

Wohnen in der
Genossenschaft

pbg

POTSDAMER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG

Bericht über das Geschäftsjahr 2025





Inhalt

Vorwort des Vorstands	04
Bericht des Aufsichtsrats	06
Lagebericht	08
1. Grundlagen des Unternehmens	08
1.1 Geschäftsmodell	08
1.2 Verwaltungsbestand	08
1.3 Genossenschaftliche Gemeinschaft	08
2. Wirtschaftsbericht	12
2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	12
2.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	14
2.3 Geschäftsverlauf des Unternehmens	14
2.3.1 Umsatzentwicklung und Geschäftsumfang	14
2.3.2 Bauliche Maßnahmen	15
2.3.3 Klimapfad	17
2.4. Lage des Unternehmens	18
2.4.1 Ertragslage	18
2.4.2 Finanzlage	20
2.4.3 Vermögenslage	21
2.5. Finanzielle Leistungsindikatoren	24
2.6. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	25
3. Prognosebericht	26
4. Chancen- und Risikobericht	29
Jahresabschluss 2025	32
Bilanz zum 31.12.2025	32
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025	34
Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025	36
Allgemeine Angaben	36
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden / Erläuterungen zur Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung	36
Sonstige Angaben	42
Entwicklung des Anlagevermögens	44
Impressum	46

Vorwort des Vorstands

Im Geschäftsjahr 2025 setzte die pbg ihren zukunftsorientierten Kurs konsequent fort. Mit vorausschauenden Entscheidungen und gezielten Investitionen wurden die nachhaltige Bestandsentwicklung sowie die finanzielle Stabilität weiter gefestigt. Trotz anspruchsvoller Rahmenbedingungen konnten wir unsere wirtschaftliche Stärke unter Beweis stellen und wichtige Projekte erfolgreich voranbringen.

Mit unseren mehr als 3.200 Mitgliedern stehen wir als Genossenschaft nicht zuletzt für weit mehr als die Bereitstellung von Wohnraum: Wir schaffen Verlässlichkeit, stärken Gemeinschaft und bieten mit unserem Quartierstreff einen Ort für Begegnungen und Teilhabe. Dass unsere Genossenschaft vom Engagement unserer Mitglieder lebt, zeigte sich im Jahr 2025 erneut deutlich. Im Rahmen der turnusmäßigen Neuwahl unserer Vertreterinnen und Vertreter erklärten sich zahlreiche

Mitglieder bereit, dieses für uns als Genossenschaft so wichtige Amt zu übernehmen und sich zum Wohle aller Mitglieder zu engagieren.

Das Jahr 2025 war für uns als Genossenschaft, wie in den bereits vorhergehenden Jahren, von steigenden Bau- und Instandhaltungskosten, einem hohen Preisniveau für Dienstleistungen und Energie sowie komplexe Förder- und Finanzierungsbedingungen geprägt. Umso wichtiger ist es, dass wir als pbg stabil und handlungsfähig bleiben. Das positive Jahresergebnis bestätigt das ausgewogene Wirtschaften unserer Genossenschaft. Ein Schwerpunkt lag 2025 erneut auf der Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestandes. Mit einem Bauvolumen von 5,1 Mio. € haben wir gezielt in Qualität und Zukunftsfähigkeit investiert. Gleichzeitig stehen wir vor einer neuen Phase: Viele unserer Gebäude erreichen den nächsten Sanierungszyklus. Das erfordert

Vorstand – Martin Harsche und Christof Harms-Spentza



Weitblick, klare Prioritäten und eine ausgewogene Balance zwischen notwendigen Investitionen und verantwortbaren Nutzungsgebühren. Anpassungen bleiben dabei unerlässlich, um den Bestand zu erhalten und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit langfristig zu sichern. Gerade unter herausfordernden Bedingungen zeigt sich die Stärke der Genossenschaft als stabile und verlässliche Wohnform.

Parallel dazu treiben wir unsere Neubauvorhaben weiter voran. Die Entwicklungen im Krampnitzer Bergviertel sowie die Planungen in der Friedrich-Ebert-Straße stehen beispielhaft für unseren Anspruch, zusätzlichen und bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen. Gerade vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes in Potsdam ist der Neubau ein wichtiger Baustein, um unserem genossenschaftlichen Versorgungsauftrag gegenüber den Mitgliedern gerecht zu werden. Daher stehen auch in Zukunft die Bedürfnisse unserer Mitglieder und ein lebendiges Miteinander in unseren Quartieren im Mittelpunkt unseres Handelns.

Unser Dank gilt allen Mitarbeitenden, dem Aufsichtsrat, den Vertreterinnen und Vertretern sowie unseren Partnern für ihr Engagement, ihre Ideen und ihr Vertrauen.

Christof Harms-Spentza
Vorstand

Martin Harsche
Vorstand

Der Vorstand

Christof Harms-Spentza und Martin Harsche bilden den Vorstand der Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG. Gemeinsam sind sie für die Leitung der Genossenschaft verantwortlich.

Christof Harms-Spentza ist Dipl. Immobilien-Kaufmann (FH) und bereits seit 2008 in der pbg aktiv. Vor seiner Bestellung zum Vorstand war er als kaufmännischer Leiter und Prokurist in der Genossenschaft tätig. **Martin Harsche** bekleidet das Amt des Vorstandes seit dem 01.10.2021. Zuvor war der diplomierte Architekt viele Jahre in Potsdam als Planer sowie als Projektleiter im Bereich Wohnungsbau tätig.



3.267

Mitglieder



829

Registrierte Nutzer
im Mitgliederportal



2.661

Wohnungen inkl. 2
Gästewohnungen im Bestand



4,2 Mio. €

Investitionssumme
für Instandhaltung



5,80 €/m²

durchschnittliche
Nettokaltmiete

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat in Erfüllung seines gesetzlichen Auftrags im Geschäftsjahr 2025 im Zusammenwirken mit dem Vorstand fünf Aufsichtsratssitzungen durchgeführt. Er ist damit den Festlegungen gemäß § 27 der Satzung der pbg nachgekommen. Basis der Beratungen waren detaillierte und strukturierte Informationen des Vorstands sowohl zur Geschäftspolitik als auch zum Tagesgeschäft gemäß Informations- und Dokumentationsordnung der pbg.

Einige Vorhaben und Problemstellungen stehen jahresübergreifend immer wieder auf der Agenda. Dazu zählt insbesondere das Investitionsvorhaben im Bergviertel von Potsdam-Krampnitz. Eine Kaufentscheidung im Hause pbg ist für 2026 vorgesehen. Zu deren Vorbereitung haben sich Vorstand und Aufsichtsrat intensiv zu inhaltlichen und finanziellen Aspekten, wie dem Denkmalschutz und der zu erwartenden staatlichen Förderung, ausgetauscht. Wenn die pbg sich beteiligt, muss es ein Erfolg werden! Auch und besonders für dieses das Portfolio erweiternde Engagement gilt uneingeschränkt die Feststellung, dass ein Vorhaben auf Dauer nur erfolgreich sein kann, wenn das Produkt gut ist.

So ein fortlaufendes Thema ist des Weiteren der Beitritt der pbg zu der Berliner Energiegenossenschaft „Stadt Watt eG“, die Solartechnik ver- und betreibt. Sie soll ein wesentlicher Energieversorger für die pbg zur Einhaltung des „Klimapfads“ werden. Dabei sind vor allem Fragen von Strompreistraktivität und -sicherheit, Bestandsgeeignetheit sowie von Haftungsrisiken von Interesse. Letztendlich setzt der Aufsichtsrat bei sehr überschaubarem finanziellem Risiko auf den ökonomischen Sachverstand und das verantwortungsbewusste Handeln des Vorstands der pbg.

In diesem Zusammenhang wurden auch erneut Möglichkeiten und Probleme (z. B. Haftungsrisiken) der Installation von „Steckerkraftwerken“ an Balkonen der pbg diskutiert.

Auch Überlegungen zu Fahrradhäusern und -stellplätzen, das Leistungsverzeichnis der Hausmeister, die Modernisierung der Hausordnung sowie Fragen der Ein-

bruchsicherheit in den Häusern der pbg, insbesondere in den Mieterkellern, waren wieder Themen. Zu Letzterem hat der Aufsichtsrat angeregt, dass ein Erfahrungsaustausch mit der Polizei erfolgt, der auch eine Inaugenscheinnahme und Bewertung „vor Ort“ beinhaltet. Im Ergebnis dieser Aktivitäten steht die Aussage, dass die diesbezüglichen Gegebenheiten in der pbg zumindest nicht abnorm sind.

Bezüglich der inneren Organisation der pbg haben Vorstand und Aufsichtsrat Gelegenheit genommen, sich intensiv zur Handhabung des Delegierens und Beauftragens sowie Erteilens von Handlungsvollmachten in der Genossenschaft auszutauschen. Auch Fragen der Vorstandshaftung gem. §§ 34 Abs. 2 und 42 GenG wurden dabei mit einbezogen.

Zur Festlegung geschäftspolitischer Grundsätze im Rahmen der strategischen Unternehmensführung gehört auch ein Unternehmensleitbild als grundsätzliche langfristige Orientierung und Ausrichtung. In diesem Sinn hat der Vorstand den Entwurf eines Leitbilds vorgelegt. Beide Organe haben sich darauf verständigt, dieses Papier insofern zu qualifizieren, dass eine Arbeitsunterlage für regelmäßige Kontrollen und Bewertungen entsteht, inwieweit die pbg langfristig „Kurs hält“.

Eine herausragende Komponente des Wohnens in der Genossenschaft, sowohl für die Mitglieder als Mieter, als auch für die pbg als Unternehmen, ist das Mietniveau. In der Regel sind genossenschaftliche Wohnungen bezüglich der durchschnittlichen Nettokaltmiete die vorteilhaftere Variante der normalen Mietwohnung im Vergleich zu anderen Eigentumsformen. Dieser Umstand ist mit Recht auch die Erwartung unserer Mitglieder. Diese Erwartung wird aus der Sicht des Aufsichtsrats gegenwärtig eingelöst. Sie sollte zukünftig ebenso erfüllt werden, ohne dass sich die pbg den Anforderungen des Marktes entzieht. Vorstand und Aufsichtsrat stimmen überein, dass es dabei nicht darum geht, den billigsten, sondern einen preiswerten Wohnraum anzubieten, der zu den Anforderungsprofilen unserer Mitglieder passt. Der Vorstand hat sich mit einem neuen Zielmietenkonzept diesbezüglich positioniert. Das Zielmietenkon-

zept III orientiert sich dabei an den Erfordernissen der Kostendeckung und des Erhalts der Förderfähigkeit im Kontext mit den Vorgaben des aktuellen Potsdamer Mietspiegels. Die Ertragslage muss den betriebswirtschaftlichen Notwendigkeiten entsprechen. Der Aufsichtsrat geht davon aus, dass im Rahmen der für 2026 vorgesehenen Finalisierung des Konzepts noch eine quantitative Untersetzung wesentlicher Aspekte der Mietenentwicklung erfolgt. Es war und ist erklärte Mietenstrategie von Vorstand und Aufsichtsrat, dass in überschaubaren Zeiträumen die Erlöse aus der Vermietung nur moderat steigen, um den betriebswirtschaftlichen Anforderungen gerecht zu werden, Risiken abzusichern und somit Existenz und Förderfähigkeit der pbg zu sichern.

Im Verlauf des Geschäftsjahres haben sich Vorstand und Aufsichtsrat mehrfach über Notwendigkeiten potenzieller Satzungsänderungen ausgetauscht. Diese ergeben sich vor allem aus Weiterentwicklungen im Genossenschaftsrecht und dessen praktischer Handhabung. Nicht zuletzt sieht auch der Aufsichtsrat Bedarf der Modernisierung seiner eigenen Arbeit. Die der Vertreterversammlung unterbreitete Beschlussvorlage fasst die Vorschläge beider Organe zusammen.

Wie zum Ende eines jeden Geschäftsjahres haben Vorstand und Aufsichtsrat in der Dezembersitzung 2025 die Finanz-, Bau- und Instandhaltungsplanungen sowohl für 2026 als auch darüber hinaus bis 2035 detailliert abgestimmt. Es liegen geplante Finanzkennzahlen sowie Gewinn- und Verlustrechnungen und Planbilanzen für die Jahre 2026 bis 2035 vor. Die Planungen bewertet der Aufsichtsrat als „stimmig“. Besonders positiv hervorzuheben sind die erwarteten Entwicklungen von Eigenkapital- und Kapitaldienstquote.

Gem. § 33 GenG hat der Vorstand unverzüglich nach ihrer Erstellung einen Lagebericht, den Jahresabschluss 2025 mit Gewinn- und Verlustrechnung (GuV), und die Bilanz zum 31.12.2025 sowie einen Anhang gem. §§ 284, 285 HGB dem Aufsichtsrat vorgelegt. Der Lagebericht fasst in verständlicher Form und uneingeschränkt durch das Stichtagsprinzip die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft zutreffend zusammen. Dabei berücksichtigt er neben betriebswirtschaftlichen Aspekten auch technische, rechtliche, politische und volkswirtschaftliche Gesichtspunkte sowie bedeutende Geschäftsvorgänge. Er widerspiegelt somit ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild des Unternehmens, wobei er mit dem Jahresabschluss harmonisiert. Die pbg ist insgesamt gut aufgestellt und

behauptet sich ihrer Größe und ihrem Portfolio entsprechend auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt, wofür nicht zuletzt der kaum nennenswerte Leerstand ein untrügliches Zeichen ist.

Dem Aufsichtsrat obliegt auch die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gem. den formellen und materiellen Anforderungen, wobei Letztere ein höheres Gewicht haben. Bezüglich der Einhaltung einschlägiger rechtlicher Rahmenbedingungen hat der Aufsichtsrat keine Verstöße festgestellt, die Zweifel an Integrität, Risikobewusstsein, Solidität und fachlicher Eignung des Vorstands begründen. Hinsichtlich der materiellen Situation bestehen geordnete wirtschaftliche Verhältnisse. So entspricht die durch ausreichende Eigenkapitalausstattung gekennzeichnete Vermögenslage in hohem Maß den Anforderungen, zumal die Eigenkapitalstruktur einen beachtlichen Anteil unverzinslicher Bestandteile aufweist. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war bei sicherer Liquidität jederzeit gewährleistet.

Der Jahresabschluss gem. HGB ist aus einer Buchführung entwickelt, die den handelsrechtlichen Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung entspricht. Der Gewinn- und Verlustrechnung für 2025 ist ein Jahresüberschuss von 1.890.172,13 € zu entnehmen, aus dem ein Bilanzgewinn von 1.701.154,92 € resultiert. Wie der Vorstand, so empfiehlt auch der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung, diesen Gewinn per Beschluss in die Rücklagen einzustellen. Des Weiteren sieht sich der Aufsichtsrat im Ergebnis sowohl seiner kontinuierlichen Kontrollen im Verlauf des Geschäftsjahres als auch der Bewertung von Jahresabschluss und Lagebericht veranlasst, der Vertreterversammlung die Entlastung der Vorstandsmitglieder zu empfehlen. In diesem Zusammenhang bittet der Aufsichtsrat auch für sich selbst um Entlastung.

Mit Genugtuung hat der Aufsichtsrat an dieser Stelle wieder über einen positiven Geschäftsverlauf berichtet. Er wünscht dem Vorstand und allen Mitarbeitenden der pbg viel Erfolg dabei, auch in Zukunft die Grundlage für positive Berichterstattungen zu schaffen.

Potsdam, Mai 2026

Der Aufsichtsrat
Dr. Knut Sandler
 Vorsitzender

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

Die Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG (pbg) ist Rechtsnachfolgerin der am 13. Mai 1954 gegründeten Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft „Friedrich Engels“ mit Sitz in Potsdam und feierte im Jahr 2024 ihr 70-jähriges Jubiläum. Ihr satzungsgemäßer Zweck ist die Förderung der Mitglieder durch eine wirtschaftlich vorteilhafte, optimale, sichere und sozial ausgewogene Wohnungsversorgung. Die Satzung der pbg wurde letztmalig gemäß Beschlussfassung durch die Vertreterversammlung am 15. Juni 2022 geändert. Die Eintragung der Änderung der Satzung in das Genossenschaftsregister erfolgte am 28. September 2022.

Die Geschäftspolitik der pbg ist auf den gesetzlichen Grundauftrag der Mitgliederförderung ausgerichtet sowie darauf, den vorhandenen Wohnungsbestand marktfähig zu halten, ihren Bestand wirtschaftlich zu modernisieren und zukunftsfähig zu gestalten.

Dazu kann die pbg Gebäude in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören auch das Vorhalten von Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räumen für Gewerbebetriebe, sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Einrichtungen sowie das Anbieten von Dienstleistungen für die Mitglieder.

1.2 Verwaltungsbestand

Der genossenschaftliche Wohnungsbestand blieb unverändert im Vergleich zum Vorjahr. Bei drei Objekten mit insgesamt 209 Wohnungen handelt es sich um eigentumsverwaltete Objekte. Die Genossenschaft ist dort mehrheitliche Miteigentümerin. Für diese und 36 Wohnungen fremder Eigentümer ist die pbg als Verwalter des Gemeinschaftseigentums bestellt.

	31.12.2025	31.12.2024
Eigener Wohnungsbestand	2.659	2.659
Gästewohnungen	2	2
Gewerbeeinheiten	11	12
Stellplätze	348	348
Garagen	130	126
Sonstige Einheiten	9	8
	3.159	3.155

Während eine zuvor gewerblich genutzte Einheit als Lagerraum für Hausmeisterbedarf umgewidmet wurde, konnten vier weitere Garagen, aufgrund des Auslaufens von Übergangsfristen im Schuldrechtsanpassungsgesetz, von der pbg übernommen werden. Die Nutzung der Garagen erfolgt auf der Basis von Mietverhältnissen.

1.3 Genossenschaftliche Gemeinschaft

Mitgliederbestand / Geschäftsanteile

Die Genossenschaft zählt zum 31. Dezember 2025 3.267 Mitglieder. Das sind 9 Mitglieder mehr als noch zum Vorjahreszeitpunkt.

Zum Bilanzstichtag beläuft sich die Summe der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder auf 4.838,9 Tsd. €. Sie ist damit im Vergleich zum Vorjahr um 5,3 Tsd. € niedriger. Geschäftsguthaben in Höhe von 20,8 Tsd. € (Vorjahr: 9,0 Tsd. €) gelten zum 31. Dezember 2025 als aufgekündigt.

3.267

Mitglieder

Die Zahl der Mitglieder steigt seit Jahren leicht an. 2025 waren es neun mehr als im Vorjahr.

Vertreterversammlung / Aufsichtsrat

Die ordentliche Vertreterversammlung 2025 fand am 19. Juni als Präsenzveranstaltung im Quartierstreff (ehemals Servicepunkt K2) statt. Von den 52 amtierenden Vertreterinnen und Vertretern nahmen 28 teil. In Anwesenheit einer Vertreterin des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) berichtete der Aufsichtsrat über das Prüfungsergebnis des BBU für das Geschäftsjahr 2024.

Der Vorstand erläuterte den Jahresabschluss 2024 sowie aktuelle Aufgaben der Genossenschaft.

Die Vertreterinnen und Vertreter fassten die erforderlichen Beschlüsse zum Jahresabschluss 2024 und zu der damit verbundenen Deckung des Jahresfehlbetrags. Außerdem erhielten die Mitglieder des Vorstands, Herr Christof Harms-Spentza und Herr Martin Harsche, sowie der Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2024.

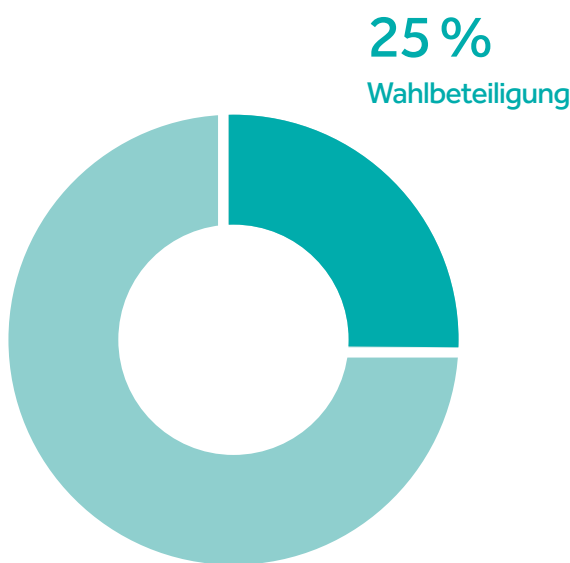
Im Geschäftsjahr 2025 fanden fünf gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand statt. Themen waren u. a. der Jahresabschluss, Finanz-, Bau- und Instandhaltungsplanungen sowie künftige Aufgaben.

Vertreterwahl

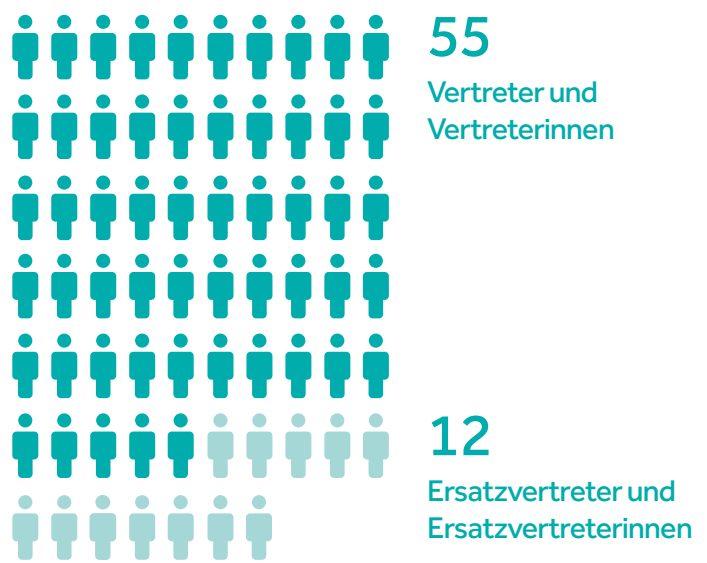
Turnusmäßig stand im Geschäftsjahr 2025 die Neuwahl der Vertreterinnen und Vertreter der Genossenschaft an. Unter Berücksichtigung von Wahlordnung und Satzung der pbg wurden 55 Vertreter und zusätzlich 12 Ersatzvertreter gewählt. Insgesamt mehr als 800 Mitglieder haben von ihrem Wahlrecht Gebrauch gemacht und ihre Stimme abgegeben, was eine Wahlbeteiligung von 25 % ausmacht.

Mitgliederförderung

Die pbg ist die drittgrößte Wohnungsgenossenschaft in der Landeshauptstadt Potsdam. Ihr Hauptanliegen ist es, ihren Mitgliedern und Mietern bedarfsgerechte, bezahlbare und zeitgemäße Wohnungen sowie ein hohes Maß an Wohn- und Lebensqualität zu bieten. Bei der Gestaltung der genossenschaftlichen Nutzungsentgelte wird der satzungsgemäße Förderzweck beachtet. Die Nutzungsentgelte, auch nach wohnwerterhöhenden Baumaßnahmen, sollen sich fair und transparent entwickeln, ohne sich an maximalen Erhöhungsmöglichkeiten zu orientieren. Sie müssen aber so berechnet sein, dass sie langfristig die Erhaltung und Verbesserung der Wohnbedingungen sichern.



Vertreterwahl 2025 Wahlbeteiligung



Anzahl der gewählten Vertreter und Vertreterinnen

Für die Genossenschaft geht es bei der Betreuung ihrer Mitglieder nicht einzig nur um die Wohnraumversorgung und Bewirtschaftung des Bestandes, sondern stets auch um das Angebot wohnbegleitender Dienstleistungen sowie um Unterstützung der Mitglieder bei sozialen Fragen. Das eigens dafür eingerichtete Sozialmanagement ist Ansprechpartner für alle Mitglieder der pbg. Es engagiert sich auch für unternehmensübergreifende soziale Quartiersthemen.

Die pbg beteiligte sich auch im Jahr 2025 am Stadtteilstreit der Waldstadt, am Potsdamer Genossenschaftstag und organisierte eigene Veranstaltungen im Quartierstreif im Kuckucksruf.

Seit Juli 2024 besteht im pbg-Quartierstreif die Kooperation mit der Arbeiterwohlfahrt Bezirksverband Potsdam e. V. (AWO). Ziel war es, die vorhandenen Räumlichkeiten für die Vernetzung besser auszulasten und neue Angebote für die Mitglieder zu schaffen. Koordiniert durch die AWO dienen die multifunktionalen Gemeinschafts- und Veranstaltungsräume im Quartierstreif als

Anlaufpunkt für Mitglieder und Interessierte. Am Standort werden zudem eine Vielzahl an sozialen und gemeinschaftsorientierten Zusatzangeboten durch Ehrenamtliche erbracht, die das nachbarschaftliche Miteinander fördern. Dabei richten sich die etablierten und neuen Angebote an alle Altersklassen und Bewohnergruppen.

Mit „Platz für Ihre Gäste“ wirbt die pbg und stellt ihren Mitgliedern zwei Gästewohnungen zu günstigen Konditionen zur Verfügung. Mit dem Beitritt der pbg zum Gästewohnungsring e. V. besteht seit 2024 die Möglichkeit, auch Ferienwohnungen bei Partnergenossenschaften in ganz Deutschland und der Schweiz anzumieten.

Zweimal im Jahr veröffentlicht die pbg eine Ausgabe ihres Mitgliedermagazins „Quartier“. Dazu berichtete die Genossenschaft über interessante Themen, wie z. B. die Bestandsentwicklung, aktuelle Bauprojekte, Gremienarbeit sowie die Arbeit in der Verwaltung. Das Magazin dient darüber hinaus als ein wichtiges Instrument zur Aktivierung der Mitglieder rund um das Genossenschaftsleben.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Geschäftsjahr 2025 nach zwei Jahren Rezession von einer leichten Erholung geprägt, leidet aber weiterhin unter einer schwachen Auslandsnachfrage, handelspolitischen Unsicherheiten und zurückhaltenden Investitionen, während der Arbeitsmarkt insgesamt robust blieb.

So lag das Bruttoinlandsprodukt 0,2 % höher als im Vorjahr. Das leichte Wachstum ist dabei vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Bundes zurückzuführen.

Die aktuelle Schwäche wird neben konjunkturellen Faktoren durch einen tiefgreifenden Strukturwandel sowie durch geopolitische Veränderungen verursacht, die das deutsche Exportmodell gefährden. So sah sich die Exportwirtschaft heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China.

Vor dem Hintergrund einer sich ändernden Weltordnung und Zweifeln an der Verlässlichkeit der Sicherheitsgarantien der USA für die europäischen NATO-Staaten geraten etablierte wirtschaftliche und sicherheitspolitische Strukturen unter Anpassungsdruck und Deutschland läuft Gefahr, sich vom Welthandel zu entkoppeln.

Die gegenwärtige Schwächephase in Deutschland ist jedoch nicht allein auf externe Ursachen zurückzuführen. Auch inländische Faktoren wie ein anhaltender Rückgang der Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Industrie und die demografische Entwicklung tragen zur ungünstigen aktuellen Lage bei. Zudem hält die Investitionsschwäche an.

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sinkt nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nimmt zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsen insbesondere den Hochbau und das Ausbaugewerbe deutlich aus. Besser

ist die Lage im Tiefbau: Der Neubau und die Instandsetzung etwa von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen sorgen dafür, dass das Vorjahresniveau leicht übertroffen wird.

Im Jahresdurchschnitt waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr bleibt der Wert nahezu unverändert. Wie im Vorjahr legt die Beschäftigung ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen zu, vor allem im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit. Die Zahl der Erwerbstätigen im Verarbeitenden Gewerbe und im Baugewerbe sinkt dagegen erneut, was sich auf die Verfügbarkeit von Firmen im Handwerk und die Fertigstellung von Bauprojekten auswirkt.

Im Jahr 2025 zeigt sich Potsdam wirtschaftlich weiter wachstums- und zukunftsstark, gleichzeitig bleibt der Wohnungsmarkt deutlich angespannt mit hohen Preisen und wenig Angebot.

Die Rolle als Wissenschafts-, Bildungs- und Forschungsstandort kann Potsdam 2025 weiter ausbauen und zählt in aktuellen Städterankings 2025 zu den leistungsfähigeren Städten Deutschlands. Im Infrastrukturindex des großen Städterankings von IW Consult, WirtschaftsWoche und ImmoScout24 erreicht Potsdam 2025 sogar Platz 1, insbesondere dank sehr guter Werte bei Forschung, Bildung, Verkehr und digitaler Infrastruktur.

In Dynamik- und Niveaurankings zählt Potsdam zu den Aufsteigern, insbesondere bei Wirtschaft und Arbeitsmarkt, bleibt aber mit hohen Wohnkosten und einem knappen Wohnungsangebot konfrontiert.

2.2 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wirken insbesondere die gestiegenen Zinsen und das weiterhin hohe Baukosten- und Preisniveau belastend. Zwar stieg die Zahl der Baugenehmigungen der neu zu errichtenden Wohnungen von Januar bis November um 13,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum an, dennoch bleiben die Werte hinter dem Bedarf zurück. Insbesondere in den Ballungsgebieten fehlt es nach wie vor an Wohnraum.

Steigende Baupreise begrenzen auch 2025 die wirtschaftliche Realisierbarkeit vieler Wohnungsbauprojekte. Für sozial orientierte Wohnungsunternehmen entsteht dadurch ein Spannungsfeld zwischen Investitionsbedarf, Finanzierungsfähigkeit und dem satzungsgemäßen Auftrag, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Insgesamt gingen die Wohnungsbauinvestitionen seit 2021 um 20 % zurück.

Hohe Bau- und Handwerkerpreise verteuern darüber hinaus auch Instandhaltungsmaßnahmen und die energetische Modernisierung, sodass bei gleichbleibenden Budgets weniger Maßnahmen umgesetzt werden können. Dies erschwert die Erreichung der hohen Anforderungen bei den Klimaschutz- und Barrierefreiheitszielen, weil umfangreiche energetische Sanierungen und altersgerechte Umbauten nur eingeschränkt finanzierbar sind, ohne die Mieten über das für viele Mieter tragbare Niveau hinaus anheben zu müssen.

Zinsverbilligte Darlehen, Zuschüsse und verlässliche Förderprogramme gewinnen daher stark an Bedeutung, um Projekte überhaupt im sozial orientierten Wohnungsbau wirtschaftlich darstellen zu können. Fehlende Planungssicherheit, komplexe Förderbedingungen und zeitliche Verzögerungen bei Förderprogrammen gelten dabei als wesentliche Hemmnisse, die Investitionsentscheidungen im sozial orientierten Neubau und in der Modernisierung zusätzlich bremsen.

Im Land Brandenburg zeigt sich 2025 eine insgesamt stabile, regional jedoch sehr unterschiedliche Wohnungswirtschaftliche Situation. Während insbesondere das Berliner Umland mit Potsdam von einem anhaltenden Nachfrageüberhang und weiter steigenden Mieten geprägt ist, bleiben die Entwicklungsmöglichkeiten in peripheren Regionen aufgrund begrenzter Einkommenszuwächse und weiterhin hoher Baupreise eingeschränkt.

Der Wohnungsmarkt in Potsdam bleibt angespannt: Mieten und Kaufpreise sind auf hohem Niveau, die Nachfrage ist sehr hoch und der strukturelle Leerstand nahezu null. Stadt- und Städterankings betonen, dass der angespannte Wohnungsmarkt und steigende Mieten 2025 eine der größten Herausforderungen Potsdams bleiben und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums eine zentrale politische Aufgabe ist.

1,1 %

Leerstand

Aufgrund guter Ausstattung, attraktiver Lage und hoher Nachfrage stehen die Wohnungen der pbg nur kurzfristig leer.

	2025	2024	2023	2022	2021
Leerstand (%)	1,1	0,8	0,9	0,6	0,8
Fluktuation (%)	5,5	6,2	6,0	6,0	7,2

2.3 Geschäftsverlauf des Unternehmens

2.3.1 Umsatzentwicklung und Geschäftsumfang

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit sind im Geschäftsjahr 2025 um 3 % auf insgesamt 16,7 Mio. € gestiegen und setzen sich wie folgt zusammen (Angaben in €, gerundet):

	2025	2024	Veränderung
Mieterlöse	11.437.237	11.400.773	0,3%
Abgerechnete Betriebs- und Heizkosten	5.321.404	4.863.839	9,4%
Sonstige Erlöse	55.189	41.090	34,3%
Erlösschmälerungen	-124.378	-94.288	31,9%
Summe	16.689.452	16.211.414	3,0%

Ursächlich für den Anstieg der Umsatzerlöse sind die in 2025 **abgerechneten Betriebs- und Heizkosten** für das Vorjahr 2024. Die im Vergleich zum Vorjahr um 457,6 Tsd. € höheren Umlagen bedeuten einen durchschnittlichen Wert der monatlichen Betriebs- und Heizkosten von 2,77 €/m². Trotz des deutlichen Anstiegs liegen die Werte unter dem monatlichen Durchschnittswert von 3,68 €/m² gemäß dem am 18. Dezember 2025 vom Deutschen Mieterbund veröffentlichten Betriebskostenspiegel für Deutschland.

Geringfügig gestiegen sind die **Mieterlöse** im Vergleich zum Vorjahr. Sie bilden weiterhin die Basis des erfolgreichen und zukunftsweisenden wirtschaftlichen Handelns der Genossenschaft. Die Erhöhung resultiert neben Anpassungen nach § 558 BGB, aus Einzelvereinbarungen zu Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Balkonverglasungen) insbesondere aus veränderten Nutzungsgebühren im Zuge der Neuvermietung von Wohnungen.

Einen deutlichen Anstieg verzeichnen die **sonstigen Erlöse**, zu denen v.a. Mieteinnahmen für Gemeinschafts-

einrichtungen im Kuckucksruf gehören. Sie stiegen im Vergleich zum Geschäftsjahr 2024 um insgesamt 34,3 %.

Die **Erlösschmälerungen** liegen 2025 bei rund 124 Tsd. € und damit unter 1 % der Umsatzerlöse. Vor allem stehen die Erlösschmälerungen im direkten Zusammenhang mit den herzurichtenden Wohnungen und der damit verbundenen Leerstandsdauer.

Unterjähriger Leerstand ergibt sich wegen baulicher Maßnahmen vor der Wiedervermietung. Er ist wirtschaftlich von geringer Bedeutung. Er beträgt auf den gesamten Jahreszeitraum 2025 gesehen 1 %. Zum Stichtag 31. Dezember 2025 stehen 28 Wohnungen (Vorjahr: 16 Wohnungen) leer. Für vier dieser Wohnungen liegen bereits Anschlussmietverträge vor, deren Beginne nach dem Ende umfangreicher Herrichtungen terminiert sind.

Insgesamt ist die Wohnungsnachfrage über die Standorte und Wohnungsgrößen hinweg als sehr gut zu bewerten, wodurch ein zügiges Abschließen von Folgeverträgen mit Interessenten gesichert ist. Die Annoncierungen über die Homepage und in Online-Wohnungsportalen erfolgen nur in Einzelfällen. Bei der Wohnungsvergabe haben und hatten pbg-Mitglieder Vorrang vor Nichtmitgliedern.

Die insgesamt 146 Neuvermietungen im Geschäftsjahr 2025 (Vorjahr: 165) bedeuten einen der geringsten Stände seit mehreren Jahren. Im Verhältnis zu den 2.659 Mietwohnungen im Genossenschaftsbestand bedeuten die 146 Neuvermietungen eine **Fluktuationsquote** in Höhe von 5,5 % (Vorjahr: 6,2 %). Diese Kennzahl spiegelt nicht nur die Zufriedenheit der Mitglieder mit ihren Wohnungen wider, sondern verdeutlicht zugleich die anhaltend angespannte Lage auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt.

Die Höhe der offenen **Mietforderungen** per 31. Dezember 2025 beträgt 29,1 Tsd. € (Vorjahr: 23,5 Tsd. €). Dies entspricht 0,3 % der Jahressollmiete und bedeutet ein

unverändert sehr niedriges Niveau. Dies ist auf die große Zahlungsbereitschaft der Mitglieder und Mieter, die hilfreiche und begleitende Tätigkeit des Sozialmanagements, die konsequente Arbeit des Forderungsmanagements und die sorgfältige Prüfung bei den Neuvermietungen zurückzuführen.

2.3.2 Bauliche Maßnahmen

Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung

Im Geschäftsjahr 2025 beträgt das Bauvolumen, welches vollständig aus Eigenmitteln finanziert wurde, insgesamt 5,1 Mio. € (Vorjahr: 7,4 Mio. €). Davon sind 4,2 Mio. € des Bauvolumens dem Instandhaltungsaufwand zuzuordnen. Weitere 0,9 Mio. € sind als Zugänge bei den Grundstücken mit Wohn- und Geschäftsbauten, den Anlagen im Bau und als Bauvorbereitungskosten zu verzeichnen.

Unabhängig von den Bauplanungen führte die pbg im Geschäftsjahr 2025 die Instandsetzung und Instandhaltung des eigenen Bestandes auf hohem Niveau konsequent fort. Durch die verschiedenen Maßnahmen an den Gebäuden, in den Wohnungen, an der Haustechnik sowie im Wohnumfeld wird die langfristige Konkurrenzfähigkeit der pbg weiterhin sichergestellt.

Komplexmaßnahmen

Schwerpunkte im Bauplan 2025:

Käthe-Kollwitz-Straße 13-24 (404,6 Tsd. €)

Nach Beginn im Jahr 2024 konnte die Maßnahme im Geschäftsjahr 2025 abgeschlossen werden. Aufgrund bautechnischer Belange wurden in den drei Objekten die noch vorhandenen Schornsteine in den Bädern zurückgebaut. Die neuentstandenen Wand- und Bodenflächen wurden mit Fliesen ergänzt. Im Bereich der zurückgebauten Schornsteine kam es zudem zu Anpassungsarbeiten an den elektrischen und sanitären Versorgungsleitungen. Parallel erfolgte die Betonsanierung der Balkone. Zudem wurden die Ausstattungsmerkmale überarbeitet. Die Balkonplatten erhielten einen Fliesenbelag, die Brüstungsplatten sowie die Blumenkastenhalterungen wurden ersetzt und der seitliche Sichtschutz wurde vereinheitlicht

Kiefernring 33-37 (269,6 Tsd. €)

Das Projekt wurde auf Anregung aus der Mieterschaft initiiert. Zunächst ging es um die Schaffung von ebenerdigen Fahrradabstellmöglichkeiten. Im Zuge der Projektvorbereitung wurde das Vorhaben um notwendige Instandsetzungsmaßnahmen an der Feuerwehrzu-

fahrt/ -aufstellfläche und der Müllstandfläche erweitert. Aufgrund der mit den Maßnahmen verbundenen Arbeiten erfolgte ebenfalls die straßenseitige Überarbeitung der Pflanzflächen. Die neugestalteten Pflanzflächen werden durch den Garten- und Landschaftsbauer für die kommenden drei Jahre im Rahmen der Entwicklungspflege weiterbetreut.

Drewitzer Straße 28-32

(2025: 146,1 Tsd. € / Gesamtkosten: 496,4 Tsd. €)

Die Gesamtmaßnahme konnte mit dem Aufbau der Fahrradhäuser und Wiederherstellung der Flächen im Bereich des notwendigen Umschlusses der Fernwärmeleitung durch die Netzgesellschaft Potsdam im ersten Halbjahr des Jahres 2025 abgeschlossen werden.

Johannes-R.-Becher-Straße 25-28 (112,7 Tsd. €)

Hausrückseitig wurde auf Mieterwunsch ein Fahrradhaus mit 18 Stellplätzen geschaffen. Im Zuge der Projektvorbereitung wurde das Vorhaben um Instandsetzungsmaßnahmen an der Feuerwehrezufahrt/ -aufstellfläche erweitert. Abschließend wurden die umlaufenden Flächen durch Nachpflanzungen ergänzt.

Inselhof 1-7 (58,6 Tsd. €)

Im Keller wurden hofseitig die Elementfugen der Außenwände instandgesetzt. Im Anschluss erhielten die Treppenhäuser einen neuen Anstrich.

Neubautätigkeiten

Friedrich-Ebert-Straße 77/78 (2025: 132,4 Tsd. € / bisherige Gesamtkosten: 151,4 Tsd. €)

Für das Grundstück direkt neben dem Potsdamer Rathaus wurden die Planungen vorangetrieben. Mittels Bauvoranfrage konnten wichtige Eckdaten des möglichen Neubaus geklärt werden, um im Oktober 2025 den Bauantrag einzureichen.

Bergviertel Krampnitz (2025: 137,4 Tsd. € / bisherige Gesamtkosten: 765,5 Tsd. €)

Mit Abschluss des Anhandgabevertrages Mitte des Jahres 2024 konkretisierte sich das Projektentwicklungsverfahren im Bergviertel in Krampnitz. Seitdem arbeiten die drei am Projekt beteiligten Wohnungsbaugenossenschaften gemeinsam mit den Vertretern der Landeshauptstadt Potsdam und des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg intensiv an den Rahmenbedingungen des Neubauvorhabens im Potsdamer Norden. So wurden im Berichts-

97,8 Mio. €

Bilanzsumme

Die Bilanzsumme gibt den Gesamtwert aller Vermögenswerte (Aktivseite) und des Kapitals (Passivseite) an.

jahr Vorgaben zum Städtebau abgestimmt, Konzepte des Masterplans weiterentwickelt, Gebäudetypologien mit förderfähigen Grundrissen untersetzt, Anforderungen der zukünftigen Energieversorgung vereinbart und wichtige Untersuchungen im Quartier zu Baugrund und Altlasten durchgeführt. Die Errichtung der Wohnungen im Bergviertel ist unter Nutzung von Fördermitteln des Landes Brandenburg geplant. Die endgültigen Kaufverträge der Grundstücke werden aller Voraussicht nach im Jahr 2027 unterzeichnet, sofern die noch zu klärenden Punkte bis dahin zur Zufriedenheit aller Beteiligten geklärt sind. Dazu zählt insbesondere die Verfügbarkeit notwendiger Fördermittel.

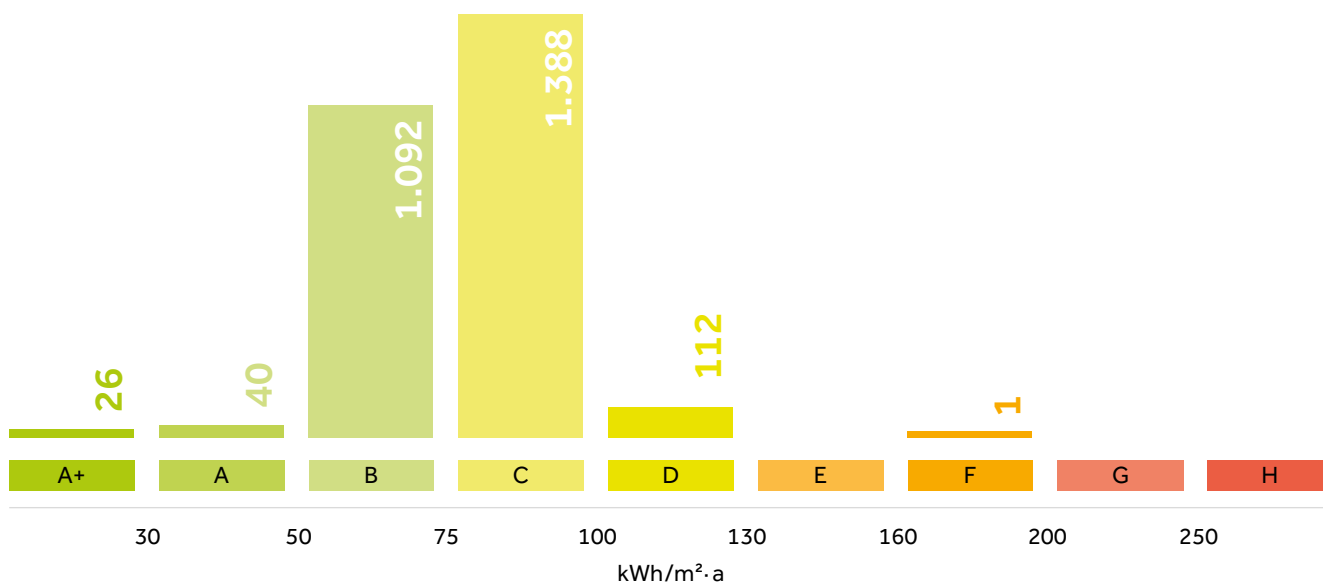
2.3.3 Klimapfad

Die pbg hat in ihren Beständen bereits erhebliche Investitionen zur Minderung der CO₂-Emissionen getätigt. Um den eigenen Klimapfad dennoch nachhaltig zu gestalten, den ökologischen Fußabdruck zu minimieren und den Gesamtenergieverbrauch in den Beständen weiter zu optimieren, ist im Geschäftsjahr die Klassifizierung der Gebäude auf Basis der Endenergieverbräuche erfolgt.

Die Auswertungen zeigen auch die langfristigen Handlungsbedarfe zur Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestandes (gemäß Bundes-Klimaschutzgesetz) auf und verdeutlichen den guten energetischen Zustand der Gebäude.

Mitte 2025 trat die Genossenschaft der neu gegründeten StadtWatt eG bei. Es handelt sich um einen Zusammenschluss von 23 Wohnungsgenossenschaften sowie einer Bürgerenergiegenossenschaft mit dem Ziel, unter einem genossenschaftlichen Dach Know-how und Ressourcen für die Energiewende zu bündeln und so den Einstieg in Erzeugungs- und Vermarktungsmodelle zu erleichtern. Ein Schwerpunkt liegt zunächst auf der Installation von Solaranlagen auf den Dächern der Mitgliedsunternehmen; perspektivisch sollen Wärmeerzeugung und Mobilitätsdienstleistungen hinzukommen. Durch die Bündelung der Fachkompetenzen in der Energiegenossenschaft können zentrale Planungs-, Beschaffungs- und Vertriebsprozesse effizient vorangetrieben und unabhängig von großen Versorgungsunternehmen gestaltet werden. Dies ermöglicht nicht nur eine maßgeschneiderte Preisgestaltung für selbst erzeugten Strom, sondern sichert die Mitwirkungsrechte aller Mitglieds-genossenschaften bei strategischen Entscheidungen.

Anzahl Wohneinheiten nach Energieeffizienzklassen (Endenergieverbräuche, witterungsbereinigt)



2.4 Lage des Unternehmens

2.4.1 Ertragslage

Die Ertragslage der pbg ist gesichert. Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgendes Ergebnis.

	2025		2024		Veränderungen	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €	%
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	16.689,5	97,0	16.211,4	95,7	478,1	3,0
Andere Umsätze und Erträge	718,1	4,1	350,7	2,1	367,4	104,8
Bestandsveränderungen	-196,9	-1,1	376,3	2,2	-573,2	-152,3
	17.210,7	100,0	16.938,4	100,0	272,3	-0,6
Betriebskosten und Grundsteuern	-5.217,4	30,3	-5.275,0	31,1	57,6	-1,1
Instandhaltungsaufwand	-4.244,3	24,7	-6.378,1	37,7	2.133,8	-33,5
Personalaufwendungen	-1.845,1	10,7	-1.791,9	10,6	-53,2	3,0
Abschreibungen	-2.475,7	14,4	-2.501,1	14,8	25,4	-1,0
Zinsaufwand	-261,1	1,5	-297,5	1,8	36,4	-12,2
Übrige Aufwendungen	-1.159,4	6,7	-1.238,6	7,3	79,2	-6,4
	-15.203,0	88,3	-17.482,2	103,3	2.279,2	-13,0
Geschäftsergebnis	2.007,7	11,7	-543,8	-3,2	2.551,5	-469,2
Zinsergebnis	4,7		6,7		-2,0	-28,7
Ergebnis vor Steuern	2.012,4		-537,1		2.549,5	-474,6
Ertragssteuern	-122,2		-112,8		-9,4	8,3
Jahresergebnis	1.890,2		-649,9		2.540,1	-390,8

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem positivem Jahresergebnis. Es fällt gegenüber dem Vorjahr um 2.540,1 Tsd. € höher, aber um rd. 1,2 Mio. € niedriger als prognostiziert aus. Ursachen dafür waren neben der außerplanmäßigen Zuschreibung für den Quartierstreiff vor allem die Verschiebung der Strangsanierung im Objekt Hans-Grade-Ring 11-17 auf das Jahr 2026 und der deutliche Rückgang der **Instandhaltungsaufwendungen**.

Mit insgesamt 5,2 Mio. € (Vorjahr: 5,3 Mio. €) bilden die **Betriebs- und Heizkosten** inkl. der Grundsteuern die größte Aufwandsposition. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um umlagefähige Kosten, die mit der Betriebskostenabrechnung bis spätestens 31. Dezember 2026 gegenüber den Mietern abgerechnet werden. Prozentual geringfügige Veränderungen ergeben sich bei den **Personalaufwendungen** 1.845,1 Tsd. € (Vorjahr: 1.791,9 Tsd. €) und **Abschreibungen** 2.475,7 Tsd. € (Vorjahr: 2.501,1 Tsd. €).

Durch den stetigen Abbau der Verbindlichkeiten aus Darlehensverträgen verringert sich der **Zinsaufwand** um 12,2 %.

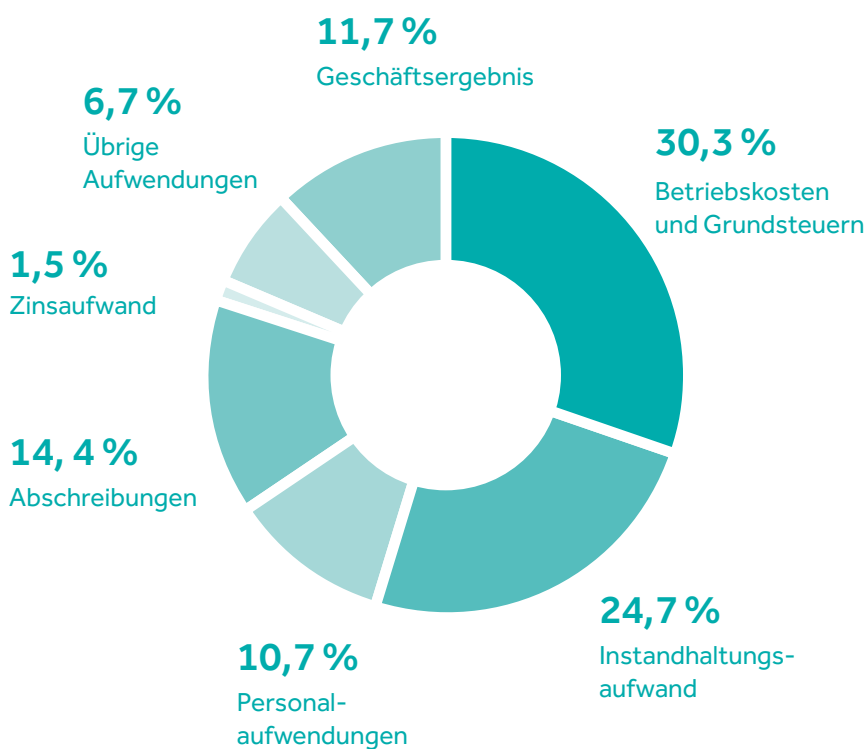
Ebenfalls rückläufig sind die **Übrigen Aufwendungen** in Höhe von 1.159,4 Tsd. € (Vorjahr: 1.238,6 Tsd. €). Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Kosten für EDV in Höhe von 347,0 Tsd. € (Vorjahr: 311,0 Tsd. €) und Mitgliederbetreuung in Höhe von 88,3 Tsd. € (Vorjahr: 200,5 Tsd. €).

