



---

**7. (außerordentliche) öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Werksausschusses  
Kommunaler Immobilien Service**

**Gremium:** Werksausschuss Kommunaler Immobilien Service  
**Sitzungstermin:** Freitag, 14.08.2020, 15:00 Uhr  
**Ort, Raum:** Plenarsaal, Stadtverwaltung Potsdam, Friedrich-Ebert-Str. 79/81,  
14469 Potsdam

---

## Tagesordnung

### Öffentlicher Teil

- 1 **Eröffnung der Sitzung**
  
- 2 **Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung / Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 19.06.2020 / Feststellung der öffentlichen Tagesordnung**
  
- 3 Information der wirtschaftlichen Entwicklung des Kommunalen Immobilien Service (KIS)
  
- 4 Jahresabschluss zum 31.12.2017 des KIS und Entlastung der Werkleitung  
**20/SVV/0809** Oberbürgermeister, Kommunaler Immobilien Service
  
- 5 Sonstiges

### Nicht öffentlicher Teil

- 6 **Feststellung der nicht öffentlichen Tagesordnung / Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des nicht öffentlichen Teils der Sitzung vom 19.06.2020**
  
- 7 Überörtliche Prüfung des KIS durch das KPA 2019  
**20/SVV/0822** Oberbürgermeister, Kommunaler Immobilien Service
  
- 8 **Sonstiges**



**Niederschrift**  
**6. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Werksausschusses**  
**Kommunaler Immobilien Service**

---

**Sitzungstermin:** Freitag, 19.06.2020  
**Sitzungsbeginn:** 15:05 Uhr  
**Sitzungsende:** 16:17 Uhr  
**Ort, Raum:** Raum 3.025, Haupthaus, Fr.-Ebert-Str. 79/81

---

**Anwesend sind:**

**Ausschussmitglieder**

Frau Babette Reimers	SPD	ab 15:00 Uhr
Frau Grit Schkölziger	SPD	ab 15:00 Uhr
Herr Jens Dörschel	Bündnis 90/Die Grünen	ab 15:00 Uhr
Herr Dr. Hans-Jürgen Scharfenberg	DIE LINKE	ab 15:00 Uhr
Herr Stefan Wollenberg	DIE LINKE	ab 15:00 Uhr
Herr Steffen Pfrogner	DIE aNDERE	ab 15:00 Uhr

**Beschäftigtenvertreter KIS**

Frau Petra Hesse (stellv.)	ab 15:00 Uhr
Frau Anja Tefs	ab 15:00 Uhr

**Werkleitung**

Herr Bernd Richter (Werkleiter KIS)	ab 15:00 Uhr
-------------------------------------	--------------

**Kaufmännischer Leiter des KIS**

Herr Hansjörg Wapenhans	ab 15:00 Uhr
-------------------------	--------------

**Gäste**

Frau Antje Eifrig (Kreiselternrat)	ab 15:00 Uhr
------------------------------------	--------------

**Nicht anwesend sind:**

**Ausschussmitglieder**

Herr Dr. phil. Wieland Niekisch	CDU	unentschuldigt
---------------------------------	-----	----------------

**sachkundige Einwohner**

Herr Ernst Dienst	unentschuldigt
Herr Dr. Wilfried Ruppert	unentschuldigt

**Schriftführer/in:** **Frau Jeanette Sellenthin**

## **Tagesordnung:**

### **Öffentlicher Teil**

- 1 Eröffnung der Sitzung
- 2 Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung /  
Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des  
öffentlichen Teils der Sitzung vom 25.05.2020 / Feststellung der öffentlichen  
Tagesordnung
- 3 Information der wirtschaftlichen Entwicklung des Kommunalen Immobilien  
Service (KIS)
- 4 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung
- 4.1 Barrierefreiheit auch an Schulen mit Denkmalschutz  
**20/SVV/0438**
- 4.2 Sitzungskalender 2021  
**20/SVV/0524**
- 5 Sonstiges

### **Nicht öffentlicher Teil**

- 6 Feststellung der nicht öffentlichen Tagesordnung / Entscheidung über  
eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des nicht öffentlichen Teils  
der Sitzung vom 25.05.2020
- 7 Vorschlag zur Benennung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zur Prüfung des  
Jahresabschlusses 2020 des KIS  
**20/SVV/0618**
- 8 Sonstiges



## **Niederschrift:**

### **Öffentlicher Teil**

#### **zu 1 Eröffnung der Sitzung**

Frau Schkölziger eröffnet um 15:05 Uhr die Sitzung.

#### **Zu 2 Feststellung der Anwesenheit sowie der ordnungsgemäßen Ladung / Entscheidung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 25.05.2020 / Feststellung der öffentlichen Tagesordnung**

Die ordnungsgemäße Ladung und die Beschlussfähigkeit werden festgestellt.

Zu Beginn der Sitzung sind 8 Ausschussmitglieder anwesend.

Frau Schkölziger lässt über die Niederschrift vom 29.05.2020 abstimmen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

##### **Einstimmig beschlossen**

Auf Nachfrage wurden folgende Ergänzungen unter dem TOP 5 „Sonstiges“ aufgenommen.

1. Vorschlag zu Projekt-Steckbriefen
2. Abstimmung Terminierung einer außerordentlichen Werksausschusssitzung zu den Themen:
  1. Jahresabschluss KIS 2017;
  2. Informationen zum KPA-Bericht KIS

#### **zu 3 Information der wirtschaftlichen Entwicklung des Kommunalen Immobilien Service (KIS)**

Herr Wapenhans stellt die Präsentation zum 1. Quartal 2020 vor.

Die Präsentation zeigt den Vergleich des 4. Quartals 2019 und des 1. Quartals 2020.

Herr Wapenhans teilt mit, dass der KIS 2019 voraussichtlich ein Jahresergebnis (inkl. sonstige Erträge) in Höhe von ca. 971.000 € erzielen wird.

Aufgrund der Schäden des s.g. Jahrhundertregens des vergangenen Jahres hatte der KIS einen zusätzlichen Aufwand von ca. 1 Mio. €. Da durch den Klimawandel eine Häufung derartiger Extremniederschläge zu erwarten ist, wurde diese Schadensart in den Versicherungsverträgen erweitert.



Des Weiteren geht Herr Wapenhans auf den reduzierten Personalaufwand ein und begründet dies damit, dass geplante Stellen nicht besetzt werden konnten.

In Bezug auf die Zinsaufwendungen teilt Herr Wapenhans mit, dass auf Grund des weiterhin günstigen Zinsumfelds und der Nutzung von zinsgünstigen Förderkrediten z. B. für energieeffizientes Bauen diese im Jahr 2020 geringer als in den Vorjahren sind. Dies wird sich auch die nächsten Jahre fortsetzen.

In der Ergebnisplanung ergeben sich aufgrund der Corona-Pandemie keine weiteren Kosten. Die bisher eingereichten Stundungsanträge für Mieten/Pachten halten sich Grenzen und ergeben somit keinen zusätzlichen Aufwand.

Herr Pfrogner fragt an, was die Zahlen 1 und 0 im Finanzergebnis bedeuten. Daraufhin teilt Herr Wapenhans mit, dass dies die Zinsdarstellungen sind. Bei der 1 wären es ca. 1000 € im Jahr, die sich z. B. aus der Berechnung von Verzugszinsen ergeben.

Frau Schkölziger fragt an, ob in Bezug auf den entstandenen Wasserschaden bauliche Veränderungen auf dem Campus oder an anderen Objekten vorgenommen worden sind.

Herr Richter erklärt dazu, dass dort wo es technisch machbar und sinnvoll war, die Maßnahmen durchgeführt worden sind. Auf dem Campus wurden z.B. zusätzliche Schächte zum provisorischen Abpumpen und weitere Rinnen eingebaut und vor der Bestandsturnhalle, Seeburger Chaussee, in Groß Glienicke erfolgte eine Anpassung des Geländes.

Im gesamten Bereich des Campus sind die Gegebenheiten, insbesondere die Sickerfähigkeit des Bodens nicht ausreichend, um eine Überschwemmung zu vermeiden. Eine 100 %-ige Sicherheit kann man somit nicht erreichen.

Frau Reimers bestätigt, dass die Möglichkeiten bei Starkregen begrenzt sind und erkundigt sich nach der Höhe der zusätzlichen Versicherungssumme.

Herr Wapenhans teilt mit, dass sich die Versicherungssumme im Jahr auf ca. 30.000 € beläuft.

Herr Dörschel geht auf die Personalgewinnung ein und fragt an, ob der KIS interne Möglichkeiten nutzen könnte, um den Personalmangel zu reduzieren und Perspektiven zu schaffen.

