



**Betreff:**

öffentlich

**Jahresabschluss zum 31.12.2016 des KIS und Entlastung der Werkleitung**

Einreicher: GB Zentrale Steuerung und Finanzen	Erstellungsdatum	16.05.2018
	Eingang 922:	17.05.2018

Beratungsfolge:	Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung		
Gremium		
06.06.2018		X
Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Jahresabschluss des Eigenbetriebes Kommunaler Immobilien Service (KIS) zum 31.12.2016 wird gemäß § 7 Ziff. 4 der Eigenbetriebsverordnung festgestellt.
2. Der Jahresüberschuss in Höhe von 624.371,91 Euro wird auf neue Rechnung vorgetragen.
3. Der Werkleitung wird für das Wirtschaftsjahr 2016 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. 624.371,91 Euro 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	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
					<b>0</b>	<b>keine</b>

### 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 und für Kommunales, Kommunales Prüfungsamt, wurde die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, beauftragt, den Jahresabschluss zum 31.12.2016 des Eigenbetriebes Kommunaler Immobilien Service (KIS) zu prüfen und die Ergebnisse in einem Prüfbericht zusammenzufassen.

Nach Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2016 und des Lageberichtes für das Wirtschaftsjahr 2016 hat die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Datum vom 18.04.2018 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt (siehe Anlage). Das Kommunale Prüfungsamt hat mit Schreiben vom 08.05.2018 (siehe Anlage) den Prüfungsergebnissen des Wirtschaftsprüfungunternehmens zugestimmt.

#### **Wesentliche Aussage aus dem Prüfvermerk vom 18.05.2018 (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 der EigV 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 2016 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 02.03.2016 beschlossen und trat nach dem Beitrittsbeschluss vom 07.12.2016 mit seiner Veröffentlichung am 29.12.2016 in Kraft. Gemäß Wirtschaftsplan waren 2016 insgesamt 62.258 TEUR 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 27.683 TEUR, basierend auf der Kreditermächtigung im Wirtschaftsplan 2015, aufgenommen. Die gemäß Wirtschaftsplan 2016 geplanten Kreditaufnahmen in Höhe von 49.339 TEUR erfolgten i. H. v. 24.339 TEUR im Jahr 2017 bzw. sind für das Jahr 2018 vorgesehen.

Der KIS hatte im Wirtschaftsjahr 2016 Erlöse aus der Grundstücksbewirtschaftung i. H. v. 45.342 TEUR (Vorjahr: 39.764 TEUR). Durch die Aktivierung der abgeschlossenen Bauvorhaben erhöhte sich die Bilanzsumme des Eigenbetriebes um 23.738 TEUR auf 603.238 TEUR

### **Jahresergebnis**

Zum 31.12.2016 weist die Gewinn- und Verlustrechnung des Eigenbetriebes einen Überschuss in Höhe von 624.371,91 € (Plan: 193.950 €) 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 das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2017 sowie die kommenden Wirtschaftsjahre bis 2021 geht die Werkleitung ebenfalls von Überschüssen aus.

### **Entlastung der Werkleitung**

Im Jahr 2016 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

Jahresabschluss, Lagebericht und Bestätigungsvermerk für das Wirtschaftsjahr 2016

Schreiben Ministerium des Innern und für Kommunales – Bericht über die Prüfung

**Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage**

**Betreff:** Jahresabschluss KIS 2016

- 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. 624.371,91 € 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)

Jahresabschluss, Lagebericht  
und Bestätigungsvermerk  
für das Wirtschaftsjahr  
vom 1. Januar 2016 bis zum  
31. Dezember 2016  
der  
Kommunaler Immobilien Service (KIS)  
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam  
Potsdam



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

**Bilanz zum 31.12.2016**

<b>AKTIVA</b>		<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>PASSIVA</b>		<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>		<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
A.	Anlagevermögen			A.	Eigenkapital		
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ä. Rechte u. Werte sowie Lizenzen	732.899,67	865.756,51	I.	Stammkapital	100.000,00	100.000,00
II.	Sachanlagen			II.	Rücklagen		
1.	Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Geschäfts- Betriebs- u. a. Bauten	544.739.120,92	524.640.573,69	1.	Allgemeine Rücklage	114.781.723,75	114.781.723,75
2.	Grundstücke und grundstückgleiche Rechte ohne Bauten	3.191.275,00	3.191.275,00	2.	Gewinnrücklagen	362.195,63	362.195,63
3.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.758.421,00	2.804.845,00	III.	Gewinn		
4.	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	39.217.456,97	32.771.483,08	1.	Gewinnvortrag	4.210.546,75	3.619.820,38
		589.906.273,89	563.408.176,77	2.	Jahresgewinn	624.371,91	590.726,37
B.	Umlaufvermögen					120.078.838,04	119.454.466,13
I.	Vorräte			B.	Sonderposten für Zuschüsse	266.755.473,71	263.949.348,54
	Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	1.400.000,00	1.208.800,00	C.	Rückstellungen		
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				Sonstige Rückstellungen	3.075.651,35	2.534.402,07
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	509.808,91	319.726,44	D.	Verbindlichkeiten		
2.	Forderungen gegen LHP	4.368.330,69	2.609.561,59	1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	157.603.635,29	132.930.548,03
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	1.241.518,93	1.461.368,10	2.	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	448.251,10	432.982,58
		6.119.658,53	4.390.656,13	3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.827.739,79	5.741.619,98
III.	Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	5.073.726,62	9.541.299,67	4.	Verbindlichkeiten gegenüber LHP	50.183.318,71	53.954.139,85
				5.	Sonstige Verbindlichkeiten	258.535,74	459.347,75
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	5.477,89	85.834,47			213.321.480,63	193.518.638,19
				E.	Rechnungsabgrenzungsposten	6.592,87	43.668,62
	Summe AKTIVA	<u>603.238.036,60</u>	<u>579.500.523,55</u>		Summe PASSIVA	<u>603.238.036,60</u>	<u>579.500.523,55</u>
	Treuhandvermögen	2.761.895,44	183.977,41		Treuhandvermögen	2.761.895,44	183.977,41



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

	<b>01.01. - 31.12.2016</b>		<b>01.01. - 31.12.2015</b>	
	€	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse aus der Grundstücksbewirtschaftung</b>				
1.1. Mieten und Pachten				
1.1.1. Mieten und Pachten LHP	24.256.414,56		21.249.713,08	
1.1.2. Mieten und Pachten Dritte	<u>2.101.211,33</u>		<u>1.948.788,06</u>	
		26.357.625,89		23.198.501,14
1.2. Nebenkosten				
1.2.1. Nebenkosten LHP	16.018.876,89		15.501.369,16	
1.2.2. Nebenkosten Dritte	<u>588.019,20</u>		<u>533.527,72</u>	
		16.606.896,09		16.034.896,88
1.3. sonstige Erträge aus Bewirtschaftung		<u>2.377.797,32</u>		<u>530.485,75</u>
Umsatzerlöse gesamt		45.342.319,30		39.763.883,77
<b>2. Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen</b>		191.200,00		-377.200,00
<b>3. sonstige betriebliche Erträge</b>				
3.1. Erträge aus Auflösung von SoPo für Zuschüsse	5.800.949,14		6.527.453,35	
3.3. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	27.495,13		39.116,09	
3.4. andere betriebliche Erträge	1.405.669,89		1.424.501,37	
3.5. Kostenerstattung u. Zuschüsse LHP	789.032,59		588.144,61	
3.6. Kostenerstattung u. Zuschüsse Dritte	<u>471.537,17</u>		<u>471.057,60</u>	
		8.494.683,92		9.050.273,02
<b>4. Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung</b>				
4.1. Betriebskosten	-15.121.276,36		-13.988.368,96	
4.2. Instandhaltungskosten	-6.535.685,53		-4.483.074,91	
4.3. andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	<u>-2.774.937,43</u>		<u>-2.281.944,98</u>	
		-24.431.899,32		-20.753.388,85
<b>5. Personalaufwand</b>				
5.1. Löhne und Gehälter	-7.001.109,23		-6.582.389,16	
5.2. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 251.071,25 (Vj: EUR 235.077,94)	<u>-1.661.832,04</u>		<u>-1.585.608,90</u>	
		-8.662.941,27		-8.167.998,06
<b>6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		-14.662.302,05		-13.074.064,07
<b>7. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-1.012.246,37		-1.126.598,41
<b>8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		57.388,55		10.560,58
<b>9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon aus Aufzinsung: EUR 22.602,00 (Vj.: EUR 0,00)		<u>-4.645.590,61</u>		<u>-4.689.832,53</u>
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>670.612,15</b>		<b>635.635,45</b>
<b>11. sonstige Steuern</b>		<u>-46.240,24</u>		<u>-44.909,08</u>
<b>12. Jahresgewinn</b>		<b>624.371,91</b>		<b>590.726,37</b>
<b>13. Gewinnvortrag</b>		<u>4.210.546,75</u>		<u>3.619.820,38</u>
<b>14. Bilanzgewinn</b>		<b>4.834.918,66</b>		<b>4.210.546,75</b>



## **Anhang für das Wirtschaftsjahr 2016**

### **A) Allgemeine Angaben**

Der Eigenbetrieb Kommunaler Immobilien Service (KIS) hat seinen Sitz in Potsdam und ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Potsdam unter der Registriernummer HRA 3871 P eingetragen.

