



**Betreff:**

öffentlich

**Jahresabschluss zum 31.12.2015 des KIS und Entlastung der Werkleitung**

Einreicher: GB Zentrale Steuerung und Finanzen	Erstellungsdatum	10.08.2017
	Eingang 922:	11.08.2017

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
Gremium		
13.09.2017		
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Jahresabschluss des Eigenbetriebes Kommunaler Immobilien Service (KIS) zum 31.12.2015 wird gemäß § 7 Ziff. 4 der Eigenbetriebsverordnung festgestellt.
2. Der Jahresüberschuss in Höhe von 590.726,37 Euro wird auf neue Rechnung vorgetragen.
3. Der Werkleitung wird für das Wirtschaftsjahr 2015 Entlastung erteilt.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

**Finanzielle Auswirkungen?**

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

**Fazit Finanzielle Auswirkungen:**

Beim Eigenbetrieb Kommunalen Immobilien Service (KIS):

Gemäß § 7 Ziff 4 EigV entscheidet die Stadtverordnetenversammlung über die Ergebnisverwendung.

Es wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss i. H. v. 590.726,37 € auf neue Rechnung vorzutragen, um so weiterhin eine angemessene Kapitalausstattung sicherzustellen und bestehende Risiken aus der Bewirtschaftung der Liegenschaften, die sich aus Verkehrssicherungspflichten und dem Instandhaltungs- und Sanierungsstau ergeben, sowie bestehenden und zukünftigen Kreditverpflichtungen Rechnung zu tragen.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

## Berechnungstabelle Demografieprüfung:

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
					0	keine

### Begründung:

#### **Gesetzliche Grundlagen**

Gemäß § 7 Ziff. 4 der Eigenbetriebsverordnung - EigV - beschließt die Stadtverordnetenversammlung über die Feststellung des geprüften Jahresabschlusses des Eigenbetriebes und die Ergebnisverwendung sowie gemäß § 7 Ziff. 5 EigV über die Entlastung der Werkleitung.

#### **Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes**

Vom Ministerium des Innern, Kommunales Prüfungsamt, wurde die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, beauftragt, den Jahresabschluss zum 31.12.2015 des Eigenbetriebes Kommunaler Immobilien Service (KIS) zu prüfen und die Ergebnisse in einem Prüfbericht zusammenzufassen.

Nach Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2015 und des Lageberichtes für das Wirtschaftsjahr 2015 wurde mit Datum vom 18.05.2017 ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt (siehe Anlage). Das Kommunale Prüfungsamt hat mit Schreiben vom 08.06.2017 (siehe Anlage) den Prüfungsergebnissen des Wirtschaftsprüfungunternehmens zugestimmt.

#### **Wesentliche Aussage aus dem Prüfvermerk vom 18.05.2017 (Auszug):**

„Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung sowie der Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

#### **Besonderheiten des Geschäftsjahres**

Der Wirtschaftsplan 2015 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 04.03.2015 beschlossen und trat mit seiner Veröffentlichung am 03.09.2015 in Kraft. Gemäß Wirtschaftsplan waren 2015 insgesamt 38.388 T€ für Investitionen vorgesehen. Kernstück der Investitionstätigkeit war die Fortsetzung des umfangreichen Programms zur Verbesserung und Erweiterung der Bildungsinfrastruktur. Im Berichtsjahr wurden Investitionskredite in Höhe von 25.775 T€, basierend auf der Kreditermächtigung im Wirtschaftsplan 2014, aufgenommen. Die gemäß Wirtschaftsplan 2015 geplanten Kreditaufnahmen in Höhe von 29.683 T€ erfolgten im Wesentlichen im Jahr 2016.

Der KIS hatte im Wirtschaftsjahr 2015 Erlöse aus der Grundstücksbewirtschaftung i. H. v. 39.764 T€ (Vorjahr: 34.782 T€). Durch die Aktivierung der beendeten Bauvorhaben erhöhte sich die Bilanzsumme des Eigenbetriebes um 27.745 T€ auf 579.501 T€

### **Jahresergebnis**

Zum 31.12.2015 weist die Gewinn- und Verlustrechnung des Eigenbetriebes einen Überschuss in Höhe von 590.726,37 € (Plan: 107.281 €) aus. Gemäß § 7 Ziff 4 EigV entscheidet die Stadtverordnetenversammlung über die Ergebnisverwendung. Es wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen, um so weiterhin eine angemessene Kapitalausstattung sicherzustellen und bestehenden Risiken aus der Bewirtschaftung der Liegenschaften, die sich aus Verkehrssicherungspflichten und dem Instandhaltungs- und Sanierungsstau ergeben, sowie bestehenden und zukünftigen Kreditverpflichtungen Rechnung zu tragen.

### **Aussagen über die weitere Entwicklung**

Schwerpunkte der Investitionstätigkeit werden in den kommenden Jahren neben dem weiteren planmäßigen Abbau des Sanierungsstaus bei Schulgebäuden und Kindertagesstätten die Sicherung der Liegenschaften im Sportbereich wie Turnhallen und Sportplätze sowie die notwendigen Kapazitätserweiterungen der Bildungsinfrastruktur auf der Basis der Schulentwicklungsplanung für die Jahre 2014-2020 sein. Zur Sicherung der Finanzierung der Investitionstätigkeit ist es auch zukünftig erforderlich, dass neben Investitionszuschüssen der Landeshauptstadt und Eigenmitteln des KIS durch den Eigenbetrieb Kredite aufgenommen werden. Für die Wirtschaftsjahre 2016 bis 2020 wird im Rahmen der Wirtschaftsplanung weiterhin mit Überschüssen gerechnet.

### **Entlastung der Werkleitung**

Im Jahr 2015 war Herr Bernd Richter Werkleiter des Eigenbetriebes. Über die Entlastung der Werkleitung hat gemäß § 7 Ziff. 5 EigV die Stadtverordnetenversammlung zu beschließen. Gemäß EigV sind bei einer Verweigerung der Entlastung oder einer Entlastung mit Einschränkungen die Gründe mit anzugeben.

### Anlagen:

Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Schreiben des Ministeriums des Innern und für Kommunales vom 08.06.2017

Testatsexemplar

**Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage**

**Betreff:** Jahresabschluss KIS 2015

1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen?  Nein  Ja
2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe?  Nein  Ja
3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten?  Nein  Ja  Teilweise
4. Die Maßnahme bezieht sich auf das Produkt Nr. \_\_\_\_\_ Bezeichnung: nur Auswirkung beim KIS.
5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
<b>Ertrag</b> laut Plan							
<b>Ertrag</b> neu							
<b>Aufwand</b> laut Plan							
<b>Aufwand</b> neu							
<b>Saldo Ergebnishaushalt</b> laut Plan							
<b>Saldo Ergebnishaushalt</b> neu							
<b>Abweichung zum Planansatz</b>							

5. a Durch die Maßnahme entsteht keine Ent- oder Belastung über den Planungszeitraum hinaus bis in der Höhe von insgesamt \_\_\_\_\_ Euro.

6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

Angaben in Euro	Bisher bereitgestellt	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Bis Maßnahmeende	Gesamt
<b>Investive Einzahlungen</b> laut Plan								
<b>Investive Einzahlungen</b> neu								
<b>Investive Auszahlungen</b> laut Plan								
<b>Investive Auszahlungen</b> neu								
<b>Saldo Finanzhaushalt</b> laut Plan								
<b>Saldo Finanzhaushalt</b> neu								
<b>Abweichung zum Planansatz</b>								

7. Die Abweichung zum Planansatz wird durch das Unterprodukt Nr. \_\_\_\_\_ Bezeichnung \_\_\_\_\_ gedeckt.

8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan?  Nein  Ja  
 Mit der Maßnahme ist eine Stellenreduzierung von \_\_\_\_\_ Vollzeiteinheiten verbunden.  
 Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt?  Nein  Ja
9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt.  Nein  Ja

Hier können Sie weitere Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen darstellen (z. B. zur Herleitung und Zusammensetzung der Ertrags- und Aufwandspositionen, zur Entwicklung von Fallzahlen oder zur Einordnung im Gesamtkontext etc.).

Beim Eigenbetrieb Kommunalen Immobilien Service (KIS):

Gemäß § 7 Ziff 4 EigV entscheidet die Stadtverordnetenversammlung über die Ergebnisverwendung.

Es wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss i. H. v. 590.726,37 € auf neue Rechnung vorzutragen, um so weiterhin eine angemessene Kapitalausstattung sicherzustellen und bestehende Risiken aus der Bewirtschaftung der Liegenschaften, die sich aus Verkehrssicherungspflichten und dem Instandhaltungs- und Sanierungsstau ergeben, sowie bestehenden und zukünftigen Kreditverpflichtungen Rechnung zu tragen.

**Anlagen:**

- Erläuterung zur Kalkulation von Aufwand, Ertrag, investive Ein- und Auszahlungen  
**(Interne Pflichtanlage!)**
- Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung (anlassbezogen)
- Anlage Folgekostenberechnung (anlassbezogen)



LAND BRANDENBURG

Ministerium des Innern  
und für Kommunales  
Kommunales Prüfungsamt

Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg  
Postfach 601165 | 14411 Potsdam

Stadtverwaltung Potsdam  
Oberbürgermeister  
Herrn Jann Jakobs  
Friedrich-Ebert-St. 79-81  
14469 Potsdam

Henning-von-Tresckow-Straße 9-13  
14467 Potsdam

Bearb.: Frau Kriese  
Gesch.Z.: 3KPA-395-10308  
Hausruf: 0331 866-2764  
Fax: 0331 293-788  
Internet: [www.mik.brandenburg.de](http://www.mik.brandenburg.de)

Bus und Straßenbahn: Alter Markt/Landtag  
Bahn und S-Bahn: Potsdam Hauptbahnhof

Potsdam, 8. Juni 2017

## Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2015 des Kommunalen Immobilien Service (KIS), Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

anliegend sende ich Ihnen drei Exemplare des Berichtes über die Prüfung des Jahresabschlusses 2015 des o.g. Eigenbetriebes, von denen mindestens ein Exemplar für den Eigenbetrieb bestimmt ist. Zu dem vom Wirtschaftsprüfer hierin erteilten Bestätigungsvermerk habe ich keine eigenen Feststellungen getroffen (§ 32 Abs. 3 Satz 3 EigV) und verzichte auf eine Erörterung des Prüfungsergebnisses in einer Schlussbesprechung. Bitte beachten Sie die Bestimmungen des § 33 Abs. 3 der EigV über die Bekanntmachung des Jahresabschlusses. Einen Abdruck dieses Schreibens leite ich dem o. g. Eigenbetrieb zu.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Schlinkert

Hinweis: Dieses Dokument wurde am 8. Juni 2017 durch Herrn Thomas Schlinkert elektronisch schlussgezeichnet.

Anlage: 3 Berichtsausfertigungen

Die genannte E-Mail-Adresse dient nur für den Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.  
Dok.-Nr.: 2017/099843



---

# ***Testatsexemplar***

Kommunaler Immobilien Service (KIS)  
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam  
Potsdam

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015  
und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers





<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2015 .....	1
Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2015.....	1
1. Bilanz zum 31. Dezember 2015.....	2
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015.....	5
3. Anhang für das Wirtschaftsjahr 2015 .....	7
Anlagennachweis für das Wirtschaftsjahr 2015 .....	19
4. Finanzrechnung Haushaltsjahr 2015.....	23
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers .....	1



**Kommunaler Immobilien Service (KIS)  
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam (LHP), Potsdam**

**Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2015**

**1. Geschäft und Rahmenbedingungen**

**Organisatorische und rechtliche Struktur**

Der Eigenbetrieb Kommunaler Immobilien Service (KIS) ist ein zum 01.01.2005 gegründetes, organisatorisch, personell und finanziell gesondertes kommunales Unternehmen der Landeshauptstadt Potsdam ohne eigene Rechtspersönlichkeit. Die Tätigkeit des Eigenbetriebes basiert auf der Kommunalverfassung und der Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg und wird bestimmt durch die Satzung. Organe des Eigenbetriebes sind die Werkleitung, der Werksausschuss, die Stadtverordnetenversammlung und der Oberbürgermeister.

