und Emissionen

Die flächenbezogenen Energie- und

Emissionskennzahlen basieren auf dem Gesamtbestand ohne Leerstandsbereinigung. Eine jährliche Leerstandsquote wird separat ausgewiesen, um mögliche Verzerrungen in der Interpretation zu berücksichtigen. Eine systematische Leerstandsbereinigung erfolgt nicht, da derzeit kein praktikables Verfahren für eine standardisierte jährliche Korrektur vorliegt.

Die Treibhausgasemissionen werden auf Grundlage des Greenhouse Gas Protocol (GHG-Protokoll) berechnet und orientieren sich an den Vorgaben der Arbeitshilfe 85 des GdW (Gesamtverband der deutschen Wohnungswirtschaft).

Die Emissionsberechnung umfasst direkte Emissionen aus dem Gebäudebetrieb (Scope 1) sowie indirekte Emissionen aus der Nutzung eingekaufter Energie (Scope 2).

Biogene CO₂-Emissionen werden nicht als direkte Emissionen berücksichtigt („Out of Scope“). In Scope 1 werden ausschließlich die klimawirksamen Anteile Methan und Lachgas bilanziert.

Die Emissionen für den Fuhrpark werden gemäß den Vorgaben der GdW-Arbeitshilfe 85 in die Scopes des Greenhouse Gas Protocol eingeordnet.

Scope 1 umfasst direkte Emissionen aus der Verbrennung fossiler Kraftstoffe in Dienstfahrzeugen (z. B. Diesel, Benzin).

Scope 2 umfasst indirekte Emissionen aus dem Strombezug für Elektrofahrzeuge und Ladeinfrastruktur.

Die Emissionen des Fuhrparks werden nach der distanzbasierten Methode ermittelt. Grundlage sind die gefahrenen Kilometer je Fahrzeugtyp, multipliziert mit spezifischen CO₂-Äquivalenzwerten (CO₂e).

Hybridfahrzeuge werden entsprechend dem überwiegend genutzten Energieträger (Benzin oder Diesel) zugeordnet.

Die Emissionen aus dem Strombezug für Elektrofahrzeuge werden sowohl marktbasiert als auch standortbasiert ausgewiesen.

Die CO₂-Reduktion ergibt sich aus der Differenz der standort- und marktbasierten Betrachtung. Marktbasiert bedeutet durch die aktive Beschaffung von Ökostrom, weil wir hier 0 kg CO₂ ansetzen können, gegenüber der standortbasierten Betrachtung, wo wir den Wert nach PROBAS basierend auf durchschnittlichen Emissionsfaktoren des jeweiligen Strommixes am Standort ansetzen.

A2 Datengrundlagen und Annahmen

Die Energieverbrauchsdaten stammen aus den Abrechnungen unseres städtischen Versorgers für das Geschäftsjahr. Die Datenqualität ist entsprechend in unseren Systemen gekennzeichnet (Messung/Schätzung). Für Objekte, bei denen zum Stichtag keine Verbrauchsdaten vorliegen, wird der Energieverbrauch hilfsweise über den im Energieausweis ausgewiesenen Endenergiebedarf ermittelt. Für den aktuellen Bericht 2025 stammen die Daten aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2024, da die Energieverbrauchsdaten aus Abrechnungen des städtischen Versorgers nicht vollumfänglich zur Berichtserstellung für 2025 vorlagen.

Grundlage der Emissionsberechnung im Fuhrpark sind die jährlich erfassten Fahrleistungen (Kilometer) der einzelnen Fahrzeuge.

Die Emissionsfaktoren basieren auf veröffentlichten CO₂-Äquivalenzwerten (CO₂e), unter anderem aus der Datenbank PROBAS des Umweltbundesamtes.

Für Elektrofahrzeuge wird ein durchschnittlicher Stromverbrauch angesetzt, der sich an marktüblichen Verbrauchswerten vergleichbarer Fahrzeugklassen orientiert.

Eine Differenzierung zwischen privater und dienstlicher Nutzung erfolgt nicht. Die Emissionen werden auf Basis der unternehmensweit erfassten Fahrleistungen bilanziert.

A3 Definitionen (Scope und Kennzahlen)

Scope 1: Direkte Treibhausgasemissionen aus Quellen im Eigentum oder unter Kontrolle des Unternehmens, insbesondere aus der Verbrennung fossiler Energieträger im Gebäudebestand.

Scope 2: Indirekte Treibhausgasemissionen aus der Erzeugung eingekaufter Energie, insbesondere Fernwärme und Strom.

Scope 3: Indirekte Treibhausgasemissionen entlang der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette, die weder direkt verursacht noch unmittelbar gesteuert werden können. Eine vordergründige Betrachtung erfolgt daher derzeit nicht.

CO₂e (CO₂-Äquivalente): Einheit zur Vergleichbarkeit verschiedener Treibhausgase auf Basis ihrer Klimawirkung.

A4 Detailtabellen (Energie, Fuhrpark)

In der Bilanz enthalten	Ja	Nein	n.a.
Scope-1-THG-Emissionen			
Heizung durch Verbrennung von fossilen Energieträgern in selbst betriebenen Heizanlagen	X		
Temporäre Anlagen (Fernwärmehavarie)			
Gasetagenheizung Unternehmen		X	
Gasetagenheizung Mieter	X		
Warmwasserbereitung	X		
Scope-2-THG-Emissionen			
Lieferung von Fernwärme	X		
Erzeugung und Lieferung von Wärme durch Dritte			
Eingekaufter Strom für Wärme (auch für Wärmepumpen) und Warmwasser	X		
Strom, der von Mietern für die Warmwasserbereitung eingesetzt wird	X		
Eingekaufter Allgemeinstrom	X		
Stromerzeugung aus eigenen PV-Anlagen mit Nullemission		X	
Anlagen für Wohnungen des Wohnungsunternehmens in WEG, wenn das Wohnungsunternehmen mindestens 50% aller Miteigentumsanteile der jeweiligen WEG besitzt		X	

A5 Ableitungen aus der Doppelten Wesentlichkeitsanalyse (DWA)

Die Identifikation und Bewertung klimabezogener Risiken basiert auf der im Jahr 2025 durchgeführten Doppelten Wesentlichkeitsanalyse (DWA) der ProPotsdam GmbH. Ergänzend wurden Ergebnisse einer zuvor durchgeführten Naturgefahrenanalyse für den Gebäudebestand berücksichtigt.

Die Bewertung erfolgt anhand eines standardisierten Kriterienkatalogs, bestehend aus:

- Ausmaß
- Umfang
- Eintrittswahrscheinlichkeit
- Irreversibilität
- Zeithorizont.

Der Gesamtscore der Doppelten Wesentlichkeitsanalyse bewegt sich in einem Wertebereich von -5 bis +5. Negative Werte kennzeichnen negative Auswirkungen bzw. Risiken, positive Werte Chancen beziehungsweise positive Auswirkungen. Als wesentlich werden Sachverhalte mit einem Betrag von mindestens 3 eingestuft (≤ -3 bzw. $\geq +3$).

Da in diesem Abschnitt ausschließlich klimabezogene Risiken berichtet werden, sind nur negative Bewertungen relevant. Risiken gelten ab einem Score von -3 als wesentlich.

