



Betreff:

öffentlich

Jahresabschluss zum 31.12.2018 des Kommunalen Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam und Entlastung der Werkleitung

Einreicher: GB 1 Finanzen, Investitionen und Controlling	Erstellungsdatum	11.01.2021
	Eingang 502:	11.01.2021

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
27.01.2021	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Jahresabschluss des Kommunalen Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam zum 31.12.2018 wird gemäß § 7 Abs. 4 der Eigenbetriebsverordnung festgestellt.
2. Der Jahresüberschuss in Höhe von 917.716,47 Euro wird auf neue Rechnung vorgetragen.
3. Der Werkleitung wird für das Wirtschaftsjahr 2018 Entlastung erteilt.

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

- Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf
- zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

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

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

Beim Kommunalen Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam:

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

Es wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss i. H. v. 917.716,47 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	Wirkungsindex Demografie	Bewertung Demografie-relevanz
					0	keine

Begründung:

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 31.12.2018 des Eigenbetriebes Kommunaler Immobilien Service (KIS) zu prüfen und die Ergebnisse in einem Prüfbericht zusammenzufassen.

Nach Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018 und des Lageberichtes für das Wirtschaftsjahr 2018 hat die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Datum vom 21.09.2020 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt (siehe Anlage). Das Kommunale Prüfungsamt hat mit Schreiben vom 09.11.2020 (siehe Anlage) den Prüfungsergebnissen des Wirtschaftsprüfungunternehmens zugestimmt.

Wesentliche Aussage aus dem Prüfvermerk vom 21.09.2020 (Auszug):

„Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.“

Besonderheiten des Geschäftsjahres

Der Wirtschaftsplan 2018 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 07.03.2018 beschlossen. Die Genehmigung des Ministeriums des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg erfolgte mit Schreiben vom 04.10.2018. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt 12/2018 am 01.11.2018 trat der Wirtschaftsplan 2018 in Kraft. Gemäß Wirtschaftsplan waren 2018 insgesamt 74.960 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. 49.355 TEUR. Dafür wurden Investitionskredite in Höhe von 33.800 TEUR, basierend auf der Kreditermächtigung im Wirtschaftsplan 2016 und 2017, aufgenommen. Die gemäß Wirtschaftsplan 2018 geplanten und genehmigten Kreditaufnahmen in Höhe von 40.434 TEUR erfolgten in den Jahren 2019 und 2020 und wurde i. H. v. 39.012 TEUR in Anspruch genommen. Die Stadtverordnetenversammlung wurde über die einzelnen Kreditaufnahmen informiert (s. Mitteilungsvorlage DS 20/SVV/1190).

Im Wirtschaftsjahr 2018 betragen die Umsatzerlöse des KIS aus der Grundstücksbewirtschaftung insgesamt 51.228 TEUR (Vorjahr: 48.871 TEUR). Durch die Aktivierung der abgeschlossenen Bauvorhaben erhöhte sich die Bilanzsumme des Eigenbetriebes um 47.772 TEUR auf 686.366 TEUR (Vorjahr: 638.594 TEUR).

Jahresergebnis

Zum 31.12.2018 weist die Gewinn- und Verlustrechnung des Eigenbetriebes einen Überschuss in Höhe von 918 T€ (Vorjahr: 628 TEUR) aus und lag höher als das geplante Ergebnis i. H. v. 491 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

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2019 trat mit seiner Veröffentlichung am 06.09.2019 in Kraft. Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 befindet sich in der Aufstellung. Die Prüfung durch die Wirtschaftsprüfungsorganisation erfolgt im Januar 2021. Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2020 wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 06.05.2020 beschlossen. Mit Schreiben vom 19.11.2020 hat das Ministerium des Innern und für Kommunales einen Gesamtbetrag der Kreditaufnahmen i. H. v. 18.568 T€ und Verpflichtungsermächtigungen i. H. v. 33.356 T€ genehmigt. Da diese Ermächtigungen unter den Festsetzungen im von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Wirtschaftsplan liegen, ist ein gesonderter Beitrittsbeschluss erforderlich, der den Stadtverordneten im Januar 2021 zur Entscheidung vorgelegt wird.

Entlastung der Werkleitung

Im Jahr 2018 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:

Jahresabschluss

Schreiben KPA

Jahresabschluss, Lagebericht
und Bestätigungsvermerk
für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2018 bis zum
31. Dezember 2018
des
Kommunaler Immobilien Service (KIS)
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam
Potsdam

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

Bilanz zum 31.12.2018

AKTIVA		31.12.2018	31.12.2017	PASSIVA		31.12.2018	31.12.2017
	€	€	€		€	€	€
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ä. Rechte u. Werte sowie Lizenzen		316.151,22	535.758,22	I. Stammkapital		100.000,00	100.000,00
II. Sachanlagen				II. Rücklagen			
1. Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Geschäfts- Betriebs- u. a. Bauten	576.931.800,38		580.017.721,38	1. Allgemeine Rücklagen	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	115.143.919,38	362.195,63
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.155.493,00		2.726.528,00	III. Bilanzgewinn			
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	73.336.219,04		38.696.651,46	1. Gewinnvortrag	5.462.970,44		4.834.918,66
		<u>656.614.787,42</u>	<u>624.632.175,84</u>	2. Jahresgewinn	917.716,47	6.380.686,91	628.051,78
		656.930.938,64	625.167.934,06			<u>121.624.606,29</u>	<u>120.706.889,82</u>
B. Umlaufvermögen				B. Sonderposten für Zuschüsse		302.901.821,63	284.223.465,27
I. Vorräte				C. Rückstellungen			
Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		1.592.129,22	1.193.300,00	Sonstige Rückstellungen		3.138.418,11	4.210.391,31
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				D. Verbindlichkeiten			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	822.440,06		620.157,80	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	205.062.071,49		175.326.279,64
2. Forderungen gegen LHP	5.535.197,48		4.123.598,68	2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	556.880,68		961.052,62
3. Sonstige Vermögensgegenstände	3.226.581,92		1.209.330,87	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.828.946,18		5.367.068,52
		9.584.219,46	5.953.087,35	4. Verbindlichkeiten gegenüber LHP	46.186.690,95		47.606.850,76
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>17.893.487,36</u>	5.983.114,89	5. Sonstige Verbindlichkeiten	31.512,89	258.666.102,19	111.044,46
		29.069.836,04	13.129.502,24				<u>229.372.296,00</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		365.277,53	297.063,63	E. Rechnungsabgrenzungsposten		35.103,99	81.457,53
Summe AKTIVA		<u><u>686.366.052,21</u></u>	<u><u>638.594.499,93</u></u>	Summe PASSIVA		<u><u>686.366.052,21</u></u>	<u><u>638.594.499,93</u></u>
Treuhandvermögen		2.043.073,77	1.821.154,31	Treuhandvermögen		2.043.073,77	1.821.154,31

Kommunaler Immobilien Service (KIS)
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam

	<u>Gewinn- und Verlustrechnung</u>		01.01. - 31.12.2018		01.01. - 31.12.2017	
	€	€	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Grundstücksbewirtschaftung						
1.1. Mieten und Pachten						
1.1.1. Mieten und Pachten LHP	29.319.489,12		27.628.132,68			
1.1.2. Mieten und Pachten Dritte	<u>2.222.088,00</u>		<u>2.152.060,65</u>			
		31.541.577,12			29.780.193,33	
1.2. Nebenkosten						
1.2.1. Nebenkosten LHP	17.531.915,56		17.237.720,96			
1.2.2. Nebenkosten Dritte	<u>1.133.219,33</u>		<u>167.672,32</u>			
		18.665.134,89			17.405.393,28	
1.3. sonstige Erträge aus Bewirtschaftung		<u>1.021.184,72</u>			<u>1.685.413,18</u>	
Umsatzerlöse gesamt		51.227.896,73			48.870.999,79	
2. Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen		398.829,22			-206.700,00	
3. sonstige betriebliche Erträge						
3.1. Erträge aus Auflösung von SoPo für Zuschüsse	7.025.431,92		5.729.070,47			
3.3. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	32.682,45		6.210,19			
3.4. andere betriebliche Erträge	414.764,54		822.967,39			
3.5. Kostenerstattung u. Zuschüsse LHP	1.003.891,80		1.106.817,88			
3.6. Kostenerstattung u. Zuschüsse Dritte	<u>506.056,59</u>		<u>530.993,15</u>			
		8.982.827,30			8.196.059,08	
4. Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung						
4.1. Betriebskosten	-17.082.772,10		-15.927.825,34			
4.2. Instandhaltungskosten	-6.043.870,03		-7.167.260,45			
4.3. andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	<u>-3.896.915,14</u>		<u>-3.179.084,74</u>			
		-27.023.557,27			-26.274.170,53	
5. Personalaufwand						
5.1. Löhne und Gehälter	-7.727.815,01		-7.135.942,03			
5.2. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-1.791.267,71		-1.699.350,75			
davon für Altersversorgung: EUR 289.726,19 (Vj: EUR 269.428,97)						
		<u>-9.519.082,72</u>			<u>-8.835.292,78</u>	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-17.591.573,39			-15.556.603,25	
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.179.718,93			-1.164.957,62	
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00			181,12	
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-4.330.313,84			-4.352.901,50	
davon aus Aufzinsung: EUR 4.425,00 (Vj.: EUR 10.472,00)						
10. Ergebnis nach Steuern		965.307,10			676.614,31	
11. sonstige Steuern		<u>-47.590,63</u>			<u>-48.562,53</u>	
12. Jahresgewinn		917.716,47			628.051,78	
13. Gewinnvortrag		<u>5.462.970,44</u>			<u>4.834.918,66</u>	
14. Bilanzgewinn		6.380.686,91			5.462.970,44	

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2018

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 zum 31.12.2018 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.

Die liquiden Mittel wurden mit dem Nennbetrag bilanziert.

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 2,32 % 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 2018 ist im Anlagennachweis dargestellt.

Die bei der Sachwertermittlung berücksichtigten Minderungen für Bauschäden und Baumängel, für die im Jahr 2018 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 der Leonardo-da-Vinci-Gesamtschule Potsdam ist aufgrund von Baumängeln eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 414.002,83 € erfolgt.

Des Weiteren erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung auf das Haus 2 auf dem Verwaltungscampus in Höhe von 1.635.312,98 €, da nunmehr von einer kürzeren Nutzungsdauer dieses Objektes auszugehen ist.

2. Vorräte

Das Vorratsvermögen besteht aus den zum Stichtag erbrachten, gegenüber den Mietern bzw. Nutzern noch abzurechnenden Betriebs- und Nebenkosten für das Wirtschaftsjahr 2018.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 822.440,06 € beinhaltet Einzelwertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen von insgesamt 149.059,97 €.

Gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam (LHP) bestanden zum 31.12.2018 folgende Forderungen:

	31.12.2018	Vorjahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.535.197,48 €	4.122.072,40 €
Forderungen aus Umsatzsteuer	0,00 €	1.526,28 €
	5.535.197,48 €	4.123.598,68 €

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind zum Bilanzstichtag ausgewiesen:

Kapitalwert über die Gebäudenutzung im Rahmen einer Erbbaurechtsbestellung gemäß § 13 (1) BewG	1.134.653,95 €
Debitorische Kreditoren bzw. offene Gutschriften	91.927,97 €
Sonstige Forderungen	2.000.000,00 €
	3.226.581,92 €

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 1.128 T€ (Vorjahr: 1.135 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 365.277,53 €, 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 01.03.2017 den Wirtschaftsplan 2017 beschlossen mit der Vorgabe, den Jahresgewinn aus dem Geschäftsjahr 2017 in Höhe von 628.051,78 € 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 01.01.2018	Zugang	Auflösung	Buchwert 31.12.2018
	€	€	€	€
Zuwendungen der LHP	149.748.244,48	3.264.063,90	4.333.331,60	148.678.976,78
Sachzuweisungen der LHP	28.743.482,11	0,00	567.290,00	28.176.196,11
sonstige Zuwendungen und Fördermittel	105.731.738,68	22.439.724,38	2.124.810,32	126.046.652,74
	284.223.465,27	25.703.788,28	7.025.431,92	302.901.821,63

7. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	Bestand 01.01.2018	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Aufzinsung	Bestand 31.12.2018
	€	€	€	€	€	€
Resturlaub	146.500,00	146.500,00	0,00	205.900,00	0,00	205.900,00
Altersteilzeitverpflichtungen	204.853,00	98.075,00	0,00	0,00	4.425,00	111.203,00
Personalkosten-nachberechnung	29.000,00	29.000,00	0,00	32.000,00	0,00	32.000,00
Mehrarbeitsstunden	96.500,00	96.500,00	0,00	104.350,00	0,00	104.350,00
ausstehende Rechnungen	2.665.309,31	1.903.381,86	31.189,86	789.324,52	0,00	1.520.062,11
Zinsen auf Rückführung Fördermittel u. Umsatzsteuer	1.009.300,00	0,00	0,00	95.603,00	0,00	1.104.903,00
Abschluss- und Prüfungskosten	58.929,00	27.436,41	1.492,59	30.000,00	0,00	60.000,00
Gesamt	4.210.391,31	2.300.893,27	32.682,45	1.257.177,52	4.425,00	3.138.418,11

8. Verbindlichkeiten

Es bestehen keine durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesicherte Verbindlichkeiten.

