



Betreff:

öffentlich

Jahresabschluss zum 31.12.2019 des Kommunalen Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam und Entlastung der Werkleitung

Einreicher: GB 1 Finanzen, Investitionen und Controlling

Erstellungsdatum: 05.08.2021

Freigabedatum: _____

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
25.08.2021	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		X

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Jahresabschluss des KIS zum 31.12.2019 wird gemäß § 7 Abs. 4 der Eigenbetriebsverordnung festgestellt.
2. Der Jahresüberschuss in Höhe von 861.549,41 EUR wird auf neue Rechnung vorgetragen.
3. Der Werkleitung wird für das Wirtschaftsjahr 2019 Entlastung erteilt.

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. 861.549,41 EUR 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. Zudem ergibt sich das Potenzial, um in künftigen Jahren den investiven Zuschuss der LHP in einigen Fällen zu reduzieren oder den Anstieg der gegenüber der LHP zu kalkulierenden Mietpreise zu dämpfen.

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 des Landes Brandenburg, Kommunales Prüfungsamt (KPA), wurde die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, beauftragt, den Jahresabschluss zum 31.12.2019 des Eigenbetriebes KIS zu prüfen und die Ergebnisse in einem Prüfbericht zusammenzufassen.

Nach Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 und des Lageberichtes für das Wirtschaftsjahr 2019 hat die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Datum vom 18.06.2021 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt (siehe Anlage). Das Kommunale Prüfungsamt hat mit Schreiben vom 21.06.2021 (siehe Anlage) den Prüfungsergebnissen des Wirtschaftsprüfungunternehmens zugestimmt.

Wesentliche Aussage aus dem Prüfvermerk vom 18.06.2021 (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 2019 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 30.01.2019 beschlossen. Die Genehmigung des Ministeriums des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg erfolgte mit Schreiben vom 16.07.2019. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt 12/2019 am 05.09.2019 trat der Wirtschaftsplan 2019 in Kraft. Gemäß Wirtschaftsplan waren 2019 insgesamt 69.494.000,00 EUR 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. 72.590.000,00 EUR. Dafür wurden im Wirtschaftsjahr 2019 Investitionskredite in Höhe von 34.462.000,00 EUR, basierend auf den Kreditermächtigungen der Wirtschaftspläne von 2017 und 2018, aufgenommen. Die Stadtverordnetenversammlung wurde über die einzelnen Kreditaufnahmen informiert (s. DS 19/SVV/0722 und DS 20/SVV/1190).

Im Wirtschaftsjahr 2019 betragen die Umsatzerlöse des KIS aus der Grundstückbewirtschaftung insgesamt 55.835.000,00 EUR (Vorjahr: 51.228.000,00 EUR). Durch die Aktivierung der abgeschlossenen Bauvorhaben erhöhte sich die Bilanzsumme des Eigenbetriebes um 70.711.000,00 EUR auf 757.077.000,00 EUR (Vorjahr: 686.366.000,00 EUR).

Jahresergebnis

Zum 31.12.2019 weist die Gewinn- und Verlustrechnung des Eigenbetriebes einen Überschuss in Höhe von 861.000,00 EUR (Vorjahr: 918.000,00 EUR) aus und lag höher als das geplante Ergebnis i. H. v. 766.000,00 EUR. 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.

Zudem ergibt sich das Potenzial, um in künftigen Jahren den investiven Zuschuss der LHP in einigen Fällen zu reduzieren oder den Anstieg der gegenüber der LHP zu kalkulierenden Mietpreise zu dämpfen.

Aussagen über die weitere Entwicklung

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2020 trat mit seiner Veröffentlichung am 25.02.2021 in Kraft. Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 befindet sich in der Aufstellung. Die Prüfung durch die Wirtschaftsprüfungsorganisation erfolgt im Oktober 2021. Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2021 wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 18.02.2021 beschlossen und tritt mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt am 16.08.2021 in Kraft.

Entlastung der Werkleitung

Im Jahr 2019 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:

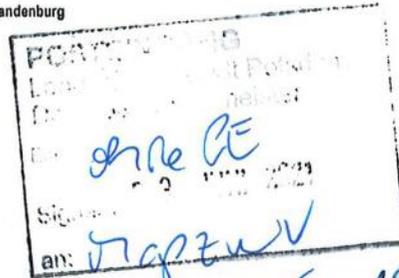
Anlage 1 – Schreiben des MIK vom 21.06.2021

Anlage 2 – Prüfberichtbericht BDO



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



an: 1) OIK 7.K. ✓ 1 Exemplar für 7.K.
2) AB 17uV 23/6 MP

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, 21. Juni 2021

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 des Kommunalen Immobilien Service (KIS), Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam

Kommunaler Immobilien Service (KIS)	
PE:	25. JUNI 2021
WL/ Sekr.	KIS 3
KIS 1	KIS 4
KIS 2	KIS 5

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

anliegend sende ich Ihnen drei Exemplare des Berichtes über die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 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

Stadtverwaltung Potsdam
Zentrale Steuerung und Finanzen

Eing.: 24. JUNI 2021

Signum:

an: *DMY*

Hinweis: Dieses Dokument wurde am 21. Juni 2021 durch Herrn Thomas Schlinkert elektronisch schlussgezeichnet.

Anlage: 3 Berichtsausfertigungen



Jahresabschluss, Lagebericht
und Bestätigungsvermerk
für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2019 bis zum
31. Dezember 2019
des
Kommunaler Immobilien Service (KIS) Eigen-
betrieb der Landeshauptstadt Potsdam
Potsdam

Kommunaler Immobilien Service (KIS)
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam

<u>Gewinn- und Verlustrechnung</u>		01.01. - 31.12.2019		01.01. - 31.12.2018	
		€	€	€	€
1.	Umsatzerlöse aus der Grundstücksbewirtschaftung				
a.	Mieten und Pachten				
	Mieten und Pachten LHP	32.300.783,31		29.319.489,12	
	Mieten und Pachten Dritte	<u>2.243.328,90</u>		<u>2.222.088,00</u>	
			34.544.112,21		31.541.577,12
b.	Nebenkosten				
	Nebenkosten LHP	17.739.417,78		17.531.915,56	
	Nebenkosten Dritte	<u>710.041,33</u>		<u>1.133.219,33</u>	
			18.449.459,11		18.665.134,89
c.	Serviceleistungen LHP		631,58		0,00
d.	sonstige Erträge aus Bewirtschaftung		<u>2.840.605,99</u>		<u>1.021.184,72</u>
	Umsatzerlöse gesamt		55.834.808,89		51.227.896,73
2.	Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		670.380,56		398.829,22
3.	sonstige betriebliche Erträge				
a.	Erträge aus Auflösung von SoPo für Zuschüsse	7.503.572,87		7.025.431,92	
b.	Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	5.118,13		32.682,45	
c.	Erträge aus Abgang Sachanlagevermögen	182.119,00		0,00	
d.	andere betriebliche Erträge	100.933,47		414.764,54	
e.	Kostenerstattung u. Zuschüsse LHP	841.762,08		1.003.891,80	
f.	Kostenerstattung u. Zuschüsse Dritte	<u>371.184,95</u>		<u>506.056,59</u>	
			9.004.690,50		8.982.827,30
4.	Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung				
a.	Betriebskosten	-18.690.446,54		-17.082.772,10	
b.	Instandhaltungskosten	-9.834.284,49		-6.043.870,03	
c.	andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	<u>-4.096.784,27</u>		<u>-3.896.915,14</u>	
			-32.621.515,30		-27.023.557,27
5.	Personalaufwand				
a.	Löhne und Gehälter	-8.255.822,79		-7.727.815,01	
b.	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 311.634,27 (Vj: EUR 289.726,19)	<u>-1.925.543,10</u>		<u>-1.791.267,71</u>	
			-10.181.365,89		-9.519.082,72
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-16.394.402,20		-17.591.573,39
7.	sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.732.584,71		-1.179.718,93
8.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.029,08		0,00
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: EUR -1.787,00 (Vj.: EUR -4.425,00)		<u>-3.671.900,87</u>		<u>-4.330.313,84</u>
10.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		909.140,06		965.307,10
11.	sonstige Steuern		<u>-47.590,65</u>		<u>-47.590,63</u>
12.	Jahresgewinn		861.549,41		917.716,47
13.	Gewinnvortrag		<u>6.380.686,91</u>		<u>5.462.970,44</u>
14.	Bilanzgewinn		7.242.236,32		6.380.686,91

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2019

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 31.12.2019 wurde nach den §§ 242 ff., 264 ff. des HGB sowie nach den Vorschriften 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 250,00 € bis 1.000,00 € 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 250,00 € netto 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 1,97 % 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 2019 ist im Anlagennachweis dargestellt.