Der Jahresabschluss 2016 wurde nach den §§ 242 ff. 264 ff. des HGB sowie nach den Gliederungsvorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg (EigV) aufgestellt. Danach stellt der Eigenbetrieb den Jahresabschluss nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften auf.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgt unter Annahme der Unternehmensfortführung (§ 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).

Vermögensgegenstände und Schulden werden zum Abschlussstichtag grundsätzlich einzeln bewertet.

Zur besseren Darstellung werden die in der Bilanz sowie in der Gewinn- und Verlustrechnung anzugebenden Davon-Vermerke in den Anhang aufgenommen.

Im Berichtsjahr wurden die handelsrechtlichen Neuregelungen infolge des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRuG) vollumfänglich umgesetzt. Es ergaben sich keine Abweichungen in der Darstellung zum Vorjahr.

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

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände und der Sachanlagen des Anlagevermögens erfolgt zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten vermindert um lineare Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Angesetzt werden die Abschreibungssätze entsprechend dem Leitfadens 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 werden entsprechend § 6 Abs. 2a EStG im Zugangsjahr in einem Sammelposten zusammengefasst und mit einem Fünftel abgeschrieben. Vollständig abgeschriebene geringwertige Wirtschaftsgüter werden 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 wird unter Beachtung des Niederstwertprinzips zu Anschaffungskosten angesetzt.

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

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

Für Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag sind, werden aktive Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.

Der Ausweis und die Darstellung des Eigenkapitals erfolgt nach § 272 HGB unter Berücksichtigung der ergänzenden Bestimmungen in der EigV.

Das Stammkapital wird mit dem Nennbetrag angesetzt.

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

Bei der Bildung der sonstigen Rückstellungen wird erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten angemessen Rechnung getragen. Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Langfristige Rückstellungen werden mit den von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten ihrer Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätzen aus den vergangenen sieben Wirtschaftsjahren abgezinst. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden soweit erforderlich bei der Ermittlung des Erfüllungsbetrages berücksichtigt.

Die Ermittlung der Rückstellung für Altersteilzeit erfolgt unter Anwendung versicherungsmathematischer Methoden. Bei der Bewertung der Altersteilzeitrückstellung wird ein Gehaltstrend von 1,5 % p.a. angenommen. Altersteilzeitrückstellungen werden mit einem laufzeitadäquaten Zinssatz von 3,24 % p.a. abgezinst.

Sämtliche Verbindlichkeiten wurden mit ihrem notwendigen Erfüllungsbetrag passiviert.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

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

### **1. Anlagevermögen**

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Wirtschaftsjahr 2016 ist im Anlagennachweis dargestellt.

Die bei der Sachwertermittlung berücksichtigten Minderungen für Bauschäden und Baumängel, für die im Jahr 2016 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.

Auf das Gebäude des Hermann-von-Helmholtz Gymnasiums Potsdam wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 1.366.353,17 € vorgenommen. Aufgrund von einigen Baumängeln und Schadstoffbelastung im Dach kam es zu einer Verzögerung der Wiederaufnahme der Schüler und zu erheblichen Mehrkosten der Sanierung.

Auf das Gebäude der Leonardo-da-Vinci-Gesamtschule Potsdam ist aufgrund von Baumängeln bei der Estrichverlegung eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 842.888,11 € erfolgt.

Eine weitere Nutzung der Gebäude in der Gutenbergstr. 67 sowie in der Jagdhausstraße 1 ist aufgrund des baulichen Zustands nicht möglich, hier erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von insgesamt 283.726,00 €

### **2. Vorräte**

Das Vorratsvermögen besteht aus den zum Stichtag erbrachten, gegenüber den Mietern bzw. Nutzern noch abzurechnenden Betriebs- und Nebenkosten für das Wirtschaftsjahr 2016.

### **3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 509.808,91 € beinhaltet Einzelwertberichtigungen auf strittige Forderungen von insgesamt 46.667,06 €

Gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam (LHP) bestanden zum 31.12.2016 folgende Forderungen:

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.361.136,38 €
Forderungen aus Umsatzsteuer	7.194,31 €
	<b>4.368.330,69 €</b>

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind zum Bilanzstichtag ausgewiesen:

Kapitalwert über die Gebäudenutzung im Rahmen einer Erbbaurechtsbestellung entsprechend § 13 Abs. 1 BewG	1.146.120,16 €
debitorische Kreditoren bzw. offene Gutschriften	79.101,39 €
sonstige Forderungen	16.297,38 €
	<b>1.241.518,93 €</b>

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 sonstigen Vermögensgegenstände haben mit 1.141 T€ (Vorjahr: 1.146 T€) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (§ 268 Abs. 4 S.1 HGB).

#### 4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Zahlungen im Berichtsjahr in Höhe von 5.477,89 €, 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 Kapitalrücklage ist unverändert zum Vorjahr.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08.11.2017 beschlossen, den Jahresgewinn aus dem Wirtschaftsjahr 2015 in Höhe von 590.726,37 € auf neue Rechnung vorzutragen.

#### 6. Sonderposten für Zuschüsse

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

	Buchwert 01.01.2016	Zugang	Abgang	Auflösung	Buchwert 31.12.2016
	€	€	€	€	€
Zuwendungen der LHP	130.078.864,42	6.802.289,15	86.311,09	3.033.027,05	133.761.815,43
Sachzuweisungen der LHP	29.881.699,11			569.976,00	29.311.723,11
sonstige Zuwendungen und Fördermittel	103.988.785,01	2.029.691,25	138.595,00	2.197.946,09	103.681.935,17
	<b>263.949.348,54</b>	<b>8.831.980,40</b>	<b>224.906,09</b>	<b>5.800.949,14</b>	<b>266.755.473,71</b>

## 7. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	Bestand 01.01.2016	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Aufzinsung	Bestand 31.12.2016
	€	€	€	€	€	€
Resturlaub	195.000,00	195.000,00	0,00	170.000,00	0,00	170.000,00
Altersteilzeitverpflichtungen	720.516,00	301.574,00	0,00	0,00	22.602,00	441.544,00
Personalkosten-nachberechnung	39.589,95	39.589,95	0,00	4.000,00	0,00	4.000,00
Mehrarbeitsstunden	0,00	0,00	0,00	96.000,00	0,00	96.000,00
ausstehende Rechnungen	738.196,12	698.909,64	20.286,48	1.383.872,94	0,00	1.402.872,94
Zinsen auf Rückführung Fördermittel u. Umsatzsteuer	807.400,00	0,00	0,00	101.000,00	0,00	908.400,00
Abschluss- und Prüfungskosten	33.700,00	3.656,94	7.208,65	30.000,00	0,00	52.834,41
<b>Gesamt</b>	<b>2.534.402,07</b>	<b>1.238.730,53</b>	<b>27.495,13</b>	<b>1.784.872,94</b>	<b>22.602,00</b>	<b>3.075.651,35</b>

## 8. Verbindlichkeiten

Es bestehen keine durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesicherte Verbindlichkeiten.

Die gegenüber Kreditinstituten ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von 157.603.635,29 € 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 31.12.2016 folgende Verbindlichkeiten:

	€
zugewiesene Kreditverbindlichkeiten der LHP	45.740.958,59
rückzuführende Zuschüsse aus Bruttoförderungen	1.411.571,09
Überzahlung von Zuschüssen der LHP aus Vorjahren	1.120.743,72
Beiträge für Gebäude- und Inventarversicherung	163.108,69
in Anspruch genommene vertraglich vereinbarte Dienstleistungen	244.064,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	648.557,84
kreditorische Debitoren bzw. Gutschriften für Vorjahre	136.114,51
sonstige Verbindlichkeiten	28.199,05
Verbindlichkeiten aus umsatzsteuerlicher Organschaft	690.001,22
	<b>50.183.318,71</b>

Die Laufzeiten der Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

	gesamt	davon mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	davon über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	157.604	9.603	148.001	134.416
(Vorjahr)	(132.931)	(2.906)	(130.025)	(117.896)
Erhaltene Anzahlungen	448	448	0	0
(Vorjahr)	(433)	(433)	0	0
Verbindlichkeiten aus Lief. und Leist.	4.828	4.704	124	0
(Vorjahr)	(5.742)	(5.653)	(89)	0
Verbindlichkeiten gegenüber der LHP	50.183	6.542	43.641	35.481
(Vorjahr)	(53.954)	(8.213)	(45.741)	(36.752)
Sonstige Verbindlichkeiten	258	258	0	0
(Vorjahr)	(459)	(459)	0	0
	<b>213.321</b>	<b>21.555</b>	<b>191.766</b>	<b>169.897</b>
	<b>(193.519)</b>	<b>(17.664)</b>	<b>(175.855)</b>	<b>(154.648)</b>

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr sind zwei Darlehen in Höhe von insgesamt 6.544 T€ enthalten, die im Jahr 2017 gekündigt und umgeschuldet worden.