Die gegenüber Kreditinstituten ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von 205.062.071,49 € 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 31.12.2018 folgende Verbindlichkeiten:

	€
Zugewiesene Kreditverbindlichkeiten der LHP	41.130.378,25
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	366.096,10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	244.499,00
Kreditorische Debitoren bzw. Gutschriften für Vorjahre	1.032.122,05
Sonstige Verbindlichkeiten	28.199,05
Verbindlichkeiten aus umsatzsteuerlicher Organschaft	689.973,00
	46.186.690,95

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	205.062	18.335	186.727	143.246
(Vorjahr)	(175.326)	(3.797)	(171.529)	(154.042)
Erhaltene Anzahlungen	557	557	0	0
(Vorjahr)	(961)	(961)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Lief. und Leist.	6.829	6.749	80	0
(Vorjahr)	(5.367)	(5.276)	(91)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber der LHP	46.187	7.504	38.683	25.995
(Vorjahr)	(47.607)	(6.117)	(41.490)	(31.874)
Sonstige Verbindlichkeiten	31	31	0	0
(Vorjahr)	(111)	(111)	(0)	(0)
	258.666	33.176	225.490	169.241
	(229.372)	(16.262)	(213.110)	(185.916)

9. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Hierunter sind überwiegend im Wirtschaftsjahr eingenommene Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 35.103,99 € abgegrenzt, die das Folgejahr betreffen.

D) Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Wirtschaftsjahres 2018 gliedern sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Mieterlöse aus Vermieter-Mieter-Modell mit der LHP	29.319.489,12	27.628.132,68
Mieterlöse aus Vermietung an Dritte	2.222.088,00	2.152.060,65
Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch die LHP	17.531.915,56	17.237.720,96
Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch Dritte der Vorjahre	1.133.219,33	167.672,32
Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen	1.021.184,72	1.685.413,18
	51.227.896,73	48.870.999,79
Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen	398.829,22	-206.700,00

Die Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von 700 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 1.193 T€ und aus der Bestandserhöhung um 1.592 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	7.025.431,92	5.729.70,47
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	32.682,45	6.210,19
Erträge aus Schadenersatz von Versicherungen und Dritten	414.764,54	822.967,39
Kostenerstattungen der LHP	1.003.891,80	1.106.817,88
Kostenerstattungen von Dritten	506.056,59	530.993,15
	8.982.827,30	8.196.059,08

3. Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung gliedern sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Betriebskosten	17.082.772,10	15.927.825,34
Instandhaltungskosten	6.043.870,03	7.167.260,45
Andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	3.896.915,14	3.179.084,74
	27.023.557,27	26.274.170,53

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

4. Personalaufwand

Die Aufwendungen für Personal betragen im Berichtsjahr 9.519.082,72 € (Vorjahr: 8.835.292,78 €). Die Personalkosten beinhalten eine Minderung der Rückstellung für Alters- und Teilzeitverpflichtungen um 98.075,00 € (Vorjahr: 247.163,00 €), ermittelt auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens.

5. Abschreibungen

Die Abschreibungen enthalten planmäßige lineare Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen in Höhe von 15.542.257,58 € (Vorjahr: 14.259.638,57 €) und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 2.049.315,81 € aufgrund von Baumängeln bei einer Schule sowie der Berücksichtigung einer kürzeren Nutzungsdauer eines Verwaltungsgebäudes.

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Neben dem Aufwand des laufenden Geschäftsbetriebes sind in dieser Position Aufwendungen für vereinbarte Dienstleistungen der LHP in Höhe von 343.811,15 € (Vorjahr: 328.352,67 €), 30.000,00 € für Abschlussprüferleistungen und 95.504,66 € periodenfremde Aufwendungen enthalten.

7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Für die von der LHP übernommenen Kredite wurden Zinsen in Höhe von 1.162.116,07 € (Vorjahr: 1.217.210,06 €) und für die bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg und anderen Bankinstituten aufgenommenen Kredite wurden Zinsen in Höhe von 3.042.168,21 € (Vorjahr: 3.017.026,32 €) gezahlt.

Die sonstigen Zinsaufwendungen in Höhe von 126.029,56 € enthalten im Wesentlichen zurückgestellte Zinsen für nicht verbrauchte Fördermittel aus Bruttoförderungen (95.603,00 €) und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Aufzinsung der Altersteilzeitrückstellung (4.425,00 €).

E) Sonstige Angaben

1. Werkleitung

Im Jahr 2018 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. Die Zusammensetzung des Werksausschusses wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.09.2018 geändert. Dem Werksausschuss gehörten im Berichtsjahr folgende Mitglieder an:

acht Stadtverordnete		
	Mitglieder	Stellvertreter/in
über die Fraktion DIE LINKE	Herr Dr. Hans-Jürgen Scharfenberg	Herr Ralf Jäkel
	Herr Peter Kaminski	Herr Stefan Wollenberg
über die Fraktion der SPD	Herr Marcel Piest	Herr Kai Weber
	Frau Anke Michalske-Acioglu	Herr Daniel Keller
über die Fraktion der CDU/ANW	Herr Lars Eichert	Herr Günther Anger
über die Fraktion der Bündnis 90/Die Grünen	Frau Ingeborg Naundorf	Frau Saskia Hüneke
über die Fraktion DIE ANDERE	Herr Georg Bittcher (bis 05.09.2018)	Herr Arndt Sändig Frau Annina Beck Frau Corinna Liefeld (alle bis 05.09.2018)
	Herr Dr. Nicolas Bauer (ab 05.09.2018)	Frau Katharina Tietz Herr André Tomczak Herr Simon Wohlfahrt (alle ab 05.09.2018)
über die Fraktion Bürgerbündnis/FDP	Herr Wolfhard Kirsch	Herr Johannes Baron von der Osten-Sacken

	Mitglieder
zwei sachkundige Einwohner	Herr RA Dr. Wilfried Ruppert
	Herr Ernst Dienst

zwei Beschäftigtenvertreter des KIS		
	Mitglieder	Stellvertreter/in
	Frau Petra Hesse <i>Arbeitsgruppenleiterin</i>	Herr Maik Dudzak <i>Investitionscontroller</i>
	Herr Jan Adler <i>Sachbearbeiter Immobilienverwaltung</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 711.445 € (Vorjahr: 777.022 €). Im Jahr 2018 beträgt der Umlagesatz 1,1 % und der Zusatzbeitrag 4,6 %, dieser erhöht sich mit Wirkung ab dem 1. Juli 2018 auf 4,8 %. Die Gesamtaufwendungen des Betriebes für die Zusatzversorgung betragen 289.726,19 € (Vorjahr 269.428,97 €).

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen beinhalten für 2019 Mietaufwendungen in Höhe von 3.417.569 €, Leasingaufwendungen in Höhe von 583.349 € sowie Aufwendungen aus Erbbauzinsen in Höhe von 75.635 €.

Weiterhin hat der KIS Verpflichtungsermächtigungen für Investitionsvorhaben in Höhe von 39.427 T€.

4. Beschäftigte

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

5. Abschluss honorar

Die Aufwendungen für Honorare an unseren Abschlussprüfer betragen im Wirtschaftsjahr insgesamt 25.210,08 € netto. Dabei handelt es sich um Abschlussprüfungsleistungen.

6. Ergebnisverwendung

Die Werkleitung schlägt vor, den Jahresgewinn des Wirtschaftsjahres 2018 in Höhe von 917.716,47 € auf neue Rechnung vorzutragen.

7. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag

Durch die Covid-19-Pandemie seit Februar 2020, die zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt hat, ergeben sich für den zukünftigen Geschäftsverlauf vom KIS Wagnisse, die aktuell nur schwer einzuschätzen sind.

Potsdam, 11. September 2020



B. Richter
Werkleiter

Anlagennachweis für das Wirtschaftsjahr 2018

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen					Rest-Buchwert	Rest-Buchwert	Kennzahlen (%)	
	Anfangsbestand 1.1.2018	Zugang	Korrektur Sanierungs- stau	Abgang	Umbuchungen	Endbestand 31.12.2018	Anfangsbestand 1.1.2018	Zugang	Korrektur Sanierungs- stau	Abgang	Endbestand 31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017	durchschnittl. Abschreibungs- satz	durchschnittl. Rest- buchwert
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.335.543,94	14.620,23	0,00	0,00	0,00	1.350.164,17	-799.785,72	-234.227,23	0,00	0,00	-1.034.012,95	316.151,22	535.758,22	17,3	23,4
Grundstücke, bebaut	76.268.217,25	0,00	0,00	0,00	0,00	76.268.217,25	0,00	0,00	0,00	0,00	76.268.217,25	76.268.217,25	0,0	100,0	
Gebäude	784.640.408,74	0,00	-177.000,00	0,00	10.048.960,04	794.512.368,78	-310.479.058,61	-12.653.908,04	177.000,00	0,00	-322.955.966,65	471.556.402,13	474.161.350,13	1,6	59,4
Betriebsvorrichtungen	14.880.282,88	0,00	0,00	0,00	1.558.529,41	16.438.812,29	-8.259.123,88	-1.946.272,41	0,00	0,00	-10.205.396,29	6.233.416,00	6.621.159,00	11,8	37,9
Außenanlagen	35.987.549,57	0,00	0,00	0,00	1.619.304,96	37.606.854,53	-13.020.554,57	-1.712.534,96	0,00	0,00	-14.733.089,53	22.873.765,00	22.966.995,00	4,6	60,8
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	911.776.458,44	0,00	-177.000,00	0,00	13.226.794,41	924.826.252,85	-331.758.737,06	-16.312.715,41	177.000,00	0,00	-347.894.452,47	576.931.800,38	580.017.721,38	1,8	62,4
Grundstücke ohne Bauten	3.191.275,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.191.275,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.191.275,00	3.191.275,00	0,0	100,0	
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	7.692.144,72	260.245,47	0,00	0,00	0,00	7.952.390,19	-6.478.225,72	-259.885,47	0,00	0,00	-6.738.111,19	1.214.279,00	1.213.919,00	3,3	15,3
Technische Gerätschaften	945.533,49	35.896,41	0,00	0,00	0,00	981.429,90	-635.050,49	-64.586,41	0,00	0,00	-699.636,90	281.793,00	310.483,00	6,6	28,7
GWG 150 bis 1.000 EUR	2.256.255,21	1.177.453,87	0,00	0,00	0,00	3.433.709,08	-1.054.129,21	-720.158,87	0,00	0,00	-1.774.288,08	1.659.421,00	1.202.126,00	20,0	48,3
Betriebs- und Geschäftsausstattg.	10.893.933,42	1.473.595,75	0,00	0,00	0,00	12.367.529,17	-8.167.405,42	-1.044.630,75	0,00	0,00	-9.212.036,17	3.155.493,00	2.726.528,00	8,4	25,5
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	38.696.651,46	47.866.361,99	0,00	0,00	-13.226.794,41	73.336.219,04	0,00	0,00	0,00	0,00	73.336.219,04	38.696.651,46	0,0	100,0	
Anlagevermögen gesamt	965.893.862,26	49.354.577,97	-177.000,00	0,00	0,00	1.015.071.440,23	-340.725.928,20	-17.591.573,39	177.000,00	0,00	-358.140.501,59	656.930.938,64	625.167.934,06	1,7	64,7

Kommunaler Immobilien Service
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam

Finanzplanabrechnung 2018

Ein- und Auszahlungsarten		Ist 2017	Plan 2018	Ist 2018
		€	€	€
1.	Ergebnis vor a. o. Posten	628.052	490.900	917.716
2.	Saldo der Abschreibungen auf Gegenstände des AV	15.556.603	16.064.926	17.591.573
3.	Saldo der Sonderposten auf Gegenstände des AV	-5.729.070	-6.276.225	-7.025.432
4.	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	1.134.740	-600.000	-1.071.973
5.	Gewinn(-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständendes AV	0	0	0
6.	sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-216.721	0	-114.567
7.	Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, Ford. sowie anderer Aktiva	373.271	1.010.000	-4.029.961
8.	Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindl. sowie anderer Passiva	428.204	0	2.049.007
9.	Saldo der a.o. Posten	0	0	0
10.	Mittelzufluss/-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	12.175.079	10.689.601	8.316.363
11.	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	23.238.973	32.166.000	25.703.788
12.	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des SAV	0	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	0	0
16.	Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	23.238.973	33.166.000	25.703.788
17.	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-50.046.997	-74.960.325	-49.339.958
18.	Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-38.367	0	-14.620
19.	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0	0
20.	sonstige Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	0	0	0
21.	Auszahlung aus Investitionstätigkeit	-50.085.364	-74.960.325	-49.354.578
22.	Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit	-26.846.390	-41.794.325	-23.650.790
23.	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten für Investitionen	27.236.410	40.434.325	40.999.768
24.	sonstige Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0	0	0
25.	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	0	0
26.	Einzahlungen aus Sonderposten zum AV	0	0	0
27.	Einzahlungen aus passivierten Ertragszuschüssen	0	0	0
28.	Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	27.236.410	40.434.325	40.999.768
29.	Auszahlungen für die Tilgung von Krediten für Investitionen	-9.513.766	-4.653.961	-11.244.422
30.	sonstige Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0	0	0
31.	Auszahlungen an die Gemeinde	-2.100.033	-2.151.070	-2.510.547
32.	Auszahlung aus der Rückzahlung von Sonderposten zum AV	0	0	0
33.	Auszahlung aus der Rückzahlung von passiv. Ertragszuschüssen	-41.911	0	0
34.	Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-11.655.710	-6.805.031	-13.754.969
35.	Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	15.580.700	33.629.294	27.244.799
36.	Einzahlungen aus der Auflösung von Liquiditätsreserven	0	0	0
37.	Auszahlungen an Liquiditätsreserven	0	0	0
38.	Saldo aus der Inanspruchnahme von Liquiditätsreserven	0	0	0
39.	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	909.388	2.524.570	11.910.373
40.	Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	5.073.726	163.653	5.983.114
41.	Finanzmittelbestand am Ende der Periode	5.983.114	2.688.223	17.893.487

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

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2018

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. Für die Grundstücke, die sich im Finanzvermögen der Landeshauptstadt befinden, hat der KIS ab 2018 erneut die Verwaltung übernommen.