**Aufgaben und Geschäftsprozesse**

Satzungsgemäß ist der Kommunale Immobilien Service (KIS) für die bedarfsgerechte Versorgung aller Organisationseinheiten der Stadtverwaltung Potsdam mit Grundstücken und Gebäuden zuständig und erbringt darüber hinaus verschiedene immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen für die Nutzer der durch ihn bewirtschafteten Immobilien. Nicht zum Portfolio des KIS gehören Straßen, Grün-, Wald- und Landwirtschaftsflächen, öffentliche Spielplätze und Friedhöfe sowie Grundstücke, die sich im Finanzvermögen der Landeshauptstadt befinden.

Die für den kommunalen Bedarf langfristig benötigten Immobilien und Liegenschaften wurden dem KIS bei seiner Gründung bilanziell übergeben. Durch die Sanierung des Immobilienbestandes, Neu- und Erweiterungsbauten, die Übertragung weiterer Grundstücke, Anmietungen sowie An- und Verkäufe wird das Immobilienportfolio des KIS ständig weiterentwickelt. Der bilanzielle Wert des Anlagevermögens des Eigenbetriebes hat sich von ursprünglich 318.606 T€ bei seiner Gründung auf 564.274 T€ zum 31.12.2015 (Vorjahr: 534.373 T€) erhöht.

Beginnend mit der Errichtung oder Erweiterung bzw. Sanierung der Gebäude ist der KIS zugleich auch für den Gebäudeunterhalt, die Bewirtschaftung und die Vermietung verantwortlich. Dabei lässt sich der KIS von einem ganzheitlichen, auf den Lebenszyklus der Gebäude ausgerichteten Ansatz leiten. Der steigende Bedarf der wachsenden Landeshauptstadt macht es in zunehmendem Maße erforderlich, den Bedarf an Immobilien auch durch die Anmietung auf dem freien Markt zu decken. Dauerhaft nicht mehr für eine kommunale Nutzung benötigte oder wirtschaftlich nicht sinnvoll nutzbare Immobilien werden veräußert.

Die Verwaltung und Bewirtschaftung der Gebäude und Liegenschaften erfolgt auf der Basis des Mieter-Vermieter-Modells, bei dem mit den Organisationseinheiten der Landeshauptstadt bzw. mit den Nutzern Nutzungsvereinbarungen abgeschlossen werden. Die Nutzungsentgelte müssen dabei die Kosten der Immobilien wie Instandhaltung, Finanzierungskosten, Abschreibungen und die Verwaltungsaufwände decken. Die Betriebskosten werden im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnungen den Nutzern in voller Höhe in Rechnung gestellt.

Neben der Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaften ist der Neu- und Umbau sowie die Sanierung der Immobilien ein wichtiger Schwerpunkt der Tätigkeit des Kommunalen Immobilien Service. Die Finanzierung der Investitionen erfolgt aus Eigenmitteln der Landeshauptstadt und durchgeleiteten Fördermitteln sowie aus Eigen- und Kreditmitteln des KIS. Zur Sicherung der Finanzierung hat der KIS im Jahr 2015 Kredite in Höhe von 23.775 T€ aus der Kreditermächtigung für das Wirtschaftsjahr 2014 sowie 2.000 T€ aus der Kreditermächtigung für das Wirtschaftsjahr 2015 aufgenommen. Die restlichen gemäß Wirtschaftsplan 2015 vorgesehenen Kreditaufnahmen in Höhe von 27.683 T€ wurden erst im Kalenderjahr 2016 in Anspruch genommen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgt objektbezogen eine Neukalkulation der Nutzungsentgelte. Damit wird neben der Refinanzierung der Kredit- und Eigenmittel des Eigenbetriebes auch sichergestellt, dass die für den Erhalt der Gebäudesubstanz erforderlichen Mittel langfristig zur Verfügung stehen.

### **Marktstellung und Wettbewerb**

Aufgrund der Spezifik der öffentlichen Aufgabenerfüllung besteht hinsichtlich der kommunalen Nutzung von Gebäuden und Dienstleistungen ein Kontrahierungszwang für die Organisationseinheiten der Landeshauptstadt Potsdam. Sofern der Bedarf nicht aus dem eigenen Immobilienportfolio oder dem Portfolio anderer Fachbereiche der Landeshauptstadt bzw. deren Tochterunternehmen gedeckt werden kann, erwirbt oder mietet der KIS die erforderlichen Flächen und Gebäude entweder auf dem freien Markt oder deckt den zusätzlichen Bedarf durch Neu- bzw. Erweiterungsbauten. Je nach Verfügbarkeit bietet der KIS freien Kita- und Schulträgern seine Immobilien zur Nutzung an. Der KIS erzielt über 90 % seines Umsatzes direkt mit den Organisationseinheiten der Landeshauptstadt. Der Großteil der Erlöse mit Dritten wird mit Mietern erzielt, die in hohem Maße von öffentlichen Zuschüssen abhängig sind (Kultur- und Jugendeinrichtungen, Kita- und Hortträger). Der Anteil der Erlöse mit Mietern, die nicht direkt oder indirekt kommunale Aufgaben erfüllen, ist gering.

Die Ausstrahlung des KIS auf den Potsdamer Markt für Gewerbeimmobilien kann insgesamt als gering eingeschätzt werden, da für die kommunale Nutzung vor allem Spezialimmobilien (Schulen, Theater, Museen etc.) benötigt werden. Auf dem Markt für Büroimmobilien ist der KIS in zunehmendem Maße als Nachfrager tätig, um den Bedarf an Büroflächen für die Verwaltung zu decken. Bedingt durch die Nutzungsaufgabe zweier Bürocontainer auf dem Verwaltungscampus, die beginnende Sanierung des Stadthauses und zusätzliche Personalstellen wurden 2014 Büroflächen am Standort Am Palais Lichtenau sowie Ende 2015 am Standort Helene-Lange-Straße angemietet und für den Bedarf der Landeshauptstadt hergerichtet.

Durch die Investitionstätigkeit des KIS und die Aufträge für die Bewirtschaftung der Immobilien gibt der Eigenbetrieb wichtige Impulse für die lokale und regionale mittelständische Wirtschaft. Mehr als drei Viertel aller Aufträge des KIS werden an lokale und regionale Unternehmen vergeben. Als öffentlicher Auftraggeber sichert der KIS durch transparente Vergabeverfahren ein Höchstmaß an Wettbewerb und Chancengleichheit für die Marktteilnehmer. Durch eine vorrangig losweise Vergabe von Leistungen erhalten auch mittelständische Unternehmen aus der Region gute Teilnahmechancen. Im Rahmen des durch die Landeshauptstadt regelmäßig veröffentlichten Vergabeberichts sowie auf seinem Internetauftritt berichtet der KIS transparent über erfolgte Vergaben öffentlicher Aufträge. Die Einhaltung der Vergabevorschriften wird kontinuierlich durch die Werkleitung, die Interne Revision des KIS und das städtische Rechnungsprüfungsamt überwacht. Spürbar konnte die

Transparenz der Vergaben mit der Einführung des neuen Softwaresystems Spartacus gesteigert werden.

### **Geschäftsverlauf und Investitionstätigkeit**

Der Geschäftsverlauf im Jahre 2015 war durch folgende Faktoren geprägt:

Der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes sah für 2015 Investitionen in Höhe von 38.388 T€ (Vorjahr: 31.545 T€) vor. Davon entfielen u. a. 29.850 T€ auf Schulgebäude und 3.568 T€ auf Kindertagesstätten und Horte. Zur Sicherung der Investitionen waren planmäßig 7.206 T€ Zuschussmittel der LHP und durchgeleitete Fördermittel sowie auf Seiten des KIS 29.682 T€ Kreditmittel und 1.500 T€ Eigenmittel und Mittel Dritter vorgesehen.

Schwerpunkt der Investitionstätigkeit war die Fortsetzung des beschlossenen Investitionsprogramms zur Sanierung und Erweiterung der Bildungsinfrastruktur der Landeshauptstadt. Die im Wirtschaftsplan enthaltenen Projekte wie der Neubau einer weiterführenden Schule im Bornstedter Feld, die Sanierung und Erweiterung der Schulstandorte Kurfürstenstraße, Heinrich-Mann-Allee und Haeckelstraße wurden fortgesetzt. Fertig gestellt wurden der Schulcampus Stephensonstraße/Kopernikusstraße, der 3. Bauabschnitt an der Grundschule in der Burgstraße sowie der Neubau einer Schule in Modulbauweise in Bornim in der Potsdamer Straße. Die geplante Fertigstellung des Campus Kurfürstenstraße musste auf Grund von Schadstoffunden auf das Jahr 2016 verschoben werden. Die Sanierung der Kita Storchennest in der Günther-Simon-Straße konnte erfolgreich abgeschlossen werden.

Neben den Bauarbeiten wurden die Planungsarbeiten zu einer Reihe von Schulbauprojekten gemäß der 2014 beschlossenen Schulentwicklungsplanung 2014-2020 aufgenommen. Integrierender Bestandteil dieses Programms ist auch die Erweiterung und Sanierung von Sportflächen der Landeshauptstadt Potsdam.

Ein besonderer Schwerpunkt lag im Wirtschaftsjahr 2015 auf der kurzfristigen Errichtung von Gemeinschaftsunterkünften für Asylbewerber. Dazu wurden, neben der Herrichtung bestehender Immobilien, temporäre Unterkünfte kurzfristig errichtet und dem Fachbereich Soziales und Gesundheit zur Verfügung gestellt. Im Wirtschaftsplan des KIS für das Geschäftsjahr 2015 waren dafür jeweils 2.000 T€ für die Jahre 2015 und 2016 vorgesehen. Auf Grund der gestiegenen Fallzahlen für Asylbewerber wurden die Mittel im Wirtschaftsplan 2016 auf 10.000 T€ aufgestockt.

Neben der Investitionstätigkeit ist das Gebäudemanagement der zweite wichtige Pfeiler der Geschäftstätigkeit des Eigenbetriebes. Der KIS tritt als Generalanmieter und Generalvermieter für die Fachbereiche der Landeshauptstadt als unmittelbarer Dienstleister auf und schließt dazu dezentrale Nutzungsvereinbarungen ab. Die Refinanzierung der investierten Eigen- und Kreditmittel erfolgt dabei über die Mieteinnahmen. Im Jahr 2015 stiegen die erzielten Mieteinnahmen des KIS auf Grund der umfangreichen Sanierungsarbeiten und Bestandserweiterungen auf 23.199 T€ gegenüber 20.001 T€ im Jahr 2014. Die Betriebskosten betragen insgesamt 15.658 T€ (16.035 T€ abzüglich der Bestandsveränderungen in Höhe von 377 T€) gegenüber 14.628 T€ im Vorjahr. Der KIS geht davon aus, dass zwar durch die Sanierung eine Kostendämpfung bei den Medienverbräuchen in den Bestandsgebäuden erzielt werden kann. Jedoch werden die Betriebskosten durch den zunehmend höheren technischen Standard der Gebäude, durch eine intensivere Nutzung der Gebäude und die Erweiterungen des Gebäudebestandes weiterhin ansteigen.