#### 9. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Hierunter sind überwiegend im Wirtschaftsjahr eingenommene Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 6.592,87 € abgegrenzt, die das Folgejahr betreffen.

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

### 1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Wirtschaftsjahres 2016 gliedern sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Mieterlöse aus Vermieter-Mieter-Modell mit der LHP	24.256.414,56	21.249.713,08
Mieterlöse aus Vermietung an Dritte	2.101.211,33	1.948.788,06
Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch die LHP	16.018.876,89	15.501.369,16
Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch Dritte	588.019,20	533.527,72
Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen	2.377.797,32	530.485,75
	<b>45.342.319,30</b>	<b>39.763.883,77</b>

  

Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen	191.200,00	-377.200,00
--	------------	-------------

Die Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von 2.100 T€, die sich aus einer Nachzahlung der Miete für das Stadthaus für die Jahre 2005 bis 2012 entsprechend der Vereinbarung mit dem Fachbereich Verwaltungsmanagement ergibt.

Die Bestandsveränderung setzt sich zusammen aus der Minderung des Bestandes für nicht abgerechnete Betriebskosten des Vorjahres in Höhe von 1.209 T€ und aus der Bestandserhöhung um 1.400 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	5.800.949,14	6.527.453,35
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	27.495,13	39.116,09
Erträge aus der Auflösung der EWB	0,00	1.930,18
Erträge aus Abgang von AV-Gegenständen	1.253.561,72	1.344.731,00
Erträge aus Schadenersatz von Versicherungen und Dritten	152.108,17	77.840,19
Kostenerstattungen der LHP	789.032,59	588.144,61
Kostenerstattungen von Dritten	471.537,17	471.057,60
	<b>8.494.683,92</b>	<b>9.050.273,02</b>

### 3. Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung gliedern sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Betriebskosten	15.121.276,36	13.988.368,96
Instandhaltungskosten	6.535.685,53	4.483.074,91
andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	2.774.937,43	2.281.944,98
	<b>24.431.899,32</b>	<b>20.753.388,85</b>

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 8.662.941,27 € (Vorjahr: 8.167.998,06 €). Die Personalkosten beinhalten eine Minderung der Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen um 301.574,00 € (Vorjahr: 380.274,00 €), ermittelt auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens.

### 5. Abschreibungen

Die Abschreibungen enthalten planmäßige lineare Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen in Höhe von 12.169.334,77 € (Vorjahr: 11.056.689,63 €) und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 2.492.967,28 €, davon 2.209.241,28 € auf zwei Schulen aufgrund von Baumängeln und 283.726,00 € wegen Nutzungsaufgabe von zwei Gebäuden.

## 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Neben dem Aufwand des laufenden Geschäftsbetriebes sind in dieser Position Aufwendungen für vereinbarte Dienstleistungen der LHP in Höhe von 327.179,55 € (Vorjahr: 326.651,01 €), 30.000,00 € für Abschlussprüferleistungen, 8.746,18 € periodenfremde Aufwendungen und 2.628,91 € Verluste aus Sachanlagenverkäufen enthalten.

## 7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Für die von der LHP übernommenen Kredite wurden Zinsen in Höhe von 1.282.195,67 € (Vorjahr: 1.407.398,10 €) und für die bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg und anderen Bankinstituten aufgenommenen Kredite wurden Zinsen in Höhe von 3.235.685,14 € (Vorjahr: 3.176.668,59 €) gezahlt.

Die sonstigen Zinsaufwendungen in Höhe von 127.709,80 € enthalten im Wesentlichen zurückgestellte Zinsen für nicht verbrauchte Fördermittel aus Bruttoförderungen (101.000,00 €) und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Aufzinsung der Altersteilzeitrückstellung (22.602,00 €).

## E) Sonstige Angaben

### 1. Werkleitung

Im Jahr 2016 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

Frau Anke Michalske-Acioglu

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

Herr Lars Eichert

#### Stellvertreter

##### **über die Fraktion DIE LINKE**

Herr Ralf Jäkel

Herr Stefan Wollenberg

##### **über die Fraktion der SPD**

Herr Kai Weber

Herr Daniel Keller

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

Herr Günther Anger

**über die Fraktion der Bündnis 90/**

**Die Grünen**

Frau Ingeborg Naundorf

**über die Fraktion der Bündnis 90/**

**Die Grünen**

Frau Saskia Hüneke

**über die Fraktion die aNDERE**

Frau Anja Heigl

**über die Fraktion die aNDERE**

Frau Christine Anlauff

**über die Fraktion Bürgerbündnis/FDP**

Herr Wolfhard Kirsch

**über die Fraktion Bürgerbündnis/FDP**

Herr Johannes Baron von der Osten-Sacken

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

Stellvertreter

Herr Maik Dudzak

Investitionscontroller

Herr Andreas Winter

Teamleiter Schulhausmeister

**3. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

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 nach Maßgabe ihrer Satzung und entsprechend dem Tarifvertrag über die zusätzliche Altersvorsorge der Beschäftigten des öffentlichen Dienstes zu gewähren. Die Mittel der Kasse werden durch Umlagen, Beiträge, Vermögenserträge und sonstige Einnahmen aufgebracht. 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 822.930 € (Vorjahr: 885.567 €). Im Jahr 2016 beträgt der Umlagesatz 1,1 % und der Zusatzbeitrag 4,4 %. Die Gesamtaufwendungen des Betriebes für die Zusatzversorgung betragen 251.071,25 € (Vorjahr 235.077,94 €).

#### 4. Beschäftigte

Im Eigenbetrieb waren im Jahresdurchschnitt 186 (Vorjahr 182) Angestellte beschäftigt.

#### 5. Abschluss honorar

Die Aufwendungen für Honorare an unseren Abschlussprüfer betragen im Wirtschaftsjahr insgesamt 23.000,00 € netto. Dabei handelt es sich um Abschlussprüfungsleistungen.

#### 6. Ergebnisverwendung

Die Werkleitung schlägt vor, den Jahresgewinn des Wirtschaftsjahres 2016 in Höhe von 624.371,91 € auf neue Rechnung vorzutragen.

#### 7. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Wirtschaftsjahres eingetreten und weder in der Gewinn- oder Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

Potsdam, 14.03.2018



.....  
B. Richter  
Werkleiter



Anlagennachweis für das Wirtschaftsjahr 2016

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen					Restbuchwerte		Kennzahlen	
	Anfangs- bestand 1.1.2016	Zugang	Korrektur Sanierungs- stau	Abgang	Um- buchungen	Endbestand 31.12.2016	Anfangs- bestand 1.1.2016	Zugang	Korrektur Sanierungs- stau	Abgang	Endbestand 31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015	durch- schnittl. Abschrei- bungssatz	durch- schnittl. Restbuch- wert
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	%	%
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE</b>	1.200.067,63	97.109,62	0,00	0,00	0,00	1.297.177,25	-334.311,12	-229.966,46	0,00	0,00	-564.277,58	732.899,67	865.756,51	17,7	56,5
	<b>1.200.067,63</b>	<b>97.109,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.297.177,25</b>	<b>-334.311,12</b>	<b>-229.966,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-564.277,58</b>	<b>732.899,67</b>	<b>865.756,51</b>	<b>17,7</b>	<b>56,5</b>
<b>GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKS- GLEICHE RECHTE MIT GESCHÄFTS-, BETRIEBS- UND ANDEREN BAUTEN</b>															
Grundstücke, bebaut	73.657.539,69	190.494,03	0,00	-255.390,00	0,00	73.592.643,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	73.592.643,72	73.657.539,69	0,0	100,0
Gebäude	724.878.202,36	0,00	-3.498.383,00	-2.293.926,74	30.520.654,92	749.606.547,54	-296.395.110,36	-11.344.896,72	3.498.383,00	2.193.617,74	-302.048.006,34	447.558.541,20	428.483.092,00	1,5	59,4
Betriebsvorrichtungen	10.936.687,99	0,00	0,00	0,00	384.155,08	11.320.843,07	-5.973.948,99	-793.544,08	0,00	0,00	-6.767.493,07	4.553.350,00	4.962.739,00	7,0	40,2
Außenanlagen	27.580.333,10	0,00	-20.000,00	0,00	2.833.359,16	30.393.692,26	-10.043.130,10	-1.335.976,16	20.000,00	0,00	-11.359.106,26	19.034.586,00	17.537.203,00	4,4	62,6
	<b>837.052.763,14</b>	<b>190.494,03</b>	<b>-3.518.383,00</b>	<b>-2.549.316,74</b>	<b>33.738.169,16</b>	<b>864.913.726,59</b>	<b>-312.412.189,45</b>	<b>-13.474.416,96</b>	<b>3.518.383,00</b>	<b>2.193.617,74</b>	<b>-320.174.605,67</b>	<b>544.739.120,92</b>	<b>524.640.573,69</b>	<b>1,6</b>	<b>62,7</b>
<b>GRUNDSTÜCKE OHNE BAUTEN</b>	3.191.275,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.191.275,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.191.275,00	3.191.275,00	0,0	100,0
	<b>3.191.275,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.191.275,00</b>	<b>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>3.191.275,00</b>	<b>0,0</b>	<b>100,0</b>
<b>BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG</b>															
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	7.460.023,53	192.640,32	0,00	-3.891,99	0,00	7.648.771,86	-5.568.597,53	-516.584,32	0,00	2.724,99	-6.082.456,86	1.566.315,00	1.891.426,00	6,8	20,5
Technische Gerätschaften	790.774,79	21.402,31	0,00	0,00	0,00	812.177,10	-537.806,79	-44.629,31	0,00	0,00	-582.436,10	229.741,00	252.968,00	5,5	28,3
GWG 150 bis 1.000 EUR	1.282.722,37	698.619,00	0,00	-416.569,93	0,00	1.564.771,44	-622.271,37	-396.705,00	0,00	416.569,93	-602.406,44	962.365,00	660.451,00	25,4	61,5
	<b>9.533.520,69</b>	<b>912.661,63</b>	<b>-420.461,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.025.720,40</b>	<b>-6.728.675,69</b>	<b>-957.918,63</b>	<b>0,00</b>	<b>419.294,92</b>	<b>-7.267.299,40</b>	<b>2.758.421,00</b>	<b>2.804.845,00</b>	<b>9,6</b>	<b>27,5</b>
<b>GELEISTETE ANZAHLUNGEN UND ANLAGEN IM BAU</b>	32.771.483,08	40.184.143,05	0,00	0,00	-33.738.169,16	39.217.456,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	39.217.456,97	32.771.483,08	0,0	100,0
	<b>32.771.483,08</b>	<b>40.184.143,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-33.738.169,16</b>	<b>39.217.456,97</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>39.217.456,97</b>	<b>32.771.483,08</b>	<b>0,0</b>	<b>100,0</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>	<b>883.749.109,54</b>	<b>41.384.408,33</b>	<b>-3.518.383,00</b>	<b>-2.969.778,66</b>	<b>0,00</b>	<b>918.645.356,21</b>	<b>-319.475.176,26</b>	<b>-14.662.302,05</b>	<b>3.518.383,00</b>	<b>2.612.912,66</b>	<b>-328.006.182,65</b>	<b>590.639.173,56</b>	<b>564.273.933,28</b>	<b>1,6</b>	<b>64,0</b>