Die **Ertragssteuern** in Höhe von 122,2 Tsd. € (Vorjahr: 112,8 Tsd. €) speisen sich aus der Körperschaftsteuer 309,2 Tsd. €, dem Solidaritätszuschlag 17,0 Tsd. € und einer Steuererstattung für früherer Jahre in Höhe von 204,0 Tsd. €.

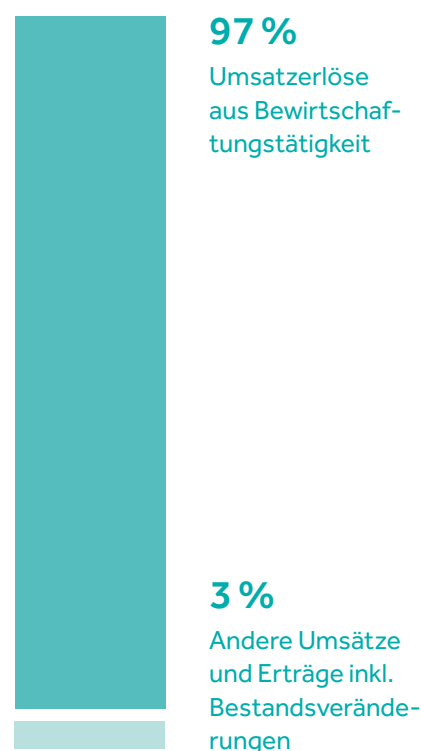
Um insgesamt 478,0 Tsd. € gestiegen sind im Vergleich zum Vorjahr 2024 die **Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit**.

Die Zunahme im Bereich der **Anderen Umsatzerlöse und Erträge** resultiert im Wesentlichen aus einer Zuschreibung auf das Anlagevermögen. Hier wurde per 31.12.2025 eine Wertkorrektur in Höhe von 369,3 Tsd. € für den Quartierstreif im Kuckucksruf vorgenommen.

Mittelverwendung



Mittelherkunft



2.4.2 Finanzlage

Die Finanzlage zum 31. Dezember 2025 ist ausgeglichen. Die Genossenschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach und die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Die nachfolgende Kapitalflussrechnung nach dem Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 21 (DRS 21) macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Mittel transparent.

	2025	2024
	Tsd. €	Tsd. €
Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	1.890,2	-649,9
Abschreibungen auf Anlagevermögen	2.475,7	2.501,1
Zuschreibungen auf Anlagevermögen	-369,3	0,0
Abschreibungen auf Forderungen	6,0	0,3
Veränderung des Sonderpostens für Investitionszulage	-50,0	-50,0
Gewinn aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	-5,2	0,0
Zinsaufwendungen abzüglich Zinserträge	256,7	291,2
Veränderungen im Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzung	356,0	-233,9
Veränderungen der kurzfristigen sonstigen Rückstellungen	-33,4	-92,7
Veränderungen der kurzfristigen Passiva	-1.192,1	125,5
Steueraufwand	122,2	112,8
Steuerzahlungen	-16,8	-526,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.440,0	1.478,0
Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-905,5	-1.058,6
Einnahmen aus dem Abgang von Anlagevermögen	9,7	0,0
Erhaltene Zinsen	4,4	6,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-891,4	-1.052,3
Finanzierungstätigkeit		
Auszahlung aus der Tilgung / Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten	-2.439,8	-2.756,2
Veränderung der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	-5,3	22,0
Gezahlte Zinsen	-261,1	-297,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.706,2	-3.031,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-157,6	-2.606,0
Finanzmittel zum 31. Dezember	3.285,9	3.443,5

2.4.3 Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2025 ist das Bilanzvolumen um 1.779,9 Tsd. € auf 92.667,2 Tsd. € gesunken. Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur im Vergleich zum Vorjahr sind im Folgenden dargestellt.

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen	
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €	%
AKTIVA						
Langfristiges Vermögen						
Immat. Vermögensgegenstände	0,9	0,0	4,6	0,0	-3,7	-80,4
Sachanlagen	87.740,4	94,7	88.947,1	94,2	-1.206,7	-1,4
Finanzanlagen	5,0	0,0	0,0	0,0	5,0	0,0
	87.746,3	94,7	88.951,7	94,2	-1.205,4	-1,4
Mittel- und kurzfristiges Vermögen						
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.635,0	1,8	2.051,4	2,2	-416,4	-20,3
Liquide Mittel	3.285,9	3,5	3.443,5	3,6	-157,6	-4,6
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,5	0,0	-0,5	100,0
	4.920,9	5,3	5.495,4	5,8	-574,5	-10,5
Bilanzvolumen	92.667,2	100,0	94.447,1	100,0	-1.779,9	-1,9
PASSIVA						
Langfristiges Kapital						
Eigenkapital	72.302,2	78,0	70.417,3	74,6	1.884,9	2,7
Sonderposten für Investitionszulage	919,0	1,0	968,9	1,1	-49,9	-5,2
Fremdkapital	16.492,6	17,9	18.932,4	20,0	-2.439,8	-12,9
	89.713,8	96,9	90.318,6	95,7	-604,8	-0,7
Mittel- und kurzfristiges Kapital						
Rückstellungen	224,8	0,2	207,8	0,2	17,0	8,2
Verbindlichkeiten	2.718,8	2,9	3.905,2	4,1	-1.186,4	-30,4
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	9,8	0,0	15,5	0,0	-5,7	-36,8
	2.953,4	3,1	4.128,5	4,3	-1.175,1	-28,5
Bilanzvolumen	92.667,2	100,0	94.447,1	100,0	-1.779,9	-1,9

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft ist zum 31. Dezember 2025 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (87.746,3 Tsd. €) wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (89.713,8 Tsd. €) finanziert.

Den Abschreibungen auf das **Anlagevermögen** in Höhe von 2.475,7 Tsd. € stehen im Geschäftsjahr 2025 deutlich geringere Zugänge zum Anlagevermögen gegenüber. Hierbei handelt es sich u. a. um Kosten für Balkonverglasungen, Schornsteinrückbauten und Grundrissänderungen sowie um Bauvorbereitungskosten für die Neubaumaßnahme im Krampnitzer Bergviertel.

Bei den **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen** handelt es sich im Wesentlichen um Ansprüche aus der Hausgeldzahlung und Instandhaltungsrücklage für genossenschaftseigene Eigentumswohnungen. Ursächlich für den Rückgang um 20,3 % im Vergleich zum Vorjahr sind v.a. die anteiligen Verbräuche aus den Instandhaltungsrücklagen in den Eigentumsobjekten. Die Rücklagen der drei Objekte betragen zum Bilanzstichtag insgesamt 546,9 Tsd. € (Vorjahr: 826,1 Tsd. €).

Die Zunahme des **Eigenkapitals** resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss und der daraus erfolgten Einstellung in die Ergebnismrücklagen. Das wirtschaftliche Eigenkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 1.884,9 Tsd. € erhöht. Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen beträgt 78,0 % und ist gegenüber dem Vorjahr um 2,7 % gestiegen.

Für das Geschäftsjahr 2025 ist ein Rückgang der **Fremdkapitalquote** auf 17,9 % (Vorjahr: 20,0 %) zu verzeichnen. Hier erfolgen planmäßige Tilgungen von Darlehen, die in der Vergangenheit zur Finanzierung des Objektbestandes aufgenommen wurden.

Insgesamt stieg die Summe der **Rückstellungen** auf 224,8 Tsd. € (Vorjahr: 207,8 Tsd. €). Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Rückstellungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag (54,8 Tsd. €), um Rückstellungen für Abschluss-, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten (53,9 Tsd. €) und um Gehaltsrückstellungen (49,7 Tsd. €). Im Weiteren sind Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von 39,1 Tsd. € (Vorjahr: 63,3 Tsd. €) erfasst. Diese Arbeiten sollen im ersten Quartal 2026 nachgeholt werden.

In der Darstellung der Vermögenslage werden die unfertigen Leistungen (5.109,1 Tsd. €) und die erhaltenen Anzahlungen (6.742,1 Tsd. €) miteinander verrechnet. Der sich daraus ergebende Saldo von 1.633,0 Tsd. € wird den **Verbindlichkeiten** zugeordnet. Im Rahmen der nächsten Betriebs- und Heizkostenabrechnung ergeben sich somit mehrheitlich Guthaben für die Mieter.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide.

73,9 %



Eigenkapitalquote

Die hohe Eigenkapitalquote bedeutet eine solide Finanzbasis und mehr unternehmerische Handlungsfreiheit.

2.5 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Entwicklungen des Jahresergebnisses, der durchschnittlichen Nettokaltmiete und des Instandhaltungsaufwands sowie weiterer wichtiger Kennzahlen und Daten wird im 5-Jahresvergleich zur Verdeutlichung dargestellt.

	2025	2024	2023	2022	2021
Jahresergebnis (Tsd. €)	1.890,2	-649,9	540,8	1.975,4	1.047,8
Durchschnittliche Nettokaltmiete (€/m ²)	5,80	5,79	5,77	5,75	5,72
Durchschnittlicher Instandhaltungsaufwand (€/m ²)	30,46	43,55	40,59	30,31	36,66
Zinsaufwandsquote (%)*	2,3	2,6	3,0	3,5	4,3
Kapitaldienstquote (%)**	23,8	26,9	27,7	28,3	27,4
Eigenkapital nominal (Tsd. €)	72.302,2	70.417,3	71.045,3	70.467,9	68.497,8
Eigenkapitalquote (%)***	73,9	70,6	69,0	68,8	66,1
Verschuldungsgrad (%)	22,8	26,9	30,5	34,7	39,8
Eigenkapitalrentabilität (%)	2,6	-0,9	0,8	2,8	1,5
Gesamtkapitalrentabilität (%)***	2,2	-0,4	0,9	2,3	1,5
Buchwerte (€/m²)					
Sachanlagen (Gebäude)	345,05	355,62	369,77	383,53	384,67
Restschulden	102,56	117,73	134,88	152,17	169,55

* ohne Vorfälligkeitsentschädigungen

** ohne Sondertilgung

*** Basis Bilanzsumme

Die **durchschnittliche Nettokaltmiete** für das Wohnen in der pbg beträgt im Berichtsjahr 5,80 € pro Quadratmeter im Monat. Im Vergleich dazu betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete in Potsdam laut aktueller Analyse des Immobilienverbands Deutschlands (IVD) Berlin-Brandenburg vom 13. Oktober 2025 10,80 € pro Quadratmeter.

Die **durchschnittlichen Instandhaltungsaufwendungen** inkl. anteiliger Personalkosten für diesen Geschäftsbereich betragen 30,46 € pro Quadratmeter Wohn-/Gewerbefläche. Vergleichbare Unternehmen im Verband des BBU gaben beispielsweise im Jahr 2023 im Mittel nur 23,46 € pro Quadratmeter aus.

Bei den Kennzahlen der Zinsaufwands- und Kapitaldienstquote spiegelt sich das Verhältnis Nettokaltmieten zu den deutlich gesunkenen Zins- und Tilgungsaufwen-

dungen wider. Dementsprechend zeigt die **Zinsaufwandsquote** eine positive Entwicklung und beträgt im Berichtsjahr 2,3 % gegenüber 2,6 % im Vorjahr. Die **Kapitaldienstquote** in Höhe von 23,8 % berücksichtigt die Zins- und Tilgungslast (ohne Sondertilgungen) in Beziehung zu den Nettokaltmieten. Sie stellt sich zur Vergleichszahl im Verbandsgebiet des BBU (Wert in 2023: 34,5 %) sehr positiv dar. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) spricht beispielsweise von einer Bestandsgefährdung, wenn über 40 % der Nettokaltmieten für Zinsen bzw. über 50 % für den gesamten Kapitaldienst verwendet werden. Von diesen Grenzwerten ist die Genossenschaft weit entfernt. Die pbg hat, bedingt durch die hohen Tilgungen der vergangenen Jahre, eine gute Kapitalstruktur, die zukünftigen Projekten hinsichtlich der Finanzierung einen ausreichenden Spielraum ermöglicht.

Denn auch die **Eigenkapitalquote** konnte mit 73,9 % nochmals gesteigert werden. Im Branchenschnitt weisen vergleichbare Unternehmen des Verbandes 49,0 % Eigenkapital im Verhältnis zum Bilanzvolumen aus.

Da sowohl die **Eigen-** als auch die **Gesamtkapitalrentabilität** maßgeblich vom jeweiligen Jahresergebnis abhängen, stellen sich ihre Tendenzen im Betrachtungszeitraum insgesamt positiv dar.

Der Rückgang des **Buchwertes für Sachanlagen** auf 345,05 €/m² resultiert aus den planmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens. Entsprechend dem Kennzahlenbericht vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) liegen die Durchschnittswerte der einbezogenen Brandenburger Wohnungsunternehmen mit 2.500 bis 4.000 Wohnungen im Jahr 2023 beispielsweise bei rund 388,37 €/m².