## 2. Ertragslage

### **Ertrag und Umsatz**

Im Jahr 2015 wurden Umsätze in Höhe von insgesamt 39.764 T€ (Vorjahr: 34.782 T€) erzielt, die sich wie folgt zusammensetzen:

	2015 T€	2014 T€
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung		
- LHP	21.250	18.240
- Dritte	<u>1.949</u>	<u>1.761</u>
	23.199	20.001
Erlöse aus Erstattung Betriebskosten		
- LHP	15.501	14.052
- Dritte	<u>534</u>	<u>590</u>
	16.035	14.642
Verwalterentgelt der LHP	0	39
Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen	<u>530</u>	<u>100</u>
	530	139
Umsatzerlöse gesamt	39.764	34.782
Bestandsminderung für abgerechnete Betriebskosten der Vorjahre	- 1.577	-1.600
Bestandserhöhung für nicht abgerechnete Betriebskosten des Berichtsjahres	<u>1.200</u>	<u>1.586</u>
Bestandsveränderung	- 377	-14

Die Erhöhung der Mieteinnahmen resultiert aus Mieterhöhungen für abgeschlossene Sanierungs- und Neubaumaßnahmen und aus der Weiterberechnung von zusätzlich angemieteten Büroräumen für die Verwaltung der LHP.

Die Erlöse aus der Erstattung von Betriebskosten durch LHP und Dritte enthalten periodenfremde Erlöse aus der Abrechnung von Betriebskosten der Vorjahre, die durch die Bestandsminderung weitestgehend neutralisiert werden. Die Bestandserhöhung für nicht abgerechnete Betriebskosten im Berichtsjahr ergibt sich aus den Aufwendungen für Betriebskosten, die durch die von der LHP und von Dritten geleisteten Vorauszahlungen nicht gedeckt werden.

Die Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von 385 T€, die sich aus der Umsatzsteuerkorrektur der Jahre 2006 bis 2014 auf Grundlage der Ergebnisse einer Betriebsprüfung ergeben haben. Die Verpachtung von Nikolaisaal und Hans-Otto-Theater ist nach Feststellung der Betriebsprüfung keine unternehmerische Tätigkeit, wodurch der Status „Betrieb gewerblicher Art“ (BgA) entfällt. Auch die Verpachtung der Tennisplätze wird nach Überprüfung in Abstimmung mit dem Finanzamt Potsdam nicht mehr als BgA geführt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2015 T€	2014 T€
- Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse	6.527	5.399
- Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	39	46
- Erträge aus Abgang von AV-Gegenständen	1.345	772
- Kostenerstattungen und Zuschüsse LHP	588	527
- Kostenerstattungen und Zuschüsse Dritte	471	395
- andere betriebliche Erträge	<u>80</u>	<u>21</u>
	9.050	7.161

Die Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens resultieren hauptsächlich aus dem Verkauf des ehemals als Volkshochschule genutzten Objektes in der Dortustraße 37.

Die Erträge aus Kostenerstattungen von insgesamt 1.059 T€ enthalten Zuschüsse zur Finanzierung der Leasingkosten in Höhe von 785 T€ (Vorjahr: 784 T€) für die Karl-Förster-Grundschule, die je zur Hälfte von der LHP und dem Entwicklungsträger Bornstedter Feld gezahlt werden und die in gleicher Höhe in den Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung enthalten sind.

Unter den anderen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen Schadensregulierungen aus Versicherungsfällen zusammengefasst.

### **Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung**

Die Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 20.753 T€ (Vorjahr: 17.929 T€) setzen sich zusammen aus Sachaufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten für vermietete Objekte in Höhe von 13.988 T€ (Vorjahr: 13.195 T€), Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 4.483 T€ (Vorjahr: 2.744 T€) und anderen Aufwendungen der Bewirtschaftung in Höhe von 2.282 T€ (Vorjahr: 1.994 T€), die im Wesentlichen Mietaufwendungen für Fremdobjekte beinhalten.

Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr wurde vor allem verursacht durch den Preisanstieg bei Reinigungsleistungen in Auswirkung des Mindestlohns sowie durch Miet- und Betriebskosten für zusätzliche Objekte, deren Anmietung aufgrund bestehender bzw. bevorstehender Sanierungs- und Neubaumaßnahmen erforderlich war.

Der Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen ist u. a. auch verursacht durch Aufwendungen zur Herrichtung diverser Objekte, die zur Aufnahme von Flüchtlingen vorgesehen waren.

## Personalaufwand

Im Eigenbetrieb waren im Jahresdurchschnitt 182 (Vorjahr: 175) Angestellte in Voll- und Teilzeit beschäftigt.

	2015 T€	2014 T€
Die Personalkosten betragen	8.168	7.688
davon: - Löhne, Gehälter, Vergütungen	6.582	6.204
- soziale Abgaben	1.586	1.484
davon für Altersversorgung	235	236

Die Personalkosten sind aufgrund der höheren Mitarbeiterzahl und durch die Entgelterhöhung entsprechend TVöD um 2,4 Prozent ab 01.03.2015 gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Dem entgegen wirkt der einsetzende Rückgang der Altersteilzeitrückstellung in Höhe von 380 T€ (Vorjahr: 304 T€).

## Abschreibungen

Die planmäßigen linearen Abschreibungen in Höhe von 11.057 T€ (Vorjahr: 10.285 T€) betreffen im Wesentlichen Gebäude, außerdem Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Software und Lizenzen. Die im Berichtsjahr abgeschlossenen Investitionen führen zu einer Erhöhung der Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr.

Aufgrund einer Schadstoffbelastung kann der auf dem Gelände der Stadtverwaltung befindliche Bürocontainer nicht mehr zweckentsprechend genutzt werden. Im Zuge der Komplettsanierung des Verwaltungscampus wird der Container abgerissen werden. Deshalb wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 1.400 T€ vorgenommen.

Auf die im Rahmen der Sanierung der Schulstandorte Gymnasium 1, Heinrich-Mann-Allee, Gymnasium 21, Kopernikusstraße und Gymnasium 54, Hegelallee, entstandenen nicht realisierten Planungskosten für die Variante PPP erfolgte ebenfalls eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 617 T€.

## Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den betrieblichen Aufwendungen in Höhe von insgesamt 1.127 T€ (Vorjahr: 818 T€) sind Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Dienstleistungen der LHP für Personal, Informationstechnik, Öffentlichkeitsarbeit sowie Rechts-, Versicherungs- und Grundstückswesen in Höhe von insgesamt 327 T€ (Vorjahr: 325 T€) enthalten.

Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr ergibt sich u. a. aus periodenfremden Aufwendungen in Höhe von 163 T€, die aus der Korrektur des Vorsteuerabzuges in den Jahren 2006 bis 2014 im Zusammenhang mit der Betriebsprüfung der Betriebe gewerblicher Art resultieren. Im Rahmen der Einführung von neuer Software für das Gebäudemanagement und die Buchhaltung sind darüber hinaus höhere Aufwendungen für Schulungen und Beratungsleistungen entstanden.

## Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich zusammen aus Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit der Weiterbelastung der Kreditzinsen durch die LHP entsprechend der dem KIS zugeordne-

ten Bankverbindlichkeiten (Altkredite) in Höhe von 1.407 T€ (Vorjahr: 1.490 T€) und Zinsaufwendungen in Höhe von 3.177 T€ (Vorjahr: 2.978 T€) für die durch den KIS aufgenommenen Investitionskredite.

Für die Rückführung nicht verbrauchter Fördermittel aus Bruttoförderung wurden Zinsen in Höhe von 56 T€ und für zurückzuzahlende Umsatzsteuer aufgrund der Betriebsprüfung Zinsen in Höhe von 50 T€ zurückgestellt.

Den Zinsaufwendungen von insgesamt 4.690 T€ (Vorjahr: 4.579 T€) stehen Zinserträge in Höhe von 11 T€ (Vorjahr: 32 T€) gegenüber, die aus der Anlage zeitweiliger Liquiditätsüberschüsse erzielt wurden.

### Planabweichungen

Im Vergleich zum Wirtschaftsplan ergeben sich folgende Abweichungen:

	Plan 2015 T€	Ist 2015 T€	Abwei- chung T€	Erfüllung %
Umsatzerlöse und Bestandsver- änderung	40.827	39.387	-1.440	96,5
sonstige betriebliche Erträge	7.729	9.050	1.321	117,1
darunter: Auflösung Sonderposten	6.020	6.527	507	108,4
<b>Betriebsertrag</b>	<b>48.556</b>	<b>48.437</b>	<b>-119</b>	<b>99,8</b>
Aufwendungen aus Grundstücks- bewirtschaftung	23.586			
abzgl. enthaltene Personalkosten (Betriebskosten)	-2.345			
bereinigter Aufwand Grundstücks- bewirtschaftung	21.241	20.753	-488	97,7
Personalaufwand	5.974			
zzgl. oben enthaltene Personal- kosten (Betriebskosten)	2.345			
Personalaufwand gesamt	8.319	8.168	-151	98,2
Abschreibungen	12.497	13.074	577	104,6
sonstige betriebliche Aufwendun- gen	790	1.127	337	142,7
Steuern	0	45	45	
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>42.847</b>	<b>43.168</b>	<b>321</b>	<b>100,7</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>5.709</b>	<b>5.269</b>	<b>-440</b>	<b>92,3</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-5.602</b>	<b>-4.679</b>	<b>923</b>	<b>83,5</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>107</b>	<b>591</b>	<b>484</b>	<b>552,3</b>

Verschiebungen beim Abschluss von Baumaßnahmen haben dazu geführt, dass die geplanten Mieteinnahmen unterschritten wurden, was aber weitgehend durch erhöhte Einnahmen, insbesondere mit dem Erlös aus dem Grundstücksverkauf, in den sonstigen betrieblichen Erträgen kompensiert wird. Das im Vergleich zur Planung geringere Betriebsergebnis wird vor allem durch die außerplanmäßigen Abschreibungen sowie die höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen verursacht. Die geringeren Aufwendungen im Finanzergebnis,

bedingt durch spätere Kreditaufnahmen und das niedrige Zinsniveau, haben dennoch insgesamt zu einem deutlich höheren Jahresgewinn im Vergleich zum Planwert geführt.

## **Ergebnis**

Der Jahresgewinn 2015 beträgt 591 T€ (Vorjahr: 297 T€) gegenüber dem geplanten Jahresgewinn von 107 T€. Wesentlichen Anteil an dem besseren Jahresergebnis haben die Zinsaufwendungen, die deutlich geringer waren als geplant.

Um die weiterhin bestehenden Risiken aus der Bewirtschaftung der Liegenschaften, die sich aus Verkehrssicherungspflichten und dem bestehenden Instandhaltungs- und Sanierungsstau ergeben, sowie bestehenden und zukünftigen Kreditverpflichtungen Rechnung zu tragen, soll gemäß Wirtschaftsplan 2015 der Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorgetragen werden.

## **3. Finanzlage**

Die Realisierung des Finanzplanes ist in der Finanzplanabrechnung dargestellt. Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit übersteigt den Mittelzufluss aus Finanzierungs- und Geschäftstätigkeit, wodurch der Bestand gegenüber dem Vorjahr um 1.324 T€ gesunken ist.

Der bisherige Höchstbetrag der Kassenkredite von 3.000 T€ wurde am 12.05.2014 durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung auf 10.000 T€ erhöht, um eventuelle Liquiditätsengpässe bei der Finanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit überbrücken zu können. Bisher war es jedoch nicht erforderlich, diesen Kassenkredit in Anspruch zu nehmen.

## **4. Vermögenslage**

### **Entwicklung Anlagevermögen**

Wesentlicher Bestandteil des Anlagevermögens sind Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten mit einem Buchwert in Höhe von 527.832 T€ (Vorjahr: 495.439 T€) in der im Anlagespiegel dargestellten Zusammensetzung sowie geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau in Höhe von 32.771 T€ (Vorjahr: 35.272 T€).