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

**Finanzplanabrechnung 2016**

	Ist 2015	Plan 2016	Ist 2016
	€	€	€
1. Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	590.726	193.950	624.372
2. Abschreibungen/Zuschreibungen Anlagevermögen	13.074.064	12.802.000	14.662.302
3. Abschreibungen/Zuschreibungen Sonderposten	-6.527.453	-5.513.815	-5.800.949
4. Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-188.926	-200.000	541.249
5. Verluste/Gewinne aus Anlagenabgang	-1.344.731	0	-1.218.134
6. sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	0	-35.288	0
7. Zunahme/Abnahme der Vorräte/Forderungen aus Lieferung und Leistungen sowie übrigen Aktiva	831.010	800.000	-1.839.846
8. Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen sowie anderer Passiva	4.529.535	0	-2.638.762
9. Ein-/Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	0	0	0
<b>10. Mittelzufluss/-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>10.964.225</b>	<b>8.046.847</b>	<b>4.330.232</b>
11. Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	6.767.048	6.268.300	8.607.074
12. Einzahlungen aus Abgängen Sachanlagen	1.843.800	1.800.000	1.575.000
13. Einzahlungen aus Abgängen immaterieller Vermögensgegenstände	0	0	0
14. Einzahlungen aus Abgängen Finanzanlagen	0	0	0
15. sonstige Einzahlungen Investitionstätigkeit	0	1.800.000	0
16. Summe Einzahlungen Investitionstätigkeit	8.610.848	9.868.300	10.182.074
17. Auszahlungen für Investitionen Sachanlagen	-41.933.491	-62.257.737	-41.287.299
18. Auszahlungen für Investitionen immaterielle Vermögensgegenstände	-199.289	0	-97.110
19. Auszahlungen für Investitionen Finanzanlagevermögen	0	0	0
20. sonstige Auszahlungen Investitionstätigkeit	0	0	0
21. Summe Auszahlung Investitionstätigkeit	-42.132.780	-62.257.737	-41.384.408
<b>22. Mittelzufluss/-abfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-33.521.932</b>	<b>-52.389.437</b>	<b>-31.202.334</b>
23. Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	25.775.110	49.339.437	27.682.524
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	25.775.110	49.339.437	27.682.524
29. Auszahlungen für Tilgung von Krediten	-2.555.027	-3.383.463	-3.009.437
30. sonstige Auszahlungen Finanzierungstätigkeit	0	0	0
31. Auszahlungen an die Gemeinde	-1.986.553	-2.268.558	-2.268.558
32. Auszahlung aus der Rückzahlung von Sonderposten	0	0	0
33. Auszahlung aus der Rückzahlung von passivierten Ertragszuschüssen	0	0	0
34. Summe Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-4.541.580	-5.652.021	-5.277.995
<b>35. Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>21.233.530</b>	<b>43.687.416</b>	<b>22.404.529</b>
36. Einzahlungen aus der Auflösung von Liquiditätsreserven	0	0	0
37. Auszahlungen an Liquiditätsreserven	0	0	0
<b>38. Saldo aus der Inanspruchnahme von Liquiditätsreserven</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>39. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-1.324.178</b>	<b>-655.174</b>	<b>-4.467.573</b>
40. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	10.865.478	1.435.259	9.541.300
<b>41. Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>9.541.300</b>	<b>780.085</b>	<b>5.073.727</b>



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

**Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2016**

**1. Geschäft und Rahmenbedingungen**

**Organisatorische und rechtliche Struktur**

Der Eigenbetrieb Kommunaler Immobilien Service (KIS) wurde zum 01.01.2005 gegründet und ist ein 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**

Der Kommunale Immobilien Service (KIS) ist gemäß seiner Satzung zuständig für die bedarfsgerechte Versorgung aller Organisationseinheiten der Stadtverwaltung Potsdam mit Grundstücken und Gebäuden und erbringt darüber hinaus 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 benötigten Immobilien und Liegenschaften wurden dem KIS mit seiner Gründung zum 01.01.2005 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 und an die sich ändernden Bedürfnisse der kommunalen Nutzung angepasst. Der bilanzielle Wert des Anlagevermögens des Eigenbetriebes hat sich von ursprünglich 318.606 T€ bei seiner Gründung um ca. 85 % auf 590.639 T€ zum 31.12.2016 (Vorjahr: 564.274 T€) erhöht.

Im Rahmen seiner Verantwortung für den Immobilienbestand der Landeshauptstadt Potsdam lässt sich der KIS von einem ganzheitlichen, auf den Lebenszyklus der Gebäude ausgerichteten Ansatz leiten. Bei der Errichtung oder Erweiterung bzw. der Sanierung der Gebäude berücksichtigt der KIS bereits frühzeitig alle Belange, die mit der späteren Bewirtschaftung und dem Gebäudeunterhalt verbunden sind. Ziel ist es dabei, eine wirtschaftlich vorteilhafte und haushalterisch ausgewogene Balance zwischen Investitions- und zukünftigen Bewirtschaftungskosten zu gewährleisten und dabei die Gesamtlebenszykluskosten zu optimieren.

Im Rahmen seines Portfoliomanagements ergänzt der KIS seinen Immobilienbestand durch Anmietungen und Ankäufe. Dabei handelt er für die Landeshauptstadt Potsdam als Generalanmieter und für seine Nutzer als Generalvermieter. Bei dauerhaft für die kommunale Nutzung notwendigen Immobilien ist der KIS bestrebt, diese im eigenen Bestand zu halten bzw. durch Ankauf langfristig zu sichern. Dauerhaft nicht mehr für eine kommunale Nutzung

benötigte oder wirtschaftlich nicht sinnvoll nutzbare Immobilien werden veräußert und die Erlöse für neue Investitionen genutzt.

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. Auf der Basis der Bedarfsplanung werden die Miet- und Betriebskostenvorauszahlungen zwischen dem Eigenbetrieb und den Organisationseinheiten der Landeshauptstadt im Rahmen der Wirtschafts- bzw. Haushaltsplanung abgestimmt. Bei Bedarf erfolgt eine unterjährige Anpassung.

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 Wirtschaftsjahr 2016 Kredite in Höhe von 27.683 T€ aus der Kreditermächtigung des Wirtschaftsjahres 2015 aufgenommen. Die gemäß Wirtschaftsplan 2016 vorgesehenen Kreditaufnahmen in Höhe von 49.339 T€ konnten erst ab dem Kalenderjahr 2017 in Anspruch genommen werden, da der Wirtschaftsplan für das Jahr 2016 am 29.12.2016 in Kraft trat und die Stadtverordnetenversammlung den Beschluss zur Kreditaufnahme anschließend am 25.01.2017 fasste.