Die bei der Sachwertermittlung berücksichtigten Minderungen für Bauschäden und Baumängel, für die im Jahr 2019 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.

Im Berichtsjahr sind keine Teilwertabschreibungen vorgenommen worden. Im Jahr 2018 erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen auf das Gebäude der Leonardo-da-Vinci-Gesamtschule Potsdam aufgrund von Baumängeln in Höhe von 414.002,83 € und auf das Haus 2 auf dem Verwaltungscampus in Höhe von 1.635.312,98 €, da seit dem Vorjahr 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 2019.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 378.062,69 € beinhaltet Einzelwertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen von insgesamt 110.965,56 €.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 580.940,74 € (Vorjahr: 0,00 €) setzen sich aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 7.153,39 € und sonstige Forderungen in Höhe von 573.787,35 €. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis der Forderungen verbundene Unternehmen in Höhe von 393.925,63 € innerhalb der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die Forderungen gegen LHP in Höhe von 13.406.160,58 € (Vorjahr: 5.535.197,48 €) betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 6.177.483,43 € (Vorjahr: 5.535.197,48 €) sowie sonstige Forderungen in Höhe von 7.228.677,15 € (Vorjahr: 0,00 €).

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind zum Bilanzstichtag ausgewiesen:

Kapitalwert über die Gebäudenutzung im Rahmen einer Erbbaurechtsbestellung gemäß § 13 (1) BewG	1.128.397,63 €
Sonstige Forderungen ggü. Dritten	20.309,30 €
Sonstige Forderungen ggü. Zusatzversorgungskasse	367,94 €
	1.149.074,87 €

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 1.122 T€ (Vorjahr: 1.128 T€) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (§ 268 Abs. 4 S. 1 HGB).

4. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Zahlungen in der Berichtsperiode in Höhe von 373.663,94 €, die Aufwendungen des Folgejahres betreffen.

5. Eigenkapital

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

Die Rücklagen sind unverändert zum Vorjahr.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07.03.2018 den Wirtschaftsplan 2018 beschlossen mit der Vorgabe, den Jahresgewinn aus dem Geschäftsjahr 2018 in Höhe von 917.716,47 € 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 01.01.2019	Zugang	Abgang	Auflösung	Buchwert 31.12.2019
	€	€	€	€	€
Zuwendungen der LHP	148.678.976,78	22.005.918,93	0,00	-3.571.777,12	167.113.118,59
Sachzuweisungen der LHP	28.176.192,11	0,00	0,00	-553.705,00	27.622.487,11
sonstige Zuwendungen und Fördermittel	126.046.652,74	38.545.580,97	0,00	-3.378.090,75	161.214.142,96
	302.901.821,63	60.551.499,90	0,00	-7.503.572,87	355.949.748,66

7. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	Bestand 01.01.2019	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Aufzinsung	Bestand 31.12.2019
	€	€	€	€	€	€
Resturlaub	205.900,00	-205.900,00	0,00	211.900,00	0,00	211.900,00
Altersteilzeitverpflichtungen	111.203,00	-70.148,00	0,00	0,00	1.787,00	42.842,00
Personalkosten-nachberechnung	32.000,00	-32.000,00	0,00	35.600,00	0,00	35.600,00
Mehrarbeitsstunden	104.350,00	-104.350,00	0,00	120.700,00	0,00	120.700,00
ausstehende Rechnungen	1.520.062,11	-781.699,95	0,00	1.928.911,10	0,00	2.667.273,26
Zinsen auf Rückführung Fördermittel u. Umsatzsteuer	1.104.903,00	0,00	0,00	95.595,00	0,00	1.200.498,00
Abschluss- und Prüfungskosten	60.000,00	-27.614,87	-5.118,13	27.500,00	0,00	54.767,00
Gesamt	3.138.418,11	-1.221.712,82	-5.118,13	2.420.206,10	1.787,00	4.333.580,26

8. Verbindlichkeiten

Es bestehen keine durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesicherte Verbindlichkeiten.

Die gegenüber Kreditinstituten ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von 220.989.111,21 € 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 31.12.2019 folgende Verbindlichkeiten:

	€
Zugewiesene Kreditverbindlichkeiten der LHP	38.683.083,49
Rückzuführende Zuschüsse aus Bruttoförderungen	1.411.571,09
Überzahlung von Zuschüssen der LHP aus Vorjahren	1.120.743,72
Beiträge für Gebäude- und Inventarversicherung	171.352,21
In Anspruch genommene vertraglich vereinbarte Dienstleistungen	501.229,32
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	167.912,57
Kreditorische Debitoren bzw. Gutschriften für Vorjahre	518.511,93
Verbindlichkeiten aus umsatzsteuerlicher Organschaft	696.018,94
	43.270.423,27

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	220.989	18.861	202.128	171.022
(Vorjahr)	(205.062)	(18.335)	(186.727)	(143.246)
Erhaltene Anzahlungen	568	568	0	0
(Vorjahr)	(557)	(557)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Lief. und Leist.	7.734	7.669	65	0
(Vorjahr)	(6.829)	(6.749)	(80)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber der LHP	43.270	2.707	40.563	23.018
(Vorjahr)	(46.187)	(7.504)	(38.683)	(25.995)
Sonstige Verbindlichkeiten	13	13	0	0
(Vorjahr)	(31)	(31)	(0)	(0)
	272.574	29.818	242.756	194.040
	(258.666)	(33.176)	(225.490)	(169.241)

9. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Hierunter sind überwiegend im Berichtsjahr Mieteinnahmen, Betriebskostenvorauszahlungen und Einzahlungen für die unterlassene Gebäudeunterhaltung des Verwaltungskomplexes in Höhe von 1.733.286,68 € abgegrenzt, die das Folgejahr betreffen.

D) Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Wirtschaftsjahres 2019 gliedern sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Mieterlöse aus Vermieter-Mieter-Modell mit der LHP	32.300.783,31	29.319.489,12
Mieterlöse aus Vermietung an Dritte	2.243.328,90	2.222.088,00
Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch die LHP	17.739.417,78	17.531.915,56
Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch Dritte der Vorjahre	710.041,33	1.133.219,33
Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen	2.840.605,99	1.021.184,72
	55.834.808,89	51.227.896,73
Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen	670.380,56	398.829,22

Die Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen beinhalten u. a. periodenfremde Erträge in Höhe von insgesamt 1.980 T€, die sich aus einer Mietnachzahlung für das Stadthaus und der unterlassenen Gebäudeunterhaltung des Verwaltungscampus für die Jahre 2005 bis 2014 entsprechend der Vereinbarung mit dem Fachbereich Verwaltungsmanagement ergeben.

Die Bestandsveränderung setzt sich zusammen aus der Minderung des Bestandes für nicht abgerechnete Betriebskosten des Vorjahres in Höhe von 1.592 T€ und aus der Bestandserhöhung um 2.263 T€ für nicht abgerechnete Betriebskosten der Berichtsperiode. 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 noch nicht abgerechnete Betriebskosten wird basierend auf den Aufwendungen für Betriebskosten des Berichtsjahres geschätzt.

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	7.503.572,87	7.025.431,92
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	5.118,13	32.682,45
Erträge aus Schadenersatz von Versicherungen und Dritten	93.612,55	404.340,88
Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	182.119,00	0,00
Erträge aus der Auflösung der Einzelwertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.320,92	10.423,66
Kostenerstattungen der LHP	841.762,08	1.003.891,80
Kostenerstattungen von Dritten	371.184,95	506.056,59
	9.004.690,50	8.982.827,30

3. Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung gliedern sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	€	€
Betriebskosten	18.690.446,54	17.082.772,10
Instandhaltungskosten	9.834.284,49	6.043.870,03
Andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	4.096.784,27	3.896.915,14
	32.621.515,30	27.023.557,27

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

4. Personalaufwand

Die Aufwendungen für Personal summierten sich im Geschäftsjahr 2019 auf 10.181.365,89 € (Vorjahr: 9.519.082,72 €). Unter den Personalkosten ist die Minderung der Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen um 70.148,00 € (Vorjahr: 98.075,00 €) ausgewiesen. Der Wert der Altersteilzeitverpflichtungen wird auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens ermittelt.

5. Abschreibungen

Die Abschreibungen enthalten planmäßige lineare Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen in Höhe von 16.394.402,20 € (Vorjahr: 15.542.257,58 €) und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 0,00 € (Vorjahr: 2.049.315,81 €).

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Neben den Kosten des laufenden Geschäftsbetriebes sind in dieser Position Aufwendungen für vereinbarte Dienstleistungen mit der LHP in Höhe von 346.347,43 € (Vorjahr: 343.811,15 €), 27.500,00 € für Abschlussprüferleistungen, 533.517,49 € periodenfremde Aufwendungen und 188.864,17 € Aufwendungen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens enthalten.

7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Für die von der LHP übernommenen Kredite wurden Zinsen in Höhe von 1.019.142,85 € (Vorjahr: 1.162.116,07 €) und für die bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg und anderen Bankinstituten aufgenommenen Kredite wurden Zinsen in Höhe von 2.545.329,53 € (Vorjahr: 3.042.168,21 €) gezahlt.

Die sonstigen Zinsaufwendungen in Höhe von 107.428,49 € enthalten im Wesentlichen zurückgestellte Zinsen für nicht verbrauchte Fördermittel aus Bruttoförderungen (95.595,00 €) und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Aufzinsung der Altersteilzeitrückstellung (1.787,00 €).

E) Sonstige Angaben

1. Werkleitung

Im Jahr 2019 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 11.09.2019 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 Peter Kaminski (bis 11.09.2019) Herr Stefan Wollenberg (ab 11.09.2019)	Herr Ralf Jäkel Herr Stefan Wollenberg (bis 11.09.2019) Frau Jana Schulze (ab 11.09.2019)
über die Fraktion der SPD	Herr Marcel Piest (bis 31.01.2019) Frau Anke Michalske-Acioglu (bis 11.09.2019) Frau Babette Reimers (ab 11.09.2019) Frau Grit Schkölziger (ab 11.09.2019)	Herr Kai Weber (bis 11.09.2019) Herr Daniel Keller (bis 11.09.2019) Herr Dr. Hagen Wegewitz (ab 11.09.2019) Herr Leon Troche (ab 11.09.2019)
über die Fraktion der CDU/ANW	Herr Lars Eichert (bis 11.09.2019) Herr Dr. Wieland Niekisch (ab 11.09.2019)	Herr Günther Anger (bis 11.09.2019) Herr Götz Th. Friederich (ab 11.09.2019)
über die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen	Frau Ingeborg Naundorf (bis 11.09.2019) Herr Jens Dörschel (ab 11.09.2019)	Frau Saskia Hüneke (bis 11.09.2019) Frau Wibke Bartelt (ab 11.09.2019)
über die Fraktion DIE aNDERE	Herr Dr. Nicolas Bauer (bis 11.09.2019) Herr Steffen Pfrogner (ab 11.09.2019)	Frau Katharina Tietz (bis 11.09.2019) Herr André Tomczak (bis 11.09.2019) Herr Simon Wohlfahrt (bis 11.09.2019) Herr Daniel Zeller (ab 11.09.2019) Frau Jenny Pöller (ab 11.09.2019) Herr Lutz Boede (ab 11.09.2019)
über die Fraktion Bürgerbündnis/FDP	Herr Wolfhard Kirsch (bis 11.09.2019)	Herr Johannes Baron von der Osten-Sacken (bis 11.09.2019)
über die Fraktion der AfD	Herr Mathias Tänzer (ab 11.09.2019)	Herr Ambros Josef Tazreiter (ab 11.09.2019)

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

zwei Beschäftigtenvertreter des KIS	Mitglieder	Stellvertreter/in
	Frau Petra Hesse (bis 11.09.2019) <i>Bereichsleiterin Investitionen</i> Frau Anja Tefs (ab 11.09.2019) <i>Arbeitsgruppenleiterin Investitionen</i> Herr Jan Adler <i>Arbeitsgruppenleiter Immobilienverwaltung</i>	Mail Dudzak <i>Investitionscontroller</i> Herr Andreas Winter (bis 11.09.2019) <i>Teamleiter Schulhausmeister</i> Frau Petra Hesse (ab 11.09.2019) <i>Bereichsleiterin Investitionen</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 711.385 € (Vorjahr: 711.445 €). Im Jahr 2019 beträgt der Umlagesatz 1,1 % und der Zusatzbeitrag 4,8 %. Die Gesamtaufwendungen des Eigenbetriebes für die Zusatzversorgung betragen 311.634,27 € (Vorjahr: 289.726,19 €).

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen setzen sich für das Jahr 2020 aus Mietaufwendungen in Höhe von 4.575.363,27 € und aus Aufwendungen von Erbbauzinsen in Höhe von 75.635,35 € zusammen.

Weiterhin wurden dem KIS für das Wirtschaftsjahr 2020 Verpflichtungsermächtigungen für Investitionsvorhaben in Höhe von 33.356.000,00 € vom Ministerium des Innern und für Kommunales mit Schreiben vom 19.11.2020 bewilligt.

4. Beschäftigte

Im Eigenbetrieb waren im Jahresdurchschnitt 189,5 (Vorjahr: 186) Angestellte beschäftigt. Zudem bildet der KIS eine Auszubildende im Bereich Immobilienverwaltung aus und beschäftigt drei Studenten im dualen Bachelor-Studiengang für Bauingenieurwesen.

5. Abschluss honorar

Die Aufwendungen für Honorare an unseren Abschlussprüfer betragen im Wirtschaftsjahr insgesamt 23.109,24 € netto bzw. 27.500,00 € brutto. Dabei handelt es sich um Abschlussprüfungsleistungen.

6. Ergebnisverwendung

Die Werkleitung schlägt vor, den Jahresgewinn des Wirtschaftsjahres 2019 in Höhe von 861.549,41 € auf neue Rechnung vorzutragen.

7. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag

Durch die seit Februar 2020 anhaltende Covid-19-Pandemie, 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. Wir verweisen auf die Ausführungen im Lagebericht.

Potsdam, 31. Mai 2021



B. Richter
Werkleiter

Anlagennachweis für das Wirtschaftsjahr 2019

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten							Abschreibungen					Rest-Buchwert	Rest-Buchwert	Kennzahlen (%)	
	Anfangsbestand 1.1.2019	Korrektur Zugänge Vorjahre	Zugang	Korrektur Sanierungs- stau	Abgang	Umbuchungen	Endbestand 31.12.2019	Anfangsbestand 1.1.2019	Zugang	Korrektur Sanierungs- stau	Abgang	Endbestand 31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018	durchschnittl. Abschreibungs- satz	durchschnittl. Rest- buchwert
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.350.164,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.350.164,17	-1.034.012,95	-272.895,00	0,00	0,00	-1.306.907,95	43.256,22	316.151,22	20,2	3,2
Grundstücke, bebaut	76.268.217,25	0,00	0,00	0,00	-20.000,00	3.104.882,11	79.353.099,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	79.353.099,36	76.268.217,25	0,0	100,0
Gebäude	794.512.368,78	-90.359,13	0,00	-6.331.857,00	-1.883.677,14	77.541.834,47	863.748.309,98	-322.955.966,65	-10.973.871,47	6.331.857,00	1.741.401,14	-325.856.579,98	537.891.730,00	471.556.402,13	1,3	62,3
Betriebsvorrichtungen	16.438.812,29	0,00	3.974,60	0,00	0,00	269.863,87	16.712.650,76	-10.205.396,29	-1.832.053,47	0,00	0,00	-12.037.449,76	4.675.201,00	6.233.416,00	11,0	28,0
Außenanlagen	37.606.854,53	0,00	5.887,65	0,00	0,00	3.470.031,14	41.082.773,32	-14.733.089,53	-2.159.491,79	0,00	0,00	-16.892.581,32	24.190.192,00	22.873.765,00	5,3	58,9
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	924.826.252,85	-90.359,13	9.862,25	-6.331.857,00	-1.903.677,14	84.386.611,59	1.000.896.833,42	-347.894.452,47	-14.965.416,73	6.331.857,00	1.741.401,14	-354.786.611,06	646.110.222,36	576.931.800,38	1,5	64,6
Grundstücke ohne Bauten	3.191.275,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.791.229,13	9.982.504,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.982.504,13	3.191.275,00	0,0	100,0
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	7.952.390,19	0,00	540.640,27	0,00	-3.136,40	0,00	8.489.894,06	-6.738.111,19	-278.190,27	0,00	3.136,40	-7.013.165,06	1.476.729,00	1.214.279,00	3,3	17,3
Technische Gerätschaften	981.429,90	0,00	54.026,09	0,00	-82.324,97	0,00	953.131,02	-699.636,90	-69.191,09	0,00	82.324,97	-686.503,02	266.628,00	281.793,00	7,3	28,0
GWG 250 bis 1.000 EUR	3.433.709,08	0,00	1.046.826,11	0,00	0,00	0,00	4.480.535,19	-1.774.288,08	-808.709,11	0,00	0,00	-2.582.997,19	1.897.538,00	1.659.421,00	20,0	42,4
Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.367.529,17	0,00	1.641.492,47	0,00	-85.461,37	0,00	13.923.560,27	-9.212.036,17	-1.156.090,47	0,00	85.461,37	-10.282.665,27	3.640.895,00	3.155.493,00	8,3	26,1
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	73.336.219,04	0,00	70.938.290,72	0,00	-26.588,17	-91.177.840,72	53.070.080,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	53.070.080,87	73.336.219,04	0,0	100,0
Anlagevermögen gesamt	1.015.071.440,23	-90.359,13	72.589.645,44	-6.331.857,00	-2.015.726,68	0,00	1.079.223.142,86	-358.140.501,59	-16.394.402,20	6.331.857,00	1.826.862,51	-366.376.184,28	712.846.958,58	656.930.938,64	1,5	66,1

Finanzplanabrechnung 2019

Ein- und Auszahlungsarten	Ist 2018	Plan 2019	Ist 2019
	€	€	€
1. Ergebnis vor a. o. Posten	917.716,47	766.307,00	861.549,41
2. Saldo der Abschreibungen auf Gegenstände des AV	17.591.573,39	16.004.899,00	16.394.402,20
3. Saldo der Sonderposten auf Gegenstände des AV	-7.025.431,92	-6.767.716,00	-7.503.572,87
4. Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-1.071.973,20	-200.000,00	1.195.162,15
5. Gewinn(-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des AV	0,00	0,00	188.864,17
6. sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-114.567,44	0,00	1.507.677,28
7. Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte Ford. sowie anderer Aktiva	-4.029.961,33	0,00	-6.600.399,98
8. Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindl. sowie anderer Passiva	2.049.006,82	0,00	447.920,07
9. Saldo der a.o. Posten	0,00	0,00	0,00
10. Mittelzufluss/-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	8.316.362,79	9.803.490,00	6.491.602,43
11. Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	25.703.788,28	31.218.500,00	35.897.695,37
12. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des SAV	0,00	250.000,00	182.119,00
13. Einzahlungen aus Abgängen immaterieller Vermögensgegenstände	0,00		0,00
14. Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	0,00		0,00
15. sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0,00	16.733.500,00	24.653.804,53
16. Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	25.703.788,28	48.202.000,00	60.733.618,90
17. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-49.339.957,74	-69.494.455,00	-72.499.286,31
18.	-14.620,23	0,00	0,00
19. Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,00	0,00	0,00
20. sonstige Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	0,00	0,00	0,00
21. Auszahlung aus Investitionstätigkeit	-49.354.577,97	-69.494.455,00	-72.499.286,31
22. Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit	-23.650.789,69	-21.292.455,00	-11.765.667,41
23. Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten für Investitionen	40.999.768,00	32.707.455,00	34.462.384,50
24. sonstige Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0,00	0,00	0,00
25. Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0,00	0,00	0,00
26. Einzahlungen aus Sonderposten zum AV	0,00	0,00	0,00
27. Einzahlungen aus passivierten Ertragszuschüssen	0,00	0,00	0,00
28. Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	40.999.768,00	32.707.455,00	34.462.384,50
29. Auszahlungen für die Tilgung von Krediten für Investitionen	-11.244.421,84	-19.638.436,00	-18.554.899,09
30. sonstige Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0,00	0,00	0,00
31. Auszahlungen an die Gemeinde	-2.510.546,79	-2.196.043,00	-2.447.294,76
32. Auszahlung aus der Rückzahlung von Sonderposten zum AV	0,00	0,00	0,00
33. Auszahlung aus der Rückzahlung von passiv. Ertragszuschüssen	0,00	0,00	0,00
34. Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-13.754.968,63	-21.834.479,00	-21.002.193,85
35. Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	27.244.799,37	10.872.976,00	13.460.190,65
36. Einzahlungen aus der Auflösung von Liquiditätsreserven	0,00	0,00	0,00
37. Auszahlungen an Liquiditätsreserven	0,00	0,00	0,00
38. Saldo aus der Inanspruchnahme von Liquiditätsreserven	0,00	0,00	0,00
39. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	11.910.373,47	-615.988,00	8.186.126,67
40. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	5.983.113,89	2.688.223,00	17.893.486,36
41. Finanzmittelbestand am Ende der Periode	17.893.487,36	2.072.235,00	26.079.613,03

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

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2019

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 eigenständiges 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 Satzung. Organe des Eigenbetriebes sind die Werkleitung, der Werksausschuss, der Oberbürgermeister und die Stadtverordnetenversammlung.

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, erbringt darüber hinaus immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen für die Nutzer der durch ihn bewirtschafteten Immobilien und berät die Organisationseinheiten der Landeshauptstadt Potsdam in allen immobilienwirtschaftlichen Fragen. 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 394.241 T€ auf 712.847 T€ zum 31.12.2019 (Vorjahr: 656.931 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 Organisationseinheiten der Landeshauptstadt Potsdam als Generalanmieter und für die 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, Grünflächen) 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 externen 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 2019 Neukredite in Höhe von 34.462 T€ aufgenommen, davon aus der Kreditermächtigung des Wirtschaftsjahres 2017 in Höhe von 25.253 T€ und aus der Kreditermächtigung des Wirtschaftsjahres 2018 in Höhe von 9.209 T€.

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. 90 % seines Umsatzes direkt mit den Organisationseinheiten der Landeshauptstadt. Der Großteil der Erlöse mit Dritten wird mit Mietern erzielt, die in hohem Maße von öffentlichen Zuschüssen abhängig sind (Kultur- und Jugendeinrichtungen, Kita- und Hortträger, 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 tritt der KIS jedoch in zunehmendem Maße als Nachfrager auf, um den wachsenden Bedarf an Büroflächen für die Verwaltung durch externe Anmietungen zu decken. Neben den in den Vorjahren angemieteten Standorten Am Palais Lichtenau, Helene-Lange-Straße und in den Bahnhofspassagen wurde 2018 ein weiteres Objekt in der Behlerstraße und 2020 ein Büroobjekt in der Edisonallee 5- 9 angemietet. Der KIS beteiligt sich gemeinsam mit anderen Fachbereichen sowie externen Fachleuten an der Konzeption über die Neuordnung der Verwaltungsstandorte der Landeshauptstadt Potsdam.

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 Teilnahmekancen. Im Rahmen des durch die Landeshauptstadt regelmäßig veröffentlichten Vergabeberichts sowie auf seiner Homepage (www.kis-potsdam.de) 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 2019 war durch folgende Faktoren geprägt:

Der Wirtschaftsplan 2019 des KIS wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 30.01.2019 beschlossen. Das Ministerium des Inneren und für Kommunales hat mit Schreiben vom 16.07.2019 die im Wirtschaftsplan des KIS vorgesehenen Kreditaufnahmen und Verpflichtungsermächtigungen genehmigt. Mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam trat der Wirtschaftsplan am 05.09.2019 in Kraft.

Der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes sieht für 2019 Investitionen in Höhe von insgesamt 69.494 T€ (Vorjahr: 74.960 T€) vor. Der überwiegende Teil der Investitionsmaßnahmen für das Wirtschaftsjahr 2019 ist für die Sanierung bzw. den Neubau von Schulgebäuden nebst Sportstätten (53.569 T€) und für die Sanierung bzw. Neubau von Kindertagesstätten und Horte (9.408 T€) geplant. Ferner sieht der Wirtschaftsplan auch Mittel für Investitionen in Verwaltungsgebäude (4.917 T€) und Feuerwehren (200 T€) vor.

Zur Sicherung der Investitionen waren planmäßig 31.219 T€ Zuschussmittel der LHP und durchgeleitete Fördermittel sowie auf Seiten des KIS 32.707 T€ Kreditmittel und 2.151 T€ Eigenmittel vorgesehen. Auch waren Mittelzuschüsse von dritter Seite in Höhe von 3.418 T€ geplant. Des Weiteren enthielt der Wirtschaftsplan Verpflichtungsermächtigungen für Investitionsvorhaben in den kommenden Wirtschaftsjahren in Höhe von 39.427 T€.

Die Gesamtaufstellung der Investitionen des Berichtsjahres findet sich unter Punkt 4. Vermögenslage Stichwort „Baumaßnahmen“.

Neben der Investitionstätigkeit ist das Gebäudemanagement der zweite wichtige Schwerpunkt in der Tätigkeit des Eigenbetriebes. Der KIS tritt in seiner Eigenschaft als Generalanmieter und Generalvermieter für die Organisationseinheiten 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 2019 stiegen die Mieteinnahmen des KIS auf Grund der umfangreichen Sanierungsarbeiten und Bestandserweiterungen auf 34.544 T€ gegenüber 31.542 T€ im Jahr 2018. Die Erträge aus Betriebskostenabrechnungen betragen insgesamt 19.120 T€ (18.450 T€ zuzüglich der Bestandsveränderungen in Höhe von 670 T€) gegenüber 19.064 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 2019 wurden Umsätze in Höhe von insgesamt 55.835 T€ (Vorjahr: 51.228 T€) erzielt, die sich wie folgt zusammensetzen:

	2019 T€	2018 T€
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung		
LHP	32.301	29.320
Dritte	2.243	2.222
	34.544	31.542
Erlöse aus Erstattung Betriebskosten		
LHP	17.740	17.532
Dritte	710	1.133
	18.450	18.665
Sonstige Erlöse aus Bewirtschaftung		
Erlöse aus sonst. Dienstleistungen	2.841	1.021
	2.841	1.021
Umsatzerlöse gesamt	55.835	51.228
Bestandsminderung für abgerechnete Betriebskosten der Vorjahre	-1.592	-1.193
Bestandserhöhung für abgerechnete Betriebskosten des Berichtsjahres	2.262	1.592
Bestandsveränderung	670	399

Die höheren Mieteinnahmen resultieren aus Mietanpassungen für abgeschlossene Sanierungs- und Neubaumaßnahmen und aus der Weiterberechnung von zusätzlich angemieteten Büroflächen für die Verwaltung der LHP.

Die Bestandserhöhung für noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Geschäftsjahres 2019 stellt eine Schätzung aus den Aufwendungen der umlegbaren Betriebskosten des Berichtsjahres dar, wohingegen die Erlöse aus der Erstattung von Betriebskosten durch die LHP und Dritte periodenfremde Erträge aus der Abrechnung von den Betriebskosten des Vorjahres abbilden.

Die Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von 2.529 T€, welche hauptsächlich die Mietnachzahlung (700 T€) für das Stadthaus und die Zahlung des unterlassenen Gebäudeunterhaltes (1.280 T€) für den Verwaltungscampus für die Jahre 2005 bis 2014 durch die LHP betreffen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2019 T€	2018 T€
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse	7.504	7.025
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	5	33
Kostenerstattungen und Zuschüsse LHP	842	1.004
Kostenerstattungen und Zuschüsse Dritte	371	506
Kostenerstattung insgesamt	1.213	1.510
andere betriebliche Erträge	283	415
	9.005	8.983

Die Erträge aus Kostenerstattungen von insgesamt 1.213 T€ enthalten u. a. Zuschüsse zur Finanzierung der Leasingkosten in Höhe von 583 T€ (Vorjahr: 875 T€) für die Karl-Förster-Grundschule. Diese Kosten werden je zur Hälfte von der LHP und dem Entwicklungsträger Bornstedter Feld getragen und spiegeln sich in gleicher Höhe in den Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung wider. Aufgrund der Beendigung des Leasingvertrages und Erwerbs des Grundstückes der Karl-Förster-Grundschule zum 31.08.2019 durch den Kommunalen Immobilien Service sanken die Kostenerstattungen gegenüber dem Vorjahr und entfallen in den zukünftigen Jahren.

Unter den anderen betrieblichen Erträgen sind insbesondere Schadensregulierungen aus Versicherungsfällen (94 T€) und Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens (182 T€) zusammengefasst.

Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 32.622 T€ (Vorjahr: 27.024 T€) beinhalten Betriebs- und Nebenkosten für vermietete Objekte in Höhe von 18.690 T€ (Vorjahr: 17.083 T€), Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 9.834 T€ (Vorjahr 6.044 T€) und andere Aufwendungen der Bewirtschaftung in Höhe von 4.097 T€ (Vorjahr: 3.897 T€). Die anderen Aufwendungen der Bewirtschaftung umfassen größtenteils Mietaufwendungen für Fremdobjekte in Höhe von 3.418 T€ (Vorjahr: 2.923 T€).

Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr wurde neben den allgemeinen Preissteigerungen (u. a. bedingt durch die Erhöhung des Mindestlohnes), der Anmietung zusätzlicher Büroflächen, der Beendigung von Bauprojekten und der damit einhergehenden Aufnahme bzw. Wiederaufnahme der Nutzung von Objekten sowie höheren Wartungskosten durch die zunehmende Technisierung der Immobilien verursacht. Darüber hinaus wurde 2019 erstmalig von der Möglichkeit, geringwertige Vermögensgegenstände bis zu einem Wert von 250 € netto in den Aufwendungen zu verbuchen (Vorjahre: bis zu 150 € netto) Gebrauch gemacht.

Personalaufwand

Im Eigenbetrieb waren im Jahresdurchschnitt 189,5 (Vorjahr: 186) Angestellte in Voll- und Teilzeit beschäftigt. Daneben bildet der KIS eine Auszubildende aus und beschäftigt drei Studenten im Bachelor-Dualsystem.

Die Personalkosten betragen:

	2019 T€	2018 T€
PERSONALKOSTEN		
Löhne, Gehälter, Vergütungen	8.256	7.728
soziale Abgaben	1.925	1.791
- davon Altersversorgung	312	290
	10.181	9.519

Die Personalkosten haben sich infolge der Zunahme der Beschäftigungsanzahl um 6,5 Beschäftigte, von Tarifsteigerungen und von Gehaltsstufenaufstiegen der Beschäftigten im Berichtsjahr um 6,95 % erhöht, unterschreiten dennoch angesichts der Schwierigkeit, neues Personal zu rekrutieren, den Planansatz um 617 T€. So blieben im Jahr 2019 35,65 Vollzeitstellen unbesetzt.

Abschreibungen

Die planmäßigen linearen Abschreibungen in Höhe von 16.394 T€ (Vorjahr: 15.542 T€) betreffen im Wesentlichen Gebäude, außerdem Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Software und Lizenzen. Die abgeschlossenen Investitionen führten im Wirtschaftsjahr 2019 zu einer Erhöhung der Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr.

Im Berichtsjahr wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf Vermögengegenstände des Anlagevermögens vorgenommen (Vorjahr: 2.049 T€).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den betrieblichen Aufwendungen in Höhe von insgesamt 1.733 T€ (Vorjahr: 1.180 T€) sind Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Dienstleistungen der LHP für Personal, Informationstechnik, Öffentlichkeitsarbeit sowie Rechts-, Versicherungs- und Grundstückswesen in Höhe von insgesamt 346 T€ (Vorjahr: 344 T€) enthalten. Außerdem sind unter dieser Position periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 534 T€ (Vorjahr: 96 T€) und Aufwendungen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens in Höhe von 189 T€ (Vorjahr: 0 T€) ausgewiesen.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich zusammen aus Sonstige Zinserträge in Höhe von 1 T€ und aus Zinsaufwendungen in Höhe von 3.672 T€ (Vorjahr: 4.330 T€). Die Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Weiterbelastung von Kreditzinsen durch die LHP entsprechend der dem KIS bei seiner Gründung zugeordneten Bankverbindlichkeiten (Altkredite) in Höhe von 1.019 T€ (Vorjahr: 1.162 T€) sowie aus Zinsaufwendungen in Höhe von 2.546 T€ (Vorjahr: 3.042 T€) für die durch den KIS aufgenommenen Investitionskredite.

Für die Rückführung nicht verbrauchter Fördermittel aus Bruttoförderung und für zurückzuzahlende Umsatzsteuer aufgrund der Betriebsprüfung wurden wie im Vorjahr Zinsen in Höhe von 96 T€ zurückgestellt.

Die im Vergleich zum Vorjahr geringeren Zinsaufwendungen trotz gestiegener Kreditverbindlichkeiten (2019: 220.989 T€; 2018: 205.062 T€) resultieren aus dem niedrigen Zinsumfeld, der Aufnahme von zinsgünstigen Förderkrediten der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) zum energetisch günstigen Bauen und Sanieren sowie durch Tilgungen von höherverzinsten Altkrediten.

Planabweichungen

Im Vergleich zum Wirtschaftsplan ergeben sich folgende Abweichungen:

	Plan 2019 T€	Ist 2019 T€	Abweichung T€	Erfüllung %
Umsatzerlöse und Bestandsveränderung	55.260	56.505	1.245	102,3
sonstige betriebliche Erträge	7.497	9.005	1.508	120,1
davon: Auflösung von Sonderposten	6.768	7.504	736	110,9
BETRIEBSERTRAG	62.757	65.510	2.753	104,4
Aufwendungen aus Grundstücksbewirtschaftung	32.441	35.478	3.037	
abzgl. enthaltene Personalkosten (Betriebskosten)	-2.934	-2.856	78	
bereinigter Aufwand Grundstücksbewirtschaftung	29.507	32.622	3.115	110,6
Personalaufwand	7.864	7.325	-539	
zzgl. oben enthaltene Personalkosten (Betriebskosten)	2.934	2.856	-78	
Personalaufwand gesamt	10.798	10.181	-617	94,3
Abschreibungen	16.005	16.394	389	102,4
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.167	1.733	566	148,5
Steuern	0	47	47	0,0
BETRIEBSAUFWAND	57.477	60.977	3.500	106,1
BETRIEBSERGEBNIS	5.280	4.533	-747	85,1
FINANZERGEBNIS	-4.514	-3.671	843	81,3
JAHRESGEWINN	766	862	96	112,5

Im Berichtsjahr konnten höhere Umsatzerlöse nebst Bestandsveränderung als im Wirtschaftsplan 2019 geplant waren, erzielt werden. Dazu führte u. a. die Zahlung von 1.280 T€ seitens der LHP für die unterlassene Gebäudeunterhaltung des Verwaltungscampus für den Zeitraum von 2005 bis 2014. Die sonstigen betrieblichen Erträge übersteigen die Planung im Wesentlichen infolge der höheren Auflösung von Sonderposten für fertiggestellte Bauprojekte (7.504 T€) und der Versicherungsleistungen für verschiedene Schadensregulierungen (94 T€) wie z. B. eines Wasserschadens in der Kita Storchennest (Geiselbergstraße 12), Unwetter Schäden durch Blitzeinschläge in der Eisenhart-Schule (Kurfürstenstraße 51) und Unwetter Schäden durch starken Regenfall in der Grundschule Am Pappelhain (Galileistr. 8). Das im Vergleich zur Planung geringere Betriebsergebnis wurde, obwohl die Personalkosten geringer ausfielen, durch die höheren Aufwendungen der Grundstücksbewirtschaftung, den höheren Abschreibungen und den höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen verursacht. Zugleich führten im Wirtschaftsjahr 2019 das weiterhin niedrige Zinsniveau, die Nutzung von zinsgünstigen Förderkrediten und der Verbrauch vorübergehender Liquiditätsreserven an Stelle von Kreditaufnahmen zu einem um 96 T€ höheren Jahresgewinn (862 T€) im Vergleich zum Wirtschaftsplan (766 T€).

Ergebnis

Der Jahresgewinn 2019 in Höhe von 862 T€ lag um 96 T€ über dem im Wirtschaftsplan geplanten Jahresergebnis von 766 T€ und um 56 T€ unter dem Jahresergebnis des Vorjahres (Vorjahr: 918 T€).

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 2019 der Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorgetragen werden.

3. Finanzlage

Die nachfolgenden Erläuterungen zur Finanzplanabrechnung zum 31.12.2019 macht die Herkunft und die Verwendung der geflossenen Finanzmittel und dessen Realisierung transparent.

Der Zahlungsstrom aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich um 1.825 T€ auf 6.492 T€ verringert (Vorjahr: 8.316 T€). Damit wurde das geplante Ziel, einen Einzahlungsüberschuss aus der operativen Geschäftstätigkeit in Höhe von 9.803 T€ zu erwirtschaften, deutlich unterschritten. Dies ist in erster Linie auf das um 747 T€ niedrigere erreichte Betriebsergebnis zurückzuführen, welches geprägt war durch gestiegene Kosten infolge der Verschiebung der Inbetriebnahme von Vermietungs- bzw. Pachtobjekten aus dem Vorjahr ins Jahr 2019 sowie aus den Aufwendungen des Abganges von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens von 189 T€.

Der Geldfluss aus der Investitionstätigkeit lag per Dezember 2019 kumuliert bei -11.766 T€ und weicht damit um -9.526 T€ vom Planwert ab. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit setzt sich aus den Einzahlungen von Zuschüssen in Höhe von insgesamt 60.552 T€ nebst den erzielten Kaufpreisen für Vermögensgegenstände des Anlagenvermögens in Höhe von insgesamt 182 T€ und aus den Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen in Höhe von insgesamt 72.499 T€ zusammen.

Der Zahlungsstrom aus der Finanzierungstätigkeit ist von 27.245 T€ auf 13.460 T€ gesunken. Zum Mittelzufluss führten die Kreditaufnahmen in Höhe von 34.462 T€ (Prognose: 32.707 T€) und zum Mittelabfluss die Tilgung von Finanzschulden in Höhe von 21.002 T€ (Plan: 21.834 T€). Der KIS beglich im Berichtszeitraum vier Darlehen in Höhe von insgesamt 14.298 T€, bei denen der Zinsbindungszeitraum endete. Darüber hinaus hat der Eigenbetrieb gegenüber der LHP eine Sondertilgung von 309 T€ auf die Altverbindlichkeiten geleistet.

Aus den dargestellten Zahlungsflüssen ergibt sich eine Steigerung der Zahlungsmittel in der Berichtsperiode um insgesamt 8.186 T€. Der Bestand an flüssigen Mitteln zum 31.12.2019 hat sich demzufolge gegenüber dem 31.12.2018 von 17.893 T€ auf 26.080 T€ erhöht. Die Differenz zum Planwert beträgt 24.007 T€. Die Liquidität des Eigenbetriebes war sowohl im abgelaufenen Geschäftsjahr als auch bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes stets gegeben.

Der Hauptgrund für den Anstieg der Finanzmittel lässt sich aus Zahlungseingängen im IV. Quartal 2019 in Höhe von insgesamt 21.167 T€ herleiten. Dazu zählen die 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 13.625 T€ (Oktober 2019) und die Zahlung von Investitionszuschüssen seitens der LHP in Höhe von 7.542 T€ (Dezember 2019). Diese Zahlungseingänge konnten bis zum Jahresende nicht mehr verbraucht werden. Dazu kam, dass im Wirtschaftsplan 2019 flüssige Mittel für Schlussrechnungen von Bauprojekten vorgesehen waren, welche jedoch erst im Geschäftsjahr 2020 beendet werden konnten. Damit verschob sich auch der Abfluss der bereits vorsorglich im Jahr 2019 bereitgestellten Finanzmittel.

Bauprojekte, deren Fertigstellung sich vom Jahr 2019 nach dem Jahr 2020 verschob

	Betrag
Grundschule Bornstedter Feld, Jakob-von-Gundling-Str. 25	160 T€
Sporthalle des Hannah-Arendt-Gymnasiums, Haekkelstr. 72	818 T€
Containeranlage der Regenbogenschule Fahrland, Ketziner Str. 90	1.224 T€
Schule am Schloss, Esplanade 5	896 T€
Kita Inselmäuse, Burgstr. 23	1.360 T€
Kita Sausewind, Lotte-Pulewka-Str. 7	803 T€
Kita "Löwenzahn", Ginsterweg 2 A	858 T€
insgesamt	6.119 T€

Die restlichen Geldmittel wurden im Folgejahr u. a. im Juni 2020 für Sondertilgungen von zwei bestehenden Krediten in Höhe von 13.188 T€ und für den Ausgleich von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 8.424 T€, die erst im Geschäftsjahr 2020 fällig waren, verbraucht.

Gemäß Beitrittsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.02.2021 zum Wirtschaftsplan 2020 werden ursprünglich im Wirtschaftsplan vorgesehene Kreditaufnahmen um insgesamt 9.477 T€ reduziert und unter Nutzung der vorhandenen Finanzmittel durch Eigenmittel des Eigenbetriebs substituiert.

4. Vermögenslage

Entwicklung Anlagevermögen

Zentraler Bestandteil des Anlagevermögens sind Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten mit einem Buchwert in Höhe von 646.110 T€ (Vorjahr: 576.932 T€), in der im Anlagespiegel aufgezeigten Zusammensetzung sowie den geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau in Höhe von 53.070 T€ (Vorjahr: 73.336 T€).

Der Zugang zum Anlagevermögen beträgt im Berichtsjahr insgesamt 72.590 T€ (Vorjahr: 49.355 T€). Darin enthalten sind Investitionen in Höhe von 70.938 T€ (Vorjahr: 47.866 T€) für Grundstücksankäufe und für Baumaßnahmen an Gebäuden und Liegenschaften, 1.641 T€ (Vorjahr: 1.474 T€) für Betriebs- und Geschäftsausstattung und 0 T€ (Vorjahr: 15 T€) für Software und Lizenzen. Hervorzuheben für das Jahr 2019 sind zwei Ankäufe von Grundstücken. Durch den notariellen Kaufvertrag vom 12.06.2019 wurde das Grundstück der Karl-Förster-Grundschule, Kirschallee 172, vom bisherigen Leasinggeber erworben. Des Weiteren kaufte der KIS von der Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH mit dem notariellen Kaufvertrag vom 16.05.2019 das Grundstück Esplanade 5. Der Eigenbetrieb errichtet auf der Grundlage des Errichtungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung der LHP vom 05.12.2018, DS 18/SVV/0862, auf dem Kaufgrundstück Esplanade 5 interimswise eine drei- bis vierzügige Gesamtschule in Containerbauweise. Ferner verkaufte der KIS mit dem notariellen Kaufvertrag vom 02.07.2019 eine kleinere unbebaute Grünfläche des Grundstücks Ulanenweg 4 zur Geschäftserweiterung an den Nachbarn.

Insgesamt liegen die vorgenommenen Investitionen um 3.096 T€ über dem Planwert von 69.494 T€. Die Überschreitung des Investitionsvolumens ergibt sich insbesondere aus der Umsetzung von Bauprojekten, die bereits im Vorjahr veranschlagt waren.

Baumaßnahmen

Die zum 01.01.2019 im Bau befindlichen Maßnahmen wurden im Berichtsjahr wie folgt fortgeführt:

	Bestand Anlagen im Bau	Zugang im Berichtszeitraum	Abgang im Berichtszeitraum	Aktivierung abgeschlossener Maßnahmen	Bestand Anlagen im Bau
	01.01.2019				31.12.2019
	€	€	€	€	€
OBJEKTGRUPPE					
Schule	53.681.009	49.565.572	0	-70.455.013	32.791.568
Sport	7.326.971	1.969.063	0	-8.635.290	660.744
Kita	3.036.864	13.943.343	-26.588	-7.808.571	9.145.048
Jugend	0	0	0	0	0
Kultur	0	550.952	0	-130.976	419.976
Feuerwehr	573.283	624.798	0	-1.198.081	0
Verwaltung	8.718.092	4.284.563	0	-2.949.910	10.052.745
Gesamt	73.336.219	70.938.291	-26.588	-91.177.841	53.070.081

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

	T€
BAUKOSTEN	
Schulzentrum am Stern, Gagarinstr. 5-7: Erweiterung+Sanierung Schulgebäude; Bau Mensa	24.875
Grundschule Bornim, Potsdamer Straße 89: Neubau	13.011
Gesamtschule Am Schilfhof, Schilfhof 23/25: Sanierung Schulgebäude; Neubau Lichthof	7.877
Motorhalle Konsumhof 1: Sanierung	6.626
Humboldt-Gymnasium, Heinrich-Mann-Allee 103: Neubau Klassenhaus	5.144
Oberschule Theodor Fontane, Zum Teufelssee 2-4: Interims-Hort Modulbauweise	3.165
Kita "Löwenzahn", Ginsterweg 2 A: Anbau Modulbauweise	2.765
Stadthaus, Friedrich-Ebert-Straße 79/81: Sanierung Westflügel	2.463
Friedrich-Wilhelm-von-Steuben Gesamtschule, Ricarda-Huch-Str. 23-27: Brandschutzsanierung	1.539
Kita Sausewind, Lotte-Pulewka-Straße 7: Hüllensanierung	1.348
Goethe-Grundschule, Stephensonstraße 1: Erweiterungsbau Modulbauweise	1.238
Freiwillige Feuerwehr Marquardt, Hauptstraße 1A: Neubau Feuerwehrgerätehaus	1.084
Kita "Löwenzahn", Ginsterweg 2 A: Sanierung Hauptgebäude	986
Sportplatz Golm Kunstrasenplatz, Kuhfortdamm 7: Kunstrasenplatz	987
Sportforum Waldstadt; Drewitzer Straße: Kunstrasenplatz	745
Integrationskita Sternschnuppe, Max-Born-Straße 19/21: Sanierung	681
Kita Kinderland, Bisamkiez 101: Sanierung	639
Grundschule Max Dortu, Dortustraße 28/29: Fassadensanierung	628
Kita Regenbogenland, Hubertusdamm 50: Sanierung	614
Kita Sausewind, Lotte-Pulewka-Straße 7: Außenanlage	483