Herr Richter erinnert, dass der KIS seit dem vergangenen Jahr drei Studenten im dualen Studium beschäftigt. Das erste Studienjahr verlief sehr erfolgreich. Positiv bewertet Herr Richter auch die generellen Bemühungen der LHP zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität und verweist beispielhaft auf das Jobticket.

Vermutlich bedingt durch die Corona-Krise ist bei Ausschreibung aktuell eine Steigerung der Bewerbungseingänge festzustellen.

In diesem Jahr konnten bereits zwei Projektleiter/-innen im Bereich Investitionen eingestellt werden. Es sind dann aber immer noch vier Stellen nicht besetzt. Nach dem Ferienende sind noch weitere Ausschreibungen geplant.

Im Bereich Energiemanagement ist aufgrund einer Kündigung, wieder eine Stelle unbesetzt. Das Ausschreibungsverfahren wurde bereits eingeleitet. Für diesen Bereich waren im Jahr 2020 vier Stellen geplant. Derzeit sind zwei Stellen besetzt.



## **Zu 4 Überweisungen aus der Stadtverordnetenversammlung**

### **zu 4.1 Barrierefreiheit auch an Schulen mit Denkmalschutz 20/SVV/0438**

Es wurde eine Neufassung des Antrags eingebracht.

Herr Richter informiert, dass der Prüfauftrag seitens der Verwaltung realisierbar ist. Allerdings sollte der Zeitraum September in November geändert werden und im Antrag um das Jahr 2020 ergänzt werden.

Herr Dörschel stimmt der Neufassung zu. Herr Dörschel wird dies nochmal in seiner Fraktion besprechen. Bei der Prüfung der Schulen, sollte eventuell auf den Nachbargrundstücken geprüft werden, ob diese für die Nutzung des erforderlichen Umbaus in Betracht kommen könnten.

Der Werksausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung die geänderte Neufassung zu beschließen.

#### **Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:**

Der Oberbürgermeister wird beauftragt,

1. darzulegen, worin die Probleme an einigen Potsdamer Schulen bestehen, sie barrierefrei umzubauen. Bitte für jeden einzelnen Standort detailliert auflisten;
2. zu prüfen, wie die Barrierefreiheit an den anderen Potsdamer Schulen realisiert werden kann, an denen Barrierefreiheit hergestellt werden kann;
3. darzustellen, mit welchem Investitionsbedarf hierfür zu rechnen ist;

Über das Ergebnis ist der Stadtverordnetenversammlung bis **November 2020** zu berichten.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	<b>6</b>
Ablehnung:	<b>1</b>
Stimmenthaltung:	<b>1</b>

**zu 4.2      Sitzungskalender 2021  
20/SVV/0524**

Die Termine des Werksausschuss KIS wurden festgelegt und im Sitzungskalender ergänzt.

Der Werksausschuss stimmt über die Ergänzung des Sitzungskalenders ab.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	<b>7</b>
Ablehnung:	<b>1</b>
Stimmenthaltung:	<b>0</b>

**zu 5            Sonstiges**

5.1 Terminierung außerordentliche Werksausschusssitzung KIS

Frau Schkölziger teilt mit, dass der KIS zwei Anliegen hat, die noch vor dem nächsten Werksausschuss am 28.08.2020 besprochen werden müssten.

Dabei handelt es sich zum einen um den Jahresabschluss KIS 2017 sowie um Information über die Ergebnisse der Prüfung durch das KPA (Kommunales Prüfungsamt des Ministeriums des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg).

Nach kurzer Abstimmung wurde der 14.08.2020 um 15 Uhr als Termin für die außerordentliche Sitzung festgelegt.

**Abstimmungsergebnis:**

**Einstimmig beschlossen**

5.2 Sportforum am Schlaatz

Herr Scharfenberg erfragt, ob die Informationen, dass der Integrationsgarten aufgrund des Neubaus „Sportforum am Schlaatz“ umgesetzt werden muss, stimmen.

Herr Richter informiert, dass am 18.06.2020 die Jurysitzung zum EU-weiten Planungswettbewerb stattgefunden hat. Ab jetzt startet das Verhandlungsverfahren mit dem 1. und den beiden 3. Preisträgern. Nach Abschluss dieses Verfahrens wird feststehen welcher Entwurf in die Planung gehen wird.

Der Wettbewerb umfasste zwei Teile. 1. Den Realisierungsteil zum eigentlichen Sportforum, 2. den Ideenteil zur Gestaltung des Gesamtareals. Formal ist damit lediglich der Realisierungsteil für die weitere Planung in seinen Grundzügen bindend. Das Wettbewerbsergebnis muss und wird somit nicht 1:1 umgesetzt. Wenn es zur Beauftragung der Wettbewerbssieger kommt, ist die Wahrscheinlichkeit, dass der Integrationsgarten umgesetzt werden muss,



natürlich hoch. Aber vor Beginn der abschließenden Planung wird es noch umfangreiche Abstimmungen mit allen Beteiligten, insbesondere den Schulen, den Vereinen und natürlich dem Integrationsgarten geben. Mit der Leiterin des Integrationsgartens wurde auch bereits im Vorfeld gesprochen. Ihr wurde dabei versichert, dass sich bei Eingriffen in den Bestand weder die Größe noch die Qualität des Gartens verschlechtern wird. Bei einem Umzug wird man zwar nicht alle Pflanzen erhalten können, jedoch kann man dabei aktuelle Missstände wie z.B. die barrierefreie Erreichbarkeit, Sanitär und Aufenthaltsbereiche spürbar verbessern.

Frau Schkölziger fragt an, ob Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen vorgesehen sind.

Herr Richter teilt mit, dass man dies erst nach Abschluss der Planungen beurteilen kann.


Herr Scharfberg teilt weiterhin mit, dass der durchgängige Betrieb gesichert werden sollte.

Herr Richter informiert, dass die Aufrechterhaltung des laufenden Betriebs der unterschiedlichen Nutzungen eine große Herausforderung darstellt. So kann die Bestandsturnhalle erst abgerissen werden, wenn der Neubau fertiggestellt ist. Die logistischen Fragen, werden deshalb vorab mit den Planern und allen Beteiligten abgestimmt.

Frau Schkölziger ergänzt, dass diese Thematik auch in den Gremien besprochen werden sollte.

Frau Reimers weist darauf hin, dass nicht jeder die Möglichkeit hatte, die Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse zu besuchen. Daher wäre ihr Vorschlag, das Ergebnis im Werksausschuss am 28.08.2020 vorzustellen.

**Ende öffentliche Sitzung um 16:11 Uhr.**



Schkölziger  
Werksausschussvorsitzende



Sellenthin  
Schriftführerin





**Landeshauptstadt  
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

## Beschlussvorlage

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

**20/SVV/0809**

**Betreff:**

öffentlich

### Jahresabschluss zum 31.12.2017 des KIS und Entlastung der Werkleitung

Einreicher: GB Finanzen, Investitionen und Controlling

Erstellungsdatum 29.07.2020

Eingang 502: 30.07.2020

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
14.08.2020	Werksausschuss Kommunaler Immobilien Service		
19.08.2020	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

#### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Jahresabschluss des Eigenbetriebes Kommunaler Immobilien Service (KIS) zum 31.12.2017 wird gemäß § 7 Abs. 4 der Eigenbetriebsverordnung festgestellt.
2. Der Jahresüberschuss in Höhe von 628.051,78 Euro wird auf neue Rechnung vorgetragen.
3. Der Werkleitung wird für das Wirtschaftsjahr 2017 die Entlastung erteilt.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

**Finanzielle Auswirkungen?** Nein JaDas **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen****Fazit Finanzielle Auswirkungen:**Beim Eigenbetrieb Kommunalen Immobilien Service (KIS):

Gemäß § 7 Abs. 4 Eigenbetriebsverordnung entscheidet die Stadtverordnetenversammlung über die Ergebnisverwendung.

Es wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss i. H. v. 628.051,78 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

Geschäftsbereich 5



**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>

**Gesetzliche Grundlagen**

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

**Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes**

Durch das Ministerium des Innern und für Kommunales, Kommunales Prüfungsamt (KPA), wurde die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, beauftragt, den Jahresabschluss zum 31.12.2017 des Eigenbetriebes Kommunaler Immobilien Service (KIS) zu prüfen und die Ergebnisse in einem Prüfbericht zusammenzufassen.

Nach Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2017 und des Lageberichtes für das Wirtschaftsjahr 2017 hat die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Datum vom 08.10.2019 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt (siehe Anlage). Das Kommunale Prüfungsamt hat mit Schreiben vom 05.02.2020 (siehe Anlage) den Prüfungsergebnissen des Wirtschaftsprüfungunternehmens zugestimmt. Darüber hinaus betrachtet das KPA die Ergebnisse seiner überörtlichen Prüfung des Eigenbetriebs als wesentliche eigene Feststellungen gemäß § 32 Abs. 3 Satz 3 EigV zu dem erteilten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers. Der Stadtverordnetenversammlung wird der Bericht über die überörtliche Prüfung des Eigenbetriebs sowie die Stellungnahme zum Prüfbericht gemäß § 105 Abs. 5 BbgKVerf in Form einer gesonderten Mitteilungsvorlage zur Kenntnis gegeben.

**Wesentliche Aussage aus dem Prüfvermerk vom 08.10.2019 (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 2017 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 01.03.2017 beschlossen. Die Genehmigung des Ministeriums des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg erfolgte mit Schreiben vom 11.09.2017. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt 28/9 am 25.09.2017 trat der Wirtschaftsplan 2017 in Kraft. Gemäß Wirtschaftsplan waren 2017 insgesamt 70.092 TEUR für Investitionsmaßnahmen vorgesehen. Kernstück der Investitionstätigkeit war die Fortsetzung des umfangreichen Programms zur Verbesserung und Erweiterung der Bildungsinfrastruktur. Insgesamt tätigte der Eigenbetrieb im Berichtsjahr Investitionen i. H. v. 50.085 TEUR. Dafür wurden Investitionskredite in Höhe von 27.236 TEUR, davon 25.000 TEUR basierend auf der Kreditemächtigung im Wirtschaftsplan 2016 und 2.236 TEUR aus Umschuldungen, aufgenommen. Die gemäß Wirtschaftsplan 2017 geplanten und genehmigten Kreditaufnahmen in Höhe von 40.713 TEUR erfolgten in den Jahren 2018 und 2019 und wurden in vollem Umfang in Anspruch genommen.

Im Wirtschaftsjahr 2017 betragen die Umsatzerlöse des KIS aus der Grundstückbewirtschaftung insgesamt 48.871 TEUR (Vorjahr: 45.342 TEUR). Durch die Aktivierung der abgeschlossenen Bauvorhaben erhöhte sich die Bilanzsumme des Eigenbetriebes um 35.356 TEUR auf 638.594 TEUR (Vorjahr: 603.238 TEUR).

**Jahresergebnis**

Zum 31.12.2017 weist die Gewinn- und Verlustrechnung des Eigenbetriebes einen Überschuss in Höhe von 628 TEUR (Vorjahr: 624 TEUR) aus und lag höher als das geplante Ergebnis i. H. v. 248 TEUR. Gemäß § 7 Abs. 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 abgelaufenen Wirtschaftsjahre 2018 und 2019 sowie für die Wirtschaftsjahre bis 2023 geht die Werkleitung ebenfalls von Überschüssen aus.

**Entlastung der Werkleitung**

Im Jahr 2017 war Herr Bernd Richter Werkleiter des Eigenbetriebes. Über die Entlastung der Werkleitung hat gemäß § 7 Abs. 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

Prüfbericht JA KIS 2017 BDO

Anschreiben JA KIS 2017



## Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage

**Betreff:** Jahresabschluss KIS 2017

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 Abs. 4 EigV entscheidet die Stadtverordnetenversammlung über die Ergebnisverwendung.

Es wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss i. H. v. 628.051,78 € 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 2017 bis zum  
31. Dezember 2017  
des  
Kommunaler Immobilien Service (KIS)  
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam  
Potsdam



**Kommunaler Immobilien Service (KIS)  
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam**
**Bilanz zum 31.12.2017**

AKTIVA		31.12.2017	31.12.2016	PASSIVA		31.12.2017	31.12.2016
	€	€	€		€	€	€
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ä. Rechte u. Werte sowie Lizenzen		535.758,22	732.899,67	I. Stammkapital	100.000,00		100.000,00
II. Sachanlagen				II. Rücklagen			
1. Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Geschäfts- Betriebs- u. a. Bauten	580.017.721,38		544.739.120,92	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	2.726.528,00		2.758.421,00	III. Bilanzgewinn			
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	38.696.651,46		39.217.456,97	1. Gewinnvortrag	4.834.918,66		4.210.546,75
		624.632.175,84	589.906.273,89	2. Jahresgewinn	628.051,78	120.706.889,82	120.078.838,04
B. Umlaufvermögen				B. Sonderposten für Zuschüsse		284.223.465,27	266.755.473,71
I. Vorräte				C. Rückstellungen			
Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		1.193.300,00	1.400.000,00	Sonstige Rückstellungen		4.210.391,31	3.075.651,35
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				D. Verbindlichkeiten			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	620.157,80		509.808,91	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	175.326.279,64		157.603.635,29
2. Forderungen gegen LHP	4.123.598,68		4.368.330,69	2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	961.052,62		448.251,10
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.209.330,87		1.241.518,93	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.367.068,52		4.827.739,79
		5.953.087,35	6.119.658,53	4. Verbindlichkeiten gegenüber LHP	47.606.850,76		50.183.318,71
III. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		5.983.114,89	5.073.726,62	5. Sonstige Verbindlichkeiten	111.044,46	229.372.296,00	213.321.480,63
C. Rechnungsabgrenzungsposten		297.063,63	5.477,89	E. Rechnungsabgrenzungsposten		81.457,53	6.592,87
Summe AKTIVA		<u>638.594.499,93</u>	<u>603.238.036,60</u>	Summe PASSIVA		<u>638.594.499,93</u>	<u>603.238.036,60</u>
Treuhandvermögen		1.821.154,31	2.761.895,44	Treuhandvermögen		1.821.154,31	2.761.895,44





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

	<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>		<b>01.01. - 31.12.2017</b>		<b>01.01. - 31.12.2016</b>	
	€	€	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Grundstücksbewirtschaftung						
1.1. Mieten und Pachten						
1.1.1. Mieten und Pachten LHP	27.628.132,68				24.256.414,56	
1.1.2. Mieten und Pachten Dritte	<u>2.152.060,65</u>				<u>2.101.211,33</u>	
		29.780.193,33				26.357.625,89
1.2. Nebenkosten						
1.2.1. Nebenkosten LHP	17.237.720,96				16.018.876,89	
1.2.2. Nebenkosten Dritte	<u>167.672,32</u>				<u>588.019,20</u>	
		17.405.393,28				16.606.896,09
1.3. sonstige Erträge aus Bewirtschaftung			<u>1.685.413,18</u>			<u>2.377.797,32</u>
Umsatzerlöse gesamt			48.870.999,79			45.342.319,30
2. Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen			-206.700,00			191.200,00
3. sonstige betriebliche Erträge						
3.1. Erträge aus Auflösung von SoPo für Zuschüsse	5.729.070,47				5.800.949,14	
3.3. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	6.210,19				27.495,13	
3.4. andere betriebliche Erträge	822.967,39				1.405.669,89	
3.5. Kostenerstattung u. Zuschüsse LHP	1.106.817,88				789.032,59	
3.6. Kostenerstattung u. Zuschüsse Dritte	<u>530.993,15</u>				<u>471.537,17</u>	
		8.196.059,08				8.494.683,92
4. Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung						
4.1. Betriebskosten	-15.927.825,34				-15.121.276,36	
4.2. Instandhaltungskosten	-7.167.260,45				-6.535.685,53	
4.3. andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	<u>-3.179.084,74</u>				<u>-2.774.937,43</u>	
		-26.274.170,53				-24.431.899,32
5. Personalaufwand						
5.1. Löhne und Gehälter	-7.135.942,03				-7.001.109,23	
5.2. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.699.350,75				-1.661.832,04	
davon für Altersversorgung: EUR 269.428,97 (Vj: EUR 251.071,25 )						
		-8.835.292,78				-8.662.941,27
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			-15.556.603,25			-14.662.302,05
7. sonstige betriebliche Aufwendungen			-1.164.957,62			-1.012.246,37
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			181,12			57.388,55
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			-4.352.901,50			-4.645.590,61
davon aus Aufzinsung: EUR 10.472,00 (Vj.: EUR 22.602,00)						
10. <b>Ergebnis nach Steuern</b>			<b>676.614,31</b>			<b>670.612,15</b>
11. sonstige Steuern			<u>-48.562,53</u>			<u>-46.240,24</u>
12. <b>Jahresgewinn</b>			<b>628.051,78</b>			<b>624.371,91</b>
13. Gewinnvortrag			<u>4.834.918,66</u>			<u>4.210.546,75</u>
14. <b>Bilanzgewinn</b>			<b>5.462.970,44</b>			<b>4.834.918,66</b>





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

## **Anhang für das Wirtschaftsjahr 2017**

### **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 2017 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.

### **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 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 Bau-schäden (Instandsetzungsrückstau) vom Wiederbeschaffungsneuwert

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten über 150 € bis 1.000 € netto 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.