Im Berichtsjahr wurden Investitionen in Höhe von 41.201 T€ vorgenommen, davon 39.339 T€ (Vorjahr: 30.124 T€) für Baumaßnahmen an Gebäuden und Liegenschaften, 608 T€ für Ausstattungen und 198 T€ für Software und Lizenzen. Vom Entwicklungsträger Bornstedter Feld wurde das Grundstück An der Esplanade im Wert von 833 T€ käuflich erworben, auf dem der zukünftige Schulkomplex der Leonardo-da-Vinci-Gesamtschule (5) errichtet wird. Wegen Nichteinhaltung der Zweckbindungsfrist erfolgt eine Kaufpreisnachzahlung auf die ehemalige Schule 14 in Höhe von 223 T€.

Insgesamt liegen die vorgenommenen Investitionen um 2.813 T€ über dem Planwert von 38.388 T€. Die Überschreitung des Investitionsvolumens resultiert im Wesentlichen aus in Vorjahren geplanten Baumaßnahmen.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung erfolgte die unentgeltliche Übertragung der Grundstücke

- Gutenbergstraße 81 als Ergänzung zum Jan Boumann Haus,
- Schiffbauergasse 1 Reithalle B,
- Potsdamer Straße 89/90 für die Errichtung einer Grundschule.

Vereinbarungsgemäß ging auch das auf dem Grundstück des KIS durch den Entwicklungsträger Bornstedter Feld errichtete Kita-Gebäude in das Anlagevermögen des KIS über. Mit den unentgeltlichen Übertragungen erhöhte sich der Bestand um 2.591 T€.

Im Ergebnis der Betriebsprüfung mussten Anschaffungs- und Herstellungskosten für Betriebsvorrichtungen und Ausstattungen der Objekte Hans-Otto-Theater und Nikolaisaal wegen unberechtigtem Vorsteuerabzug um 931 T€ von Netto- auf Bruttowerte korrigiert werden.

Der Zugang zum Anlagevermögen beträgt damit insgesamt 44.723 T€.

### Baumaßnahmen

Die zum 01.01.2015 im Bau befindlichen Maßnahmen wurden im Berichtsjahr wie folgt fortgeführt:

Objektgruppe	Bestand Anlagen im Bau 01.01.2015 €	Zugang im Be- richtszeitraum €	Aktivierung abge- schlossener Maß- nahmen €	Bestand Anlagen im Bau 31.12.2015 €
Schule	30.815.540	27.287.007	-35.116.630	22.985.917
Sport	238.540	2.111.347	0	2.349.887
Kita	2.035.262	2.707.289	-2.115.770	2.626.781
Jugend	267.874	91.823	-359.697	0
Kultur	278.613	225.851	-495.722	8.742
Feuerwehr	4.403	-1.220	-3.183	0
Verwaltung	1.631.471	6.916.822	-3.748.138	4.800.155
gesamt	35.271.704	39.338.920	-41.839.140	32.771.483

An folgenden Objekten wurden größere Bau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Berichtsjahr abgeschlossen:

	Baukosten (T€)
- Einstein-Gymnasium (54), Hegelallee 30	7.194
- Humboldt-Gymnasium (1) Neubau, Heinrich-Mann-Allee 103	6.046
- Helmholtz-Gymnasium (4) Neubau, Kurfürstenstraße 53	5.021
- B.-v.-Suttner-Gymnasium (21), Kopernikusstraße 30	4.552
- R.-Luxemburg-Gesamtschule (19), Burgstraße 23a – 3. BA	4.442
- Goethe-Grundschule (31), Stephensonstraße 1	2.214
- Containerschule (11), Potsdamer Straße 89/90	1.435
- Kita Storchennest, Günther-Simon-Straße 2/4	1.143
- Flüchtlingsunterkunft Container, An der Pirscheide	977
- Flüchtlingsunterkunft Container, David-Gilly-Straße	915

Die in 2013 begonnene brandschutztechnische und energetische Sanierung im Einstein-Gymnasium, in dem bereits 2014 der Schulbetrieb wieder aufgenommen werden konnte, wurde zu Beginn des Jahres abgeschlossen. Es wurden u. a. eine moderne Heizung einge-

baut, das Trinkwassernetz sowie Türen, Fenster und Böden erneuert und umfangreiche Elektro- und Sanitärarbeiten durchgeführt. Die auf dem Schulgelände befindliche alte Schlosserei wurde zur Mensa umgebaut und die Außenanlagen insgesamt neu gestaltet.

Im Sommer des Jahres wurde der barrierefreie Neubau des Humboldt-Gymnasiums fertiggestellt. Eine bauliche Besonderheit stellt die eiförmige Aula dar. Mit Galerie und ausfahrbarer Teleskoptribüne soll der Raum für Schulspeisung, Theateraufführungen und Prüfungen nutzbar sein.

Die Fertigstellung des neuen Klassenhauses für das Helmholtz-Gymnasium ist ein Zwischenschritt bei der Sanierung des Schulcampus Kurfürstenstraße.

Mit dem Abschluss der Arbeiten an den denkmalgeschützten Objekten des Bettina-von-Suttner-Gymnasiums und der Goethe-Grundschule enden die ständigen hausinternen Umzüge auf dem Schulcampus Babelsberg während der Bauphase. Es erfolgte eine umfangreiche brandschutztechnische Sanierung, verbunden mit dem Umbau von Sanitärräumen und der Erneuerung von Heizung, Toiletten und Böden. Teile des bisher ungenutzten Dachgeschosses wurden ausgebaut. In der integrierten Turnhalle wurden Sportboden und Prallschutz erneuert.

In einem weiteren Bauabschnitt wurden in der Rosa-Luxemburg-Grundschule ein neuer Hort mit Ballspiel- und Bewegungsräumen und eine auch als Aula nutzbare Mensa gebaut.

Im Ortsteil Bornim wurde eine Containerschule errichtet, die als Provisorium bis zur Errichtung der neuen Grundschule dient.

Im Kitabereich werden bei laufendem Betrieb in mehreren Bauabschnitten Hüllen-, Innen- und Brandschutzsanierungen vorgenommen. Abgeschlossen werden konnte die seit 2011 laufende Sanierung und Erweiterung der Kita Storchennest. Das neue Obergeschoss verfügt über einen teilbaren Mehrzweckraum mit Akustikdecke und Betonglasfenstern.

Die zum Bilanzstichtag im Bau befindlichen Neu-, Sanierungs- und Erweiterungsbaumaßnahmen, die im Folgejahr abzuschließen bzw. weiterzuführen sind, betreffen u. a. folgende Objekte:

	Baukosten (T€) bisher
- Neubau Gesamtschule 5, An der Esplanade	9.881
- Helmholtz-Gymnasium (4), Bestandsgebäude und Außenanlagen	6.938
- Eisenhart-Grundschule (24) Nebengebäude, Kurfürstenstraße	2.668
- Neubau Sporthalle, Kurfürstenstraße	1.772
- Humboldt-Gymnasium (1) Bestandsgebäude, Heinrich-Mann-Allee	1.577
- Kita Märchenland, Paul-Wegener-Straße	1.089
- Stadthaus, Friedrich-Ebert-Straße	2.375

Bei der Errichtung des Neubaus der Gesamtschule 5 haben Baumängel zu einer Verzögerung des Bauablaufs geführt, wodurch mit einer Fertigstellung erst im Sommer 2017 zu rechnen ist.

Die Feststellung von Schadstoffen im Dach der Schulaula und Qualitätsmängel beim neu verlegten Estrich führten zu Verzögerungen auch beim Helmholtz-Gymnasium, so dass die Fertigstellung des Schulcampus Kurfürstenstraße, zu dem auch die Eisenhart-Grundschule gehört, erst mit Beginn des Schuljahres 2016/17 erfolgen konnte. Im Herbst 2016 wurde auch der Neubau der Turnhalle abgeschlossen. Die Arbeiten an den Bestandsgebäuden umfassen neben Brandschutzmaßnahmen die Herstellung der Barrierefreiheit und Erweiterung der Fachkabinette.

Nach dem Abschluss der Arbeiten am Neubau des Humboldt-Gymnasiums erfolgt nun die brandschutztechnische und energetische Sanierung des Altbaus.

Im Stadthaus wird ein Teil des Erdgeschosses um- und ausgebaut. Aus bisher anders oder nicht genutzten Räumen werden Büros, die dringend für die mit der zunehmenden Bevölkerung der Stadt wachsende Verwaltung benötigt werden. Ein neuer Aufzug wurde eingebaut, der günstig in der Nähe vom Haupteingang zu erreichen ist. Die damit begonnene Komplett-sanierung des Stadthauses ist Bestandteil der geplanten Umgestaltung des gesamten Verwaltungscampus, die in Abhängigkeit von bereitgestellten Fördermitteln in den nächsten Jahren erfolgen soll.

### Sonstige Zugänge und Abgänge

Neben den bereits aufgeführten Zugängen durch SVV-Beschluss und Kauf waren folgende Abgänge zu verzeichnen:

Auf der Grundlage eines SVV-Beschlusses vom 04.03.2015 erfolgte durch die LHP die Entnahme einer Teilfläche des Grundstücks Heinrich-Mann-Allee 103, die zum großen Teil der Pro Potsdam GmbH für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt wird.

Das ehemals von der Volkshochschule genutzte und nach deren Umzug in das Bildungsforum leerstehende Objekt in der Dortustraße 37 konnte an einen privaten Investor verkauft werden.

### **Entwicklung Eigenkapital und Sonderposten für Zuschüsse**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.05.2015 den Jahresabschluss des KIS zum 31.12.2013 festgestellt und beschlossen, den Jahresüberschuss in Höhe von 106.729 € auf neue Rechnung vorzutragen und der Werkleitung Entlastung zu erteilen. Die Veröffentlichung darüber erfolgte im Amtsblatt vom 28.05.2015.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 01.06.2016 festgestellt und am 30.06.2016 im Amtsblatt veröffentlicht. Gemäß Feststellungsbeschluss wird der Jahresüberschuss in Höhe von 296.726 € auf neue Rechnung vorgetragen und der Werkleitung Entlastung erteilt.

Das Eigenkapital betrug zu Beginn des Wirtschaftsjahres 116.953 T€. Durch die unentgeltlichen Grundstücksübertragungen und –entnahmen, nach Hinzurechnung des erzielten Jahresgewinns 2015 sowie die Auflösung einer in der Eröffnungsbilanz des KIS eingestellten Rückstellung erhöht sich das Eigenkapital zum Ende des Wirtschaftsjahres auf 119.454 T€. Per 31.12.2015 beträgt die Eigenkapitalquote 20,6 %, unter Berücksichtigung der Sonderposten aus Investitionszuwendungen 66,2 %.

Die Werkleitung schlägt entsprechend der Festlegung im Wirtschaftsplan 2015 vor, den Jahresgewinn aus 2015 wie auch in den vergangenen Jahren zur Stärkung der Eigenkapitalbasis auf neue Rechnung vorzutragen.

Eigenkapital	Stand 01.01.2015 €	Zugang €	Abgang €	Umbuchung €	Stand 31.12.2015 €
Stammkapital	100.000,00				100.000,00
Allgemeine Rücklagen	112.871.427,48	3.089.054,27	-1.178.758,00		114.781.723,75
Gewinnrücklagen	362.195,63				362.195,63
Gewinnvortrag	3.323.094,38			296.726,00	3.619.820,38
Jahresgewinn	296.726,00	590.726,37		-296.726,00	590.726,37
gesamt	116.953.443,49	3.679.780,64	-1.178.758,00	0,00	119.454.466,13

Die von der LHP zur Finanzierung der Investitionsmaßnahmen bereitgestellten Zuschüsse, Sachzuweisungen und Fördermittel (s. Anhang) in Höhe von insgesamt 8.891 T€ (Vorjahr: 11.010 T€) wurden als Sonderposten eingestellt, der korrespondierend zu den Abschreibungen auf die begünstigten Vermögensgegenstände aufgelöst wird.

### Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von insgesamt 2.534 T€ (Vorjahr: 5.346 T€) betreffen Aufwendungen für nicht in Anspruch genommenen Urlaub, Altersteilzeitverpflichtungen, ausstehende Rechnungen für laufenden Aufwand des Wirtschaftsjahres, Zinsen auf nicht verbrauchte Fördermittel und zurückzuführende Umsatzsteuer sowie den Aufwand für die Erstellung und Prüfung dieses Jahresabschlusses.

Eine bereits in der Eröffnungsbilanz des KIS zum 01.01.2005 eingestellte Rückstellung für vertraglich übernommene Zahlungsverpflichtungen bei Unterschreitung von Zweckbindungsfristen wurde nach Einigung mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Höhe von 2.623 T€ an die allgemeine Kapitalrücklage übertragen.

Die Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen ist im Anhang dargestellt.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten von insgesamt 193.519 T€ beinhalten langfristige Verbindlichkeiten, die sich zusammensetzen aus dem mittel- und langfristigen Anteil der dem Eigenbetrieb im Rahmen der Gründung zugeordneten Bankverbindlichkeiten der LHP in Höhe von insgesamt 48.010 T€ sowie der gegenüber der Investitionsbank des Landes Brandenburg und anderen Banken bestehenden Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 132.931 T€.

## **5. Nachtragsbericht**

Der Wirtschaftsplan für 2016 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 02.03.2016 beschlossen und trat nach Genehmigung der geplanten Kreditaufnahmen in Höhe von 49.339 T€ und Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 29.590 T€ durch das Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt am 29.12.2016 in Kraft.

Im Rahmen der Sanierung und Erweiterung der Motorsporthalle Babelsberg wurde zum 01.03.2016 eine anliegende Teilfläche erworben, die als Geh- und Fahrstrecke sowie zur Verlegung sämtlicher Versorgungs- und Entsorgungsleitungen benötigt wird.

Der bereits im Oktober 2015 abgeschlossene Kaufvertrag zur Veräußerung des ehemals vom Potsdam Museum genutzten Grundstücks Benkertstraße 3 wurde zum 30.07.2016 wirksam.

Der Wirtschaftsplan für 2017 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 01.03.2017 beschlossen. Die Genehmigung der geplanten Kreditaufnahmen in Höhe von 40.713 T€ und Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 24.104 T€ durch das Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg steht noch aus.

## **6. Chancen- und Risikobericht**

### **Risikomanagement**

Ungeachtet der Tatsache, dass das laufende Geschäft des Eigenbetriebes stabil und weitestgehend unabhängig von konjunkturellen Einflüssen verläuft, kommt dem Erkennen und Managen von Risiken eine große Bedeutung bei. Dabei sind das Projektcontrolling bei Investitionsvorhaben, die laufende Budgetüberwachung im Gebäudemanagement, die Quartalsberichterstattung zum Geschäftsverlauf sowie die Liquiditäts- und Kreditüberwachung wesentliche Instrumente zum rechtzeitigen Erkennen von Risiken und zur Steuerung der Prozesse durch die Werkleitung. Das steigende Volumen der Geschäftstätigkeit führt auch zur Notwendigkeit, die Prozesse effizienter und transparenter zu gestalten und die wesentlichen Geschäftsprozesse digital zu bearbeiten.

In Umsetzung der Ergebnisse der Organisationsanalyse aus dem Jahr 2010 wurde nach einer europaweiten Ausschreibung die Einführung eines neuen IT-Systems durch den KIS beauftragt. Eine geplante Einführung zum 01.01.2014 konnte auf Grund des Umfangs und der Komplexität der Anpassungen und Änderungen in den Geschäftsabläufen nicht umgesetzt werden. Ab 2015 jedoch werden alle wesentlichen Bereiche des KIS nunmehr mit Hilfe des integriertes Gebäudemanagementsystems Spartacus verwaltet. Parallel dazu wurde zeitgleich die bisherige Software des Rechnungswesens durch das System Diamant ersetzt und die Vorgangsbearbeitung auf ein elektronisches Dokumentenmanagementsystem umgestellt. Durch die neuen IT-Verfahren werden eine nachhaltig höhere Qualität der Vorgangsbearbeitung und eine Reduzierung des manuellen Aufwandes, insbesondere bei der Erstellung von Aufträgen, der Rechnungsbearbeitung und der Betriebskostenabrechnung, gewährleistet. Es ist vorgesehen, weitere Geschäftsprozesse in das neue IT-Verfahren zu integrieren.

Durch die Einbindung der Internen Revision und des Rechnungsprüfungsamtes in die elektronischen Geschäftsprozesse konnte die Transparenz der Prozesse spürbar erhöht werden.

## **Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung**

Dank der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen in den letzten Jahren konnten die Risiken in Verbindung mit dem Sanierungsstau erheblich gesenkt werden. Gegenwärtig konzentrieren sich die Anstrengungen vor allem auf die Verwaltungsgebäude sowie die Turnhallen und Sportstätten. Im Bereich der Schulsportstätten wurden zur Erweiterung der Kapazitäten und Sicherung der Nutzungsfähigkeit der Anlagen im Rahmen der Mittelfristplanung erhebliche Mittel eingeplant.

Neu in den Fokus rücken jedoch jetzt Objekte, die in den 90er bzw. Anfang der 2000er Jahre überwiegend mit Fördermitteln Dritter und Eigenmittel der Landeshauptstadt erbaut wurden. Bei einer Reihe dieser Objekte werden insbesondere bei der Erneuerung der Gebäudetechnik und der Ausstattung zusätzliche Investitionen erforderlich, die derzeit nicht bzw. nur unzureichend über die Miete abgedeckt sind. Dies betreffen z. B. die Gesamtschule Friedrich-Wilhelm-von Steuben und die Grundschule im Kirchsteigfeld.

Neue Herausforderungen stehen vor der Landeshauptstadt und dem KIS bei der Umsetzung des 2014 beschlossenen Schulentwicklungsplans für die Jahre 2014 bis 2020. Die notwendige Erweiterung der bestehenden Bildungsinfrastruktur kann im Wesentlichen nur über neue Kreditaufnahmen finanziert werden. Dies wird dazu führen, dass die Höhe der aufgenommenen Kredite in den nächsten Jahren weiter deutlich ansteigen wird.

Die Investitionskredite sind allerdings kommunalrechtlich nur genehmigungsfähig, wenn es sich um uneingeschränkt rentierliche Investitionen handelt oder um Investitionen, die unabweisbar und unaufschiebbar sind und, da die Mietzahlungen im Wesentlichen durch die Landeshauptstadt Potsdam erfolgen, der Ausgleich des Ergebnishaushaltes der Landeshauptstadt unter Berücksichtigung dieser Mietzahlungen in den zukünftigen Jahren dargestellt werden kann.

Neue Risiken und Herausforderungen kommen auf den KIS durch den derzeit nur schwer planbaren Zustrom an Asylbewerbern zu. Hier sind sowohl umfangreiche finanzielle Mittel als auch erhebliche personelle Ressourcen erforderlich, um die notwendigen Unterkünfte für die Landeshauptstadt bereit zu stellen. Risiken bestehen aus Sicht des Eigenbetriebes und der Landeshauptstadt vor allem in der schwierigen Prognose des mittel- und langfristigen Bedarfs, was dazu führen kann, dass Unterkünfte entweder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können oder neu errichtete Unterkünfte zukünftig nicht ausgelastet sind.

Im Bereich der Verwaltungsimmobilien gilt es, den steigenden Bedarf an Büroflächen langfristig zu sichern bei gleichzeitiger Sanierung der Bestandsgebäude. Dazu ist es erforderlich, in erheblichem Umfang externe Büroflächen anzumieten. Die dazu erforderlichen Mittel müssen zusätzlich durch die Landeshauptstadt bereitgestellt werden.

Durch die umfangreichen Investitionen werden die Belastungen des kommunalen Haushalts in Form von Mieten in den kommenden Jahren weiter steigen. Mit Sicht auf die durch die Kreditaufnahmen steigenden Belastungen durch Zinsen und Tilgungen wirken sich die derzeitigen günstigen Kreditkonditionen jedoch kostendämpfend aus. Langfristig besteht ein quantitativ nicht einzuschätzendes Zinsänderungsrisiko für den Eigenbetrieb. Für die mittelfristig erforderlichen Kreditaufnahmen geht die Werkleitung jedoch von einem weiterhin günstigen Zinsumfeld aus.

## **7. Prognosebericht**

Das Wirtschaftsjahr 2016 wird nach jetziger Einschätzung mit einem positiven Ergebnis (Plan 2016 194 T€) abschließen. Auch in den Folgejahren werden Überschüsse erwartet.

Potsdam, 5. Mai 2017



.....  
B. Richter  
Werkleiter



## **Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2015**

**Kommunaler Immobilien Service (KIS)**  
**Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam, Potsdam**

**Bilanz zum 31. Dezember 2015**

<b>AKTIVA</b>	<b>€</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
		<b>€</b>	<b>€</b>
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ä. Rechte u. Werte sowie Lizenzen		865.756,51	885.138,38
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Geschäfts- Betriebs- u. a. Bauten	524.640.573,69		492.224.371,60
2. Grundstücke und grundstückgleiche Rechte ohne Bauten	3.191.275,00		3.214.610,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.804.845,00		2.777.470,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>32.771.483,08</u>		<u>35.271.703,94</u>
		563.408.176,77	<u>533.488.155,54</u>
		<u>564.273.933,28</u>	<u>534.373.293,92</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		1.208.800,00	1.586.000,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	319.726,44		153.485,53
2. Forderungen gegen LHP	2.609.561,59		3.171.822,06
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.461.368,10</u>		<u>1.596.382,55</u>
		4.390.656,13	<u>4.921.690,14</u>
III. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>9.541.299,67</u>	<u>10.865.477,71</u>
		15.140.755,80	<u>17.373.167,85</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		85.834,47	8.610,43
		<u>85.834,47</u>	<u>8.610,43</u>
Summe AKTIVA		<u>579.500.523,55</u>	<u>551.755.072,20</u>
Treuhänder für VKIS/FIS		183.977,41	914.843,13

<b>PASSIVA</b>	€	<b>31.12.2015</b> €	<b>31.12.2014</b> €
A. Eigenkapital			
I. Stammkapital	100.000,00		100.000,00
II. Rücklagen			
1. Allgemeine Rücklagen	114.781.723,75		112.871.427,48
2. Gewinnrücklagen	362.195,63		362.195,63
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	3.619.820,38		3.323.094,38
2. Jahresgewinn	<u>590.726,37</u>		<u>296.726,00</u>
		119.454.466,13	<u>116.953.443,49</u>
B. Sonderposten für Zuschüsse		263.949.348,54	261.656.260,07
C. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		2.534.402,07	5.346.125,74
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	132.930.548,03		109.710.465,38
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	2.906.330,94 €		
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	432.982,58		423.430,04
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	432.982,58 €		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.741.619,98		2.844.975,42
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	5.652.098,00 €		
4. Verbindlichkeiten gegenüber LHP	53.954.139,85		54.546.387,70
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	8.213.181,26 €		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>459.347,75</u>		<u>193.364,08</u>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	459.347,75 €	193.518.638,19	167.718.622,62
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	201,55 €		
E. Rechnungsabgrenzungsposten		43.668,62	80.620,28
		<u>579.500.523,55</u>	<u>551.755.072,20</u>
Summe PASSIVA		183.977,41	914.843,13



**Kommunaler Immobilien Service (KIS)**  
**Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam, Potsdam**

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015**

	01.01. - 31.12.2015	01.01. - 31.12.2014
1. Umsatzerlöse aus der Grundstücksbewirtschaftung		
1.1. Mieten und Pachten		
1.1.1. Mieten und Pachten LHP	21.249.713,08	18.239.876,27
1.1.2. Mieten und Pachten Dritte	<u>1.948.788,06</u>	<u>1.761.534,91</u>
	23.198.501,14	20.001.411,18
1.2. Nebenkosten		
1.2.1. Nebenkosten LHP	15.501.369,16	14.052.400,02
1.2.2. Nebenkosten Dritte	<u>533.527,72</u>	<u>589.503,84</u>
	16.034.896,88	14.641.903,86
1.3. Serviceleistungen	0,00	38.962,47
1.4. sonstige Erträge aus Bewirtschaftung	<u>530.485,75</u>	<u>99.793,51</u>
Umsatzerlöse gesamt	39.763.883,77	34.782.071,02
2. Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen	-377.200,00	-13.900,00
3. sonstige betriebliche Erträge		
3.1. Erträge aus Auflösung von SoPo für Zuschüsse	6.527.453,35	5.399.221,07
3.2. Erträge aus Abgang SAV	1.344.731,00	771.790,00
3.3. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	39.116,09	46.318,87
3.4. andere betriebliche Erträge	79.770,37	21.373,41
3.5. Kostenerstattung u. Zuschüsse LHP	588.144,61	526.723,38
3.6. Kostenerstattung u. Zuschüsse Dritte	<u>471.057,60</u>	<u>395.267,16</u>
	9.050.273,02	7.160.693,89
4. Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		
4.1. Betriebskosten	-13.988.368,96	-13.194.808,12
4.2. Instandhaltungskosten	-4.483.074,91	-2.740.355,99
4.3. andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	<u>-2.281.944,98</u>	<u>-1.994.251,84</u>
	-20.753.388,85	-17.929.415,95
5. Personalaufwand		
5.1. Löhne und Gehälter	-6.582.389,16	-6.204.124,15
5.2. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-1.585.608,90</u>	<u>-1.483.916,01</u>
	-8.167.998,06	-7.688.040,16
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-13.074.064,07	-10.605.075,41
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.126.598,41	-817.909,67
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.560,58	31.574,72
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-4.689.832,53</u>	<u>-4.578.813,53</u>
<b>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>635.635,45</b>	<b>341.184,91</b>
11. sonstige Steuern	<u>-44.909,08</u>	<u>-44.458,91</u>
<b>12. Jahresgewinn</b>	<b>590.726,37</b>	<b>296.726,00</b>
13. Gewinnvortrag	3.619.820,38	3.323.094,38
<b>14. Bilanzgewinn</b>	<b><u>4.210.546,75</u></b>	<b><u>3.619.820,38</u></b>



Kommunaler Immobilien Service (KIS)  
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam (LHP), Potsdam

## **Anhang für das Wirtschaftsjahr 2015**

### **A) Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss 2015 wurde nach den Gliederungsvorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg (EigV) und des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

### **B) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände und der Sachanlagen des Anlagevermögens erfolgte zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten vermindert um lineare Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Angesetzt wurden die Abschreibungssätze entsprechend dem Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung des kommunalen Vermögens und der kommunalen Verbindlichkeiten im Land Brandenburg (Bewertungsleitfaden Brandenburg).

Grundstücke, deren Erwerb vor dem 01.07.1990 erfolgte bzw. deren Herstellungskosten nicht ermittelbar sind, wurden nach dem vereinfachten Sachwertverfahren entsprechend dem Bewertungsleitfaden Brandenburg bewertet. Die Ermittlung des Sachwertes beinhaltet im Wesentlichen folgende Faktoren:

- Bodenwert:  
Bodenfläche multipliziert mit Bodenrichtwert zum 01.01.2005 abzüglich Abschlag wegen kommunaler Nutzung
  
- Wiederbeschaffungswert der baulichen Anlage:  
Ermittlung des Ansatzes für die Normalherstellungskosten (NHK) 2000 unter Berücksichtigung der Bruttogrundfläche, des Gebäudetyps, der Ausstattungsmerkmale und der Baujahresklasse, Regionalisierung der NHK 2000 mittels ortsspezifischer Korrekturfaktoren, Ermittlung des Endwertes NHK 2000 unter Einbeziehung von Zuschlägen für Baunebenkosten und Außenanlagen, Abschläge für „DDR-typische“ Bauten und Berücksichtigung besonderer baulicher Anlagen, Indizierung des Endwertes NHK 2000 auf den Bewertungsstichtag mittels Baukostenindex des Landes Brandenburg
  
- Wiederbeschaffungszeitwert  
Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer (GND) entsprechend Gebäudetyp aus den NHK 2000, der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung durchgeführter Instandsetzungen und Modernisierungen und der linearen Alterswertminderung entsprechend dem Verhältnis RND zu GND, Abzug der Alterswertminderung und einer Wertminderung bei Baumängeln und Bauschäden (Instandsetzungsrückstau) vom Wiederbeschaffungsneuwert

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten über 150 bis 1.000 € brutto wurden entsprechend § 6 Abs. 2a EStG im Zugangsjahr in einem Sammelposten zusammengefasst und mit einem Fünftel abgeschrieben.

Vollständig abgeschriebene geringwertige Wirtschaftsgüter wurden als Abgang dargestellt.

Die jeweiligen Nutzungsdauern der Sachanlagen entsprechen denen der Brandenburgischen Abschreibungstabelle.

Anschaffungen bis 150 € werden als sofortige Betriebsausgaben abgesetzt.

Der Bestand an nicht abgerechneten Betriebskosten wurde unter Beachtung des Niederstwertprinzips zu Anschaffungskosten angesetzt.

Der Ansatz der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfolgte zu Nennwerten unter Berücksichtigung vorzunehmender Einzelwertberichtigungen.

Die übrigen Forderungen, sonstigen Vermögensgegenstände sowie die liquiden Mittel wurden zu Nennwerten bilanziert. Darüber hinaus verwaltet der KIS treuhänderisch liquide Mittel der LHP.

Der Sonderposten für Investitionszuwendungen wurde in Höhe der geleisteten Zuwendungen für Vermögensgegenstände des Anlagevermögens abzüglich der Auflösung entsprechend der Nutzungsdauer der bezuschussten Vermögensgegenstände ausgewiesen.

Bei der Bildung der Rückstellungen wurde den erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten angemessen Rechnung getragen. Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Langfristige Rückstellungen wurden mit den von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten ihrer Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätzen abgezinst.

Sämtliche Verbindlichkeiten wurden mit ihrem notwendigen Erfüllungsbetrag passiviert.

## **C) Angaben und Erläuterungen zur Bilanz**

### **1. Anlagevermögen**

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Wirtschaftsjahr 2015 ist im Anlagennachweis dargestellt.

Die bei der Sachwertermittlung berücksichtigten Minderungen für Bauschäden und Baumängel, für die im Jahr 2015 durch die Aktivierung von abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen eine Wertaufholung erfolgte, wurden im Bruttoanlagespiegel erfolgsneutral aufgelöst und als Korrekturbetrag zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie zu den kumulierten Abschreibungen ausgewiesen.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden vorgenommen auf einen Bürocontainer, der wegen Schadstoffbelastung nicht mehr zweckentsprechend vermietet werden kann, in Höhe von 1.400.597 € sowie auf nicht realisierte Planungskosten, die bei der Sanierung von drei Schulstandorten in Höhe von 616.777,44 € entstanden.

## 2. Vorräte

Das Vorratsvermögen besteht aus den zum Stichtag erbrachten, gegenüber den Mietern bzw. Nutzern noch abzurechnenden Betriebs- und Nebenkosten für das Wirtschaftsjahr 2015.

## 3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 367.316,59 € wurden Einzelwertberichtigungen auf strittige Forderungen von insgesamt 47.590,15 € vorgenommen.

Gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam (LHP) bestanden zum 31.12.2015 folgende Forderungen:

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.578.550,52 €
Forderungen aus Investitionstätigkeit	30.400,00 €
Forderungen aus Umsatzsteuer	<u>611,07 €</u>
	<u>2.609.561,59 €</u>

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind zum Bilanzstichtag ausgewiesen:

Kapitalwert über die Gebäudenutzung im Rahmen einer Erbbaurechtsbestellung entspr. § 13 (1) BewG	1.151.441,37 €
debitorische Kreditoren bzw. offene Gutschriften	271.359,62 €
sonstige Forderungen	<u>38.567,11 €</u>
	<u>1.461.368,10 €</u>

Der Kapitalwert aus einer Erbbaurechtsbestellung wird über die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags ausgeglichen. In Anwendung des § 254 HGB wurde die mit der gleichen Laufzeit bestehende passive Differenz zwischen Kapitalwert und Restbuchwert des Gebäudes mit dem aktivierten Kapitalwert saldiert.

Die Laufzeiten der Forderungen gliedern sich wie folgt:

	gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Forderungen aus Lief. und Leistungen (Vorjahr)	320 (153)	320 (153)		
Forderungen gegenüber der LHP (Vorjahr)	2.610 (3.172)	2.610 (3.172)		
sonstige Vermögensgegenstände (Vorjahr)	1.461 (1.596)	315 (445)	24 (23)	1.122 (1.128)
	<u>4.391 (4.921)</u>	<u>3.245 (3.770)</u>	<u>24 (23)</u>	<u>1.122 (1.128)</u>

## 4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Zahlungen im Berichtsjahr in Höhe von 85.834,47 €, die Aufwendungen des Folgejahres betreffen.

## 5. Eigenkapital

Das Stammkapital des Eigenbetriebes beträgt entsprechend Betriebssatzung 100.000,00 € und wurde durch Sacheinlagen in Form von Anlagevermögen erbracht.

Die Erhöhung der Kapitalrücklage um 1.910.296,27 € setzt sich zusammen aus der Übertragung einer Rückstellung in Höhe von 2.622.797,60 € aus der Eröffnungsbilanz und einer Minderung in Höhe von 712.501,33 € durch unentgeltliche Grundstückszu- und -abgänge auf der Grundlage von SVV-Beschlüssen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 01.06.2016 beschlossen, den Jahresgewinn aus dem Wirtschaftsjahr 2014 in Höhe von 296.726,00 € auf neue Rechnung vorzutragen.

## 6. Sonderposten für Investitionszuwendungen

Die von der LHP und von Dritten für die Durchführung von Investitionen bereitgestellten Zuschüsse und Fördermittel wurden als Sonderposten für Investitionszuwendungen passiviert und entsprechend der Nutzungsdauer der jeweiligen Investitionsobjekte erfolgswirksam aufgelöst.

	Buchwert 01.01.2015	Zugang	Abgang	Auflösung	Buchwert 31.12.2015
	€	€	€	€	€
Zuwendungen der LHP	128.999.025,03	4.850.966,81	70.886,00	3.700.241,42	130.078.864,42
Sachzuweisungen der LHP	28.327.298,10	2.124.380,06		569.979,05	29.881.699,11
sonstige Zuwendungen und Fördermittel	104.329.936,94	1.916.080,95		2.257.232,88	103.988.785,01
	261.656.260,07	8.891.427,82	70.886,00	6.527.453,35	263.949.348,54

Der Zugang bei Sachzuweisungen beinhaltet Zugänge von Gebäuden und Außenanlagen auf der Grundlage von SVV-Beschlüssen.

## 7. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen Aufwendungen für nicht in Anspruch genommenen Urlaub, Altersteilzeitverpflichtungen, ausstehende Rechnungen für laufenden Aufwand des Wirtschaftsjahres, Zinsen auf die Rückführung nicht verbrauchter Fördermittel bzw. Umsatzsteuer und den Aufwand für die Erstellung und Prüfung dieses Jahresabschlusses.

Rückstellung für	Bestand 01.01.2015 €	Inanspruch- nahme €	Auflösung €	Zuführung €	Bestand 31.12.2015 €
Resturlaub	194.300,00	194.300,00		195.000,00	195.000,00
Altersteilzeit- verpflichtungen	1.100.790,00	380.274,00			720.516,00
Personalkosten- nachberechnung	0,00	0,00		39.589,95	39.589,95
ausstehende Rechnungen	631.282,14	585.426,79	13.813,04	706.153,81	738.196,12
Kaufpreisnachzahlung Schule 14	2.688.363,60	41.608,64	2.646.754,96		0,00
Zinsen auf Rückführung Fördermittel u. Umsatzsteuer	701.690,00			105.710,00	807.400,00
Abschluss- und Prüfungskosten	29.700,00	24.654,31	1.345,69	30.000,00	33.700,00
gesamt	5.346.125,74	1.226.263,74	2.661.913,69	1.076.453,76	2.534.402,07

Zu der bereits in der Eröffnungsbilanz eingestellten Rückstellung für die Kaufpreisnachzahlung Schule 14 wird in 2016 eine Vereinbarung über die Nachzahlung einschließlich Verzinsung getroffen, wodurch ein großer Teil der Rückstellung rückwirkend aufgelöst werden konnte. Die Auflösung erfolgte in Höhe von 2.622.797,60 €, dem Wert aus der Eröffnungsbilanz, als Übertragung an die allgemeine Kapitalrücklage sowie in Höhe von 23.957,36 € ergebniswirksam.

Die Bewertung der Rückstellung für Verpflichtungen aus Altersteilzeitverträgen erfolgte durch ein versicherungsmathematisches Gutachten auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von K. Heubeck und unter Anwendung des von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten maßgeblichen Rechnungszinssatzes bei einer angenommenen Restlaufzeit von fünfzehn Jahren.

## 8. Verbindlichkeiten

Es bestehen keine durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesicherte Verbindlichkeiten.

Die gegenüber Kreditinstituten ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von 132.930.548,03 € beinhalten Kredite, die in den Vorjahren und im Berichtsjahr zur Durchführung von Investitionen bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg und weiteren Banken aufgenommen wurden.

Gegenüber der LHP bestanden zum 31.12.15 folgende Verbindlichkeiten:

zugewiesene Kreditverbindlichkeiten der LHP	48.009.517,08 €
rückzuführende Zuschüsse aus Bruttoförderungen	1.411.571,09 €
Überzahlung von Zuschüssen der LHP aus Vorjahren	1.120.743,72 €
nicht in Anspruch genommene Zuschüsse	52.695,00 €
Fördermittel für Sanierungsgebiet Jägervorstadt Ost	1.250.000,00 €
Beiträge für Gebäude- und Inventarversicherung	533.058,77 €
in Anspruch genommene vertraglich vereinbarte Dienstleistungen	183.048,00 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	515.049,21 €
Kreditorische Debitoren bzw. Gutschriften für Vorjahre	130.933,48 €
sonstige Verbindlichkeiten	31.847,98 €
Verbindlichkeiten aus umsatzsteuerlicher Organschaft	<u>715.675,52 €</u>
	53.954.139,85 €

Die Laufzeiten der Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	132.931 (109.711)	2.906 (2.164)	12.129 (9.100)	117.896 (98.447)
Vorauszahlungen (Vorjahr)	433 (424)	433 (424)		
Verbindlichkeiten aus Lief. und Leistungen (Vorjahr)	5.742 (2.845)	5.653 (2.796)	89 (49)	
Verbindlichkeiten gegenüber der LHP (Vorjahr)	53.954 (54.546)	8.213 (6.537)	8.989 (8.726)	36.752 (39.283)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	459 (193)	459 (193)		
	193.519 (167.719)	17.664 (12.114)	21.207 (17.875)	154.648 (137.730)

## 9. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Hierunter sind überwiegend im Wirtschaftsjahr eingenommene Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 43.668,62 € abgegrenzt, die das Folgejahr betreffen.

## D) Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Wirtschaftsjahres 2015 gliedern sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
- Mieterlöse aus Vermieter-Mieter-Modell mit der LHP:	21.249.713,08 €	18.239.876,27 €
- Mieterlöse aus Vermietung an Dritte:	1.948.788,06 €	1.761.534,91 €

- Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch die LHP:	15.501.369,16 €	14.052.400,02 €
- Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch Dritte:	533.527,72 €	589.503,84 €
- Erlöse aus Vergütung der Bewirtschaftung des Finanzvermögens der LHP:	0,00 €	38.962,47 €
- Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen	<u>530.485,75 €</u>	<u>99.793,51 €</u>
	39.763.883,77 €	34.782.071,02 €
- Bestandsveränderungen nicht abgerechnete Betriebskosten	- 377.200,00 €	- 13.900,00 €

Die Erhöhung der Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus Nutzungsentgelterhöhungen infolge von Sanierungsmaßnahmen sowie aus der Errichtung und Anmietung weiterer benötigter Objekte.

Die Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von 384.718,78 €, die sich aus der Umsatzsteuerkorrektur der Jahre 2006 bis 2014 auf Grundlage einer Betriebsprüfung durch das Finanzamt ergeben haben.

Für drei bisher als Betriebe gewerblicher Art (BgA) geführte Objekte wurde der BgA-Status rückwirkend nicht mehr anerkannt.

Die Bestandsveränderung setzt sich zusammen aus der Minderung des Bestandes für nicht abgerechnete Betriebskosten des Vorjahres in Höhe von 1.577 T€ und aus der Bestandserhöhung um 1.200 T€ für nicht abgerechnete Betriebskosten im Berichtsjahr. Die Summen der Erlöse aus Erstattung von Nebenkosten durch die LHP und Dritte enthalten Erlöse aus der Abrechnung von Betriebskosten des Vorjahres, die durch die Bestandsminderung weitestgehend neutralisiert werden.

Die Bestandserhöhung für nicht abgerechnete Betriebskosten im Berichtsjahr ergibt sich aus den Aufwendungen für Betriebskosten, die durch die von der LHP und von Dritten geleisteten Vorauszahlungen nicht gedeckt werden.

## 2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Ertragspositionen, die nicht unmittelbar dem operativen Geschäft zuzuordnen sind:

	Berichtsjahr	Vorjahr
- Erträge aus der Auflösung von Sonderposten aus Investitionszuwendungen	6.527.453,35 €	5.399.221,07 €
- Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückst.	39.116,09 €	46.318,87 €
- Erträge aus der Auflösung der EWB	1.930,18 €	
- Erträge aus Abgang von AV-Gegenständen	1.344.731,00 €	771.790,00 €
- Erträge aus Schadenersatz von Versicherungen und Dritten	77.840,19 €	21.373,41 €
- Kostenerstattungen der LHP	588.144,61 €	526.723,38 €
- Kostenerstattungen von Dritten	<u>471.057,60 €</u>	<u>395.267,16 €</u>
	9.050.273,02 €	7.160.693,89 €

### 3. Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung gliedern sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
- Betriebskosten	13.988.368,96 €	13.194.808,12 €
- Instandhaltungskosten	4.483.074,91 €	2.740.355,99 €
- andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	<u>2.281.944,98 €</u>	<u>1.994.251,84 €</u>
	20.753.388,85 €	17.929.415,95 €

Die anderen Aufwendungen der Bewirtschaftung beinhalten Mieten, Pachten, Erbbauzinsen und Leasinggebühren für in Nutzung befindliche Fremdojekte.

### 4. Personalaufwand

Die Aufwendungen für Personal betragen im Berichtsjahr 8.167.998,06 € (Vorjahr: 7.688.040,16 €). Die Personalkosten beinhalten eine Minderung der Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen um 380.274,00 € (Vorjahr: 303.629,00 €), ermittelt auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens.

### 5. Abschreibungen

Die Abschreibungen enthalten planmäßige lineare Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen in Höhe von 11.056.689,63 € (Vorjahr: 10.285.075,41 €) und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 2.017.374,44 €, davon 1.400.597,00 € auf einen wegen Schadstoffbelastung nicht mehr vermietbaren Bürocontainer und 616.777,44 € auf nicht realisierte Planungskosten (nicht realisierte PPP-Maßnahmen).

### 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Neben dem Aufwand des laufenden Geschäftsbetriebes sind in dieser Position enthalten Aufwendungen für vereinbarte Dienstleistungen der LHP in Höhe von 326.651,01 € (Vorjahr: 324.720,28 €), 31.190,00 € für Abschlussprüferleistungen und 163.314,25 € periodenfremde Aufwendungen aus der Korrektur von Vorsteuerabzug in den Jahren 2006 bis 2014.

### 7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Für die von der LHP übernommenen Kredite wurden Zinsen in Höhe von 1.407.398,10 € (Vorjahr: 1.489.857,27 €) und für die bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg und anderen Bankinstituten aufgenommenen Kredite wurden Zinsen in Höhe von 3.176.668,59 € (Vorjahr: 2.977.773,26 €) gezahlt.

Die sonstigen Zinsaufwendungen enthalten zurückgestellte Zinsen in Höhe von 55.710,00 € für nicht verbrauchte Fördermittel aus Bruttoförderungen und in Höhe von 50.000,00 € für im Ergebnis einer Betriebsprüfung zurückzuzahlenden Umsatzsteuer.

## E) Sonstige Angaben

### 1. Werkleitung

Im Jahr 2015 war Herr Bernd Richter Werkleiter des Eigenbetriebes. Auf die Angabe der Bezüge der Werkleitung wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

### 2. Werksausschuss

Gemäß § 5 Abs. 1 der Satzung des Eigenbetriebes besteht der Werksausschuss aus 12 stimmberechtigten Mitgliedern. Dem Werksausschuss gehörten im Berichtsjahr folgende Mitglieder an:

acht Stadtverordnete

#### Mitglieder

##### **über die Fraktion DIE LINKE**

Herr Dr. Hans-Jürgen Scharfenberg  
Herr Peter Kaminski

##### **über die Fraktion der SPD**

Herr Marcel Piest  
Herr Volker Klamke (bis 28.01.2015)  
Frau Anke Michalske-Acioglu (ab 28.01.2015)

##### **über die Fraktion der CDU/ANW**

Herr Lars Eichert

##### **über die Fraktion der Bündnis 90/ Die Grünen**

Frau Ingeborg Naundorf

##### **über die Fraktion die aNDERE**

Herr Lutz Boede (bis 09.09.2015)  
Frau Anja Heigl (ab 09.09.2015)

#### Stellvertreter

##### **über die Fraktion DIE LINKE**

Herr Ralf Jäkel  
Frau Barbara Keller

##### **über die Fraktion der SPD**

Frau Anke Michalske-Acioglu (bis 28.01.2015)  
Frau Birgit Morgenroth (bis 28.01.2015)  
Herr Kai Weber (ab 28.01.2015)  
Herr Daniel Keller (ab 01.02.2015)

##### **über die Fraktion der CDU/ANW**

Herr Günther Anger

##### **über die Fraktion der Bündnis 90/ Die Grünen**

Frau Saskia Hüneke

##### **über die Fraktion die aNDERE**

1. Herr Carsten Linke (bis 09.09.2015)  
2. Herr René Kulke (bis 09.09.2015)  
3. Frau Jenny Pöller (bis 28.01.2015)  
(die Stellvertretung erfolgt in der angegebenen Reihenfolge)  
Frau Christine Anlauff (ab 09.09.2015)

**über die Fraktion Bürgerbündnis/FDP**

Herr Wolfhard Kirsch

zwei sachkundige Einwohner

Mitglieder

Herr RA Dr. Wilfried Ruppert

Selbständiger Rechtsanwalt

Herr Ernst Dienst

zwei Beschäftigtenvertreter des KIS

Mitglieder

Frau Petra Hesse

Arbeitsgruppenleiterin

Herr Jan Adler

Sachbearbeiter Immobilienverwaltung

**über die Fraktion Bürgerbündnis/FDP**

Herr Johannes Baron von der Osten-Sacken

Stellvertreter

Herr Maik Dudzak

Investitionscontroller

Herr Andreas Winter

Teamleiter Schulhausmeister

**3. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Im Rahmen der laufenden Baumaßnahmen hat der KIS zum Bilanzstichtag vertragliche Verpflichtungen aus Bestellungen in Höhe von rd. 30.000 T€ (Vorjahr 26.211 T€).