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, modernisiert und an die sich ändernden Bedürfnisse der kommunalen Nutzung angepasst. Der bilanzielle Wert des Anlagevermögens des Eigenbetriebes hat sich durch den Neubau, die Erweiterung und Sanierung von Objekten sowie durch weitere Grundstücksübertragungen von ursprünglich 318.606 T€ bei seiner Gründung um 338.325 T€ auf 656.931 T€ zum 31.12.2018 (Vorjahr: 625.168 T€) erhöht und somit mehr als verdoppelt.

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, energetisch optimierte und haushalterisch ausgewogene Balance zwischen Investitions- und zukünftigen Bewirtschaftungskosten zu gewährleisten und dabei die Gesamtlebenszykluskosten zu optimieren.

Im Rahmen seines Portfoliomanagements ergänzt der KIS seinen Immobilienbestand durch Anmietungen und Ankäufe. Dabei handelt er für die Landeshauptstadt Potsdam als Generalanmieter und für seine Nutzer als Generalvermieter. Dauerhaft nicht mehr für eine kommunale Nutzung benötigte oder wirtschaftlich nicht sinnvoll nutzbare Immobilien werden veräußert und die Erlöse für neue Investitionen genutzt. Für notwendige An- und Verkäufe, die

das Finanzvermögen und das Infrastrukturvermögen (z. B. öffentliche Verkehrsflächen, Spielplätze) der Landeshauptstadt betreffen, ist der KIS als Dienstleister tätig.

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 den Verwaltungsaufwand 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 2018 Neukredite in Höhe von 33.800 T€ aufgenommen, davon aus der Kreditermächtigung des Wirtschaftsjahres 2016 in Höhe von 18.339 T€ und aus der Kreditermächtigung des Wirtschaftsjahres 2017 in Höhe von 15.461 T€. Darüber hinaus wurden Kredite in Höhe von 7.200 T€ im Rahmen von Umschuldungen bestehender Altkredite aufgenommen.

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. 92 % 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. Ein zusätzlicher Ausweichstandort wurde 2018 in der Behlertstraße als temporärer Ersatz für das Haus 2 auf dem Verwaltungscampus angemietet und Anfang 2020 bezogen.

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. Der überwiegende Teil aller Aufträge des KIS wird 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.

Geschäftsverlauf und Investitionstätigkeit

Der Geschäftsverlauf im Jahre 2018 war durch folgende Faktoren geprägt:

Der Wirtschaftsplan 2018 des KIS wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 07.03.2018 beschlossen. Das Ministerium des Inneren und für Kommunales hat mit Schreiben vom 04.10.2018 die im Wirtschaftsplan des KIS vorgesehenen Kreditaufnahmen und Verpflichtungsermächtigungen genehmigt. Mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam trat der Wirtschaftsplan am 01.11.2018 in Kraft.

Der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes sah für 2018 Investitionen in Höhe von 74.960 T€ (Vorjahr: 70.092 T€) vor. Davon entfielen u. a. 53.499 T€ auf Schulgebäude nebst Sportstätten und 11.264 T€ auf Kindertagesstätten und Horte. Zur Sicherung der Investitionen waren planmäßig 32.166 T€ Zuschussmittel der LHP und durchgeleitete Fördermittel sowie auf Seiten des KIS 40.434 T€ Kreditmittel und 2.360 T€ Eigenmittel vorgesehen. Weiterhin enthielt der Wirtschaftsplan Verpflichtungsermächtigungen für Investitionsvorhaben in den kommenden Wirtschaftsjahren in Höhe von 42.159 T€.

Neben den bereits in den Vorjahren vorgesehenen und z. T. bereits begonnenen Baumaßnahmen war es auf Grund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung erforderlich, weitere Anpassungen zur Absicherung des deutlich gestiegenen Bedarfs an Schul-, Schulsport- und Kitaflächen vorzunehmen. Zu den neuen Maßnahmen gehören u. a. die Sanierung und Erweiterung der Friedrich-Wilhelm-von-Steuben Gesamtschule, die Brandschutzsanierung des OSZ III, Arbeiten an den Sportplätzen Schlaatz, am Kuhforter Damm und in der Templiner Straße sowie der Neubau und die Erweiterung von Kitas, u. a. auch in Fahrland. Neu in den Wirtschaftsplan aufgenommen wurden baulichen Maßnahmen an den Potsdamer Schulen zur Umsetzung des IT-Masterplans.

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 2018 stiegen die Mieteinnahmen des KIS auf Grund der umfangreichen Sanierungsarbeiten und Bestandserweiterungen auf 31.542 T€ gegenüber 29.780 T€ im Jahr 2017. Die Betriebskosten betragen insgesamt 19.064 T€ (18.665 T€ zuzüglich der Bestandsveränderungen in Höhe von 399 T€) gegenüber 17.198 T€ im Vorjahr. Der Anstieg hängt vor allem mit den zusätzlich in Nutzung genommenen Flächen, deren Unterhaltskosten und 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 2018 wurden Umsätze in Höhe von insgesamt 51.228 T€ (Vorjahr: 48.871 T€) erzielt, die sich wie folgt zusammensetzen:

	2018 T€	2017 T€
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung		
LHP	29.320	27.628
Dritte	2.222	2.152
	31.542	29.780
Erlöse aus Erstattung Betriebskosten		
LHP	17.532	17.238
Dritte	1.133	168
	18.665	17.406
Sonstige Erlöse aus Bewirtschaftung		
Erlöse aus sonst. Dienstleistungen	1.021	1.685
	1.021	1.685
Umsatzerlöse gesamt	51.228	48.871
Bestandsminderung für abgerechnete Betriebskosten der Vorjahre	-1.193	1.193
Bestandserhöhung für abgerechnete Betriebskosten des Berichtsjahres	1.592	-1.400
Bestandsveränderung	399	-207

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 die LHP und Dritte enthalten periodenfremde Erträge aus der Abrechnung von Betriebskosten der Vorjahre. Die Bestandserhöhung für noch nicht abgerechneten Betriebskosten des Geschäftsjahres 2018 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 763 T€, die hauptsächlich die Mietnachzahlung für das Stadthaus für die Jahre 2005 bis 2012 durch die LHP betreffen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2018 T€	2017 T€
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse	7.025	5.729
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	33	6
Kostenerstattungen und Zuschüsse LHP	1.004	1.107
Kostenerstattungen und Zuschüsse Dritte	506	531
andere betriebliche Erträge	415	823
	8.983	8.196

Die Erträge aus Kostenerstattungen von insgesamt 1.510 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 insbesondere Schadensregulierungen aus Versicherungsfällen zusammengefasst.

Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 27.024 T€ (Vorjahr: 26.274 T€) setzen sich zusammen aus Sachaufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten für vermietete Objekte in Höhe von 17.083 T€ (Vorjahr: 15.928 T€), Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 6.044 T€ (Vorjahr 7.167 T€) und anderen Aufwendungen der Bewirtschaftung in Höhe von 3.897 T€ (Vorjahr: 3.179 T€), die größtenteils Mietaufwendungen für Fremdobjekte beinhalten.

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

Personalaufwand

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

Die Personalkosten betragen:

	2018 T€	2017 T€
PERSONALKOSTEN		
Löhne, Gehälter, Vergütungen	7.728	7.136
soziale Abgaben	1.791	1.699
- davon Altersversorgung	290	269
	9.519	8.835

Die Personalkosten sind vor allem auf Grund von Tarifsteigerungen und Stufenaufstiege im Berichtsjahr um 7,7 % gestiegen, unterschreiten jedoch angesichts der Schwierigkeit, neues Personal zu rekrutieren, den Planansatz um 461 T€.

Abschreibungen

Die planmäßigen linearen Abschreibungen in Höhe von 15.542 T€ (Vorjahr: 14.260 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 der Leonardo-da-Vinci-Gesamtschule wurde auch im Wirtschaftsjahr 2018 eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 414 T€ (Vorjahr: 1.214 T€) wegen der aufgetretenen Baumängel vorgenommen. Die juristische Klärung der Schadensersatzforderungen gegenüber den beteiligten Firmen ist noch nicht abgeschlossen. Darüber hinaus erfolgte eine Teilwertabschreibung in Höhe von 1.635 T€ (Vorjahr: 0 T€) auf das Haus 2 auf dem Verwaltungscampus, da nach der jetzigen Planung in Folge einer Neugestaltung des Verwaltungscampus von einer verkürzten Nutzungsdauer bis zum Jahr 2025 (bisher: 2049) dieses Objektes auszugehen ist.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den betrieblichen Aufwendungen in Höhe von insgesamt 1.180 T€ (Vorjahr: 1.165 T€) sind Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Dienstleistungen der LHP für Personal, Informationstechnik, Öffentlichkeitsarbeit sowie Rechts-, Versicherungs- und Grundstückswesen in Höhe von insgesamt 344 T€ (Vorjahr: 328 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 1.162 T€ (Vorjahr: 1.217 T€) und Zinsaufwendungen in Höhe von 3.042 T€ (Vorjahr: 3.017 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 96 T€ zurückgestellt.

Die Zinsaufwendungen betragen insgesamt 4.330 T€ (Vorjahr: 4.353 T€). Die im Vergleich zum Vorjahr geringeren Zinsaufwendungen trotz gestiegener Kreditverbindlichkeiten resultieren aus dem niedrigen Zinsumfeld, der Aufnahme von Förderkrediten der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB),

insbesondere zum energetisch günstigen Bauen und Sanieren, sowie aus der Umschuldung von höherverzinsten Altkrediten.

Planabweichungen

Im Vergleich zum Wirtschaftsplan ergeben sich folgende Abweichungen:

	Plan 2018 T€	Ist 2018 T€	Abweichung T€	Erfüllung %
Umsatzerlöse und Bestandsveränderung	53.577	51.627	-1.908	96,4
sonstige betriebliche Erträge	7.151	8.983	1.832	125,6
darunter: Auflösung Sonderposten	6.276	7.025	749	111,9
BETRIEBSERTRAG	60.728	60.610	-76	99,9
Aufwendungen aus Grundstücksbewirtschaftung	30.983	29.809	-1.155	
abzgl. enthaltene Personalkosten (Betriebskosten)	-2.839	-2.785	54	
bereinigter Aufwand Grundstücksbewirtschaftung	28.145	27.024	-1.102	96,0
Personalaufwand	7.141	6.734	-407	
zzgl. oben enthaltene Personalkosten (Betriebskosten)	2.839	2.785	-54	
Personalaufwand gesamt	9.980	9.519	-461	95,4
Abschreibungen	16.065	17.591	1.525	109,5
sonstige betriebliche Aufwendungen	995	1.180	245	124,6
Steuern	0	48	48	0,0
BETRIEBSAUFWAND	55.184	55.362	256	100,5
BETRIEBSERGEBNIS	5.544	5.248	-332	94,0
FINANZERGEBNIS	-5.053	-4.330	723	85,7
JAHRESGEWINN	491	918	391	179,6

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 700 T€. Signifikant weichen im Berichtsjahr die sonstigen Erträge von den Planwerten ab infolge der nachträglichen Auflösung von Sonderposten für fertiggestellte Bauprojekte im Jahr 2017 in Höhe von 1.031 T€. Ferner erhielt der KIS Versicherungsleistungen wie z. B. aus einem Brandschaden der Kita Sternschnuppe in der Max-Born-Straße, eines Wasserschadens im Hans-Otto-Theater und der Schadensregulierung durch das Eindringen von Regenwasser in der neuen Turnhalle der Grundschule Ludwig Renn. Das im Vergleich zur Planung geringere Betriebsergebnis wird trotz der geringeren Personalkosten und Aufwendungen für die Grundstücksbewirtschaftung durch die außerplanmäßigen Abschreibungen und die höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen verursacht. Jedoch führten das weiterhin niedrige Zinsniveau im Berichtszeitraum, die Nutzung von zinsgünstigen Förderkrediten und die Nutzung vorübergehender Liquiditätsreserven an Stelle von Kreditaufnahmen zu einem deutlich höheren Jahresgewinn im Vergleich zur Prognose.

Ergebnis

Der Jahresgewinn 2018 beträgt 918 T€ (Vorjahr: 628 T€) gegenüber dem geplanten Jahresgewinn von 491 T€.

Um die weiterhin bestehenden Risiken aus der Bewirtschaftung der Liegenschaften, die sich aus Verkehrssicherungspflichten und dem bestehenden Instandhaltungs- und Sanierungstau ergeben, sowie bestehenden und zukünftigen Kreditverpflichtungen Rechnung zu tragen, soll gemäß den Festlegungen im Wirtschaftsplan 2018 der Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorgetragen werden.

3. Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit des Kommunalen Immobilien Service (KIS) Potsdam war sowohl im Geschäftsjahr 2018 als auch bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichts stets gegeben.

Der Finanzplan macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel und die Realisierung des Finanzplanes deutlich.

Der Finanzmittelbestand in der Berichtsperiode ist um insgesamt 11.910 T€ gegenüber dem Vorjahr auf insgesamt 17.893 T€ zum 31.12.2018 gestiegen. Damit übersteigt der Bestand der Finanzmittel zum Jahresende den Planwert um 15.205 T€. Hauptgrund für den Anstieg der Finanzmittel ist eine Zahlung des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld (ETBF) auf der Grundlage der Vereinbarung zwischen KIS und ETBF über die Erstattung der Baukosten für die Leonardo-da-Vinci-Gesamtschule in Höhe von 13.316 T€, die im Dezember 2018 erfolgte. Die Geldmittel wurden im Januar / Februar 2019 für Sondertilgungen von bestehenden Krediten des KIS verwendet.