Die Bewertung 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 2,80 % 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 2017 ist im Anlagennachweis dargestellt.

Die bei der Sachwertermittlung berücksichtigten Minderungen für Bauschäden und Baumängel, für die im Jahr 2017 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 82.750,61 € 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 eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 1.214.214,07 € erfolgt.

### 2. Vorräte

Das Vorratsvermögen besteht aus den zum Stichtag erbrachten, gegenüber den Mietern bzw. Nutzern noch abzurechnenden Betriebs- und Nebenkosten für das Wirtschaftsjahr 2017.

### 3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 620.157,80 € beinhaltet Einzelwertberichtigungen auf strittige Forderungen von insgesamt 40.404,02 €.

Gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam (LHP) bestanden zum 31.12.2017 folgende Forderungen:

	31.12.2017	Vorjahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.122.072,40 €	4.361.136,38 €
Forderungen aus Umsatzsteuer	1.526,28 €	7.194,31 €
	<b>4.123.598,68 €</b>	<b>4.368.330,69 €</b>



Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind zum Bilanzstichtag ausgewiesen:

Kapitalwert über die Gebäudenutzung im Rahmen einer Erbbaurechtsbestellung entspr. § 13 (1) BewG	1.140.531,77 €
debitorische Kreditoren bzw. offene Gutschriften	68.476,86 €
sonstige Forderungen	322,24 €
	<b>1.209.330,87 €</b>

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände haben mit 1.135 T€ (Vorjahr: 1.141 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 297.063,63 €, 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 05.09.2018 beschlossen, den Jahresgewinn aus dem Wirtschaftsjahr 2016 in Höhe von 624.371,91 € 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 01.01.2017	Zugang	Abgang	Auflösung	Buchwert 31.12.2017
	€	€	€	€	€
Zuwendungen der LHP	133.761.815,43	4.186.479,85	0,00	3.024.153,13	134.924.142,15
Sachzuweisungen der LHP	29.311.723,11	0,00	41.911,24	568.241,00	28.701.570,87
sonstige Zuwendungen und Fördermittel	103.681.935,17	19.052.493,42	0,00	2.136.676,34	120.597.752,25
	<b>266.755.473,71</b>	<b>23.238.973,27</b>	<b>41.911,24</b>	<b>5.729.070,47</b>	<b>284.223.465,27</b>

## 7. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	Bestand 01.01.2017	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Aufzinsung	Bestand 31.12.2017
	€	€	€	€	€	€
Resturlaub	170.000,00	170.000,00	0,00	146.500,00	0,00	146.500,00
Altersteilzeitverpflichtungen	441.544,00	247.163,00	0,00	0,00	10.472,00	204.853,00
Personalkosten-nachberechnung	4.000,00	4.000,00	0,00	29.000,00	0,00	29.000,00
Mehrarbeitsstunden	96.000,00	96.000,00	0,00	96.500,00	0,00	96.500,00
ausstehende Rechnungen	1.402.872,94	906.522,17	6.210,19	2.175.168,73	0,00	2.665.309,31
Zinsen auf Rückführung Fördermittel u. Umsatzsteuer	908.400,00	0,00	0,00	100.900,00	0,00	1.009.300,00
Abschluss- und Prüfungskosten	52.834,41	23.905,41	0,00	30.000,00	0,00	58.929,00
<b>Gesamt</b>	<b>3.075.651,35</b>	<b>1.447.590,58</b>	<b>6.210,19</b>	<b>2.578.068,73</b>	<b>10.472,00</b>	<b>4.210.391,31</b>

## 8. Verbindlichkeiten

Es bestehen keine durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesicherte Verbindlichkeiten.

Die gegenüber Kreditinstituten ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von 175.326.279,64 € 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 31.12.2017 folgende Verbindlichkeiten:

	€
zugewiesene Kreditverbindlichkeiten der LHP	43.640.925,04
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	305.080,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	148.286,95
kreditorische Debitoren bzw. Gutschriften für Vorjahre	98.303,52
sonstige Verbindlichkeiten	28.199,05
Verbindlichkeiten aus umsatzsteuerlicher Organschaft	690.632,70
	<b>47.606.850,76</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	175.326	3.797	171.529	154.042
(Vorjahr)	(157.604)	(9.603)	(148.001)	(134.416)
Erhaltene Anzahlungen	961	961	0	0
(Vorjahr)	(448)	(448)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Lief. und Leist.	5.367	5.276	91	0
(Vorjahr)	(4.828)	(4.704)	(124)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber der LHP	47.607	6.117	41.490	31.874
(Vorjahr)	(50.183)	(6.542)	(43.641)	(35.481)
Sonstige Verbindlichkeiten	111	111	0	0
(Vorjahr)	(258)	(258)	(0)	(0)
	<b>229.372</b>	<b>16.262</b>	<b>213.110</b>	<b>185.916</b>
	<b>(213.321)</b>	<b>(21.555)</b>	<b>(191.766)</b>	<b>(169.897)</b>

#### 9. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Hierunter sind überwiegend im Wirtschaftsjahr eingenommene Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 81.457,53 € abgegrenzt, die das Folgejahr betreffen.

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

#### 1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Wirtschaftsjahres 2017 gliedern sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Mieterlöse aus Vermieter-Mieter-Modell mit der LHP	27.628.132,68	24.256.414,56
Mieterlöse aus Vermietung an Dritte	2.152.060,65	2.101.211,33
Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch die LHP	17.237.720,96	16.018.876,89
Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch Dritte	167.672,32	588.019,20
Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen	1.685.413,18	2.377.797,32
	<b>48.870.999,79</b>	<b>45.342.319,30</b>
Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen	-206.700,00	191.200,00

Die Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von 1.400 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 1.400 T€ und aus der Bestandserhöhung um 1.193 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	5.729.070,47	5.800.949,14
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	6.210,19	27.495,13
Erträge aus Abgang von AV-Gegenständen	0,00	1.253.561,72
Erträge aus Schadenersatz von Versicherungen und Dritten	822.967,39	152.108,17
Kostenerstattungen der LHP	1.106.817,88	789.032,59
Kostenerstattungen von Dritten	530.993,15	471.537,17
	<b>8.196.059,08</b>	<b>8.494.683,92</b>

## 3. Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung gliedern sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Betriebskosten	15.927.825,34	15.121.276,36
Instandhaltungskosten	7.167.260,45	6.535.685,53
andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	3.179.084,74	2.774.937,43
	<b>26.274.170,53</b>	<b>24.431.899,32</b>

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

## 4. Personalaufwand

Die Aufwendungen für Personal betragen im Berichtsjahr 8.835.292,78 € (Vorjahr: 8.662.941,27 €). Die Personalkosten beinhalten eine Minderung der Rückstellung für Alterszeitverpflichtungen um 247.163,00 € (Vorjahr: 301.574,00 €), ermittelt auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens.

## 5. Abschreibungen

Die Abschreibungen enthalten planmäßige lineare Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen in Höhe von 14.259.638,57 € (Vorjahr: 12.169.334,77 €) und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.296.964,68 € aufgrund von Baumängeln bei zwei Schulen.

## 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Neben dem Aufwand des laufenden Geschäftsbetriebes sind in dieser Position Aufwendungen für vereinbarte Dienstleistungen der LHP in Höhe von 328.352,6 € (Vorjahr: 327.179,55 €), 30.000,00 € für Abschlussprüferleistungen und 56.431,66 € periodenfremde Aufwendungen enthalten.

## 7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Für die von der LHP übernommenen Kredite wurden Zinsen in Höhe von 1.217.210,06 € (Vorjahr: 1.282.195,67 €) und für die bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg und anderen Bankinstituten aufgenommenen Kredite wurden Zinsen in Höhe von 3.017.026,32 € (Vorjahr: 3.235.685,14 €) gezahlt.

Die sonstigen Zinsaufwendungen in Höhe von 118.665,12 € enthalten im Wesentlichen zurückgestellte Zinsen für nicht verbrauchte Fördermittel aus Bruttoförderungen (100.900,00 €) und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Aufzinsung der Altersteilzeitrückstellung (10.472,00 €).