Der Kommunale Immobilien Service ist Mitglied der Zusatzversorgungskasse (ZVK) des Kommunalen Versorgungsverbandes Brandenburg. Die ZVK hat die Aufgabe, durch Versicherung den Beschäftigten Ihrer Mitglieder eine zusätzliche Alters-, Erwerbsminderungs- und Hinterbliebenenversorgung zu gewähren nach Maßgabe ihrer Satzung und entsprechend dem Tarifvertrag über die zusätzliche Altersvorsorge der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes. Die Mittel der Kasse werden aufgebracht durch Umlagen, Beiträge, Vermögenserträge und sonstige Einnahmen. Durch Erhebung von Zusatzbeiträgen wird von der bisherigen Umlagenfinanzierung auf ein zukünftig vollständig kapitalgedecktes System umgestellt. Aus der daraus resultierenden Unterdeckung bei der ZVK besteht für den KIS eine Subsidiärhaftung im Rahmen einer mittelbaren Versorgungsverpflichtung in Höhe von 885.567 € (Vorjahr: 810.720 €). Im Jahr 2015 beträgt der Umlagesatz 1,1 % und der Zusatzbeitrag 4 %. Die Gesamtaufwendungen des Betriebes für die Zusatzversorgung betragen 235.077,94 € (Vorjahr 235.944,06 €).

**4. Beschäftigte**

Im Eigenbetrieb waren im Jahresdurchschnitt 182 (Vorjahr 175) Angestellte beschäftigt.

## 5. Ergebnisverwendung

Die Werkleitung schlägt vor, den Jahresgewinn des Wirtschaftsjahres 2015 in Höhe von 590.726,37 € (Vorjahr 296.726,00 €) auf neue Rechnung vorzutragen.

Potsdam, 5. Mai 2017



.....  
B. Richter  
Werkleiter



## **Anlagennachweis für das Wirtschaftsjahr 2015**

Kommunaler Immobilien Service (KIS)  
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam, Potsdam

Anlagennachweis für das Wirtschaftsjahr 2015

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Anfangsbestand 01.01.2015	Zugang	Korrektur Sanierungsstau	Abgang	Umbuchungen	Endbestand 31.12.2015
EDV-Software	238.008,28	4.173,77	0,00	-72.719,26	1.030.604,84	1.200.067,63
Anzahlungen auf immaterielle Vermögensgegenstände	835.489,48	195.115,36	0,00	0,00	-1.030.604,84	0,00
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>1.073.497,76</b>	<b>199.289,13</b>	<b>0,00</b>	<b>-72.719,26</b>	<b>0,00</b>	<b>1.200.067,63</b>
Grundstücke, bebaut	73.429.213,19	1.637.514,50	0,00	-1.432.523,00	23.335,00	73.657.539,69
Gebäude	692.957.683,38	1.825.142,77	-5.766.713,00	-4.144.606,09	40.006.695,30	724.878.202,36
Betriebsvorrichtungen	10.265.848,51	450.672,57	0,00	0,00	220.166,91	10.936.687,99
Außenanlagen	25.827.648,30	140.406,64	0,00	0,00	1.612.278,16	27.580.333,10
<b>Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten</b>	<b>802.480.393,38</b>	<b>4.053.736,48</b>	<b>-5.766.713,00</b>	<b>-5.577.129,09</b>	<b>41.862.475,37</b>	<b>837.052.763,14</b>
<b>Grundstücke ohne Bauten</b>	<b>3.214.610,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-23.335,00</b>	<b>3.191.275,00</b>
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	7.440.285,08	586.804,04	0,00	-617.587,28	50.521,69	7.460.023,53
Technisches Gerät	725.343,72	66.935,91	0,00	-1.504,84	0,00	790.774,79
GWG größer 150 bis 1.000 EUR	1.031.987,08	477.731,36	0,00	-176.474,38	-50.521,69	1.282.722,37
<b>Betriebs- und Geschäftsausstattg.</b>	<b>9.197.615,88</b>	<b>1.131.471,31</b>	<b>0,00</b>	<b>-795.566,50</b>	<b>0,00</b>	<b>9.533.520,69</b>
<b>geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau</b>	<b>35.271.703,94</b>	<b>39.338.919,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-41.839.140,37</b>	<b>32.771.483,08</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>851.237.820,96</b>	<b>44.723.416,43</b>	<b>-5.766.713,00</b>	<b>-6.445.414,85</b>	<b>0,00</b>	<b>883.749.109,54</b>

Anfangsbestand 01.01.2015	Zugang	Abschreibungen			Endbestand 31.12.2015	Rest- Buchwert 31.12.2015	Rest- Buchwert 31.12.2014	Kennzahlen	
		Korrektur Sanierungsstau	Abgang	Zuschreibung				durchschnittl. Abschreibungs- satz	durchschnittl. Rest- buchwert
-188.359,38	-218.671,00	0,00	72.719,26	0,00	-334.311,12	865.756,51	49.648,90	18,2	72,1
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	835.489,48	-	-
<b>-188.359,38</b>	<b>-218.671,00</b>	<b>0,00</b>	<b>72.719,26</b>	<b>0,00</b>	<b>-334.311,12</b>	<b>865.756,51</b>	<b>885.138,38</b>	<b>18,2</b>	<b>72,1</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	73.657.539,69	73.429.213,19	0,0	100,0
-296.151.890,97	-9.838.348,48	5.766.713,00	3.828.416,09	0,00	-296.395.110,36	428.483.092,00	396.805.792,41	1,4	59,1
-5.247.126,51	-726.822,48	0,00	0,00	0,00	-5.973.948,99	4.962.739,00	5.018.722,00	6,6	45,4
-8.857.004,30	-1.186.125,80	0,00	0,00	0,00	-10.043.130,10	17.537.203,00	16.970.644,00	4,3	63,6
<b>-310.256.021,78</b>	<b>-11.751.296,76</b>	<b>5.766.713,00</b>	<b>3.828.416,09</b>	<b>0,00</b>	<b>-312.412.189,45</b>	<b>524.640.573,69</b>	<b>492.224.371,60</b>	<b>1,4</b>	<b>62,7</b>
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.191.275,00</b>	<b>3.214.610,00</b>	<b>0,0</b>	<b>100,0</b>
-5.396.960,08	-789.224,73	0,00	617.587,28	0,00	-5.568.597,53	1.891.426,00	2.043.325,00	10,6	25,4
-497.209,72	-42.101,91	0,00	1.504,84	0,00	-537.806,79	252.968,00	228.134,00	5,3	32,0
-525.976,08	-272.769,67	0,00	176.474,38	0,00	-622.271,37	660.451,00	506.011,00	21,3	51,5
<b>-6.420.145,88</b>	<b>-1.104.096,31</b>	<b>0,00</b>	<b>795.566,50</b>	<b>0,00</b>	<b>-6.728.675,69</b>	<b>2.804.845,00</b>	<b>2.777.470,00</b>	<b>11,6</b>	<b>29,4</b>
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>32.771.483,08</b>	<b>35.271.703,94</b>	<b>0,0</b>	<b>100,0</b>
<b>-316.864.527,04</b>	<b>-13.074.064,07</b>	<b>5.766.713,00</b>	<b>4.696.701,85</b>	<b>0,00</b>	<b>-319.475.176,26</b>	<b>564.273.933,28</b>	<b>534.373.293,92</b>	<b>1,5</b>	<b>63,9</b>



## Kommunaler Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam, Potsdam

## Finanzrechnung Haushaltsjahr 2015

	Ist 2014	Plan 2015	Ist 2015
	€	€	€
1. Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	296.726	107.281	590.726
2. Abschreibungen/Zuschreibungen Anlagevermögen	10.605.075	12.496.776	13.074.064
3. Abschreibungen/Zuschreibungen zum Sonderposten	-5.399.221	-6.019.906	-6.527.453
4. Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-348.776	-300.000	-188.926
5. Verluste/Gewinne aus Anlagenabgängen	-770.784	-200.000	-1.344.731
6. sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	-634.181	0
7. Zunahme/Abnahme der Vorräte/Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie übriger Aktiva	-1.132.478	905.000	831.010
8. Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstiger Verbindlichkeiten sowie anderer Passiva	-1.194.345	-800.000	4.529.535
9. Ein-/Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0	0
<b>10. Mittelzu-/abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.056.197</b>	<b>5.554.970</b>	<b>10.964.225</b>
11. Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	7.591.535	7.205.600	6.767.048
12. Einzahlungen aus Abgängen Sachanlagen	866.666	900.000	1.843.800
13. Einzahlungen aus Abgängen immaterieller Vermögensgegenstände	0	0	0
14. Einzahlungen aus Abgängen Finanzanlagen	0	0	0
15. sonstige Einzahlungen Investitionstätigkeit	0	1.000.000	0
16. Summe Einzahlungen Investitionstätigkeit	8.458.201	9.105.600	8.610.848
17. Auszahlungen für Investitionen Sachanlagen	-30.383.238	-38.388.124	-41.933.491
18. Auszahlungen für Investitionen immaterieller Vermögensgegenstände	-210.682	0	-199.289
19. Auszahlungen für Investitionen Finanzanlagen	0	0	0
20. sonstige Auszahlungen Investitionstätigkeit	0	0	0
21. Summe Auszahlungen Investitionstätigkeit	-30.593.920	-38.388.124	-42.132.780
<b>22. Mittelzu-/abfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-22.135.719</b>	<b>-29.282.524</b>	<b>-33.521.932</b>
23. Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	20.050.000	29.682.524	25.775.110
24. sonstige Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0	0	0
25. Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	0	0
26. Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen	0	0	0
27. Einzahlungen aus passivierten Ertragszuschüssen	0	0	0
28. Summe Einzahlungen Finanzierungstätigkeit	20.050.000	29.682.524	25.775.110
29. Auszahlungen für Tilgung von Krediten	-1.854.120	-2.710.517	-2.555.027
30. sonstige Auszahlungen Finanzierungstätigkeit	0	0	0
31. Auszahlungen an die Gemeinde	-2.414.558	-1.986.553	-1.986.553
32. Auszahlungen aus der Rückzahlung von Sonderposten	0	0	0
33. Auszahlungen aus der Rückzahlung von passivierten Ertragszuschüssen	0	0	0
34. Summe Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-4.268.678	-4.697.070	-4.541.580
<b>35. Mittelzu-/abfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>15.781.322</b>	<b>24.985.454</b>	<b>21.233.530</b>
36. Einzahlungen aus der Auflösung von Liquiditätsreserven	0	0	0
37. Auszahlungen an Liquiditätsreserven	0	0	0
<b>38. Saldo aus Inanspruchnahme Liquiditätsreserven</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>39. zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-4.298.200</b>	<b>1.257.900</b>	<b>-1.324.178</b>
40. Finanzmittel am Anfang der Periode	15.163.676	177.359	10.865.478
<b>41. Finanzmittel am Ende der Periode</b>	<b>10.865.476</b>	<b>1.435.259</b>	<b>9.541.300</b>



**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Finanzrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Kommunalen Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam, Potsdam, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen in der Betriebssatzung sowie der Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg liegen in der Verantwortung des Werkleiters des Eigenbetriebs. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB sowie § 106 BbgKVerf unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebs sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Werkleiters sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.



Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebsatzung sowie der Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 18. Mai 2017

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dierk Schultz  
Wirtschaftsprüfer



ppa. Dr. Uwe Schlein  
Wirtschaftsprüfer









20000003143410