Im Jahr 2025 wurden die Investitionen ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert und gleichzeitig das vorhandene Fremdkapital durch planmäßige Tilgung abgebaut. Dadurch hat sich die Verschuldung pro m² (**Restschuld**) um 12,9 % verringert.

2.6 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Arbeitnehmerbelange

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Gesamtzahl der Beschäftigten unverändert geblieben und gliedert sich wie folgt:

	31.12.2025	31.12.2024
Vorstandsmitglieder	2	2
Projektmanagement	3	3
Assistenz / Archivierung	2	2
Kaufmännische Verwaltung	6	6
Bestandsverwaltung	7	7
Hausmeister	5	5
	25	25

Das Durchschnittsalter im Personalbestand der pbg liegt zum Bilanzstichtag bei 48 Jahre unverändert zum Vorjahreszeitpunkt. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit beträgt 8 Jahre.

Die pbg ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (AGV). Die Vergütung der Mitarbeiter erfolgt auf Grundlage des Vergütungstarifvertrages der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Der Vergütungstarifvertrag sah ab 01.02.2025 eine Erhöhung der Löhne und Gehälter um 2,6 % vor. Mitte November 2025 einigten sich die Tarifvertragsparteien zudem auf die Laufzeit des neuen Tarifvertrages bis Ende 2027. Dieser sieht eine Erhöhung ab 01.01.2026 um 3,1 % und ab 01.02.2027 um weitere 2,3 % vor.

Um auch zukünftig qualifizierte und befähigte Arbeitskräfte für das Unternehmen gewinnen und langfristig binden zu können, wirbt die pbg nicht nur mit guter Vergütung und Möglichkeiten zur beruflichen Weiterbildung, sondern auch mit attraktiven Angeboten zum Erhalt der Gesundheit und zur Förderung der Gemeinschaft sowie der Mobilität.

Zudem sind flexible Arbeitsmodelle (Gleitzeit und mobiles Arbeiten) etabliert, sodass die pbg insgesamt sehr gut auf neue, externe Ereignisse und Anforderungen vorbereitet ist.

Umweltbelange

Die Genossenschaft unternimmt fortlaufend große Anstrengungen, um mit energetischen Sanierungen den Primärenergiebedarf der eigenen Wohngebäude nachhaltig zu verringern. So wurden in den vergangenen Jahren flächendeckend Fassaden und Kellerdecken gedämmt sowie neue wärmeisolierende Fenster eingebaut. Mittlerweile werden zudem fast 100 % des Gebäudebestandes der pbg durch die Energie und Wasser Potsdam GmbH (EWP) mit Fernwärme versorgt.

Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft mit der schrittweisen Umstellung ihrer Dienstwagenflotte auf Elektrofahrzeuge begonnen. Ziel dieser Maßnahme ist es, einen Beitrag zur Reduzierung von CO₂-Emissionen zu leisten, die Betriebskosten langfristig zu senken und den nachhaltigen Unternehmenszielen der Genossenschaft Rechnung zu tragen.

Bereits vorhandene konventionelle Fahrzeuge werden planmäßig bei Ersatzbeschaffungen durch Elektrofahrzeuge ausgetauscht, sofern die betrieblichen Anforderungen dies zulassen. Parallel dazu wurden die notwendigen Rahmenbedingungen für den Einsatz von Elektromobilität geschaffen, insbesondere durch die Installation von Ladeinfrastruktur an der Geschäftsstelle.

Digitalisierung

Im Rahmen der fortschreitenden Digitalisierung hat die pbg im Berichtsjahr ihre Wohnungsinteressentenverwaltung auf das digitale System Immomio umgestellt. Seit April 2025 können sich Mitglieder und interessierte Nichtmitglieder im neuen Online-Portal registrieren und ihren Wohnungswunsch angeben. Das Ergebnis sind einfachere Bedienung, mehr Sicherheit und mehr Effizienz. Tausende Wohnungssuchende haben diesen Service im letzten Geschäftsjahr bereits genutzt.

Die Interessenten übermitteln ihre Daten bequem über eine geschützte digitale Plattform. Für die Genossenschaft bedeutet die zentrale Datenspeicherung eine

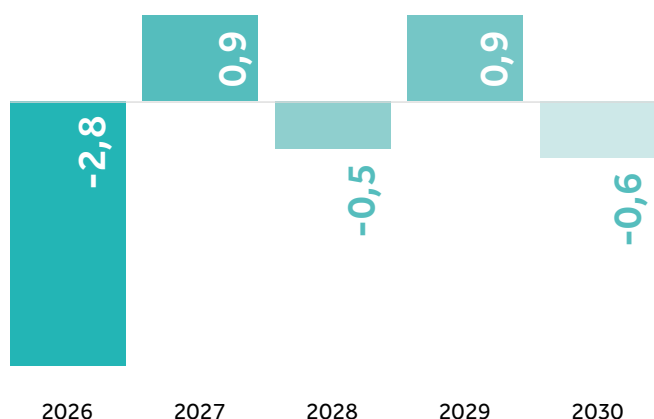
übersichtlichere Verwaltung, schnellere Reaktionszeiten und eine lückenlose Dokumentation des Bewerbungsprozesses. So wird sichergestellt, dass jederzeit die Grundsätze für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen und die Vorgaben gemäß der Datenschutz-Grundverordnung eingehalten werden.

Ein weiterer Bestandteil der digitalen Agenda im Geschäftsjahr 2025 war die Einführung des wohnungswirtschaftlichen ERP-Systems WODIS Yuneo. Mit WODIS Yuneo werden zentrale Prozesse insbesondere in den Bereichen Rechnungswesen, Bestandsverwaltung und Vermietung digital unterstützt und integriert abgebildet. Die Umstellung trägt dazu bei, manuelle Prozesse zu reduzieren, Auswertungsmöglichkeiten zu verbessern und gesetzliche sowie organisatorische Anforderungen effizient umzusetzen.

Die Einführung erfolgte planmäßig. Die Mitarbeitenden wurden entsprechend geschult, sodass der laufende Geschäftsbetrieb ohne wesentliche Beeinträchtigungen aufrechterhalten werden konnte.

3. Prognosebericht

Die pbg gestaltet ihre Zukunft auf einer wirtschaftlich stabilen Grundlage und plant die zukünftige Entwicklung des Unternehmens in Finanz- und Erfolgsplänen langfristig in der Vorausschau von mindestens einer Dekade. Das Hauptaugenmerk bleibt auf dem Gebäudebestand, dessen nachhaltige Bewirtschaftung sowie die laufenden Investitionen zur technischen Sicherung und Verbesserung desselben, gerichtet. Teilweise werden in einzelnen Geschäftsjahren aufgrund von umfangreichen geplanten Instandsetzungsmaßnahmen negative Jahresergebnisse prognostiziert. In den nächsten fünf Jahren stellt sich die geplante Entwicklung der Jahresergebnisse (in Mio. €) wie folgt dar.



Im Rahmen der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 11. Dezember 2025 standen die Finanz-, Bau- und Instandhaltungsplanungen des Jahres 2026 sowie die Langfristplanung bis zum Jahresende 2035 auf der Tagesordnung.

Für das Geschäftsjahr 2026 plant die pbg Bauinvestitionen in Höhe von insgesamt rund 11,5 Mio. €. Davon entfallen 2,5 Mio. € auf aktivierungspflichtige Maßnahmen. Für den gesamten Prognosezeitraum sind Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen von mehr als 131 Mio. € vorgesehen.

Die Finanzierung der baulichen Maßnahmen wird nach derzeitigem Planungsstand aus Eigenmitteln und Kreditaufnahmen erfolgen, wobei jederzeit von einer gesicherten Liquidität auszugehen ist.

Soweit Bedarf an Fremdfinanzierungen besteht, erfolgen diese unter Aufnahme von möglichst zinsgünstigen Darlehen. Für Investitionen in den Neubau soll auch auf Fördergelder des Landes Brandenburg zurückgegriffen werden.

Bei der Planung der Umsatzerlöse gilt es vor allem, die gestiegenen Anforderungen und Kosten im Bereich der Instandhaltung zu berücksichtigen. Um sich diesen Gegebenheiten in der Zukunft stellen zu können, ist eine Gesamtmietenentwicklung von durchschnittlich 1,5 % pro Jahr vorgesehen. Die Planung orientiert sich zudem am neuen Zielmietenkonzept der pbg. Auf Basis des Potsdamer Mietspiegels 2024 wurden die Wohnungen der Genossenschaft geclustert und hinsichtlich ihrer Ausstattungsmerkmale bewertet. Dies hat Auswirkungen auf die Höhe der Entgelte bei der Neuvermietung von Wohnungen und bedeutet moderate Mieterhöhungen im Bestand durch das Anpassen an die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB).

Weiterhin wird Folgendes unterstellt:

- gleichbleibende Fluktuation von ca. 7,0 % pro Jahr,
- keine wesentlichen Erlösschmälerungen aus Leerstand, Minderungen bzw. uneinbringlichen Forderungen aus Vermietung,
- Erhöhung der Betriebskosten auf Basis von vereinbarten Preissteigerungen und Anpassung der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen in vergleichbarer Höhe,
- steigende Personalkosten aus Änderungen des Vergütungstarifvertrages für die Beschäftigten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft,
- keine sonstigen außergewöhnlichen Erträge bzw. Aufwendungen, die die Wirtschaftlichkeit der pbg im Betrachtungszeitraum maßgeblich beeinflussen.

In der Vorausschau gilt es, intensiver denn je die gesellschaftlichen, ökonomischen und ökologischen Tendenzen zu erkennen, zu bewerten und in leistbare Entwicklungsschritte zu überführen. Stark steigende Bewirtschaftungskosten, insbesondere in Bezug auf mögliche bzw. notwendige Klimaschutzmaßnahmen, müssen durch eine ausgewogene Mietenentwicklung finanziert werden, ohne die langfristige Sicherheit angemessener Nutzungsentgelte zu gefährden.

Im gesamten Planungszeitraum ist die Zahlungsfähigkeit jederzeit gesichert und die wirtschaftliche Basis der Genossenschaft wird trotz einzelner negativer Jahresergebnisse insgesamt weiter gestärkt.

88 Mio. €

Langfristiges Vermögen

Summe der Vermögensgegenstände
(z. B. Gebäude und Grundstücke), die
der pbg dauerhaft zur Verfügung stehen.

4. Chancen- und Risikobericht

Die Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft weist für das Geschäftsjahr 2025 eine stabile Unternehmensentwicklung aus und zeigt, dass die Risikovorsorge sowie die Bewertung zukünftiger Chancen und Risiken den Anforderungen bisher in vollem Umfang gerecht werden.

Chancenanalyse

Potsdam profitiert von einer kontinuierlich wachsenden Bevölkerung, die sowohl durch Zuzug aus Berlin als auch durch die attraktive Lage und hohe Lebensqualität der Stadt begünstigt wird. Insbesondere im Hinblick auf die zunehmende Arbeitsmobilität und die Nähe zur Hauptstadt ist mit einer stabilen Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen. Diese Marktbedingungen begünstigen sowohl die Vermietungsposition durch die hohe Nachfrage nach Wohnraum als auch die langfristigen Entwicklungspotenziale auf der Mietertragsseite.

Selbst auf dem angespannten Potsdamer Wohnungsmarkt stechen die positiven Merkmale der genossenschaftlichen Unternehmensform im Vergleich zu anderen Marktteilnehmern heraus. So steht auch die pbg für die enge Bindung zu ihren Mitgliedern und Mietern. Diese profitieren von der Möglichkeit der Mitbestimmung sowie von der langfristigen und fairen Preisgestaltung der Mieten. Dieses Modell fördert nicht nur die finanzielle Stabilität der pbg, sondern auch das Vertrauen in die Genossenschaft und trägt zu einer stabilen Gemeinschaft bei.

Die pbg hat in den letzten Jahren durch den Zukauf von zusätzlichen Flächen ihre Potenziale für den Wohnungsneubau kontinuierlich erhöht. Diese Projekte sollen nicht nur den wachsenden Bedarf an sozialverträglichem Wohnraum decken, sondern auch den Anteil an barrierearmen und familiengerechten Wohnungen in der pbg erhöhen.

Risikomanagement

Das Risikomanagementsystem der pbg ist darauf ausgerichtet, die notwendigen Investitionen zu ermöglichen und gleichzeitig die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen sowie das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden die sich aus der Geschäftstätigkeit der pbg ergebenden typischen Risiken, die die wirtschaftliche Lage und die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft direkt beeinflussen, fortlaufend beobachtet, analysiert und bewertet. Dies erfolgt über ein auf die Unternehmensgröße der pbg angepasstes Kontrollsystem, welches nachfolgende Schwerpunkte umfasst:

- Jahresplanungen (Bauplan, Finanz- und Erfolgsplan, Budget- und Liquiditätsplanung),
- Langfristplanung bis zum Jahr 2035, mit jährlicher Fortschreibung bzw. Aktualisierung,
- permanente Liquiditätskontrolle und Überwachung,
- Vier-Augen-Prinzip für Zahlungs- und Schriftverkehr sowie bei Vertragsabschlüssen,
- Vertragsauflösungen nur durch den Vorstand,
- monatliches Berichtswesen mit allen wesentlichen Kennziffern (Fluktuation, Soll-Ist-Vergleiche Bauplan, Leerstand, Forderungen, Budgetierung) an den Vorstand,
- fortlaufende kaufmännische Kontrolle und Überwachung der Baumaßnahmen,
- Anpassung der Planungen bei Abweichungen Soll/Ist,
- quartalsweise schriftliche Berichterstattung des Vorstandes an den Aufsichtsrat,
- jährliche Pflichtprüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz.