## E) Sonstige Angaben

### 1. Werkleitung

Im Jahr 2017 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:

<b>acht Stadtverordnete</b>	Mitglieder	Stellvertreter/in
<b>über die Fraktion DIE LINKE</b>	Herr Dr. Hans-Jürgen Scharfenberg	Herr Ralf Jäkel
	Herr Peter Kaminski	Herr Stefan Wollenberg
<b>über die Fraktion der SPD</b>	Herr Marcel Piest	Herr Kai Weber
	Frau Anke Michalske-Acioglu	Herr Daniel Keller
<b>über die Fraktion der CDU/ANW</b>	Herr Lars Eichert	Herr Günther Anger
<b>über die Fraktion der Bündnis 90/Die Grünen</b>	Frau Ingeborg Naundorf	Frau Saskia Hüneke

	Mitglieder	Stellvertreter/in
<b>über die Fraktion DIE aNDERE</b>	Herr Georg Bittcher (ab 13.09.2017) Herr Christian Kube (bis 13.09.2017)	Herr Arndt Sändig (ab 13.09.2017) Frau Annina Beck (ab 13.09.2017) Frau Corinna Liefeld (ab 13.09.2017) Herr Jan Kuppert (bis 13.09.2017) Frau Julia Laabs (bis 13.09.2017)
<b>über die Fraktion Bürgerbündnis/FDP</b>	Herr Wolfhard Kirsch	Herr Johannes Baron von der Osten-Sacken
<b>zwei sachkundige Einwohner</b>	Herr RA Dr. Wilfried Ruppert Herr Ernst Dienst	
<b>zwei Beschäftigtenvertreter des KIS</b>	Frau Petra Hesse <i>Arbeitsgruppenleiterin</i> Herr Jan Adler <i>Sachbearbeiter</i> <i>Immobilienverwaltung</i>	Herr Maik Dudzak <i>Investitionscontroller</i> Herr Andreas Winter <i>Teamleiter Schulhausmeister</i>

### 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 777.022 € (Vorjahr: 822.930 €). Im Jahr 2017 beträgt der Umlagesatz 1,1 % und der Zusatzbeitrag 4,4 %, dieser erhöht sich mit Wirkung ab dem 1. Juli 2017 auf 4,6 %. Die Gesamtaufwendungen des Betriebes für die Zusatzversorgung betragen 269.428,97 € (Vorjahr 251.071,25 €).

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen beinhalten für 2018 Mietaufwendungen in Höhe von 2.936.213 €, Leasingaufwendungen in Höhe von 875.024 € sowie Aufwendungen aus Erbbauzinsen in Höhe von 74.181 €.

### 4. Beschäftigte

Im Eigenbetrieb waren im Jahresdurchschnitt 185 (Vorjahr 186) Angestellte beschäftigt.

#### 5. Abschlusshonorar

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 2017 in Höhe von 628.051,78 € 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, 16.09.2019



B. Richter  
Werkleiter



Kommunaler Immobilien Service (KIS)  
Eigenbetrieb der Stadt Potsdam

Anlagennachweis für das Wirtschaftsjahr 2017

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten							Abschreibungen					Restbuchwerte		Kennzahlen	
	Anfangs- bestand 1.1.2017	Korrektur* Vorjahr	Zugang	Korrektur Sanierungs- stau	Abgang	Um- buchungen	Endbestand 31.12.2017	Anfangs- bestand 1.1.2017	Zugang	Korrektur Sanierungs- stau	Abgang	Endbestand 31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016	durch- schnittl. Abschrei- bungssatz	durch- schnittl. Restbuch- wert
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	%	%
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE</b>	1.297.177,25	0,00	38.366,69	0,00	0,00	0,00	1.335.543,94	-564.277,58	-235.508,14	0,00	0,00	-799.785,72	535.758,22	732.899,67	17,6	40,1
	<b>1.297.177,25</b>	<b>0,00</b>	<b>38.366,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.335.543,94</b>	<b>-564.277,58</b>	<b>-235.508,14</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-799.785,72</b>	<b>535.758,22</b>	<b>732.899,67</b>	<b>17,7</b>	<b>56,5</b>
<b>GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKS- GLEICHE RECHTE MIT GESCHÄFTS-, BETRIEBS- UND ANDEREN BAUTEN</b>																
Grundstücke, bebaut	73.592.643,72	0,00	2.675.573,53	0,00	0,00	0,00	76.268.217,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	76.268.217,25	73.592.643,72	0,0	100,0
Gebäude	749.606.547,54	0,00	0,00	-2.811.858,00	0,00	37.845.718,90	784.640.408,44	-302.048.006,34	-11.242.909,97	2.811.858,00	0,00	-310.479.058,31	474.161.350,13	447.558.541,20	1,4	60,4
Betriebsvorrichtungen	11.320.843,07	0,00	0,00	0,00	0,00	3.559.439,81	14.880.282,88	-6.767.493,07	-1.491.630,81	0,00	0,00	-8.259.123,88	6.621.159,00	4.553.350,00	10,0	44,5
Außenanlagen	30.393.692,26	-9.659,13	0,00	-25.000,00	0,00	5.628.516,44	35.987.549,57	-11.359.106,26	-1.686.448,31	25.000,00	0,00	-13.020.554,57	22.966.995,00	19.034.586,00	4,7	63,8
	<b>864.913.726,59</b>	<b>-9.659,13</b>	<b>2.675.573,53</b>	<b>-2.836.858,00</b>	<b>0,00</b>	<b>47.033.675,15</b>	<b>911.776.458,14</b>	<b>-320.174.605,67</b>	<b>-14.420.989,09</b>	<b>2.836.858,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-331.758.736,76</b>	<b>580.017.721,38</b>	<b>544.739.120,92</b>	<b>1,6</b>	<b>63,6</b>
<b>GRUNDSTÜCKE OHNE BAUTEN</b>	3.191.275,00	0,00	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>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	7.648.771,86	0,00	36.821,20	0,00	0,00	6.551,66	7.692.144,72	-6.082.456,86	-395.768,86	0,00	0,00	-6.478.225,72	1.213.919,00	1.566.315,00	5,1	15,8
Technische Gerätschaften	812.177,10	0,00	133.356,39	0,00	0,00	0,00	945.533,49	-582.436,10	-52.614,39	0,00	0,00	-635.050,49	310.483,00	229.741,00	5,6	32,8
GWG 150 bis 1.000 EUR	1.564.771,44	0,00	691.483,77	0,00	0,00	0,00	2.256.255,21	-602.406,44	-451.722,77	0,00	0,00	-1.054.129,21	1.202.126,00	962.365,00	20,0	53,3
	<b>10.025.720,40</b>	<b>0,00</b>	<b>861.661,36</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.551,66</b>	<b>10.893.933,42</b>	<b>-7.267.299,40</b>	<b>-900.106,02</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-8.167.405,42</b>	<b>2.726.528,00</b>	<b>2.758.421,00</b>	<b>8,3</b>	<b>25,0</b>
<b>GELEISTETE ANZAHLUNGEN UND ANLAGEN IM BAU</b>	39.217.456,97	-47.858,23	46.567.279,53	0,00	0,00	-47.040.226,81	38.696.651,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38.696.651,46	39.217.456,97	0,0	100,0
	<b>39.217.456,97</b>	<b>-47.858,23</b>	<b>46.567.279,53</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-47.040.226,81</b>	<b>38.696.651,46</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>38.696.651,46</b>	<b>39.217.456,97</b>	<b>0,0</b>	<b>100,0</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>	<b>918.645.356,21</b>	<b>-57.517,36</b>	<b>50.142.881,11</b>	<b>-2.836.858,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>965.893.861,96</b>	<b>-328.006.182,65</b>	<b>-15.556.603,25</b>	<b>2.836.858,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-340.725.927,90</b>	<b>625.167.934,06</b>	<b>590.639.173,56</b>	<b>1,6</b>	<b>64,7</b>

\* betrifft Zugänge 2016, deren Sicherheitseinbehalte gekürzt worden sind



Kommunaler Immobilien Service  
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam

Finanzplanabrechnung 2017

Ein- und Auszahlungsarten	Ist 2016 €	Plan 2017 €	Ist 2017 €
1. Ergebnis vor a. o. Posten	624.372	247.880	628.052
2. Saldo der Abschreibungen auf Gegenstände des AV	14.662.302	14.874.947	15.556.603
3. Saldo der Sonderposten auf Gegenstände des AV	-5.800.949	-5.786.244	-5.729.070
4. Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	541.249	-600.000	1.134.740
5. Gewinn(-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des AV	-1.218.134	0	0
6. sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	0	0	-216.721
7. Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, Ford. sowie anderer Aktiva	-1.839.846	1.016.000	373.271
8. Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindl. sowie anderer Passiva	-2.638.762	-830.000	428.204
9. Saldo der a.o. Posten	0	0	
<b>10. Mittelzufluss/-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.330.232</b>	<b>8.922.583</b>	<b>12.175.079</b>
11. Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	8.607.074	25.228.500	23.238.973
12. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des SAV	1.575.000	1.000.000	0
13. Einzahlungen aus Abgängen immaterieller Vermögensgegenstände	0	0	0
14. Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	0	0	0
15. sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0	4.000.000	0
16. Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	10.182.074	30.228.500	23.238.973
17. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-41.287.298	-70.091.954	-50.046.997
18. Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-97.110	0	-38.367
19. Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0	
20. sonstige Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	0	0	
21. Auszahlung aus Investitionstätigkeit	-41.384.408	-70.091.954	-50.085.364
<b>22. Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-31.202.334</b>	<b>-39.863.454</b>	<b>-26.846.390</b>
23. Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten für Investitionen	27.682.524	40.713.454	27.236.410
24. sonstige Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0	0	
25. Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	0	
26. Einzahlungen aus Sonderposten zum AV	0	0	
27. Einzahlungen aus passivierten Ertragszuschüssen	0	0	
28. Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	27.682.524	40.713.454	27.236.410
29. Auszahlungen für die Tilgung von Krediten für Investitionen	-3.009.437	-8.288.982	-9.513.766
30. sonstige Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0	0	0
31. Auszahlungen an die Gemeinde	-2.268.558	-2.100.033	-2.100.033
32. Auszahlung aus der Rückzahlung von Sonderposten zum AV	0	0	0
33. Auszahlung aus der Rückzahlung von passiv. Ertragszuschüssen	0	0	-41.911
34. Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-5.277.995	-10.389.015	-11.655.710
<b>35. Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>22.404.529</b>	<b>30.324.439</b>	<b>15.580.700</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>-4.467.573</b>	<b>-616.432</b>	<b>909.388</b>
40. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	9.541.300	780.085	5.073.726
<b>41. Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>5.073.727</b>	<b>163.653</b>	<b>5.983.114</b>



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

### **Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2017**

#### **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 (LHP) ohne eigene Rechtspersönlichkeit. Die Tätigkeit des Eigenbetriebes basiert auf der Kommunalverfassung und der Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg und wird bestimmt durch die Betriebsatzung. 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 durch Neubau, Erweiterung und Sanierung von Objekten von ursprünglich 318.606 T€ bei seiner Gründung nahezu verdoppelt auf 625.168 T€ zum 31.12.2017 (Vorjahr: 590.639 T€).

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 in zunehmendem Maße 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 2017 Kredite in Höhe von 27.236 T€ aus der Kreditermächtigung des Wirtschaftsjahres 2016 aufgenommen. Die gemäß Wirtschaftsplan 2017 vorgesehenen Kreditaufnahmen in Höhe von 40.713 T€ konnten erst ab dem Kalenderjahr 2018 in Anspruch genommen werden, da der Wirtschaftsplan für das Jahr 2017 am 25.09.2017 in Kraft trat und die Stadtverordnetenversammlung den Beschluss zur Aufnahme einer ersten Kredittranche anschließend am 06.12.2017 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 in ausreichendem Maße 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. 95 % 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 durch externe Anmietungen zu decken. 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 in der Behlerstraße als temporärer Ersatz für das Haus 2 auf dem Verwaltungscampus erfolgte 2018 und soll Ende 2019 bezogen werden.

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 2017 war durch folgende Faktoren geprägt:

Der Wirtschaftsplan des KIS wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 01.03.2017 beschlossen. Das Ministerium des Inneren und für Kommunales hat mit Schreiben vom 11.09.2017 die im Wirtschaftsplan des KIS vorgesehenen Kredite und Verpflichtungsermächtigungen genehmigt. Mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam trat der Wirtschaftsplan am 25.09.2017 in Kraft.

Der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes sah für 2017 Investitionen in Höhe von 70.092 T€ (Vorjahr: 62.258 T€) vor. Davon entfielen u. a. 44.251 T€ auf Schulgebäude und 7.746 T€ auf Kindertagesstätten und Horte. Zur Sicherung der Investitionen waren planmäßig 25.229 T€ Zuschussmittel der LHP und durchgeleitete Fördermittel sowie auf Seiten des KIS 40.713 T€ Kreditmittel und 4.150 T€ Eigenmittel vorgesehen. Weiterhin enthielt der Wirtschaftsplan Verpflichtungsermächtigungen für Investitionsvorhaben in Höhe von 24.104 T€.

Schwerpunkt der Investitionstätigkeit war die Fortsetzung des beschlossenen Investitionsprogramms zur Sanierung und Erweiterung der Bildungsinfrastruktur der Landeshauptstadt. Als größtes Investitionsobjekt konnte zum Schuljahr 2017/2018 die neuerrichtete Leonardo-Da-Vinci Gesamtschule im Bornstedter Feld zur Nutzung übergeben werden.

Neben den Einrichtungen für die Bildungsinfrastruktur wurde auf Grund der sprunghaft gestiegenen neuen Herausforderungen bei der Unterbringung von Asylbewerbern eine Reihe von Gemeinschaftsunterkünften errichtet. Dazu waren im Wirtschaftsplan 2017 Investitionsmittel in Höhe von 10.000 T€ vorgesehen. 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. Schulporthallen, verhindert werden.

Ungeachtet dessen, dass 2014 die Schulentwicklungsplanung auf Grund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung angepasst wurde, war es erforderlich, zusätzliche 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. Darüber hinaus hat sich durch die dynamische Bevölkerungsentwicklung ein zunehmender Engpass bei den Kitaplätzen ergeben, der den forcierten Neubau und die Erweiterung von bestehenden Kindertagesstätten erforderlich macht.

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 2017 stiegen die Mieteinnahmen des KIS auf Grund der umfangreichen Sanierungsarbeiten und Bestandserweiterungen auf

29.780 T€ gegenüber 26.357 T€ im Jahr 2016. Die Betriebskosten betragen insgesamt 17.198 T€ (17.405 T€ abzüglich der Bestandsveränderungen in Höhe von 207 T€) gegenüber 16.798 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 energieeffizientes Bauen und Sanieren eine Kostendämpfung bei den Medienverbräuchen erzielt werden kann, jedoch die Betriebskosten durch den zunehmend höheren technischen Standard der Gebäude, durch eine intensivere Nutzung der Gebäude und die Erweiterung des Gebäudebestandes weiterhin ansteigen werden.

## 2. Ertragslage

### **Ertrag und Umsatz**

Im Jahr 2017 wurden Umsätze in Höhe von insgesamt 48.871 T€ (Vorjahr: 45.342T€) erzielt, die sich wie folgt zusammensetzen:

	2017 T€	2016 T€
<b>ERLÖSE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG</b>		
LHP	27.628	24.256
Dritte	2.152	2.101
	<b>29.780</b>	<b>26.357</b>
<b>ERLÖSE AUS ERSTATTUNG BETRIEBSKOSTEN</b>		
LHP	17.238	16.019
Dritte	168	588
	<b>17.406</b>	<b>16.607</b>
<b>Sonstige Erlöse aus Bewirtschaftung</b>		
Erlöse aus sonst. Dienstleistungen	1.685	2.378
	<b>1.685</b>	<b>2.378</b>
<b>Umsatzerlöse gesamt</b>	<b>48.871</b>	<b>45.342</b>
Bestandsminderung für abgerechnete Betriebskosten der Vorjahre	1.193	-1.209
Bestandserhöhung für abgerechnete Betriebskostendes des Berichtsjahres	-1.400	1.400
<b>Bestandsveränderung</b>	<b>-207</b>	<b>191</b>

Die höheren Mieteinnahmen resultieren aus Mietanpassungen 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 1.400 T€, die eine Nachzahlung der Miete für das Stadthaus für die Jahre 2005 bis 2012 durch die LHP betreffen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2017 T€	2016 T€
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse	5.729	5.801
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	6	27
Erträge aus Abgang von AV-Gegenständen	0	1.254
Kostenerstattungen und Zuschüsse LHP	1.107	789
Kostenerstattungen und Zuschüsse Dritte	531	472
andere betriebliche Erträge	823	152
	<b>8.196</b>	<b>8.495</b>

Die Erträge aus Kostenerstattungen von insgesamt 1.638 T€ enthalten Zuschüsse zur Finanzierung der Leasingkosten in Höhe von 875 T€ (Vorjahr: 875 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 26.274 T€ (Vorjahr: 24.432 T€) setzen sich zusammen aus Sachaufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten für vermietete Objekte in Höhe von 15.928 T€ (Vorjahr: 15.121 T€), Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 7.167 T€ (Vorjahr 6.536 T€) und anderen Aufwendungen der Bewirtschaftung in Höhe von 3.179 T€ (Vorjahr: 2.775 T€), die im Wesentlichen Mietaufwendungen für Fremdobjekte beinhalten.