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 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 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. Der KIS erzielt ca. 94 % 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, Vereine). 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 jedoch in zunehmendem Maße als Nachfrager tätig, um den wachsenden Bedarf an Büroflächen für die Verwaltung zu decken. Darüber hinaus macht die dringende Sanierung der Verwaltungsgebäude, die mit der Sanierung des Stadthauses inzwischen begonnen wurde, es erforderlich, Ersatzflächen für die Verwaltung der Landeshauptstadt für die Zeit der Sanierung extern anzumieten. Neben den in den Vorjahren angemieteten Standorten Am Palais Lichtenau und Helene-Lange-Straße wurde Anfang 2017 ein weiterer Standort in den

Bahnhofspassagen angemietet. Die Anmietung eines zusätzlichen Ausweichstandortes für das dringend zu sanierende Haus 2 auf dem Verwaltungscampus ist derzeit in Vorbereitung.

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 und Dokumentation der Vergaben mit der Einführung des neuen Softwaresystems Spartacus ab 2015 erhöht werden.

### **Geschäftsverlauf und Investitionstätigkeit**

Der Geschäftsverlauf im Jahre 2016 war durch folgende Faktoren geprägt:

Der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes sah für 2016 Investitionen in Höhe von 62.258 T€ (Vorjahr: 38.388 T€) vor. Davon entfielen u. a. 41.356 T€ auf Schulgebäude und 2.973 T€ auf Kindertagesstätten und Horte. Zur Sicherung der Investitionen waren planmäßig 6.268 T€ Zuschussmittel der LHP und durchgeleitete Fördermittel sowie auf Seiten des KIS 49.339 T€ Kreditmittel, 4.850 T€ Eigenmittel und 1.800 T€ Mittel Dritter vorgesehen.

Schwerpunkt der Investitionstätigkeit war die Fortsetzung des beschlossenen Investitionsprogramms zur Sanierung und Erweiterung der Bildungsinfrastruktur der Landeshauptstadt. Abgeschlossen werden konnten die Sanierung und Erweiterung des Schulcampus in der Kurfürstenstraße und der Neubau einer Schulsporthalle ebenfalls in der Kurfürstenstraße. Im Zusammenhang mit der 2019 geplanten Fertigstellung einer weiteren Grundschule im Bornstedter Feld am Standort Rote Kaserne Ost wurde 2016 eine Zwischenlösung in Modulbauweise am Standort An der Esplanade errichtet und zur Nutzung übergeben. Die geplante Übergabe der neuen Gesamtschule im Bornstedter Feld musste auf Grund von festgestellten Mängeln in der Bauausführung um ein Jahr verschoben werden. Im Bereich der planmäßigen Sanierung von Kindertagesstätten konnte die Sanierung der Kita Märchenland abgeschlossen und in den Kitas Froschkönig, Kinderland, Sonnenschein und Sternschnuppe weitere Bauabschnitte fertiggestellt werden.

Neben den Einrichtungen für die Bildungsinfrastruktur wurde auf Grund der sprunghaft gestiegenen neuen Herausforderungen bei der Unterbringung von Asylbewerbern eine Reihe von provisorischen Gemeinschaftsunterkünften errichtet. Dazu wurden im Wirtschaftsplan 2016 des KIS die Investitionsmittel auf 10 Mio. € gegenüber 2 Mio. € im Jahr 2015 aufgestockt. Darüber hinaus wurde der Fachbereich Gesundheit und Soziales bei der Anmietung und beim Umbau von Gemeinschaftsunterkünften unterstützt. Durch die zügige Errichtung neuer Gemeinschaftsunterkünfte konnte eine Zwischenbelegung von anderen Flächen, z. B. Schulsporthallen, verhindert werden.

Ungeachtet dessen, dass 2014 die Schulentwicklungsplanung auf Grund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung angepasst werden musste, war es erforderlich, darüber hinaus Anpassungen an dem deutlich gestiegenen Bedarf an Schulflächen vorzunehmen. So wurde die Notwendigkeit der Errichtung von drei weiteren Grundschulen im Bereich der Heinrich-

Mann-Allee, der Pappelallee und im Raum Babelsberg festgestellt. Als Zwischenlösung für die neue Grundschule in Babelsberg wurde im Wirtschaftsplan 2016 die Errichtung einer temporären Modulanlage in Nachbarschaft des Schulstandortes Humboldttring vorgesehen.

Neben der Investitionstätigkeit ist das Gebäudemanagement der zweite wichtige Schwerpunkt in der Tätigkeit des Eigenbetriebes. Der KIS tritt als Generalanmieter und Generalvermieter für die Fachbereiche der Landeshauptstadt als unmittelbarer Dienstleister auf und schließt dazu dezentrale Nutzungsverträge ab. Die Refinanzierung der investierten Eigen- und Kreditmittel erfolgt dabei über die Mieteinnahmen. Im Jahr 2016 stiegen die Mieteinnahmen des KIS auf Grund der umfangreichen Sanierungsarbeiten und Bestandserweiterungen auf 26.357 T€ gegenüber 23.199 T€ im Jahr 2015. Die Betriebskosten betragen insgesamt 16.798 T€ (16.607 T€ zuzüglich der Bestandsveränderungen in Höhe von 191 T€) gegenüber 15.658 T€ im Vorjahr. Der Anstieg hängt vor allem mit den zusätzlich in Nutzung genommenen Flächen sowie mit höheren Wartungskosten für technische Anlagen zusammen. 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 2016 wurden Umsätze in Höhe von insgesamt 45.342 T€ (Vorjahr: 39.764 T€) erzielt, die sich wie folgt zusammensetzen:

	2016 T€	2015 T€
<b>ERLÖSE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>		
LHP	24.256	21.250
Dritte	2.101	1.949
	<b>26.357</b>	<b>23.199</b>
<b>ERLÖSE AUS ERSTATTUNG BETRIEBSKOSTEN</b>		
LHP	16.019	15.501
Dritte	588	534
	<b>16.607</b>	<b>16.035</b>
<b>VERWALTERENTGELT der LHP</b>		
Erlöse aus sonst. Dienstleistungen	2.378	530
	<b>2.378</b>	<b>530</b>
<b>Umsatzerlöse gesamt</b>	<b>45.342</b>	<b>39.764</b>
Bestandsminderung für abgerechnete Betriebskosten der Vorjahre	-1.209	-1.577
Bestandserhöhung für abgerechnete Betriebskostendes des Berichtsjahres	1.400	1.200
<b>Bestandsveränderung</b>	<b>191</b>	<b>-377</b>

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 2.100 T€, die eine Nachzahlung der Miete für das Stadthaus für die Jahre 2005 bis 2012 durch den Fachbereich Verwaltungsmanagement betreffen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2016	2015
	T€	T€
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse	5.801	6.527
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	27	39
Erträge aus Abgang von AV-Gegenständen	1.254	1.345
Kostenerstattungen und Zuschüsse LHP	789	588
Kostenerstattungen und Zuschüsse Dritte	472	471
andere betriebliche Erträge	152	80
	<b>8.495</b>	<b>9.050</b>

Die Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens resultieren aus dem Verkauf eines Grundstücks und des Gebäudes in der Benkertstraße. Die Erträge aus Kostenerstattungen von insgesamt 1.260 T€ enthalten Zuschüsse zur Finanzierung der Leasingkosten in Höhe von 875 T€ (Vorjahr: 785 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 24.432 T€ (Vorjahr: 20.753 T€) setzen sich zusammen aus Sachaufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten für vermietete Objekte in Höhe von 15.121 T€ (Vorjahr: 13.988 T€), Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 6.536 T€ (Vorjahr 4.483 T€) und anderen Aufwendungen der Bewirtschaftung in Höhe von 2.775 T€ (Vorjahr: 2.282 T€), die im Wesentlichen Mietaufwendungen für Fremdobjekte beinhalten.

Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr wurde, neben den allgemeinen Preisssteigerungen, vor allem durch die Innutzungnahme zusätzlicher Objekte verursacht.

Der Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen ist, neben zusätzlichen Aufwendungen für die Herrichtung diverser Objekte zur Aufnahme von Flüchtlingen, auch bedingt durch umfangreichere Instandsetzungsleistungen des KIS zur Sicherung des Gebäudeunterhalts der bewirtschafteten Immobilien.

### Personalaufwand

Im Eigenbetrieb waren im Jahresdurchschnitt 186 (Vorjahr: 182) Angestellte in Voll- und Teilzeit beschäftigt.

Die Personalkosten betragen:

	2016	2015
	T€	T€
<b>PERSONALKOSTEN</b>		
Löhne, Gehälter, Vergütungen	7.001	6.582
soziale Abgaben	1.662	1.586
- davon Altersversorgung	251	235
	<b>8.663</b>	<b>8.168</b>

Die Personalkosten sind aufgrund der höheren Mitarbeiterzahl und durch die Entgelterhöhung entsprechend TVöD um 2,4 % ab 01.03.2016 gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Inanspruchnahme der Altersteilzeitrückstellung betrug 302 T€ (Vorjahr: 380 T€).

### Abschreibungen

Die planmäßigen linearen Abschreibungen in Höhe von 12.169 T€ (Vorjahr: 11.057 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.