Die restlichen Finanzmittel stehen für die Begleichung der kurzfristigen Verbindlichkeiten und der bereits ausgelösten Aufträge für das Wirtschaftsjahr 2019 zur Verfügung.

Durch den Aufbau eines Energiemanagements innerhalb des KIS konnten im Wirtschaftsjahr 2018 wie im Vorjahr zinsgünstige Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) im Bereich der energetischen Sanierung und des energieeffizienten Neubaus in Anspruch genommen werden.

Der KIS hat im Wirtschaftsjahr 2018 zwei Kredite, bei denen der Zinsbindungszeitraum ausgelaufen ist, umgeschuldet. Im Rahmen der Umschuldungen wurden außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 117 T€ getätigt. Darüber hinaus hat der KIS gegenüber der Landeshauptstadt im Dezember 2018 eine Sondertilgung in Höhe von 359 T€ zur Minderung der von der Landeshauptstadt bei der Gründung des Eigenbetriebs übernommenen Altkreditverbindlichkeiten geleistet.

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 576.932 T€ (Vorjahr: 580.018 T€) in der im Anlagespiegel dargestellten Zusammensetzung

sowie geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau in Höhe von 73.336 T€ (Vorjahr: 38.697 T€).

Der Zugang zum Anlagevermögen beträgt im Berichtsjahr insgesamt 49.355 T€ (Vorjahr: 50.085 T€). Darin enthalten sind Investitionen in Höhe von 47.866 T€ (Vorjahr: 49.185 T€) für Baumaßnahmen an Gebäuden und Liegenschaften, 1.474 T€ (Vorjahr: 862 T€) für Betriebs- und Geschäftsausstattung und 15 T€ (Vorjahr: 38 T€) für Software und Lizenzen.

Der im Wirtschaftsplan enthaltene Investitionsplan in Höhe von 74.960 T€ wurde damit um 25.605 T€ unterschritten. Ursächlich dazu beigetragen haben u. a. die Verschiebung des Baubeginns der neuen Schulen im Nuthewinkel, in der Pappelallee und in Waldstadt-Süd, sowie das späte Inkrafttreten des Wirtschaftsplans für das Jahr 2018.

Baumaßnahmen

Die zum 01.01.2018 im Bau befindlichen Maßnahmen wurden im Berichtsjahr wie folgt fortgeführt:

	Bestand Anlagen im Bau	Zugang im Berichtszeitraum	Aktivierung abgeschlossene Maßnahmen	Bestand Anlagen im Bau
	01.01.2018			31.12.2018
	€	€	€	€
OBJEKTGRUPPE				
Schule	28.591.207	34.522.852	-9.433.050	53.681.009
Sport	4.202.374	3.314.441	-189.844	7.326.971
Kita	1.347.772	3.489.147	-1.800.055	3.036.864
Jugend	0	0	-0	0
Kultur	8.742	-7.924	-818	0
Feuerwehr	86.056	488.528	-1.301	573.283
Verwaltung	4.460.500	6.059.318	-1.801.726	8.718.092
Gesamt	38.696.651	47.866.362	-13.226.794	73.336.219

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

	T€
BAUKOSTEN	
Grundschule Ludwig Renn Kaiser-Friedrich-Straße 15A, Eiche	5.419
Verwaltungsflächen der LHP in den Bahnhofspassage	1.558
Kita Regenbogenland Hubertusdamm 50 / 4., 5., 6. BA	897
Gesamtschule Peter-Joseph-Lenné Humboldttring 17	725
Kita Froschkönig Wall am Kiez 3-4	651
Helmholtz Gymnasium Kurfürstenstraße 53	642
Zeppelin-Grundschule Haeckelstraße 74	629
Goethe-Grundschule Speisegebäude Stephensonstraße 1	588
Humboldt-Gymnasium Außenanlage Heinrich-Mann-Allee 103	494
Hannah-Arendt-Gymnasium Außenanlage Haeckelstraße 72	321
Kita Fahrländer Landmäuse, Marquardter Str. 1 Fahrländ	252
Steuben-Gesamtschule Ricarda-Huch-Straße 23-27	126
Sporthalle Kurfürstenstraße 49	110
Waldstadt-Grundschule Friedrich-Wolf-Straße 12	103

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

	T€
BISHERIGE BAUKOSTEN	
Schulzentrum am Stern Gagarinstraße 5 - 7	18.972
Grundschule Bornim Potsdamer Straße 89	9.770
Stadthaus Friedrich-Ebert-Straße 79/81	8.668
Grundschule am Jungfernsee Fritz-von-der-Lancken-Straße 2	8.428
Gesamtschule Am Schilfhof 23/25	7.288
Motorsporthalle Am Konsumhof 1	6.134
Humboldt-Gymnasium Heinrich-Mann-Allee 103	5.104
Goethe-Grundschule Erweiterungsbau Stephensonstraße 1	1.123
Hannah-Arendt-Gymnasium Haeckelstraße 72	980
Kita Sausewind Lotte-Pulewka-Straße 7	888
Sportforum Waldstadt Drewitzer Straße 46	687
Rosa-Luxemburg-Schule Burgstraße 23 a	676
Integrationskita Sternschnuppe Max-Born-Straße 19-21	635
Freiwillige Feuerwehr Hauptstraße 1A	573
Kita Löwenzahn Ginsterweg 1-3	572
Grundschule im Kirchsteigfeld Lise-Meitner-Straße 4-6	535
Kita Kinderland Bisamkiez 101	496
Sportplatz Hans-Sachs-Straße	410
Grundschule Max Dortu Dortustraße 28/29	327
Kita Regenbogenland Hubertusdamm 50	248
FIDL-Kinderhaus Pipapo Gartenstraße 1b, Fahrland	191

Entwicklung Eigenkapital und Sonderposten für Zuschüsse

Der Jahresüberschuss zum 31.12.2017 in Höhe von 628.051,78 € wurde gemäß dem Wirtschaftsplan 2017, der mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam am 25.09.2017 in Kraft trat, auf neue Rechnung vorgetragen.

Das Eigenkapital betrug zum 01.01.2018 120.707 T€. Nach Hinzurechnung des erzielten Jahresgewinns 2018 erhöht sich das Eigenkapital zum Ende des Wirtschaftsjahres auf 121.625 T€. Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum 31.12.2018 auf 17,7 %, unter Berücksichtigung der Sonderposten für Zuschüsse auf 61,8 %.

Die Werkleitung schlägt entsprechend der Festlegung im Wirtschaftsplan 2018 vor, den Jahresgewinn aus der Berichtsperiode wie in den vorherigen Jahren zur Stärkung des Eigenkapitals auf neue Rechnung vorzutragen.