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	
Grundschule im Bornstedter Feld, Jakob-von-Gundling-Straße 25	18.384
Stadthaus, Friedrich-Ebert-Straße 79/81	10.032
Hannah-Arendt-Gymnasium, Haeckelstraße 72	4.726
Kita Sausewind, Lotte-Pulewka-Straße 7	4.527
Kita Pipapo, Gartenstraße 1b, Fahrland	3.999
Rosa-Luxemburg-Schule, Burgstraße 23 a	2.874
Schulzentrum am Stern, Gagarinstr. 5-7 (Sporthalle)	2.049
Regenbogenschule Fahrland, Ketziner Straße 90	1.709
Grundschule Bornim, Potsdamer Straße 89	1.224
Friedrich-Wilhelm-von-Steuben Gesamtschule, Ricarda-Huch-Str. 23-27	816
Sportplatz Hans-Sachs-Straße	635
Schule am Schloss, Esplanade 5 (Modulbauweise)	553
Kita Regenbogenland, Hubertusdamm 50	478
Kabarett Obelisk, Charlottenstraße 31	420
Gesamtschule Am Schilfhof, Schilfhof 23/25 (Sporthalle)	179
Kita Storchennest, Günther-Simon-Straße 2 - 4	128
Übrige Projekte	337

Entwicklung Eigenkapital und Sonderposten für Zuschüsse

Der Jahresüberschuss zum 31.12.2018 in Höhe von 917.716,47 € wurde gemäß dem Wirtschaftsplan 2018, der mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam am 01.11.2018 in Kraft trat, auf neue Rechnung vorgetragen.

Das Eigenkapital betrug zum 01.01.2019 121.625 T€. Nach Hinzurechnung des erzielten Jahresgewinns 2019 erhöht sich das Eigenkapital zum Ende des Wirtschaftsjahres auf 122.486 T€. Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum 31.12.2019 auf 16,2 %, unter Berücksichtigung der Sonderposten für Zuschüsse auf 63,2 %.

Die Werkleitung schlägt entsprechend der Festlegung im Wirtschaftsplan 2019 vor, den Jahresgewinn aus der Berichtsperiode wie in den vorherigen Jahren zur Stärkung des Eigenkapitals auf neue Rechnung vorzutragen. Diese Mittel werden als Eigenmittel des KIS im Rahmen des Investitionsplans eingesetzt.

Eigenkapital	Stand	Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand
	01.01.2019				31.12.2019
	€	€	€	€	€
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	5.462.970,44	0,00	0,00	917.716,47	6.380.686,91
Jahresgewinn	917.716,47	861.549,41	0,00	-917.716,47	861.549,41
Gesamt	121.624.606,29	861.549,41	0,00	0,00	122.486.155,70

Die von der LHP und Dritten zur Finanzierung der Investitionsmaßnahmen bereitgestellten Zuschüsse, Sachzuweisungen und Fördermittel in Höhe von insgesamt 60.551 T€ (Vorjahr:

25.704 T€) wurden als Sonderposten eingestellt, die korrespondierend zu den Abschreibungen auf die begünstigten Vermögensgegenstände aufgelöst werden.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von insgesamt 4.334 T€ (Vorjahr: 3.138 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 272.574 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 38.683 T€ und den gegenüber der Investitionsbank des Landes Brandenburg und anderen Banken bestehenden Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 220.989 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 Eigenbetriebes.

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 zudem durch die schnell anwachsende Zahl der Einwohnerschaft der LHP,

da z. T. kurzfristig zusätzliche Kapazitäten sowohl für Kita- und Schulplätze als auch für Turnhallen und Außensportanlagen durch den Eigenbetrieb bereitgestellt werden müssen. Im Rahmen der Entwicklung neuer Schulstandorte werden zugleich weitere Schulsportstätten geschaffen, die zukünftig auch dem Freizeit- und Vereinssport zu Gute kommen werden. Jedoch führen die begrenzten Flächenressourcen der Landeshauptstadt Potsdam in gleichzeitigem Zusammenspiel mit dem Bauboom der letzten Jahre zu einer Knappheit an verfügbaren Flächen für Neubauten. Sofern für die Erschließung neuer Flächen erst umfangreiche Bebauungspläne neu erstellt oder bestehende Bebauungspläne geändert werden müssen, ist es z. T. nicht möglich, die geplanten Neubauvorhaben termingerecht durchzuführen. Dadurch entstehen zusätzliche Risiken für z. T. notwendige Interimslösungen.

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.

In den Jahren 2020/2021 sollen die Weichen für eine langfristige Neugestaltung der gesamten Verwaltungsinfrastruktur der LHP gestellt werden. Um den dringenden kurzfristigen Bedarf an Verwaltungsarbeitsplätzen zu decken ist geplant, neben externen Anmietungen auch die Häuser 1 und 2 auf dem Verwaltungscampus vorerst weiter zu nutzen. Für die Sanierung und Erweiterung des Verwaltungscampus wird es erforderlich sein, Investitionskredite in beträchtlicher Höhe 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 2020 erreichen diese Zuschüsse bereits einen Anteil von ca. 44 % 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. 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 2020 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung (SVV) am 06.05.2020 beschlossen. Mit Schreiben vom 19.11.2020 genehmigte das Ministerium des Innern und für Kommunales (MIK) einen Teilbetrag der beschlossenen Investitionskredite i. H. v. 18.568.000 € und einen Teilbetrag der Verpflichtungsermächtigungen i. H. v. 33.356.000 €. Für die übrigen im Wirtschaftsplan festgesetzten Kredite und Verpflichtungsermächtigungen wurde die Genehmigung versagt.

Nach Feststellung des MIK war der beschlossene Gesamtbetrag der Kreditaufnahmen i. H. v. 28.045.100 € mit Blick auf § 11 Abs. 2 Satz 2 EigV i. V. m. § 86 Abs. 2 und § 64 Abs. 3 BbgK-Verf (Subsidiarität der Kreditaufnahmen) nicht in vollem Umfang genehmigungsfähig, da die beantragten Kreditmittel nicht subsidiär zu den in der Finanzplanung vorhandenen freien Geldmitteln veranschlagt wurden. Gemäß den Hinweisen des MIK sollen zur Finanzierung der beschlossenen Investitionsvorhaben vorrangig die freien Finanzmittel des KIS genutzt werden. Der Beitrittsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zu den geänderten Ansätzen wurde am 18.02.2021 gefasst. Der Wirtschaftsplan 2020 trat mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt am 25.02.2021 in Kraft.

Das Wirtschaftsjahr 2020 wird nach jetziger Einschätzung mit einem positiven Ergebnis in der geplanten Höhe (Plan 2020: 868 T€) abschließen. Der Gewinn soll grundsätzlich (mindestens zu 50 %) beim KIS verbleiben und die Eigenkapitalbasis stärken.

Auch in den Folgejahren werden Überschüsse erwartet.

Potsdam, 31. Mai 2021



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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 ABSCHLUSS-PRÜFERS 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 ord-

nungsmäßiger 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 Prü-

fungsnachweise, 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, 18. Juni 2021

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Leichsenring
Wirtschaftsprüfer

gez. Mensching
Wirtschaftsprüfer