Markt- und Bewirtschaftungsrisiken

Die Marktrisiken für eine stabile und dauerhafte Vermietung von Wohnungen der Genossenschaft sind derzeit gering und strukturelle Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Folgejahre wird grundsätzlich ein stabiler Wohnungsmarkt (Nachfrageüberhang) erwartet. Wirtschaftliche Risiken in Folge hoher Leerstände von Wohnraum und rückläufiger Mieteinnahmen sind demnach nicht zu erwarten.

Die Aktivitäten zur weiteren Entwicklung des Portfolios durch Neubauten tragen zukünftig zu mehr Diversität bei. Das Immobilienportfolio der pbg wird weiterhin mit hohem finanziellen Aufwand und qualitativen Anspruch saniert und im laufenden Betrieb instandgehalten. Dabei erfordert v.a. die zweite Sanierungswelle nach der deutschen Wiedervereinigung von der Genossenschaft hohe Investitionen. Der nächste Sanierungszyklus umfasst die Instandsetzung verschlissener Bauteile, wie zum Beispiel der Zu- und Abwasserleitungen (Strangsanierung). Nur so ist ein anhaltender Lebenszyklus der Immobilie gewährleistet.

Die fortlaufende Kontrolle der Verkehrssicherheit und die langfristige Instandhaltungsstrategie gewährleisten eine gute Vermietbarkeit der Mietobjekte.

Finanzierungsrisiken

Die Zinsen am Kapitalmarkt haben sich im Jahr 2025 stabilisiert. In der Vergangenheit hat die Genossenschaft die niedrigen Zinsen am Kapitalmarkt zur Umschuldung von Darlehen genutzt und gleichzeitig weiter konsequent hohe Tilgungen geleistet, sodass die Kreditverbindlichkeiten kontinuierlich reduziert wurden. Die vorhandenen Darlehen sind langfristig gesichert und überwiegend so abgeschlossen, dass eine Volltilgung in der Kreditlaufzeit erfolgt. Risiken aus Zinsänderungen bestehen somit mittelfristig nicht für die Genossenschaft. Die sehr gute Vermögenslage führt bei den Banken außerdem zu einem guten Rating. So hat die Deutsche Bundesbank auch im Jahr 2025 wieder bestätigt, dass die Einstufung „notenbankfähig“ besteht.

Dennoch werden die im Vergleich zu den Vorjahren verschlechterten Finanzierungsbedingungen auf dem Kapitalmarkt zukünftig auch Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit der Genossenschaft haben. So müssen für umfangreiche Investitionen in die energetische und bestandserhaltende Sanierung oder in den Neubau vermehrt Förderprogramme des Bundes / des Landes geprüft werden, um Liquiditätsrisiken für die Genossenschaft gering zu halten.

tionstätigkeit der Genossenschaft haben. So müssen für umfangreiche Investitionen in die energetische und bestandserhaltende Sanierung oder in den Neubau vermehrt Förderprogramme des Bundes / des Landes geprüft werden, um Liquiditätsrisiken für die Genossenschaft gering zu halten.

Kostenrisiken

Ein wesentliches Risiko für die Genossenschaft ergibt sich aus der Entwicklung der Baupreise. Insbesondere Material-, Energie- und Lohnkosten unterliegen teils erheblichen Schwankungen und können zu Kostensteigerungen bei Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen führen. Dies kann Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit einzelner Projekte sowie auf die langfristige Investitionsplanung haben. Zur Begrenzung dieser Risiken werden Investitionsmaßnahmen sorgfältig geplant, regelmäßig überprüft und – soweit möglich – durch frühzeitige Ausschreibungen, Festpreisvereinbarungen und Priorisierung notwendiger Maßnahmen abgesichert.

Weitere Kostensteigerungen werden auch aufgrund der sich verschärfenden energetischen Gebäudeanforderungen zur Erreichung der Klimaziele 2045 erwartet. Durch die Versorgung von fast 100 % des Bestandes der Genossenschaft mit Fernwärme besteht in diesen Gebäuden beim klimapolitisch notwendigen langfristigen Umbau der Heizungsversorgung zunächst kein akuter Handlungsdruck. Andererseits ist die pbg zum Erreichen der eigenen Klimaneutralität darauf angewiesen, dass die im Gebäudebestand der Genossenschaft dominierende und aus Kraft-Wärme-Kopplung generierte Fernwärme – bestehend aus Gas und Kohle – auf regenerative Energieträger umgestellt wird. Wegen der dafür notwendigen Milliardeninvestitionen in die Kraftwerksanlagen ist mit steigenden Wärmepreisen und den nachgelagerten Betriebskosten zu rechnen.

Risiken der eingesetzten Informationstechnologie (IT)

Die zunehmende digitale Vernetzung und die damit verbundenen Sicherheitsrisiken, wie Systemausfälle oder der Verlust der Datenintegrität, stellen ein weiteres Risiko dar. Um diesen Risiken entgegenzuwirken, hat die Genossenschaft umfassende Sicherheitsmaßnahmen implementiert. Hierzu gehören regelmäßige Systemwartungen und Sicherheitsüberprüfungen durch externe IT-Dienstleister. Darüber hinaus werden die IT-Sicherheitsrichtlinien und Zugangskontrollsysteme laufend optimiert und die Mitarbeiter regelmäßig geschult, um die IT-Sicherheit weiter zu stärken und potenzielle Gefahren zu minimieren.

Andere Risiken

Zur Risikobeurteilung anderer, nicht typisch wohnungswirtschaftlicher Bereiche arbeitet die Genossenschaft mit einem externen Datenschutzbeauftragten und in steuerlichen Angelegenheiten mit der DOMUS AG zusammen. Die fachgerechte Überprüfung und Empfehlung auf Anpassung des Versicherungsbedarfs erfolgen durch einen Versicherungsmakler im Rahmen eines jährlichen Abstimmungstermins.

Zur Überwachung sonstiger gesetzlicher Verpflichtungen, wie zum Beispiel der Verkehrssicherungspflicht und des Arbeitsschutzes, sind entsprechende Maßnahmen, teilweise IT-gestützt, umgesetzt und werden regelmäßig an gesetzliche Änderungen oder andere veränderte Anforderungen angepasst.

Gesamteinschätzung

Die pbg wird sich in den nächsten Jahren im dargestellten Marktumfeld und auch unter den beschriebenen Risiken erfolgreich entwickeln können. Die langfristige Sicherung von bezahlbarem Wohnraum stellt bei stark steigenden Bewirtschaftungskosten zunächst einen Gegenpol in Bezug auf mögliche bzw. notwendige Klimaschutzmaßnahmen dar. Hier bedarf es einer austarierten Entwicklung.

Wesentliche Risiken, die den Fortbestand der Genossenschaft oder ihre Vermögens-, Ertrags- oder Liquiditätssituation gefährden würden, bestehen aufgrund der soliden und stabilen Lage der Genossenschaft hinsichtlich ihrer Liquidität, ihrer überdurchschnittlich hohen Eigenkapitalquote und des geringen Leerstandes nicht.

In Vorstand und Aufsichtsrat besteht Übereinstimmung darüber, dass die stabile wirtschaftliche Lage der Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG die Erfüllung ihres satzungsgemäßen Auftrages langfristig gewährleistet.

Potsdam, 27. Februar 2026

Christof Harms-Spentza
Vorstand

Martin Harsche
Vorstand

Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Bilanz zum 31.12.2025

Aktivseite	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	887,54	4.656,60
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	84.437.211,99	86.304.404,22
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.639.782,47	1.331.644,47
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	48.712,35	75.845,06
4. Anlagen im Bau	290.487,81	203.401,96
5. Bauvorbereitungskosten	1.324.239,07	1.031.759,91
III. Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	5.000,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	87.746.321,23	88.951.712,22
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	5.109.138,94	5.306.031,37
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	29.054,37	23.483,94
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.605.946,22	1.635.000,59
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.285.854,13	3.443.497,79
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	525,84
Bilanzsumme	97.776.314,89	99.753.175,95

Passivseite	31.12.2025		31.12.2024
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	120.745,00		144.615,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.838.945,00		4.844.215,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	20.770,00	4.980.460,00	8.990,00
II. Ergebnismrücklagen			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	41.956.734,87		42.606.676,42
2. Gesetzliche Rücklage	2.603.694,76		2.414.677,55
3. Andere Ergebnismrücklagen	21.201.711,47	65.762.141,10	21.201.711,47
III. Bilanzgewinn / Bilanzverlust			
1. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	1.890.172,13		-649.941,55
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-189.017,21	1.701.154,92	0,00
Eigenkapital insgesamt		72.443.756,02	70.570.943,89
B. Sonderposten für Investitionszulage		918.994,20	968.941,90
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	54.773,00		4.345,00
2. Sonstige Rückstellungen	170.030,39	224.803,39	203.450,85
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.306.929,11		16.667.906,03
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.185.645,32		2.264.478,34
3. Erhaltene Anzahlungen	6.742.116,08		7.513.208,69
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	69.438,89		71.245,09
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	820.853,49		1.425.262,89
5. Sonstige Verbindlichkeiten	53.990,87	24.178.973,76	47.926,42
davon aus Steuern: € 19.205,54			(22.126,27)
E. Rechnungsabgrenzungsposten		9.787,52	15.466,85
Bilanzsumme		97.776.314,89	99.753.175,95

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

	2025		2024
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	16.689.452,55		16.211.414,17
b) aus Betreuungstätigkeit	44.156,76	16.733.609,31	45.845,35
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-196.892,43	376.307,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		673.915,09	304.817,72
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		9.288.526,33	11.385.890,54
5. Rohergebnis		7.922.105,64	5.552.493,70
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.508.672,13		1.479.746,64
b) Soziale Abgaben	336.487,07	1.845.159,20	312.203,11
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.475.662,44	2.501.091,29
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.110.088,67	1.198.728,40
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.738,69	6.648,54
davon aus Abzinsung: € 309,80			(347,49)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		261.131,38	297.451,19
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		122.176,95	112.780,41
12. Ergebnis nach Steuern		2.112.625,69	-342.858,80
13. Sonstige Steuern		222.453,56	307.082,75
14. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		1.890.172,13	-649.941,55
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage		189.017,21	0,00
16. Bilanzgewinn / Bilanzverlust		1.701.154,92	-649.941,55

5,80 €/m²

Durchschnittliche Nettokaltmiete

Mieter der pbg bezahlen im Durchschnitt deutlich weniger im Potsdamer Vergleich (10,80 €/m²).

Anhang zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025

Allgemeine Angaben

Die Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG ist eine im Jahr 1954 gegründete und im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Potsdam unter der Nr. 37 eingetragene Genossenschaft. Sitz der Genossenschaft ist An der Alten Zauche 2 in 14478 Potsdam. Sie befindet sich weder in der Liquidation noch in der Abwicklung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes sowie der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Bei der Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung sind die Bestimmungen der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung beachtet.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2025 ist aus den Ansätzen der Bilanz zum 31. Dezember 2024 unter Berücksichtigung der Geschäftsvorfälle vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 entwickelt.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung sowie den Anhang, letzterer einschließlich des Anlagen-, Rücklagen- und Verbindlichkeitspiegels. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird gemäß des Gesamtkostenverfahrens aufgestellt.

Die Vermerke, welche entsprechend den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung anzubringen sind, ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz beziehungsweise Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, werden im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit insgesamt im Anhang aufgeführt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden / Erläuterungen zur Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden linear, zeitanteilig und über eine Nutzungsdauer von drei bzw. fünf Jahren abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird zu den Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Nutzungsdauer liegt zwischen drei und fünfzig Jahren. Zugänge des Geschäftsjahres 2025 zum Sachanlagevermögen werden linear abgeschrieben.

Art der Sachanlagen	Abschreibung p.a. in Prozent der Anschaffungs-/ Herstellungskosten
Wohnbauten	2,0 bis 2,6
Geschäftsräume An der Alten Zauche 2	4,0
„Quartierstreff“ im Kuckucksruf 9-12	3,0
Außenanlagen	6,7 bzw. 10,0
Solaranlagen	10,0

Die Abschreibungszeiträume bei beweglichen, abnutzbaren Vermögensgegenständen liegen zwischen drei und dreizehn Jahren.

Die im Geschäftsjahr zugegangenen „Geringwertigen Wirtschaftsgüter“ (Anschaffungskosten höher als 250 € bis 800 €) werden einzeln geführt und im Geschäftsjahr vollständig abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Zugänge für „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ resultieren im Wesentlichen aus Kosten für die Errichtung von vier Fahrradhäusern, für die Grundrissänderungen mit teilweise Rückbau der Schornsteine und für die nachträgliche Anbringung von sieben Balkonverglasungen. Weiterhin erfolgte eine Zuschreibung in Höhe von 369,3 Tsd. €, den Quartierstreif im Kuckucksruf (ehemals Servicepunkt K2) betreffend.