Auf das Gebäude des Hermann-von-Helmholtz Gymnasiums wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 1.366 T€ vorgenommen. Aufgrund von einigen Baumängeln und Schadstoffbelastung im Dach kam es zu einer Verzögerung der Wiederaufnahme der Schüler und zu erheblichen Mehrkosten der Sanierung.

Auf das Gebäude der Leonardo-da-Vinci-Gesamtschule ist aufgrund von Baumängeln bei der Estrichverlegung eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 843 T€ erfolgt. Die weitere Nutzung der Gebäude in der Gutenbergstraße 67, sowie in der Jagdhausstraße 1 ist aufgrund des baulichen Zustands nicht möglich, hier erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von insgesamt 284 T€.

## **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

In den betrieblichen Aufwendungen in Höhe von insgesamt 1.012 T€ (Vorjahr: 1.127 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: 327 T€) enthalten.

## **Finanzergebnis**

Das Finanzergebnis setzt sich zusammen aus Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit der Weiterbelastung der Kreditzinsen durch die LHP entsprechend der dem KIS zugeordneten Bankverbindlichkeiten (Altkredite) in Höhe von 1.282 T€ (Vorjahr: 1.407 T€) und Zinsaufwendungen in Höhe von 3.236 T€ (Vorjahr: 3.232 T€) für die durch den KIS aufgenommenen Investitionskredite.

Für die Rückführung nicht verbrauchter Fördermittel aus Bruttoförderung und für zurückzahlende Umsatzsteuer aufgrund der Betriebsprüfung wurden Zinsen in Höhe von 101 T€ zurückgestellt.

Den Zinsaufwendungen von insgesamt 4.646 T€ (Vorjahr: 4.690 T€) stehen Zinserträge in Höhe von 57 T€ (Vorjahr: 11 T€) gegenüber, die im Wesentlichen aus Verzugszinsen (54 T€) im Zusammenhang mit der Veräußerung einer Liegenschaft in der Benkertstraße stammen.

## Planabweichungen

Im Vergleich zum Wirtschaftsplan ergeben sich folgende Abweichungen:

	Plan 2016	Ist 2016	Abweichung	Erfüllung
	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse und Bestandsveränderung	45.113	45.533	420	100,9
sonstige betriebliche Erträge	6.873	8.495	1.622	123,6
darunter: Auflösung Sonderposten	5.514	5.801	287	105,2
<b>BETRIEBSERTRAG</b>	<b>51.986</b>	<b>54.028</b>	<b>2.042</b>	<b>103,9</b>
Aufwendungen aus Grundstücksbewirtschaftung	26.216	26.815	599	102,3
abzgl. enthaltene Personalkosten (Betriebskosten)	-2.475	-2.383	-92	96,3
bereinigter Aufwand Grundstücksbewirtschaftung	23.741	24.432	961	102,9
Personalaufwand	6.746	6.280	-466	93,1
zzgl. oben enthaltene Personalkosten (Betriebskosten)	2.475	2.383	-92	96,3
Personalaufwand gesamt	9.221	8.663	-558	93,9
Abschreibungen	12.802	14.662	1.860	114,5
sonstige betriebliche Aufwendungen	913	1.012	99	110,8
Steuern	0	46	46	0,0
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>	<b>46.677</b>	<b>48.815</b>	<b>2.138</b>	<b>104,6</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>5.309</b>	<b>5.213</b>	<b>-96</b>	<b>98,2</b>
<b>FINANZERGEBNIS</b>	<b>-5.115</b>	<b>-4.589</b>	<b>526</b>	<b>89,7</b>
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>194</b>	<b>624</b>	<b>430</b>	<b>321,6</b>

Aufgrund von Verschiebungen beim Abschluss von Baumaßnahmen wurden weniger Mieten eingenommen als geplant. Das wird kompensiert durch die Mietnachzahlung für das Stadthaus für die Jahre 2005 bis 2012 in Höhe von 2.100 T€. Die sonstigen Erträge übersteigen die Planung im Wesentlichen aufgrund des Ertrags aus dem Verkauf einer Immobilie in Höhe von 1.254 T€. Das im Vergleich zur Planung geringere Betriebsergebnis wird u. a. durch die außerplanmäßigen Abschreibungen verursacht und weitgehend durch die Einsparungen im Aufwand der Grundstücksbewirtschaftung ausgeglichen. Die geringeren Aufwendungen im Finanzergebnis, bedingt durch spätere Kreditaufnahme und das niedrige Zinsniveau, sowie die höheren Finanzerträge aufgrund von temporären Liquiditätsüberschüssen und eingenommenen Verzugszinsen haben zu einem deutlich höheren Jahresgewinn im Vergleich zum Planwert geführt.

### Ergebnis

Der Jahresgewinn 2016 beträgt 624 T€ (Vorjahr: 591 T€) gegenüber dem geplanten Jahresgewinn von 194 T€. Die Überschreitung des geplanten Jahresergebnisses resultiert im Wesentlichen aus dem höheren Finanzergebnis im Vergleich zum Planwert.

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 2016 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 4.467 T€ gesunken ist.

Laut Wirtschaftsplan 2016 war eine Kreditneuaufnahme in Höhe von 49.339 T€ geplant, die aufgrund von Verzögerungen in den Investitionen des Anlagevermögens um 21.657 T€ unterschritten wurde.

Durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 27.01.2016 wurde der Aufnahme von Krediten in Höhe von 27.682.524,00 € zur Finanzierung der Investitionsmaßnahmen gemäß Wirtschaftsplan 2015 zugestimmt.

### **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 547.930 T€ (Vorjahr: 527.832 T€) in der im Anlagespiegel dargestellten Zusammensetzung sowie geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau in Höhe von 39.217 T€ (Vorjahr: 32.771 T€).

Der Zugang zum Anlagevermögen beträgt im Berichtsjahr insgesamt 41.384 T€. Darin enthalten sind Investitionen in Höhe von 40.374 T€ (Vorjahr: 39.339 T€) für Baumaßnahmen an Gebäuden und Liegenschaften, 913 T€ für Betriebs- und Geschäftsausstattung und 97 T€ für Software und Lizenzen.

Mit Anschaffungskosten in Höhe von 156 T€ erwarb der KIS von der Appollonia-Haus GbR eine anliegende Teilfläche der Motorsporthalle Babelsberg, Am Konsumhof 1, um die Sporthalle zu sanieren und zu erweitern. Die Teilfläche dient als Geh- und Fahrstrecke sowie zur Verlegung sämtlicher Versorgungs- und Entsorgungsleitungen.

Im Zuge des Verkaufes eines Grundstückes in der Benkertstraße wurde eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung als nachträgliche Anschaffungskosten in Höhe von 35 T€ im Anlagevermögen gebucht und an die Pro Potsdam ausgezahlt.

Der im Wirtschaftsplan enthaltene Investitionsplan in Höhe von 62.258 T€ wurde damit um 20.874 T€ unterschritten.

## Baumaßnahmen

Die zum 01.01.2016 im Bau befindlichen Maßnahmen wurden im Berichtsjahr wie folgt fortgeführt:

	Bestand Anlagen im Bau	Zugang im Be- richtszeitraum	Aktivierung abge- schlossene Maß- nahmen	Bestand Anlagen im Bau
	01.01.2016			31.12.2016
	€	€	€	€
<b>OBJEKTGRUPPE</b>				
Schule	22.985.917	27.234.170	-18.658.200	31.561.887
Sport	2.349.887	4.690.610	-4.815.672	2.224.825
Kita	2.626.781	1.631.694	-3.802.913	455.562
Jugend	0	77.688	-77.688	0
Kultur	8.742	0,00	0,00	8.742
Feuerwehr	0	31.433	-4.573	26.860
Verwaltung	4.800.155	6.518.548	-6.379.124	4.939.579
<b>Gesamt</b>	<b>32.771.482</b>	<b>40.184.143</b>	<b>-33.738.169</b>	<b>39.217.456</b>

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

	T€
<b>BAUKOSTEN</b>	
Hermann-von-Helmholtz-Gymnasium, Kurfürstenstraße 53	9.724
Sporthalle (Neubau), Kurfürstenstraße 49	4.052
Stadthaus Ebene 0, Friedrich-Ebert-Straße 79/81	3.208
Eisenhart-Schule (24), Kurfürstenstraße 51	2.823
Zeppelin Grundschule (23), Haeckelstraße 74	1.809
Container für Grundschule 17, Esplanade 5	1.337
Kita Märchenland, Paul - Wegener - Straße 2-4	1.323
Flüchtlingsunterkunft Leichtbauhalle, An der Birnenplantage1	966
Leichtbauhalle für Sportplatz, Franz-Mehring-Straße 54	962
Flüchtlingsunterkunft Leichtbauhalle, Williy-A.-Kleinau-Weg 3	819
Kita Froschkönig, Wall am Kiez 3/4, 6. BA	726
Kita Kinderland, Bisamkiez 101, 5.+6. BA	674
Kita Sonnenschein, H. - Marchwitza - Ring 53	546
Kita Sternschnuppe, Max-Bornstraße 19-21, 6. BA	517

In 2016 wurde die Mitte 2013 begonnene umfangreiche Sanierung und Erweiterung des Hermann-von-Helmholtz-Gymnasiums als Teil des sogenannten Campus Kurfürstenstraße abgeschlossen. Nachdem die Schule bereits in 2015 ein neues Klassenhaus als Neubau in Nutzung nehmen konnte, folgte das sanierungsbedürftige Bestandsgebäude, das ebenfalls durch einen Anbau an das denkmalgeschützte Bestandsensemble erweitert wurde. Somit konnten die Brandschutzanforderungen erfüllt, energetische Optimierungen vorgenommen und gleichzeitig weitere Klassenräume, Pausenbereiche sowie Vorbereitungsräume für die schulische Nutzung gewonnen werden.