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

Der Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen ist, neben zusätzlichen Aufwendungen für die Herrichtung und den Unterhalt diverser Objekte zur Aufnahme von Flüchtlingen, auch bedingt durch umfangreichere Instandsetzungsleistungen für den Gebäudeunterhalt der bewirtschafteten Immobilien sowie durch den wachsenden Immobilienbestand des KIS.

### **Personalaufwand**

Im Eigenbetrieb waren im Jahresdurchschnitt 185 (Vorjahr: 186) Angestellte in Voll- und Teilzeit beschäftigt.

Die Personalkosten betragen:

	2017 T€	2016 T€
<b>PERSONALKOSTEN</b>		
Löhne, Gehälter, Vergütungen	7.136	7.001
soziale Abgaben	1.699	1.662
- davon Altersversorgung	269	251
	<b>8.835</b>	<b>8.663</b>

Die Personalkosten sind durch die Entgelterhöhung entsprechend TVöD um 2,35 % ab 01.02.2017 gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Inanspruchnahme der Altersteilzeitrückstellung betrug 247 T€ (Vorjahr: 301 T€).

### **Abschreibungen**

Die planmäßigen linearen Abschreibungen in Höhe von 14.260 T€ (Vorjahr: 12.169 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 83 T€ (Vorjahr: 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 1.214 T€ (Vorjahr: 843 T€) erfolgt.

### **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

In den betrieblichen Aufwendungen in Höhe von insgesamt 1.165 T€ (Vorjahr: 1.012 T€) sind Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Dienstleistungen der LHP für Personal, Informationstechnik, Öffentlichkeitsarbeit sowie Rechts-, Versicherungs- und Grundstückswesen in Höhe von insgesamt 328 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 1.217 T€ (Vorjahr: 1.282 T€) und Zinsaufwendungen in Höhe von 3.017 T€ (Vorjahr: 3.236 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 4.353 T€ (Vorjahr: 4.646 T€) stehen Zinserträge in Höhe von 0 T€ (Vorjahr: 57 T€) gegenüber.



## Planabweichungen

Im Vergleich zum Wirtschaftsplan ergeben sich folgende Abweichungen:

	Plan 2017 T€	Ist 2017 T€	Abweichung T€	Erfüllung %
Umsatzerlöse und Bestandsveränderung	50.159	48.664	-1.495	97,0
sonstige betriebliche Erträge	6.661	8.196	1.535	123,0
darunter: Auflösung Sonderposten	5.786	5.729	-57	99,0
<b>BETRIEBSERTRAG</b>	<b>56.820</b>	<b>56.860</b>	<b>40</b>	<b>100,1</b>
Aufwendungen aus Grundstücksbewirtschaftung	28.309	0		
abzgl. enthaltene Personalkosten (Betriebskosten)	-2.758	0		
bereinigter Aufwand Grundstücksbewirtschaftung	25.551	26.274	723	102,8
Personalaufwand	6.842	0		
zzgl. oben enthaltene Personalkosten (Betriebskosten)	2.758	0		
Personalaufwand gesamt	9.600	8.835	-765	92,0
Abschreibungen	14.875	15.557	682	104,6
sonstige betriebliche Aufwendungen	953	1.165	212	122,2
Steuern	0	48	48	0,0
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>	<b>50.979</b>	<b>51.879</b>	<b>900</b>	<b>101,8</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>5.841</b>	<b>4.981</b>	<b>-860</b>	<b>85,3</b>
<b>FINANZERGEBNIS</b>	<b>-5.593</b>	<b>-4.353</b>	<b>1.240</b>	<b>77,8</b>
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>248</b>	<b>628</b>	<b>380</b>	<b>253,2</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 1.400 T€. Die sonstigen Erträge übersteigen die Planung im Wesentlichen aufgrund des Ertrags aus Versicherungsleistungen aus einem Brandschaden der Kita Sternschnuppe in der Max-Born-Straße sowie Schadensregulierungen aufgrund eines Wasserschadens in der Zeppelin-Grundschule. Das im Vergleich zur Planung geringere Betriebsergebnis wird u. a. durch die außerplanmäßigen Abschreibungen verursacht. Die geringeren Aufwendungen im Finanzergebnis, bedingt durch spätere Kreditaufnahme und das niedrige Zinsniveau sowie die geringeren Personalkosten haben zu einem deutlich höheren Jahresgewinn im Vergleich zum Planwert geführt.

## Ergebnis

Der Jahresgewinn 2017 beträgt 628 T€ (Vorjahr: 624 T€) gegenüber dem geplanten Jahresgewinn von 248 T€. Die Überschreitung des geplanten Jahresergebnisses resultiert im Wesentlichen aus den geringeren Aufwendungen für Personal und Kreditzinsen 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 den Festlegungen im Wirtschaftsplan 2017 der Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorgetragen werden.

### **3. Finanzlage**

Die Realisierung des Finanzplanes ist in der Finanzplanabrechnung dargestellt. Der um 5.819 T€ über dem Plan liegende Finanzmittelbestand ist zum überwiegenden Teil in den Vorjahren entstanden und steht für die Begleichung der kurzfristigen Verbindlichkeiten und Finanzierung der bereits ausgelösten Aufträge zur Verfügung.

Laut Wirtschaftsplan 2017 war eine Kreditneuaufnahme in Höhe von 40.713 T€ geplant, die aufgrund von Verzögerungen bei den Investitionen um 13.477 T€ unterschritten wurde. Der genehmigte Kreditrahmen aus der Kreditermächtigung 2017 wurde in den Folgejahren vollständig ausgeschöpft.

Im Wirtschaftsjahr 2017 wurden durch die Stadtverordnetenversammlung zur Finanzierung der Investitionsmaßnahmen folgende Kreditaufnahmen beschlossen:

- aus der Kreditermächtigung gemäß Wirtschaftsplan 2016 am 25.01.2017 die Aufnahme von Krediten in Höhe von 25.000.000 € und am 13.09.2017 die Aufnahme von Krediten in Höhe von 24.339.437 €;
- aus der Kreditermächtigung gemäß Wirtschaftsplan 2017 am 06.12.2017 die Aufnahme von Krediten in Höhe von 15.460.331 €.

Durch den Aufbau eines Energiemanagements innerhalb des KIS konnten im Wirtschaftsjahr 2017 auch zinsgünstige Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) im Bereich der energetischen Sanierung und des energieeffizienten Neubaus in Anspruch genommen werden.

Da ab dem Jahr 2017 die ersten Zinsbindungen von in den Vorjahren aufgenommenen Krediten auslaufen, hat die Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss vom 25.01.2017 die Umschuldung der Kredite, deren Zinsbindung in den Jahren 2017 bis 2019 auslaufen, beschlossen. Auf Grund eines Tilgungszuschusses der LHP in Höhe von 4.000 T€ konnte ein Kredit im Wirtschaftsjahr 2017 vollständig getilgt werden, während ein Kredit im gleichen Zeitraum umgeschuldet wurde.

### **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 583.209 T€ (Vorjahr: 547.930 T€) in der im Anlagespiegel dargestellten Zusammensetzung sowie geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau in Höhe von 38.697 T€ (Vorjahr: 39.217 T€).

Der Zugang zum Anlagevermögen beträgt im Berichtsjahr insgesamt 50.085 T€ (Vorjahr: 41.384 T€). Darin enthalten sind Investitionen in Höhe von 49.185 T€ (Vorjahr: 40.374 T€) für Baumaßnahmen an Gebäuden und Liegenschaften, 862 T€ (Vorjahr: 913 T€) für Betriebs- und Geschäftsausstattung und 38 T€ (Vorjahr: 97 T€) für Software und Lizenzen.

Der im Wirtschaftsplan enthaltene Investitionsplan in Höhe von 70.092 T€ wurde damit um 20.007 T€ unterschritten.

### Baumaßnahmen

Die zum 01.01.2017 im Bau befindlichen Maßnahmen wurden im Berichtsjahr wie folgt fortgeführt:

	Bestand Anlagen im Bau	Zugang im Berichtszeitraum	Aktivierung abgeschlossene Maßnahmen	Bestand Anlagen im Bau
	01.01.2017			31.12.2017
	€	€	€	€
<b>OBJEKTGRUPPE</b>				
Schule	31.561.888	37.227.871	-40.198.551	28.591.207
Sport	2.224.825	3.708.034	-1.730.485	4.202.374
Kita	455.563	1.980.007	-1.087.798	1.347.772
Jugend	0	12.672	-12.672	0
Kultur	8.742	3.541	-3.541	8.742
Feuerwehr	26.860	60.497	-1.301	86.056
Verwaltung	4.939.579	3.526.799	-4.005.878	4.460.500
<b>Gesamt</b>	<b>39.217.457</b>	<b>46.519.421</b>	<b>-47.040.227</b>	<b>38.696.651</b>

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

	T€
<b>BAUKOSTEN</b>	
Leonardo-Da-Vinci Gesamtschule Neubau, Esplanade 5	26.923
Grundschule am Humboldttring, Humboldttring 15-17	4.092
Leibniz-Gymnasium Turnhalle, Galileistraße 2	3.073
Grundschule Max Dortu, Dortustraße 28/29	2.844
Sporthalle Außenanlagen, Kurfürstenstraße 49	2.111
Hort Grundschule Fahrland, Ketziner Straße 31c	1.356
Gebäude, Handelshof 18	1.306
Gebäude, Marquardter Chaussee 102	1.303
Verwaltungsgebäude, Helene-Lange-Straße 6/7	951
Kita Kinderland, Bisamkiez 101, 6. BA	685
Eisenhart-Schule Außenanlage, Kurfürstenstraße 51	614

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>	
Schulkomplex Gagarinstraße 5-7	8.562
Humboldt-Gymnasium, Heinrich-Mann-Allee 103	5.107
Grundschule Bornim, Potsdamer Straße 89/90	4.081
Stadthaus, Friedrich-Ebert-Straße 79/81	4.065
Motorsporthalle Am Konsumhof	3.875
Gesamtschule Am Schilfhof, Schilfhof 23	3.804
Grundschule Ludwig Renn, Kaiser-Friedrich-Straße 15a	2.799
Grundschule Bornstedter Feld II, Graf-von-Schwerin-Straße	1.776
Hermann-von-Helmholtz Gymnasium, Kurfürstenstraße 53	588
Kita Wall am Kiez 3/4	537
Zeppelin-Grundschule, Haeckelstraße 74	531
Goethe-Grundschule, Stephensonstraße 1	486
Kita Hubertusdamm 50b	369
Verwaltungsgebäude Bahnhofspassage	350

### Entwicklung Eigenkapital und Sonderposten für Zuschüsse

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 05.09.2018 festgestellt und am 01.11.2018 im Amtsblatt veröffentlicht. Gemäß Feststellungsbeschluss wird der Jahresüberschuss in Höhe von 624.371,91 € auf neue Rechnung vorge tragen und der Werkleitung Entlastung erteilt.

Das Eigenkapital betrug zu Beginn des Wirtschaftsjahres 120.079 T€. Nach Hinzurechnung des erzielten Jahresgewinns 2017 erhöht sich das Eigenkapital zum Ende des Wirtschaftsjahres auf 120.707 T€. Per 31.12.2017 beträgt die Eigenkapitalquote 18,9 %, unter Berücksichtigung der Sonderposten für Zuschüsse 63,4 %.

Die Werkleitung schlägt entsprechend der Festlegung im Wirtschaftsplan 2017 vor, den Jahresgewinn aus 2017 wie auch in den vergangenen Jahren zur Stärkung der Eigenkapitalbasis auf neue Rechnung vorzutragen.

Eigenkapital	Stand	Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand
	01.01.2017				31.12.2017
	€	€	€	€	€
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	4.210.546,75	0,00	0,00	624.371,91	4.834.918,66
Jahresgewinn	624.371,91	628.051,78	0,00	-624.371,91	628.051,78
<b>Gesamt</b>	<b>120.078.838,04</b>	<b>628.051,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>120.706.889,82</b>

Die von der LHP zur Finanzierung der Investitionsmaßnahmen bereitgestellten Zuschüsse, Sachzuweisungen und Fördermittel in Höhe von insgesamt 23.239 T€ (Vorjahr: 8.832 T€) wurden als Sonderposten eingestellt, der korrespondierend zu den Abschreibungen auf die begünstigten Vermögensgegenstände aufgelöst wird.

### **Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von insgesamt 4.210 T€ (Vorjahr: 3.076 T€) betreffen Aufwendungen für nicht in Anspruch genommenen Urlaub, Mehrarbeitsstunden, 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. Die Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen ist im Anhang dargestellt.

### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten von insgesamt 229.372 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 43.641 T€ sowie der gegenüber der Investitionsbank des Landes Brandenburg und anderen Banken bestehenden Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 175.326 T€.

## **5. 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, um die Berichterstattung zu den Projekten und zum Gebäudemanagement zu verbessern.

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

## 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 auch 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.

Die ungebrochen positive demographische Entwicklung der Landeshauptstadt Potsdam stellt auch in den kommenden Jahren hohe Herausforderungen an die Erweiterung der Bildungsinfrastruktur. Die notwendigen Kapazitätserweiterungen können im Wesentlichen nur über neue Kreditaufnahmen finanziert werden.

Neben der begonnenen Sanierung des denkmalgeschützten Rathauses ist es erforderlich, die brandschutztechnischen und energetischen Unzulänglichkeiten in den anderen Gebäuden auf dem Verwaltungscampus in der Friedrich-Ebert-Straße/Hegelallee, insbesondere in den Häusern 1 und 2, in Angriff zu nehmen. Es ist beabsichtigt, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Missstände, des Weiteren Wachstums der Stadtverwaltung und der perspektivischen Aufrechterhaltung des Verwaltungscampus als zentralen Anlaufpunkt und Dienstleistungsstandort für die Bürgerinnen und Bürger der Landeshauptstadt Potsdam das gesamte Areal um das Haus 2 neu zu gestalten. Auch für die Sanierung des Verwaltungscampus wird es erforderlich sein, Investitionskredite in Anspruch zu nehmen.

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 LHP 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.

Risiken für den KIS bestehen weiterhin durch die gute Baukonjunktur. Diese wirkt sich neben überdurchschnittlich steigenden Baupreisen auch auf die am Markt verfügbaren Baukapazitäten und auf die Gewinnung von Personal für die Umsetzung der Investitionsvorhaben aus. Im Ergebnis der Engpässe konnten nicht alle Vorhaben zum geplanten Zeitpunkt begonnen werden.



## 6. Prognosebericht

Der Wirtschaftsplan für 2018 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 07.03.2018 beschlossen. Er trat nach Genehmigung des Gesamtbetrages der Kreditaufnahmen in Höhe von 40.434.325 € und des Gesamtbetrages der Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 42.159.000 € durch das Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt am 01.11.2018 in Kraft.

Das Wirtschaftsjahr 2018 wird nach jetziger Einschätzung mit einem positiven Ergebnis in der geplanten Höhe (Plan 2018: 491 T€) abschließen. Auch in den Folgejahren werden Überschüsse erwartet.

Der Wirtschaftsplan für 2019 wurde am 30.01.2019 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Er trat nach Genehmigung des Gesamtbetrages der Kreditaufnahmen in Höhe von 32.707.455 € und des Gesamtbetrages der Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 39.427.000 € durch das Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt am 05.09.2019 in Kraft.

Potsdam, den 16.09.2019



.....  
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 2017 bis zum 31. Dezember 2017 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, 8. Oktober 2019

BDO AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Leichenring  
Wirtschaftsprüfer



Mensching  
Wirtschaftsprüfer





LAND BRANDENBURG

Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg  
Postfach 601105 | 14411 Potsdam

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

Ministerium des Innern  
und für Kommunales  
Kommunales Prüfungsamt

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: <https://mik.brandenburg.de>

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

Potsdam, 5. Februar 2020

**Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 des Kommunalen Immobilien Service (KIS), Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

anlegend sende ich Ihnen drei Exemplare des Berichtes über die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 des o.g. Eigenbetriebes, von denen mindestens ein Exemplar für den Eigenbetrieb bestimmt ist.

Das Kommunale Prüfungsamt hat den o.g. Eigenbetrieb überörtlich geprüft. Der Bericht liegt Ihnen im Entwurf vor. Das Kommunale Prüfungsamt betrachtet die Ergebnisse seiner Prüfung als wesentliche eigene Feststellungen (§ 32 Abs. 3 Satz 3 EigV) zu dem erteilten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.

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 5. Februar 2020 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.: 2019/196917



Zertifikat seit 2013  
audit berufundfamilie