



Betreff:

öffentlich

Jahresabschluss zum 31.12.2020 des Kommunalen Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam und Entlastung der Werkleitung

Einreicher: GB 1 Finanzen, Investitionen und Controlling

Erstellungsdatum: 19.10.2022

Freigabedatum:

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
09.11.2022	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Jahresabschluss des KIS zum 31.12.2020 wird gemäß § 7 Abs. 4 der Eigenbetriebsverordnung festgestellt.
2. Der Jahresüberschuss in Höhe von 952.272,42 EUR wird wie folgt verwendet:
 - Ausschüttung an die Landeshauptstadt Potsdam (LHP) i. H. v. 84.497 EUR
 - Gewinnvortrag auf neue Rechnung i. H. v. 867.775,42 EUR.
3. Der Werkleitung wird für das Wirtschaftsjahr 2020 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, vom Jahresüberschuss i. H. v. 952.272,42 EUR einen Betrag von 84.497 EUR an die LHP auszuschütten und 867,775,42 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 (SVV) 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 31.12.2020 des Eigenbetriebes KIS zu prüfen und die Ergebnisse in einem Prüfbericht zusammenzufassen. Darüber hinaus hat das KPA den Prüfauftrag um eine Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätze-gesetz (HGrG) erweitert.

Nach Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 und des Lageberichtes für das Wirtschaftsjahr 2020 hat die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit Datum vom 12.08.2022 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt (siehe Anlage). Das KPA hat mit Schreiben vom 19.09.2022 (siehe Anlage) den Prüfungsergebnissen des Wirtschaftsprüfungunternehmens zugestimmt.

Wesentliche Aussage aus dem Prüfvermerk vom 12.08.2022 (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.“

Bestätigung des Kommunalen Prüfungsamtes vom 19.09.2022

Das Kommunale Prüfungsamt des Ministeriums des Innern und für Kommunales hat den Jahresabschluss 2020 des KIS mit Schreiben vom 19.09.2022 den Ergebnissen der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 und des Lageberichtes für das Wirtschaftsjahr 2020 seine Bestätigung erteilt sowie die Ausführungen des Abschlussprüfers zur Prüfung gemäß § 53 HGrG mit eigenen Ausführungen ergänzt. Nach Meinung des KPA wurden dabei die Ergebnisse der überörtlichen Prüfung des KPA, die im Jahr 2019 stattfand (s. DS 20/SVV/0822), nicht genügend reflektiert. Insbesondere hätte sich das KPA vertiefende Aussagen zur Verbuchung der Herstellungskostenerstattungen seitens des Entwicklungsträgers Bornstedter Feld GmbH für die Bauprojekte Leonardo-da-Vinci-Gesamtschule und für die Grundschule am Jungferensee gewünscht. Auf

Wunsch des KPA hat der KIS dem KPA dazu vertiefende Erläuterungen zur Verfügung gestellt. Das KPA hat sich eine erneute Prüfung im Jahr 2023 vorbehalten (s. Anlage 2).

Besonderheiten des Geschäftsjahres

Der Wirtschaftsplan 2020 wurde durch die SVV am 06.05.2020 beschlossen. Nach seiner Genehmigung durch das Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg am 19.11.2020 und dem Beitrittsbeschluss der SVV am 18.02.2021 trat der Wirtschaftsplan 2020 mit der Veröffentlichung im Amtsblatt 06/2021 am 25.02.2021 in Kraft. Gemäß Wirtschaftsplan waren 2020 insgesamt 53.835 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. 32.922 TEUR. Dafür wurden im Wirtschaftsjahr 2020 Investitionskredite in Höhe von 29.803 TEUR, basierend auf der Kreditemächtigung des Wirtschaftsplans 2018, aufgenommen. Die SVV wurde über die einzelnen Kreditaufnahmen informiert (s. DS 20/SVV/1190).

Im Wirtschaftsjahr 2020 betragen die Umsatzerlöse des KIS aus der Grundstücksbewirtschaftung insgesamt 63.491 TEUR (Vorjahr: 55.835 TEUR). Durch die Aktivierung der abgeschlossenen Bauvorhaben erhöhte sich die Bilanzsumme des Eigenbetriebes um 14.936 TEUR auf 772.013 TEUR (Vorjahr: 757.077 TEUR).

Jahresergebnis

Zum 31.12.2020 weist die Gewinn- und Verlustrechnung des Eigenbetriebes einen Überschuss in Höhe von 952.272,42 EUR (Vorjahr: 861.549,41 EUR) aus und lag höher als das geplante Ergebnis i. H. v. 867.775 EUR. Der Jahresüberschuss soll wie folgt verwendet werden:

- Ausschüttung an die Landeshauptstadt Potsdam (LHP) i. H. v. 84.497 EUR,
- Gewinnvortrag auf neue Rechnung i. H. v. 867.775,42 EUR.

Die Ausschüttung an die LHP entspricht dem Betrag am Jahresüberschuss des Eigenbetriebes, der über dem im Wirtschaftsplan 2020 geplanten Betrag liegt.

Gemäß § 7 Abs. 4 EigV entscheidet die SVV 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 2021 trat mit seiner Veröffentlichung am 19.08.2021 in Kraft. Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 befindet sich in der Aufstellung. Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2022 wurde von der SVV am 26.01.2022 beschlossen und trat mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt am 01.09.2022 in Kraft.

Entlastung der Werkleitung

Im Jahr 2020 war Herr Bernd Richter Werkleiter des Eigenbetriebes. Über die Entlastung der Werkleitung hat gemäß § 7 Abs. 5 EigV die SVV zu beschließen. Gemäß EigV sind bei einer Verweigerung der Entlastung oder einer Entlastung mit Einschränkungen die Gründe mit anzugeben.

Anlagen:

- Anlage 1: Prüfbericht zum JA 2020
- Anlage 2: Schreiben Bestätigung JA 2020

Bericht über die Prüfung des
Jahresabschlusses und des Lageberichts
für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2020 bis zum
31. Dezember 2020
des
Kommunaler Immobilien Service (KIS)
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam
Potsdam

INHALTSVERZEICHNIS

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A. PRÜFUNGSaufTRAG	1
B. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS	2
C. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	5
I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	5
II. Feststellungen zur Rechnungslegung	7
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	7
2. Jahresabschluss	7
3. Lagebericht	8
III. Feststellungen zu Bereichen, die sich nicht unmittelbar auf die Rechnungslegung beziehen	8
D. GEGENSTAND DER PRÜFUNG	9
I. Gesetzlicher Prüfungsgegenstand	9
II. Auftragserweiterungen	9
E. ART UND UMFANG DER AUFTRAGSDURCHFÜHRUNG	10
F. ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG	13
I. Rechnungslegungsnormen	13
II. Wesentliche Bewertungsgrundlagen	13
III. Wirtschaftspläne für das Wirtschaftsjahr 2020 und Folgejahr	15
G. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSaufTRAGS NACH § 53 HGRG	17
H. SCHLUSSBEMERKUNG UND UNTERZEICHNUNG DES PRÜFUNGSBERICHTS	18

ANLAGEN

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020

bis zum 31. Dezember 2020

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Finanzplanabrechnung

Anlage I

Seite 1

Seite 2

Seite 3 - 14

Seite 15

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020

bis zum 31. Dezember 2020

Anlage II

Seite 1 - 16

Feststellungen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung
und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG

Anlage III

Seite 1 - 18

Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse

Rechtliche Verhältnisse

Wirtschaftliche Verhältnisse

Steuerliche Verhältnisse

Anlage IV

Seite 1 - 2

Seite 2 - 4

Seite 4

Analysierende Darstellungen

Ertragslage

Vermögenslage

Finanzlage

Anlage V

Seite 1 - 2

Seite 3 - 4

Seite 5

Aufgliederung und Erläuterung aller Posten des Jahresabschlusses
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020

Anlage VI

Seite 1 - 18

Erweiterter Anlagespiegel

Anlage VII

Seite 1 - 2

Besondere Auftragsbedingungen der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
und Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und
Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

Anlage VIII

Seite 1 - 4

Wir weisen darauf hin, dass bei der Verwendung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben aufgrund kaufmännischer Rundung Differenzen auftreten können.

Verweise auf Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie auf andere Gesetze beziehen sich, soweit nicht anders gekennzeichnet, auf die für das geprüfte Geschäftsjahr geltende Fassung.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

<u>Kurzbezeichnung</u>	<u>vollständige Bezeichnung</u>
Abs.	Absatz
AktG	Aktiengesetz
BgA	Betrieb gewerblicher Art
DKB	Deutsche Kreditbank AG Berlin
D&O Versicherung	Directors-and-Officers-Versicherung (Organ- oder Manager-Haftpflichtversicherung)
DRS	Deutscher Rechnungslegungsstandard
EigV	Eigenbetriebsverordnung Brandenburg
EWB	Einzelwertberichtigung
GND	Gesamtnutzungsdauer
GWG	geringwertige Wirtschaftsgüter
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsätzegesetz
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf
ILB	Investitionsbank des Landes Brandenburg
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau, Frankfurt am Main
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg
LHP	Landeshauptstadt Potsdam
MBS	Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam
NHK	Normalherstellungskosten
PS	Prüfungsstandard
RND	Restnutzungsdauer
TVöD	Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst vom 1. Oktober 2005
Sopo	Sonderposten
SVV	Stadtverordnetenversammlung
ZVK	Zusatzversorgungskasse des Kommunalen Versorgungsverbandes Brandenburg

A. PRÜFUNGSaufTRAG

Das Land Brandenburg, vertreten durch das Kommunale Prüfungsamt in Potsdam, beauftragte uns am 9. September 2019, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 des

Kommunaler Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam, Potsdam (im Folgenden auch „KIS“ oder „Eigenbetrieb“ genannt)

gemäß § 21 EigV unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 nach den §§ 317 ff. HGB zu prüfen.

Dieser Bericht ist ausschließlich an den Kommunaler Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam gerichtet.

Die gesetzlich nicht vorgeschriebene Prüfung erfolgte auf der Grundlage der landesrechtlichen Bestimmungen des Landes Brandenburg, analog der Vorschriften des Dritten Buches des HGB für große Kapitalgesellschaften.

Unser Prüfungsauftrag wurde entsprechend der bestehenden Auftragsvereinbarung ergänzt bzw. der gesetzliche Umfang der Abschlussprüfung wurde erweitert. Entsprechende Erläuterungen dazu befinden sich in Abschnitt „D.II. Auftragsweiterungen“.

Für die Durchführung der Prüfung fanden die BbgKVerf und die EigV Brandenburg Anwendung.

Soweit sich aus den Bestimmungen für die Jahresabschlussprüfung nach der BbgKVerf und nach der EigV Brandenburg nichts anderes ergibt, sind für die Durchführung des Prüfungsauftrags und unsere Verantwortlichkeit – auch im Verhältnis zu Dritten – die Besonderen Auftragsbedingungen der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vom 1. März 2021 (BAB) sowie die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017 (AAB) maßgebend, die diesem Bericht als Anlage VIII beigefügt sind.

B. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Wir haben zu dem Jahresabschluss und dem Lagebericht des Kommunalen Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam, Potsdam, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 in den diesem Bericht als Anlage I (Jahresabschluss) und Anlage II (Lagebericht) beigefügten Fassungen den am 12. August 2022 in Berlin unterzeichneten uneingeschränkten Bestätigungsvermerk wie folgt erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An den 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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 LAGEBERICHTS

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

- Unvollständigkeiten, 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.“

C. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

Aus dem von der Werkleitung des KIS aufgestellten Lagebericht heben wir folgende Angaben hervor, die unseres Erachtens für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Eigenbetriebs sowie der zukünftigen Entwicklung des Eigenbetriebs mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken von besonderer Bedeutung sind:

- Neben der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit waren im Berichtsjahr zwei Ereignisse mit wesentlichen Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf des KIS zu verzeichnen. Anfang des Jahres 2020 fand ein Cyberangriff auf die IT-Infrastruktur der Stadtverwaltung mit der Folge statt, dass der digitale Datenaustausch mit Kunden und Partnern außerhalb der Landeshauptstadt Potsdam für annähernd zwei Monate eingestellt wurde. Weiterhin trat ab Ende Februar/Anfang März 2020 die COVID-19-Pandemie auf. Zu den Schwierigkeiten bei der Umsetzung der Bauprojekte unter Pandemiebedingungen kamen Anforderungen an das Gebäudemanagement, darunter auch zusätzliche pandemiebedingte Dienstleistungen, wie die Herrichtung von Testzentren sowie die Anmietung der Metropolisshalle zur Nutzung als Impfzentrum des Landes Brandenburg.
- Der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs sah für 2020 Investitionen in Höhe von EUR 53,8 Mio. (Vorjahr: EUR 69,5 Mio.) vor. Davon entfielen u. a. EUR 39,9 Mio. auf Sanierungen bzw. Neubauten von Schulgebäuden nebst Sportstätten, EUR 6,3 Mio. für die Sanierung der Verwaltungsgebäude, EUR 2,7 Mio. für Kindertagesstätten und Horte sowie EUR 4,0 Mio. für soziale Einrichtungen. Zur Finanzierung der Investitionen waren planmäßig EUR 23,8 Mio. Zuschussmittel der LHP und durchgeleitete Fördermittel sowie auf Seiten des KIS EUR 18,6 Mio. Kreditmittel und EUR 11,4 Mio. Eigenmittel vorgesehen. Die Investitionen betragen im Berichtsjahr insgesamt EUR 32,9 Mio. Darin enthalten waren Investitionen in Höhe von EUR 31,5 Mio. für Grundstückskäufe und Baumaßnahmen an Gebäuden und Liegenschaften und EUR 1,4 Mio. für Betriebs- und Geschäftsausstattung. Insgesamt fielen die vorgenommenen Investitionen um EUR 20,9 Mio. geringer gegenüber dem Planwert von EUR 53,8 Mio. aus.
- Zur Sicherung der Finanzierung hat der KIS im Wirtschaftsjahr 2020 Neukredite in Höhe von EUR 29,8 Mio. (Prognose: EUR 18,6 Mio.) aus der Kreditermächtigung des Wirtschaftsjahres 2018 aufgenommen.
- Der Jahresgewinn 2020 in Höhe von TEUR 952 lag um TEUR 84 über dem im Wirtschaftsplan geplanten Jahresergebnis von TEUR 868 und um TEUR 90 über dem Jahresergebnis des Vorjahres (Vorjahr: TEUR 862).
- Der Bestand an liquiden Mitteln zum 31. Dezember 2020 ist gegenüber dem 31. Dezember 2019 von TEUR 26.080 auf TEUR 12.210 gesunken.

- Das Eigenkapital betrug zum 1. Januar 2020 TEUR 122.486. Nach Hinzurechnung des erzielten Jahresgewinns 2020 erhöht sich das Eigenkapital zum Ende des Wirtschaftsjahres auf TEUR 123.438. Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum 31. Dezember 2020 auf 16,0 % unter Berücksichtigung der Sonderposten für Zuschüsse auf 63,9 %.
- Neue Herausforderungen entstehen durch die sich ständig verschärfenden gesetzlichen Anforderungen an die Immobilien sowie durch die schnell anwachsende Zahl der Einwohnerschaft der LHP. Dies erfordert die Bereitstellung zusätzlicher Kapazitäten sowohl für Kita- und Schulplätze als auch Turnhallen und Außensportanlagen durch den Eigenbetrieb.
- Neben den seit einiger Zeit bestehenden Risiken in der Umsetzung des Investitionsplans durch gestiegene Baukosten und verfügbare Kapazitäten von Baufirmen infolge der guten Baukonjunktur bleiben für den KIS auch im Jahr 2021 bzw. im Jahr 2022 die Wagnisse infolge der Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie bestehen. 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.
- Durch die Covid-19-Pandemie, die zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt hat, ergeben sich für den zukünftigen Geschäftsverlauf vom KIS nach wie vor Risiken. 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. Das Risiko von Mietausfällen wird wegen des geringen Anteils Dritter an den Mieterlösen als gering angesehen. Mögliche Auswirkungen auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Landeshauptstadt infolge der COVID-19-Pandemie, insbesondere zur Zahlung der investiven Zuschüsse, sind derzeit nicht erkennbar, können jedoch für die Zukunft nicht ausgeschlossen 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.
- Das Wirtschaftsjahr 2021 wird nach jetziger Einschätzung mit einem positiven Ergebnis in der geplanten Höhe von TEUR 768 abschließen.
- Der Entwurf des Wirtschaftsplans für das Jahr 2022 weist ein Jahresergebnis in Höhe von TEUR 327 aus.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse vermittelt der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs. In allen wesentlichen Belangen stellt der Lagebericht die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

II. Feststellungen zur Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Buchführung entspricht nach unseren Feststellungen in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und – sofern einschlägig – den ergänzenden Bestimmungen der Satzung sowie den ergänzenden Bestimmungen der EigV. Die den weiteren geprüften Unterlagen entnommenen Informationen sind in der Buchführung, im Jahresabschluss und im Lagebericht in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß abgebildet.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde die LHP Opfer eines Cyberangriffes auf die IT-Infrastruktur mit der Folge, dass der digitale Datenaustausch mit Kunden und Partner außerhalb der LHP für annähernd zwei Monate eingestellt wurde. Die LHP beauftragte hierbei externe Spezialisten, bei der Aufarbeitung des IT-Sicherheitsvorfalls zu unterstützen. Im Rahmen ihrer Untersuchung empfahlen die internen und externen Spezialisten Maßnahmen zur Behebung der Schwachstellen innerhalb der IT-Infrastrukturprozesse und -kontrollen.

Die im Zusammenhang mit dem Cyberangriff identifizierten Sicherheitslücken der IT-Infrastruktur stellen auch eine Gefährdung der Integrität der verarbeiteten rechnungslegungsrelevanten Daten dar. Abgesehen von dieser Gefährdung ist das rechnungslegungsbezogene Kontrollsystem nach unserer Feststellung grundsätzlich dazu geeignet, die Sicherheit der verarbeiteten rechnungslegungsrelevanten Daten zu gewährleisten. Wir haben uns durch zusätzliche Prüfungshandlungen von der Integrität der Daten in den rechnungslegungsbezogenen Systemen überzeugt.

2. Jahresabschluss

Der von uns geprüfte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 ist diesem Bericht als Anlage I beigefügt. Er entspricht nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und – sofern einschlägig – den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und den ergänzenden Bestimmungen der EigV.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem Vorjahresabschluss übernommen. Die für Eigenbetriebe gemäß EigV geltenden Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften sind in allen wesentlichen Belangen beachtet worden. Der Anhang enthält die vorgeschriebenen Angaben zu den einzelnen Posten von Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung und gibt die Pflichtangaben richtig und vollständig wieder.

Der Anhang enthält unter Inanspruchnahme der Schutzklausel nach § 286 Abs. 4 HGB nicht die geforderte Angabe der Organbezüge nach § 285 Nr. 9a) HGB. Die Inanspruchnahme der Schutzklausel ist zu Recht erfolgt.

Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Jahresabschluss insgesamt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs vermittelt.

3. Lagebericht

Der von uns geprüfte Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 ist diesem Bericht als Anlage II beigelegt. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse vermittelt der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

III. Feststellungen zu Bereichen, die sich nicht unmittelbar auf die Rechnungslegung beziehen

Wir haben bei unserer Prüfung die nachfolgend beschriebenen Tatsachen festgestellt, die sich nicht unmittelbar auf die Rechnungslegung beziehen. Über diese berichten wir nach § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB wie folgt:

Entgegen der Verpflichtung des § 21 Abs. 1 EigV i. V. m. § 42a Abs. 2 Satz 1 GmbHG wurde der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017, zum 31. Dezember 2018 und zum 31. Dezember 2019 nicht innerhalb der gesetzlichen Frist festgestellt. Die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 erfolgte mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 19. August 2020. Die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018 erfolgte mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 5. Mai 2021. Die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019 erfolgte mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 22. September 2021.

Entgegen der Verpflichtung des § 21 Abs. 3 EigV hat der Eigenbetrieb den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 nicht innerhalb der gesetzlichen Frist aufgestellt.

D. GEGENSTAND DER PRÜFUNG

I. Gesetzlicher Prüfungsgegenstand

Gegenstand unserer Abschlussprüfung waren die Buchführung und der nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften aufzustellende Jahresabschluss – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Eigenbetriebs für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Gemäß § 317 Abs. 4a HGB hat sich die Prüfung nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand des geprüften Eigenbetriebs oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Organe des Eigenbetriebs zugesichert werden kann.

Zur Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht verweisen wir auf unsere Berichterstattung im Bestätigungsvermerk, Abschnitt „VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT“, der in Abschnitt B. wiedergegeben ist.

II. Auftragsweiterungen

Die gesetzliche Prüfung erstreckte sich weiterhin gemäß § 53 HGrG auf die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse. Wir verweisen hierzu auf unsere Ausführungen in Abschnitt „G. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGS-AUFTRAGS“ dieses Berichts und Anlage III zu diesem Bericht.

Ergänzend wurden wir beauftragt, in diesen Bericht eine Gegenüberstellung der Ansätze des Wirtschaftsplans mit den Ist-Werten aufzunehmen.

Ergänzend wurden wir beauftragt, in diesen Bericht eine betriebswirtschaftliche Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs aufzunehmen. Diese Analyse haben wir in Anlage V zu diesem Bericht dargestellt.

Weiterhin wurden wir beauftragt, im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses weitergehende gesetzlich nicht geforderte Aufgliederungen und Erläuterungen zu allen Posten des Jahresabschlusses abzugeben. Wir verweisen hierzu auf die Aufgliederungen und Erläuterungen in Anlage VI zu diesem Bericht.

E. ART UND UMFANG DER AUFTRAGSDURCHFÜHRUNG

Bezüglich Art und Umfang der Auftragsdurchführung verweisen wir auf die allgemeine Beschreibung der Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in unserer Berichterstattung im Bestätigungsvermerk in den Abschnitten „GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE“ und „VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS“. Der Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt B. wiedergegeben. Nachfolgend geben wir hierzu weitergehende Erläuterungen.

Risiko- und systemorientierter Prüfungsansatz

Grundlage unseres risiko- und systemorientierten Prüfungsansatzes, der auch internationalen Prüfungsstandards entspricht, ist die Erarbeitung einer Prüfungsstrategie. Die hierzu notwendige Risikobeurteilung basiert auf der Einschätzung der Lage, der Geschäftsrisiken und des Umfeldes sowie des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems des Eigenbetriebs. Darüber hinaus berücksichtigen wir bei dieser Einschätzung unser Verständnis vom Prozess der Aufstellung des Jahresabschlusses und von den Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die die gesetzlichen Vertreter 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.

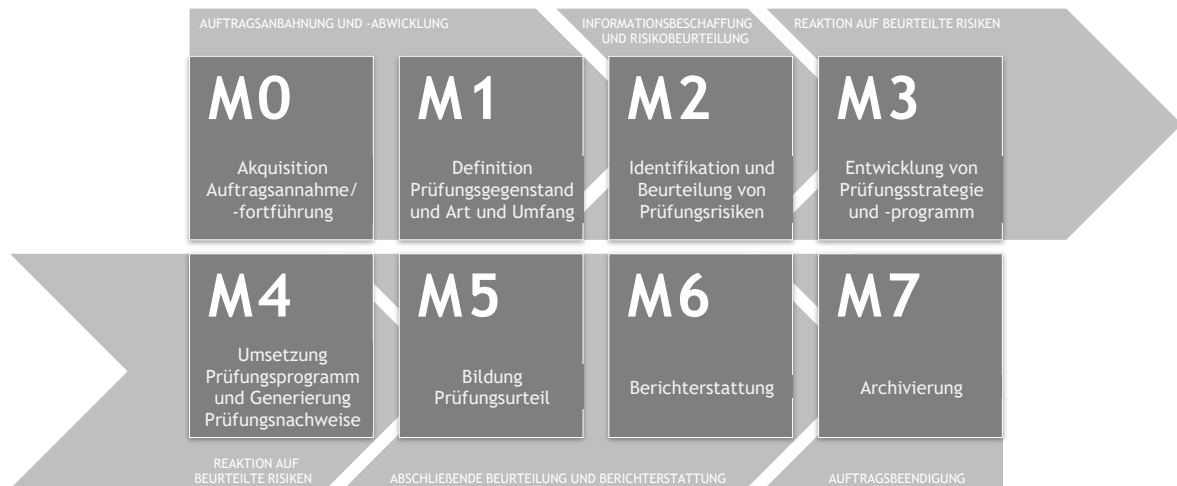
Bei unserer Beurteilung des Risikos wesentlicher falscher Angaben haben wir sowohl Risiken auf Abschlussebene als auch Risiken auf Aussageebene identifiziert und beurteilt. Darüber hinaus haben wir diese Risiken in Risikogruppen untergliedert, wobei wir bedeutsame Risiken, die einer besonderen Berücksichtigung bei der Prüfung bedürfen, und Risiken, bei denen aussagebezogene Prüfungshandlungen allein zur Gewinnung ausreichender Sicherheit nicht ausreichen, hervorgehoben haben. Die bedeutsamen Risiken beinhalten aufgrund berufsständischer Vorgaben auch das Risiko der Außerkraftsetzung von Kontrollmaßnahmen durch das Management sowie die Umsatzrealisierung.

Auf der Grundlage unserer Risikobeurteilung haben wir die relevanten Prüffelder und Kriterien (Abschlussaussagen) sowie Prüfungsschwerpunkte festgelegt und das Prüfprogramm entwickelt. In unserem Prüfprogramm wurden Art und Umfang der jeweiligen Prüfungshandlungen festgelegt.

Die Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen umfassten Aufbau- und Kontrolltests, aussagebezogene analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen (sonstige aussagebezogene Prüfungshandlungen) für die ausgewählten Prüffelder. Dabei wurden Wesentlichkeitsaspekte berücksichtigt.

Prüfungsprozess

Unseren Prüfungsprozess haben wir in Meilensteine unterteilt, die mit der Akquisition und Auftragsannahme beginnen und sich bis zur Auftragsbeendigung und Archivierung erstrecken. Wir verweisen insoweit auf die nachstehende grafische Darstellung der Meilensteine.



Die dargestellten Meilensteine berücksichtigen die vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung. Dementsprechend haben wir zunächst eine Prüfung der Angemessenheit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems des Eigenbetriebs durchgeführt (Aufbauprüfung). Auf Basis der Erkenntnisse der Aufbauprüfung hinsichtlich Ausgestaltung und Implementierung der rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollen haben wir die für die Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben sowie für die Auswahl von Art, Umfang und zeitlicher Einteilung der für die einzelnen Prüfungsziele durchzuführenden Wirksamkeitsprüfungen – sofern relevant –, analytischen Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen definiert.

Alle Prüfungshandlungen erfolgten jeweils mit einer Auswahl von bewusst oder repräsentativ ausgewählten Elementen. Die Bestimmung der jeweiligen Auswahl erfolgte in Abhängigkeit von unseren Erkenntnissen über das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem sowie von Art und Umfang der Geschäftsvorfälle.

Als Schwerpunkte unserer Prüfung haben wir festgelegt:

- Werthaltigkeit des Anlagevermögens
- Existenz und Vollständigkeit der Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der LHP
- Existenz der Umsatzerlöse aus der Grundstücksbewirtschaftung

Im Rahmen der Einzelfallprüfungen haben wir Bestätigungen bzw. Mitteilungen und Auskünfte Dritter eingeholt von

- Lieferanten

sowie von für die Gesellschaft tätigen

- Kreditinstituten und
- Rechtsanwälten.

Bei der Prüfung der versicherungsmathematischen Berechnung

- der Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen

haben wir die Ergebnisse der versicherungsmathematischen Gutachten eines Gutachters im Rahmen unserer Prüfung genutzt.

Im Rahmen unserer Prüfung des Lageberichts haben wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Eigenbetriebs beurteilt. Dabei haben wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durchgeführt. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise haben wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nachvollzogen und die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen beurteilt.

Bei unserer Prüfung haben wir die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und den IDW Prüfungsstandard „Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG“ (IDW PS 720) beachtet.

Wir haben die Prüfung in den Monaten November 2021 bis August 2022 (mit Unterbrechung) bis zum 12. August 2022 durchgeführt.

Zum Abschluss der Prüfung haben wir von den gesetzlichen Vertretern eine schriftliche Erklärung eingeholt, in der diese mit Datum vom 11. August 2022 die Vollständigkeit der uns erteilten Aufklärungen und Nachweise sowie von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht bestätigt haben. Die gesetzlichen Vertreter des Eigenbetriebs erteilten alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise.

F. ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

I. Rechnungslegungsnormen

Der Jahresabschluss war nach § 21 Abs. 1 EigV entsprechend für große Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften aufzustellen.

Der Jahresabschluss wurde nach den §§ 242 ff., 264 ff. des HGB sowie nach den Gliederungsvorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg (EigV) aufgestellt.

II. Wesentliche Bewertungsgrundlagen

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfordert im Rahmen der gesetzlichen Wahlrechte eine Vielzahl von Bilanzierungs- und Bewertungsentscheidungen seitens der gesetzlichen Vertreter des Eigenbetriebs.

Im Folgenden gehen wir gemäß § 321 Abs. 2 Satz 4 HGB auf die wesentlichen Bewertungsgrundlagen einschließlich der Ausübung von Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechten ein sowie darauf, welchen Einfluss sachverhaltsgestaltende Maßnahmen insgesamt auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind im Anhang (Anlage I) gemäß § 284 HGB beschrieben.

Im Einzelnen heben wir nachfolgend die unseres Erachtens wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hervor:

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).

Die sonstigen Vermögensgegenstände weisen einen Kapitalwert zum 31. Dezember 2020 in Höhe von EUR 1.121.851,87 über die Gebäudenutzung im Rahmen einer Erbbaurechtsbestellung gemäß § 13 Abs. 1 BewG aus. Der Kapitalwert wird über die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages ausgeglichen. In Anwendung des § 254 HGB wurde die mit der gleichen Laufzeit bestehende passive Differenz zwischen Kapitalwert und Restbuchwert des Gebäudes mit dem aktivierten Kapitalwert saldiert.

Die im Folgenden dargestellten sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen haben unseres Erachtens wesentliche Auswirkungen auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses:

Grundstücke, deren Erwerb vor dem 1. Juli 1990 erfolgte bzw. deren Herstellungskosten nicht ermittelbar sind, wurden zum 1. Januar 2005 nach dem vereinfachten Sachwertverfahren entsprechend dem Bewertungsleitfaden Brandenburg bewertet. Die Ermittlung des Sachwertes beinhaltet im Wesentlichen folgende Faktoren:

– Bodenwert:

Bodenfläche multipliziert mit Bodenrichtwert zum 1. Januar 2005 abzüglich Abschlag wegen kommunaler Nutzung

– Wiederbeschaffungsneuwert 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, Abschlägen für „DDR-typische“ Bauten und Berücksichtigung besonderer baulicher Anlagen,

Indizierung des Endwertes NHK 2000 auf den Bewertungsstichtag mittels Baukostenindex des Landes Brandenburg

– Wiederbeschaffungszeitwert

Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer (GND) entsprechend Gebäudetyp aus den NHK 2000, der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung durchgeführter Instandsetzungen und Modernisierungen und der linearen Alterswertminderung entsprechend dem Verhältnis RND zu GND, Abzug der Alterswertminderung und einer Wertminderung bei Baumängeln und Bauschäden (Instandsetzungsrückstau) vom Wiederbeschaffungsneuwert.

Die bei der Sachwertermittlung berücksichtigten Minderungen für Bauschäden und Baumängel, für die im Jahr 2020 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 Übrigen verweisen wir auf unsere weitergehende, gesetzlich nicht geforderte betriebswirtschaftliche Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs in Anlage V sowie unsere Ausführungen in Anlage VI zu diesem Bericht (Aufgliederung und Erläuterung aller Posten des Jahresabschlusses).

III. Wirtschaftspläne für das Wirtschaftsjahr 2020 und Folgejahr

Der Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2020 wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 6. Mai 2020 beschlossen. Das Ministerium des Inneren und für Kommunales hat mit Schreiben vom 19. November 2020 die im Wirtschaftsplan des KIS vorgesehenen Kreditaufnahmen und Verpflichtungsermächtigungen genehmigt. Mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam trat der Wirtschaftsplan am 25. Februar 2021 in Kraft.

Im Unterschied zum Erfolgsplan, in dem für das Jahr 2020 ein Jahresüberschuss von TEUR 868 geplant war, wird für das Berichtsjahr ein Jahresüberschuss von TEUR 952 ausgewiesen. Die Abweichung des geplanten Jahresüberschusses zu den Ist-Zahlen zeigt in zusammengefassten Zahlen die folgende Gegenüberstellung:

	Plan TEUR	Ist TEUR	Plan- abweichung TEUR
Umsatzerlöse	61.580	63.491	1.911
Miete	39.436	37.408	-2.028
Betriebskosten	19.673	23.391	3.718
Dienstleistungen	1.477	1.766	289
Sonstige Erlöse	994	926	-68
Bestandsveränderungen	0	-915	-915
Sonstige Erträge	7.857	8.911	1.054
davon Auflösung Sopo	7.857	8.086	229
Erlöse gesamt	69.437	71.487	2.050
Aufwendungen			
Aufwand für Objektbewirtschaftung (ohne Personal)	32.605	36.693	4.088
Personalaufwand (mit Betrieben)	12.627	11.556	-1.071
Abschreibungen	18.204	17.120	-1.084
Übrige Aufwendungen	1.617	1.989	372
Zinsergebnis	3.516	3.177	-339
Summe Ausgaben	68.569	70.535	1.966
Jahresüberschuss	868	952	84

Erläuterungen zu den wesentlichen Planabweichungen:

Im Berichtsjahr wurden um TEUR 996 höhere Umsatzerlöse nebst Bestandsveränderung eingenommen als geplant, insbesondere durch die nachgeholte, unterlassene Gebäudeunterhaltung des Verwaltungscampus für den Zeitraum von 2005 bis 2014 in Höhe von TEUR 843, die Refinanzierung von verauslagten Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung diverser Fachbereiche der LHP (TEUR 350) sowie höheren Betriebskosten. Die Abweichungen der sonstigen Erträge resultieren im Wesentlichen aus den um TEUR 229 höheren Auflösungen von Sonderposten sowie die nicht geplanten Erträge aus Schadensregulierungen in Höhe von TEUR 265 und aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 127.

Die Aufwendungen für Objektbewirtschaftung sind gegenüber dem Plan um TEUR 4.088 gestiegen, insbesondere aufgrund nicht geplanter pandemiebedingter Aufwendungen durch die Anmietung zusätzlicher Büro- und Wirkungsflächen, durch gesetzliche Auflagen sowie zusätzliche Desinfektionsreinigungen in Schulen, Horten und Kindertagesstätten. Weiterhin wurde die Objektüberwachung ausgeweitet.

Der Personalaufwand fiel gegenüber dem Wirtschaftsplan aufgrund unbesetzter Stellen geringer aus.

Aufgrund nicht fertiggestellter Objekte fielen die Abschreibungen geringer als geplant aus.

Das bessere Zinsergebnis gegenüber dem Plan ist insbesondere auf das niedrige Zinsniveau zurückzuführen.

Der Gesamtbetrag der Kreditaufnahmen wurde mit TEUR 18.568 festgesetzt, wobei im Berichtsjahr TEUR 29.803 an Neukrediten aufgenommen worden sind.

Zur Gegenüberstellung der Ist-Zahlen zum Finanzplan verweisen wir auf die Finanzplanabrechnung als Bestandteil des Jahresabschlusses (Anlage I, Seite 15).

Der Wirtschaftsplan 2021 wurde auf der Stadtverordnetenversammlung vom 18. Februar 2021 wie folgt beschlossen:

	Plan TEUR
1. Es betragen	
1.1. im Erfolgsplan	
die Erträge	75.011
die Aufwendungen	74.244
der Jahresgewinn	768
1.2. im Finanzplan	
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der laufender Geschäftstätigkeit	10.638
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-28.191
Mittelzufluss/Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	2.848
2. Es werden festgesetzt	
2.1. der Gesamtbetrag der Kredite auf	25.991
2.2. der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen auf	59.657

G. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSaufTRAGS NACH § 53 HGRG

Wir haben bei unserer Prüfung auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 HGrG beachtet.

Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Bestimmungen der Satzung und der Geschäftsordnung für die gesetzlichen Vertreter geführt worden sind.

Über die in diesem Bericht dargestellten Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

Im Übrigen verweisen wir auf Anlage III zu diesem Bericht, die unsere Feststellungen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die Darstellung der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG enthält.

H. SCHLUSSBEMERKUNG UND UNTERZEICHNUNG DES PRÜFUNGSBERICHTS

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 des Kommunalen Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam, Potsdam, haben wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf, (IDW PS 450 n. F. und IDW PS 720) erstattet.

Der von uns erteilte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt B. dieses Prüfungsberichts wiedergegeben.

Berlin, 12. August 2022

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Nekhin
Wirtschaftsprüfer

Leichsenring
Wirtschaftsprüfer

ANLAGEN

Kommunaler Immobilien Service (KIS)
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam

Bilanz zum 31.12.2020

AKTIVA		31.12.2020	31.12.2019	PASSIVA		31.12.2020	31.12.2019
	€	€	€		€	€	€
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen		42.968,22	43.256,22	I. Stammkapital		100.000,00	100.000,00
II. Sachanlagen				II. Rücklagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	689.813.543,36		646.110.222,36	1. Allgemeine Rücklagen	114.781.723,75		114.781.723,75
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	9.993.607,13		9.982.504,13	2. Zweckgebundene Rücklagen	<u>362.195,63</u>		<u>362.195,63</u>
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.831.914,00		3.640.895,00			115.143.919,38	115.143.919,38
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>24.480.513,78</u>		<u>53.070.080,87</u>	III. Bilanzgewinn			
		<u>728.119.578,27</u>	<u>712.803.702,36</u>	1. Gewinnvortrag	7.242.236,32		6.380.686,91
		<u>728.162.546,49</u>	<u>712.846.958,58</u>	2. Jahresgewinn	<u>952.272,42</u>		<u>861.549,41</u>
						8.194.508,74	<u>7.242.236,32</u>
						<u>123.438.428,12</u>	<u>122.486.155,70</u>
B. Umlaufvermögen				B. Sonderposten für Zuschüsse Erhaltene Investitionszuschüsse		369.974.906,09	355.949.748,66
I. Vorräte				C. Rückstellungen			
Unfertige Leistungen		1.347.827,56	2.262.509,78	Sonstige Rückstellungen		5.376.483,11	4.333.580,26
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				D. Verbindlichkeiten			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	409.500,01		378.062,69	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	225.215.645,79		220.989.111,21
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	678.042,14		580.940,74	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 13.121.636,25 (Vorjahr: EUR 18.861.279,70)			
3. Forderungen an die Landeshauptstadt Potsdam	27.460.861,12		13.406.160,58	2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		520.187,18	568.208,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.174.626,01</u>		<u>1.149.074,87</u>	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 520.187,18 (Vorjahr: EUR 568.208,00)			
		29.723.029,28	15.514.238,88	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.981.569,29		7.733.564,69
				davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 2.701.760,04 (Vorjahr: EUR 7.668.726,15)			
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>12.210.266,86</u>	<u>26.079.613,03</u>	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	337.712,20		0,00
		<u>43.281.123,70</u>	<u>43.856.361,69</u>	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 337.712,20 (Vorjahr: EUR 0,00)			
C. Rechnungsabgrenzungsposten		569.127,02	373.663,94	5. Verbindlichkeiten an die Landeshauptstadt Potsdam	41.299.920,68		43.270.423,27
				davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 3.594.795,55 (Vorjahr: EUR 2.707.012,88)			
				6. Sonstige Verbindlichkeiten	2.045.530,21		12.905,74
				davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 2.045.530,21 (Vorjahr: EUR 12.905,74)			
						<u>272.400.565,35</u>	<u>272.574.212,91</u>
				E. Rechnungsabgrenzungsposten		822.414,54	1.733.286,68
Summe AKTIVA		<u>772.012.797,21</u>	<u>757.076.984,21</u>	Summe PASSIVA		<u>772.012.797,21</u>	<u>757.076.984,21</u>
Treuhandvermögen		10.626.405,61	2.786.509,35	Treuhandvermögen		10.626.405,61	2.786.509,35

Kommunaler Immobilien Service (KIS)
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam

	<u>Gewinn- und Verlustrechnung</u>		01.01. - 31.12.2020		01.01. - 31.12.2019	
	€	€	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Grundstücksbewirtschaftung						
a. Mieten und Pachten						
Mieten und Pachten LHP	35.209.237,85				32.300.783,31	
Mieten und Pachten Dritte	<u>2.198.694,31</u>				<u>2.243.328,90</u>	
		37.407.932,16				34.544.112,21
b. Nebenkosten						
Nebenkosten LHP	22.686.727,93				17.739.417,78	
Nebenkosten Dritte	<u>704.257,41</u>				<u>710.041,33</u>	
		23.390.985,34				18.449.459,11
c. Serviceleistungen LHP		925.835,73				631,58
d. sonstige Erträge aus Bewirtschaftung		<u>1.766.271,96</u>				<u>2.840.605,99</u>
Umsatzerlöse gesamt		63.491.025,19				55.834.808,89
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen						670.380,56
-914.682,22						
3. sonstige betriebliche Erträge						
a. Erträge aus Auflösung von SoPo für Zuschüsse	8.085.785,70				7.503.572,87	
b. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	127.876,81				5.118,13	
c. Erträge aus Abgang Sachanlagevermögen	3.600,00				182.119,00	
d. andere betriebliche Erträge	302.301,88				100.933,47	
e. Kostenerstattung u. Zuschüsse LHP	357.605,87				841.762,08	
f. Kostenerstattung u. Zuschüsse Dritte	<u>34.081,81</u>				<u>371.184,95</u>	
		8.911.252,07				9.004.690,50
4. Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung						
a. Betriebskosten	-21.815.833,76				-18.690.446,54	
b. Instandhaltungskosten	-10.238.325,88				-9.834.284,49	
c. andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	<u>-4.638.931,63</u>				<u>-4.096.784,27</u>	
		-36.693.091,27				-32.621.515,30
5. Personalaufwand						
a. Löhne und Gehälter	-9.407.943,09				-8.255.822,79	
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 334.841,70 (Vj.: EUR 311.634,27)	<u>-2.148.296,40</u>				<u>-1.925.543,10</u>	
		-11.556.239,49				-10.181.365,89
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen						
		-17.120.035,84				-16.394.402,20
7. sonstige betriebliche Aufwendungen						
		-1.951.696,03				-1.732.584,71
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge						
		796,57				1.029,08
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: EUR 933,00 (Vj.: EUR -1.787,00)						
		<u>-3.178.131,12</u>				<u>-3.671.900,87</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit						
		989.197,86				909.140,06
11. sonstige Steuern						
		<u>-36.925,44</u>				<u>-47.590,65</u>
12. Jahresgewinn						
		952.272,42				861.549,41
13. Gewinnvortrag						
		<u>7.242.236,32</u>				<u>6.380.686,91</u>
14. Bilanzgewinn						
		8.194.508,74				7.242.236,32

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2020

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 31.12.2020 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.

In der Bilanz werden erstmalig Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen gesondert ausgewiesen. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 496.107,08 EUR.

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 EUR bis 1.000,00 EUR 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. Anschaffungen bis 250,00 EUR 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 Guthaben bei Kreditinstituten 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 sowie der vollständigen oder teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses 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 1,60 % 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 2020 ist im Anlagennachweis dargestellt.

Die bei der Sachwertermittlung berücksichtigten Minderungen für Bauschäden und Baumängel, für die im Jahr 2020 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 leerstehende Gebäude in der Krampnitzer Straße 1, 1 a, in 14469 Potsdam im Ortsteil Sacrow gelegen, ist aufgrund des gutachterlich festgestellten Instandhaltungsrückstaus eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 100.012,00 EUR vorgenommen worden. Im Jahr 2019 erfolgten keine Teilwertabschreibungen.

2. Vorräte

Das Vorratsvermögen besteht aus den zum Stichtag erbrachten, gegenüber den Mietern bzw. Nutzern noch abzurechnenden Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von 1.347.827,56 EUR (Vorjahr: 2.262.509,78 EUR).

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 409.500,01 EUR (Vorjahr: 378.062,69 EUR) beinhaltet Einzelwertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen von insgesamt -122.595,07 EUR (Vorjahr: -110.965,56 EUR).

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 678.042,14 EUR (Vorjahr: 580.940,74 EUR) setzen sich aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 36.044,99 EUR (Vorjahr: 7.153,39 EUR) zusammen, darin enthalten sind Einzelwertberichtigung auf zweifelhafte Forderungen von -1.139,01 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR) und aus sonstigen Forderungen in Höhe von 641.997,15 EUR (Vorjahr: 573.787,35 EUR).

Die Forderungen gegen die Landeshauptstadt Potsdam in Höhe von 27.460.861,12 EUR (Vorjahr: 13.406.160,58 EUR) betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 11.157.001,16 EUR (Vorjahr: 6.177.483,43 EUR), aus der Einzelwertberichtigung auf zweifelhafte Forderungen von -747,05 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR) sowie sonstige Forderungen in Höhe von 16.304.607,01 EUR (Vorjahr: 7.228.677,15 EUR).

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind zum Bilanzstichtag ausgewiesen:

Kapitalwert über die Gebäudenutzung im Rahmen einer Erbbaurechtsbestellung gemäß § 13 (1) BewG	1.121.851,87 EUR
Sonstige Forderungen ggü. Dritten	52.774,14 EUR
	1.174.626,01 EUR

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

4. Zahlungsmittel

Der Bankbestand zum 31.12.2020 beträgt insgesamt 12.210.266,86 EUR (Vorjahr: 26.079.613,03 EUR).

5. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Zahlungen in der Berichtsperiode in Höhe von 569.127,02 EUR (Vorjahr: 373.663,94 EUR), die Aufwendungen des Folgejahres betreffen.

6. Eigenkapital

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

Die Kapitalrücklage ist unverändert zum Vorjahr.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.09.2021 den Jahresüberschuss zum 31.12.2019 in Höhe von 861.549,41 EUR festgestellt und beschlossen, den Jahresgewinn aus dem Geschäftsjahr 2019 auf neue Rechnung vorzutragen.

7. 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	Zugang	Auflösung	Buchwert
	01.01.2020			31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR
Zuwendungen der LHP	171.208.734,16	13.980.615,04	-3.937.862,51	181.251.183,60
Sachzuweisungen der LHP	27.546.080,11	1.900,00	-559.636,98	26.988.343,13
sonstige Zuwendungen und Fördermittel	157.194.934,39	8.128.428,09	-3.588.286,21	161.735.379,36
	355.949.748,66	22.110.943,13	-8.085.785,70	369.974.906,09

8. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	Bestand 01.01.2020	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Aufzinsung	Bestand 31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Resturlaub	211.900,00	-211.900,00	0,00	240.500,00	0,00	240.500,00
Altersteilzeitverpflichtungen	42.842,00	0,00	0,00	8.147,00	933,00	51.922,00
Personalkosten-nachberechnung	35.600,00	-35.600,00	0,00	6.654,00	0,00	6.654,00
Mehrarbeitsstunden	120.700,00	-120.700,00	0,00	126.000,00	0,00	126.000,00
ausstehende Rechnungen	2.667.273,26	-1.908.018,95	-127.151,54	3.012.376,78	0,00	3.644.479,55
Zinsen auf Rückführung Fördermittel u. Umsatzsteuer	1.200.498,00	0,00	0,00	51.897,00	0,00	1.252.395,00
Abschluss- und Prüfungskosten	54.767,00	-28.117,17	-725,27	28.608,00	0,00	54.532,56
Gesamt	4.333.580,26	-2.304.336,12	-127.876,81	3.474.182,78	933,00	5.376.483,11

9. Verbindlichkeiten

Es bestehen keine durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesicherte Verbindlichkeiten.

Die ggü. Kreditinstituten ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von 225.215.645,79 EUR (Vorjahr: 220.989.111,21 EUR) beinhalten Kredite, die in den Vorjahren und im Berichtsjahr zur Durchführung von Investitionen bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg und bei der KfW Bankengruppe aufgenommen wurden.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Gegenüber der LHP bestanden zum 31.12.2020 folgende Verbindlichkeiten:

	EUR
Zugewiesene Kreditverbindlichkeiten der LHP	36.265.024,10
Rückzuführende Zuschüsse aus Bruttoförderungen	1.411.571,09
Überzahlung von Zuschüssen der LHP aus Vorjahren	1.120.743,72
Beiträge für Gebäude- und Inventarversicherung	206.912,85
In Anspruch genommene vertraglich vereinbarte Dienstleistungen	554.868,90
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	353,76
Sonstige Verbindlichkeiten	124.346,80
Kreditorische Debitoren bzw. Gutschriften für Vorjahre	924.363,04
Verbindlichkeiten aus umsatzsteuerlicher Organschaft	691.736,42
	41.299.920,68

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
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	225.216	13.122	212.094	128.506
(Vorjahr)	(220.989)	(18.861)	(202.128)	(171.022)
Erhaltene Anzahlungen	520	520	0	0
(Vorjahr)	(568)	(568)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Lief. und Leist.	2.982	2.702	280	0
(Vorjahr)	(7.734)	(7.669)	(65)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	338	338	0	0
(Vorjahr)	(0)	(0)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber der LHP	41.299	3.594	37.705	22.928
(Vorjahr)	(43.270)	(2.707)	(40.563)	(23.018)
Sonstige Verbindlichkeiten	2.046	2.046	0	0
(Vorjahr)	(13)	(13)	(0)	(0)
	272.401	22.322	250.079	151.434
	(272.574)	(29.818)	(242.756)	(194.040)

10. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Hierunter sind überwiegend im Berichtsjahr Mieteinnahmen, Betriebskostenvorauszahlungen und Einzahlungen für die unterlassene Gebäudeunterhaltung des Verwaltungskomplexes in Höhe von 822.414,54 EUR (Vorjahr: 1.733.286,68 EUR) abgegrenzt, die die Folgejahre betreffen.

D) Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Wirtschaftsjahres 2020 gliedern sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Mieterlöse aus Vermieter-Mieter-Modell mit der LHP	35.209.237,85	32.300.783,31
Mieterlöse aus Vermietung an Dritte	2.198.694,31	2.243.328,90
Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch die LHP	22.686.727,93	17.739.417,78
Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch Dritte der Vorjahre	704.257,41	710.041,33
Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen	2.692.107,69	2.841.237,57
	63.491.025,19	55.834.808,89
Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen	-914.682,22	670.380,56

Die Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen beinhalten für den Berichtszeitraum u. a. periodenfremde Erträge in Höhe von insgesamt 843 TEUR, die aus der Auflösung des

passiven Rechnungsabgrenzungspostens (pRAP) für nachgeholte Instandsetzungsmaßnahmen auf dem Verwaltungscampus entstanden sind. Der pRAP wurde im Vorjahr für die unterlassene Gebäudeunterhaltung des Verwaltungskomplexes der Jahre 2005 bis 2014 in Höhe von 1.520 TEUR eingestellt. Daneben enthält diese Gewinnposition die kalkulierte Gebühr für die Verwaltungsbetreuung der Grundstücke, die sich im Finanzvermögen der LHP befinden in Höhe von 925.835,73 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR). Gemäß Verfügung des Oberbürgermeisters wurde dem KIS zum 01.08.2018 erneut die Verwaltung des Finanzvermögens der LHP zugewiesen. Während die Verwaltung in den Jahren 2018 und 2019 im beschlossenen Doppelhaushalt der LHP 2018/2019 abgebildet wurde, wird die Dienstleistung der Verwaltung ab 2020 durch den KIS erbracht. Die dafür erforderliche Vereinbarung mit der LHP ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Dies hat zur Folge, dass die Leistungen zur Erbringung der Verwaltungstätigkeit unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips und der kaufmännischen Vorsicht zu bewerten sind.

Die Bestandsveränderung setzt sich zusammen aus der Minderung des Bestandes für nicht abgerechnete Betriebskosten des Vorjahres in Höhe von 2.263 TEUR und aus der Bestandserhöhung um 1.348 TEUR 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
	EUR	EUR
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten aus Investitionszuwendungen	8.085.785,70	7.503.572,87
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	127.876,81	5.118,13
Erträge aus Schadenersatz von Versicherungen und Dritten	265.440,66	93.612,55
Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	3.600,00	182.119,00
Erträge aus der Auflösung der Einzelwertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	36.857,17	7.320,92
Kostenerstattungen der LHP	357.605,87	841.762,08
Kostenerstattungen von Dritten	34.081,81	371.184,95
Erträge aus der Währungsumrechnung	4,05	0,00
	8.911.252,07	9.004.690,50

3. Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung gliedern sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Betriebskosten	21.815.833,76	18.690.446,54
Instandhaltungskosten	10.238.325,88	9.834.284,49
Andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	4.638.931,63	4.096.784,27
	36.693.091,27	32.621.515,30

Die anderen Aufwendungen der Bewirtschaftung beinhalten Mieten, Pachten und Erbbauzinsen für angemietete bzw. -gepachtete Objekte.

4. Personalaufwand

Die Aufwendungen für Personal summierten sich im Geschäftsjahr 2020 auf 11.556.239,49 EUR (Vorjahr: 10.181.365,89 EUR). Unter den Personalkosten ist die Erhöhung der Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen um 8.147,00 EUR (Vorjahr: -70.148,00 EUR) 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 17.020.023,84 EUR (Vorjahr: 16.394.402,20 EUR) und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 100.012,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR).

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Neben den Kosten des laufenden Geschäftsbetriebes sind in dieser Position Aufwendungen für vereinbarte Dienstleistungen mit der LHP in Höhe von 439.206,21 EUR (Vorjahr: 346.347,43 EUR), für Abschlussprüferleistungen in Höhe von 28.608,00 EUR (Vorjahr: 27.500,00 EUR), für periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 354.673,90 EUR (Vorjahr: 533.517,49 EUR) und für Aufwendungen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens in Höhe von 303.412,00 EUR (Vorjahr: 188.864,17 EUR) enthalten.

7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Für die von der LHP übernommenen Kredite wurden Zinsen in Höhe von 859.033,18 EUR (Vorjahr: 1.019.142,85 EUR) und für die bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg, bei der KfW Bankgruppe und anderen Bankinstituten aufgenommene Darlehen wurden Zinsen in Höhe von 2.261.871,52 EUR (Vorjahr: 2.545.329,53 EUR) gezahlt.

Die sonstigen Zinsaufwendungen in Höhe von 57.226,42 EUR (Vorjahr: 107.428,49 EUR) enthalten im Wesentlichen zurückgestellte Zinsen für nicht verbrauchte Fördermittel aus Bruttoförderungen (51.897,00 EUR) und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Aufzinsung der Altersteilzeitrückstellung (933,00 EUR).

E) Sonstige Angaben

1. Werkleitung

Im Jahr 2020 war Herr Bernd Richter Werkleiter des Eigenbetriebes. Auf die Angabe der Bezüge der Werkleitung wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

2. Werksausschuss

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

acht Stadtverordnete	Mitglieder	Stellvertreter/in
über die Fraktion DIE LINKE	Herr Dr. Hans-Jürgen Scharfenberg	Frau Jana Schulze
	Herr Stefan Wollenberg	Herr Ralf Jäkel
über die Fraktion der SPD	Frau Babette Reimers	Herr Dr. Hagen Wegewitz
	Frau Grit Schkölziger	Herr Leon Troche
über die Fraktion der CDU/ANW	Herr Dr. Wieland Niekisch	Herr Götz Th. Friederich
über die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen	Herr Jens Dörschel	Frau Wiebke Bartelt
über die Fraktion DIE aNDERE	Herr Steffen Pfrogner (bis 18.08.2020)	Herr Daniel Zeller (bis 19.08.2020)
	Frau Anja Heigl (ab 19.08.2020)	Frau Jenny Pöller (bis 19.08.2020)
		Herr Lutz Boede (bis 19.08.2020)
		Herr Christian Kube (ab 19.08.2020)
über die Fraktion der AfD	Herr Mathias Tänzer (bis 31.01.2020)	Herr Ambros Josef Tazreiter (bis 18.02.2020)
	Herr Oliver Stiffel (ab 16.09.2020)	Herr Chaled-Uwe Said (ab 16.09.2020)

	Mitglieder
zwei sachkundige Einwohner	Herr RA Dr. Wilfried Ruppert Herr Ernst Dienst, im Ruhestand (bis 28.08.2020)

zwei Beschäftigtenvertreter des KIS	Mitglieder	Stellvertreter/in
	Frau Anja Tefs <i>Arbeitsgruppenleiterin Investitionen</i>	Maik Dudzak <i>Investitionscontroller</i>
	Herr Jan Adler <i>Arbeitsgruppenleiter Immobilienverwaltung</i>	Frau Petra Hesse <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 793.400,00 EUR (Vorjahr: 711.385,00 EUR). Im Jahr 2020 beträgt der Umlagesatz 1,1 % und der Zusatzbeitrag 4,8 %. Die Gesamtaufwendungen des Eigenbetriebes für die Zusatzversorgung betragen 334.841,70 EUR (Vorjahr: 311.634,27 EUR).

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen setzen sich für das Jahr 2020 aus Mietaufwendungen in Höhe von 5.291.408,85 (Vorjahr: 4.575.363,27 EUR) und aus Aufwendungen von Erbbauzinsen in Höhe von 75.635,35 EUR (Vorjahr: 75.635,35 EUR) zusammen.

Der von der Stadtverordnetenversammlung am 18.02.2021 beschlossene und am 22.06.2021 vom Ministerium des Innern und für Kommunales genehmigte Wirtschaftsplan des KIS sieht für das Wirtschaftsjahr 2021 Kreditermächtigungen in Höhe von 25.991.300 EUR und Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 59.657.000,00 EUR für Investitionsvorhaben vor.

Zudem wurde im Wirtschaftsplan 2021 ein Investitionsvolumen von 50.429.100,00 EUR prognostiziert.

4. Beschäftigte

Im Eigenbetrieb waren im Jahresdurchschnitt 208,0 (Vorjahr: 189,5) 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 24.040,34 EUR netto bzw. 28.608,00 EUR brutto. Dabei handelt es sich um Abschlussprüfungsleistungen.

6. Ergebnisverwendung

Die Werkleitung schlägt vor, den Jahresgewinn des Wirtschaftsjahres 2020 in Höhe von 952.272,42 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

7. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag

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

Potsdam, 11. August 2022



B. Richter
Werkleiter

Anlagennachweis für das Wirtschaftsjahr 2020

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten							Abschreibungen					Rest-Buchwert	Rest-Buchwert	Kennzahlen (%)	
	Anfangsbestand 01.01.2020	Zugang	Korrektur Zugänge frühere Jahre	Korrektur Sanierungs- stau	Abgang	Umbuchungen	Endbestand 31.12.2020	Anfangsbestand 01.01.2020	Zugang	Korrektur Sanierungs- stau	Abgang	Endbestand 31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019	durchschnittl. Abschreibungs- satz	durchschnittl. Rest- buchwert
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen	1.350.164,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.350.164,17	-1.306.907,95	-288,00	0,00	0,00	-1.307.195,95	42.968,22	43.256,22	0,0	3,2
II. Sachanlagen																
Grundstücke, bebaut	79.353.099,36	0,00	0,00	0,00	-1.085,00	0,00	79.352.014,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	79.352.014,36	79.353.099,36	0,0	100,0
Gebäude	863.748.309,98	0,00	-182.820,47	-106.840,00	-517.988,17	49.781.308,22	912.721.969,56	-325.856.579,98	-11.744.058,75	106.840,00	216.780,17	-337.277.018,56	575.444.951,00	537.891.730,00	1,3	63,0
Betriebsvorrichtungen	16.712.650,76	2.142,00	0,00	0,00	0,00	223.822,36	16.938.615,12	-12.037.449,76	-1.641.543,36	0,00	0,00	-13.678.993,12	3.259.622,00	4.675.201,00	9,7	19,2
Außenanlagen	41.082.773,32	0,00	0,00	0,00	0,00	10.069.114,65	51.151.887,97	-16.892.581,32	-2.502.350,65	0,00	0,00	-19.394.931,97	31.756.956,00	24.190.192,00	4,9	62,1
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	1.000.896.833,42	2.142,00	-182.820,47	-106.840,00	-519.073,17	60.074.245,23	1.060.164.487,01	-354.786.611,06	-15.887.952,76	106.840,00	216.780,17	-370.350.943,65	689.813.543,36	646.110.222,36	1,5	65,1
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	9.982.504,13	11.103,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.993.607,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.993.607,13	9.982.504,13	0,0	100,0
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	8.489.894,06	554.344,70	0,00	0,00	-1.167,39	28.452,07	9.071.523,44	-7.013.165,06	-316.821,77	0,00	48,39	-7.329.938,44	1.741.585,00	1.476.729,00	3,5	19,2
Technische Gerätschaften	953.131,02	125.256,68	0,00	0,00	0,00	0,00	1.078.387,70	-686.503,02	-68.886,68	0,00	0,00	-755.389,70	322.998,00	266.628,00	6,4	30,0
GWG 250 bis 1.000 EUR	4.480.535,19	715.879,63	0,00	0,00	0,00	0,00	5.196.414,82	-2.582.997,19	-846.086,63	0,00	0,00	-3.429.083,82	1.767.331,00	1.897.538,00	20,0	34,0
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.923.560,27	1.395.481,01	0,00	0,00	-1.167,39	28.452,07	15.346.325,96	-10.282.665,27	-1.231.795,08	0,00	48,39	-11.514.411,96	3.831.914,00	3.640.895,00	8,0	25,0
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	53.070.080,87	31.513.130,21	0,00	0,00	0,00	-60.102.697,30	24.480.513,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.480.513,78	53.070.080,87	0,0	100,0
Anlagevermögen gesamt	1.079.223.142,86	32.921.856,22	-182.820,47	-106.840,00	-520.240,56	0,00	1.111.335.098,05	-366.376.184,28	-17.120.035,84	106.840,00	216.828,56	-383.172.551,56	728.162.546,49	712.846.958,58	1,5	65,5

Finanzplanabrechnung 2020

Ein- und Auszahlungsarten	Ist 2019	Plan 2020	Ist 2020
	€	€	€
1. Ergebnis vor a. o. Posten	861.549	867.775	952.272
2. Saldo der Abschreibungen auf Gegenstände des AV	16.394.402	18.204.000	17.120.036
3. Saldo der Sonderposten auf Gegenstände des AV	-7.503.573	-7.856.961	-8.085.786
4. Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	1.195.162	-200.000	1.042.903
5. Gewinn(-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständendes AV	188.864	0	303.412
6. sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	1.507.677	0	-925.215
7. Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, Ford. sowie anderer Aktiva	822.247	0	-4.429.302
8. Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindl. sowie anderer Passiva	447.920	0	-1.982.123
9. Saldo der a.o. Posten	0	0	0
10. Mittelzufluss/-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	13.914.250	11.014.814	3.996.198
11. Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	28.475.048	23.840.400	13.244.237
12. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des SAV	182.119	250.000	3.600
13. Einzahlungen aus Abgängen immaterieller Vermögensgegenstände	0	0	0
14. Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	0	0	0
15. sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	24.653.805	0	0
16. Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	53.310.971	24.090.400	13.247.837
17. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-72.499.286	-53.835.500	-32.921.856
18. Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0
19. Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0	0
20. sonstige Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	0	0	0
21. Auszahlung aus Investitionstätigkeit	-72.499.286	-53.835.500	-32.921.856
22. Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit	-19.188.315	-29.745.100	-19.674.019
23. Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten für Investitionen	34.462.385	18.568.000	29.803.151
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	34.462.385	18.568.000	29.803.151
29. Auszahlungen für die Tilgung von Krediten für Investitionen	-18.554.899	-19.457.750	-25.576.616
30. sonstige Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0	0	0
31. Auszahlungen an die Gemeinde	-2.447.295	-2.459.372	-2.418.059
32. Auszahlung aus der Rückzahlung von Sonderposten zum AV	0	0	0
33. Auszahlung aus der Rückzahlung von passiv. Ertragszuschüssen	0	0	0
34. Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-21.002.194	-21.917.122	-27.994.676
35. Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	13.460.191	-3.349.122	1.808.475
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	8.186.127	-22.079.408	-13.869.345
40. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	17.893.486	26.078.622	26.079.612
41. Finanzmittelbestand am Ende der Periode	26.079.613	3.999.214	12.210.267

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2020

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

Organisatorische und rechtliche Struktur

Der Kommunale Immobilien Service (KIS) wurde als Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam (LHP) zum 01.01.2005 gegründet und ist gemäß § 92 Abs. 2 Ziff. 1 Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) ein organisatorisch, personell und finanziell eigenständiges kommunales Unternehmen der 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 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 TEUR bei seiner Gründung um 409.557 TEUR auf 728.163 TEUR zum 31.12.2020 (Vorjahr: 712.847 TEUR) 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. Dabei spielen Fragen des energie- und ressourcensparenden Bauens eine immer größere Rolle.

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 2020 Neukredite in Höhe von 29.803 TEUR aus der Kreditermächtigung des Wirtschaftsjahres 2018 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 tritt der KIS 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, in den Bahnhofspassagen und Behlerstraße wurde im Jahr 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 Impulse für die lokale und regionale mittelständische Wirtschaft. 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 seiner Homepage (www.kis-potsdam.de) berichtet der KIS über erfolgte Vergaben öffentlicher Aufträge.

Geschäftsverlauf und Investitionstätigkeit

Ungeachtet der Tatsache, dass die COVID-19-Pandemie das dominierende Thema des Jahres 2020 in Deutschland und der Welt war, kann der KIS auf einen stabilen und von wirtschaftlichen Erschütterungen weitgehend verschonten Geschäftsverlauf verweisen. Der Geschäftsauftrag, die Organisationseinheiten der Landeshauptstadt Potsdam mit den notwendigen Immobilien und Flächen zu versorgen, konnte zu jedem Zeitpunkt erfüllt werden. Auf Grund der stabilen vertraglichen Mieter-Vermieter-Beziehungen mit der Landeshauptstadt wurden die vertraglich vereinbarten Mieten und Betriebskosten regelmäßig bezahlt. Erforderliche, pandemiebedingte Mehrleistungen, die der Eigenbetrieb zu erbringen hatte, wurden vertragsgemäß vergütet. Der kontinuierliche Geschäftsbetrieb konnte dank der präventiven Maßnahmen zum Schutz der Gesundheit der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen zu jedem Zeitpunkt gewährleistet werden.

Neben der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit waren im Berichtsjahr zwei Ereignisse mit wesentlichen Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf des Kommunalen Immobilien Service zu verzeichnen.

Anfang des Jahres 2020 fand ein Cyberangriff auf die IT-Infrastruktur der Stadtverwaltung statt mit der Folge, dass der digitale Datenaustausch mit Kunden und Partnern außerhalb der Landeshauptstadt Potsdam eingestellt wurde. Annähernd zwei Monate mussten durch den KIS alternative Wege gefunden werden, um den Ausfall der digitalen Kommunikation zu kompensieren. Durch das Engagement und die Kreativität der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des KIS konnten die meisten Prozesse auch unter den erschwerten Bedingungen aufrechterhalten werden. Signifikante Beeinträchtigungen der Arbeitsfähigkeit gab es jedoch im Bereich der Bauprojekte bei der Durchführung von Vergabeverfahren (z. B. Nutzung des Vergabemarktplatzes des Landes Brandenburg, EU-weite Vergaben) sowie bei der Nutzung von Datenaustauschserver für die Projektdurchführung.

Diese Schwierigkeiten setzten sich bei der ab Ende Februar / Anfang März 2020 einsetzenden COVID-19-Pandemie fort. Zu den Schwierigkeiten bei der Umsetzung der Bauprojekte unter Pandemiebedingungen (u. a. Ausfall von Baufirmen wegen Erkrankungen und Quarantäne, Einreisebeschränkungen für ausländische Fachkräfte) kamen neue Anforderungen an das Gebäudemanagement, darunter auch zusätzliche pandemiebedingte Dienstleistungen, wie die kurzfristige Herrichtung von Testzentren in der Jägerallee und in der Pietschkerstraße sowie zum Jahresende die Anmietung der Metropolisshalle zur Nutzung als Impfzentrum des Landes Brandenburgs. Darüber hinaus war es erforderlich, die Reinigungs- und Bewachungsdienstleistungen an die neuen verschärften Hygieneanforderungen anzupassen. Mit der Bereitstellung von Remote-Desktop-Zugängen zu den elektronischen Arbeitsplatzsystemen konnte ab Ende 2020 eine spürbare Verbesserung der Arbeit unter Pandemiebedingungen erreicht werden.

Insgesamt war der Geschäftsverlauf im Jahre 2020 durch folgende Faktoren geprägt:

Der Wirtschaftsplan 2020 des KIS wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 06.05.2020 beschlossen. Das Ministerium des Inneren und für Kommunales hat mit Schreiben vom 19.11.2020 die im Wirtschaftsplan des KIS vorgesehenen Kreditaufnahmen und Verpflichtungsermächtigungen nur zum Teil genehmigt. Nach dem Beitrittsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung am 18.02.2021 trat der Wirtschaftsplan mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam am 25.02.2021 in Kraft.

Der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes sah für 2020 Investitionen in Höhe von insgesamt 53.836 TEUR (Vorjahr: 69.494 TEUR) vor. Der überwiegende Teil der Investitionsmaßnahmen für das Wirtschaftsjahr 2020 wurde für die Sanierung bzw. den Neubau von Schulgebäuden nebst Sportstätten (39.378 TEUR) und für die Sanierung der Verwaltungsgebäude (6.332 TEUR) geplant. Weiterhin sah der Wirtschaftsplan auch Mittel für Investitionen in den Neubau bzw. die Sanierung von Kindertagesstätten und Horte (2.750 TEUR), soziale Einrichtungen (4.000 TEUR), Feuerwehren (500 TEUR) und den Ausbau der Datennetze in den Schulen im Rahmen des Digital-Pakts Schulen des Bundes und der Länder (500 TEUR) vor.

Zur Finanzierung der Investitionen sah der Wirtschaftsplan 23.840 TEUR Zuschussmittel der LHP und durchgeleitete Fördermittel sowie auf Seiten des KIS 18.568 TEUR Kreditmittel und 11.427 TEUR Eigenmittel vor. Des Weiteren enthielt der Wirtschaftsplan Verpflichtungsermächtigungen für Investitionsvorhaben in den kommenden Wirtschaftsjahren in Höhe von 33.356 TEUR.

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 2020 stiegen die Mieteinnahmen des KIS auf Grund der umfangreichen Sanierungsarbeiten und Bestandserweiterungen auf 37.408 TEUR gegenüber 34.544 TEUR im Jahr 2019. Die Erträge aus Betriebskostenabrechnungen betragen insgesamt 22.476 TEUR (23.391 TEUR abzüglich der Bestandsveränderungen in Höhe von 915 TEUR) gegenüber 19.120 TEUR 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 2020 wurden Umsätze in Höhe von insgesamt 63.491 TEUR (Vorjahr: 55.835 TEUR) erzielt, die sich wie folgt zusammensetzen:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung		
LHP	35.209	32.301
Dritte	2.199	2.243
	37.408	34.544
Erlöse aus Erstattung Betriebskosten		
LHP	22.687	17.740
Dritte	704	710
	23.391	18.450
Sonstige Erlöse		
Erlöse aus sonstiger Bewirtschaftung	1.766	2.841
Erlöse aus Serviceleistungen LHP	926	0
	2.692	2.841
Umsatzerlöse gesamt	63.491	55.835
Bestandsminderung für abgerechnete Betriebskosten der Vorjahre	-2.262	-1.592
Bestandserhöhung für abgerechnete Betriebskosten des Berichtsjahres	1.347	2.262
Bestandsveränderung	-915	670

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

Die Bestandserhöhung für noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Geschäftsjahres 2020 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 der sonstigen Bewirtschaftung enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von 1.324 TEUR, welche hauptsächlich die Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens (pRAP) für den im Jahr 2020 nachgeholten Gebäudeunterhalt an den Gebäuden des Verwaltungscampus (843 TEUR) und die Refinanzierungen von verauslagten Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung diverser Fachbereiche der LHP (350 TEUR) betreffen.

Die Erlöse aus Serviceleistungen LHP bilden die bewertete Verwaltertätigkeit des KIS für Grundstücke, die sich im Finanzvermögen der LHP befinden, ab.

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse	8.086	7.504
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	127	5
Kostenerstattungen und Zuschüsse LHP	358	842
Kostenerstattungen und Zuschüsse Dritte	34	371
Kostenerstattung insgesamt	392	1.213
andere betriebliche Erträge	306	283
	8.911	9.005

Unter den anderen betrieblichen Erträgen sind insbesondere Schadensregulierungen aus Versicherungsfällen (265 TEUR), Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen (37 TEUR) und Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens (4 TEUR) zusammengefasst.

Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 36.693 TEUR (Vorjahr: 32.622 TEUR) beinhalten Betriebs- und Nebenkosten für vermietete Objekte in Höhe von 21.816 TEUR (Vorjahr: 18.690 TEUR), Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 10.238 TEUR (Vorjahr 9.834 TEUR) und andere Aufwendungen der Bewirtschaftung in Höhe von 4.639 TEUR (Vorjahr: 4.097 TEUR). Die anderen Aufwendungen der Bewirtschaftung umfassen größtenteils Mietaufwendungen für Fremdojekte in Höhe von 4.544 TEUR (Vorjahr: 3.418 TEUR).

Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr wurde neben den allgemeinen Preissteigerungen (u. a. bedingt durch die Erhöhung des Mindestlohnes), der Anmietung zusätzlicher Büro- und Wirkungsflächen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie, 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. Auch trugen zur Erhöhung der Bewirtschaftungskosten pandemiebedingte gesetzliche Auflagen bei. Der KIS musste im Berichtszeitraum aufgrund der Pandemie ergänzend zur normalen Unterhaltungsreinigungen der Schulen, Horte und Kindertagesstätten Desinfektionsreinigungen durchführen. Für die Verwaltungsobjekte der LHP wurden die täglichen Reinigungszyklen insbesondere in den Sanitärbereichen erhöht. Daneben wurde die Objektüberwachung ausgeweitet. Für die Bundeswehrangehörigen, die das Gesundheitsamt bei der Pandemiebekämpfung unterstützten, wurden durch den KIS ca. 120 Arbeitsplätze eingerichtet und Büromöbel beschafft.

Personalaufwand

Im Eigenbetrieb waren im Jahresdurchschnitt 208,0 (Vorjahr: 189,5) Angestellte in Voll- und Teilzeit beschäftigt. Außerdem bildete der KIS eine Auszubildende aus und beschäftigte drei Studenten im Bachelor-Dualsystem.

Die Personalkosten betragen:

	2020 TEUR	2019 TEUR
PERSONALKOSTEN		
Löhne, Gehälter, Vergütungen	9.408	8.256
soziale Abgaben	2.148	1.925
- davon Altersversorgung	335	312
	11.556	10.181

Die Personalkosten sind im Berichtsjahr infolge der Zunahme der Beschäftigungsanzahl um 18,5 Beschäftigte, von Tarifsteigerungen und von Gehaltsstufenaufstiegen der Beschäftigten sowie durch die Corona-Sonderzahlung an alle Beschäftigten zur Würdigung ihrer unverzichtbaren Leistungen während der Pandemie um 13,5 % gestiegen. Sie unterschreiten dennoch angesichts der Schwierigkeit, neues Personal zu rekrutieren, den Planansatz um 1.071 TEUR. So blieben im Jahr 2020 37,97 Vollzeitstellen unbesetzt.

Abschreibungen

Die planmäßigen linearen Abschreibungen in Höhe von 17.020 TEUR (Vorjahr: 16.394 TEUR) betreffen im Wesentlichen Gebäude, außerdem Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Software und Lizenzen. Die abgeschlossenen Investitionen führten im Wirtschaftsjahr 2020 zu einer Erhöhung der Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr.

Auf das leerstehende Gebäude in der Kramprnitzer Straße 1, 1a, in 14469 Potsdam im Ortsteil Sacrow gelegen, wurde aufgrund des gutachterlich festgestellten Instandhaltungsrückstaus eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 100 TEUR vorgenommen (Vorjahr: 0 TEUR).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von insgesamt 1.952 TEUR (Vorjahr: 1.733 TEUR) sind Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Dienstleistungen der LHP für Personal, Informationstechnik, Öffentlichkeitsarbeit sowie Rechts-, Versicherungs- und Grundstückswesen in Höhe von insgesamt 439 TEUR (Vorjahr: 346 TEUR) enthalten. Außerdem sind unter dieser Position periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 355 TEUR (Vorjahr: 534 TEUR) und Aufwendungen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens in Höhe von 303 TEUR (Vorjahr: 189 TEUR) ausgewiesen.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich zusammen aus sonstige Zinserträge in Höhe von 1 TEUR (Vorjahr: 1 TEUR) und aus Zinsaufwendungen in Höhe von 3.178 TEUR (Vorjahr: 3.672 TEUR). 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 859 TEUR (Vorjahr: 1.019 TEUR) sowie aus Zinsaufwendungen in Höhe von 2.262 TEUR (Vorjahr: 2.546 TEUR) für die durch den KIS aufgenommenen Investitionskredite.

Für die Rückführung nicht verbrauchter Fördermittel aus Bruttoförderung und für zurückzuzahlende Umsatzsteuer aufgrund der Betriebsprüfung wurden Zinsen in Höhe von 52 TEUR (Vorjahr: 96 TEUR) zurückgestellt.

Die im Vergleich zum Vorjahr geringeren Zinsaufwendungen trotz gestiegener Kreditverbindlichkeiten (2020: 225.216 TEUR; 2019: 220.989 TEUR) 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 2020 TEUR	Ist 2020 TEUR	Abweichung TEUR	Erfüllung %
Umsatzerlöse und Bestandsveränderung	61.580	62.576	996	101,6
sonstige betriebliche Erträge	7.857	8.911	1.054	113,4
davon: Auflösung von Sonderposten	7.857	8.086	229	102,9
BETRIEBSERTRAG	69.437	71.487	2.050	103,0
Aufwendungen aus Grundstücksbewirtschaftung	35.536	39.490	3.954	
abzgl. enthaltene Personalkosten (Betriebskosten)	-2.931	-2.797	134	
bereinigter Aufwand Grundstücksbewirtschaftung	32.605	36.693	4.088	112,5
Personalaufwand	9.696	8.759	-937	
zzgl. oben enthaltene Personalkosten (Betriebskosten)	2.931	2.797	-134	
Personalaufwand gesamt	12.627	11.556	-1.071	91,5
Abschreibungen	18.204	17.120	-1.084	94,0
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.617	1.952	335	120,7
Steuern	0	37	37	0,0
BETRIEBSAUFWAND	65.053	67.358	2.305	103,5
BETRIEBSERGEBNIS	4.384	4.129	-255	94,2
FINANZERGEBNIS	-3.516	-3.177	339	90,4
JAHRESGEWINN	868	952	84	109,7

Im Berichtsjahr konnten höhere Umsatzerlöse nebst Bestandsveränderung, als im Wirtschaftsplan 2020 geplant waren, erzielt werden. Dazu führte u. a. die Auflösung des pRAP von 843 TEUR für die im Berichtsjahr nachgeholte, 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 (8.086 TEUR) und der Versicherungsleistungen für verschiedene Schadensregulierungen (265 TEUR), wie z. B. von Wasserschäden in der Kita Sinnesgarten (Jakob-von-Grundling-Straße 28), in der Grundschule Bornim (Potsdamer Straße 89), in der Voltaire-Gesamtschule (Lindenstraße 32-33), der Beschädigung an der Klinkerfassade der Leonardo-da-Vinci-Gesamtschule (Esplanade 3) und Unwetterschäden durch starken Regenguss 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 und den höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen verursacht. Zugleich führten im Wirtschaftsjahr 2020 das weiterhin niedrige Zinsniveau, die Nutzung von zinsgünstigen Förderkrediten und der Verbrauch vorübergehender Liquiditätsreserven an Stelle von Kreditaufnahmen zu einem um 84 TEUR höheren Jahresgewinn (952 TEUR) im Vergleich zum Wirtschaftsplan (868 TEUR).

Ergebnis

Der Jahresgewinn 2020 in Höhe von 952 TEUR lag um 84 TEUR über dem im Wirtschaftsplan geplanten Jahresergebnis von 868 TEUR und um 90 TEUR über dem Jahresergebnis des Vorjahres (Vorjahr: 862 TEUR).

Zur Sicherung der geplanten Eigenmittel für die Investitionsvorhaben des KIS und zur Stärkung der Eigenkapitalbasis, schlägt die Werkleitung vor, in Anlehnung an die Festlegungen im Vorbericht zum Wirtschaftsplan den Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.

3. Finanzlage

Die nachfolgenden Erläuterungen zur Finanzplanabrechnung zum 31.12.2020 macht die Herkunft und die Verwendung der geflossenen Finanzmittel und dessen Realisierung transparent. Überdies kann aus der Finanzplanabrechnung die Annahme getroffen werden, dass die Liquidität des Eigenbetriebes sowohl im abgelaufenen Geschäftsjahr als auch bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts stets gegeben war.

Der Zahlungsstrom aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich um 9.918 TEUR auf 3.996 TEUR verringert (Vorjahr: 13.914 TEUR). Damit wurde das geplante Ziel, einen Einzahlungsüberschuss aus der operativen Geschäftstätigkeit in Höhe von 11.015 TEUR zu erwirtschaften, deutlich unterschritten. Dies ist zum einen auf die gestiegenen Kosten infolge der COVID-19-Pandemie durch die zusätzlich zu erbringenden Dienstleistungen in den Bereichen Unterhaltsreinigung, Objektüberwachung, Anmietung bzw. Herrichtung von Wirkungsflächen zur Bekämpfung der Corona Pandemie und zum anderen auf die Aufwendungen des Abanges von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens von 303 TEUR zurückzuführen.

Der Geldfluss aus der Investitionstätigkeit lag per Dezember 2020 kumuliert bei -19.674 TEUR und weicht damit um -10.071 TEUR vom Planwert ab. Die Abweichung zur Prognose entstand u. a. aufgrund der zwar vom KIS bei den jeweiligen Fachbereichen der LHP abgerufenen Zuschüssen für Investitionsvorhaben, jedoch nicht bis zum 31.12.2020 geflossenen Mittelabrufen in Höhe von 8.865 TEUR. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit setzt sich aus den Einzahlungen von Zuschüssen in Höhe von insgesamt 13.244 TEUR nebst den erzielten Kaufpreisen für Vermögensgegenstände des Anlagenvermögens in Höhe von insgesamt 4 TEUR und aus den Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen in Höhe von insgesamt 32.922 TEUR zusammen.

Der Zahlungsstrom aus der Finanzierungstätigkeit hat sich von 13.460 TEUR auf 1.808 TEUR vermindert. Zum Mittelzufluss führten die Kreditaufnahmen in Höhe von 29.803 TEUR (Prognose: 18.568 TEUR) und zum Mittelabfluss die Tilgung von Finanzschulden in Höhe von 27.995 TEUR (Plan: 21.917 TEUR). Der KIS tilgte im Berichtszeitraum drei Darlehen in Höhe von insgesamt 19.368 TEUR, bei denen der Zinsbindungszeitraum endete.

Aus den dargestellten Zahlungsflüssen ergibt sich eine Minderung der Zahlungsmittel um insgesamt 13.869 TEUR. Der Bestand an liquiden Mitteln zum 31.12.2020 ist demzufolge gegenüber dem 31.12.2019 von 26.080 TEUR auf 12.210 TEUR gesunken. Nichtsdestotrotz beträgt die Differenz zum Planwert 8.211 TEUR. Ursächlich für die Nichterreicherung des Planwertes des Finanzmittelbestandes von 3.999 TEUR war, dass der Wirtschaftsplan 2020 erst am 25.02.2021 mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam in Kraft trat. Daraus ergab sich, dass der KIS im laufenden Geschäftsjahr 2020 nicht genügend Planungssicherheit besaß, um die Höhe der flüssigen Mittel zu beeinflussen. Des Weiteren konnten die Zahlungseingänge des IV. Quartals 2020 in Höhe von rund 11.445 TEUR nicht mehr bis zum Jahresende verbraucht werden.

Der Bestand der Geldmittel zum 31.12.2020 wurde im Folgejahr u. a. für die Sondertilgung im Juni 2021 von einem bestehenden Kredit in Höhe von 7.489 TEUR und für den Ausgleich von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 6.072 TEUR, deren Fälligkeit bereits im Geschäftsjahr 2021 lag, eingesetzt.

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 689.814 TEUR (Vorjahr: 646.110 TEUR), in der im Anlagespiegel aufgezeigten Zusammensetzung sowie den geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau in Höhe von 24.481 TEUR (Vorjahr: 53.070 TEUR).

Der Zugang zum Anlagevermögen beträgt im Berichtsjahr insgesamt 32.922 TEUR (Vorjahr: 72.590 TEUR). Darin enthalten sind Investitionen in Höhe von 31.527 TEUR (Vorjahr: 70.938 TEUR) für Anschaffungsnebenkosten von Grundstücksankäufen und für Baumaßnahmen an Gebäuden und Liegenschaften sowie 1.395 TEUR (Vorjahr: 1.641 TEUR) für Betriebs- und Geschäftsausstattungen.

Insgesamt fielen die vorgenommenen Investitionen um 20.914 TEUR geringer gegenüber dem Planwert von 53.836 TEUR aus. Die Unterschreitung des Investitionsvolumens ergab sich zum einen aufgrund der Cyber-Attacke auf die IT der Stadtverwaltung am 22.01.2020, infolgedessen die LHP alle externen Datenverbindungen kappen musste. Dadurch war über mehrere Wochen die Durchführung von Vergabeverfahren über den digitalen Vergabemarktplatz nicht mehr möglich. Zum anderen kam es zu Behinderung der Bauprojektarbeiten infolge der zwei Corona-Lockdowns und der Kontaktbeschränkungen. All dies führte zu Bauverzögerungen bzw. zu Verschiebungen des Starts von Bauprojekten, welche die nachfolgenden Projekte betraf:

- Friedrich-Wilhelm-von-Steuben Gesamtschule, Ricarda-Huch-Str. 23-27, Interimslösung Schulerweiterung
- Eisenhart Schule, Filiale Gutenbergstr. 67, Sanierung 2. Standort
- Comenius-Schule, Brauhausberg 10, Erweiterungsneubau und Sanierung Bestandsgebäude
- Wohnheim der Oberstufenzentren, Bisamkiez 107, Sanierung der Sanitärstränge und Sanitärbereiche

- Grundschule Im Kirchsteigfeld, Lise-Meitner-Str. 4-6, Erweiterungsbau
- Grundschule Bornim, Potsdamer Platz 89, Neubau Schule und Turnhalle
- Käthe-Kollwitz-Oberschule, Clara-Zetkin-Straße 11, Ersatzflächen und Bau Speiseversorgung
- Karl-Förster-Grundschule, Kirschallee 172, Brandschutzsanierung
- Sporthalle Kurfürstenstr. 49, denkmalgerechte Sanierung
- Sportforum Schlaatz, Neubau
- Preußenhalle Groß Glienicke, Heinz-Sielmann-Ring 65, Sanierung

Baumaßnahmen

Die zum 01.01.2020 im Bau befindlichen Maßnahmen wurden im Berichtsjahr wie folgt fortgeführt:

	Bestand Anlagen im Bau 01.01.2020	Zugang im Berichts- zeitraum	Aktivierung abge- schlossener Maß- nahmen	Bestand Anlagen im Bau 31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR
OBJEKTGRUPPE				
Schule	32.791.568	19.286.661	-42.509.818	9.568.411
Sport	660.744	4.155.611	-2.520.870	2.295.485
Kita	9.145.048	6.296.400	-13.107.252	2.334.196
Jugend	0	12.885	-12.885	0
Kultur	419.976	74.448	-462.916	31.508
Feuerwehr	0	110.833	-31.971	78.862
Verwaltung	10.052.745	1.576.292	-1.456.985	10.172.052
Gesamt	53.070.081	31.513.130	-60.102.697	24.480.514

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

	TEUR
BAUKOSTEN	
Grundschule Am Jungferensee, Fritz-von-der-Lancken-Straße 2, Neubau+Außenanlage	22.100
Hort Am Nuthepark, Lotte-Pulewka-Str. 7a, Mehrzweckgebäude+Außenanlage	6.627
Hannah-Arendt-Gymnasium, Haeckelstraße 72, Turnhalle+Außenanlage	6.541
Kita Pipapo, Gartenstr. 1b, Fahrland, Neubau+Außenanlage	4.979
Kita Inselmäuse, Burgstr. 23, Neubau+Außenanlage	4.212
Regenbogenschule Fahrland, Ketziner Str. 90, Neubau+Sanierung Altgebäude	2.969
Schule am Schloss, Esplande 5, Modulbauweise	1.484
Friedrich-Wilhelm-von-Steuben Gesamtschule, Ricarda-Huch-Str. 23-27, Nachaktivierung	1.458
Brandschutzsanierung+Modulanlage	
Grundschule Bornim, Potsdamer Str. 89, Außenanlage+Nachaktivierung Containeranlage	1.449
Hockeyplatz, Templiner Str. 24/25	1.398
Stadthaus, Friedrich-Ebert-Str. 79/81, 2. Bauabschnitt Ebene 0	1.397
Humboldt-Gymnasium, Heinrich-Mann-Allee 103, Nachaktivier. Klassenhaus+Außenanlage	1.049
Kita Regenbogenland, Hubertusdamm 50, Sanierung 6.+7. Bauabschnitt	870
Sportplatz Hans-Sachs-Str.	661

Kabarett Obelisk, Charlottenstr. 31	463
Kita Löwenzahn, Ginsterweg 1-3, Nachaktivierung Sanierung	243
Grundschule Im Kirchsteigfeld, Lise-Meitner-Straße 4-6, Nachaktivier Brandschutzsanierung	165
Kita Storchennest, Günter-Simon-Str. 2-4, Spielplatz	164
Grundschule im Bornstedter Feld, Jakob-von-Gunding-Str. 25, Außenanlagen	159
Wilhelm-von-Türk-Schule, Bisamkiez 107-111, Prallschutz+Schwingtor	154
Sportanlage Am Stern, Newtonstr. 8, Erweiterung Sportfunktionsgebäude	132
Oberschule Theodor Fontane, Zum Teufelssee 2-4, LAN-Netzwerk	128

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

	TEUR
BISHERIGE BAUKOSTEN	
Stadthaus Friedrich-Ebert-Straße 79/81	10.097
Schulzentrum am Stern, Gagarinstraße 5-7, Sanierung Altgebäude	8.111
Kita Sausewind, Lotte-Pulewka-Str. 7, 3.+4. Bauabschnitt	1.519
Potsdamer Sport-Union 04, Templiner Str. 24/25, Fußball-+Baseballplatz	1.252
Eisenhart Schule, Gutenbergstr. 67, Sanierung 2. Standort	791
Sportanlagen am Kuhforter Damm	574
Kita "Löwenzahn", Ginsterweg 2 A, Sanierung	566
Sportanlagen Kurfürstenstr: 49	469
Kita Regenbogenland, Hubertusdamm 50, Sanierung 7.+8. Bauabschnitt	249
Gesamtschule Am Schilfhof, Schilfhof 23/25, Turnhalle	214
Comenius-Schule, Brauhausberg 10, Erweiterung+Sanierung	194
Übrige	445

Entwicklung Eigenkapital und Sonderposten für Zuschüsse

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.09.2021 den Jahresabschluss zum 31.12.2019 festgestellt sowie beschlossen, den Jahresüberschuss in Höhe von 861.549,41 EUR auf neue Rechnung vorzutragen und der Werkleitung Entlastung zu erteilen. Die Veröffentlichung darüber erfolgte im Amtsblatt vom 28.10.2021.

Das Eigenkapital betrug zum 01.01.2020 122.486 TEUR. Nach Hinzurechnung des erzielten Jahresgewinns 2020 erhöht sich das Eigenkapital zum Ende des Wirtschaftsjahres auf 123.438 TEUR. Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum 31.12.2020 auf 16,0 %, unter Berücksichtigung der Sonderposten für Zuschüsse auf 63,9 %.

Die Werkleitung schlägt entsprechend der Festlegung im Wirtschaftsplan 2020 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
	01.01.2020				31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
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	6.380.686,91	0,00	0,00	861.549,41	7.242.236,32
Jahresgewinn	861.549,41	952.272,42	0,00	-861.549,41	952.272,42
Gesamt	122.486.155,70	952.272,42	0,00	0,00	123.438.428,12

Die von der LHP und Dritten zur Finanzierung der Investitionsmaßnahmen bereitgestellten Zuschüsse, Sachzuweisungen und Fördermittel in Höhe von insgesamt 22.111 TEUR (Vorjahr: 60.551 TEUR) wurden als Sonderposten eingestellt, die korrespondierend zu den Abschreibungen auf die begünstigten Vermögensgegenstände aufgelöst werden.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von insgesamt 5.376 TEUR (Vorjahr: 4.334 TEUR) betreffen Aufwendungen für nicht in Anspruch genommenen Urlaub, Mehrarbeitsstunden, Alterszeitverpflichtungen, 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 272.401 TEUR (Vorjahr: 272.574 TEUR) 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 36.265 TEUR (Vorjahr: 38.683 TEUR) und den gegenüber der Investitionsbank des Landes Brandenburg und anderen Banken bestehenden Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 225.216 TEUR (Vorjahr: 220.989 TEUR).

5. Chancen- und Risikobericht

Risikomanagement

Ungeachtet der Tatsache, dass das laufende Geschäft des Eigenbetriebes stabil und weitestgehend unabhängig von konjunkturellen Einflüssen verlief, kommt dem Erkennen und Managen von Risiken eine große Bedeutung bei. Dabei haben das Projektcontrolling bei Investitionsvorhaben und die laufende Budgetüberwachung im Gebäudemanagement eine wichtige 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. Das angeschlossene Dokumentenmanagementsystem gewährleistet zudem die Revisionssicherheit und Nachvollziehbarkeit aller Vorgänge. Durch die Einbindung der Internen Revision und des Rechnungsprüfungsamtes in die elektronischen Geschäftsprozesse ist gewährleistet, dass die internen Regularien, z. B. im Vergabeprozess, kontinuierlich 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

Der Eigenbetrieb Kommunaler Immobilien Service (KIS) geht davon aus, dass auf Grund der engen wirtschaftlichen Beziehungen zur Landeshauptstadt Potsdam ein stabiler Geschäftsverlauf auch in Zukunft gewährleistet ist. Die weiterhin hohe Nachfrage nach Immobilien und Flächen durch die Organisationseinheiten der Landeshauptstadt in Verbindung mit der anhaltenden positiven Bevölkerungsentwicklung sichert langfristig die Auslastung der Bestandsimmobilien und minimiert das Leerstandsrisiko.

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 sowie durch die anwachsende Zahl der Einwohner der LHP. Dies erfordert die Bereitstellung zusätzlicher Kapazitäten sowohl für Kita- und Schulplätze als auch für Turnhallen und Außensportanlagen durch den Eigenbetrieb. Im Rahmen der Entwicklung neuer Schulstandorte (z. B. Schulneubauten in der Pappelallee, in Waldstadt-Süd und in der Heinrich-Mann-Allee) werden zugleich weitere Schulsportstätten geschaffen, die zukünftig auch dem Freizeit- und Vereinssport zu Gute kommen werden. Besonders sind hier hervorzuheben das Sportforum am Schlaatz sowie der Turnhallenneubauten an der Gesamtschule Peter-Joseph-Lenné, der Voltaire-Gesamtschule und der Montessori-Oberschule. 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 bleiben für den KIS auch im Jahr 2021 bzw. Jahr 2022 die Wagnisse in Folge der Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie bestehen. Diese können 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.

Umgesetzt wird der im Wirtschaftsplan 2020 beschlossene zügige Ausbau der Datennetze im Rahmen des DigitalPakts Schulen des Bundes und der Länder.

Im Jahr 2022 sollen die Weichen für eine langfristige Neugestaltung der gesamten Verwaltungsinfrastruktur der LHP gestellt werden. Dazu wurde eine externe Untersuchung zu möglichen Varianten und deren finanzielle Auswirkungen in Auftrag gegeben. Um den dringenden kurzfristigen Bedarf an Verwaltungsarbeitsplätzen zu decken, werden neben externen Anmietungen auch die Häuser 1 und 2 auf dem Verwaltungscampus temporär weiter genutzt. 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 2021 erreichen diese Zuschüsse bereits einen Anteil von ca. 44 % der Gesamtinvestitionskosten.

Durch die COVID-19-Pandemie, die zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt hat, ergeben sich für den zukünftigen Geschäftsverlauf vom KIS nach wie vor Risiken.

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. Das Risiko von Mietausfällen wird wegen des geringen Anteils Dritter an den Mieterlösen als gering angesehen. Mögliche Auswirkungen auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Landeshauptstadt in Folge der COVID-19-Pandemie, insbesondere zur Zahlung der investiven Zuschüsse, sind derzeit nicht erkennbar, können jedoch für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Ukraine-Krise ergeben sich für den Eigenbetrieb neue Herausforderungen. Durch den kurzfristigen hohen Zustrom an Kriegs-Flüchtlingen ist es erforderlich, zusätzliche Gemeinschaftsunterkünfte zu errichten und Ausrüstungsgegenstände zu beschaffen. Dabei kann der KIS z. T. auf vorhandene Finanzmittel und bisher nicht genutzte Kreditermächtigungen zurückgreifen und wird den gestiegenen Investitionsbedarf in der Wirtschaftsplanung 2023 berücksichtigen. Die Refinanzierung erfolgt über Mietzahlungen aus dem städtischen Kernhaushalt. Ein Risiko für die wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebes wird dadurch nicht gesehen.

Ein nicht zu unterschätzendes Problem besteht allerdings in der Sicherung des Betriebes der kommunalen Immobilien im Zusammenhang mit möglichen Versorgungsengpässen für Strom, Gas und Fernwärme. Hier befindet sich der KIS im engen Austausch mit den für den Katastrophenschutz zuständigen Fachbereichen der Landeshauptstadt Potsdam sowie mit dem kommunalen Versorgungsunternehmen.

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.

Ein weiteres, hohes Risiko für die Investitionstätigkeit ergibt sich aus der Schwierigkeit, die für die neuen Schulbauten erforderlichen Grundstücke zu erwerben sowie der Schaffung von Baurecht auf diesen Flächen. Dies kann dazu führen, dass die Schulbauten nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können und kostenintensive Zwischenlösungen gefunden werden müssen.

6. Prognosebericht

Der Wirtschaftsplan für 2021 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung (SVV) am 18.02.2021 beschlossen. Er trat nach Genehmigung des Gesamtbetrages der Kreditaufnahmen in Höhe von 25.991.300 EUR und des Gesamtbetrages der Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 59.657.000 EUR mit dem Schreiben des Ministeriums des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg vom 22.06.2021 und mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt am 19.08.2021 in Kraft.

Das Wirtschaftsjahr 2021 wird nach jetziger Einschätzung mit einem positiven Ergebnis in der geplanten Höhe (Plan 2021: 768 TEUR) abschließen. Der Gewinn soll grundsätzlich (mindestens zu 50 %) beim KIS verbleiben und die Eigenkapitalbasis stärken.

Der Wirtschaftsplan 2022 wurde am 26.01.2022 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und sieht für das Jahr 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von 327 TEUR vor.

Potsdam, 11. August 2022



B. Richter
Werkleiter

**Feststellungen zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der
Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG**

Fragenkreis 1: Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

- a) **Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?**

Die Organe für den Eigenbetrieb sind satzungsgemäß die SVV der LHP, der Werksausschuss, der Oberbürgermeister der LHP und die Werkleitung (§ 3).

Die Aufgaben und Befugnisse der Organe sind in der Betriebssatzung geregelt.

Im Berichtszeitraum beschäftigte der KIS einen Werkleiter; ein Geschäftsverteilungsplan ist somit nicht zwingend erforderlich.

Der Oberbürgermeister kann nach § 7 der Satzung der Werkleitung Weisungen erteilen, um die Einheitlichkeit der Stadtverwaltung zu wahren, die Erfüllung der Aufgaben des KIS zu sichern und Missstände zu beseitigen. Nach den uns erteilten Auskünften lagen im Wirtschaftsjahr 2020 keine schriftlichen Weisungen vor.

Die genannten Regelungen entsprechen unseres Erachtens den Bedürfnissen des Eigenbetriebs.

- b) **Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?**

Der Werksausschuss tagte 2020 neunmal. Schriftliche Niederschriften lagen uns vor.

- c) **In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?**

Die im Berichtsjahr als Werkleiter beschäftigte Person, Herr Bernd Richter, war nach den uns erteilten Auskünften zu keinem Zeitpunkt in Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG tätig.

- d) **Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?**

Eine Angabe der Bezüge der Werkleitung wird im Anhang des KIS, unter Bezugnahme auf § 286 Abs. 4 HGB, nicht ausgewiesen. Die Inanspruchnahme der Schutzklausel erfolgte unseres Erachtens zu Recht.

Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

- a) **Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?**

Aus dem uns vorgelegten Organisationsplan sind der grundsätzliche Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten ersichtlich. Der Organisationsplan wird jährlich überprüft.

Die PwC wurde in 2019 beauftragt, eine Untersuchung der Organisationsstruktur und Prozesse des KIS durchzuführen. Die Ergebnisse der Untersuchung sowie mögliche Maßnahmen daraus wurden der Werkleitung in 2020 zur Verfügung gestellt. Auskunftsgemäß wurden einige Maßnahmen bereits in 2020/2021 umgesetzt. Weitere Maßnahmen sollen in 2022 erfolgen.

- b) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?**

Dazu haben sich keine Anhaltspunkte ergeben.

c) Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?

Der KIS wendet zur Korruptionsprävention die allgemeinen über das Intranet der LHP zugänglichen Arbeitsanweisungen und -richtlinien an, insbesondere die Dienstanweisung zur Korruptionsprävention der Landeshauptstadt Potsdam (zuletzt geändert am 23. Juni 2019) sowie die Richtlinie für das Hinweisgebersystem der Landeshauptstadt Potsdam.

Ein eigenes System des KIS, das speziell der Korruptionsprävention dient, existiert nicht. In Spartacus wird das Vergabeverfahren transparent dargestellt.

Es gibt verschiedene durch die Werkleitung festgelegte Maßnahmen, die zur Vorkehrung dienen, insbesondere die laufende Budgetüberwachung im Gebäudemanagement, die Quartalsberichterstattung zum Geschäftsverlauf sowie die Liquiditäts- und Kreditüberwachung.

d) Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?

Neben den allgemein gültigen Arbeitsanweisungen und -richtlinien der LHP ergeben sich für wesentliche Entscheidungsprozesse weitere Vorschriften, insbesondere aus §§ 4, 6 und 8 der Betriebsatzung. Feststellungen zur Nichteinhaltung dieser Richtlinien wurden nicht getroffen.

Zur weiteren Ausprägung der internen Aufbau- und Ablauforganisation des KIS existiert ein eigenes Organisationshandbuch.

e) Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z. B. Grundstücksverwaltung, EDV)?

Es existiert ein zentrales Vertragsregister. Auskunftsgemäß werden alle Verträge im System „Spartacus“ erfasst.

Für die Ablage im Spartacus – mit dem alle Aufträge, Verträge und Rechnungen im Eigenbetrieb bearbeitet werden – sind Mindestanforderungen festgelegt wurden. Darüber hinaus erfolgt eine Papierablage.

Der KIS beabsichtigt die digitale Vorgangsbearbeitung auch auf weitere Prozesse auszuweiten mit dem Ziel der Einführung einer vollständig digitalen Akte. Hierzu wurde in 2020 damit begonnen die konzeptionellen und technischen Voraussetzungen zu prüfen. Im Ergebnis wurde entschieden, die digitale Akte schrittweise einzuführen und mit der digitalen Vergabeakte zu beginnen. Auskunftsgemäß sollte die Einführung bzw. Umsetzung in 2021 erfolgen. Aufgrund der Einschränkungen und Mehrbelastungen in der Folge der Coronapandemie und nachfolgend durch die Konzentration auf die Bewältigung der Folgen der Ukraine-Krise kam es zu Verzögerungen bei der Umsetzung des

Projektes. Inzwischen wurde ein Lastenheft durch den KIS und ein Pflichtenheft durch den Softwarelieferanten erstellt. Im dritten und vierten Quartal 2022 soll auskunftsgemäß das Projekt fortgesetzt werden.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

a) Entspricht das Planungswesen – auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten – den Bedürfnissen des Unternehmens?

Gemäß § 14 der Betriebssatzung hat der KIS vor Beginn eines jeden Wirtschaftsjahres einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Die Erstellung des Wirtschaftsplans erfolgt gemäß § 14 EigV Brandenburg. Danach besteht der Wirtschaftsplan aus

- den Festsetzungen
 - des Gesamtbetrages der Erträge und Aufwendungen aus dem Erfolgsplan,
 - der im Finanzplan enthaltenen Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse jeweils aus laufender Geschäftstätigkeit, aus Investitionstätigkeit und aus Finanzierungstätigkeit,
 - des Gesamtbetrags der vorgesehenen Ermächtigungen zum Eingehen von Verpflichtungen, die künftige Wirtschaftsjahre mit Auszahlungen für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen belasten (Verpflichtungsermächtigungen),
 - und des Gesamtbetrags der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen (Kreditermächtigung),
- dem Erfolgsplan (§ 15 EigV),
- dem Finanzplan (§ 16 EigV).

Der Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2020 wurde von der SVV am 6. Mai 2020 beschlossen.

Das Planungswesen entspricht dem Bedürfnissen des Eigenbetriebs.

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Im Rahmen der Berichterstattung nach § 16 der Betriebssatzung werden quartalsweise Plan-Ist-Vergleiche erstellt und ausgewertet und in den Sitzungen des Werkausschusses berichtet.

Die Berichte beinhalten neben Ergebniskennziffern auch Finanz- und Personalkennzahlen.

- c) **Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?**

Das Rechnungswesen entspricht grundsätzlich der Größe und den Anforderungen des Eigenbetriebs.

- d) **Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u. a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?**

Das Finanzmanagement des KIS erfolgt in enger Abstimmung mit der LHP. Die laufende Liquiditätskontrolle berücksichtigt die Disposition der Guthaben bei verschiedenen Geldinstituten in Potsdam, bestehend aus Kontokorrentguthaben sowie kurzfristigen Termin- und Festgeldanlagen. Darüber steht dem KIS ein zeitlich nicht befristeter Kassenkredit zur Verfügung der in 2015 gemäß Beschluss der SVV vom 12. Mai 2014 auf maximal EUR 10,0 Mio. erhöht wurde. Im Berichtszeitraum wurde der Kredit nicht in Anspruch genommen.

Zur Sicherung der Finanzierung hat der KIS im Wirtschaftsjahr 2020 Neukredite in Höhe von EUR 29,8 Mio. aufgenommen.

- e) **Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?**

Ein zentrales Cash-Management wurde bisher nicht implementiert. Die Liquiditätssteuerung erfolgt auskunftsgemäß in enger Zusammenarbeit mit der LHP.

- f) **Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?**

Die Entgelte des Eigenbetriebs bestehen im Wesentlichen aus vertraglich vereinbarten Miet- und Nebenkostenzahlungen der LHP und Dritter. Die Einziehung der hierfür erhaltenen Abschläge wird laufend überwacht.

Ausstehende Forderungen werden durchlaufende Auswertungen der offene Postenlisten zeitnah gemahnt.

g) Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/Konzernbereiche?

Wesentliche Controlling-Instrumente sind die Quartalsberichte, das Projektcontrolling sowie das Finanzmanagement. Grundsätzlich entspricht das Controlling den Anforderungen des Eigenbetriebs. Auskunftsgemäß ist in 2022 eine Ausschreibung zur Erarbeitung und Implementierung eines Controllingkonzeptes durch den KIS geplant.

h) Ermöglichen das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?

Nicht relevant für den Eigenbetrieb.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?

Durch die laufende Budgetüberwachung im Gebäudemanagement, die Quartalsberichterstattungen zum Geschäftsverlauf sowie die Liquiditäts- und Kreditüberwachung können nach Auffassung der Werkleitung bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden. Weiterhin wurde mit Gültigkeit ab 1. Oktober 2012 eine Dienstanweisung zum Investitionscontrolling (zuletzt geändert zum 1. Januar 2019) erlassen.

Die Werkleitung hat wesentliche Risiken (nicht bestandsgefährdende Risiken), wie etwa den erheblichen Sanierungstau bei den Gebäuden und Budgetüberschreitungen bei Bau- und Sanierungsvorhaben, identifiziert und Maßnahmen für deren Abwendung ergriffen.

Auskunftsgemäß sind folgende Maßnahmen ergriffen wurden:

- jährliche Begehungen aller Objekte zur Erfassung des baulichen Zustandes, die systematische Erfassung und Fortschreibung des Sanierungsstaus und, daraus abgeleitet, die jährliche Instandhaltungs- und Sanierungsplanung
- rechtzeitiges Erkennen drohender Budgetüberschreitungen durch die monatliche Berichterstattung und einer konsequenten Budgetierung aller Baumaßnahmen im System Spartacus

- b) **Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?**

Unseres Erachtens sind die Maßnahmen grundsätzlich geeignet, bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig zu erkennen und diesen entgegenzuwirken.

- c) **Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?**

Vgl. Fragekreis 4 Buchstabe a).

- d) **Werden die Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?**

Vgl. Fragekreis 4 Buchstabe a).

Fragekreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

- a) **Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:**

- **Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?**
- **Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?**
- **Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?**
- **Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z. B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z. B. antizipatives Hedging)?**

- b) **Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?**

- c) **Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt, insbesondere in Bezug auf**
- Erfassung der Geschäfte,
 - Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse,
 - Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung,
 - Kontrolle der Geschäfte?
- d) **Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?**
- e) **Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?**
- f) **Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?**

Die Fragen a) bis f) treffen nicht zu, da der Einsatz von derartigen Finanzinstrumenten durch die Trägerkommune nicht gestattet ist und nicht erfolgte.

Fragenkreis 6: Interne Revision

- a) **Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende Interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche) wahrgenommen?**

Eine eigenständige Stelle für die „Interne Revision“ wurde in 2013 eingerichtet und besetzt. Die Kontrolle der Einhaltung der bestehenden Arbeitsanweisungen und -richtlinien obliegt der Werkleitung in Zusammenarbeit mit der Internen Revision.

- b) **Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?**

Die Interne Revision untersteht direkt dem Werkleiter. Die Gefahr von Interessenkonflikten besteht damit nach unserer Meinung nicht.

- c) **Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Wirtschaftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z. B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?**

Krankheitsbedingt war die interne Revision im Berichtsjahr personell nicht besetzt. Auskunftsgemäß wird in der Zeit der krankheitsbedingten Nichtbesetzung der Stelle die Kontrolle der Einhaltung der bestehenden Arbeitsanweisungen und -richtlinien durch die Werkleitung sichergestellt. Ab 1. Januar 2021 setzte die Werkleitung Herr Haprich kommissarisch als Leiter der internen Revision ein. Auskunftsgemäß fanden in 2021 keine Prüfungen durch die interne Revision statt. Ein Revisionsplan mit entsprechenden Maßnahmen für 2021 und 2022 ist auskunftsgemäß nicht vorhanden.

Darüber hinaus werden von Seiten der LHP durch das Rechnungsprüfungsamt, von Seiten des Landes durch das Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg, vertreten durch das Kommunale Prüfungsamt (KPA), im Rahmen ihrer Aufträge Prüfungen wahrgenommen.

Die letzte Prüfung des KPA's fand im April 2019 bis September 2019 statt. Der Prüfungsbericht vom 12. März 2020 liegt uns vor.

- d) **Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?**

Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter c).

- e) **Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?**

Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter c).

- f) **Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der Internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die Interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?**

Vgl. Buchstabe e).

Fragenkreis 7: Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans

- a) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?**

In § 8 Abs. 7 der Betriebssatzung ist die Abgrenzung der Zuständigkeiten der Organe des Eigenbetriebs geregelt.

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist.

- b) **Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?**

Es erfolgten im Berichtsjahr keine Kreditgewährungen an Mitglieder des Überwachungsorgans.

- c) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z. B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?**

Entsprechende Feststellungen wurden nicht getroffen.

- d) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?**

Der Werkleiter hat entgegen § 21 Abs. 3 EigV den Jahresabschluss und Lagebericht nicht innerhalb von drei Monaten nach Ablauf des Wirtschaftsjahres aufgestellt. Als Hauptgrund für die spätere Fertigstellung wird die Betriebskostenabrechnung genannt, die wesentliche Abschlussposten beeinflusst und erst im III. Quartal des Folgejahres vorliegt.

Im Übrigen haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen mit Gesetz und Satzung und bindenden Beschlüssen der SVV nicht übereinstimmen.

Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen

- a) Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?**

Die für 2020 geplanten Investitionen in Höhe von EUR 53,8 Mio. sind Bestandteil des von der SVV beschlossenen Wirtschaftsplans. Der Investitionsplan wurde um EUR 21,1 Mio. unterschritten. Zur Planabweichung verweisen wir auf die dazu vom Werkleiter im Lagebericht gemachten Ausführungen.

Die in 2020 durchgeführten Investitionen (EUR 32,9 Mio.) wurden durch Fördermittel und Zuweisungen der LHP und Dritten finanziert. Weiterhin hat der KIS im Wirtschaftsjahr 2020 Neukredite in Höhe von EUR 29,8 Mio. aus der Kreditermächtigung des Wirtschaftsjahres 2018 aufgenommen.

Für die geplanten Investitionen wurden im Wirtschaftsplan 2020 Ausführungen zur Rentabilität, Finanzierbarkeit und Risiken gemacht.

- b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z. B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?**

Für die Angemessenheitsprüfung der Preise holt der KIS jeweils verschiedene Angebote im Rahmen von Ausschreibungen ein und wertet diese aus. Der Eigenbetrieb richtet sich grundsätzlich nach der Vergabeordnung. Die Auftragsvergaben erfolgen gemäß Betriebssatzung durch die Werkleitung. Bei entsprechendem Auftragsvolumen muss der Werkausschuss die Genehmigung erteilen. Für Grundstücke werden grundsätzlich Verkehrswertgutachten eingeholt.

- c) Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?**

Die Überwachung der Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen sowie die Abweichungsanalyse ist Teil des Aufgabenbereichs der jeweiligen Projektleitung.

Die Überwachung der laufenden Investitionen erfolgt durch das Investitionscontrolling sowie die Werkleitung.

Seit Oktober 2009 ist die Planstelle Investitionscontrolling besetzt. Damit – und nach Einführung der Dienstanweisung Investitionscontrolling im Oktober 2012 (zuletzt geändert zum 1. Januar 2019) – wurde das Investitionscontrolling quantitativ und qualitativ an die Bedürfnisse des KIS angepasst.

Daneben erstellt das KIS einen monatlichen Fortschrittsbericht zu den einzelnen Projekten inkl. einem Ampelsystem. Auskunftsgemäß werden Plananpassungen/-abweichungen in den monatlichen Fortschrittsbericht eingepflegt. Der KIS schließt nicht aus, dass diese Anpassungen im Einzelfall nicht zeitnah erfolgen.

d) Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?

Wesentliche Überschreitungen von im Investitionsplan für das Geschäftsjahr 2020 geplanten und im Geschäftsjahr 2020 abgeschlossenen Investitionen haben wir nicht festgestellt. Aufgrund der Entwicklungen der Baupreise und Grundstückspreise sowie Zeitverschiebungen kam es im Rahmen des Wirtschaftsplanes zu Anpassungen.

e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?

Hierzu wurden keine Feststellungen getroffen.

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

a) Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen (z. B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?

Es haben sich nach unserer stichprobenartigen Prüfung keine Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen ergeben.

b) Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegelungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z. B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?

Es werden grundsätzlich Ausschreibungen durchgeführt und intern ausgewertet. Wir weisen daraufhin, dass durch die Cyber-Attacke auf die IT der Stadtverwaltung zu Beginn des Jahres 2020 und den damit einhergehenden digitalen Lockdown die Durchführung von Vergabeverfahren über den digitalen Vergabemarktplatz über mehrere Wochen in 2020 nicht möglich war. Dies führte zu Projektverzögerungen.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Arbeitsanweisungen zum Berichtswesen des Eigenbetriebs sind in § 16 der Betriebssatzung geregelt. Demnach hat der KIS den Oberbürgermeister und den Werkausschuss über alle wichtigen Angelegenheiten unverzüglich zu unterrichten.

Ferner hat die Werkleitung den Oberbürgermeister und den Werkausschuss gemäß § 21 EigV mindestens halbjährlich über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen und über die Abwicklung des Vermögensplans sowie den Oberbürgermeister nach dessen Vorgaben quartalsmäßig schriftlich zu unterrichten.

Die Quartalsberichte wurden uns vorgelegt. Die Berichterstattungen erfolgten an den Werkausschuss.

Auskunftsgemäß erfolgen monatliche Berichterstattungen über den Fortschritt der Baumaßnahmen an Schulen und Sportstätten an die Ausschüsse der Stadtverordnetenversammlung.

b) Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/Konzernbereiche?

Die Quartalsberichte beinhalten neben Ergebniskennziffern auch Finanz- und Personalkennzahlen. Diese werden neben der ausführlichen Berichterstattung zum Stand der Investitionstätigkeit mündlich durch die Werkleitung erläutert.

c) Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass der Werkausschuss über wesentliche Vorgänge nicht zeitnah unterrichtet wurde. Zu ungewöhnlichen, risikoreichen oder nicht ordnungsgemäß abgewickelten Geschäftsvorfällen sowie zu erkennbaren Fehldispositionen und wesentlichen Unterlassungen wurden keine Feststellungen getroffen.

d) Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?

Berichte auf besonderen Wunsch des Überwachungsorgans erfolgten nicht.

- e) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z. B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?**

Derartige Anhaltspunkte liegen nicht vor.

- f) **Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?**

Es gibt auskunftsgemäß keine D&O-Versicherung.

- g) **Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offengelegt worden?**

Derartige Anhaltspunkte liegen nicht vor.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

- a) **Besteht in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?**

Es besteht kein in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen.

- b) **Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?**

Der Bankbestand zum 31. Dezember 2020 ist um insgesamt TEUR 13.869 gegenüber dem Vorjahr auf insgesamt TEUR 12.210 gesunken. Gegenüber dem Wirtschaftsplan wird allerdings um TEUR 8.211 ein höherer Bankbestand ausgewiesen. Ursächlich für die Nichterreichung des Planwertes des Finanzmittelbestandes von TEUR 3.999 war, dass der Wirtschaftsplan 2020 erst am 25. Februar 2021 mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Potsdam in Kraft trat. Daraus ergab sich, dass der KIS im laufenden Geschäftsjahr 2020 nicht genügend Planungssicherheit besaß, um die Höhe der flüssigen Mittel zu beeinflussen. Des Weiteren konnten die Zahlungseingänge des IV. Quartals 2020 in Höhe von rund TEUR 11.445 nicht mehr bis zum Jahresende verbraucht werden. Der Bankbestand zum 31. Dezember 2020 wurde im Folgejahr u. a. für die Sondertilgung im Juni 2021 von einem bestehenden Kredit in Höhe von TEUR 7.489 und für den Ausgleich von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 6.072, deren Fälligkeit bereits im Geschäftsjahr 2021 lag, eingesetzt.

Weiterhin weisen die Forderungen gegenüber der LHP vergleichsweise zum Vorjahr einen Anstieg um TEUR 14.055 u. a. durch offene Mittelabrufe aus.

- c) **Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?**

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 12: Finanzierung

- a) **Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?**

Um die Finanzierung des Geschäftsbetriebes, insbesondere die Durchführung von Investitionen, zu gewährleisten, waren im Berichtsjahr wie auch in den Vorperioden Zuschüsse und Fördermittel der LHP und Dritter notwendig. Zur Sicherung der Finanzierung hat der KIS im Wirtschaftsjahr 2020 Neukredite in Höhe von EUR 29,8 Mio. aus der Kreditemächtigung des Wirtschaftsjahres 2018 aufgenommen.

Die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2020 beträgt unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse 63,9 % (Vorjahr: 63,2 %).

Zum Bilanzstichtag bestehen die von der LHP anteilig übertragenen Kredite in Höhe von EUR 36,3 Mio. (Vorjahr: EUR 38,7 Mio.). In 2020 tilgte der KIS Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 2,4 Mio.

- b) **Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?**

Nicht relevant für den Eigenbetrieb.

- c) **In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?**

Der KIS hat in 2020 insgesamt Investitionszuwendungen in Höhe von insgesamt EUR 22,1 Mio. erhalten. Diese betreffen Zuweisungen der LHP in Höhe von EUR 14,0 Mio. und sonstige Zuwendungen in Höhe von EUR 8,1 Mio. Der Sonderposten für Investitionszuwendungen wird entsprechend der Nutzungsdauern der betreffenden Vermögensgegenstände aufgelöst. Anhaltspunkte, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen der Mittelgeber nicht beachtet wurden, haben sich nicht ergeben.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

- a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?**

Die Eigenkapitalquote ohne Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse beträgt im Berichtsjahr 16,0 % (Vorjahr: 16,2 %). Sofern die LHP auch in Zukunft Investitionszuschüsse zur Verfügung stellt, bestehen keine Finanzierungsprobleme.

- b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?**

Der Gewinn des Wirtschaftsjahres 2020 in Höhe von EUR 952.272,42 soll auf Vorschlag der Werkleitung auf neue Rechnung vorgetragen werden. Der Gewinnverwendungsvorschlag ist mit der wirtschaftlichen Lage des Eigenbetriebs nach unseren Erkenntnissen vereinbar.

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

- a) Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?**

Das Betriebsergebnis wurde im Wesentlichen durch die Verwaltung der im Eigentum des KIS befindlichen Liegenschaften sowie der damit im Zusammenhang stehenden Dienstleistungen erzielt, insoweit entfällt eine Segmentierung.

- b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?**

Das Jahresergebnis beträgt TEUR 952 (Vorjahr: TEUR 862). Die Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 843 aus der Auflösung des pRAP für nachgeholte Instandsetzungsmaßnahmen auf dem Verwaltungscampus. Weiterhin erhalten die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 265 Erträge aus Schadensersatzleistungen.

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?**

Gemäß § 11 Abs. 3 EigV sind sämtliche Leistungen des KIS angemessen zu vergüten.

Im Jahr 2009 wurde eine Vereinbarung zwischen dem KIS und der LHP über Dienst- und Beratungsleistungen auf den Gebieten Grundstücksverkehr, Kommunalvermögen, allgemeine Rechtsfragen, Öffentlichkeitsarbeit und Versicherungen geschlossen. Die Vereinbarung gilt ab 1. Januar 2009. Im Berichtsjahr betragen die Aufwendungen für die Inanspruchnahme der o. g. Dienst- und Beratungsleistungen TEUR 104.

Eine weitere Vereinbarung zwischen dem KIS und der LHP wurde am 26. Januar 2011 geschlossen. Mit der Vereinbarung ist der Servicebereich Verwaltungsmanagement der LHP gegenüber dem KIS als Dienstleister für den Bereich Personalservice (TEUR 145) tätig.

Ab 1. Januar 2020 wird die Dienstleistung der Verwaltung des Finanzvermögens der LHP durch den KIS erbracht. Die dafür erforderliche Vereinbarung mit der LHP ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen. Es werden Erträge aus sonstigen Dienstleistungen in Höhe von TEUR 926 ausgewiesen.

Bei unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit dem Gesellschafter eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen wurden.

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Nicht relevant für den Eigenbetrieb.

Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

a) Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?

Wesentliche verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, haben wir nicht identifiziert.

b) Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?

Vgl. Fragenkreis 15a).

Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresfehlbetrags und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrags?

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss erwirtschaftet.

b) Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?

Der Wirtschaftsplan 2020 geht für den Planungshorizont 2021 bis 2024 von jeweils positiven Jahresergebnissen aus.

Der beschleunigte Abbau des Sanierungsstaus, insbesondere im Bereich Schulen und Kindertagesstätten, bildet den Schwerpunkt der Tätigkeit des Eigenbetriebs in den kommenden Jahren. Im Rahmen der Zielsetzung des KIS, der wirtschaftlichen Optimierung der städtischen Immobilienverwaltung, wird der Eigenbetrieb auch in den Folgejahren mit dazu beitragen, dass die Ziele des Haushaltssicherungskonzeptes der Landeshauptstadt Potsdam erreicht werden. Ein weiterer Schwerpunkt der Tätigkeit des KIS ist die Erweiterung der kommunalen Kapazitäten aufgrund des weiteren Wachstums der Stadt Potsdam.

Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse

Rechtliche Verhältnisse

Der KIS wurde am 1. Dezember 2004 durch Beschluss der SVV der LHP zum 1. Januar 2005 gegründet. Die gesetzliche Grundlage bildet die Verordnung über die Eigenbetriebe der Gemeinden (EigV) des Landes Brandenburg in der Fassung vom 26. März 2009 einschließlich der „Anwendungshinweise zur Eigenbetriebsverordnung“ des Ministeriums des Innern vom 28. Juli 2009.

Sitz des Eigenbetriebes ist die Landeshauptstadt Potsdam (LHP).

Die Satzung gilt in der Fassung vom 5. Januar 2006.

Der Eigenbetrieb ist im Handelsregister beim Amtsgericht Potsdam unter der Nr. HRA 3871 P eingetragen. Der letzte uns vorliegende Auszug datiert vom 10. Mai 2021.

Das Wirtschaftsjahr ist gemäß § 13 EigV das Haushaltsjahr der Gemeinde (Kalenderjahr).

Der Gegenstand des KIS ist in § 2 der Betriebssatzung geregelt. Danach ist Zweck des Eigenbetriebs die bedarfsgerechte Versorgung der Organisationseinheiten der Stadtverwaltung Potsdam mit Grundstücken und Gebäuden sowie die Wahrnehmung von Dienstleistungen für die Grundstücke und Gebäude, die sich in der Verfügungsbefugnis eines Geschäfts- oder Fachbereiches der LHP finden, mit Ausnahme der Straßen, Grün-, Wald- und Landwirtschaftsflächen und Spielplätze, sofern nicht hierfür eine Zuweisung zugunsten des KIS erfolgt ist. Dies erfolgt unter betriebswirtschaftlich optimierten Bedingungen in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung der LHP.

Im Rahmen der bedarfsgerechten Versorgung der Organisationseinheiten der Stadtverwaltung Potsdam mit Grundstücken und Gebäuden ist der Eigenbetrieb insbesondere in folgenden Bereichen tätig:

- Bestandsoptimierung
- Planung, Erstellung, Instandhaltung, Umbau, Ausbau und Modernisierung sowie die laufende Unterhaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen
- Betriebskostenmanagement
- Vermietung und Anmietung von Grundstücken und Gebäuden sowie deren Pflege und Unterhaltung

Ferner ist der Eigenbetrieb als Dienstleister für die Grundstücke und Gebäude tätig, insbesondere:

- als Verwalter
- als Käufer und Verkäufer
- als Besteller von Erbbaurechten
- als Vertreter der LHP in nachbarrechtlichen Angelegenheiten
- als Vertreter der LHP in Angelegenheiten des Zuordnungs- und des Vermögensrechtes
- als Verwalter dinglicher Rechte der LHP
- als Verwalter für solche Grundstücke und Gebäude, die für städtische Angelegenheiten angemietet oder geleast wurden

Darüber hinaus ist er zuständig für Planung, Erstellung, Instandhaltung, Um- und Ausbau, Modernisierung sowie laufende Unterhaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen der LHP.

Der KIS ist ebenfalls dazu berechtigt, alle sonstigen die Betriebszwecke fördernden Maßnahmen und Geschäfte zu tätigen. Er kann sich zur Erfüllung seiner Aufgaben Dritter bedienen.

Das Stammkapital beträgt EUR 100.000,00.

In der Stadtverordnetenversammlung vom 22. September 2021 wurde der von der Werkleitung aufgestellte, von uns geprüfte und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 festgestellt.

Der Werkleitung wurde für das Wirtschaftsjahr 2019 Entlastung erteilt.

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 861.549,41 auf neue Rechnung vorzutragen.

Die Organe für den Eigenbetrieb sind satzungsgemäß (§ 3) die Stadtverordnetenversammlung der LHP, der Werksausschuss, der Oberbürgermeister der LHP und die Werkleitung.

Die Mitglieder der Werkleitung und des Werksausschusses sind im Anhang des Eigenbetriebs (Anlage I) aufgeführt.

Wirtschaftliche Verhältnisse

Der KIS betreibt seinen Geschäftsbetrieb in eigenen Geschäftsräumen.

Der Eigenbetrieb beschäftigte im Wirtschaftsjahr im Durchschnitt 208 Mitarbeiter.

Der Eigenbetrieb ist Mitglied der ZVK. Die ZVK hat die Aufgabe, durch Versicherung den Beschäftigten ihrer Mitglieder eine zusätzliche Alters-, Erwerbsminderungs- und Hinterbliebenenversor-

gung 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 EUR 793.400,00 (Vorjahr: EUR 711.385). Im Berichtsjahr beträgt der Umlagesatz 1,1 % und der Zusatzbeitrag 4,8 %. Die Gesamtaufwendungen des Eigenbetriebs für die Zusatzversorgung betragen in 2020 EUR 334.841,70 (Vorjahr: EUR 311.634,27).

Der KIS hat mit der LHP folgende **Dienstleistungsverträge** abgeschlossen:

- Vereinbarung vom 26. August 2009 zwischen dem KIS und der LHP über die Verwaltung der im Anlagevermögen der LHP (Finanzvermögen) befindlichen Grundstücke und grundstücksgleichen Rechten, gültig ab 1. Januar 2009, zuletzt geändert am 10. Dezember 2012 und 23./26. Januar 2013.
- Vereinbarung zwischen dem KIS und der LHP über Dienst- und Beratungsleistungen auf folgenden Gebieten:
 - Grundstücksverkehr
 - Kommunalvermögen
 - allgemeine Rechtsfragen sowie
 - Versicherungen

Die Vereinbarung gilt ab dem 1. Januar 2009.

- Vereinbarung vom 26. Januar 2011 zwischen dem KIS und der LHP: Mit dieser Vereinbarung ist der Servicebereich **Verwaltungsmanagement** gegenüber dem KIS als Dienstleister für die Bereiche Personalservice und Informationstechnik tätig.

Nach Angaben des KIS existieren folgende **technische und wirtschaftliche Grundlagen**:

Mit dem Ziel, Kostensenkungs- und Begrenzungspotenziale bei der Haushaltssanierung der LHP zu nutzen, wurde der KIS zum 1. Januar 2005 gegründet. Dazu wurde ihm durch die Beschlüsse der SVV der LHP vom 1. Dezember 2004 und vom 6. Juni 2007 zum 1. Januar 2005 Anlagevermögen, insbesondere Grundstücke und Gebäude, mit einem Wert von EUR 318,6 Mio. zugeordnet. Hierbei handelt es sich ausschließlich um **Verwaltungsvermögen**, d. h. um Liegenschaften, die für die Erfüllung der kommunalen Aufgaben der Verwaltung notwendig sind.

Zur Entwicklung des Anlagevermögens verweisen wir auf unsere Ausführungen zur Aufgliederung und Erläuterung der wesentlichen Posten des Jahresabschlusses (Anlage III, Seite 1 bis 4) sowie auf den erweiterten Anlagenspiegel (Anlage IV, Seite 1 und 2).

Im Rahmen der Vermögenszuweisung sind dem KIS anteilige Schulden in Höhe von EUR 84,4 Mio. mit der damit verbundenen Tilgungs- und Zinslast übertragen worden. Im Außenverhältnis ist der Eigenbetrieb auch in die den Zeitraum vor Gründung betreffenden Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den zugewiesenen Objekten eingetreten, von denen die LHP den Eigenbetrieb im Innenverhältnis freistellt.

Steuerliche Verhältnisse

Der KIS unterliegt mit seinen Betrieben gewerblicher Art (BgA) der Körperschaft- und Umsatzsteuer. In Anlehnung an die BFH-Urteile des zehnten Senats vom 29. März 2006 (BStBl. 2006 II S. 661) und des vierten Senats vom 19. Oktober 2006 unterliegen die BgA keiner Gewerbesteuer, mit Ausnahme des BgA Parkhaus Schiffbauergasse.

Der BgA wird beim Finanzamt Potsdam unter der Steuernummer 046/144/01821 geführt.

Bis zum Veranlagungsjahr 2019 liegen unter dem Vorbehalt der Nachprüfung ergangene Körperschaftsteuerbescheide vor.

Analysierende Darstellungen

Ertragslage

	2020		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse aus Grundstücksbewirtschaftung	62.220	88,8	53.939	85,1	8.281	15,4
Bestandsveränderung	-915	-1,3	670	1,1	-1.585	<-100,0
Sonstige betriebliche Erträge	8.742	12,5	8.811	13,9	-69	-0,8
Betriebliche Erträge	70.047	100,0	63.420	100,0	6.627	10,4
Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	36.693	52,4	32.621	51,4	4.072	12,5
Personalaufwendungen	11.556	16,5	10.181	16,1	1.375	13,5
planmäßige Abschreibungen	17.020	24,3	16.394	25,8	626	3,8
Übrige Aufwendungen	1.331	1,9	1.058	1,7	273	25,8
Betriebliche Aufwendungen	66.600	95,1	60.254	95,0	6.346	10,5
Betriebsergebnis	3.447	4,9	3.166	5,0	281	8,9
Finanzergebnis	-3.177	-4,5	-3.671	-5,8	494	13,5
Geschäftsergebnis	270	0,4	-505	-0,7	775	>100,0
Neutrales Ergebnis	682	1,0	1.367	2,2	-685	-50,1
Jahresüberschuss	952	1,4	862	1,5	90	10,4

Der Eigenbetrieb hat im Berichtsjahr 2020 bei betrieblichen Erträgen von TEUR 70.047 und betrieblichen Aufwendungen von TEUR 66.600 ein Betriebsergebnis von TEUR 3.447 (Vorjahr: TEUR 3.166) erwirtschaftet. Damit wird das Betriebsergebnis gegenüber dem Vorjahr um TEUR 281 höher ausgewiesen. Nach Berücksichtigung des negativen Finanzergebnisses von TEUR 3.177 (Vorjahr: TEUR 3.671) und des neutralen Ergebnisses von TEUR 682 (Vorjahr: TEUR 1.367) wurde ein Jahresüberschuss von TEUR 952 (Vorjahr: TEUR 862) erzielt.

Die Umsatzerlöse aus Grundstücksbewirtschaftung beinhalten im Wesentlichen Erlöse aus Mieten und Pachten mit TEUR 37.408 (Vorjahr: TEUR 34.544), Erlöse aus Abrechnungen von Nebenkosten mit TEUR 23.391 (Vorjahr: TEUR 18.449), Erträge aus Serviceleistungen LHP mit TEUR 926 (Vorjahr: TEUR 0) sowie sonstige Erträge aus Bewirtschaftung mit TEUR 553 (Vorjahr: TEUR 945).

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der planmäßigen Auflösung der Sonderposten für Zuschüsse zum Anlagevermögen in Höhe von TEUR 8.086 (Vorjahr: TEUR 7.504) sowie Kostenerstattungen der LHP und von Dritten in Höhe von TEUR 392 (Vorjahr: TEUR 1.213).

Entsprechend der gestiegenen Umsatzerlöse aus der Grundstücksbewirtschaftung sind die Aufwendungen aus Grundstücksbewirtschaftung im Berichtsjahr um TEUR 4.072 insbesondere durch pandemiebedingte höhere Ausgaben für Betriebskosten an Dritte (TEUR +3.125) für u. a. Unterhaltsreinigung und Wachschutz, höhere Instandhaltungsaufwendungen (TEUR +404) und höhere Mieten und Pachten an Dritte (TEUR +1.125) gestiegen. Gegenläufig wirkte sich der Wegfall der im Vorjahr in Höhe von TEUR 583 ausgewiesenen Mietleasing Gebäude.

Der Personalaufwand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.375 – im Wesentlichen durch Anstieg der Mitarbeiter (im Durchschnitt +18,5 Mitarbeiter) sowie Änderungen des Tarifvertrages.

Das neutrale Ergebnis weist gegenüber dem Vorjahr einen um TEUR 685 geringeres Ergebnis aus.

Das neutrale Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2020 TEUR	Vorjahr TEUR
Erträge aus der Nachzahlung Miete Stadthaus 2005 bis 2014 abzgl. Abgrenzung Sanierungsstau	0	1.280
Erträge aus der Nachzahlung Miete Stadthaus 2018	0	700
Periodenfremde Erträge	1.324	0
Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	4	182
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	128	5
Erträge aus der Auflösung Einzelwertberichtigung	37	7
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	-100	0
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	-355	-534
Aufwendungen aus Einzelwertberichtigungen	-53	-84
Verlust aus Sachanlagenverkäufe	-303	-189
	682	1.367

Zur Zusammensetzung wesentlicher Posten der Gewinn- und Verlustrechnung verweisen wir auf Anlage VI.

Vermögenslage

Nachfolgend erläutern wir den Vermögens- und Kapitalaufbau der Kommunalen Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam am 31. Dezember 2020 anhand der nach Liquiditätsgesichtspunkten zusammengefassten Bilanzzahlen.

Innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag fällige Teilbeträge der Forderungen und Verbindlichkeiten werden dabei als kurzfristig behandelt, alle anderen – soweit nicht besonders vermerkt – als mittel- und langfristig.

AKTIVA	31.12.2020		Vorjahr		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	728.163	94,3	712.847	94,2	15.316	2,1
Forderungen über ein Jahr	1.115	0,1	1.122	0,1	-7	-0,6
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	729.278	94,4	713.969	94,3	15.309	2,1
Vorräte	1.348	0,2	2.263	0,3	-915	-40,4
Kurzfristige Forderungen und RAP	29.177	3,8	14.765	2,0	14.412	97,6
Flüssige Mittel	12.210	1,6	26.080	3,4	-13.870	-53,2
Kurzfristig gebundenes Vermögen	42.735	5,6	43.108	5,7	-373	-0,9
Vermögen insgesamt	772.013	100,0	757.077	100,0	14.936	2,0
PASSIVA						
Eigenkapital	123.438	16,0	122.486	16,2	952	0,8
Sonderposten	369.975	47,9	355.950	47,0	14.025	3,9
	493.413	63,9	478.436	63,2	14.977	3,1
Mittel- und langfristige Rückstellungen	52	0,0	43	0,0	9	20,9
Mittel- und langfristige Verbindlichkeiten	250.079	32,4	242.756	32,1	7.323	3,0
Mittel- und langfristige Schulden	250.131	32,4	242.799	32,1	7.332	3,0
Kurzfristige Rückstellungen	5.324	0,7	4.291	0,6	1.033	24,1
Kurzfristige Verbindlichkeiten und RAP	23.145	3,0	31.551	4,2	-8.406	-26,6
Kurzfristige Schulden	28.469	3,7	35.842	4,7	-7.373	-20,6
Kapital insgesamt	772.013	100,0	757.077	100,0	14.936	2,0

Das langfristige Vermögen, das 94,4 % der Bilanzsumme ausmacht, ist durch langfristige Mittel von 96,3 % finanziert. Die Eigenkapitalquote des KIS beträgt 16,0 % (Vorjahr: 16,2 %), mit Berücksichtigung des Sonderposten 63,9 % (Vorjahr: 63,2 %).

Die Bilanzsumme des KIS erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 14.936. Ursache auf der Aktivseite sind im Wesentlichen die Investitionen ins Anlagevermögen.

Das Anlagevermögen erhöhte sich im Wesentlichen durch Investitionen von TEUR 32.921 bei Abschreibungen von TEUR 17.120 und Abgängen zum Restbuchwert von TEUR 303 um TEUR 15.316.

Die Forderungen über einem Jahr (TEUR 1.115) beinhaltet den Kapitalwert über die Gebäudenutzung im Rahmen einer Erbbaurechtsbestellung entsprechend § 13 Abs. 1 BewG.

Die Erhöhung der kurzfristigen Forderungen betrifft im Wesentlichen höhere Forderungen gegen LHP aus Mittelabrufen Fördermittel (TEUR +9.076) sowie aus Lieferungen und Leistungen (TEUR +4.979).

Zur Entwicklung der flüssigen Mittel verweisen wir auf die nachfolgend komprimiert dargestellte Kapitalflussrechnung.

Die Erhöhung des Eigenkapitals um TEUR 952 betrifft den Jahresüberschuss 2020.

Die Veränderung des Sonderpostens um TEUR 14.025 resultiert aus den Zugängen für Investitionen aus Mitteln der LHP (TEUR 13.981) und sonstigen Zuwendungen (TEUR 8.128) sowie Auflösungen im Zusammenhang mit Abschreibungen (TEUR 8.086).

Die Zunahme der langfristigen Verbindlichkeiten steht im Zusammenhang mit der Aufnahme von zwei neuen Krediten bei der KfW in Höhe von insgesamt TEUR 16.839 sowie einem Darlehen bei der ILB in der Höhe von TEUR 12.964.

Die höheren kurzfristigen Rückstellungen gegenüber dem Vorjahr beruhen im Wesentlichen auf den um TEUR 977 höhere Rückstellung für ausstehende Rechnungen, insbesondere aus der Betriebskostenabrechnung.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich im Wesentlichen aus der Rückstellung für ausstehende Rechnungen (TEUR 3.644), der Rückstellung für Zinsen auf Rückführung Fördermittel und Umsatzsteuer (TEUR 1.252), Rückstellung für Mehrarbeit (TEUR 126) sowie für Resturlaub (TEUR 241) zusammen.

Zur Zusammensetzung wesentlicher Posten der Bilanz verweisen wir auf Anlage VI.

Finanzlage

Zur Darstellung von Herkunft und Verwendung der Finanzmittel sowie zur Offenlegung der Entwicklung der finanziellen Lage während des abgelaufenen Wirtschaftsjahres haben wir die nachstehende komprimierte Fassung der Kapitalflussrechnung herangezogen.

	2020 TEUR	Vorjahr TEUR
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	3.996	6.492
Mittelzufluss für Investitionen (+)	13.248	60.733
Mittelabfluss für Investitionen (-)	-32.922	-72.499
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-19.674	-11.766
Mittelzufluss aus Finanzierungen (+)	29.803	34.462
Mittelabfluss aus Finanzierungen (-)	-27.995	-21.002
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	1.808	13.460
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-13.870	8.186
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	26.080	17.894
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	12.210	26.080

Die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von TEUR -19.674 konnten nicht durch die Mittelzuflüsse aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 1.808 und aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 3.996 gedeckt werden. Danach verminderten sich die flüssigen Mittel um TEUR 13.870 auf TEUR 12.210 zum Bilanzstichtag.

**Aufgliederung und Erläuterung aller Posten
des Jahresabschlusses für das Wirtschaftsjahr
vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020**

AKTIVA

A. ANLAGEVERMÖGEN

31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
<u>728.162.546,49</u>	<u>712.846.958,58</u>

Das Anlagevermögen setzt sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

	31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	42.968,22	43.256,22
2. Sachanlagen	728.119.578,27	712.803.702,36
	<u>728.162.546,49</u>	<u>712.846.958,58</u>

Eine von den Anschaffungskosten ausgehende Darstellung der Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist als Anlagennachweis gemäß § 268 Abs. 2 HGB dem Anhang beigelegt. Der Anlagenspiegel wurde gemäß § 26 EigVbbg erstellt.

Das Anlagevermögen ist teilweise mit Zuschüssen finanziert. Auf der Passivseite der Bilanz steht ihm der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen in Höhe von EUR 369.974.906,09 gegenüber.

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten

31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
<u>42.968,22</u>	<u>43.256,22</u>

Die immateriellen Vermögensgegenstände haben sich wie folgt entwickelt:

	Anschaffungs- kosten EUR	kumulierte Abschrei- bungen EUR	Buch- wert EUR
Stand 1. Januar 2020	1.350.164,17	1.306.907,95	43.256,22
Abschreibungen	0,00	288,00	-288,00
Stand 31. Dezember 2020	1.350.164,17	1.307.195,95	42.968,22

II. Sachanlagen

31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
<u>728.119.578,27</u>	<u>712.803.702,36</u>

Zusammensetzung:

	31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	689.813.543,36	646.110.222,36
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	9.993.607,13	9.982.504,13
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.831.914,00	3.640.895,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	24.480.513,78	53.070.080,87
	<u>728.119.578,27</u>	<u>712.803.702,36</u>

Zu 1.

Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten untergliedern sich wie folgt:

	31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
Schulen	400.242.831,57	374.937.881,57
Sportstätten	33.135.789,23	27.109.221,23
Kindertagesstätten	97.120.627,68	81.573.180,68
Jugendeinrichtungen	14.659.723,00	15.023.692,00
Kultureinrichtungen	75.899.133,28	76.973.895,28
Feuerwachen	24.519.616,00	24.970.130,00
Grünflächen	1.968.356,00	2.015.286,00
Verwaltungsgebäude	42.267.466,60	43.506.935,60
	689.813.543,36	646.110.222,36

Zu 4.

Die geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau setzen sich wie folgt zusammen:

	TEUR
Stadthaus Friedrich-Ebert-Straße 79/81	10.097
Schulzentrum am Stern, Gagarinstraße 5 - 7, Sanierung Altgebäude	8.111
Kita Sausewind, Lotte-Pulewka-Str. 7, 3+4 Bauabschnitt	1.519
Potsdamer Sport-Union 04, Templiner Straße 24/25, Fußball- und Baseballplatz	1.252
Eisenhart Schule, Gutenbergstraße 67, Sanierung 2. Standort	791
Sportanlagen am Kuhforter Damm	574
Kita "Löwenzahn", Ginsterweg 2 A, Sanierung	566
Sportanlagen Kurfürstenstraße 49	469
Kita Regenbogenland, Hubertusdamm 50, Sanierung 7+8. Bauabschnitt	249
Gesamtschule Am Schilfhof, Schiffhof 23/25, Turnhalle	214
Comenius-Schule, Brauhausberg 10, Erweiterung+Sanierung	194
Übrige Projekte	445
	24.481

Die Sachanlagen entwickelten sich im Berichtsjahr wie folgt:

	Anschaffungskosten EUR	Kumulierte Abschreibungen EUR	Buchwert EUR
Stand 1. Januar 2020	1.077.872.978,69	-365.069.276,33	712.803.702,36
Zugänge	32.921.856,22	0,00	32.921.856,22
Korrektur Zugänge frühere Jahre	-182.820,47	0,00	-182.820,47
Korrektur Sanierungsstau	-106.840,00	106.840,00	0,00
Abschreibungen	0,00	-17.119.747,84	-17.119.747,84
Abgänge	-520.240,56	-216.828,56	-303.412,00
Stand 31. Dezember 2020	1.109.984.933,88	-381.865.355,61	728.119.578,27

Die Zugänge setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020	
	EUR	EUR
1. Betriebsvorrichtungen		
Schule		2.142,00
2. Grundstücke ohne Bauten		
Schule	6.335,00	
Sport	4.768,00	11.103,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung		
Schule	10.658,89	
Sport	5.980,38	
Jugend	3.111,85	
Kultur	109.050,29	
Feuerwehr	9.289,74	
Verwaltung	416.253,55	554.344,70
4. Technische Gerätschaften		
Schule	4.751,63	
Sport	104.531,85	
Kita	3.932,40	
Verwaltung	12.040,80	125.256,68
5. GWG EUR 250,00 bis EUR 1.000,00		
Schule	12.651,33	
Sport	1.067,04	
Kultur	22.197,44	
Feuerwehr	862,55	
Verwaltung	679.101,27	715.879,63
6. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		
Schule	19.286.660,50	
Sport	4.155.610,93	
Kita	6.296.400,33	
Jugend	12.885,28	
Kultur	74.448,72	
Feuerwehr	110.832,69	
Verwaltung	1.576.291,76	31.513.130,21
		32.921.856,22

Die bei der Sachwertermittlung berücksichtigten Minderungen für Bauschäden und Baumängel, für die bis zum Jahr 2011 durch die Aktivierung von abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen eine Wertaufholung erfolgte, wurden im Anlagespiegel erfolgsneutral aufgelöst und als Korrekturbetrag zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie zu den kumulierten Abschreibungen ausgewiesen. Für das Jahr 2020 erfolgte eine Auflösung in Höhe von TEUR 107.

B. UMLAUFVERMÖGEN

I. Vorräte

Unfertige Leistungen	31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
	<u>1.347.827,56</u>	<u>2.262.509,78</u>

Der Posten betrifft die umlagefähigen, noch nicht abgerechneten Betriebskosten für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
	<u>409.500,01</u>	<u>378.062,69</u>

Die Forderungen sind um Einzelwertberichtigungen gekürzt, diese entwickelten sich im Berichtsjahr wie folgt:

	2020 EUR	Vorjahr EUR
Stand 1. Januar	110.965,56	149.059,97
Inanspruchnahme	4.050,55	115.390,30
Auflösung	36.857,17	7.320,92
Zuführung	52.537,23	84.616,81
Stand 31. Dezember	122.595,07	110.965,56

2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
	<u>678.042,14</u>	<u>580.940,74</u>

Der Ausweis betrifft Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

3. Forderungen an die Landeshauptstadt Potsdam	31.12.2020	Vorjahr
	EUR	EUR
	<u>27.460.861,12</u>	<u>13.406.160,58</u>

Die Forderungen an die LHP setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.156.254,11	6.177.483,43
Forderungen aus Investitionsfinanzierung	16.304.202,59	7.228.186,87
Übrige Forderungen	404,42	490,28
	<u>27.460.861,12</u>	<u>13.406.160,58</u>

4. Sonstige Vermögensgegenstände	31.12.2020	Vorjahr
	EUR	EUR
	<u>1.174.626,01</u>	<u>1.149.074,87</u>

Zusammensetzung:

	31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
Erbbauzins Ravensbergweg 30	1.121.851,87	1.128.397,63
Übrige	52.774,14	20.677,24
	<u>1.174.626,01</u>	<u>1.149.074,87</u>

Der Erbbauzins Ravensbergweg 30 entspricht dem Kapitalwert über die Gebäudenutzung im Rahmen einer Erbbaurechtsbestellung nach § 13 Abs. 1 BewG. Der Kapitalwert wird über die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags von 55 Jahren ausgewiesen. Wie im Vorjahr erfolgte die Saldierung der unter den Verbindlichkeiten ausgewiesenen Differenz zwischen Kapitalwert und Restbuchwert des Gebäudes in Höhe von TEUR 511 (Vorjahr: TEUR 514).

III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	31.12.2020	Vorjahr
	EUR	EUR
	<u>12.210.266,86</u>	<u>26.079.613,03</u>

Zusammensetzung:

	31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
Volkswagenbank, Festgeld	8.500.116,84	19.990.939,83
Mittelbrandenburgische Sparkasse, Kontokorrentkonto	3.516.046,23	5.894.389,40
DKB, Kontokorrentkonto	194.103,79	194.283,80
	<u>12.210.266,86</u>	<u>26.079.613,03</u>

C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	31.12.2020	Vorjahr
	EUR	EUR
	<u>569.127,02</u>	<u>373.663,94</u>

Bei den Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich im Wesentlichen um Mietvorauszahlungen.

PASSIVA

A. EIGENKAPITAL

I. Stammkapital

31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
<u>100.000,00</u>	<u>100.000,00</u>

Das Stammkapital entspricht der in § 10 der Betriebssatzung festgesetzten Höhe.

II. Rücklagen

31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
<u>115.143.919,38</u>	<u>115.143.919,38</u>

Zusammensetzung:

	31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
Allgemeine Rücklage	114.781.723,75	114.781.723,75
Zweckgebundene Rücklagen	362.195,63	362.195,63
	<u>115.143.919,38</u>	<u>115.143.919,38</u>

Die allgemeine Rücklage setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
Kapitalrücklage	103.768.335,45	103.768.335,45
Rücklage aus der Schuldendiensthilfe	11.013.388,30	11.013.388,30
	<u>114.781.723,75</u>	<u>114.781.723,75</u>

III. Bilanzgewinn

31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
<u>8.194.508,74</u>	<u>7.242.236,32</u>

Zusammensetzung:

	31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
Gewinnvortrag	7.242.236,32	6.380.686,91
Jahresgewinn	952.272,42	861.549,41
	<u>8.194.508,74</u>	<u>7.242.236,32</u>

Die Werkleitung hat vorgeschlagen, den Jahresgewinn des Wirtschaftsjahres 2020 in Höhe von EUR 952.272,42 auf neue Rechnung vorzutragen.

B. SONDERPOSTEN FÜR ZUSCHÜSSE

31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
<u>369.974.906,09</u>	<u>355.949.748,66</u>

Der Posten entwickelte sich wie folgt:

	Stand 1.1.2020 EUR	Zugang EUR	Auflösung EUR	Stand 31.12.2020 EUR
Zuwendungen der LHP	171.208.734,16	13.980.615,04	3.937.862,51	181.251.486,69
Sonstige Zuwendungen	157.194.934,39	8.128.428,09	3.588.286,21	161.735.076,27
Sachzuwendungen der LHP	27.546.080,11	1.900,00	559.636,98	26.988.343,13
	<u>355.949.748,66</u>	<u>22.110.943,13</u>	<u>8.085.785,70</u>	<u>369.974.906,09</u>

Die Zugänge resultieren im Wesentlichen aus Mitteln für diverse Bauprojekte von Kitas und Schulen sowie für das Stadthaus in der Friedrich-Ebert-Straße und das Sportforum, Schiffhof 29, in Potsdam.

Der Sonderposten wird entsprechend der Nutzungsdauer der bezuschussten Anlagegegenstände aufgelöst.

D. RÜCKSTELLUNGEN

Sonstige Rückstellungen

31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
<u>5.376.483,11</u>	<u>4.333.580,26</u>

Die Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 1.1.2020 EUR	Inanspruch- nahme EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Aufzinsung EUR	Stand 31.12.2020 EUR
Ausstehende Rechnungen	2.667.273,26	1.908.018,95	127.151,54	3.012.376,78	0,00	3.644.479,55
Zinsen auf Rückführung Fördermittel	1.200.498,00	0,00	0,00	51.897,00	0,00	1.252.395,00
Personalarückstellungen	411.042,00	368.200,00	0,00	381.301,00	933,00	425.076,00
Jahresabschlusskosten	54.767,00	28.117,17	725,27	28.608,00	0,00	54.532,56
	<u>4.333.580,26</u>	<u>2.304.336,12</u>	<u>127.876,81</u>	<u>3.474.182,78</u>	<u>933,00</u>	<u>5.376.483,11</u>

Die Personalarückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Altersteilzeit (TEUR 52), Urlaubsansprüche (TEUR 241) und Mehrarbeitsstunden (TEUR 126) sowie sonstige Personalkosten (TEUR 7).

Die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen entfallen auf Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Energieeinsparungsprogramm an Schulen „EBCsoft“ (TEUR 78) und Betriebskosten und andere Aufwendungen (TEUR 3.567).

D. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR	
<u>225.215.645,79</u>	<u>220.989.111,21</u>	
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	<u>13.121.636,25</u>	<u>18.861.279,70</u>

Der Ausweis beinhaltet langfristige Investitionsdarlehen. Im Berichtsjahr wurde ein Darlehen in Höhe von TEUR 12.964 bei der ILB und zwei Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 16.839 bei der KfW aufgenommen.

2. Erhaltene Anzahlungen

31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
<u>520.187,18</u>	<u>568.208,00</u>

Die Anzahlungen betreffen Betriebskostenvorauszahlungen Dritter für 2020.

3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
	<u>2.981.569,29</u>	<u>7.733.564,69</u>
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	<u>2.701.760,04</u>	<u>7.668.726,15</u>
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
	<u>337.712,20</u>	<u>0,00</u>
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	<u>337.712,20</u>	<u>0,00</u>

Bei dem Ausweis handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 496.107,08.

5. Verbindlichkeiten an die Landeshauptstadt Potsdam	31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
	<u>41.299.920,68</u>	<u>43.270.423,27</u>
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	<u>3.594.795,55</u>	<u>2.707.012,88</u>

Die Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020 EUR	Vorjahr EUR
Zugewiesene Bankverbindlichkeiten der LHP	36.265.024,10	38.683.083,49
Rückzuführende Zuschüsse aus Bruttoförderungen	1.411.571,09	1.411.571,09
Überzahlung von Zuschüssen der LHP aus Vorjahren	1.120.743,72	1.120.743,72
Kreditorische Debitoren	924.363,04	518.511,93
Verbindlichkeiten aus umsatzsteuerlicher Organschaft	691.736,42	696.018,94
In Anspruch genommene vertraglich vereinbarte Dienstleistungen	554.868,90	501.229,32
Beiträge für Gebäude- und Inventarversicherung	206.912,85	171.352,21
Sonstige Verbindlichkeiten	124.346,80	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	353,76	167.912,57
	<u>41.299.920,68</u>	<u>43.270.423,27</u>

Die Verbindlichkeiten aus umsatzsteuerlicher Organschaft ergeben sich durch eine Entscheidung des Finanzamts Potsdam, dass das Hans-Otto-Theater, der Nikolaisaal und die Tennisplätze des KIS nicht als Betrieb gewerblicher Art gelten. Aufgrund dieser Entscheidung muss der KIS die Umsatzsteuer an das Finanzamt abführen.

6. Sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2020	Vorjahr
	EUR	EUR
	<u>2.045.530,21</u>	<u>12.905,74</u>
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:	<u>2.045.530,21</u>	<u>12.905,74</u>
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	31.12.2020	Vorjahr
	EUR	EUR
	<u>822.414,54</u>	<u>1.733.286,68</u>

Der Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet Vorauszahlungen, die das Folgejahr betreffen.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Umsatzerlöse aus der Grundstücksbewirtschaftung

2020 EUR	Vorjahr EUR
<u>63.491.025,19</u>	<u>55.834.808,89</u>

Zusammensetzung:

	2020 EUR	Vorjahr EUR
Mieten und Pachten		
Mieten und Pachten mit der LHP	35.209.237,85	32.300.783,31
Mieten und Pachten mit Dritten	2.198.694,31	2.243.328,90
	<u>37.407.932,16</u>	<u>34.544.112,21</u>
Nebenkosten		
Nebenkosten mit der LHP	22.686.727,93	17.739.417,78
Nebenkosten mit Dritten	704.257,41	710.041,33
	<u>23.390.985,34</u>	<u>18.449.459,11</u>
Erträge aus Serviceleistungen mit der LHP	925.835,73	631,58
Sonstige Erträge aus Bewirtschaftung	1.766.271,96	2.840.605,99
	<u>63.491.025,19</u>	<u>55.834.808,89</u>

2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen

2020 EUR	Vorjahr EUR
<u>-914.682,22</u>	<u>670.380,56</u>

Die Bestandsveränderungen betreffen die Minderung (Vorjahr: Erhöhung) der noch nicht abgerechneten Betriebskosten zum Jahresende gegenüber dem Vorjahr.

3. Sonstige betriebliche Erträge

2020 EUR	Vorjahr EUR
<u>8.911.252,07</u>	<u>9.004.690,50</u>

Zusammensetzung:

	2020 EUR	Vorjahr EUR
Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens	8.085.785,70	7.503.572,87
Kostenerstattungen der LHP	357.605,87	841.762,08
Versicherungsentschädigung, Schadensregulierung	265.440,66	93.612,55
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	127.876,81	5.118,13
Erträge auf der Auflösung von EWB	36.857,17	7.320,92
Kostenerstattungen Dritter	34.081,81	371.184,95
Erträge aus Abgängen des Anlagenvermögens	3.600,00	182.119,00
Erträge a. d. Währungsumrechnung	4,05	0,00
	<u>8.911.252,07</u>	<u>9.004.690,50</u>

4. Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

2020 EUR	Vorjahr EUR
<u>36.693.091,27</u>	<u>32.621.515,30</u>

Zusammensetzung:

	2020 EUR	Vorjahr EUR
Aufwendungen für bezogene Leistungen		
Betriebskosten	21.815.833,76	18.690.446,54
Instandhaltungen	10.238.325,88	9.834.284,49
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	4.638.931,63	4.096.784,27
	<u>36.693.091,27</u>	<u>32.621.515,30</u>

5. Personalaufwand

2020 EUR	Vorjahr EUR
<u>11.556.239,49</u>	<u>10.181.365,89</u>

Zusammensetzung:

	2020 EUR	Vorjahr EUR
Löhne und Gehälter		
Angestelltenvergütung	9.242.594,69	8.185.878,63
Leistungsentgelte Angestellte	150.567,43	138.392,16
Inanspruchnahme/Zuführung zur ATZ-Rückstellung	8.147,00	-70.148,00
Sonstiges	6.633,97	1.700,00
	<u>9.407.943,09</u>	<u>8.255.822,79</u>
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		
Soziale Abgaben	1.813.454,70	1.613.908,83
Altersversorgung	334.841,70	311.634,27
	<u>2.148.296,40</u>	<u>1.925.543,10</u>
	<u>11.556.239,49</u>	<u>10.181.365,89</u>

6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

2020 EUR	Vorjahr EUR
<u>17.120.035,84</u>	<u>16.394.402,20</u>

Die Abschreibungen beinhalten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 100 (Vorjahr: TEUR 0).

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

2020 EUR	Vorjahr EUR
<u>1.951.696,03</u>	<u>1.732.584,71</u>

Zusammensetzung:

	2020 EUR	Vorjahr EUR
Aufwendungen Dienstleistungen LHP	439.206,21	346.347,43
Periodenfremde Aufwendungen	354.673,90	533.517,49
Verluste aus Sachanlageverkäufen	303.412,00	188.864,17
Werbeaufwand	182.603,20	21.507,88
Aufwendungen für Kommunikation	174.115,82	222.593,99
Rechts- und Beratungskosten	121.746,04	162.695,50
Fremdleistungen, Honorare	98.290,68	6.179,08
Fuhrpark	89.683,20	83.489,18
Sonstige Aufwendungen für Personal	59.726,98	51.320,68
Bürokosten, Porto, Zeitschriften	59.551,79	56.662,90
Übrige	68.686,21	59.406,41
	<u>1.951.696,03</u>	<u>1.732.584,71</u>

8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

2020 EUR	Vorjahr EUR
<u>796,57</u>	<u>1.029,08</u>

9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

2020 EUR	Vorjahr EUR
<u>3.178.131,12</u>	<u>3.671.900,87</u>

Zusammensetzung:

	2020 EUR	Vorjahr EUR
Zinsen auf		
Kredite ILB	1.881.113,70	2.019.019,37
Kredite der LHP	859.033,18	1.019.142,85
Kredite DKB	302.005,44	438.984,07
Kredite KfW	52.009,88	43.084,28
Kredite MBS	26.742,50	28.663,83
Kredite CB	0,00	8.051,91
Kredite DB	0,00	7.526,07
Übrige Zinsen	57.226,42	107.428,49
	<u>3.178.131,12</u>	<u>3.671.900,87</u>

10. Ergebnis nach Steuern	2020 EUR	Vorjahr EUR
	<u>989.197,86</u>	<u>909.140,06</u>

11. Sonstige Steuern	2020 EUR	Vorjahr EUR
	<u>36.925,44</u>	<u>47.590,65</u>

Bei dem Ausweis handelt es sich um Grundsteuer.

12. Jahresgewinn	2020 EUR	Vorjahr EUR
	<u>952.272,42</u>	<u>861.549,41</u>

13. Gewinnvortrag	2020 EUR	Vorjahr EUR
	<u>7.242.236,32</u>	<u>6.380.686,91</u>

14. Bilanzgewinn	2020 EUR	Vorjahr EUR
	<u>8.194.508,74</u>	<u>7.242.236,32</u>

Anlagennachweis für das Wirtschaftsjahr 2020

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten							Abschreibungen					Rest-Buchwert	Rest-Buchwert	Kennzahlen (%)	
	Anfangsbestand 01.01.2020	Zugang	Korrektur Zugänge frühere Jahre	Sanierungsstau	Abgang	Umbuchungen	Endbestand 31.12.2020	Anfangsbestand 01.01.2020	Zugang	Sanierungsstau	Abgang	Endbestand 31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019	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	-1.306.907,95	-288,00	0,00	0,00	-1.307.195,95	42.968,22	43.256,22	0,0	3,2
davon																
Schule	2.528,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.528,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.528,11	2.528,11		
Sport	17.135,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.135,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.135,66	17.135,66		
Jugend	3.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.000,00	3.000,00		
Kultur	11.109,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.109,21	-11.109,21	0,00	0,00	0,00	-11.109,21	0,00	0,00		
Feuerwehr	29.843,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.843,55	-29.843,55	0,00	0,00	0,00	-29.843,55	0,00	0,00		
Verwaltung	1.286.547,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.286.547,64	-1.265.955,19	-288,00	0,00	0,00	-1.266.243,19	20.304,45	20.592,45		
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.350.164,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.350.164,17	-1.306.907,95	-288,00	0,00	0,00	-1.307.195,95	42.968,22	43.256,22		
Grundstücke, bebaut	79.353.099,36	0,00	0,00	0,00	-1.085,00	0,00	79.352.014,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	79.352.014,36	79.353.099,36	0,0	100,0
davon																
Schule	40.922.753,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.922.753,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.922.753,57	40.922.753,57		
Sport	3.316.907,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.316.907,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.316.907,23	3.316.907,23		
Kita	13.292.072,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.292.072,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.292.072,68	13.292.072,68		
Jugend	4.906.433,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.906.433,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.906.433,00	4.906.433,00		
Kultur	6.576.015,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.576.015,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.576.015,28	6.576.015,28		
Feuerwehr	1.601.975,00	0,00	0,00	0,00	-1.085,00	0,00	1.600.890,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.600.890,00	1.601.975,00		
Grünflächenstützpunkt	254.925,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	254.925,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	254.925,00	254.925,00		
Verwaltung	8.482.017,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.482.017,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.482.017,60	8.482.017,60		
Gebäude	863.748.309,98	0,00	-182.820,47	-106.840,00	-517.988,17	49.781.308,22	912.721.969,56	-325.856.579,98	-11.744.058,75	106.840,00	216.780,17	-337.277.018,56	575.444.951,00	537.891.729,00	1,3	63,0
davon																
Schule	481.110.289,20	0,00	-49.861,28	-15.435,00	-488.999,53	26.609.399,65	507.165.393,04	-160.926.250,20	-6.444.916,37	15.435,00	190.167,53	-167.165.564,04	339.999.828,00	320.184.038,00		
Sport	22.651.137,90	0,00	-82.743,63	0,00	0,00	5.821.249,41	28.389.643,68	-3.923.698,90	-567.326,78	0,00	0,00	-4.491.025,68	23.898.618,00	18.727.439,00		
Kita	100.174.247,87	0,00	0,00	-20.009,00	0,00	15.424.749,94	115.578.988,81	-34.482.258,87	-1.549.324,94	20.009,00	0,00	-36.011.574,81	79.567.414,00	65.691.989,00		
Jugend	18.954.418,06	0,00	0,00	0,00	0,00	12.885,28	18.967.303,34	-9.195.251,06	-284.952,28	0,00	0,00	-9.480.203,34	9.487.100,00	9.759.167,00		
Kultur	94.756.296,00	0,00	0,00	0,00	0,00	462.915,61	95.219.211,61	-26.974.457,00	-1.185.401,61	0,00	0,00	-28.159.858,61	67.059.353,00	67.781.839,00		
Feuerwehr	26.806.266,95	0,00	0,00	0,00	-28.988,64	31.971,39	26.809.249,70	-4.886.121,95	-342.644,39	0,00	26.612,64	-5.202.153,70	21.607.096,00	21.920.145,00		
Grünflächenstützpunkt	2.965.469,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.965.469,14	-1.234.521,14	-44.409,00	0,00	0,00	-1.278.930,14	1.686.539,00	1.730.948,00		
Verwaltung	116.330.184,86	0,00	-50.215,56	-71.396,00	0,00	1.418.136,94	117.626.710,24	-84.234.020,86	-1.325.083,38	71.396,00	0,00	-85.487.708,24	32.139.003,00	32.096.164,00		
Betriebsvorrichtungen	16.712.650,76	2.142,00	0,00	0,00	0,00	223.822,36	16.938.615,12	-12.037.449,76	-1.641.543,36	0,00	0,00	-13.678.993,12	3.259.622,00	4.675.201,00	9,7	19,2
davon																
Schule	422.966,38	2.142,00	0,00	0,00	0,00	186.294,66	611.403,04	-151.027,38	-29.764,66	0,00	0,00	-180.792,04	430.611,00	271.939,00		
Sport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Kita	345.093,64	0,00	0,00	0,00	0,00	37.527,70	382.621,34	-199.454,64	-21.925,70	0,00	0,00	-221.380,34	161.241,00	145.639,00		
Jugend	841.522,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	841.522,34	-748.001,34	-56.113,00	0,00	0,00	-804.114,34	37.408,00	93.521,00		
Kultur	9.401.443,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.401.443,65	-7.414.357,65	-299.855,00	0,00	0,00	-7.714.212,65	1.687.231,00	1.987.086,00		
Feuerwehr	14.367,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.367,71	-1.433,71	-1.254,00	0,00	0,00	-2.687,71	11.680,00	12.934,00		
Grünflächenstützpunkt	3.203,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.203,36	-3.203,36	0,00	0,00	0,00	-3.203,36	0,00	0,00		
Verwaltung	5.684.053,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.684.053,68	-3.519.971,68	-1.232.631,00	0,00	0,00	-4.752.602,68	931.451,00	2.164.082,00		
Außenanlagen	41.082.773,32	0,00	0,00	0,00	0,00	10.069.114,65	51.151.887,97	-16.892.581,32	-2.502.350,65	0,00	0,00	-19.394.931,97	31.756.956,00	24.190.192,00	4,9	62,1
davon																
Schule	20.404.476,84	0,00	0,00	0,00	0,00	6.534.985,84	26.939.462,68	-6.845.325,84	-1.204.497,84	0,00	0,00	-8.049.823,68	18.889.639,00	13.559.151,00		
Sport	10.189.426,03	0,00	0,00	0,00	0,00	1.590.180,12	11.779.606,15	-5.124.551,03	-734.791,12	0,00	0,00	-5.859.342,15	5.920.264,00	5.064.875,00		
Kita	3.597.321,83	0,00	0,00	0,00	0,00	1.905.101,17	5.502.423,00	-1.153.841,83	-248.681,17	0,00	0,00	-1.402.523,00	4.099.900,00	2.443.480,00		
Jugend	739.496,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	739.496,92	-474.925,92	-35.789,00	0,00	0,00	-510.714,92	228.782,00	264.571,00		
Kultur	1.188.473,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.188.473,55	-559.518,55	-52.421,00	0,00	0,00	-611.939,55	576.534,00	628.955,00		
Feuerwehr	2.670.269,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.670.269,71	-1.235.193,71	-135.126,00	0,00	0,00	-1.370.319,71	1.299.950,00	1.435.076,00		
Grünflächenstützpunkt	50.434,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.434,73	-21.021,73	-2.521,00	0,00	0,00	-23.542,73	26.892,00	29.413,00		
Verwaltung	2.242.873,71	0,00	0,00	0,00	0,00	38.847,52	2.281.721,23	-1.478.202,71	-88.523,52	0,00	0,00	-1.566.726,23	714.995,00	764.671,00		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	1.076.967.413,99	2.142,00	0,00	-106.840,00	-519.073,17	60.074.245,23	1.060.164.487,01	-354.786.611,06	-15.887.952,76	106.840,00	216.780,17	-370.350.943,65	689.813.543,36	646.110.221,36	1,5	65,1