Im März 2016 wurde der Neubau der Sporthalle an der Kurfürstenstraße fertiggestellt. Die 2-Feld-Turnhalle dient vorwiegend der Erfüllung des Schulsportes der benachbarten Schulen des Schulcampus Kurfürstenstraße. Auch das Einstein-Gymnasium nutzt den Neubau sowie diverse Sportvereine.

In der sich ebenfalls auf dem Schulcampus Kurfürstenstraße befindlichen Eisenhart-Grundschule wurden die Sanierungsarbeiten am Filialgebäude abgeschlossen, so dass die Grundschule aus ihrem Interims-Quartier in der Gutenbergstraße an den angestammten Schulsitz zurückkehren konnte.

In der Zeppelin-Grundschule wurden umfangreiche Umbauarbeiten zum Zwecke der Schaffung einer neuen Schulspeisung im Erdgeschoss der Schule sowie der Herrichtung neuer Unterrichtsräume abgeschlossen.

In der Roten Kaserne Ost soll in den kommenden Jahren eine neue Grundschule entstehen. Da die Schulplätze kurzfristiger zur Verfügung stehen mussten, wurde im Bereich der Roten Kaserne West/ Esplanade eine Interimsvariante geschaffen.

In Potsdam mussten in 2016 ebenfalls zusätzliche Plätze für Flüchtlinge geschaffen werden. Zur kurzfristigen Sicherstellung des Platzbedarfes entschied man sich zur Aufstellung sogenannter Leichtbauhallen an drei Standorten im Stadtgebiet. Die Aufstellung der Hallen begann Ende 2015 und wurde Anfang 2016 abgeschlossen.

Im Kitabereich werden bei laufendem Betrieb in mehreren Bauabschnitten Hüllen-, Innen- und Brandschutzsanierungen, zum Teil auch Erweiterungen um einen Bewegungsraum als zusätzlichen Anbau, vorgenommen. In 2016 wurden an fünf Objekten weitere Abschnitte der Sanierung fertiggestellt. Bei den beiden Kitas in der Paul-Wegener-Straße 2-4 und dem Hans-Marchwitza-Ring 53 war dies der Abschluss und damit die Fertigstellung der Gesamtsanierung der Objekte. Bei den übrigen Kitas wird diese in den Folgejahren weitergeführt.

Im Stadthaus wurden durch Um- und Ausbauarbeiten des Erdgeschosses aus Archiv- und Lagerräumen weitere Arbeits- und Büroflächen für die Mitarbeiter der LHP geschaffen.

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

	T€
<b>BISHERIGE BAUKOSTEN</b>	
Leonardo-Da-Vinci Gesamtschule Neubau, Esplanade 5	19.205
Humboldt-Gymnasium (1) Bestandsgebäude, Heinrich-Mann-Allee 103	2.829
Stadthaus, Friedrich-Ebert-Straße 79/81	2.400
Leibniz-Gymnasium (41) Turnhalle, Galileistraße 2	2.197
Grundschule Max Dortu (8), Dortustraße 28/29	2.031
Flüchtlingsunterkunft Handelshof 18	1.345
Sporthalle Außenanlagen, Kurfürstenstraße 49	1.049
Sporthalle Motorhalle, Am Konsumhof 1	1.043
Oberschule Pierre de Coubertin (39), Gagarinstraße 5-7	940
Schilfhof Gesamtschule (49), Schilfhof 23/25	722
Gebäude, Helene-Lange-Straße 6/7	611
Gebäude, Marquardter Chaussee 102	584
Grundschule Bornim (11) Neubau, Potsdamer Straße 90	528
Hermann-von-Helmholtz-Gymnasium Außenanlagen, Kurfürstenstr. 53	515

Die Leonardo-da-Vinci-Gesamtschule ist in Folge der aufgetretenen Baumängel nicht termingerecht fertiggestellt worden und wurde im Sommer 2017 in Betrieb genommen.

Die brandschutztechnische und energetische Sanierung des Altbaus am Humboldt-Gymnasium wurde weitgehend abgeschlossen, allerdings verzögert sich das Bauende wegen festgestellter Schäden an der Fassade sowie am Dach.

Das Stadthaus wird in den kommenden Jahren zur Dauerbaustelle. Nach dem Ausbau des Erdgeschosses begannen die Arbeiten zur brandschutztechnischen Ertüchtigung und Innensanierung der noch nicht sanierten Gebäudeteile sowie die umfangreiche, denkmalgerechte Sanierung der Fassade und die energetische Ertüchtigung der Fenster.

Das Leibniz-Gymnasium bekommt eine Sanierung der Bestandturnhalle und eine 1-Feld-Erweiterung als zusätzlichen Anbau.

Der Abschluss der Fassadensanierung und diverser, kleinerer Maßnahmen an Außenanlagen und einiger Klassenräume an der Grundschule Max Dortu wurde Anfang 2017 ebenfalls abgeschlossen.

Zur Unterbringung von Flüchtlingen konnte der KIS von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zwei Objekte im Handelshof sowie in der Marquardter Chaussee mieten. In beiden Objekten werden Sanierungsarbeiten durchgeführt, um die Nutzung als Unterkunft zu gewährleisten. Die Herrichtung des Gebäudes im Handelshof erfolgt bis Frühjahr 2017, die in der Marquardter Chaussee bis Herbst 2017.

Nach der Fertigstellung der Turnhalle Kurfürstenstraße wurden die Arbeiten an den Außenanlagen abgeschlossen und in 2017 in Betrieb genommen.

Die umfangreiche Erweiterung und Sanierung der sogenannten Motorsporthalle begann in 2016 und wird bis Ende 2018 fortgeführt.

Das bislang wertmäßig größte Projekt des KIS ist der Schulstandort Gagarinstraße mit über 35 Mio. € Gesamtvolumen. Während in 2016 hauptsächlich die Planungen vorangetrieben wurden, wird das Projekt noch die Folgejahre bis zur Fertigstellung in Anspruch nehmen.

Die Sanierung der zweiten Hälfte des Erfurt-Typenbaus der Schilfhof-Gesamtschule wird noch bis 2018 andauern. Neben dem Schulgebäude soll am Standort in der Folge noch die Turnhalle saniert und erweitert sowie die Außenanlagen neu gestaltet werden.

Das Gebäude in der Helene-Lange-Straße ist ein angemietetes Bürogebäude in unmittelbarer Nähe zum Verwaltungscampus. Hier wurden für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der LHP bis 2017 Büros hergerichtet.

Der Neubau der Grundschule Bornim ist ebenfalls ein größeres Schulbauvorhaben, welches, wie der Schulstandort in der Gagarinstraße aus dem Schulentwicklungsplan 2014-2020 resultiert. Im Ortsteil Bornim entsteht eine 2-zügige Grundschule mit Hort und Turnhalle. 2016 wurden dazu die Planungsleistungen vorangetrieben.

Zum Abschluss der Maßnahme am Helmholtz-Gymnasium werden die Außenanlagen hergerichtet.

#### Sonstige Zugänge und Abgänge

Im Berichtsjahr wurde der bereits im Oktober 2015 abgeschlossene Kaufvertrag zu einem Grundstück in der der Benkertstraße, welches ehemals vom Potsdam Museum genutzt wurde, wirksam.

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 01.06.2016 den Jahresabschluss des KIS zum 31.12.2014 festgestellt und beschlossen, den Jahresüberschuss in Höhe von 296.726,00 € auf neue Rechnung vorzutragen und der Werkleitung Entlastung zu erteilen. Die Veröffentlichung darüber erfolgte im Amtsblatt vom 30.06.2016.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 08.11.2017 festgestellt und am 30.11.2017 im Amtsblatt veröffentlicht. Gemäß Feststellungsbeschluss wird der Jahresüberschuss in Höhe von 590.726,37 € auf neue Rechnung vorgetragen und der Werkleitung Entlastung erteilt.

Das Eigenkapital betrug zu Beginn des Wirtschaftsjahres 119.454 T€. Nach Hinzurechnung des erzielten Jahresgewinns 2016 erhöht sich das Eigenkapital zum Ende des Wirtschaftsjahres auf 120.079 T€. Per 31.12.2016 beträgt die Eigenkapitalquote 19,9 %, unter Berücksichtigung der Sonderposten für Zuschüsse 64,1 %.