Kosten im Zusammenhang mit der Planung des Bauvorhabens im Bergviertel Krampnitz (137,4 Tsd. €) und Planungskosten für das Grundstück der Friedrich-Ebert-Straße 77/78 (132,4 Tsd. €) zählen zu den wesentlichen Zugängen im Bereich der „Bauvorbereitungskosten“.

Die Aufgliederung des Anlagevermögens und die Entwicklung der einzelnen Anlagepositionen im Geschäftsjahr sind der Anlage zu diesem Anhang zu entnehmen.

Umlaufvermögen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten für

das Abrechnungsjahr 2025 ausgewiesen. Den Betriebskosten stehen die Vorauszahlungen der Mieter gegenüber.

„Forderungen“ und „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind zum Nennwert angesetzt. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden im Geschäftsjahr 2025 6,0 Tsd. € abgeschrieben. Inhaltlich betrifft dies uneinbringliche Forderungen aus gekündigten Mietverhältnissen, in Folge ungeklärter Nachlassangelegenheiten oder von Privatinsolvenzverfahren.

In den „Forderungen aus Vermietung“ sind keine Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten. Es sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind. Den Hauptteil in der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ bilden mit 546,9 Tsd. € Instandhaltungsrücklagen sowie 521,2 Tsd. € im Folgejahr abzurechnende Hausgeldvorauszahlungen für die Genossenschaftswohnungen in Wohneigentumsanlagen und 453,7 Tsd. € Forderungen gegenüber dem Finanzamt.

Die Fristigkeiten der Forderungen stellen sich zum 31.12.2025 wie folgt dar:

	insgesamt	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit mehr als 1 Jahr
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	29.054,37	29.054,37	0,00
	*(23.483,94)	*(23.483,94)	*(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.605.946,22	1.059.065,78	546.880,44
	*(2.027.924,79)	*(1.201.820,85)	*(826.103,94)
Summe	1.635.000,59	1.088.120,15	546.880,44
	*(2.051.408,73)	*(1.225.304,79)	*(826.103,94)

* Zahlen zum 31.12.2024 in Klammern

Bei den „Sonstigen Vermögensgegenständen“ mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr handelt es sich im Wesentlichen um die im Folgejahr abzurechnenden Hausgeldvorauszahlungen für die Genossenschaftswohnungen in Wohneigentumsanlagen und um Forde-

rungen gegenüber dem Finanzamt. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr beinhalten die Instandhaltungsrücklagen der Wohnungseigentümergemeinschaften.

30,46 €/m²

Durchschnittlicher Instandhaltungsaufwand

Für jeden Quadratmeter der betreuten oder bewirtschafteten Fläche wurden 2025 durchschnittlich 30,46 Euro für Instandhaltungsmaßnahmen ausgegeben.

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen ist im folgenden Rücklagenspiegel dargestellt:

	Bestand am Ende des Vorjahres	Entnahme aus dem Bilanzverlust des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€
Sonderrücklage gem. § 27 Abs.2 DMBilG	42.606.676,42	649.941,55	0,00	41.956.734,87
Gesetzliche Rücklage	2.414.677,55	0,00	189.017,21	2.603.694,76
Andere Ergebnissrücklagen	21.201.711,47	0,00	0,00	21.201.711,47
Summe	66.223.065,44	649.941,55	189.017,21	65.762.141,10

Für auf aktivierte Modernisierungsmaßnahmen entfallende Investitionszulagen besteht ein Passivposten, der jährlich in Höhe der anteiligen Abschreibungen auf die geförderten Investitionen aufgelöst wird. Der „Sonderposten für Investitionszulage“ wird im Geschäftsjahr 2025 in Höhe von 50,0 Tsd. € erfolgswirksam aufgelöst.

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Die gebildeten Rückstellungen berücksichtigen erkennbare Risiken sowie auch ungewisse Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des, nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung, notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Rückstellungsbewertung werden geschätzte künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner erfolgt die Abzinsung von Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ in Höhe von 170,0 Tsd. € (Vorjahr: 203,5 Tsd. €) betreffen im Wesentlichen die Prüfungs-, Beratungs- und Jahresabschlusskosten in Höhe von 53,9 Tsd. € (Vorjahr: 53,6 Tsd. €), die Gehalts- und Urlaubsrückstellungen in Höhe von 49,7 Tsd. € (Vorjahr: 58,9 Tsd. €) sowie die Beträge für die unterlassenen Instandhaltungen in Höhe von insgesamt 39,1 Tsd. € (Vorjahr: 63,3 Tsd. €), die in den ersten drei Monaten des Jahres 2026 nachgeholt werden.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet und stellen sich hinsichtlich ihrer Zusammensetzung und Fristigkeit wie folgt dar:

Verbindlichkeiten Stand 31.12.2025	insgesamt	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1-5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	Grundpfand- rechtlich gesichert
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.306.929,11 *(16.667.906,03)	2.364.829,44 *(2.360.976,92)	8.531.854,61 *(9.131.983,70)	3.410.245,06 *(5.174.945,41)	14.306.929,11 *(16.667.906,03)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.185.645,32 *(2.264.478,34)	80.063,65 *(78.833,02)	332.949,66 *(327.832,02)	1.772.632,01 *(1.857.813,30)	2.185.645,32 *(2.264.478,34)
Erhaltene Anzahlungen	6.742.116,08 *(7.513.208,69)	6.742.116,08 *(7.513.208,69)	0,00 *(0,00)	0,00 *(0,00)	0,00 *(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	890.292,38 *(1.496.507,98)	787.102,33 *(1.390.536,91)	103.190,05 *(105.971,07)	0,00 *(0,00)	0,00 *(0,00)
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	69.438,89 *(71.245,09)	69.438,89 *(71.245,09)	0,00 *(0,00)	0,00 *(0,00)	0,00 *(0,00)
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	820.853,49 *(1.425.262,89)	717.663,44 *(1.319.291,82)	103.190,05 *(105.971,07)	0,00 *(0,00)	0,00 *(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	53.990,87 *(47.926,42)	53.990,87 *(47.926,42)	0,00 *(0,00)	0,00 *(0,00)	0,00 *(0,00)
Summe	24.178.973,76 *(27.990.027,46)	10.028.102,37 *(11.391.481,96)	8.967.994,32 *(9.565.786,79)	5.182.877,07 *(7.032.758,71)	16.492.574,43 *(18.932.384,37)

* Zahlen zum 31.12.2024 in Klammern

Durch Tilgungen haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um 2,4 Mio. € verringert. Sie sind vollständig durch Grundpfandrechte besichert. Sondertilgungen leistete die Genossenschaft nicht.

Die Vorauszahlungen der Mieter für Betriebs- und Heizkosten sind in der Position „Erhaltene Anzahlungen“ ausgewiesen.

Die „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ beinhalten im Wesentlichen Mietüberzahlungen und Verbindlichkeiten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung.

Die „Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen“ betreffen vor allem die zum Stichtag 31.12.2025 offenen Rechnungen für Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 138,7 Tsd. € und die vorläufige Hausgeldabrechnung der pbg-eigenen Eigentumswohnungen in Höhe von 404,4 Tsd. €.

In den „Sonstigen Verbindlichkeiten“ sind 34,5 Tsd. € aus Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern sowie 19,2 Tsd. € aus Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer enthalten.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlusstichtag rechtlich entstehen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten sind 9,8 Tsd. € im Voraus erhaltene Mietzahlungen für die Gästewohnungen ausgewiesen.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ beinhalten unter anderem Erträge aus Zuschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von 369,3 Tsd. €, aus Erstattungen gemäß Aufwendungsausgleichsgesetz in Höhe von 42,9 Tsd. € und aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 73,1 Tsd. €.

Hinsichtlich der Abschreibungen wird auf die Angaben zum Anlagevermögen verwiesen.

In der Position „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ sind 122,2 Tsd. € erfasst, die sich aus den Vorauszahlungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag sowie aus Steuererstattungen für frühere Jahre ergeben.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden und außergewöhnlichen Erträge und Aufwendungen enthalten.

Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Beteiligungen

Zum 31. Dezember 2025 ist die Genossenschaft mit zehn Anteilen an der StadtWatt eG beteiligt. Ein Geschäftsanteil beträgt 500,00 €.

Arbeitnehmer

Neben dem aus zwei Personen bestehenden Organ Vorstand beschäftigt die pbg durchschnittlich im Berichtsjahr folgende Arbeitnehmer:

	2025	2024
Assistenz / Archivierung	2	2
Technik / Bau	3	2
Kaufmännische Verwaltung	6	6
Bestandsverwaltung	7	7
Hausmeister	5	6
	23	23

Mitgliederbewegung

Der Bestand an verbleibenden Mitgliedern hat sich wie folgt entwickelt:

	2025	2024
Stand am 01.01.2025	3.258	3.239
Zugänge	108	135
Abgänge	99	116
Stand am 31.12.2025	3.267	3.258

Die Summe der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5,3 Tsd. € verringert. Sie beträgt am 31. Dezember 2025 4.838,9 Tsd. € (Vorjahr: 4.844,2 Tsd. €). Analog dazu hat sich die Anzahl der Anteile auf 31.219 gezeichnete Anteile (Vorjahr: 31.253) verringert. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.890.172,13 € ab. Gemäß § 39 der Satzung werden davon bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 189.017,21 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Damit verbleibt ein Bilanzgewinn in Höhe von 1.701.154,92 €. Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ einzustellen.

Organe

Vertreterversammlung:

Im Februar 2025 wählten die Mitglieder der Genossenschaft nach der Wahlordnung vom 19.06.2014 turnusmäßig 55 Vertreterinnen und Vertreter für die nächsten fünf Jahre.

Vorstand:

Christof Harms-Spentza
Martin Harsche

Aufsichtsrat:

Dr. Knut Sandler, Vorsitzender
Martin Jäger, stellvertretender Vorsitzender
Laurenz Merz, Schriftführer
Janina Paulus
Sandro Wätzig

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

Zuständiger Prüfungsverband

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

Potsdam, 27. Februar 2026

Christof Harms-Spentza

Vorstand

Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Martin Harsche

Vorstand

5 Mio. €

Bauvolumen

Die Genossenschaft plant auch für 2026 hohe Investitionen in die Bau-
substanz.

Entwicklung des Anlagevermögens

Bezeichnung	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen
	per 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	per 31.12.2025	kumuliert per 01.01.2025
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	79.822,71	0,00	0,00	0,00	79.822,71	75.166,11
Sachanlagen						
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	160.339.192,03	480.675,31	0,00	15.727,37	160.835.594,71	74.034.787,81
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.609.601,69	36.672,02	0,00	0,00	3.646.273,71	2.277.957,22
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	499.620,55	3.564,72	97.662,19	-15.727,37	389.795,71	423.775,49
Anlagen im Bau	203.401,96	87.085,85	0,00	0,00	290.487,81	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.031.759,91	292.479,16	0,00	0,00	1.324.239,07	0,00
Sachanlagen insgesamt	165.683.576,14	900.477,06	97.662,19	0,00	166.486.391,01	76.736.520,52
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	0,00	5.000,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	165.763.398,85	905.477,06	97.662,19	0,00	166.571.213,72	76.811.686,63

					Buchwerte	
Geschäftsjahr	Zuschrei- bungen	auf Abgänge	Umbuchungen	kumuliert per 31.12.2025	per 31.12.2025	per 31.12.2024
€	€	€	€	€	€	€
3.769,06	0,00	0,00	0,00	78.935,17	887,54	4.656,60
2.354.464,47	0,00	0,00	9.130,44	76.398.382,72	84.437.211,99	86.304.404,22
97.800,12	369.266,10	0,00	0,00	2.006.491,24	1.639.782,47	1.331.644,47
19.628,79	0,00	93.190,48	-9.130,44	341.083,36	48.712,35	75.845,06
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	290.487,81	203.401,96
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.324.239,07	1.031.759,91
2.471.893,38	369.266,10	93.190,48	0,00	78.745.957,32	87.740.433,69	88.947.055,62
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00
2.475.662,44	369.266,10	93.190,48	0,00	78.824.892,49	87.741.321,23	88.951.712,22

Impressum

Herausgeber

Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG
An der Alten Zauche 2, 14478 Potsdam
www.pbg-potsdam.de

Stand

Mai 2026

Bilder

pbg, Tina Merkau, Konstantin Börner

Konzept und Design

Steeeg GmbH

Druck

Das Druckteam



Quartierstreff

9

plg
Quartierstreff

Beratungstelefon



TONK

Wohnen in der
Genossenschaft

pbg

POTSDAMER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG

Bericht über das Geschäftsjahr 2025



Wohnen in der
Genossenschaft

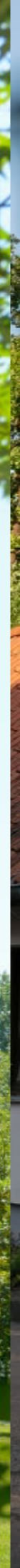
pbg

POTSDAMER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG

Bericht über das Geschäftsjahr 2025









Quartierstreff

9

plbg
Quartierstreff

Beratungstelefon