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

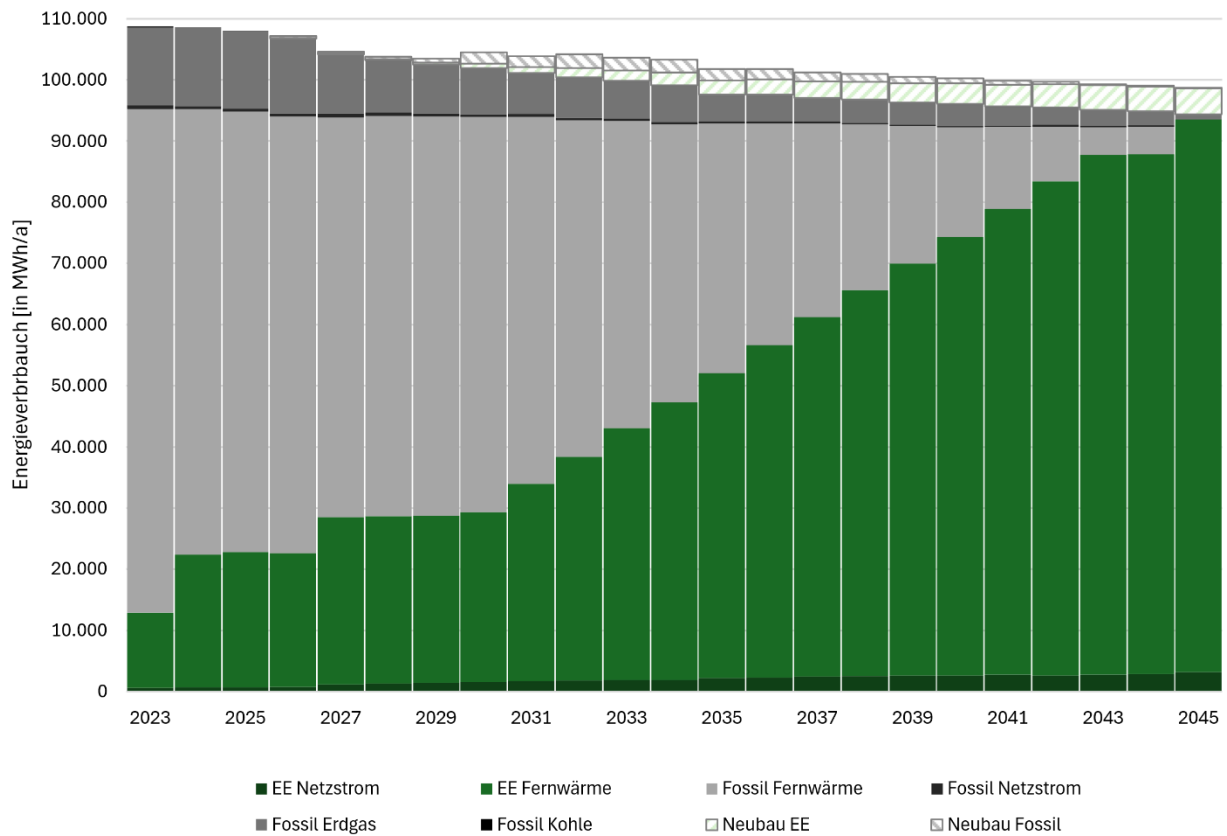
Physische Risiken

Risiken	Physische Risiken	Bewertung
Akut	Sturm, Starkregen, Überschwemmung <i>(erhöhte Anfälligkeit von Immobilien gegenüber Extremwetterereignissen mit potenziellen Schäden an Gebäuden und Infrastruktur)</i>	DWA E1.1 Score -2,7
Akut	Hitzeinsel-Effekt <i>(Verstärkung durch dichte Bebauung, geringe Grünflächen – negative Auswirkungen auf Wohnqualität und Gesundheit)</i>	DWA E1.1 Score -2,7
Beide Risiken sind nicht wesentlich nach DWA (Score ≥ 3), aber relevant für die strategische Resilienzplanung.		
Chronisch	Hoher Energieverbrauch in älteren Beständen <i>(unsanierte Bestände mit erhöhtem Energiebedarf und THG-Emissionen)</i>	DWA E1.2 / E1.3 Score -3,0
Chronisch	Abhängigkeit von fossilen Energieträgern <i>(Abhängigkeit von der Fernwärmeversorgung und dadurch begrenzte Steuerungsmöglichkeit CO₂ an dieser Stelle zu reduzieren)</i>	DWA E1.3 Score -4,0
Beide Risiken sind wesentlich nach DWA und betreffen die langfristige Klimaanfälligkeit des Bestandes.		

Transitorische Risiken

Risiken	transitorische Risiken	Bewertung
Regulatorisch/politisch	Steigende CO ₂ -Preise (Belastung durch Umlagefähigkeit und Investitionsdruck bei Sanierung)	DWA E1.2 Score -4,0
Regulatorisch/politisch	Kosten der regulatorischen Nichteinhaltung (Risiko von Sanktionen bei Nicht-Erfüllung von Energieeffizienzvorgaben)	DWA E1.3 Score -1,9
Der CO ₂ -Preis ist wesentlich, die Nichteinhaltung liegt unter dem Schwellenwert, ist aber dennoch zu beobachten.		
Marktbezogen	Nachfragerückgang für nicht-nachhaltige Immobilien (geringere Marktattraktivität bei fehlender Energieeffizienz)	DWA E1.2 / E1.3 Score -2,6
Das Risiko ist zwar nicht wesentlich, aber strategisch relevant für die Portfolioentwicklung, z.B. auch im Rahmen der Vermietungsattraktivität in Bezug auf die Nebenkosten bei weniger nachhaltigen Gebäuden.		
Technologisch	Veraltete Heiztechnik (Kosten für Austausch ineffizienter Systeme)	DWA E1.2 / E1.3 Score -3,5
Dieses Risiko hat Auswirkungen auf die Investitionsplanung und den Fördermittelbedarf		
Reputativ	Vertrauensverlust bei Nichterreichung von Klimazielen (negative Wahrnehmung durch Stakeholder)	Nicht quantifiziert
Die Nichterreichung öffentlich kommunizierter Klimaziele stellt für die ProPotsdam GmbH ein transitorisches Risiko dar. Die DWA identifiziert den potenziellen Reputationsschaden und Vertrauensverlust als Folge unzureichender Klimaleistung. Obwohl dies im Rahmen der DWA nur als qualitative Bewertung ausgewiesen ist, wird das Risiko aufgrund seiner strategischen Relevanz und öffentlichen Sichtbarkeit als wichtig eingestuft.		

A6 Klimapfad der ProPotsdam GmbH



A7 Energieverbrauch und Emissionen im Gebäudebetrieb

hauptsächlicher Energieträger	Anteil Mietfläche in m²	Anteil Mietfläche in %	Endenergieverbrauch kWh	Gesamt kWh / m²a
Fernwärme	993.156	89,3	85.880.154	86
Erdgas	114.245	10,3	11.819.603	103
Pellet	4.493	0,4	388.752	87
Kohle	217	0,02	79.884	369
Gesamt	1.112.111	100	98.168.393	88

A8 Treibhausgasemissionen nach Scope im Gebäudebetrieb

Energieträger	Scope	Emissionsfaktor in CO ₂ e/kWh	Emissionsfaktor in t CO ₂ e/GJ	Emissionen in t CO ₂ e	Emissionen Anteil in %
Fernwärme	2	171	0,616	14.157	82
Erdgas	1	202,9	0,73	2.719	16
Strom*	2	350	1,26	336	2
Kohle	1	382	1,375	31	0
Biomasse* ¹ (Holz, Pellets, Biomethan)	1	0	0	0	0

* Wärmepumpe, Durchlauferhitzer, Betriebsstrom für Heizung

*¹Biogene CO₂-Emissionen sind „Out of Scope“. In Scope 1 werden nur die Anteile Methan und Lachgas gem. AH 85 bilanziert.

IMPRESSUM

ESG-Bericht 2025

Unternehmensverbund ProPotsdam

Herausgeber

ProPotsdam GmbH

Pappelallee 4

14469 Potsdam

www.ProPotsdam.de

Redaktion: ProPotsdam GmbH