Eigenkapital	Stand	Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand
	01.01.2018				31.12.2018
	€	€	€	€	€
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	4.834.918,66	0,00	0,00	628.051,78	5.462.970,44
Jahresgewinn	628.051,78	917.716,47	0,00	-628.051,78	917.716,47
Gesamt	120.706.889,82	917.716,47	0,00	0,00	121.624.606,29

Die von der LHP und Dritten zur Finanzierung der Investitionsmaßnahmen bereitgestellten Zuschüsse, Sachzuweisungen und Fördermittel in Höhe von insgesamt 25.704 T€ (Vorjahr: 23.239 T€) wurden als Sonderposten eingestellt, die korrespondierend zu den Abschreibungen auf die begünstigten Vermögensgegenstände aufgelöst werden.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von insgesamt 3.138 T€ (Vorjahr: 4.210 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 258.666 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 41.130 T€ und den gegenüber der Investitionsbank des Landes Brandenburg und anderen Banken bestehenden Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 205.062 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.

Im Ergebnis der Einführung von neuen Softwarelösungen im Gebäudemanagement und in der Buchhaltung laufen ab 2015 alle wesentliche Geschäftsprozesse des KIS, insbesondere die Rechnungsbearbeitung und das Auftragswesen, in elektronischer Form ab. Damit konnte ein bedeutender Schritt zur Erhöhung der Transparenz und Qualität der Prozesse erzielt werden. Das angeschlossene Dokumentenmanagementsystem gewährleistet zudem die Revisionsicherheit 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 überwacht und eingehalten werden.

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

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Durch die umfangreichen Sanierungen von Bestandsgebäuden konnten in den vergangenen Jahren die Risiken für den Eigenbetrieb für die Aufrechterhaltung der Nutzungsfähigkeit der Objekte erheblich verringert werden. Neue Herausforderungen entstehen durch die sich ständig verschärfenden gesetzlichen Anforderungen an die Immobilien. Zusätzliche Herausforderungen entstehen durch die schnell anwachsende Zahl der Einwohnerschaft der LHP, da z. T. kurzfristig zusätzliche Kapazitäten sowohl für Kita- als auch für Schulplätze durch den Eigenbetrieb bereitgestellt werden müssen.

Neben den seit einiger Zeit bestehenden Risiken in der Umsetzung des Investitionsplans durch gestiegene Baukosten und verfügbare Kapazitäten von Baufirmen in Folge der guten Baukonjunktur kommen auf den KIS zusätzliche Risiken in Folge der Maßnahmen zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie zu. Dies kann zu Kapazitäts- und Lieferengpässen sowohl auf Seiten der Baufirmen als auch auf Seiten der Projektbetreuung durch den KIS führen und, in Folge dessen, zu Verschiebungen bei der Umsetzung der geplanten Investitionen.

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, so z. B. die Schulen im Kirchsteigfeld. 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.

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 und des zukünftigen Wachstums der Stadtverwaltung das gesamte Areal um das Haus 2 neu zu gestalten. Dazu ist es erforderlich, die Nutzung des Bestandgebäudes spätestens 2025 aufzugeben und abzureißen. Auch für die Sanierung und Erweiterung 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 Leistungsfähigkeit der LHP ist auch der weiterhin bedeutsame Anteil investiver Zuschüsse, die der KIS von der

Landeshauptstadt erhält. Im Wirtschaftsplan 2019 erreichen diese Zuschüsse bereits einen Anteil von ca. 45 % der Gesamtinvestitionskosten.

Durch die Covid-19-Pandemie seit Februar 2020, die zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt hat, ergeben sich für den zukünftigen Geschäftsverlauf vom KIS Wagnisse, die aktuell nur schwer einzuschätzen sind. Umso länger die Ausnahmesituation anhält, desto bedeutsamer werden die Risiken für den Eigenbetrieb sein.

Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerungen von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen, wobei auf Grund des geringen Anteils von Mieten Dritter, die wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Eigenbetrieb als gering einzuschätzen sind. Mögliche Auswirkungen auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Landeshauptstadt in Folge der Covid-19-Pandemie, insbesondere zur Zahlung der investiven Zuschüsse, können derzeit nicht abgeschätzt werden.

Risiken für den KIS bestehen weiterhin bei der Gewinnung von Personal für die Umsetzung der Investitionsvorhaben. Im Ergebnis dieser Schwierigkeiten konnten nicht alle Vorhaben zum geplanten Zeitpunkt begonnen werden. Zur Verbesserung der Situation bietet der KIS seit dem Wintersemester 2019/2020 duale Bachelor-Studiengänge im Bauingenieurwesen an und konnte dafür drei Studenten gewinnen.

6. Prognosebericht

Der Wirtschaftsplan für 2019 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 30.01.2019 beschlossen. Er trat nach Genehmigung des Gesamtbetrages der Kreditaufnahmen in Höhe von 32.707.455 € und des Gesamtbetrages der Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 39.427.00 € mit Schreiben des Ministeriums des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg vom 16.07.2019 und mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt am 05.09.2019 in Kraft.

Das Wirtschaftsjahr 2019 wird nach jetziger Einschätzung mit einem positiven Ergebnis in der geplanten Höhe (Plan 2019: 766 T€) abschließen. Auch in den Folgejahren werden Überschüsse erwartet.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2020 wurde am 06.05.2020 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen und sieht im Ergebnisplan einen Jahresüberschuss in Höhe von 868 T€ vor. Des Weiteren sind für den Berichtszeitraum 2020 Kreditaufnahmen in Höhe von 28.045 T€ und Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 49.041 T€ geplant. Die Kredite und Verpflichtungsermächtigungen bedürfen der Genehmigung durch das Ministerium des Innern und für Kommunales. Erst nach Vorliegen dieser Genehmigung kann der Wirtschaftsplan 2020 in Kraft treten.

Potsdam, 11. September 2020



B. Richter
Werkleiter

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Kommunalen Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam, Potsdam

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss des Kommunalen Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam, Potsdam, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Kommunalen Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebs zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen

gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Eigenbetrieb unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines

Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Eigenbetriebs zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTES

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeits, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Eigenbetriebs zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Eigenbetrieb seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Eigenbetriebs.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, 21. September 2020

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Leichsenring
Wirtschaftsprüfer

gez. Mensching
Wirtschaftsprüfer



LAND BRANDENBURG

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

Landeshauptstadt 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, 9. November 2020

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 des Kommunalen Immobilien Service (KIS), Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

anliegend sende ich Ihnen drei Exemplare des Berichtes über die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 des o.g. Eigenbetriebes, von denen mindestens ein Exemplar für den Eigenbetrieb bestimmt ist.

Zu dem vom Wirtschaftsprüfer hierin erteilten Bestätigungsvermerk habe ich keine eigenen Feststellungen getroffen (§ 32 Abs. 3 Satz 3 EigV) und verzichte auf eine Erörterung des Prüfungsergebnisses in einer Schlussbesprechung. Bitte beachten Sie die Bestimmungen des § 33 Abs. 3 der EigV über die Bekanntmachung des Jahresabschlusses. Einen Abdruck dieses Schreibens leite ich dem o. g. Eigenbetrieb zu.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Schlinkert

Hinweis: Dieses Dokument wurde am 9. November 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

Dok.-Nr.: 2020/218522



Zertifikat seit 2013
audit berufundfamilie