Grundstücke ohne Bauten		9.982.504,13	11.103,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.993.607,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.993.607,13	9.982.504,13	0,0	100,0
davon	Schule	9.283.211,13	6.335,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.289.546,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.289.546,13	9.283.211,13		
	Sport	159.760,00	4.768,00	0,00	0,00	0,00	0,00	164.528,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	164.528,00	159.760,00		
	Kita	539.533,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	539.533,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	539.533,00	539.533,00		
Betriebs- u. Geschäftsausstattung über 1.000,00 €		8.489.894,06	554.344,70	0,00	0,00	-1.167,39	28.452,07	9.071.523,44	-7.013.165,06	-316.821,77	0,00	48,39	-7.329.938,44	1.741.585,00	1.470.456,20	3,5	19,2
davon	Schule	151.740,56	10.658,89	0,00	0,00	0,00	28.452,07	190.851,52	-56.056,56	-21.377,96	0,00	0,00	-77.434,52	113.417,00	95.684,00		
	Sport	31.067,68	5.980,38	0,00	0,00	0,00	0,00	37.048,06	-22.949,68	-2.609,38	0,00	0,00	-25.559,06	11.489,00	8.118,00		
	Kita	196.420,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	196.420,53	-185.059,53	-2.242,00	0,00	0,00	-187.301,53	9.119,00	11.361,00		
	Jugend	22.108,16	3.111,85	0,00	0,00	0,00	0,00	25.220,01	-1.834,16	-1.320,85	0,00	0,00	-3.155,01	22.065,00	20.274,00		
	Kultur	5.236.773,13	109.050,29	0,00	0,00	0,00	0,00	5.345.823,42	-4.703.331,13	-130.359,29	0,00	0,00	-4.833.690,42	512.133,00	533.442,00		
	Feuerwehr	1.606.543,49	9.289,74	0,00	0,00	0,00	0,00	1.615.833,23	-1.582.123,49	-7.227,74	0,00	0,00	-1.589.351,23	26.482,00	24.420,00		
	Grünflächenstützpunkt	15.972,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.972,62	-12.920,62	-1.592,00	0,00	0,00	-14.512,62	1.460,00	3.052,00		
	Verwaltung	1.229.267,89	416.253,55	0,00	0,00	-1.167,39	0,00	1.644.354,05	-448.889,89	-150.092,55	0,00	48,39	-598.934,05	1.045.420,00	780.378,00		
Technische Gerätschaften		953.131,02	125.256,68	0,00	0,00	0,00	0,00	1.078.387,70	-686.503,02	-68.886,68	0,00	0,00	-755.389,70	322.998,00	266.628,00	6,4	30,0
	Schule	120.355,36	4.751,63	0,00	0,00	0,00	0,00	125.106,99	-57.048,36	-15.146,63	0,00	0,00	-72.194,99	52.912,00	63.307,00		
	Sport	549.323,00	104.531,85	0,00	0,00	0,00	0,00	653.854,85	-445.429,00	-32.794,85	0,00	0,00	-478.223,85	175.631,00	103.894,00		
	Kita	0,00	3.932,40	0,00	0,00	0,00	0,00	3.932,40	0,00	-89,40	0,00	0,00	-89,40	3.843,00	0,00		
	Jugend	4.664,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.664,69	-3.423,69	-257,00	0,00	0,00	-3.680,69	984,00	1.241,00		
	Kultur	1.476,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.476,79	-431,79	-246,00	0,00	0,00	-677,79	799,00	1.045,00		
	Feuerwehr	130.722,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	130.722,30	-104.249,30	-5.568,00	0,00	0,00	-109.817,30	20.905,00	26.473,00		
	Verwaltung	146.588,88	12.040,80	0,00	0,00	0,00	0,00	158.629,68	-75.920,88	-14.784,80	0,00	0,00	-90.705,68	67.924,00	70.668,00		
GWG 250 bis 1.000 EUR		4.480.535,19	715.879,63	0,00	0,00	0,00	0,00	5.196.414,82	-2.582.997,19	-846.086,63	0,00	0,00	-3.429.083,82	1.767.331,00	1.897.538,00	20,0	34,0
davon	Schule	99.717,40	12.651,33	0,00	0,00	0,00	0,00	112.368,73	-55.855,40	-17.337,33	0,00	0,00	-73.192,73	39.176,00	43.862,00		
	Sport	10.874,70	1.067,04	0,00	0,00	0,00	0,00	11.941,74	-6.486,70	-1.708,04	0,00	0,00	-8.194,74	3.747,00	4.388,00		
	Kita	1.069,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.069,07	-668,07	-134,00	0,00	0,00	-802,07	267,00	401,00		
	Jugend	1.373,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.373,50	-1.373,50	0,00	0,00	0,00	-1.373,50	0,00	0,00		
	Kultur	100.004,72	22.197,44	0,00	0,00	0,00	0,00	122.202,16	-68.261,72	-14.541,44	0,00	0,00	-82.803,16	39.399,00	31.743,00		
	Feuerwehr	4.189,67	862,55	0,00	0,00	0,00	0,00	5.052,22	-2.097,67	-1.010,55	0,00	0,00	-3.108,22	1.944,00	2.092,00		
	Verwaltung	4.263.306,13	679.101,27	0,00	0,00	0,00	0,00	4.942.407,40	-2.448.254,13	-811.355,27	0,00	0,00	-3.259.609,40	1.682.798,00	1.815.052,00		
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		53.070.080,87	31.513.130,21	0,00	0,00	0,00	-60.102.697,30	24.480.513,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.480.513,78	53.070.080,87	0,0	100,0
davon	Schule	32.791.568,98	19.286.660,50	0,00	0,00	0,00	-42.509.817,81	9.568.411,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.568.411,67	32.791.568,98		
	Sport	660.743,77	4.155.610,93	0,00	0,00	0,00	-2.520.870,38	2.295.484,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.295.484,32	660.743,77		
	Kita	9.145.047,87	6.296.400,33	0,00	0,00	0,00	-13.107.252,37	2.334.195,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.334.195,83	9.145.047,87		
	Jugend	0,00	12.885,28	0,00	0,00	0,00	-12.885,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Kultur	419.975,90	74.448,72	0,00	0,00	0,00	-462.915,61	31.509,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.509,01	419.975,90		
	Feuerwehr	0,00	110.832,69	0,00	0,00	0,00	-31.971,39	78.861,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	78.861,30	0,00		
	Verwaltung	10.052.744,35	1.576.291,76	0,00	0,00	0,00	-1.456.984,46	10.172.051,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.172.051,65	10.052.744,35		
Anlagevermögen gesamt		1.079.223.142,86	32.921.856,22	-182.820,47	-106.840,00	-520.240,56	0,00	1.111.335.098,05	-366.376.184,28	-17.120.035,84	106.840,00	216.828,56	-383.172.551,56	728.162.546,49	712.846.958,58	1,5	65,5
davon	Schule	585.309.607,53	19.323.199,35	-49.861,28	-15.435,00	-488.999,53	-9.150.685,59	594.927.825,48	-168.091.563,74	-7.733.040,79	15.435,00	190.167,53	-175.619.002,00	419.308.823,48	417.218.043,79		
	Sport	37.586.375,97	4.271.958,20	-82.743,63	0,00	0,00	4.890.559,15	46.666.149,69	-9.523.115,31	-1.339.230,17	0,00	0,00	-10.862.345,48	35.803.804,21	28.063.260,66		
	Kita	127.290.806,49	6.300.332,73	0,00	-20.009,00	0,00	4.260.126,44	137.831.256,66	-36.021.282,94	-1.822.397,21	20.009,00	0,00	-37.823.671,15	100.007.585,51	91.269.523,55		
	Jugend	25.473.016,67	15.997,13	0,00	0,00	0,00	0,00	25.489.013,80	-10.424.809,67	-378.432,13	0,00	0,00	-10.803.241,80	14.685.772,00	15.048.207,00		
	Kultur	117.691.568,23	205.696,45	0,00	0,00	0,00	0,00	117.897.264,68	-39.731.467,05	-1.682.824,34	0,00	0,00	-41.414.291,39	76.482.973,29	77.960.101,18		
	Feuerwehr	32.864.178,38	120.984,98	0,00	0,00	-30.073,64	0,00	32.955.089,72	-7.841.063,38	-492.830,68	0,00	26.612,64	-8.307.281,42	24.647.808,30	25.023.115,00		
	Grünflächenstützpunkt	340.094,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	340.094,80	-1.271.666,85	-48.522,00	0,00	0,00	-1.320.188,85	-980.094,05	-931.572,05		
	Verwaltung	152.667.494,79	2.683.687,38	-50.215,56	-71.396,00	-1.167,39	0,00	155.228.403,22	-93.471.215,34	-3.622.758,52	71.396,00	48,39	-97.022.529,47	58.205.873,75	59.196.279,45		

BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

- Besondere Auftragsbedingungen -

1. Allgemeines

(a) Wir erbringen unsere Leistungen auf Basis (i) des Auftragschreibens und etwaiger, dem Auftragschreiben beigefügter spezifischer Anlagen (insbesondere etwaiger Leistungsbeschreibungen, Widerrufsbelehrungen für Verbraucher und Portalnutzungsbedingungen) (ii) dieser Besonderen Auftragsbedingungen (BAB) und (iii) der Allgemeinen Auftragsbedingungen des Instituts der Wirtschaftsprüfer (AAB) (zusammen nachfolgend „Mandatsvereinbarung“). Dies gilt auch für den Teil der Leistungen, der ggf. schon vor dem rechtswirksamen Abschluss der Mandatsvereinbarung erbracht wurde. Abweichende oder widersprechende Geschäftsbedingungen gelten nur, wenn sie von uns ausdrücklich schriftlich anerkannt wurden. Die Regelungen unseres Auftragschreibens, die BAB und AAB gelten auch dann, wenn wir einer Beauftragung unter Zugrundelegung abweichender Geschäftsbedingungen (z.B. im Rahmen von Bestellscheinen) nicht ausdrücklich widersprechen.

(b) Sofern nichts anderes vereinbart ist, finden die BAB und AAB auch dann Anwendung, wenn wir über die im Auftragschreiben oder in etwaigen Anlagen vereinbarten Leistungen hinaus für Sie tätig werden.

2. Vergütung, Fälligkeit

(a) Unsere Rechnungen, inkl. etwaiger Abschlags- und Vorschussrechnungen, werden in Euro erstellt und sind sofort fällig. Die von etwaigen Subunternehmern erbrachten Leistungen stellen wir Ihnen als eigene Auslagen in Rechnung.

(b) Für die Anforderung von Vorschüssen gilt Nummer 13 (1) Satz 2 AAB. Im Übrigen sind wir berechtigt, jederzeit angemessene Abschläge auf Honorare oder Gebühren und Auslagen sowie Nebenkosten in Rechnung zu stellen.

(c) Angaben zum voraussichtlich anfallenden Honorar verstehen sich grundsätzlich als Honorarschätzung, sofern nicht ausdrücklich ein Pauschalhonorar vereinbart ist. Ein Pauschalhonorar darf überschritten werden, wenn durch den Eintritt unvorhersehbarer Umstände, die nicht in unserem Verantwortungsbereich liegen, ein nicht nur unerheblicher Mehraufwand entsteht.

(d) Endet unsere Leistungserbringung vorzeitig, sind wir berechtigt, den bis dahin entstandenen Zeitaufwand abzurechnen, sofern die Beendigung der Mandatsvereinbarung nicht durch ein pflichtwidriges Verhalten unsererseits verschuldet wurde. Auch im letzteren Fall kann aber der bisherige Zeitaufwand abgerechnet werden, sofern und soweit die erbrachte Leistung trotz der vorzeitigen Vertragsbeendigung verwertbar ist.

(e) Die StBVV findet nur Anwendung, sofern und soweit dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist. Sofern Sie uns nach Abschluss der Mandatsvereinbarung mit weiteren, über das Auftragschreiben hinausgehenden Leistungen beauftragen, werden diese entweder gemäß gesonderter Vereinbarung oder, in Ermangelung einer gesonderten Vereinbarung, mit den in unserem Hause für die jeweilige Leistung üblichen Stundensätzen abgerechnet, die wir Ihnen auf Wunsch gerne mitteilen.

(f) Sofern wir (ggf. auch erst nach der Leistungserbringung) gebeten oder verpflichtet werden, Informationen im Zusammenhang mit unserer Leistungserbringung einem Gericht, Sach- oder Insolvenzverwalter, einer Behörde, Regulierungs- und Aufsichtsstellen (WPK, PCAOB, DPR) oder anderen Dritten zur Verfügung zu stellen (dies schließt Vernehmungen unserer Mitarbeiter als Zeugen ein), dürfen wir den in diesem Zusammenhang entstehenden Zeitaufwand in Rechnung stellen. Wir werden für diese Tätigkeiten die mit Ihnen in der Mandatsvereinbarung geregelten Stundensätze in Ansatz bringen.

3. Haftungsbeschränkung

(a) Soweit in dieser Nummer 3 BAB nichts anderes bestimmt ist, bemisst sich unsere Haftung nach Maßgabe der Nummer 9 der AAB. Abweichend von Nummer 9 (2) und (5) der AAB tritt allerdings an die Stelle der dort genannten Haftungshöchstbeträge einheitlich ein Betrag von € 5 Mio. Nummer 9 (1) der AAB bleibt stets unberührt.

(b) Sofern Sie der Auffassung sind, dass das unserer Leistungserbringung innewohnende Risiko den Betrag von € 5 Mio. nicht nur unerheblich übersteigt, sind wir bereit, mit Ihnen und unserem Haftpflichtversicherer die Möglichkeit und die Kosten einer Erhöhung unserer Haftungsgrenze zu erörtern. Kommt es in diesem Zusammenhang zu einem gesonderten Prämienaufwand, so ist dieser von Ihnen zu tragen.

(c) Wir haften entgegen Nummer 9 (2) AAB und 3 (a) BAB nur dann betragsmäßig unbegrenzt, sofern dies (i) ausdrücklich schriftlich vereinbart oder (ii) nach US-amerikanischen Unabhängigkeitsregelungen zwingend erforderlich ist.

4. Unsere Arbeitsergebnisse

Arbeitsergebnisse die schriftlich darzustellen und zu unterzeichnen sind, sind nur verbindlich, wenn sie von zwei Mitarbeiter/innen original unterzeichnet wurden bzw. in E-Mails zwei Mitarbeiter/innen als Unterzeichner benannt sind. Sofern nichts anderes vereinbart wird und keine gesetzlichen oder berufsständischen Regelungen entgegenstehen, sind wir auch berechtigt, unsere Arbeitsergebnisse ausschließlich (i) als PDF und/oder (ii) per E-Mail und/oder (iii) mit qualifiziert elektronischer Signatur auszuliefern.

5. Weitergabe unserer Arbeitsergebnisse, Nutzungsrechte

(a) Unsere Arbeitsergebnisse dienen einzig dem vertraglich vereinbarten Zweck, sind daher ausschließlich an Sie gerichtet und dürfen zu keinem anderen Zweck verwendet werden. Für die Weitergabe unserer beruflichen Äußerungen an Dritte oder deren Verwendung zu Werbezwecken gilt Nummer 6 der AAB.

(b) Eine schriftliche Zustimmung zur Weitergabe unserer beruflichen Äußerungen an Dritte erfolgt regelmäßig nur unter der Bedingung der vorherigen Unterzeichnung einer berufsüblichen Weitergabvereinbarung (*Hold Harmless Release Letter*) durch den oder die Dritten, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart wird. Eine Weitergabe unserer Arbeitsergebnisse darf stets nur in vollem Wortlaut inkl. aller Anlagen erfolgen. § 334 BGB bleibt von einer Weitergabe unberührt.

(c) Sie sind verpflichtet, uns von allen Schäden freizuhalten, die aus einer Nichtbeachtung der vorstehenden Regelungen gemäß Nummer 5 (a) und/oder (b) entstehen.

(d) Wir räumen Ihnen Nutzungsrechte an den von uns erstellten Arbeitsergebnissen nur insoweit ein, als dies angesichts des Zwecks der jeweiligen Mandatsvereinbarung erforderlich ist.

6. Grundlagen unserer Zusammenarbeit

(a) Der zur Erbringung unserer Leistungen anfallende und unserer Honorarkalkulation zugrunde liegende Zeitaufwand hängt maßgeblich davon ab, ob die Voraussetzungen gemäß Nummer 3 (1) der AAB vorliegen.

(b) Sofern sich aus dem Auftragschreiben, uns bindenden gesetzlichen Regelungen oder sonstigen Vorschriften sowie einschlägigen Standards nichts anderes ergibt, sind wir nicht verpflichtet, die uns zur Verfügung gestellten Informationen auf inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen.

7. Besondere Vorschrift für die Steuerberatung

(a) Sie beauftragen und bevollmächtigen uns, die für Sie erstellten Angaben, die für eine elektronische Übermittlung an die Finanzbehörden vorgesehen und jeweils freigegeben sind, in Ihrem Namen unmittelbar über die DATEV eG bei der zuständigen Stelle der Finanzverwaltung elektronisch einzureichen. Auftrag und Bevollmächtigung gelten ab sofort und sind jederzeit widerruflich. Der Widerruf bedarf mindestens der Textform.

(b) Die Übersendung fristbehafteter Schriftstücke verpflichtet uns nur dann zur Einleitung fristwahrender Maßnahmen, wenn uns diese per Post oder per Fax übermittelt werden.

8. Elektronische Kommunikation und Virenschutz

Für die elektronische Kommunikation gilt Nummer 12 der AAB. Ihnen ist darüber hinaus bekannt, dass Daten, die über das Internet versendet werden, nicht zuverlässig gegen Zugriffe Dritter geschützt werden, verloren gehen, verzögert übermittelt oder mit Viren befallen sein können. Im Rahmen des gesetzlich Zulässigen übernehmen wir deshalb keine Verantwortung und Haftung für die Unversehrtheit von E-Mails, nachdem sie unseren Herrschaftsbereich verlassen haben, und für Ihnen oder Dritten hieraus entstehende Schäden. Dies gilt auch, sofern trotz der von uns verwendeten Virenschutzprogramme durch die Zusendung von E-Mails ein Virus in Ihre Systeme gelangt.

9. BDO Netzwerk, Sole Recourse

(a) Wir sind Mitglied von BDO International Limited, einer britischen Gesellschaft mit beschränkter Nachschusspflicht, und gehören zum internationalen BDO Netzwerk rechtlich voneinander unabhängiger Mitgliedsfirmen. BDO ist die Marke des BDO Netzwerks und der BDO Mitgliedsfirmen („BDO Firm“). Zur Auftragsdurchführung dürfen wir andere BDO Firms als Subunternehmer einschalten. Zu diesem Zweck entbinden Sie uns bereits jetzt diesen gegenüber von unserer Verschwiegenheitspflicht.

(b) Sie erkennen an, dass wir in diesen Fällen die alleinige Verantwortung auch für die Leistungen unserer BDO Firms übernehmen. Demgemäß werden Sie gegen eine BDO Firm, die wir als Subunternehmer eingeschaltet haben (einschließlich der BDO International Limited und der Brussels Worldwide Services BVBA), keine Ansprüche jedweder Art geltend machen. Dies gilt nicht für Ansprüche, die sich auf strafbares und/oder vorsätzliches Handeln beziehen, sowie auf etwaige weitere Ansprüche, die nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland nicht ausgeschlossen werden können.

(c) Die nach der Mandatsvereinbarung zur Anwendung kommenden Regelungen zur Haftung und insbesondere die Haftungsbeschränkung gelten auch zugunsten der BDO Firm, die wir als Subunternehmer einschalten. Diese können sich unmittelbar auf die Regelungen in vorstehender Nummer 9 (b) BAB beziehen.

10. BDO Legal Rechtsanwaltsgesellschaft mbH (BDO Legal), BDO Konzern

(a) Sofern Sie im Zusammenhang mit unseren Leistungen auch die BDO Legal oder andere Gesellschaften des BDO Konzerns beauftragen, entbinden Sie uns diesen ggü. bereits jetzt bzgl. aller auftragsrelevanten Informationen von der Verschwiegenheitspflicht, um eine möglichst reibungslose und effiziente Leistungserbringung zu ermöglichen.

(b) Wir sind von der BDO Legal und anderen Gesellschaften des BDO Konzerns rechtlich unabhängig. Entsprechend übernehmen wir weder Verantwortung für deren Handlungen oder Unterlassungen, noch begründen wir mit diesen eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder haften mit diesen gesamtschuldnerisch.

11. Geldwäschegesetz, Sanktionen

Wir sind nach den Bestimmungen des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (GwG) u.a. verpflichtet, in Bezug auf unsere Vertragspartner Identifizierungshandlungen durchzuführen. Sie sind daher verpflichtet, uns alle nach dem GwG mitzuteilenden Informationen und Nachweise vollständig und wahrheitsgemäß zukommen zu lassen und diese im weiteren Verlauf der Geschäftsbeziehung unaufgefordert zu aktualisieren. Auf unsere Verpflichtungen zur Beendigung von Geschäftsbeziehungen gemäß der einschlägigen Regelungen des GwG weisen wir ausdrücklich hin. Ferner weisen wir darauf hin, dass wir unsere Geschäftsbeziehungen u.a. auch im Hinblick auf einschlägige nationale bzw. internationale Sanktionen überprüfen. Wir behalten uns vor, die Geschäftsbeziehung durch fristlose Kündigung zu beenden, sofern wir im Rahmen der Sanktionsprüfungen feststellen, dass Sie und/oder etwaige Sie beherrschende Gesellschafter von einschlägigen Sanktionen betroffen sind.

12. Marketing

Soweit Sie uns schriftlich nicht anders anweisen und keine höchstpersönlichen Angelegenheiten oder Mandate von Verbrauchern i.S.d. § 13 BGB

betroffen sind, gestatten Sie uns, den Auftragsinhalt zu Marketingzwecken bekannt zu machen. Die Gestattung erstreckt sich ausschließlich auf die sachliche Beschreibung des wesentlichen Auftragsinhalts und des Auftraggebers (z.B. Referenzlisten mit Firma und -logo sowie Score Cards).

13. Verjährung

(a) Für die Verjährung von Mängelbeseitigungsansprüchen gilt Nummer 7 (2) der AAB. Im Übrigen gelten für die Verjährung die nachfolgenden Absätze.

(b) Im Falle von einfacher Fahrlässigkeit, die nicht die Verletzung von Leben, Körper, Freiheit oder Gesundheit zum Gegenstand hat, beträgt die regelmäßige Verjährungsfrist für gegen uns gerichtete Ansprüche ein Jahr.

(c) Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem der Anspruch entstanden ist und Sie von den anspruchsbegründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt haben oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätten erlangen können. Ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis verjähren die Ansprüche nach Ablauf einer Frist von fünf Jahren ab ihrer Entstehung sowie ohne Rücksicht auf ihre Entstehung und die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis in zehn Jahren von der Begehung der Handlung, der Pflichtverletzung oder dem sonstigen Schaden auslösenden Ereignis an. Maßgeblich ist die früher endende Frist.

(d) Im Übrigen verbleibt es bei den gesetzlichen Vorschriften.

14. Gerichtsstand, Formerfordernis, Salvatorische Klausel

(a) Sofern Sie Kaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich rechtliches Sondervermögen sind oder keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland haben, ist Gerichtsstand für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit der Mandatsvereinbarung nach unserer Wahl (i) Hamburg, (ii) das Gericht an dem Ort, an dem die streitgegenständlichen Arbeiten erbracht wurden, oder (iii) das Gericht, in dessen Zuständigkeitsbereich Sie Ihren Sitz oder Wohnort haben.

(b) Jede Änderung, Ergänzung oder Aufhebung der Mandatsvereinbarung bedarf mindestens der Textform. Dies gilt auch für eine Änderung, Ergänzung oder Aufhebung dieser Nummer 14 (b) BAB.

(c) Sollten eine oder mehrere Regelungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise nichtig oder undurchführbar sein, berührt dies nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen. An die Stelle der nichtigen oder undurchführbaren Regelung tritt in dem Fall eine andere Regelung, die den gewünschten, von den Vertragsparteien angestrebten Zielen soweit als möglich entspricht. Dies gilt entsprechend im Falle einer Vertragslücke.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote an Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unrechtmäßiger Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtet werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsaufbereitungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.



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.: Ina Kriese
Gesch.Z.: 03-3KPA-395-10308/2010-
001/001

Dok.-Nr.: A-2022-00078911

Telefon: +49 331 866-2764

Fax: +49 331 293788

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

Ina.Kriese@mik.brandenburg.de

Bus und Straßenbahn: Alter Markt/Landtag

Potsdam, 19. September 2022

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 des Kommunalen Immobilien Service (KIS), Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

das Kommunale Prüfungsamt muss den ersten (26.05.2022) und zweiten (26.06.2022) Entwurf des durch den Abschlussprüfer vorgelegten Berichts über die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 des Eigenbetriebes Kommunalen Immobilien Service (KIS) Potsdam sowie das mit dem Abschlussprüfer am 13. Juni 2022 geführte Gespräch zum Anlass nehmen, den erteilten Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zu ergänzen (§ 32 Abs. 3 Satz 3 EigV).

Das Kommunale Prüfungsamt stellt fest, dass der am 19. August 2022 durch den Abschlussprüfer in seiner endgültigen Fassung vorgelegte Bericht über die Prüfung des o.g. Jahresabschlusses weiterhin gekennzeichnet ist durch eine fehlende Reflexion der zahlreichen Beanstandungen aus der überörtlichen Prüfung des Eigenbetriebes durch das Kommunale Prüfungsamt (Prüfungsbericht vom 12. März 2020) sowie seit Jahren unveränderte Textbausteine in den Ausführungen des Abschlussprüfers zur Erweiterung des Prüfungsauftrages nach § 53 HGrG enthält, die sich auch nicht mit den Erkenntnissen des Kommunalen Prüfungsamtes aus seiner überörtlichen Prüfung decken.

Das Kommunale Prüfungsamt wird sich daher eine erneute überörtliche Prüfung des Eigenbetriebes (voraussichtlich beginnend im I. bzw. II. Quartal 2023) vorbehalten.

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



Anliegend sende ich Ihnen drei Exemplare des Berichtes des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 des o.g. Eigenbetriebes, von denen mindestens ein Exemplar für den Eigenbetrieb bestimmt ist.

Ich bitte darum, die Stadtverordnetenversammlung im Rahmen des § 33 Absatz 1 EigV in geeigneter Weise über den Inhalt meines Schreibens zur unterrichten. Einen Abdruck dieses Schreibens leite ich dem o. g. Eigenbetrieb zu.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Thomas Schlinkert

Das Dokument wurde am 19.09.2022 durch Thomas Schlinkert elektronisch schlussgezeichnet.

Anlage: 3 Berichtsausfertigungen