Die Werkleitung schlägt entsprechend der Festlegung im Wirtschaftsplan 2016 vor, den Jahresgewinn aus 2016 wie auch in den vergangenen Jahren zur Stärkung der Eigenkapitalbasis auf neue Rechnung vorzutragen.

Eigenkapital	Stand	Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand
	01.01.2016				31.12.2016
	€	€	€	€	€
Stammkapital	100.000,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00
Allgemeine Rücklagen	114.781.723,75	0,00	0,00	0,00	114.781.723,75
Gewinnrücklagen	362.195,63	0,00	0,00	0,00	362.195,63
Gewinnvortrag	3.619.820,38	0,00	0,00	590.726,37	4.210.546,75
Jahresgewinn	590.726,37	624.371,91	0,00	-590.726,37	624.371,91
<b>Gesamt</b>	<b>119.454.466,13</b>	<b>624.371,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>120.078.838,04</b>

Die von der LHP zur Finanzierung der Investitionsmaßnahmen bereitgestellten Zuschüsse, Sachzuweisungen und Fördermittel (siehe Anhang) in Höhe von insgesamt 8.832 T€ (Vorjahr: 8.891 T€) wurden als Sonderposten eingestellt, der korrespondierend zu den Abschreibungen auf die begünstigten Vermögensgegenstände aufgelöst wird.

### Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von insgesamt 3.076 T€ (Vorjahr: 2.534 T€) betreffen Aufwendungen für nicht in Anspruch genommenen Urlaub, Altersteilzeitverpflichtungen, Nachberechnungen der Personalkosten, 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. Weiterhin wurde erstmalig eine Rückstellung für Mehrarbeitsstunden in Höhe von 96 T€ gebildet. Die Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen ist im Anhang dargestellt.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten von insgesamt 213.321 T€ beinhalten langfristige Verbindlichkeiten, die sich im Wesentlichen zusammensetzen aus dem mittel- und langfristigen Anteil der dem Eigenbetrieb im Rahmen der Gründung zugeordneten Bankverbindlichkeiten der LHP in Höhe von insgesamt 45.741 T€ sowie der gegenüber der Investitionsbank des Landes Brandenburg und anderen Banken bestehenden Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 157.604 T€.

## 5. Nachtragsbericht

Der Wirtschaftsplan für 2017 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 01.03.2017 beschlossen. Er trat nach Genehmigung des Gesamtbetrages der Kreditaufnahmen in Höhe von 40.713.454,00 € und des Gesamtbetrages der Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 24.104.000,00 € durch das Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt am 25.09.2017 in Kraft.

Der Wirtschaftsplan für 2018 wurde am 07.03.2018 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Auf Grund der darin enthaltenen Kreditaufnahmen und Verpflichtungsermächtigungen bedarf er der Genehmigung durch das Ministerium des Innern und für Kommunales.

## **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 haben das Projektcontrolling bei Investitionsvorhaben und die laufende Budgetüberwachung im Gebäudemanagement eine herausgehobene Stellung.

Mit der Einführung von neuen Softwarelösungen im Gebäudemanagement und in der Buchhaltung laufen ab 2015 alle wesentliche Geschäftsprozesse des KIS in elektronischer Form ab. Damit konnte ein wesentlicher Schritt zur Erhöhung der Transparenz und Qualität der Prozesse erzielt werden. Das angeschlossene Dokumentenmanagementsystem gewährleistet zudem die Revisionssicherheit und Nachvollziehbarkeit aller Vorgänge. Durch die Einbindung der Internen Revision und des Rechnungsprüfungsamtes in die elektronischen Geschäftsprozesse ist gewährleistet, dass die internen Regularien, z. B. im Vergabeprozess, kontinuierlich eingehalten werden.

Basierend auf den im System befindlichen Daten sollen in einem nächsten Schritt die Auswerte- und Analysemöglichkeiten erweitert werden. Es ist vorgesehen, die Berichterstattung zu den Projekten und zum Gebäudemanagement ebenfalls auf der Basis des CAFM-Systems zu erstellen und den Bereichsleitungen und der Werkleitung zeitnahe Berichte und Auswertungen zum Geschäftsverlauf und zu möglichen Abweichungen zur Verfügung zu stellen.

Neben den Berichten der Werkleitung zum Geschäftsverlauf informiert die Werkleitung regelmäßig die Mitglieder des Werksausschusses und des Bildungsausschusses über den Stand der investiven Maßnahmen.

Weitere wichtige Elemente des Risikomanagements sind das mit der Landeshauptstadt abgestimmte Liquiditätsmanagement sowie das Portfoliomanagement.

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

Trotz umfangreicher Sanierungsmaßnahmen in den letzten Jahren birgt der Sanierungsstau in Verbindung mit den auch zukünftig wachsenden Anforderungen an den Brandschutz und an die sanitären und energetischen Standards der Gebäude nicht unerhebliche Risiken. Dabei rücken vor allem die Verwaltungsgebäude sowie die Turnhallen und Sportstätten in den Vordergrund. Im Bereich der Schulsportstätten wurden zur Erweiterung der Kapazitäten und Sicherung der Nutzungsfähigkeit der Anlagen im Rahmen der Mittelfristplanung im Zeitraum 2017 bis 2020 insgesamt 35,7 Mio. € eingeplant. Dazu kommen noch Mittel für Schulsportstätten im Rahmen des Neubaus von Schulen.

Neu in den Fokus rücken auch Objekte, die in den 90er bzw. Anfang der 2000er Jahre überwiegend mit Fördermitteln Dritter und Eigenmitteln 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.

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. Allein im Zeitraum 2017 bis 2020 sind Kreditaufnahmen in Höhe von ca. 134,8 Mio. € geplant.

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.

Es wird eingeschätzt, dass ungeachtet der steigenden Aufwendungen für Zinsen und Tilgungen das auch weiterhin günstige Zinsumfeld dazu beitragen wird, die Gesamtbelastung in einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand zu halten und die Leistungsfähigkeit des KIS und der Landeshauptstadt Potsdam nicht überfordern wird. Ausdruck der wachsenden Leistungsfähigkeit der Landeshauptstadt Potsdam ist auch der steigende Anteil investiver Zuschüsse, die der KIS von der Landeshauptstadt erhält. Im Wirtschaftsplan 2017 erreichen diese Zuschüsse bereits einen Anteil von ca. 35 % der Gesamtinvestitionskosten.

Während in den Jahren 2015 und 2016 erhebliche Risiken und Herausforderungen durch den hohen Zustrom an Asylbewerbern bestanden, kann nunmehr eingeschätzt werden, dass die getroffenen Maßnahmen zur Errichtung von Gemeinschaftsunterkünften ausreichend waren. Risiken bestehen aus Sicht des Eigenbetriebes und der Landeshauptstadt vor allem in der schwierigen Prognose des mittel- und langfristigen Bedarfs. Es wird davon ausgegangen, dass die temporären Unterkünfte planmäßig in den kommenden Jahren wieder zurückgebaut werden können. Darüber hinaus geht die Werkleitung davon aus, dass die im Wirtschaftsplan 2017 vorgesehenen Mittel zur Schaffung weiterer Unterkünfte nicht bzw. nur in einem wesentlich geringeren Umfang in Anspruch genommen werden müssen.

Im Bereich der Verwaltungsimmobilien soll in erster Linie der Bedarf durch Raumoptimierung und Einsparung von Archivflächen gedeckt werden. Um den steigenden Bedarf an Büroflächen langfristig zu sichern, werden neue Büroflächen im Stadthaus erschlossen. Allerdings macht in den nächsten Jahren der unsanierte Zustand einiger Verwaltungsgebäude umfangreiche Investitionen erforderlich. Dazu sollen Fördermittel und Eigenmittel der Landeshauptstadt eingesetzt werden, um die Nutzungsfähigkeit der Gebäude zu sichern.

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. Risikomindernd wirkt sich zudem der gestiegene Eigenmittel- und Fördermittelanteil bei den Investitionen aus.

## **7. Prognosebericht**

Das Wirtschaftsjahr 2017 wird nach jetziger Einschätzung mit einem positiven Ergebnis in der geplanten Höhe (Plan 2017: 248 T€) abschließen. Auch in den Folgejahren werden Überschüsse erwartet.

Potsdam, den 14.03.2018



.....  
B. Richter  
Werkleiter



## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

---

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht des Kommunalen Immobilien Service (KIS) - Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam, Potsdam, für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der EigV liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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 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 der gesetzlichen Vertreter 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 der EigV 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, 18. April 2018

BDO AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Hohmann  
Wirtschaftsprüfer



Mensching  
Wirtschaftsprüfer



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. Mai 2018

## **Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2016 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 2016 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. Mai 2018 durch Herrn Thomas Schlinkert elektronisch schlussgezeichnet.

Anlage: 3 Berichtsausfertigungen

E-Mails mit qualifiziert elektronisch signierten Dokumenten und/oder Verschlüsselung sind an die folgende Adresse zu richten: [Poststelle@mik.brandenburg.de](mailto:Poststelle@mik.brandenburg.de)

Dok.-Nr.:

