



## 24/SVV/0007

Beschlussvorlage  
öffentlich

# Jahresabschluss zum 31.12.2021 des Kommunalen Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam und Entlastung der Werkleitung

<i>Geschäftsbereich:</i> Oberbürgermeister, Kommunalen Immobilien Service	<i>Datum</i> 04.01.2024
--	----------------------------

<i>geplante Sitzungstermine</i> 24.01.2024	<i>Gremium</i> Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	<i>Zuständigkeit</i> Entscheidung
---	---	--------------------------------------

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Jahresabschluss des KIS zum 31.12.2021 wird gemäß § 7 Abs. 4 der Eigenbetriebsverordnung festgestellt.

Der Jahresüberschuss in Höhe von 858.928,13 EUR wird wie folgt verwendet:

- Ausschüttung an die Landeshauptstadt Potsdam (LHP) i. H. v. 429.000 EUR,
- Gewinnvortrag auf neue Rechnung i. H. v. 429.928,13 EUR.

2. Gemäß § 7 Abs. 5 der Eigenbetriebsverordnung wird der Werkleitung für das Wirtschaftsjahr 2021 Entlastung erteilt.

### **Begründung:**

#### **Gesetzliche Grundlagen**

Gemäß § 7 Abs. 4 der Eigenbetriebsverordnung (EigV) entscheidet 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 PricewaterhouseCoopers GmbH, Berlin,

beauftragt, den Jahresabschluss des Eigenbetriebes KIS zum 31.12.2021 zu prüfen und die Ergebnisse in einem Prüfbericht zusammenzufassen. Darüber hinaus hat das KPA den Prüfauftrag um eine Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz (HGrG) erweitert.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht des KIS zum 31.12.2021 wurden durch die vom Kommunalen Prüfungsamt (KPA) beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, PricewaterhouseCoopers GmbH, Berlin, geprüft und von dieser nach § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB mit einem Bestätigungsvermerk ohne Einwendungen versehen.

#### **Wesentliche Aussage aus dem Prüfvermerk vom 17. Oktober 2023 (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 6.12.2023:**

Das Kommunale Prüfungsamt des Ministeriums des Innern und für Kommunales hat mit Schreiben vom 6.12.2023 erklärt, zu dem erteilten Bestätigungsvermerk keine eigenen Feststellungen getroffen zu haben.

#### **Besonderheiten des Geschäftsjahres**

Der Wirtschaftsplan 2021 des KIS wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 18.02.2021 beschlossen. Das Ministerium des Inneren und für Kommunales hat mit Schreiben vom 22.06.2021 die im Wirtschaftsplan des KIS vorgesehenen Kreditaufnahmen und Verpflichtungsermächtigungen genehmigt. Der Wirtschaftsplan trat mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt der LHP am 19.08.2021 in Kraft. Der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes sah für 2021 Investitionen in Höhe von insgesamt 50.429 TEUR (2020: 53.836 TEUR) vor. Der überwiegende Teil der Investitionsmaßnahmen für das Wirtschaftsjahr 2021 wurde für die Sanierung bzw. den Neubau von Schulgebäuden nebst Sportstätten (34.690 TEUR) und für die Sanierung der Verwaltungsgebäude (10.158 TEUR) geplant.

Zum Mittelzufluss in 2021 führte die Kreditaufnahme in Höhe von 10.325 TEUR und zum Mittelabfluss die Tilgung von Finanzschulden in Höhe von insgesamt 15.747 TEUR.

Im Wirtschaftsjahr 2021 hatte der KIS Umsatzerlöse i. H. v. 46.394 TEUR (Vorjahr: 63.491 TEUR). Dieser reduzierte Betrag resultiert lediglich aus einer Verschiebung zwischen den abgerechneten Betriebskosten und den Bestandsveränderungen wegen einer Anpassung der Realisation der Betriebskostenabrechnung an die in der Wohnungswirtschaft bestehenden allgemeinen Grundsätze zur Erfassung von Betriebskosten. Insgesamt nahmen die Erträge aus der Bewirtschaftung von 62.576 TEUR in 2020 auf 67.753 TEUR in 2021 zu.

#### **Jahresergebnis**

Der Jahresgewinn betrug 859 TEUR (Vorjahr 952 TEUR) und übertraf das im Wirtschaftsplan vorgesehene Jahresergebnis von 768 TEUR um 91 TEUR.

Gemäß § 7 Abs. 4 EigV entscheidet die SVV über die Ergebnisverwendung.

Es wird zur Beschlussfassung empfohlen:

Der Jahresabschluss des KIS zum 31.12.2021 wird gemäß § 7 Abs. 4 der Eigenbetriebsverordnung festgestellt. Der Jahresüberschuss in Höhe von 858.928,13 EUR wird etwa hälftig wie folgt verwendet:

- Ausschüttung an die Landeshauptstadt Potsdam (LHP) i. H. v. 429.000 EUR,
- Gewinnvortrag auf neue Rechnung i. H. v. 429.928,13 EUR.

Ein hälftiger Teil des Jahresüberschusses soll auf neue Rechnung vorgetragen werden, 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 2022 trat mit seiner Veröffentlichung am 01.09.2022 in Kraft. Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 befindet sich in der Prüfung. Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 wurde von der SVV am 07.06.2023 beschlossen und trat mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt am 30.11.2023 in Kraft.

### **Entlastung der Werkleitung**

Im Jahr 2021 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:**

1	Darstellung der finanziellen Auswirkungen_BV JA KIS 2021	öffentlich
2	Pflichtige Zusatzinformationen zur Vorlage_BV JA KIS 2021	öffentlich
3	MIK Bestätigung	öffentlich
4	KIS KPA JA 2021	öffentlich

**Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage**

**Betreff:** Jahresabschluss zum 31.12.2021 des Kommunalen Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam und Entlastung der Werkleitung

- 1. Hat die Vorlage finanzielle Auswirkungen?  Nein  Ja
- 2. Handelt es sich um eine Pflichtaufgabe?  Nein  Ja
- 3. Ist die Maßnahme bereits im Haushalt enthalten?  Nein  Ja  Teilweise
- 4. Die Maßnahme bezieht sich auf das Produkt Nr. \_\_\_\_\_ Bezeichnung: \_\_\_\_\_ .

5. Wirkung auf den Ergebnishaushalt:

Angaben in EUro	Ist-Vorjahr	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Gesamt
<b>Ertrag</b> laut Plan	0	0					
<b>Ertrag</b> neu	84.497	429.000					
<b>Aufwand</b> laut Plan							
<b>Aufwand</b> neu							
<b>Saldo Ergebnishaushalt</b> laut Plan							
<b>Saldo Ergebnishaushalt</b> neu							
<b>Abweichung zum Planansatz</b>							

5. a Durch die Maßnahme entsteht keine Ent- oder Belastung über den Planungszeitraum hinaus bis in der Höhe von insgesamt \_\_\_\_\_ Euro.

6. Wirkung auf den investiven Finanzhaushalt:

Angaben in Euro	Bisher bereitgestellt	lfd. Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	Bis Maßnahme-ende	Gesamt
<b>Investive Einzahlungen</b> laut Plan								
<b>Investive Einzahlungen</b> neu								
<b>Investive Auszahlungen</b> laut Plan								
<b>Investive Auszahlungen</b> neu								
<b>Saldo Finanzhaushalt</b> laut Plan								
<b>Saldo Finanzhaushalt</b> neu								
<b>Abweichung zum Planansatz</b>								

7. Die Abweichung zum Planansatz wird durch das Unterprodukt Nr. \_\_\_\_\_ Bezeichnung \_\_\_\_\_ gedeckt.

- 8. Die Maßnahme hat künftig Auswirkungen auf den Stellenplan?  Nein  Ja  
 Mit der Maßnahme ist eine Stellenreduzierung von \_\_\_\_\_ Vollzeiteinheiten verbunden.  
 Diese ist bereits im Haushaltsplan berücksichtigt?  Nein  Ja
- 9. Es besteht ein Haushaltsvorbehalt.  Nein  Ja

Hier können Sie weitere Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen darstellen (z. B. zur Herleitung und Zusammensetzung der Ertrags- und Aufwandspositionen, zur Entwicklung von Fallzahlen oder zur Einordnung im Gesamtkontext etc.).

Es wird in etwa der hälftige Betrag des Jahresüberschusses an den Haushalt der Landeshauptstadt Potsdam ausgeschüttet, also 429.000 Euro..

**Anlagen:**

- Erläuterung zur Kalkulation von Aufwand, Ertrag, investive Ein- und Auszahlungen  
**(Interne Pflichtanlage!)**
- Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung (anlassbezogen)
- Anlage Folgekostenberechnung (anlassbezogen)

# Pflichtige Zusatzinformationen zur Vorlage

**Betreff:**

Jahresabschluss zum 31.12.2021 des Kommunalen Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam und Entlastung der Werkleitung

öffentlich       nicht öffentlich

► **Berücksichtigung Gesamtstädtischer Ziele**       ja       nein

<input type="checkbox"/> Digitales Potsdam	<input checked="" type="checkbox"/> Wachstum mit Klimaschutz und hoher Lebensqualität	<input type="checkbox"/> Vorausschauendes Flächenmanagement
<input checked="" type="checkbox"/> Bedarfsorientierte und zukunftsfähige Bildungsinfrastruktur	<input type="checkbox"/> Umweltgerechte Mobilität	<input type="checkbox"/> Bürgerschaftliches Engagement
<input checked="" type="checkbox"/> Investitionsorientierter Haushalt	<input type="checkbox"/> Vielseitiges Unternehmertum	<input type="checkbox"/> Bezahlbares Wohnen und nachhaltige Quartiersentwicklung

**Bezug zum Strategischen Projekt (falls möglich):**

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

► **Finanzielle Auswirkungen**       ja       nein

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

**Fazit der finanziellen Auswirkungen:**

*Kurze Zusammenfassung der Pflichtanlage (keine Wiederholung)*

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.

► **Berechnungstabelle Demografieprüfung**

Wirtschaftswachstum fördern, Arbeitsplatzangebot erhalten bzw. ausbauen Gewichtung: 30	Ein Klima von Toleranz und Offenheit in der Stadt fördern Gewichtung: 10	Gute Wohnbedingungen für junge Menschen und Familien ermöglichen Gewichtung: 20	Bedarfsgerechtes und qualitativ hochwertiges Betreuungs- und Bildungsangebot für Kinder u. Jugendl. anbieten Gewichtung: 20	Selbstbestimmtes Wohnen und Leben bis ins hohe Alter ermöglichen Gewichtung: 20	<b>Wirkungsindex Demografie</b>	<b>Bewertung Demografie-relevanz</b>
					<b>0</b>	<b>keine</b>

► **Klimaauswirkungen**

positiv

negativ

keine

---

**Fazit der Klimaauswirkungen:**

Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.



LAND BRANDENBURG

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

Kommunaler Immobilien Service (KIS)  
Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam  
Werkleiter  
Herrn Richter  
Friedrich-Ebert-Straße 79/81  
14469 Potsdam

Landeshauptstadt Potsdam  
Zentraler Posteingang  
08. DEZ. 2023

Kommunaler Immobilien Service (KIS)	
PE: 11. DEZ. 2023	
WL/ Sekr.	KIS 3
KIS 1	KIS 4
KIS 2	KIS 5

Ministerium des Innern  
und für Kommunales

Kommunales Prüfungsamt

Henning-von-Tresckow-Straße 9-13  
14467 Potsdam

Bearb.: Ina Kriese  
Gesch.Z.: 03-3KPA-395-10308/2010-001/002

Dok.-Nr.: A-2023-00403731  
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, 06. Dezember 2023

**Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 des Kommunalen Immobilien Service (KIS), Eigenbetrieb der Stadt Potsdam**

Sehr geehrter Herr Richter,

in der Anlage sende ich Ihnen das heutige Schreiben des Kommunalen Prüfungsamtes an den Oberbürgermeister der Stadt Potsdam zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Ina Kriese

Das Dokument ist digital erstellt, elektronisch schlussgezeichnet und ohne Unterschrift gültig.

Anlage: wie im Text benannt

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







LAND BRANDENBURG

Ministerium des Innern  
und für Kommunales

Kommunales Prüfungsamt

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

Henning-von-Tresckow-Straße 9-13  
14467 Potsdam

Bearb.: Ina Kriese  
Gesch.Z.: 03-3KPA-395-10308/2010-  
001/002

Dok.-Nr.: A-2023-00403738

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, 06. Dezember 2023

## Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 des Kommunalen Immobilien Service (KIS), Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

anliegend sende ich Ihnen drei Exemplare des Berichtes über die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 des o.g. Eigenbetriebes, von denen mindestens ein Exemplar für den Eigenbetrieb bestimmt ist.

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Ina Kriese

Das Dokument ist digital erstellt, elektronisch schlussgezeichnet und ohne Unterschrift gültig.

**Anlage:** 3 Berichtsausfertigungen

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



---

# ***Bericht***

Kommunaler Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam  
Potsdam

Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021  
und des Lageberichts für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum  
31. Dezember 2021

Auftrag: DEE99903626





<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Abkürzungsverzeichnis.....	4
A. Prüfungsauftrag.....	5
I. Prüfungsauftrag .....	5
II. Bestätigung der Unabhängigkeit.....	5
B. Grundsätzliche Feststellungen .....	6
I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter .....	6
II. Sonstige Verstöße gegen Gesetz .....	7
III. Sonstige für die Überwachung des Eigenbetriebs relevante Informationen .....	7
IV. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks.....	9
C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung .....	13
D. Feststellungen zur Rechnungslegung.....	17
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung.....	17
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen .....	17
2. Jahresabschluss .....	17
3. Lagebericht .....	17
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses.....	17
E. Feststellungen gemäß § 53 HGrG.....	19
F. Schlussbemerkung.....	21

## **Anlagen** (siehe gesondertes Verzeichnis)

<p>Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von <math>\pm</math> einer Einheit (€, % usw.) auftreten.</p>
---

## Abkürzungsverzeichnis

BbgKVerf	Brandenburger Kommunalverfassung
EigV Bbg	Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsätzegesetz
HR A bzw. B	Handelsregister Abteilung A bzw. B
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf
i.S.d.	im Sinne des
KIS	Kommunaler Immobilienservice (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam
LHP	Landeshauptstadt Potsdam
n.F.	neue Fassung
ppa.	per procura
PS	Prüfungsstandard des IDW

## A. Prüfungsauftrag

### I. Prüfungsauftrag

1. Wir erhielten am 15. Dezember 2021 von der Werkleitung des

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

den Auftrag, den **Jahresabschluss** des Eigenbetriebs für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 unter Einbeziehung der Buchführung und den **Lagebericht** für dieses Wirtschaftsjahr gemäß §§ 316 ff. HGB unter Beachtung des § 106 BgKVerf und der EigV Bbg zu prüfen. Die Auftragsbestätigung durch die Werkleitung erfolgte nach vorheriger Auftragserteilung durch das zuständige kommunale Prüfungsamt, Potsdam.

2. Der Eigenbetrieb ist gemäß § 21 EigV Bbg verpflichtet, einen Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Finanzrechnung und Anhang sowie einen Lagebericht aufzustellen. Die Aufstellung des Jahresabschlusses hat nach § 21 Abs. 1 der EigV Bbg grundsätzlich entsprechend den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften zu erfolgen, soweit in der EigV Bbg nichts anderes bestimmt ist. Der Abschluss ist gemäß § 27 EigV Bbg nach §§ 316 ff. HGB zu prüfen.
3. Bei unserer Prüfung haben wir entsprechend § 106 Abs. 1 BgKVerf sowie § 32 Abs. 2 Nr. 2 der EigV Bbg auftragsgemäß auch die Vorschriften des **§ 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG** beachtet. Wir verweisen auf unsere Berichterstattung in Abschnitt E.
4. Für die **Durchführung des Auftrags** und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die diesem Bericht beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017 vereinbart, soweit sich aus den Vorschriften der EigV Bbg für die Jahresabschlussprüfung und den Bedingungen des gemäß § 29 Abs. 1 EigV Bbg abgeschlossenen "Vertrag(es) über die Jahresabschlussprüfung von Eigenbetrieben und nach Eigenbetriebsrecht arbeitenden Zweckverbänden" nichts anderes ergibt.
5. Über Art und Umfang sowie über das **Ergebnis unserer Prüfung** erstatten wir diesen Bericht nach den Grundsätzen des IDW PS 450 n.F. (10.2021) sowie der EigV Bbg, dem der von uns geprüfte Jahresabschluss sowie der geprüfte Lagebericht als Anlagen beigefügt sind. Dieser Bericht ist an den geprüften Eigenbetrieb gerichtet.

### II. Bestätigung der Unabhängigkeit

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

## B. Grundsätzliche Feststellungen

### I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

7. Nachfolgend stellen wir zusammengefasst die Beurteilung der Lage der KIS durch die Werkleitung (siehe Anlage I) dar:
8. Die Werkleitung geht zunächst auf das Geschäftsmodell des Eigenbetriebs ein und erläutert die Aufgaben im Bereich des Immobilienbestandes sowie der Immobilienverwaltung.
9. Es wird dargestellt, dass der Eigenbetrieb zu großen Teilen für die LHP direkt tätig ist.
10. Im Hinblick auf die Corona Pandemie wird dargestellt, dass sich im Jahr 2021 teilweise Verzögerungen bei der Abwicklung von Bauprojekten (sowohl Investitionen als auch Reparaturen) ergeben haben. Dies wird auf krankheitsbedingte Ausfälle sowie Einreisebeschränkungen für ausländische Mitarbeiter bei den Baufirmen zurückgeführt.
11. Es wird auf die Entwicklung der Ertragslage eingegangen. Diese ist vornehmlich geprägt, durch die Erhöhung der Aufwendungen für Betriebskosten auf der einen Seite und durch die entsprechende Weiterbelastung dieser Kosten auf der anderen Seite. Ferner wurden aufgrund von Baumaßnahmen (Neubau und Sanierung) die Erlöse aus Vermietung erhöht.
12. Die Ertragslage ist geprägt von höheren betrieblichen Erträgen, obwohl die Aufwendungen aus Betriebskosten nicht in vollem Umfang über die Bestandsveränderungen in den unfertigen Leistungen erfasst wurden.
13. Die Vermögenslage des Betriebes ist unverändert aufgabenbedingt durch eine hohe Anlagenintensität sowie die korrespondierende Finanzierung geprägt.
14. Im Rahmen der Prognoseberichterstattung geht der Betrieb von einem Umfeld aus, welches nachhaltig zu höheren Aufwendungen im Bereich der Betriebskosten, aber auch im Bereich der Refinanzierung führt.
15. Das Wirtschaftsjahr 2022 wird nach Einschätzung der Werkleitung mit einem Jahresgewinn von T€ 327 abschließen.
16. Die Beurteilung der Lage des Betriebes, insbesondere die Beurteilung des Fortbestandes und der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung des Betriebes, ist plausibel und folgerichtig abgeleitet. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Lagebeurteilung der Werkleitung dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend.

## II. Sonstige Verstöße gegen Gesetz

17. Wir weisen darauf hin, dass der Abschluss nicht innerhalb der gesetzlichen Fristen aufgestellt und geprüft wurde. Dieser Verstoß wirkt sich nicht auf den aufgestellten Jahresabschluss und/oder Lagebericht aus, wir haben insofern den Bestätigungsvermerk nicht modifiziert.

## III. Sonstige für die Überwachung des Eigenbetriebs relevante Informationen

18. Im Rahmen der Prüfung des Eigenbetriebs haben sich teilweise Prüfungsfeststellungen ergeben, die zu geänderten Darstellungen in Jahresabschluss, Anhang und Lagebericht geführt haben. Sofern erforderlich, hat der Eigenbetrieb hierauf bei der Erläuterung in Anhang und Lagebericht darauf hingewiesen. Zu nennen sind u.a. der geänderte Ausweis der Verbindlichkeiten gegenüber der Kreditanstalt für Wiederaufbau sowie die geänderte Darstellung der Erlösrealisation im Bereich der Betriebskostenabrechnungen in Verbindung mit der Darstellung der unfertigen Leistungen aus noch nicht erfolgten Betriebskostenabrechnungen.
19. Im Hinblick auf die Betriebskosten ist darauf hinzuweisen, dass die im Berichtszeitraum in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Betriebskosten von T€ 27.414 nicht in vollem Umfang über die Bestandsveränderungen in den Vorräten erfasst wurden. Nach den uns erteilten Auskünften ist dies auf eine kaufmännisch vorsichtige Bewertung der unfertigen Leistungen zurückzuführen. Ferner wurden im Hinblick auf bestehenden Leerstand im Einzelfall Bewertungsabschläge im Rahmen der Erfassung der unfertigen Leistungen vorgenommen. Unabhängig davon kann es aufgrund dieser Vorgehensweise im Folgejahr dazu kommen, dass im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen noch periodenfremde Erträge realisiert werden.
20. Im Rahmen der Prüfung der gegenüber der LHP erbrachten Leistungen haben wir einzelne Transaktionen identifiziert, bei denen bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch keine entsprechende vertragliche Grundlage vorlag bzw. uns vorgelegt werden konnte. Dies ist nach den uns erteilten Auskünften darauf zurückzuführen, dass die entsprechenden Prozesse bei der LHP zur Genehmigung der Verträge teilweise langwierig sind. Nach den uns erteilten Auskünften ist jedoch sowohl die Erbringung der Leistung zwischen den Parteien vorabgestimmt als auch die Leistungserbringung insgesamt unstrittig. Vor dem Hintergrund, dass (a) keine von beiden Seiten unterzeichneten Verträge vorliegen und (b) auch keine entsprechenden Zahlungen auf diese Leistungen erfolgten, wurden die entsprechenden Beträge aus Vorsichtsgründen weitgehend (zu etwa 95 %) einzelwertberichtigt.
21. Auf der Grundlage der bestehenden vertraglichen Regelungen war es für uns als Abschlussprüfer trotz Unterstützung durch die Werkleitung des Eigenbetriebs nur mit erheblichen zusätzlichen zeitlichen Aufwendungen möglich, uns den für eine Abschlussprüfung erforderlichen Überblick



über die im Betrieb befindlichen Systeme und Prozesse zu verschaffen. Hintergrund hierfür ist, dass der Zugang und die jederzeitige Auskunftserteilung durch die LHP gegenüber dem Abschlussprüfer des Eigenbetriebs u.E. nicht hinreichend zwischen dem Eigenbetrieb und der LHP vertraglich geregelt sind.

22. Wir haben im Rahmen der Abstimmung von Haupt- und Nebenbüchern im Bereich des Anlagevermögens festgestellt, dass die Buchwerte von Haupt- und Nebenbuch übereinstimmen, jedoch die Werte der historischen Anschaffungskosten als auch der historischen Abschreibungen in der Nebenbuchhaltung teilweise erheblich von den Werten im Hauptbuch abweichen. Dies ist nach den uns erteilten Auskünften ggf. auf eine vor einigen Jahren durchgeführte Systemumstellung zurückzuführen. Im Rahmen der Systemumstellung wurden nach den uns erteilten Auskünften bei außerplanmäßig abgewerteten Vermögensgegenständen die Buchwerte und nicht die historischen Anschaffungskosten und die historischen Abschreibungen übernommen.
23. Ferner ist darauf hinzuweisen, dass die interne Revision im Berichtszeitraum zwar eingerichtet war, jedoch krankheitsbedingt keine Revisionsberichte erstellt wurden.
24. Als Risikobereich sehen wir die Entwicklung des Personalbestandes im Vergleich zu den geplanten Werten. Es wird auf die Ausführungen der Werkleitung hingewiesen, dass ein nennenswerter Teil der Stellen nicht besetzt werden konnte. Hier besteht Handlungsbedarf, um zu analysieren, warum trotz der Anstrengungen des Eigenbetriebes nicht hinreichend Personal gewonnen werden konnte und wie sich diese Situation kurz-, mittel- und langfristig auf die Möglichkeiten des Eigenbetriebes auswirkt, seine Leistungen gegenüber der LHP zu erbringen. Die Werkleitung hat dieses Risiko in die Risikoberichterstattung im Lagebericht aufgenommen.

#### IV. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

25. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 17. Oktober 2023 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk 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 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung und der Finanzrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der landesrechtlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebs zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften 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 und § 106 Abs. 1 BbgKVerf 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 handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der landesrechtlichen Vorschriften 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 unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

#### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des 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 unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften 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 und § 106 Abs. 1 BbgKVerf 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 des Eigenbetriebs 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 sowie der landesrechtlichen Vorschriften 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. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

26. Gegenstand unserer Prüfung waren der nach den für alle Kaufleute geltenden handelsrechtlichen Vorschriften (§§ 242 bis 256a HGB), den ergänzenden Vorschriften für Kapitalgesellschaften sowie bestimmte Personenhandelsgesellschaften (§§ 264 bis 288 HGB) sowie nach der Verordnung über die Eigenbetriebe der Gemeinden des Landes Brandenburg (§§ 21 bis 26 EigV Bbg aufgestellte **Jahresabschluss** unter Einbeziehung der Buchführung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021, bestehend aus der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sowie dem Anhang und der **Lagebericht** für dieses Wirtschaftsjahr. Die Verantwortung für die Ordnungsmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht tragen die gesetzlichen Vertreter des Eigenbetriebs. Unsere Aufgabe war es, diese Unterlagen einer Prüfung dahin gehend zu unterziehen, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung beachtet worden sind. Den Lagebericht haben wir daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebs vermittelt. Dabei haben wir auch geprüft, ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind. Die Prüfung des Lageberichts hat sich auch darauf erstreckt, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Aufstellung des Lageberichts beachtet worden sind.
27. Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des **§ 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG** und den hierzu vom IDW nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen veröffentlichten Prüfungsstandard „Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG“ (IDW PS 720) beachtet. Verordnung über die Eigenbetriebe der Gemeinden Brandenburg
28. Die Beurteilung der Angemessenheit des **Versicherungsschutzes** des Eigenbetriebs, insbesondere ob alle Wagnisse bedacht und ausreichend versichert sind, war nicht Gegenstand des uns erteilten Auftrags zur Jahresabschlussprüfung.
29. **Ausgangspunkt** unserer Prüfung war der von BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020.
30. Bei Durchführung der Prüfung haben wir die Vorschriften der §§ 316 ff. HGB, die EigV Bbg und die in den Prüfungsstandards des IDW niedergelegten **Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung** beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung so angelegt, dass wir Unrichtigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, erkennen konnten. Gegenstand unseres Auftrags waren nicht die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z.B. Unterschlagungen oder sonstige Untreuehandlungen, und außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten. Prüfungsplanung und

Prüfungsdurchführung haben wir jedoch so angelegt, dass diejenigen Unregelmäßigkeiten, die für die Rechnungslegung wesentlich sind, mit hinreichender Sicherheit aufgedeckt werden. Die gesetzlichen Vertreter des Eigenbetriebs sind für die Einrichtung und Durchsetzung geeigneter Maßnahmen zur Verhinderung bzw. Aufdeckung von Unregelmäßigkeiten verantwortlich.

31. Im Rahmen unseres **risikoorientierten Prüfungsansatzes** haben wir uns zunächst einen aktuellen Überblick über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Eigenbetriebs verschafft. Darauf aufbauend haben wir uns, ausgehend von der Organisation des Eigenbetriebs, mit den Unternehmenszielen und -strategien beschäftigt, um die Geschäftsrisiken zu bestimmen, die zu wesentlichen Fehlern in der Rechnungslegung führen können. Durch Gespräche mit der Werkleitung und durch Einsichtnahme in Organisationsunterlagen des Eigenbetriebs haben wir anschließend untersucht, welche Maßnahmen der Eigenbetrieb ergriffen hat, um diese Geschäftsrisiken zu bewältigen. In diesem Zusammenhang haben wir eine Prüfung der Angemessenheit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems des Eigenbetriebs durchgeführt (Aufbauprüfung). Die Prüfung des internen Kontrollsystems erstreckte sich vor allem auf folgende Bereiche, die einen engen Bezug zur Rechnungslegung haben:

- Kontrollumfeld des Eigenbetriebs
- Regelungen, die auf die Feststellung und Analyse von für die Rechnungslegung relevanten Risiken gerichtet sind
- Einrichtung von Kontrollaktivitäten durch die Werkleitung als Reaktion auf die festgestellten Risiken
- Buchführungssystem sowie unternehmensinterne Kommunikationsprozesse
- Überwachung des internen Kontrollsystems durch die Werkleitung

Im Zusammenhang mit den vorstehend beschriebenen Prüfungshandlungen haben wir die Risiken festgestellt, die zu wesentlichen Fehlern in der Rechnungslegung führen können. Diese Kenntnisse haben wir bei der Bestimmung unseres weiteren Prüfungsvorgehens berücksichtigt. In den Bereichen, in denen die Unternehmensleitung angemessene interne Kontrollen zur Begrenzung dieser Risiken eingerichtet hat, haben wir **Funktionsprüfungen** durchgeführt, um uns von der kontinuierlichen Wirksamkeit dieser Maßnahmen zu überzeugen. Die Durchführung von Funktionsprüfungen erfolgte schwerpunktmäßig in folgenden Prozessen:

- Finanzbereich.

Der Grad der Wirksamkeit dieser internen Kontrollen bestimmte anschließend Art und Umfang unserer Prüfung einzelner Geschäftsvorfälle und Bestände sowie der von uns durchgeführten analytischen Prüfungshandlungen (aussagebezogene Prüfungshandlungen). Insbesondere bei Geschäftsvorfällen, die nach ihrer Art in größerer Zahl nach identischen Verfahren erfasst und – nach unseren bisherigen Feststellungen im Rahmen eines wirksamen internen Kontrollsystems – abgewickelt

wurden, trat die Prüfung der stetigen Anwendung der maßgeblichen internen Kontrollen des Eigenbetriebs in den Vordergrund.

Soweit wir aufgrund der Wirksamkeit der bei dem Eigenbetrieb eingerichteten internen Kontrollen von der Richtigkeit des zu überprüfenden Zahlenmaterials ausgehen konnten, haben wir anschließend analytische Prüfungshandlungen, Einzelfallprüfungen oder eine Kombination von beidem vorgenommen. Einzelfallprüfungen wurden bei wirksamen Kontrollen auf ein nach prüferischem Ermessen notwendiges Maß reduziert.

Der überwiegende Teil der Abschlussposten wurde mit einer Kombination aus Funktionsprüfungen und aussagebezogenen Prüfungshandlungen geprüft.

Soweit wir keine Funktionsprüfungen vorgesehen haben oder nicht von wirksamen Kontrollen ausgehen konnten, haben wir im Wesentlichen aussagebezogene Prüfungshandlungen durchgeführt.

32. Im Rahmen der Einzelfallprüfungen von Abschlussposten des Eigenbetriebs haben wir u.a. Grundbuchauszüge, Liefer- und Leistungsverträge sowie sonstige Geschäftsunterlagen eingesehen. Im Hinblick auf die Erfassung möglicher Risiken aus bestehenden Rechtsstreitigkeiten haben wir Rechtsanwaltsbestätigungen und zur Prüfung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Saldenbestätigungen zum 31. Dezember 2021 eingeholt. Zur Prüfung der geschäftlichen Beziehungen mit Kreditinstituten haben wir uns zum 31. Dezember 2021 Bankbestätigungen zukommen lassen.

Bei der Prüfung der Altersteilzeitverpflichtungen haben uns versicherungsmathematische **Gutachten von unabhängigen Sachverständigen** vorgelegen, deren Ergebnisse wir nutzen konnten.

33. Die **Eröffnungsbilanzwerte** haben wir daraufhin geprüft, ob sie ordnungsgemäß aus dem Vorjahresabschluss übernommen wurden. Wir haben zusätzliche Prüfungshandlungen durchgeführt, um eine hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, dass die nicht von uns geprüften Eröffnungsbilanzwerte keine wesentlichen Fehler enthalten.
34. Nachfolgend geben wir einen Überblick zu den von uns bei der Jahresabschlussprüfung gesetzten **Prüfungsschwerpunkten**:
- Anlagevermögen
  - Forderungen gegen die LHP Potsdam
35. Von den gesetzlichen Vertretern und den von ihnen beauftragten Mitarbeitern sind uns alle verlangten **Aufklärungen und Nachweise** erbracht worden.



Die gesetzlichen Vertreter haben uns die berufübliche schriftliche Vollständigkeitserklärung zum Jahresabschluss und zum Lagebericht mit dem ergänzenden Modul Eigenbetriebe / eigenbetriebsähnliche Einrichtungen zur Vollständigkeitserklärung erteilt.

## D. Feststellungen zur Rechnungslegung

### I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

#### 1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

36. Die **Buchführung** und das **Belegwesen** sind nach unseren Feststellungen in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß und entsprechen den gesetzlichen Vorschriften. Die aus den weiteren geprüften Unterlagen zu entnehmenden Informationen führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

#### 2. Jahresabschluss

37. Im Jahresabschluss bestehend aus der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung, der Finanzrechnung sowie dem Anhang für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 des KIS wurden die gesetzlichen Vorschriften einschließlich der rechtsformspezifischen Vorschriften sowie die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung in allen wesentlichen Belangen beachtet. Ergänzende Bestimmungen der Betriebssatzung waren nicht zu beachten.
38. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Dabei wurden die handelsrechtlichen Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften in allen wesentlichen Belangen eingehalten.
39. **Der Anhang** entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Die Angaben im Anhang sind in allen wesentlichen Belangen vollständig und zutreffend.
40. Bei der Berichterstattung im Anhang wurde von der Schutzklausel des § 286 HGB Gebrauch gemacht und Angaben zu der Geschäftsführervergütung unterlassen. Die Inanspruchnahme der Schutzklausel ist nach dem Ergebnis unserer Prüfung nicht zu beanstanden.

#### 3. Lagebericht

41. Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen gesetzlichen Vorschriften.

### II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

42. Der Jahresabschluss entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs.

43. Zum besseren Verständnis der Gesamtaussage des Jahresabschlusses gehen wir nachfolgend pflichtgemäß auf die wesentlichen Bewertungsgrundlagen und den Einfluss, den Änderungen in den Bewertungsgrundlagen insgesamt auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses haben, ein (§ 321 Abs. 2 Satz 4 HGB).

**Wesentliche Bewertungsgrundlagen**

44. Zur Angabe der Bewertungsmethoden der Abschlussposten verweisen wir auf den vom Eigenbetrieb erstellten Anhang.

## **E. Feststellungen gemäß § 53 HGrG**

45. Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG sowie IDW PS 720 (Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 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 des Eigenbetriebs geführt worden sind.
46. Die erforderlichen Feststellungen haben wir in diesem Bericht und in Anlage II (Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG) dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.



## F. Schlussbemerkung

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses des Kommunalen Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam, Potsdam, für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 und des Lageberichts für dieses Wirtschaftsjahr erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n.F. (10.2021)). Für Form und Inhalt des vorliegenden Prüfungsberichtes waren darüber hinaus die Vorschriften der EigV Bbg zu beachten.

Der von uns erteilte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt B unter „Wiedergabe des Bestätigungsvermerks“ enthalten.

Berlin, den 17. Oktober 2023

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dierk Schultz  
Wirtschaftsprüfer



ppa. Frank Horschke  
Wirtschaftsprüfer





---

# *Anlagen*





<b>Anlagenverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
I Lagebericht für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021.....	1
II Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021.....	1
1. Bilanz zum 31. Dezember 2021.....	3
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021.....	5
3. Finanzrechnung.....	7
4. Anhang für das Wirtschaftsjahr 2021.....	9
Anlagenspiegel.....	23
III Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse.....	1
IV Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG.....	1
V Erläuterungsteil.....	1

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017



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

### **Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2021**

#### **1. Geschäft und Rahmenbedingungen**

##### **Organisatorische und rechtliche Struktur**

Der Kommunale Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam 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 Betriebsatzung. 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 LHP 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 LHP befinden, hat der KIS ab 2018 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 Grundstücksübertragungen und Ankäufe von ursprünglich 318.606 TEUR bei seiner Gründung um 409.176 TEUR auf 727.782 TEUR zum 31.12.2021 (2020: 728.163 TEUR) erhöht und somit mehr als verdoppelt.

Im Rahmen seiner Verantwortung für den Immobilienbestand der LHP 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. Gemeinsam mit den Fachbereichen der LHP hat der KIS bauliche Grundstandards erarbeitet, die bei allen Neubau- und Sanierungsvorhaben Berücksichtigung finden.

Im Rahmen seines Portfoliomanagements ergänzt der KIS seinen Immobilienbestand durch Anmietungen und Ankäufe. Dabei handelt er für die Organisationseinheiten der LHP 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 LHP 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 LHP 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 LHP im Rahmen der Wirtschafts- bzw. Haushaltsplanung abgestimmt. Bei Notwendigkeit erfolgt eine unterjährige Anpassung. Darüber hinaus stellt der KIS alle für den Betrieb der Immobilien erforderlichen infrastrukturellen Leistungen wie Strom, Gas, Fernwärme, Wasser, Reinigung, Bewachung und Winterdienst zur Verfügung. Durch die Bündelung der Dienstleistungen können die Leistungen kostengünstiger bezogen werden. Darüber hinaus überwacht der KIS permanent die Qualität der erbrachten Leistungen.

Im Rahmen des technischen Gebäudemanagements ist der KIS verantwortlich für die Instandhaltung der Gebäude und die Wartung aller technischen Anlagen. Darüber hinaus erbringt der KIS in der Mehrzahl der von ihm verwalteten Objekte die Hausmeisterdienstleistungen. Durch die Hausmeister, Platz- und Hallenwarte vor Ort sowie das zentrale Servicezentrum gewährleistet der KIS einen engen Kontakt mit den Nutzern und kann auf Nutzeranforderungen zügig reagieren.

Neben der Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaften ist der Neu- und Umbau sowie die Sanierung der Immobilien ein weiterer Schwerpunkt der Tätigkeit des Kommunalen Immobilien Service. Die Finanzierung der Investitionen erfolgt aus Eigenmitteln der LHP und durchgeleiteten Fördermitteln sowie aus Eigen- und Kreditmitteln des KIS. Zur Sicherung der Finanzierung hat der Eigenbetrieb im Wirtschaftsjahr 2021 einen Kredit in Höhe von 10.325 TEUR aus der Kreditermächtigung des Wirtschaftsjahres 2019 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 erforderlichen Mittel für den Gebäudeunterhalt 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 LHP. Sofern der Bedarf nicht aus dem eigenen Immobilienportfolio gedeckt werden kann, erwirbt oder mietet der KIS die erforderlichen Flächen und Gebäude entweder auf dem freien Markt oder deckt den zusätzlichen Bedarf durch Neu- bzw. Erweiterungsbauten. Der KIS erzielt ca. 90 % seines Umsatzes direkt mit den Organisationseinheiten der LHP. 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 Flächen für die Verwaltung durch

externe Anmietungen zu decken. In den Vorjahren wurden die Standorte Am Palais Lichtenau, Helene-Lange-Straße, in den Bahnhofspassagen, Behlerstraße und in der Edisonallee angemietet. Der KIS beteiligt sich gemeinsam mit anderen Fachbereichen sowie externen Fachleuten an der Konzeption zur Neuordnung der Verwaltungsstandorte der LHP.

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 Teilnahmekancen. Im Rahmen des durch die LHP regelmäßig veröffentlichten Vergabeberichts sowie auf seiner Homepage ([www.kis-potsdam.de](http://www.kis-potsdam.de)) berichtet der KIS über erfolgte Vergaben öffentlicher Aufträge.

### **Geschäftsverlauf und Investitionstätigkeit**

Ungeachtet der Tatsache, dass die COVID-19-Pandemie weiterhin das dominierende Thema des Jahres 2021 in Deutschland und der Welt war, kann der KIS auf einen stabilen Geschäftsverlauf verweisen. Der Geschäftsauftrag, die Organisationseinheiten der LHP mit den notwendigen Immobilien und Flächen zu versorgen, konnte zu jedem Zeitpunkt erfüllt werden. Auf Grund der stabilen vertraglichen Mieter-Vermieter-Beziehungen mit der LHP wurden die vertraglich vereinbarten Mieten und Betriebskosten regelmäßig bezahlt. 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.

Beeinträchtigungen, verursacht durch die Corona-Pandemie, gab es jedoch im Bereich der Bauprojekte. Es kam zu Schwierigkeiten bei der Umsetzung der Bauprojekte u. a. durch den Ausfall von Baufirmen und eigenen Personals wegen Erkrankung und der damit einhergehenden Quarantäne sowie durch Einreisebeschränkungen für ausländische Fachkräfte. Die zusätzlichen pandemiebedingten Dienstleistungen, wie das Einrichten von Test- und Impfzentren und das Anpassen der Reinigungs- und Bewachungsdienstleistungen an die verschärften Hygieneanforderungen, brachte zusätzliche Anforderungen an das Gebäudemanagement.

Ferner war der Geschäftsverlauf im Jahre 2021 durch folgende Faktoren geprägt:

Der Wirtschaftsplan 2021 des KIS wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 18.02.2021 beschlossen. Das Ministerium des Inneren und für Kommunales hat mit Schreiben vom 22.06.2021 die im Wirtschaftsplan des KIS vorgesehenen Kreditaufnahmen und Verpflichtungsermächtigungen genehmigt. Der Wirtschaftsplan trat mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt der LHP am 19.08.2021 in Kraft.

Der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes sah für 2021 Investitionen in Höhe von insgesamt 50.429 TEUR (2020: 53.836 TEUR) vor. Der überwiegende Teil der Investitionsmaßnahmen für das Wirtschaftsjahr 2021 wurde für die Sanierung bzw. den Neubau von Schulgebäuden nebst Sportstätten (32.660 TEUR) und für die Sanierung der Verwaltungsgebäude (10.158 TEUR) geplant. Weiterhin wurden Mittel für Investitionen in den Neubau bzw. die Sanierung von Kindertagesstätten und Horte (3.720 TEUR), Feuerwehren (1.500 TEUR) und den Ausbau der Datennetze in den Schulen im Rahmen des Digital-Pakts Schulen des Bundes und der Länder (2.031 TEUR) eingeplant.

Zur Finanzierung der Investitionen sah der Wirtschaftsplan 21.988 TEUR Zuschussmittel der LHP und durchgeleitete Fördermittel sowie auf Seiten des KIS 25.991 TEUR Kreditmittel und 2.450 TEUR Eigenmittel vor. Des Weiteren enthielt der Wirtschaftsplan Verpflichtungsermächtigungen für Investitionsvorhaben in den kommenden Wirtschaftsjahren in Höhe von 59.657 TEUR.

Eine Gesamtaufstellung der Investitionen des Berichtsjahres ist im Punkt 4. Vermögenslage unter dem Stichwort „Baumaßnahmen“ zu finden.

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 LHP als unmittelbarer Dienstleister auf und schließt dazu dezentrale Nutzungsverträge ab. Die Refinanzierung der investierten Eigen- und Kreditmittel erfolgt dabei über die Mieteinnahmen.

**2. Ertragslage****Ertrag und Umsatz**

Umsätze und Bestandsveränderungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2021 TEUR	2020 TEUR
<b>Erlöse aus Vermietung und Verpachtung</b>		
LHP	37.538	35.209
Dritte	2.601	2.199
	<b>40.139</b>	<b>37.408</b>
<b>Erlöse aus Erstattung Betriebskosten</b>		
LHP	3.422	22.687
Dritte	1.471	704
	<b>4.893</b>	<b>23.391</b>
<b>Sonstige Erlöse</b>		
Erlöse aus sonstiger Bewirtschaftung	1.363	1.766
Erlöse aus Serviceleistungen LHP	0	926
	<b>1.363</b>	<b>2.692</b>
<b>Umsatzerlöse gesamt</b>	<b>46.395</b>	<b>63.491</b>
Bestandsminderung für abgerechnete Betriebskosten der Vorjahre	-1.347	-2.262
Bestandserhöhung für noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Berichtsjahres	21.448	1.347
<b>Bestandsveränderung für noch nicht abgerechnete Betriebskosten</b>	<b>20.101</b>	<b>-915</b>
Bestandserhöhung für die noch nicht abgerechnete Dienstleistung	1.257	0
<b>Bestandsveränderung</b>	<b>21.358</b>	<b>-915</b>
<b>Summe der Erträge aus Bewirtschaftung</b>	<b>67.753</b>	<b>62.576</b>

Im Jahr 2021 stiegen die Mieteinnahmen des KIS vornehmlich auf Grund von Mietanpassungen für Sanierungs- und Neubaumaßnahmen und aus der Weiterberechnung von zusätzlich angemieteten Büro- und Wirkungsflächen auf 40.139 TEUR gegenüber 37.408 TEUR im Jahr 2020. Darüber hinaus waren Sondereffekte aufgrund der Corona Pandemie zu verzeichnen.

Die Erträge aus Betriebskostenabrechnungen betragen insgesamt 24.995 TEUR (4.894 TEUR zuzüglich der Bestandsveränderungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 20.101 TEUR) gegenüber 22.476 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, aber auch mit den pandemiebedingten Mehrleistungen für Reinigung und Bewachung. Die Verschiebung zwischen den abgerechneten Betriebskosten und den Bestandsveränderungen resultiert aus einer Anpassung der Realisation der Betriebskostenabrechnung an die in der Wohnungswirtschaft bestehenden allgemeinen Grundsätze zur Erfassung von Betriebskosten.

Die Bestandsveränderungen für die noch nicht abgerechnete Dienstleistung in Höhe von 1.257 TEUR enthält noch nicht abgerechnete Leistungen für die Verwaltungstätigkeit des KIS für



Grundstücke, die sich im Finanzvermögen der LHP befinden.

Die Erlöse aus der sonstigen Bewirtschaftung enthalten Erträge in Höhe von 958 TEUR, welche hauptsächlich die Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens (pRAP) betreffen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2021 TEUR	2020 TEUR
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Investitionszuschüsse	7.580	8.086
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	1.528	127
Kostenerstattungen und Zuschüsse LHP	567	358
Kostenerstattungen und Zuschüsse Dritte	131	34
andere betriebliche Erträge	165	306
	<b>9.971</b>	<b>8.911</b>

Unter den anderen betrieblichen Erträgen sind die Schadensregulierungen aus Versicherungsfällen (2021: 50 TEUR, 2020: 265 TEUR), die Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen (2021: 18 TEUR; 2020: 37) und die Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens (2021: 97 TEUR; 2020: 4 TEUR) zusammengefasst.

### **Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung**

Die Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung in Höhe von 40.816 TEUR (2020: 36.693 TEUR) beinhalten Betriebs- und Nebenkosten für vermietete Objekte in Höhe von 27.415 TEUR (2020: 21.816 TEUR), Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 7.809 TEUR (2020: 10.238 TEUR) und andere Aufwendungen der Bewirtschaftung in Höhe von 5.593 TEUR (2020: 4.639 TEUR). Die anderen Aufwendungen der Bewirtschaftung umfassen größtenteils Mietaufwendungen für Fremdobjekte in Höhe von 5.497 TEUR (2020: 4.544 TEUR). Im Rahmen der Erfassung der unfertigen Leistungen aus noch nicht erfolgten Betriebskostenabrechnungen erfolgte eine kaufmännisch vorsichtige Bewertung – auch unter Berücksichtigung von Leerstandsflächen.

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 zusätzliche Desinfektionsreinigungen durchführen. Für die Verwaltungsobjekte der LHP wurden die täglichen Reinigungszyklen insbesondere in den Sanitärbereichen erhöht. Daneben wurde die Objektüberwachung infolge von Zutrittsbeschränkungen zu Gebäuden und Sportflächen ausgeweitet.

## Personalaufwand

Im Eigenbetrieb waren im Jahresdurchschnitt 217,0 (2020: 208,0) Angestellte in Voll- und Teilzeit beschäftigt. Außerdem bildete der KIS eine Auszubildende aus und beschäftigte drei Studenten im Bachelor-Dualsystem.

Die Personalkosten betragen:

	2021 TEUR	2020 TEUR
<b>PERSONALKOSTEN</b>		
Löhne, Gehälter, Vergütungen	9.898	9.408
soziale Abgaben	2.280	2.148
- davon Altersversorgung	350	335
	<b>12.178</b>	<b>11.556</b>

Die Personalkosten sind im Berichtsjahr infolge der Zunahme der Beschäftigungsanzahl um durchschnittlich 9 Beschäftigte, von Tarifsteigerungen und von Gehaltsstufenaufstiegen der Beschäftigten um 5,4 % gestiegen. Sie unterschreiten den Planansatz um 2.505 TEUR.

## Abschreibungen

Die planmäßigen linearen Abschreibungen in Höhe von 16.915 TEUR (2020: 17.020 TEUR) betreffen im Wesentlichen Gebäude, außerdem Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Software und Lizenzen.

## Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von insgesamt 4.453 TEUR (2020: 1.952 TEUR) sind Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Dienstleistungen der LHP für Personal, Informationstechnik, Öffentlichkeitsarbeit, Rechts-, Versicherungs- und Grundstückswesen sowie der Personalgestellung in Höhe von insgesamt 560 TEUR (2020: 439 TEUR) enthalten. Außerdem sind unter dieser Position Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 605 TEUR (2020: 49 TEUR) ausgewiesen. Der Anstieg dieser Aufwendungen ist insbesondere auf Beratungsleistungen für die Vorbereitung der Ausschreibung von Rahmenverträgen für Inspektions- und Wartungsleistungen für Anlagen aus den Bereichen Elektro, Heizung, Lüftung und Sanitär in Gebäuden in Höhe von 406 TEUR, für Beratungen zur Organisations- und Prozessuntersuchung in Höhe von 72 TEUR und Kosten für die Unterstützung bei der Entwicklung eines strategischen Flächenmanagements in Höhe von 37 TEUR zurückzuführen. Darüber hinaus sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen die Einzelwertberichtigung von Vorräten mit 2.074 TEUR, periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 314 TEUR (2020: 355 TEUR), die Zuschreibung zu den Sonderposten in Höhe von 81 TEUR und Aufwendungen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens in Höhe von 30 TEUR (2020: 303 TEUR) ausgewiesen. Die Abwertung der Vorräte betrifft Leistungen, die erbracht wurden, für die jedoch zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses noch keine rechtsverbindliche Vereinbarung mit der LHP vorlag. Die entsprechenden Beträge wurden daher aus Gründen der kaufmännischen Vorsicht abgewertet.

## Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich zusammen aus sonstige Zinserträge in Höhe von 0 TEUR (2020: 1 TEUR) und aus Zinsaufwendungen in Höhe von 2.466 TEUR (2020: 3.178 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 632 TEUR (2020: 859 TEUR) sowie aus Zinsaufwendungen in Höhe von 1.669 TEUR (2020: 2.262 TEUR) für die durch den KIS aufgenommenen Investitionskredite bei Banken und Förderinstituten.

Die im Vergleich zum Vorjahr geringeren Zinsaufwendungen resultieren aus dem im Jahr 2021 noch günstigen Zinsumfeld, der Aufnahme von zinsgünstigen Förderkrediten der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) zum energetisch günstigen Bauen und Sanieren bei gleichzeitiger Tilgung von höherverzinsten Altkrediten.

### Planabweichungen

Im Vergleich zum Wirtschaftsplan ergeben sich folgende Abweichungen:

	Plan 2021 TEUR	Ist 2021 TEUR	Abweichung TEUR	Erfüllung %
Umsatzerlöse und Bestandsveränderung	66.514	67.752	1.238	101,9
sonstige betriebliche Erträge	8.497	9.971	1.474	117,3
<i>davon: Auflösung von Sonderposten</i>	8.497	7.580	-917	89,2
<b>BETRIEBSERTRAG</b>	<b>75.011</b>	<b>77.723</b>	<b>2.712</b>	<b>103,6</b>
Aufwendungen aus Grundstücksbewirtschaftung	39.417	43.780	4.363	
abzgl. enthaltene Personalkosten (Betriebskosten)	-3.224	-2.964	260	
bereinigter Aufwand Grundstücksbewirtschaftung	36.193	40.816	4.623	112,8
Personalaufwand	11.459	9.214	-2.245	
zzgl. oben enthaltene Personalkosten (Betriebskosten)	3.224	2.964	-260	
Personalaufwand gesamt	14.683	12.178	-2.505	82,9
Abschreibungen	18.367	16.915	-1.452	92,1
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.695	4.453	2.758	262,7
Steuern	0	36	36	0,0
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>	<b>70.938</b>	<b>74.398</b>	<b>3.460</b>	<b>104,9</b>
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>4.073</b>	<b>3.325</b>	<b>-748</b>	<b>81,6</b>
<b>FINANZERGEBNIS</b>	<b>-3.306</b>	<b>-2.466</b>	<b>840</b>	<b>74,6</b>
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>767</b>	<b>859</b>	<b>92</b>	<b>112,0</b>

Im Jahr 2021 konnten höhere Umsatzerlöse nebst Bestandsveränderung als im Wirtschaftsplan 2021 geplant waren, erzielt werden. Die sonstigen betrieblichen Erträge übersteigen die Planung u.a. aufgrund der Auflösung von Rückstellungen von 1.528 TEUR. Das im Vergleich zur Planung geringere Betriebsergebnis wurde, obwohl die Personalkosten und die Abschreibungen geringer ausfielen, durch die höheren Aufwendungen der Grundstücksbewirtschaftung und den höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen verursacht. Zugleich führten im Wirtschaftsjahr 2021 das auch in diesem Zeitraum niedrige Zinsniveau, die Nutzung von zinsgünstigen Förderkrediten und der Verbrauch vorübergehender Liquiditätsreserven an Stelle von Kreditaufnahmen zu einem um 92 TEUR höheren Jahresgewinn (859 TEUR) im Vergleich zum Wirtschaftsplan (767 TEUR).

## Ergebnis

Der Jahresgewinn 2021 in Höhe von 859 TEUR lag um 92 TEUR über dem im Wirtschaftsplan geplanten Jahresergebnis von 767 TEUR, jedoch fiel dieser um 93 TEUR geringer gegenüber dem Jahresergebnis des Vorjahres (2020: 952 TEUR) aus.

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 Finanzplanrechnung zum 31.12.2021 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 Lageberichtes stets gegeben war.

Der Zahlungsstrom aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich um 4.540 TEUR auf 8.536 TEUR erhöht (2020: 3.996 TEUR). Damit wurde das geplante Ziel, einen Einzahlungsüberschuss aus der operativen Geschäftstätigkeit in Höhe von 10.638 TEUR zu erwirtschaften, unterschritten. Dies ist insbesondere auf die gestiegenen Kosten im Zusammenhang mit der COVID-19- Pandemie durch die zusätzlich zu erbringenden Dienstleistungen in den Bereichen Unterhaltsreinigung (2021: 9.068 TEUR; 2020: 6.168 TEUR), Objektüberwachung (2021: 1.738 TEUR; 2020: 1.417 TEUR), Anmietung bzw. Herrichtung von Wirkungsflächen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie (2021: 434 TEUR; 2020: 24 TEUR) zurückzuführen.

Der Geldfluss aus der Investitionstätigkeit lag per Dezember 2021 kumuliert bei 6.211 TEUR und weicht damit deutlich um -26.552 TEUR vom Planwert ab. Die Abweichung zur Prognose begründet sich zum größten Teil aus den nicht ausgeführten Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 34.381 TEUR. Dies war im Berichtsjahr durch die COVID-19- Pandemie bedingt, die zu erschwerten Abstimmungsprozessen bei den Bauprojekten nebst Bauverzögerungen führte. Darüber hinaus konnte im Berichtsjahr der Mittelzufluss in Form des Zuschusses vom Entwicklungsträger Bornstedter Feld (ETBF) in Höhe von 7.850 TEUR nicht mehr realisiert werden. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit setzt sich aus den Einzahlungen von Zuschüssen in Höhe von insgesamt 22.161 TEUR nebst den erzielten Kaufpreisen für Vermögensgegenstände des Anlagevermögens in Höhe von insgesamt 97 TEUR und aus den Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen in Höhe von insgesamt 16.048 TEUR zusammen.

Der Zahlungsstrom aus der Finanzierungstätigkeit hat sich von 1.808 TEUR auf -5.422 TEUR vermindert. Zum Mittelzufluss führte die Kreditaufnahme in Höhe von 10.325 TEUR (Prognose: 25.991 TEUR) und zum Mittelabfluss die Tilgung von Finanzschulden in Höhe von insgesamt 15.747 TEUR (Plan: 15.744 TEUR). Im Jahr 2021 tilgte der KIS ein Darlehen in Höhe von 7.488 TEUR, bei dem der Zinsbindungszeitraum endete.

Aus den dargestellten Zahlungsflüssen ergibt sich eine Erhöhung der Zahlungsmittel um insgesamt 9.325 TEUR. Der Bestand an liquiden Mitteln zum 31.12.2021 ist demzufolge gegenüber dem 31.12.2020 von 12.210 TEUR auf 21.536 TEUR angestiegen.

#### 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 692.447 TEUR (2020: 689.814 TEUR), in der im Anlagespiegel aufgezeigten Zusammensetzung sowie den geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau in Höhe von 22.028 TEUR (2020: 24.481 TEUR).

Der Zugang zum Anlagevermögen beträgt im Berichtsjahr insgesamt 16.598 TEUR (2020: 32.922 TEUR), wovon 16.048 TEUR entgeltlich erworben und 550 TEUR unentgeltlich mittels Sacheinlage aus dem Anlagevermögen der LHP in das Sachanlagevermögen des KIS übertragen worden sind. Im Jahr 2021 investierte der KIS in Grundstücksankäufe nebst Baumaßnahmen an Gebäuden und Liegenschaften in Höhe von 15.943 TEUR (2020: 31.527 TEUR), in Betriebs- und Geschäftsausstattungen 645 TEUR (2020: 1.395 TEUR) sowie in Software und Lizenzen 10 TEUR (2020: 0 TEUR). Hervorzuheben im Berichtszeitraum ist der Erwerb des Grundstücks der Gemeinschaftsunterkunft, Zeppelinstraße 55, von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mit notariellen Kaufvertrag vom 11.10.2021. Des Weiteren erhielt der KIS aus einer erfolgreich abgeschlossenen Vergleichsvereinbarung einen Erstattungsbeitrag von 1.400 TEUR, welcher Anschaffungskosten mindernd aktiviert wurde. Die Vergleichsverhandlung zwischen beiden Parteien wurde wegen der aufgetretenen erheblichen Baumängel beim Neubau der Gesamtschule Leonardo-Da-Vinci geführt.

Insgesamt fielen die vorgenommenen Investitionen um 34.381 TEUR geringer gegenüber dem Planwert von 50.429 TEUR aus.

Investitionsstruktur	Plan 2021 TEUR	Ist 2021 TEUR	Abweichung TEUR
Schulen und Sportstätten	34.691	9.504	25.187
Kitas und Hort	3.720	1.923	1.797
Verwaltungsgebäude	10.158	3.952	6.206
Feuerwehr	1.500	112	1.388
Bürgerhäuser	10	0	10
Kultur	0	213	-213
Betriebs- und Geschäftsausstattung KIS	350	344	6
<b>Gesamt</b>	<b>50.429</b>	<b>16.048</b>	<b>34.381</b>

Diese deutliche Abweichung ergab sich aus dem im Jahr 2021 vorherrschenden Pandemiebedingungen infolge dessen, es zu Kapazitäts- und Lieferengpässen sowohl auf Seiten der Bauunternehmen als auch auf Seiten der Projektbetreuung durch den KIS kam mit der Konsequenz, dass geplante Investitionen verschoben werden mussten. Darüber hinaus verzögerten sich wegen ungeklärter Grundstücksankäufe einige Bauprojekte.

Baumaßnahmen

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

	Bestand Anlagen im Bau 01.01.2021	Zugang im Be- richtszeitraum	Umbuchung abgeschlos- sener Maßnahmen	Bestand Anlagen im Bau 31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>OBJEKTGRUPPE</b>				
Schule	9.568.411	7.878.705	-11.077.066	6.370.051
Sport	2.295.485	2.855.651	-3.292.212	1.858.924
Kita	2.334.196	1.923.250	-2.095.646	2.161.800
Jugend	0	0	0	0
Kultur	31.508	30.384	-59.870	2.023
Feuerwehr	78.862	105.778	-283	184.355
Verwaltung	10.172.052	1.442.024	-162.989	11.451.087
<b>Gesamt</b>	<b>24.480.514</b>	<b>14.235.792</b>	<b>-16.688.066</b>	<b>22.028.240</b>

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

	TEUR
<b>BAUKOSTEN</b>	
Schulzentrum am Stern (29), Gagarinstraße 5-7, Sanierung Altgebäude+Außenanlage	9.435
Sportanlage Kuhfort Damm, Kuhfortdamm 7, Tennisanlage+Zaunanlage	1.477
Potsdamer Sport-Union 04, Templiner Straße 24/25, Fußballplatz	1.269
Kita "Löwenzahn", Ginsterweg 2 A, Innensanierung	1.027
Kita Regenbogenland, Hubertusdamm 50, Innen-+Hüllensanierung	763
Grundschule Im Kirchsteigfeld, Lise-Meitner-Straße 4-6, öffentlicher Spielplatz	517
Sportplatz, Franz-Mehring-Straße 54, Kunstrasen	380
Humboldt-Gymnasium, Heinrich-Mann-Allee 103, Außenanlagen	247
Grundschule Bornim, Potsdamer Straße 89/90, Nachakt. Containeranlage+Außenanlage	263
Sportplatz Am Kahleberg, Kunstrasen	124
Kita Pipapo, Gartenstr. 1b, Fahrland, Nachaktivierung Neubau	115
Mietereinbau im Anmietungsobjekt , Bahnhofspassagen, Kommunikationsanbindung	113

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

	TEUR
<b>Zusammensetzung der Anlagen im Bau</b>	
Stadthaus Friedrich-Ebert-Straße 79/81	11.228
Eisenhart Schule, Gutenbergstr. 67, Sanierung 2. Standort	2.475
Kita Sausewind, Lotte-Pulewka-Str. 7, 3. + 4. Bauabschnitt+Hüllensanierung	2.149
Sportanlagen, Kurfürstenstraße 49, historische Sporthalle	1.741
Comenius-Schule, Brauhausberg 10, Erweiterung+Sanierung	1.003
Grundschule Nuthewinkel, Heinrich-Mann-Allee, Container-+Außenanlage	693
Digitalpakt Schulen	675
Sportforum Schlaatz, Schilfhof 29, Neubau+Außenanlagen	435
Gesamtschule Am Schilfhof, Schilfhof 23/25, Turnhalle	338
Preußenhalle Groß Glienicke, Heinz-Sielmann-Ring 65, Sanierung	223
Rosa-Luxemburg-Schule, Burgstraße 23A, Turnhalle	196
Feuerwehr Sacrow, Kladower Straße 16, Neubau	184
Käthe-Kollwitz-Oberschule, Clara-Zetkin-Straße 11, Erweiterungsneubau	161
Gesamtschule Peter-Joseph-Lenné, Humboldtring 17, Neubau 2-Feld Turnhalle	135
Sportgemeinschaft Bornim, Golmer Chaussee 12, Sportplatz	118
Übrige	274

### Entwicklung Eigenkapital und Sonderposten für Zuschüsse

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09.11.2022 den Jahresabschluss zum 31.12.2020 festgestellt sowie beschlossen, den Jahresgewinn in Höhe von 952.272,42 EUR in Höhe von 867.775,42 EUR auf neue Rechnung vorzutragen und einen Betrag von 84.497,00 EUR an die LHP abzuführen. Sogleich wurde der Werkleitung Entlastung für das Wirtschaftsjahr 2020 erteilt. Die Veröffentlichung darüber erfolgte im Amtsblatt vom 01.12.2022.

Das Eigenkapital betrug zum 01.01.2021 123.438 TEUR. Unter Berücksichtigung des Jahresgewinns 2021 erhöht sich das Eigenkapital zum Ende des Wirtschaftsjahres auf 124.730 TEUR. Die Eigenkapitalquote beläuft sich zum 31.12.2021 auf 16,0 %, unter Berücksichtigung der Sonderposten für Zuschüsse auf 65,2 %.

Die Werkleitung schlägt entsprechend der Festlegung im Wirtschaftsplan 2021 vor, den Jahresgewinn aus der Berichtsperiode zur Stärkung des Eigenkapitals auf neue Rechnung vorzutragen.

Eigenkapital	Stand	Zugang	Abgang	Umbuchung	Stand
	01.01.2021				31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Stammkapital	100.000,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00
Allgemeine Rücklagen	114.781.723,75	517.324,74	0,00	0,00	115.299.048,49
Gewinnrücklagen	362.195,63	0,00	0,00	0,00	362.195,63
Gewinnvortrag	7.242.236,32	0,00	0,00	867.775,42	8.110.011,74
Jahresgewinn	952.272,42	858.928,13	-84.497,00	-867.775,42	858.928,13
<b>Gesamt</b>	<b>123.438.428,12</b>	<b>1.376.252,87</b>	<b>-84.497,00</b>	<b>0,00</b>	<b>124.730.183,99</b>

Die von der LHP und Dritten zur Finanzierung der Investitionsmaßnahmen bereitgestellten Zuschüsse, Sachzuweisungen und Fördermittel in Höhe von insgesamt 21.256 TEUR (2020: 22.111 TEUR) wurden in Höhe von 11.721 TEUR als Sonderposten eingestellt, die korrespondierend zu den Abschreibungen auf die begünstigten Vermögensgegenstände aufgelöst werden. Mittel in Höhe von 9.535 TEUR wurden unter den sonstigen Verbindlichkeiten erfasst, da für diese Zuschüsse die Investitionen im Jahr 2021 nicht begonnen wurden.

### **Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von insgesamt 2.952 TEUR (2020: 5.376 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 276.785 TEUR (2020: 272.401 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 33.769 TEUR (2020: 36.265 TEUR) und den gegenüber Förderbanken und anderen Banken bestehenden Kreditverbindlichkeiten in Höhe von 222.290 TEUR (2020: 225.216 TEUR).

## **5. Chancen- und Risikobericht**

### **Risikomanagement**

Obgleich 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 LHP ein stabiler Geschäftsverlauf auch in Zukunft gewährleistet ist. Die weiterhin hohe Nachfrage nach Immobilien und Flächen durch die Orga-



nisationseinheiten der LHP in Verbindung mit der anhaltenden positiven Bevölkerungsentwicklung sichert langfristig die Auslastung der Bestandsimmobilien und minimiert das Leerstandsrisiko. Insgesamt geht der Eigenbetrieb aufgrund der bestehenden vertraglichen Konstellation davon aus, dass keine wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung bestehen.

Durch die umfangreichen Sanierungen von Bestandsgebäuden konnten in den vergangenen Jahren die Risiken für den Eigenbetrieb für die Aufrechterhaltung der Nutzungsfähigkeit der Objekte 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. Der Investitionsplan 2022 enthält im Vergleich zum Wirtschaftsjahr 2021 keine neuen Investitionsvorhaben. So sollen im Rahmen der Entwicklung neuer Schulstandorte (z. B. Schulneubauten in der Pappelallee, in Waldstadt-Süd und in der Heinrich-Mann-Allee) gleichzeitig weitere Schulsportstätten geschaffen werden, 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. Allerdings konnten die Neubauvorhaben an den Standorten Pappelallee, Waldstadt-Süd und Heinrich-Mann-Allee aufgrund der Tatsache, dass die Grundstücke vom Land bisher nicht erworben werden konnten, noch nicht begonnen werden. Darüber hinaus sind z. T. auch die Erstellung bzw. die Änderung von Bebauungsplänen erforderlich, die zu zeitlichen Verzögerungen führen. Dies alles führt dazu, dass die Bedarfe der LHP an Schulflächen nicht zeitgerecht gedeckt werden können und z. T. kostenintensive Interimslösungen gefunden werden müssen.

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 in Zukunft ansteigen werden.

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

In den Jahren 2022 und 2023 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 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 LHP erfolgen, der Ausgleich des Ergebnishaushaltes der LHP unter Berücksichtigung dieser Mietzahlungen in den zukünftigen Jahren dargestellt werden kann.

Neben den seit einiger Zeit bestehenden Risiken in der Umsetzung des Investitionsplans durch gestiegene Baukosten und verfügbare Kapazitäten von Baufirmen in Folge der bisherigen guten Baukonjunktur bleiben für den KIS auch im Jahr 2022 die Wagnisse in Folge der Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie bestehen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnah-

men 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 LHP in Folge der Corona-Pandemie, insbesondere zur Zahlung der investiven Zuschüsse, sind derzeit nicht erkennbar, können jedoch für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

Hinzu kommen in den folgenden Jahren deutliche wirtschaftliche Einschnitte verursacht durch den Krieg Russlands gegen die Ukraine seit dem 24.02.2022, dadurch entstehen für den Eigenbetrieb zusätzliche Herausforderungen. Durch den kurzfristigen hohen Zustrom an Kriegsflüchtlingsen 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, jedoch können die bislang ungeplanten Maßnahmen auf Grund der knappen personellen Ressourcen für deren Umsetzung eine Verschiebung anderer Bauvorhaben verursachen.

Am deutlichsten zeigen sich die Auswirkungen des Krieges an den Energiemärkten. Bereits vor Beginn des Krieges war an den Energiemärkten ein kontinuierlicher Anstieg der Preise für Erdgas, Erdöl und Strom zu verzeichnen. Mit Beginn des Krieges hat der Anstieg noch einmal an Dynamik gewonnen. Auch die rückläufigen verfügbaren Mengen durch die Aussetzung der Lieferung von russischen Gas erhöht den Druck, Ersatzlieferungen zu hohen Preisen zu beschaffen. Unter diesen Gegebenheiten besteht ein nicht zu unterschätzendes Problem 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 LHP sowie mit dem kommunalen Versorgungsunternehmen.

Die gestörten Lieferketten und der starke Anstieg der Energiepreise führte im Jahr 2022 zu einer enormen Steigerung der Inflationsrate. In Folge der steigenden Inflation wurde der Leitzins durch die Europäische Zentralbank in mehreren Schritten erhöht, ob und inwieweit sich dies zukünftig im Rahmen von Refinanzierungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes auswirken wird, bleibt abzuwarten. Grundsätzlich wird jedoch mit steigenden Zinssätzen im Rahmen zukünftiger Finanzierungen gerechnet.

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.

Ferner wird allgemein auf die bestehende Gefahr von Risiken im IT Bereich hingewiesen (sogenannte Cyberangriffe). Dem wird durch die bestehenden Systeme und Prozesse gemeinsam mit dem IT Bereich der LHP konsequent entgegengewirkt.

## **6. Prognosebericht**

Der Wirtschaftsplan für 2022 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung (SVV) am 26.01.2022 beschlossen. Er trat nach Genehmigung des Gesamtbetrages der Kreditaufnahmen in Höhe von 31.156.500 EUR und des Gesamtbetrages der Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 55.043.000 EUR mit dem Schreiben des Ministeriums des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg vom 22.06.2022 und mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt am 01.09.2022 in Kraft.

Das Wirtschaftsjahr 2022 wird nach jetziger Einschätzung mit einem positiven Ergebnis in der geplanten Höhe (Plan 2022: 327 TEUR) abschließen. Der Gewinn soll grundsätzlich (mindestens zu 50 %) beim KIS verbleiben und die Eigenkapitalbasis stärken.

Der Wirtschaftsplan 2023 wurde am 07.06.2023 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und sieht für das Jahr 2023 einen Jahresüberschuss in Höhe von 305 TEUR vor.

Auch in den Folgejahren werden Überschüsse erwartet.

Potsdam, 15. August 2023

.....  
B. Richter  
Werkleiter

**Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr  
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**



Aktiva		Passiva	
	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		51.785,22	42.968,22
		51.785,22	42.968,22
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten		692.446.806,85	689.813.543,36
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten		9.964.412,13	9.993.607,13
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung		3.291.044,00	3.831.914,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau		22.028.240,00	24.480.513,78
		727.730.502,98	728.119.578,27
		<b>727.782.288,20</b>	<b>728.162.546,49</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen			
a) noch nicht abgerechnete Betriebskosten	21.448.338,04		
b) erhaltene Abschlagszahlungen	-20.441.124,04		
		1.347.827,56	0,00
c) noch nicht abgerechnete Dienstleistungen	1.007.214,00		1.347.827,56
	109.180,25		925.835,73
	1.116.394,25		2.273.663,29
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	429.189,69		409.500,01
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	304.003,54		678.042,14
3. Forderungen gegen die Landeshauptstadt Potsdam	25.715.155,38		26.535.025,39
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.161.095,89		1.174.626,01
	27.609.444,50		28.797.193,55
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten			
	21.535.586,90		12.210.266,86
	<b>49.145.031,40</b>		<b>41.007.460,41</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
	<b>792.102,53</b>		<b>569.127,02</b>
		<b>778.835.816,38</b>	<b>772.012.797,21</b>
<b>Treuhandvermögen</b>			
		<b>13.090.670,05</b>	<b>10.626.405,61</b>
		<b>13.090.670,05</b>	<b>10.626.405,61</b>
		<b>778.835.816,38</b>	<b>772.012.797,21</b>
		<b>13.090.670,05</b>	<b>10.626.405,61</b>
		<b>10.626.405,61</b>	<b>10.626.405,61</b>
		<b>171.951,93</b>	<b>822.414,54</b>
		<b>276.785.058,61</b>	<b>272.400.565,35</b>
		<b>778.835.816,38</b>	<b>772.012.797,21</b>
		<b>13.090.670,05</b>	<b>10.626.405,61</b>
		<b>10.626.405,61</b>	<b>10.626.405,61</b>



**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**1. Januar bis 31. Dezember 2021**  
**Kommunaler Immobilienservice (KIS), Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam, Potsdam**

	2021	2020
	€	€
1. Umsatzerlöse	46.394.619,11	63.491.025,19
2. Bestandsveränderungen	21.358.260,74	-914.682,22
3. Sonstige betriebliche Erträge	9.970.648,47	8.911.252,07
	<u>77.723.528,32</u>	<u>71.487.595,04</u>
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Betriebskosten	27.414.523,51	21.815.833,76
b) Instandhaltungsaufwendungen	7.808.717,26	10.238.325,88
c) Sonstige Aufwendungen aus der Bewirtschaftung	5.592.510,44	4.638.931,63
	<u>40.815.751,21</u>	<u>36.693.091,27</u>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	9.898.212,01	9.407.943,09
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 350.484,09 (i.Vj. € 334.84,70)	2.279.620,14	2.148.296,40
	<u>12.177.832,15</u>	<u>11.556.239,49</u>
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände	1.241,00	288,00
b) auf Sachanlagen	16.913.800,81	17.119.747,84
	<u>16.915.041,81</u>	<u>17.120.035,84</u>
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.453.436,76	1.951.696,03
	<u>74.362.061,93</u>	<u>67.321.062,63</u>
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen € 0,00	1,40	796,57
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an verbundene Unternehmen € 0,00 - davon aus Aufzinsung € 1.627,00 (i.Vj. € 933,00)	2.466.263,48	3.178.131,12
	<u>-2.466.262,08</u>	<u>-3.177.334,55</u>
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	895.204,31	989.197,86
11. Sonstige Steuern	36.276,18	36.925,44
12. Jahresgewinn	<u><b>858.928,13</b></u>	<u><b>952.272,42</b></u>





## Finanzrechnung und Finanzrechnungsübersicht 2021

Ein- und Auszahlungsarten	Ist 2020	Plan 2021	Ist 2021
	€	€	€
1. Ergebnis vor a. o. Posten	952.272	767.824	858.928
2. Saldo der Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	17.120.036	18.367.000	16.915.042
3. Saldo der Sonderposten auf Gegenstände des Anlagevermögens	-8.085.786	-8.497.312	-7.580.347
4. Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	1.042.903	0	-2.424.375
5. Gewinn(-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	303.412	0	30.191
6. sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-925.215	0	-51.172
7. Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, Forderungen sowie anderer Aktiva	-4.429.302	0	1.217.326
8. Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten sowie anderer Passiva	-1.982.123	0	-429.314
<b>9. Mittelzufluss/-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.996.198</b>	<b>10.637.512</b>	<b>8.536.278</b>
10. Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	13.244.237	21.987.800	22.161.297
11. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	3.600	250.000	97.494
12. sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0	7.850.000	0
13. Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	13.247.837	30.087.800	22.258.791
14. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-32.921.856	-50.429.100	-16.047.650
15. Auszahlung aus Investitionstätigkeit	-32.921.856	-50.429.100	-16.047.650
<b>16. Mittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-19.674.019</b>	<b>-20.341.300</b>	<b>6.211.142</b>
17. Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten für Investitionen	29.803.151	18.591.300	10.325.000
18. Einzahlungen aus der Umschuldung von Investitionskrediten	0	7.400.000	0
19. Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	29.803.151	25.991.300	10.325.000
20. Auszahlungen für die Tilgung von Krediten für Investitionen	-25.576.616	-5.846.297	-13.250.858
21. Auszahlung für die Tilgung von Krediten im Rahmen von Umschuldungen	0	-7.400.000	0
22. Auszahlungen an die Gemeinde	-2.418.059	-2.497.350	-2.496.241
23. Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-27.994.676	-15.743.647	-15.747.099
<b>24. Mittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.808.475</b>	<b>10.247.653</b>	<b>-5.422.099</b>
<b>25. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-13.869.345</b>	<b>543.866</b>	<b>9.325.320</b>
26. Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	26.079.612	3.999.214	12.210.267
<b>27. Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>12.210.267</b>	<b>4.543.080</b>	<b>21.535.587</b>



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

## **Anhang für das Wirtschaftsjahr 2021**

### **A) Allgemeine Angaben**

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde nach den §§ 242 ff., 264 ff. des HGB sowie nach den Gliederungsvorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Landes Brandenburg (EigV) aufgestellt. Danach stellt der Eigenbetrieb den Jahresabschluss nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften auf.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

Vermögensgegenstände und Schulden werden zum Abschlussstichtag grundsätzlich einzeln bewertet.

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

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

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände und der Sachanlagen des Anlagevermögens erfolgt zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten vermindert um lineare Abschreibungen entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Angesetzt werden die Abschreibungssätze entsprechend dem Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung des kommunalen Vermögens und der kommunalen Verbindlichkeiten im Land Brandenburg (Bewertungsleitfaden Brandenburg).

Grundstücke, deren Erwerb vor dem 01.07.1990 erfolgte bzw. deren Herstellungskosten nicht ermittelbar sind, wurden nach dem vereinfachten Sachwertverfahren entsprechend dem Bewertungsleitfaden Brandenburg bewertet. Die Ermittlung des Sachwertes beinhaltet im Wesentlichen folgende Faktoren:

- Bodenwert:  
Bodenfläche multipliziert mit Bodenrichtwert zum 01.01.2005 abzüglich Abschlag wegen kommunaler Nutzung

- Wiederbeschaffungswert der baulichen Anlage:  
Ermittlung des Ansatzes für die Normalherstellungskosten (NHK) 2000 unter Berücksichtigung der Bruttogrundfläche, des Gebäudetyps, der Ausstattungsmerkmale und der Baujahresklasse,  
Regionalisierung der NHK 2000 mittels ortsspezifischer Korrekturfaktoren,  
Ermittlung des Endwertes NHK 2000 unter Einbeziehung von Zuschlägen für Baunebenkosten und Außenanlagen, Abschläge für „DDR-typische“ Bauten und Berücksichtigung besonderer baulicher Anlagen,  
Indizierung des Endwertes NHK 2000 auf den Bewertungsstichtag mittels Baukostenindex des Landes Brandenburg
- Wiederbeschaffungszeitwert  
Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer (GND) entsprechend Gebäudetyp aus den NHK 2000, der Restnutzungsdauer (RND) unter Berücksichtigung durchgeführter Instandsetzungen und Modernisierungen und der linearen Alterswertminderung entsprechend dem Verhältnis RND zu GND,  
Abzug der Alterswertminderung und einer Wertminderung bei Baumängeln und Bau-schäden vom Wiederbeschaffungsneuwert

Die Abschreibungsdauern für wesentliche Gruppen von Vermögensgegenständen betragen:

Gebäude:                    durchschnittlich zwischen 70 und 80 Jahren Nutzungsdauer  
Einrichtungen:            durchschnittlich zwischen 10 und 15 Jahren Nutzungsdauer  
Technische Geräte:      durchschnittlich zwischen 6 und 14 Jahren Nutzungsdauer

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.

In Anlehnung an die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze von Immobilienunternehmen wurde im Berichtsjahr der Ausweis von noch nicht abgerechneten Betriebskosten vereinheitlicht. Zukünftig werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten vollständig unter den fertigen Leistungen ausgewiesen, die hierauf entfallenden erhaltenen Anzahlungen werden in Vorspalte offen aktivisch abgesetzt. Insofern ergeben sich unter Berücksichtigung dieser offenen Absetzung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in der Bilanz. Gleichzeitig werden die Umsatzerlöse zukünftig erst nach erfolgter Betriebskostenabrechnung dargestellt. Dies führt im Berichtszeitraum zu einer deutlich erhöhten Bestandsveränderung gegenüber dem Vorjahr, bei gleichzeitig entsprechend verringerten Umsatzerlösen aus Nebenkostenabrechnungen (Auswirkungen jeweils ca. TEUR 19.927). Dieser Einmaleffekt wird sich im Folgejahr wieder umkehren.

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 Bbg.

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 1,35 % 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) Anpassung von Bilanzpositionen des Vorjahres**

Im Zuge der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 wurden die noch nicht abgerechneten Dienstleistungen gegenüber der LHP von 925.835,73 EUR und die Restbuchwerte zum 31.12.2020 der von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) aufgenommenen Darlehen von insgesamt 43.911.474,92 EUR entsprechend dem Bilanzschema im Sinne des § 266 HGB umgliedert.

Die betroffenen Bilanzposten wurden folgendermaßen für die Berichtsperiode 2020 angepasst:

**AKTIVA**

		<i>Angepasste Vorjahreswerte</i>	<i>Vorjahr</i>
		EUR	EUR
<b>B.</b>	<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
	<b>I. Vorräte</b>		
	<b>1. Fertige Leistungen</b>		
	a) Nicht abgerechnete Betriebskosten	1.347.827,56	1.347.827,56
	b) Nicht abgerechnete Dienstleistungen	925.835,73	0,00
		<u>2.273.663,29</u>	<u>1.347.827,56</u>
	<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
	1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	409.500,01	409.500,01
	2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	678.042,14	678.042,14
	3. Forderungen gegen LHP	26.535.025,39	27.460.861,12
	4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.174.626,01	1.174.626,01
		<u>28.797.193,55</u>	<u>29.723.029,28</u>

**PASSIVA**

		<i>Angepasste Vorjahreswerte</i>	<i>Vorjahr</i>
		EUR	EUR
<b>D.</b>	<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	181.304.170,87	225.215.645,79
	2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	520.187,18	520.187,18
	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.981.569,29	2.981.569,29
	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	337.712,20	337.712,20
	5. Verbindlichkeiten gegenüber LHP	41.299.920,68	41.299.920,68
	6. Sonstige Verbindlichkeiten	45.957.005,13	2.045.530,21
	(davon: 43.911.474,92 EUR KfW-Darlehen)		
		<u>272.400.565,35</u>	<u>272.400.565,35</u>

Die vorgenommenen Berichtigungen haben keine Auswirkungen auf die Höhe des Eigenkapitals und auf die Gewinn- und Verlustrechnung.

**D) Angaben und Erläuterungen zur Bilanz**

## 1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Wirtschaftsjahr 2021 ist im Anlagennachweis dargestellt.

Die bei der Sachwertermittlung berücksichtigten Minderungen für Bauschäden und Baumängel, für die im Jahr 2021 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 Vorjahr erfolgte auf das leerstehende Gebäude in der Krampnitzer Straße 1, 1 a, in 14469 Potsdam im Ortsteil Sacrow gelegen, eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 100.012,00 EUR. Im Berichtsjahr ergaben sich keine Hinweise für möglicherweise erforderliche außerplanmäßige Abschreibungen.

## 2. Vorräte

Das Vorratsvermögen in Höhe von 1.116.394,25 EUR besteht aus den zum Stichtag erbrachten, gegenüber den Mietern bzw. Nutzern noch abzurechnenden Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von 1.007.214,00 EUR (Vorjahr: 1.347.827,56 EUR) nebst dem kalkulierten Entgelt für die Verwaltungstätigkeit der Grundstücke, die sich im Finanzvermögen der LHP befinden, in Höhe von 2.183.585,99 EUR (Vorjahr: 925.835,73 EUR). Gemäß Verfügung des Oberbürgermeisters wurde dem KIS zum 01.08.2018 erneut die Verwaltung des Finanzvermögens zugewiesen. Während die Kosten für die Verwaltung in den Jahren 2018 und 2019 im beschlossenen Doppelhaushalt der LHP 2018/2019 abgebildet waren, werden die Personal- und Sachkosten seit dem 01.01.2020 durch den Eigenbetrieb getragen und der LHP in Form eines Verwalterentgelts in Rechnung gestellt. Wegen der noch nicht wirksam abgeschlossenen vertraglichen Vereinbarung zwischen der LHP und dem KIS wurde die noch nicht abgerechnete Dienstleistung gegenüber der LHP im Jahr 2021 in Höhe von - 2.074.405,74 EUR aus kaufmännischer Vorsicht einzelwertberichtigt. Auf die Änderung der Bilanzierung der unfertigen Leistungen aus noch nicht erfolgten Betriebskostenabrechnungen wurde bereits im Abschnitt B) Bilanzierungs- und Bewertungsgrundlagen hingewiesen.

## 3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 429.189,69 EUR (Vorjahr: 409.500,01 EUR) beinhaltet Einzelwertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen von insgesamt -116.136,22 EUR (Vorjahr: -122.595,07 EUR).

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 304.003,54 EUR (Vorjahr: 678.042,14 EUR) setzen sich aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 69.835,82 EUR (Vorjahr: 36.044,99 EUR), darin enthalten Einzelwertberichtigung auf zweifelhafte Forderungen von -1.139,01 EUR (Vorjahr: -1.139,01 EUR) und aus sonstigen Forderungen in Höhe von 234.167,72 EUR (Vorjahr: 641.997,15 EUR) zusammen.

Die Forderungen gegen die Landeshauptstadt Potsdam in Höhe von 25.715.155,38 EUR (Vorjahr: 26.535.025,39 EUR) betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 10.158.982,52 EUR (Vorjahr: 10.230.873,11 EUR), aus der Einzelwertberichtigung auf zweifelhafte Forderungen von -1.562,43 EUR (Vorjahr: -747,05 EUR) sowie sonstige Forderungen in Höhe von 15.557.735,29 EUR (Vorjahr: 16.304.607,01 EUR).

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind zum Bilanzstichtag ausgewiesen:

Kapitalwert über die Gebäudenutzung im Rahmen einer Erbbaurechtsbestellung gemäß § 13 (1) BewG	1.114.916,48 EUR
Sonstige Forderungen ggü. Dritten	46.179,41 EUR
	<b>1.161.095,89 EUR</b>



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

Die sonstigen Vermögensgegenstände haben mit 1.108 TEUR (Vorjahr: 1.115 TEUR) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (§ 268 Abs. 4 S. 1 HGB).

#### 4. Zahlungsmittel

Der Bankbestand zum 31.12.2021 beträgt 21.535.586,90 EUR (Vorjahr: 12.210.266,86 EUR).

#### 5. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Zahlungen in der Berichtsperiode von 792.102,53 EUR (Vorjahr: 569.127,02 EUR), die Aufwendungen des Folgejahres betreffen.

#### 6. Eigenkapital

Das Stammkapital des Eigenbetriebes beträgt entsprechend Betriebsatzung 100.000,00 EUR.

Die Kapitalrücklage von 104.285.660,19 EUR erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 103.768.335,45 EUR um 517.324,74 EUR. Die Veränderung entstand aufgrund von Grundstückszugängen und –abgängen auf der Basis von SVV-Beschlüssen. Diese Zu- und Abgänge werden als Einlage bzw. Entnahme behandelt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09.11.2022 den Jahresabschluss zum 31.12.2020 von 952.272,42 EUR festgestellt und beschlossen, den Jahresgewinn von 84.497,00 EUR an die Landeshauptstadt Potsdam auszuschütten und mit 867.775,42 EUR 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 01.01.2021	Zugang	Zuschreibung	Auflösung	Buchwert 31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Zuwendungen der LHP	181.251.183,60	11.056.900,00	0,00	-4.079.661,60	188.228.422,00
Sachzuweisungen der LHP	26.988.343,13	0,00	0,00	-551.852,00	26.436.491,13
sonstige Zuwendungen und Fördermittel	161.735.379,36	664.280,15	80.775,39	-2.948.833,87	159.531.601,03
	<b>369.974.906,09</b>	<b>11.721.180,15</b>	<b>80.775,39</b>	<b>-7.580.347,47</b>	<b>374.196.514,17</b>

## 8. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	Bestand 01.01.2021	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	Aufzinsung	Bestand 31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Resturlaub	240.500,00	-240.500,00	0,00	248.100,00	0,00	248.100,00
Altersteilzeitverpflichtungen	51.922,00	0,00	0,00	97.881,00	1.627,00	151.430,00
Personalkosten-nachberechnung	6.654,00	-6.654,00	0,00	25.900,00	0,00	25.900,00
Mehrarbeitsstunden	126.000,00	-126.000,00	0,00	137.200,00	0,00	137.200,00
ausstehende Rechnungen	3.644.479,55	1.550.084,20	-1.527.931,55	440.724,14	0,00	1.007.187,94
Zinsen auf Rückführung Fördermittel u. Umsatzsteuer	1.252.395,00	0,00	0,00	61.855,04	0,00	1.314.250,04
Abschluss- und Prüfungskosten	54.532,56	-27.431,90	0,00	40.939,04	0,00	68.039,70
<b>Gesamt</b>	<b>5.376.483,11</b>	<b>-1.950.670,10</b>	<b>-1.527.931,55</b>	<b>1.052.599,22</b>	<b>1.627,00</b>	<b>2.952.107,68</b>

## 9. Verbindlichkeiten

Es bestehen keine durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesicherte Verbindlichkeiten.

Die gegenüber Kreditinstituten ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von 179.284.007,85 EUR (Vorjahr: 181.304.170,87 EUR) beinhalten Kredite, die in den Vorjahren und im Berichtsjahr zur Durchführung von Investitionen u.a. bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg und anderen aufgenommen wurden.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 35.478,46 EUR (Vorjahr: 27.004,05 EUR) und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 758.689,91 EUR (Vorjahr: 310.708,15 EUR).

Gegenüber der LHP bestanden zum 31.12.2021 folgende Verbindlichkeiten:

Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen und Sonstige Verbindlichkeiten	EUR
Zugewiesene Kreditverbindlichkeiten der LHP	33.768.782,79
Rückzuführende Zuschüsse aus Bruttoförderungen	1.411.571,09
Überzahlung von Zuschüssen der LHP aus Vorjahren	1.120.743,72
Beiträge für Gebäude- und Inventarversicherung	647.769,21
In Anspruch genommene vertraglich vereinbarte Dienstleistungen	619.362,83
Sonstige Verbindlichkeiten	134.995,63
Kreditorische Debitoren bzw. Gutschriften für Vorjahre	1.013.337,08
Verbindlichkeiten aus umsatzsteuerlicher Organschaft	688.788,89
	<b>39.405.351,24</b>

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 54.696.814,65 EUR sind KfW Darlehen in Höhe von 43.005.779,92 EUR (Vorjahr: 43.911.474,92 EUR) und Fördermittel für Investitionen in Höhe von 9.535.400,00 EUR (Vorjahr: 0,00 TEUR), bei denen die geförderten Projekte im Jahr 2021 nicht begonnen wurden, erfasst. Auf die geänderte Darstellung der Darlehen gegenüber der KfW wurde vorstehend hingewiesen.

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	179.284	21.246	158.038	85.290
(Vorjahr)	(181.304)	(12.255)	(169.049)	(90.293)
Erhaltene Anzahlungen	0	0	0	0
(Vorjahr)	(520)	(520)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten a. Lieferung u. Leistung	2.605	2.314	291	0
(Vorjahr)	(2.982)	(2.702)	(280)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	794	794	0	0
(Vorjahr)	(338)	(338)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber der LHP	39.405	2.373	37.032	19.701
(Vorjahr)	(41.299)	(3.594)	(37.705)	(22.928)
Sonstige Verbindlichkeiten	54.697	13.151	41.546	36.300
(Vorjahr)	(45.958)	(2.913)	(43.044)	(38.212)
	<b>276.785</b>	<b>39.878</b>	<b>236.907</b>	<b>141.291</b>
	<b>(272.401)</b>	<b>(22.322)</b>	<b>(250.078)</b>	<b>(151.433)</b>

#### 10. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Hierunter sind überwiegend im Berichtsjahr Mieteinnahmen, Betriebskostenvorauszahlungen und Einzahlungen für die unterlassene Gebäudeunterhaltung des Verwaltungskomplexes in Höhe von 171.951,93 EUR (Vorjahr: 822.414,54 EUR) abgegrenzt, die die Folgejahre betreffen.

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

### 1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Wirtschaftsjahres 2021 gliedern sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Mieterlöse aus Vermieter-Mieter-Modell mit der LHP	37.537.817,17	35.209.237,85
Mieterlöse aus Vermietung an Dritte	2.601.129,58	2.198.694,31
Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch die LHP	3.421.983,43	22.686.727,93
Erlöse aus Erstattung Nebenkosten durch Dritte	1.470.756,25	704.257,41
Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen	1.362.932,68	2.692.107,69
	<b>46.394.619,11</b>	<b>63.491.025,19</b>
Bestandsveränderungen an fertigen Leistungen	21.358.260,74	-914.682,22

Die Erlöse aus sonstigen Dienstleistungen beinhalten für den Berichtszeitraum u. a. periodenfremde Erträge in Höhe von 643.014,61 EUR, die aus der Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens für nachgeholte Instandsetzungsmaßnahmen auf dem Verwaltungscampus entstanden sind. Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten wurde im Jahr 2019 für die unterlassene Gebäudeunterhaltung des Verwaltungskomplexes der Jahre 2005 bis 2014 in Höhe von 1.520.481,70 EUR eingestellt.

Die Bestandsveränderung an fertigen Leistungen setzt sich zum einen aus der Minderung des Bestandes für nicht abgerechnete Betriebskosten des Vorjahres in Höhe von 1.347.827,56 EUR und aus der Bestandserhöhung um 21.448.338,04 EUR für nicht abgerechnete Betriebskosten der Berichtsperiode zusammen. 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 teilweise neutralisiert werden.

Die Bestandserhöhung für noch nicht abgerechnete Betriebskosten wird basierend auf den Aufwendungen für Betriebskosten des Berichtsjahres geschätzt.

Die signifikante Bestandserhöhung gegenüber dem Vorjahr rührt in erster Linie aus der Umstellung her, dass die Betriebskostenvorauszahlungen der LHP nicht mehr unter den Umsatzerlösen erfasst werden, sondern nunmehr einheitlich in die unfertigen Leistungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten einfließen. Im Übrigen verweisen wir zu diesem Sachverhalt auf die Erläuterungen unter den Abschnitt B) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Zum anderen beinhaltet die Bestandsveränderung an fertigen Leistungen das nach dem Niederstwertprinzip bewertete Entgelt für Verwaltungstätigkeit von Grundstücken, die sich im Finanzvermögen der LHP befinden, in Höhe von 1.257.750,26 EUR.

### 2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten Ertragspositionen, die nicht dem operativen Geschäft zuzuordnen sind.

	Berichtsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten aus Investitionszuwendungen	7.580.347,47	8.085.785,70
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	1.527.931,55	127.876,81
Erträge aus Schadenersatz von Versicherungen und Dritten	49.548,34	265.440,66
Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	97.494,18	3.600,00
Erträge aus der Auflösung der Einzelwertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17.726,43	36.857,17
Kostenerstattungen der LHP	567.048,69	357.605,87
Kostenerstattungen von Dritten	130.551,81	34.081,81
Erträge aus der Währungsumrechnung	0,00	4,05
	<b>9.970.648,47</b>	<b>8.911.252,07</b>

### 3. Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

Die Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung gliedern sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Betriebskosten	27.414.523,51	21.815.833,76
Instandhaltungskosten	7.808.717,26	10.238.325,88
Andere Aufwendungen der Bewirtschaftung	5.592.510,44	4.638.931,63
	<b>40.815.751,21</b>	<b>36.693.091,27</b>

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

### 4. Personalaufwand

Die Aufwendungen für Personal summierten sich im Wirtschaftsjahr 2021 auf 12.177.832,15 EUR (Vorjahr: 11.556.239,49 EUR). Unter den Personalkosten ist die Erhöhung der Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen um 97.881,00 EUR (Vorjahr: 8.147,00 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 16.915.041,81 EUR (Vorjahr: 17.020.023,84 EUR) und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 0,00 EUR (Vorjahr: 100.012,00 EUR).

### 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Neben den Kosten des laufenden Geschäftsbetriebes sind in dieser Position Aufwendungen für Dienstleistungen mit der LHP in Höhe von 559.756,74 EUR (Vorjahr: 439.206,21 EUR), für Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 604.936,65 EUR (Vorjahr: 48.628,12 EUR), für Abschlussprüferleistungen in Höhe von 40.939,04 EUR (Vorjahr: 28.608,00 EUR), für

periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 313.630,90 EUR (Vorjahr: 354.673,90 EUR), für Aufwendungen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens in Höhe von 30.191,00 EUR (Vorjahr: 303.412,00 EUR), die Einzelwertberichtigung auf Vorräte in Höhe von 2.074.405,74 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR) und die Zuschreibung zu den Sonderposten in Höhe von 80.775,39 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR) enthalten.

#### 7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Für die von der LHP übernommenen Kredite wurden Zinsen in Höhe von 631.530,09 EUR (Vorjahr: 859.033,18 EUR) und für die bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg, bei der KfW Bankgruppe und anderen Bankinstituten aufgenommene Darlehen wurden Zinsen in Höhe von 1.668.792,22 EUR (Vorjahr: 2.261.871,52 EUR) gezahlt.

Die sonstigen Zinsaufwendungen in Höhe von 165.918,07 EUR (Vorjahr: 57.226,42 EUR) enthalten zurückgestellte Zinsen für nicht verbrauchte Fördermittel aus Bruttoförderungen (61.855,04 EUR), Zinsen für den Förderanteil der Jägervorstadt (87.645,88 EUR), Zinsen für einen anhängigen Rechtsstreit (14.790,15 EUR) und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Aufzinsung der Altersteilzeitrückstellung (1.627,00 EUR).

### **F) Sonstige Angaben**

#### 1. Werkleitung

Im Jahr 2021 war Herr Bernd Richter Werkleiter des Eigenbetriebes. Auf die Angabe der Bezüge der Werkleitung wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

#### 2. Werksausschuss

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

<b>acht Stadtverordnete</b>		
	Mitglieder	Stellvertreter/in
<b>über die Fraktion DIE LINKE</b>	Herr Dr. Hans-Jürgen Scharfenberg Herr Stefan Wollenberg (bis 25.08.2021) Herr Sascha Krämer (ab 25.08.2021)	Frau Jana Schulze Herr Ralf Jäkel
<b>über die Fraktion der SPD</b>	Frau Babette Reimers Frau Grit Schkölziger	Herr Dr. Hagen Wegewitz Herr Leon Troche
<b>über die Fraktion der CDU</b>	Herr Dr. Wieland Niekisch	Herr Götz Th. Friederich (bis 03.11.2021) Herr Lars Eichert (ab 03.11.2021)
<b>über die Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen</b>	Herr Jens Dörschel	Frau Wiebke Bartelt
<b>über die Fraktion DIE aNDERE</b>	Frau Anja Heigl (bis 25.08.2021) Frau Liane Enderlein (ab 25.08.2021)	Herr Christian Kube (bis 25.08.2021) Herr Carsten Linke (bis 25.08.2021) Herr Uwe Rühling (ab 25.08.2021)
<b>über die Fraktion der AfD</b>	Herr Oliver Stiffel	Herr Chaled-Uwe Said

<b>zwei sachkundige Einwohner</b>	
	Mitglieder
	Herr RA Dr. Wilfried Ruppert
	nicht besetzt

<b>zwei Beschäftigtenvertreter des KIS</b>		
	Mitglieder	Stellvertreter/in
	Frau Anja Tefs <i>Arbeitsgruppenleiterin Investitionen</i>	Maik Dudzak <i>Investitionscontroller (bis 31.03.2021)</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 Ein-

nahmen 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 731.735 EUR (Vorjahr: 793.400,00 EUR). Im Jahr 2021 beträgt der Umlagesatz 1,1 % und der Zusatzbeitrag 4,8 %. Die Gesamtaufwendungen des Eigenbetriebes für die Zusatzversorgung betragen 350.484,09 EUR (Vorjahr: 334.841,70 EUR).

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen setzen sich für das Jahr 2021 aus Mietaufwendungen in Höhe von 8.200.386,48 EUR (Vorjahr: 5.497.475,09 EUR) und aus Aufwendungen von Erbbauzinsen in Höhe von 56.201,70 EUR (Vorjahr: 75.635,35 EUR) zusammen.

Der von der Stadtverordnetenversammlung am 26.01.2022 beschlossene und am 22.06.2022 vom Ministerium des Innern und für Kommunales genehmigte Wirtschaftsplan des KIS sieht für das Wirtschaftsjahr 2022 Kreditermächtigungen in Höhe von 31.156.500,00 EUR und Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 55.043.000,00 EUR für Investitionsvorhaben vor.

Zudem wurde im Wirtschaftsplan 2022 ein Investitionsvolumen von 49.187.300,00 EUR prognostiziert.

#### 4. Beschäftigte

Im Eigenbetrieb waren im Jahresdurchschnitt 217,0 (Vorjahr: 208,0) Angestellte beschäftigt. Zudem bildet der KIS eine Auszubildende im Bereich Immobilienverwaltung aus und beschäftigt drei Studenten im dualen Bachelor-Studiengang für Bauingenieurwesen.

#### 5. Honorare

Die im Jahresabschluss berücksichtigten Honorare für Abschlussprüfer betragen 28.784,45 EUR. Darüber hinaus wurden Beratungsleistungen von 93.015,35 EUR erbracht, davon betreffen 27.825,00 EUR den Prüfer des Vorjahresabschlusses.

#### 6. Ergebnisverwendung

Die Werkleitung schlägt vor, den Jahresgewinn des Wirtschaftsjahres 2021 in Höhe von 858.928,13 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

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

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für die Wirtschaft. Änderungen auf den Kapitalmärkten, gestiegene Preise für Energie, Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien und andere Folgen haben Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebs. Eine genaue quantitative Aussage kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht getroffen werden.



Ende Dezember 2022 wurde die Stadtverwaltung durch Sicherheitsbehörden über einen unmittelbar bevorstehenden Angriff auf die IT-Strukturen und Daten informiert. Nach Rücksprache der IT-Verantwortlichen mit dem Land und den brandenburgischen Sicherheitsbehörden hatte Oberbürgermeister Mike Schubert entschieden, die Internetverbindungen offline zu stellen. Nach gründlicher Prüfung der Systeme und Sicherheitsstandards waren Anfang März 2023 der externe E-Mail-Verkehr sowie der überwiegende Teil der Fachverfahren der Landeshauptstadt Potsdam wieder verfügbar. Der digitale Lockdown wird Auswirkungen im Bereich unserer Bauprojekte in Form von Bauverzögerungen haben.

Potsdam, 15. August 2023

B. Richter  
Werkleiter

## **Anlagenspiegel**



## Anlagevermögensnachweis für das Wirtschaftsjahr 2021

Posten des Anlagevermögens Alle Werte in Euro	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen				Rest-Buchwert 31.12.2021	Rest-Buchwert 31.12.2020	Kennzahlen (%)		
	Anfangsbestand 01.01.2021	Zugang	Korrektur Zugänge frühere Jahre	Abgang	Umbuchungen	Endbestand 31.12.2021	Zugang	Korrektur Zugänge frühere Jahre	Abgang	Endbestand 31.12.2021			durchschnittl. Abschreibungs- satz	durchschnittl. Rest- Buchwert	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.350.164,17	30.058,00	0,00	0,00	0,00	1.360.222,17	-1.307.195,95	-1.241,00	0,00	0,00	-1.308.436,95	51.785,22	42.968,22	0,1	3,8
II. Sachanlagen															
Grundstücke, bebaut	79.352.014,36	3.047.395,47	0,00	0,00	173.226,02	82.572.635,85	0,00	0,00	0,00	0,00	82.572.635,85	79.352.014,36	79.352.014,36	0,0	100,0
Gebäude	912.721.969,56	0,00	-2.587.669,35	0,00	8.075.069,45	918.209.369,66	-337.277.018,56	-11.909.692,10	1.235.128,00	0,00	-347.951.582,66	570.257.787,00	575.444.951,00	1,3	62,1
Betriebsvorrichtungen	16.938.615,12	0,00	0,00	-38.803,76	331.142,18	17.230.953,54	-13.678.993,12	-987.550,18	0,00	0,00	2.589.969,00	3.259.622,00	3.259.622,00	5,7	15,0
Außenanlagen	51.151.887,97	8.205,00	0,00	0,00	8.108.628,41	59.268.722,38	-19.394.931,97	-2.847.375,41	0,00	0,00	37.026.415,00	31.756.956,00	31.756.956,00	4,8	62,5
1. Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	1.060.164.487,01	3.055.601,47	-2.587.669,35	-38.803,76	16.688.066,06	1.077.281.681,49	-370.350.943,65	-15.744.617,69	1.235.128,00	25.558,76	-384.894.874,58	692.446.806,85	689.813.546,36	1,5	64,3
2. Grundstücke ohne Bauten	9.999.607,13	3.700,00	0,00	-32.895,00	0,00	9.964.412,13	0,00	0,00	0,00	0,00	9.964.412,13	9.999.607,13	9.999.607,13	0,0	100,0
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	9.071.523,44	293.709,58	0,00	-58.097,17	0,00	9.307.135,85	-7.329.938,44	-325.071,58	0,00	41.151,17	-7.613.858,85	1.693.277,00	1.741.585,00	3,5	18,2
Technische Gerätschaften	1.078.387,70	47.769,41	0,00	0,00	0,00	1.126.157,11	-755.389,70	-771.364,41	0,00	0,00	-832.754,11	293.403,00	322.998,00	6,9	26,1
GWG 250 bis 1.000 EUR	5.196.414,82	303.780,13	0,00	0,00	0,00	5.500.194,95	-3.429.083,82	-766.747,13	0,00	0,00	-4.195.830,95	1.304.364,00	1.767.331,00	13,9	23,7
3. Betriebs- und Geschäftsausstattg.	15.346.325,96	645.259,12	0,00	-58.097,17	0,00	15.933.487,91	-11.514.411,96	-1.169.183,12	0,00	41.151,17	-12.642.443,91	3.291.044,00	3.831.914,00	7,3	20,7
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	24.480.513,78	14.235.792,28	0,00	0,00	-16.688.066,06	22.028.240,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.028.240,00	24.480.513,78	24.480.513,78	0,0	100,0
Sachanlagevermögen gesamt	1.109.984.893,88	17.940.352,87	-2.587.669,35	-129.795,93	0,00	1.125.207.821,47	-381.865.355,61	-16.913.800,81	1.235.128,00	66.709,93	-387.477.318,49	727.730.502,98	728.119.578,27	1,5	64,7
Anlagevermögen gesamt	1.111.335.098,05	17.950.410,87	-2.587.669,35	-129.795,93	0,00	1.126.568.043,64	-383.172.551,56	-16.915.041,81	1.235.128,00	66.709,93	-388.785.755,44	727.782.288,20	728.162.546,49	1,5	64,6



## Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen

### Rechtliche Grundlagen

<b>Gründung</b>	Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum 1. Dezember 2004, die Tätigkeit wurde mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2005 aufgenommen.
<b>Name des Betriebes</b>	Kommunaler Immobilien Service (KIS) Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Potsdam
<b>Gegenstand</b>	Aufgabe des Eigenbetriebes ist die bedarfsgerechte Versorgung der Organisationseinheiten der Stadtverwaltung Potsdam mit Grundstücken und Gebäuden und die Wahrnehmung von Dienstleistungen in diesem Zusammenhang.
<b>Sitz</b>	Landeshauptstadt Potsdam
<b>Wirtschaftsjahr</b>	Kalenderjahr
<b>Stammkapital</b>	€ 100.000,00

### Wirtschaftliche Grundlagen

1. Hinsichtlich der wirtschaftlichen Grundlagen verweisen wir auf den **Lagebericht** des Eigenbetriebes (Anlage I) und auf unsere Ausführungen im **Erläuterungsteil** (Anlage V) des vorliegenden Berichtes, vornehmlich zu den Umsatzerlösen und den Materialaufwendungen.

### **1. Organisatorischer Aufbau**

2. Beim Eigenbetrieb bestehen Organisationspläne, aus denen der Organisationsaufbau, die Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten ersichtlich sind. Die erforderlichen Funktionstrennungen sind grundsätzlich gewährleistet. Stellenbeschreibungen mit hierarchischen Eingliederungen und Verantwortungsbereichen sind ebenso schriftlich niedergelegt wie die Unterschriftsvollmachten.
3. Wir haben keine zustimmungspflichtigen Geschäfte, die ohne entsprechende Genehmigung durchgeführt wurden, festgestellt.

### **II. Vorjahresabschluss**

4. Der von der BDO Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde am 9. November 2022 von der Stadtverordnetenversammlung festgestellt. Ferner wurde der Werkleitung für das Wirtschaftsjahr 2020 Entlastung erteilt und die Ergebnisverwendung beschlossen.

### III. Weitere Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

5. Die Werte der Bilanz wurden nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen aufbereitet. Aufgrund ihrer Finanzierungsfunktion haben wir die **empfangenen Investitionszuschüsse** vom Anlagevermögen abgesetzt. Die Kredit- und Darlehensverbindlichkeiten wurden - vereinfachend unabhängig von Tilgungsleistungen des Folgejahres - vollständig dem langfristigen Bereich zugeordnet.

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Aktiva</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	727.782	179,9	728.163	181,1	-381
Empfangene Investitionszuschüsse	-374.196	-92,5	-369.975	-92,0	-4.221
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>353.586</b>	<b>87,4</b>	<b>358.188</b>	<b>89,1</b>	<b>-4.602</b>
Vorräte	1.116	0,3	2.274	0,6	-1.158
Kurzfristige Forderungen <sup>1)</sup>	28.401	7,0	29.366	7,3	-965
Flüssige Mittel	21.536	5,3	12.210	3,0	9.326
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>51.053</b>	<b>12,6</b>	<b>43.850</b>	<b>10,9</b>	<b>7.203</b>
	<b>404.639</b>	<b>100,0</b>	<b>402.038</b>	<b>100,0</b>	<b>2.601</b>
<b>Passiva</b>					
Eigenkapital	124.730	30,8	123.439	30,7	1.291
Langfristige Kredite	256.059	63,4	261.481	65,0	-5.422
<b>Langfristige Mittel</b>	<b>380.789</b>	<b>94,1</b>	<b>384.920</b>	<b>95,7</b>	<b>-4.131</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>23.850</b>	<b>5,9</b>	<b>17.118</b>	<b>4,3</b>	<b>6.732</b>
	<b>404.639</b>	<b>100,0</b>	<b>402.038</b>	<b>100,0</b>	<b>2.601</b>
<b>Netto-Umlaufvermögen</b> (kfr. Vermögen ./.. kfr. Schulden)	<b>27.203</b>		<b>26.732</b>		<b>471</b>

<sup>1)</sup> einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten

6. Im Berichtsjahr hat sich auf der Aktivseite das langfristig gebundene Vermögen durch Zugänge zum Sonderposten vermindert. Auf der Passivseite ist das Eigenkapital vornehmlich durch den Jahresgewinn des Wirtschaftsjahres 2021 angestiegen. Die langfristigen Kredite haben sich aufgrund der planmäßigen Tilgungen verringert. Das Netto-Umlaufvermögen als Saldo des kurzfristigen Vermögens abzüglich der kurzfristigen Schulden einerseits sowie der langfristig verfügbaren Mittel abzüglich des langfristig gebundenen Vermögens andererseits hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 471 erhöht. Wir verweisen hierfür auf unsere Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung resp. Finanzrechnung (Punkt 15).
7. Zu den Veränderungen des **Anlagevermögens** im Einzelnen verweisen wir auf den Anhang (Anlage zum Anhang, Anlage II) sowie auf unseren Erläuterungsteil (Anlage V).



8. Der Ausweis der noch nicht abgerechneten Betriebskosten und der hierauf entfallenen erhaltenen Anzahlungen wurde im Berichtsjahr angepasst. Insgesamt ergeben sich hieraus keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes.
9. Die **kurzfristigen Forderungen** (einschließlich des Rechnungsabgrenzungspostens) setzen sich im Vorjahresvergleich wie folgt zusammen:

	31.12.2021	31.12.2020
	T€	T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	429	410
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	304	678
Forderungen gegen die Landeshauptstadt Potsdam	25.715	26.535
Sonstige Vermögensgegenstände	1.161	1.175
Aktive Rechnungsabgrenzung	792	569
	<b>28.401</b>	<b>29.367</b>

10. Das **Eigenkapital** des Eigenbetriebes erhöhte sich im Berichtsjahr bedingt durch den Jahresgewinn 2021 (T€ 859) auf T€ 124.730. Vom Jahresgewinn des Vorjahres von T€ 952 wurden T€ 84 an die Landeshauptstadt abgeführt, der verbleibende Betrag von T€ 868 wurde entsprechend dem Ergebnisverwendungsbeschluss in den Gewinnvortrag eingestellt
11. Die **Zuwendungen aus Zuschüssen** enthalten maßnahmenbezogene Mittel.
12. Die **Zuschüsse** werden entsprechend den durchschnittlichen Abschreibungen (durchschnittliche betriebsgewöhnliche/ individuelle Abschreibungssätze) der geförderten Vermögensgegenstände aufgelöst.
13. Die **langfristigen Verbindlichkeiten** enthalten die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, langfristige Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam sowie die unter den sonstigen Verbindlichkeiten erfassten Verbindlichkeiten gegenüber der Kreditanstalt für Wiederaufbau. Unter Berücksichtigung von betriebswirtschaftlichen Aspekten (fristenkongruente Finanzierung) haben wir die Bankdarlehen sowie die Darlehen von der Kreditanstalt für Wiederaufbau insgesamt (einschließlich der Tilgungsbeträge des Folgejahres) dem langfristigen Bereich zugeordnet.

14. Die **kurzfristigen Schulden** setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Veränderung</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	2.952	5.376	-2.424
Erhaltene Anzahlungen	0	520	-520
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.605	2.982	-377
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	794	338	456
Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt	5.636	5.035	601
Sonstige Verbindlichkeiten	11.863	2.867	8.996
	<b>23.850</b>	<b>17.118</b>	<b>6.732</b>

15. Die Veränderung der kurzfristigen Schulden ergibt sich einerseits aus dem Rückgang der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen (T€ 2.424). Dem steht ein Zugang bei den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten von T€ 8.996 gegenüber, was auf bereits erhaltene und noch nicht zweckentsprechend verwendete Fördermittel zurückzuführen ist. Diese erhaltenen und noch nicht zweckentsprechend verwendeten Fördermittel trugen auch maßgeblich zur Erhöhung des Bestandes an flüssigen Mitteln bei. Insofern ist im Rahmen der zukünftigen Verwendung dieser Mittel mit der entsprechenden Umbuchung in den Sonderposten für erhaltene Investitionszuschüsse sowie einem Abbau der flüssigen Mittel zu rechnen.
16. In der folgenden Kapitalflussrechnung (Finanzrechnung) werden die wesentlichen finanzwirtschaftlichen Vorgänge aufgegliedert. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde indirekt abgeleitet, d.h. er wurde aus dem Jahresergebnis durch Bereinigung um zahlungsunwirksame Geschäftsvorfälle entwickelt.

	2021	2020
	T€	T€
Jahresergebnis	859	952
Abschreibungen	16.915	17.120
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-2.424	1.043
Erträge aus der Auflösung/Wertberichtigung von Sonderposten	-7.580	-8.086
Gewinn (-)/Verlust (+) aus Anlagenabgängen	30	303
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen	-51	-925
<b>Zwischensumme</b>	7.749	10.407
Ab-/Zunahme der Forderungen und Vorräte	1.217	-4.429
Zu-/Abnahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	-429	-1.982
<b>Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>8.537</b>	<b>3.996</b>
Investitionen in das Anlagevermögen	-16.047	-32.922
<b>Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-16.047</b>	<b>-32.922</b>
Saldo Kreditaufnahme/-tilgung	-5.422	1.809
Einzahlungen aus Anlagenabgängen	97	4
Zugänge von Fördermitteln und Ertragszuschüssen	22.161	13.244
<b>Mittelabfluss/-zufluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>16.836</b>	<b>15.057</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	9.326	-13.869
Flüssige Mittel (Finanzmittelbestand) am 1.1.2020	12.210	26.079
<b>Flüssige Mittel (Finanzmittelbestand) am Ende der Periode</b>	<b>21.536</b>	<b>12.210</b>

17. Der Eigenbetrieb verzeichnete einen Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit von T€ 8.537, dem ein Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von T€ 16.047 gegenübersteht. Unter Berücksichtigung der Änderung der Finanzierungsstruktur ergaben sich zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes von T€ 9.326. Dies ist vornehmlich darauf zurückzuführen, dass die Zugänge zu Fördermitteln und Ertragszuschüssen die Zugänge des zu finanzierenden Anlagevermögens deutlich übersteigen. Dies führte u.a. zu den Zugängen an Verbindlichkeiten aus noch nicht zweckentsprechend verwendeten Fördermitteln zum Bilanzstichtag.

### Ertragslage

18. Der folgenden Aufstellung liegen die Werte der Gewinn- und Verlustrechnung 2021 (Anlage II) zugrunde. Im Finanzergebnis haben wir die Zinsaufwendungen und -erträge zusammengefasst.

	2021		2020		Ergebnis- verände- rung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse	46.395	59,7	63.491	88,8	-17.096
Bestandsveränderungen	21.358	27,5	-915	-1,3	22.273
Summe Vermietungsleistung	67.753	87,2	62.576	87,5	5.177
Sonstige betriebliche Erträge	9.971	12,8	8.911	12,5	1.060
<b>Betriebliche Erträge</b>	<b>77.724</b>	<b>100,0</b>	<b>71.487</b>	<b>100,0</b>	<b>6.237</b>
Materialaufwand	40.816	52,5	36.693	51,3	4.123
Personalaufwand	12.178	15,7	11.556	16,2	622
Abschreibungen	16.915	21,8	17.120	23,9	-205
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.454	5,7	1.952	2,7	2.502
<b>Betriebliche Aufwendungen</b>	<b>74.363</b>	<b>95,7</b>	<b>67.321</b>	<b>94,2</b>	<b>7.042</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>3.361</b>	<b>4,3</b>	<b>4.166</b>	<b>5,8</b>	<b>-805</b>
Finanzergebnis	-2.466	-3,2	-3.177	-4,4	711
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>895</b>	<b>1,2</b>	<b>989</b>	<b>1,4</b>	<b>-94</b>
Sonstige Steuern	36	0,0	37	0,1	-1
<b>Jahresgewinn</b>	<b>859</b>	<b>1,1</b>	<b>952</b>	<b>1,3</b>	<b>-93</b>

19. Die Ertragslage weist bei um T€ 6.237 höheren betrieblichen Erträgen, denen eine Zunahme der Betriebsaufwendungen von T€ 7.042 gegenübersteht, ein im Vergleich zum Vorjahr um T€ 805 niedrigeres Betriebsergebnis von T€ 3.361 (Vorjahr T€ 4.166) aus.
20. Die Umsatzerlöse und die Bestandsveränderungen spiegeln die Veränderung in der Bilanzierung der noch nicht abgerechneten Betriebskosten wider. Die Veränderung der Bilanzierung erfolgt in Anlehnung an die allgemeinen Grundsätze der Bilanzierung in der Immobilienwirtschaft, nach denen Betriebskosten erst zu dem Zeitpunkt in den Umsatzerlösen erfasst werden, zu dem sie abgerechnet sind. Der Eigenbetrieb hat auf die geänderte Darstellung im Jahresabschluss im Anhang entsprechend hingewiesen.
21. Wir haben für Zwecke der besseren Vergleichbarkeit eine Zwischensumme „Summe Vermietungsleistung“ eingefügt. Dementsprechend hat sich insgesamt – unabhängig von der Änderung der Bilanzierung – die Leistung aus dem Vermietungsbereich um T€ 5.177 erhöht.
22. Die Summe der betrieblichen Erträge hat sich insgesamt um T€ 6.237 erhöht.
23. Die betrieblichen Aufwendungen zeigen einen Anstieg, der mit insgesamt T€ 7.042 den Anstieg der betrieblichen Erträge deutlich übersteigt.
24. Die Entwicklung des um T€ 711 verbesserten **Finanzergebnisses** von -T€ 2.466 ist vornehmlich auf das Umschulden von Krediten zu günstigeren Konditionen zurückzuführen.

25. Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung beim Finanzergebnis ist das Jahresergebnis um T€ 93 auf nunmehr T€ 859 zurückgegangen.

## Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (nach IDW PS 720)

### 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 (Geschäftsweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?**

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

Es besteht keine Geschäftsordnung. Die Aufgaben der Organe sind in der Betriebssatzung enthalten.

Ein Geschäftsverteilungsplan besteht nicht und war nach unseren Prüfungsfeststellungen auch nicht erforderlich, da im Geschäftsjahr 2021 nur ein Werkleiter tätig war.

Darüberhinausgehende schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäftsleitung bestanden nicht.

Nach unseren Prüfungsfeststellungen entsprechen die Regelungen den Bedürfnissen des Eigenbetriebes.

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

Im Geschäftsjahr 2021 tagte der Werksausschuss insgesamt acht Mal. Die Sitzungsprotokolle darüber liegen vor.

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

Der Werkleiter ist angabegemäß in keinen weiteren Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien im Sinne des §125 Abs. 1 Satz 3 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?**

Die Bezüge der Werkleitung werden unter Bezug auf § 286 Abs. 4 HGB nicht im Anhang ausgewiesen.

## **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 Organigramm des Eigenbetriebes sind der Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich. Weisungsbefugnisse gehen aus den Stellenbeschreibungen hervor.

Der Organisationsaufbau wird laufend überprüft und soweit erforderlich den aktuellen Erfordernissen angepasst. Das Organigramm wird nach den Anpassungen zeitnah aktualisiert.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich bei unserer Prüfung nicht ergeben.

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

Aufgrund der allgemeinen Organisationsregeln werden die Dienstanweisungen der Stadt Potsdam im Eigenbetrieb unmittelbar angewandt. Weitergehende eigene Regelungen zur Korruptionsprävention bestehen nach unseren Prüfungsfeststellungen nicht. Die bestehenden Regelungen insbesondere zum 4-Augen Prinzip (Unterschriftenregelungen) wirken in diesem Bereich präventiv.

- 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?**

Es bestehen Verfahrensanweisungen für die Auftragsvergabe, Personalwesen und Zahlungsordnung bei der Landeshauptstadt Potsdam. Diese erscheinen grundsätzlich geeignet für wesentliche Entscheidungsprozesse. Daneben besteht ein Organisationshandbuch für den Eigenbetrieb, welches auf einzelne Prozesse tiefer eingeht.

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass einschlägige Richtlinien und Verfahrensanweisungen nicht eingehalten wurden.

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

Die Verträge sind nach unseren Prüfungsfeststellungen ordnungsgemäß dokumentiert.

### **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?**

Das Planungswesen umfasst vornehmlich die Erstellung und die Abrechnung des Wirtschaftsplanes. Art und Umfang des Wirtschaftsplanes ist in der EigV Bbg geregelt.

Der Wirtschaftsplan besteht aus dem kurzfristigen Finanz-, dem Erfolgs- und dem Investitionsplan. Weiterhin wird eine mittelfristige Planung erstellt. Bei Änderung der Verhältnisse erfolgt eine Fortschreibung des Wirtschaftsplanes.

Sachliche und zeitliche Zusammenhänge in der Investitionsplanung zwischen den Investitionsprojekten sind erkennbar.

- b) **Werden Planabweichungen systematisch untersucht?**

Im Rahmen von 3-monatigen Auswertungen werden Planabweichungen systematisch untersucht.

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

Das Rechnungswesen (einschließlich der Kostenrechnung) entspricht den besonderen Anforderungen des Eigenbetriebes.

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

Monatlich wird eine Liquiditätskontrolle geführt. Die Kreditüberwachung ist gewährleistet.

- 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 bestand im Geschäftsjahr 2021 nicht.



- 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?**

Nach unseren Prüfungsfeststellungen werden Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt. Ein Mahnwesen ist eingerichtet, offene Forderungen werden regelmäßig gemahnt. Hinsichtlich offener Forderungen befindet man sich im Dialog mit der Landeshauptstadt Potsdam.

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

Ein Controlling als eigenständige Abteilung ist aufgrund der Unternehmensgröße nicht implementiert. Die Controllingaufgaben werden von Controllern wahrgenommen, die dem kaufmännischen Bereich zugeordnet sind.

Nach unseren Prüfungsfeststellungen entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens und umfasst alle wesentlichen Unternehmensbereiche.

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

Der Eigenbetrieb hat im Geschäftsjahr keine Tochterunternehmen und ist nicht wesentlich an Unternehmen beteiligt.

#### **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?**

Ein umfassendes Risikofrüherkennungssystem wurde bislang nicht unternehmensweit installiert und ist u.E. auch nicht erforderlich, da nach der entsprechenden gesetzlichen Vorschrift Risikofrüherkennungssysteme darauf auszurichten sind, bestandsgefährdende Risiken zu erkennen. Der Eigenbetrieb ist als rechtlich unselbstständiges Sondervermögen der Landeshauptstadt Potsdam nicht insolvenzfähig. Insofern kann eine Bestandsgefährdung nicht eintreten.

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

Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu Punkt (a).

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

Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu Punkt (a).

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

Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu Punkt (a).

#### **Fragenkreis 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)?**

Es liegen keine Dienstanweisungen oder ähnliches zu o.g. vor. Der Eigenbetrieb hat nach den uns erteilten Auskünften und den uns vorliegenden Bankgeschäften auch keine Derivate im Berichtszeitraum abgeschlossen und beabsichtigt dies auch nicht.

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

Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu Punkt (a).

- 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?**

Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu Punkt (a).

- d) **Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?**

Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu Punkt (a).

**e) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?**

Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu Punkt (a).

**f) Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?**

Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu Punkt (a).

**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 interne Revision ist eingerichtet. Sie sollte grundsätzlich inhaltlich unabhängig von der operativen Leitung sein. Insofern würde sich eine stärkere Anbindung an den Werksausschuss anbieten. Sie untersteht derzeit direkt dem Werkleiter.

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

Siehe Fragenkreis 6a).

**c) Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/ Konzernrevision im Geschäftsjahr? 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 haben keine materiellen Prüfungen von Seiten der Innenrevision im Jahr 2021 stattgefunden. Wir empfehlen zu prüfen, ob bei längerem krankheitsbedingtem Ausfall der Innenrevision ggf. externe Unternehmen vorübergehend mit den Aufgaben der internen Revision betraut werden, um keine Kontrolllücken entstehen zu lassen.

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

Siehe Fragenkreis 6c).

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

Siehe Fragenkreis 6c).

- 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?**

Siehe Fragenkreis 6c).

**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?**

Es haben sich im Rahmen unserer Prüfung keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass erforderliche Zustimmungen im Berichtsjahr nicht durch die Geschäftsführung eingeholt wurden.

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

Nach unseren Prüfungsfeststellungen wurden im Geschäftsjahr 2021 keine Kredite an Mitglieder der Werkleitung oder des Werksausschusses gewährt.

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

Derartige Anhaltspunkte sind uns im Rahmen unserer Prüfung nicht bekannt geworden.

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

Es haben sich im Rahmen unserer Prüfung keine Anhaltspunkte ergeben, nach denen die Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr nicht im Rahmen von Gesetz, Satzung und den bindenden Beschlüssen der Organe lagen. Auf die verspätete Aufstellung des Jahresabschlusses wird jedoch vorsorglich hingewiesen.

**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?**

Investitionen werden im Rahmen des Wirtschaftsplanes (Investitionsplan) geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft.

- 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)?**

Es haben sich im Rahmen unserer Prüfung keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren.

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

Durchführung, Budgetierung und Veränderung von wesentlichen Investitionen werden nach unseren Prüfungsfeststellungen laufend überwacht und Abweichungen untersucht.

Im Wirtschaftsplan nicht enthaltene Investitionen im wesentlichen Umfang werden – sofern erforderlich - im Rahmen von Nachträgen genehmigt.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir im Geschäftsjahr 2021 keine wesentlichen Überschreitungen festgestellt.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Erkenntnisse ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden.

#### **Fragenkreis 9: Vergaberegulungen**

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

Im Rahmen unserer Prüfung sind uns keine Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegulungen bekannt geworden.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine gegensätzlichen Feststellungen getroffen.

#### **Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan**

- a) **Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?**

Es wurde regelmäßig (mindestens quartalsmäßig) Bericht erstattet.

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

Die Berichte vermitteln nach unseren Prüfungsfeststellungen einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebes und die wichtigsten Unternehmensbereiche.

- 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?**

Das Überwachungsorgan wurde nach unseren Prüfungsfeststellungen über wesentliche Vorgänge zeitnah unterrichtet.

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

Eine Berichterstattung auf besonderen Wunsch erfolgte im Berichtsjahr 2021 nicht.

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

Nach unseren Prüfungsfeststellungen haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung nicht in allen Fällen ausreichend war.

- 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 besteht für die Werkleitung keine D&O-Versicherung.

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

Interessenskonflikte der Mitglieder der Werkleitung oder des Überwachungsorgans wurden nach unseren Prüfungsfeststellungen im Geschäftsjahr 2021 nicht gemeldet.

### **Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven**

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

Nach unseren Prüfungsfeststellungen besteht kein in wesentlichem Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen.

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

Nach unseren Prüfungsfeststellungen sind Bestände nicht auffallend hoch oder niedrig.

- 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?**

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird.

### **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?**

In der Bilanz wird ein Eigenkapitalanteil von 16 %, ein Eigenmittelanteil von 65 % und Fremdkapital sowie langfristige Mittel von 35 % ausgewiesen.

Wenn und soweit zum Bilanzstichtag Investitionsverpflichtungen bestanden, sollen diese durch Fördermittel, Kreditaufnahmen sowie den Bestand an flüssigen Mitteln refinanziert werden.

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

Im Wirtschaftsjahr 2021 bestand kein Konzern.

- 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?**

Im Wirtschaftsjahr 2021 hat die Gesellschaft außerhalb der laufenden Geschäftsführung keine wesentlichen Mittel der öffentlichen Hand erhalten.

Nach unseren Prüfungsfeststellungen haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden.

### **Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung**

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

Es bestehen keine Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung.

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

Die geplante Ergebnisverwendung ist mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar.

#### **Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit**

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

Es wird keine Spartenrechnung vorgenommen.

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

Das Jahresergebnis ist nicht entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt.

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

Es haben sich im Rahmen unserer Prüfung keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass wesentliche Leistungsbeziehungen eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen wurden.

- d) **Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?**

Konzessionsabgaben sind nicht zu entrichten.

#### **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?**

Verlustbringende Geschäfte im eigentlichen Sinne sind uns bei unserer Prüfung nicht bekannt geworden.

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

Es wurde ein positives Ergebnis erwirtschaftet. Im Übrigen verweisen wir auf unsere Ausführungen zu Frage 15 a).

#### **Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage**



a) **Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?**

Der Eigenbetrieb schließt das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresgewinn ab.

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

Die Prozesse und Strukturen werden nach den uns erteilten Auskünften permanent auf Optimierungspotential hin überprüft.

..-

## A. Bilanz

### I. Aktiva

#### Anlagevermögen

1. Eine von den gesamten Anschaffungs-/Herstellungskosten ausgehende Darstellung der Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist als Anlagennachweis dem Anhang beigelegt.

**Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte  
und ähnliche Rechte und Werte sowie Li-  
zenzen an solchen Rechten**

31.12.2021	€	51.785,22
31.12.2020	€	42.968,22

2. Die immateriellen Vermögensgegenstände betreffen ausschließlich die erworbenen EDV-Lizenzen für Software:

	<b>Anschaffungs- kosten</b>	<b>Abschreibungen</b>	<b>Restbuchwerte</b>
	€	€	€
<b>Stand 1.1.2021</b>	1.350.164,17	1.307.195,95	42.968,22
Zugänge	10.058,00	1.241,00	8.817,00
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>1.360.222,17</b>	<b>1.308.436,95</b>	<b>51.785,22</b>

<b>Sachanlagen</b>	<b>31.12.2021</b>	€	<b>727.730.502,98</b>
	31.12.2020	€	728.119.578,27

3. Das **Sachanlagevermögen** entwickelte sich im Berichtsjahr wie folgt:

	<b>Anschaffungs-</b> <b>kosten</b>	<b>Abschreibungen</b>	<b>Restbuchwerte</b>
	€	€	€
<b>Stand 1.1.2021</b>	<b>1.109.984.933,88</b>	<b>381.865.355,61</b>	<b>728.119.578,27</b>
Zugänge	16.587.811,52	16.913.800,81	-325.989,29
Abgänge	129.795,93	66.709,93	63.086,00
Korrektur Vorjahre	-1.235.128,00	-1.235.128,00	0,00
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>1.125.207.821,47</b>	<b>397.477.318,49</b>	<b>727.730.502,98</b>
davon			
Fertige Sachanlagen	104.503.472,71	397.477.318,49	705.702.262,98
Anlagen im Bau	22.028.240,00	0,00	22.028.240,00
	<b>126.531.712,71</b>	<b>397.477.318,49</b>	<b>727.730.502,98</b>

4. Die **Zugänge** sind - soweit sie von dem Eigenbetrieb angeschafft bzw. hergestellt wurden - zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet; sie setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>wesentliche Einzelposten</b>
	€
Schule	7.139.067,74
Sportanlagen	2.914.583,09
Kindertagesstätten	1.923.250,39
Jugend	0,00
Kultur	213.183,45
Feuerwehr	112.155,94
Grünflächen	0,00
Verwaltung	4.295.628,91
	<b>16.597.869,52</b>

- Die **Abschreibungen** (T€ 16.914) der Sachanlagen erfolgen für den überwiegenden Teil der Anlagegüter linear mit den steuerlich maßgeblichen Sätzen. Die Abschreibungen werden monatsgenau vorgenommen.
- Die **Abgänge** (T€ 63) entfallen im Wesentlichen auf Betriebsvorrichtungen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattungen.
- Die **Korrekturen für Vorjahre** betreffen erfolgsneutrale Ausbuchungen von Vermögensgegenständen, die in der Vergangenheit außerplanmäßig abgewertet wurden.
- Der Eigenbetrieb zeigt in seinem Anlagenspiegel den Posten Betriebsvorrichtungen, dieser ist u.E. entsprechend der gesetzlichen Regelungen (HGB sowie EigV Bbg) nicht vorgesehen und insofern entbehrlich. Ferner weisen wir auf unsere Ausführungen im Berichtsabschnitt B des vorliegenden

Berichts hin. Dort wird ausgeführt, dass hinsichtlich die in der Anlagenbuchhaltung enthaltenen Werte im Hinblick auf die Buchwerte mit den im Hauptbuch und damit den im Jahresabschluss enthaltenen Werten abstimbar sind. Gleichwohl bestehen sowohl bei den historischen Anschaffungskosten als auch bei den historischen Abschreibungen Unterschiede zu den im Jahresabschluss gezeigten Werten (welche sich gegenseitig aufheben). Wir empfehlen eine Klärung des Sachverhalts im Folgejahr. Vor dem Hintergrund, dass die Buchwerte abstimbar sind, haben wir von einer Beanstandung abgesehen.

9. Für die einzelnen Posten ergeben sich Ende 2021 bei Anlagen mit wesentlichen Restbuchwerten folgende durchschnittliche Abschreibungssätze:

	%
Bauten	1,3
Außenanlagen	4,8
Betriebsvorrichtungen	5,7
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7,3

### Umlaufvermögen

#### Vorräte

<b>Unfertige Leistungen</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>€</b>	<b>1.116.394,25</b>
	31.12.2020	€	2.273.663,29

10. Die Unfertigen Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
Noch nicht abgerechnete Betriebskosten	21.448.338,04	1.347.827,56
erhaltene Abschlagszahlungen auf Betriebskosten	-20.441.124,04	0,00
	1.007.214,00	1.347.827,56
Noch nicht abgerechnete Dienstleistungen	109.180,25	925.835,73
	<b>1.116.394,25</b>	<b>2.273.663,29</b>

11. Zum Bilanzstichtag wurden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten erstmals vollständig unter den unfertigen Leistungen erfasst. Diese Vorgehensweise entspricht den allgemeinen Grundsätzen für die Erfassung der Betriebskostenabrechnung in der Immobilienwirtschaft. Gleichzeitig wurden entsprechend eines entsprechenden handelsrechtlichen Wahlrechtes die hierauf entfallenen erhaltenen Anzahlungen aktivisch abgesetzt. Insgesamt ergeben sich somit keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens- und Finanzlage.

**Forderungen und sonstige  
Vermögensgegenstände**

<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>€</b>	<b>429.189,69</b>
	31.12.2020	€	409.500,01

(davon mit einer Restlaufzeit von  
mehr als einem Jahr € 0,00  
Vorjahr € 0,00)

12. Die Forderungen sind insgesamt in einer sogenannten „Offenen-Posten“ Liste zusammengefasst.

<b>Forderungen gegen verbundene Unternehmen</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>€</b>	<b>304.003,54</b>
	31.12.2020	€	678.042,14

<b>Forderungen gegen die Landeshauptstadt Potsdam</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>€</b>	<b>25.715.155,38</b>
	31.12.2020	€	26.535.025,39

13. Wir haben den Zahlungsausgleich auf die bestehenden Forderungen in Stichproben geprüft. Unabhängig davon weisen wir darauf hin, dass der Posten zum Teil Forderungen aus dem Zeitraum von 2015 bis 2020 beinhaltet. Nach den uns erteilten Auskünften handelt es sich hier nicht zweifelhafte Forderungen, sondern um Forderungen, die in den entsprechenden Jahren nicht von der LHP ausgeglichen wurden, da die entsprechende Berücksichtigung im jeweiligen Haushalt der LHP bislang nicht erfolgte. Wir empfehlen, eine abschließende Klärung mit der LHP hinsichtlich der verbleibenden offenen Posten aus Vorjahren herbeizuführen.

<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>€</b>	<b>1.161.095,89</b>
	31.12.2020	€	1.174.626,01

14. Die Sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten vornehmlich eine Forderung aus einem Erbbaurechtsvertrag. Diese Forderung beinhaltet den ursprünglich vereinbarten Betrag abgezinst nach steuerlichen Bewertungsvorschriften auf den Bilanzstichtag. Die zwischenzeitlich erfolgten Erhöhungen des Erbbauzinses wurden bei der Bewertung der Forderung nicht berücksichtigt und werden insofern jährlich ergebniswirksam vereinnahmt. Wir empfehlen eine Prüfung der ausgewiesenen Forderungen im Hinblick auf die zwischenzeitlich erfolgten Erhöhungen der Erbbauzinsen sowie der Änderungen der Kapitalmarktzinsen im Folgejahr vorzunehmen.

<b>Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>€</b>	<b>21.535.586,90</b>
	31.12.2020	€	12.210.266,86

15. Die Bankguthaben sind durch Bankbestätigungen der Kreditinstitute nachgewiesen.

<b>Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>€</b>	<b>792.102,53</b>
	31.12.2020	€	569.127,02

16. Der Aktive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Vorauszahlungen für Aufwendungen des Folgejahres.

## II. Passiva

<b>Stammkapital</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>€</b>	<b>100.000,00</b>
	31.12.2020	€	100.000,00

### Rücklagen

<b>Allgemeine Rücklage</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>€</b>	<b>115.299.048,49</b>
	31.12.2020		114.781.723,75

<b>Zweckgebundene Rücklage</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>€</b>	<b>362.195,63</b>
	31.12.2020	€	362.195,63

<b>Gewinnvortrag</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>€</b>	<b>8.110.011,74</b>
	31.12.2020	€	7.242.236,32

<b>Jahresgewinn</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>€</b>	<b>858.928,13</b>
	31.12.2020	€	952.272,42

<b>Sonderposten aus Zuschüssen</b>	<b>31.12.2021</b>	€	<b>374.196.514,17</b>
	31.12.2020	€	<b>369.974.906,09</b>

17. Der Sonderposten beinhaltet erhaltene **Fördermittel** und sonstige **Zuschüsse** und hat sich im Berichtszeitraum wie folgt entwickelt:

	<b>Gesamt</b>
	<b>€</b>
Stand 1.1.2021	369.974.906,09
Zugänge	11.651.493,76
Aufösung	-7.578.010,08
Sonstige Veränderungen	148.124,40
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>374.196.514,17</b>

### Rückstellungen

<b>Sonstige Rückstellungen</b>	<b>31.12.2021</b>	€	<b>2.952.107,68</b>
	31.12.2020	€	<b>5.376.483,11</b>

18. Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt verändert:

	<b>01.01.2021</b>	<b>Verbrauch</b>	<b>Auflösung</b>	<b>Zuführung</b>	<b>31.12.2021</b>
	€	€	€	€	€
Instandhaltung	2.137.803,77	1.235.127,64	902.676,13	0,00	0,00
Zinsen auf Fördermittel	1.252.395,00	0,00	0,00	61.855,04	1.314.250,04
ausstehende Rechnungen	582.225,07	172.093,57	127.853,48	146.171,62	428.449,64
Personalarückstellungen	425.076,00	373.154,00	0,00	510.708,00	562.630,00
Rechtsstreitigkeiten	696.198,56	51.657,78	491.538,39	93.035,69	246.038,08
Übrige Sonstige Rückstellungen	282.784,71	118.637,11	5.863,55	242.455,87	400.739,92
	<b>5.376.483,11</b>	<b>1.950.670,10</b>	<b>1.527.931,55</b>	<b>1.054.226,22</b>	<b>2.952.107,68</b>

19. Die Rückstellung für **Instandhaltung** konnten nicht vollständig in Anspruch genommen werden. Es ergeben sich keine Hinweise für unterlassene Instandhaltungen zum Bilanzstichtag.
20. Die **Rückstellung für Personal** (T€ 562) enthalten u.a. Urlaubsrückstellungen mit T€ 248, Mehrarbeit mit T€ 137 sowie Rückstellungen für Altersteilzeit mit T€ 151.
21. Die Rückstellung für das **Rechtsstreitigkeiten** (T€ 246) enthält noch offene Verfahren. Die im Vorjahr gebildete Rückstellung konnte mit T€ 492 erfolgswirksam aufgelöst werden, da keine Inanspruchnahme erfolgte.

**Verbindlichkeiten****Verbindlichkeiten gegenüber**

<b>Kreditinstituten</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>€</b>	<b>179.284.007,85</b>
	31.12.2020	€	181.304.170,87

(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 21.245.667,58; Vorjahr € 12.254.819,25)

22. Im Berichtsjahr erfolgte eine Umgliederung der Verbindlichkeiten gegenüber der Kreditanstalt für Wiederaufbau aus den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in die sonstigen Verbindlichkeiten. Wir verweisen insofern auf unsere Darstellung bei den sonstigen Verbindlichkeiten.
23. Die Darlehen sowie das Geschäftsgirokonto sind durch gleichlautende Bankbestätigungen bzw. Jahreskontoauszüge zum 31. Dezember 2021 der Kreditinstitute nachgewiesen.

<b>Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>€</b>	<b>0,00</b>
	31.12.2020	€	520.187,18

24. Die erhaltenen Anzahlungen betreffen Vorauszahlungen auf Betriebskosten. Diese werden entsprechend der in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft üblichen Darstellung aktivisch von den entsprechenden noch nicht abgerechneten Betriebskosten abgesetzt.

**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

	<b>31.12.2021</b>	<b>€</b>	<b>2.604.716,50</b>
	31.12.2020	€	2.981.569,29

Die Verbindlichkeiten sind in einer offenen Posten Liste zusammengestellt. Wir haben den Bestand u.a. anhand einer Saldenbestätigungsaktion und durch die Prüfung der Periodenabgrenzung geprüft.

**Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen**

<b>Unternehmen</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>€</b>	<b>794.168,37</b>
(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 794.168,37; Vorjahr € 337.712,20)	31.12.2020	€	337.712,20

25. Es handelt sich im Wesentlichen um Verpflichtungen aus Lieferungen und Leistungen.



**Verbindlichkeiten gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam**

<b>31.12.2021</b>	<b>€</b>	<b>39.405.351,24</b>
31.12.2020	€	41.299.920,68

(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 3.594.795,55; Vorjahr € 2.373.425,21)

## 26. Im Einzelnen:

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
Darlehen der LHP, zugeordnet auf den Eigenbetrieb	33.768.782,79	36.265.024,10
Sonstige Verbindlichkeiten	3.922.242,05	3.357.742,50
kreditorische Debitoren	1.013.337,08	924.363,04
Umsatzsteuerverbindlichkeiten für Vorjahre	680.951,74	680.951,74
Übrige	20.037,58	71.839,30
	<b>39.405.351,24</b>	<b>41.299.920,68</b>

27. Die Darlehen wurden im Zuge der Errichtung des Eigenbetriebes im Rahmen der Zuordnung von Vermögensgegenständen und den korrespondierenden Verbindlichkeiten dem Eigenbetrieb zugeordnet. Gegenüber den entsprechenden finanzierenden Instituten ist unverändert die LHP verpflichtet. In dieser Position wird der korrespondierende Ausgleichsanspruch der Landeshauptstadt gegenüber dem Eigenbetrieb gezeigt. Die Fortschreibung des Postens erfolgt anhand entsprechender Mitteilungen von Seiten der LHP an den Eigenbetrieb.

28. Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten die Verbindlichkeit aus der Ausschüttung mit € 84.497,00.

<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>€</b>	<b>54.696.814,65</b>
	31.12.2020	€	45.957.005,13

(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 13.149.935,36; Vorjahr € 2.912.347,21)

(davon aus Steuern € 0,00; Vorjahr € 0,00)

(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00; Vorjahr € 0,00)

Im Einzelnen:

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
Verbindlichkeiten mit Rechnungseingang 2022	1.818.142,38	1.720.381,05
Verbindlichkeiten gegenüber der Kreditanstalt für Wiederaufbau	43.005.779,92	43.911.474,92
Noch nicht zweckentsprechend verwendete Fördermittel	9.535.400,00	0,00
Übrige	337.492,35	325.149,16
	<b>54.696.814,65</b>	<b>45.957.005,13</b>

29. Verbindlichkeiten, welche inhaltlich das Jahr 2021 betreffen, jedoch erst im Folgejahr eingehen werden teilweise zunächst unter den sonstigen Verbindlichkeiten gezeigt. Dies erfolgt unabhängig von der inhaltlichen Zuordnung der Verbindlichkeiten zu den verschiedenen Bilanzposten. Wir haben dieses Vorgehen unter Wesentlichkeitsgesichtspunkten nicht beanstandet. Wir empfehlen zukünftig zu prüfen, ob zukünftig die entsprechenden Beträge nicht – zumindest teilweise – unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gezeigt werden sollten. Inhaltlich handelt es sich nach den uns erteilten Auskünften ausschließlich um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Wir haben unter dem Grundsatz der Wesentlichkeit von einer Beanstandung abgesehen.
30. Im Berichtsjahr erfolgte eine Umgliederung der Verbindlichkeiten gegenüber der Kreditanstalt für Wiederaufbau aus den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in die sonstigen Verbindlichkeiten. Aus Gründen der besseren Vergleichbarkeit wurden die entsprechenden Vorjahresbeträge mit umgliedert. Hintergrund der Umgliederung ist, dass es sich bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau nicht um ein Kreditinstitut handelt und insofern die Verbindlichkeiten gegenüber der Kreditanstalt für Wiederaufbau auch nicht unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auszuweisen sind. Wir haben eine Saldenbestätigung von der Kreditanstalt für Wiederaufbau angefordert, um die bestehenden Darlehenssalden zu prüfen. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau hat keine Saldenbestätigung entsprechend unserer Anforderung erteilt. Wir haben daher die entsprechenden Verbindlichkeiten ausschließlich durch alternative Prüfungshandlungen abgedeckt (Prüfung der Verträge, der Kontoauszüge etc.), um die zutreffende Bilanzierung dieser Verbindlichkeiten sicherzustellen.

<b>Passiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>€</b>	<b>171.951,93</b>
	31.12.2020	€	822.414,54

## B. Gewinn- und Verlustrechnung

<b>Umsatzerlöse</b>	<b>2021</b>	<b>€</b>	<b>46.394.619,11</b>
	<b>2020</b>	<b>€</b>	<b>63.491.025,19</b>

31. Die Umsatzerlöse setzen sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
Mieten und Pachten	40.138.946,75	37.407.932,16
Nebenkosten (Betriebskostenabrechnungen)	4.892.739,68	23.390.985,34
Serviceleistungen	0,00	925.835,73
Sonstige Erträge aus Bewirtschaftung	1.362.932,68	1.766.271,96
	<b>46.394.619,11</b>	<b>63.491.025,19</b>

32. Die Erlöse aus **Mieten und Pachten** setzen sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
Mieten und Pachten LHP	37.537.817,17	35.209.237,85
Mieten und Pachten von Dritten	2.601.129,58	2.198.694,31
	<b>40.138.946,75</b>	<b>37.407.932,16</b>

33. Sowohl die Erlöse gegenüber der LHP als auch die Erlöse gegenüber Dritten konnten gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden.

34. Die Erlöse aus **Nebenkosten (Betriebskostenabrechnungen)** setzen sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

	2021	2020
	€	€
Abgerechnete Leistungen		
LHP	3.421.983,43	22.686.727,93
Dritte	1.470.726,25	704.257,41
	<b>4.892.709,68</b>	<b>23.390.985,34</b>

35. Der Rückgang der Erlöse aus Nebenkosten beruht auf dem Rückgang der abgerechneten Leistungen gegenüber der LHP. Es handelt sich hier um eine geänderte Darstellung der entsprechenden Transaktionen im Jahresabschluss. Die Betriebskosten des laufenden Jahres wurden bis 2020 als Umsatzerlöse der laufenden Periode gezeigt, obwohl noch keine Betriebskostenabrechnung für diese Periode vorlag. Aufgrund einer Klarstellung des Institutes der Wirtschaftsprüfer aus dem Jahr 2021 zu dieser Form der Abbildung der Betriebskostenabrechnung hat der Eigenbetrieb seine Darstellung im Jahr 2021 geändert. Dies führt zunächst zu einem Aufbau der unfertigen Leistungen aus noch nicht vorgenommener Betriebskostenabrechnung und korrespondierend dazu zu entsprechend höheren Bestandsveränderungen. Im Zeitpunkt der Betriebskostenabrechnung werden dann die Vorräte entsprechend über die Umsatzerlöse realisiert. Insgesamt ergeben sich keine materiellen Auswirkungen auf das Jahresergebnis, da es im Umstellungsjahr lediglich zu Verschiebungen zwischen Umsatzerlösen und Bestandsveränderungen kommt.

<b>Bestandsveränderungen</b>	<b>2021</b>	<b>€</b>	<b>21.358.260,74</b>
	2020	€	-914.682,22
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>2021</b>	<b>€</b>	<b>9.970.648,47</b>
	2020	€	8.911.252,07

## 36. Im Einzelnen:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
Auflösung des Sonderpostens für erhaltene Investitionszuschüsse	7.580.347,47	8.085.785,70
Auflösung vom Rückstellungen	1.527.931,55	127.876,81
Abgang von Anlagevermögen	97.494,18	3.600,00
Kostenerstattungen der LHP	567.048,69	357.605,87
Kostenerstattungen Dritter	130.551,81	34.081,81
übrige sonstige betriebliche Erträge	67.274,77	302.301,88
	<b>9.970.648,47</b>	<b>8.911.252,07</b>

**Aufwendungen aus der Grundstücksbewirtschaftung**

<b>2021</b>	<b>€</b>	<b>40.815.751,21</b>
2020	€	36.693.091,27

37. Der Materialaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>Betriebskosten</b>		
Unterhaltsreinigung	6.020.147,42	5.173.846,81
Fernwärme	3.184.462,24	2.735.889,21
Sonder- und Grundreinigungen	3.047.665,42	994.389,02
Wartung	2.667.240,83	2.521.054,51
Betriebskosten für Dritte	2.259.086,86	1.085.811,14
Strom	2.235.656,86	2.081.100,80
Objektbewachung	1.738.410,56	1.417.215,86
Unterhalt Grünanlagen	733.378,16	660.181,34
Versicherungen	711.926,44	631.420,92
Sonstige Betriebskosten	4.816.548,72	4.514.924,15
	<b>27.414.523,51</b>	<b>21.815.833,76</b>
<b>Instandhaltungsaufwand</b>		
Gebäudeinstandhaltung	5.673.720,67	8.282.725,05
Havariebeseitigungen	1.060.187,77	1.166.180,82
sonstige Instandhaltungen	1.074.808,82	789.420,01
	<b>7.808.717,26</b>	<b>10.238.325,88</b>
<b>andere Aufwendungen aus der Bewirtschaftung</b>		
Mieten und Pachten	5.497.475,09	4.543.896,28
Erbbauzins sowie Aufwand Parkraumbewirtschaftung	95.035,35	95.035,35
	<b>5.592.510,44</b>	<b>4.638.931,63</b>
	<b>40.815.751,21</b>	<b>36.693.091,27</b>

38. Die **Aufwendungen für Betriebskosten** sind im Berichtsjahr - in Bezug auf den Gesamtaufwand des Vorjahres- von T€ 21.815 um T€ 5.599 auf T€ 27.414 angestiegen.
39. Der Bereich Unterhaltsreinigung sowie Sonder- und Grundreinigungen ist aufgrund der Anhebung der gesetzlichen Mindestlöhne sowie eines deutlichen Mehraufwandes durch die Hygienevorschriften im Rahmen der Corona Pandemie angestiegen.
40. Der Anstieg bei den Betriebskosten für Dritte betrifft im u.a. Betriebskosten für Impfzentren.
41. Die Veränderung des Aufwandes bei der Objektbewachung ist ebenfalls auf die erhöhten Hygieneanforderungen aufgrund der Corona-Pandemie zurückzuführen.
42. Die unter den **Instandhaltungen** ausgewiesenen Aufwendungen für Gebäudeinstandsetzung und Unterhaltung sind deutlich um T€ 2.430 zurückgegangen. Wir haben im Rahmen unserer Prüfung keine Hinweise darauf erhalten, dass unterlassene Instandhaltungen vorliegen.

43. Die **anderen Aufwendungen aus der Bewirtschaftung** sind u.a. durch die Anmietung zusätzlicher Flächen für Impfzentren um T€ 954 angestiegen.

<b>Personalaufwand</b>	<b>2021</b>	<b>€</b>	<b>12.177.832,15</b>
	2020	€	11.556.239,49

44. Der Personalaufwand des Berichtsjahres stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
Löhne und Gehälter	9.898.212,01	9.407.943,09
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.279.620,14	2.148.296,40
	<b>12.177.832,15</b>	<b>11.556.239,49</b>

45. Grundlage für die gezahlten Löhne und Gehälter ist der Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD). Im Berichtsjahr gab es eine Tarifierhöhung für alle Entgeltgruppen in Höhe von 1,4 %.
46. Der durchschnittliche Personalbestand 2021 beträgt 217 (i.Vj. 208). Insofern führen wir den Anstieg des Personalaufwandes sowohl auf die Tarifierhöhung und die Aufstiege als auch die höhere Anzahl der durchschnittlich Beschäftigten zurück.

<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen</b>	<b>2021</b>	<b>€</b>	<b>16.915.041,81</b>
	2020	€	17.120.035,84

47. Zu den **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** siehe Text 2 ,3 und 5.



<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>2021</b>	<b>€</b>	<b>4.453.436,76</b>
	2020	€	1.951.696,03

48. Sie betreffen im Einzelnen:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
Abwertung unfertige Dienstleistungen	2.074.405,74	0,00
Rechts- und Beratungskosten	604.936,65	48.628,12
Dienstleistungen der Landeshauptstadt	559.756,74	439.206,21
periodenfremde Aufwendungen	313.630,90	354.673,90
IT Aufwand	120.317,47	93.066,81
Fuhrparkkosten	101.572,52	89.683,20
Telekommunikationsaufwand	82.317,60	81.049,01
Nebenkosten des Geldverkehrs	81.196,65	18.308,22
Übriger sonstiger betrieblicher Aufwand	515.302,49	827.080,56
	<b>4.453.436,76</b>	<b>1.951.696,03</b>

49. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich von T€ 1.951 auf nunmehr T€ 4.453 erhöht. Der Anstieg ist vornehmlich auf die Abwertung von unfertigen Dienstleistungen mit T€ 2.074 sowie höhere Rechts- und Beratungskosten zurückzuführen.
50. Die unfertigen Dienstleistungen betreffen Leistungen, die für die LHP erbracht wurden, für die jedoch bislang noch keine rechtlich bindende Vereinbarung vorliegt und die infolgedessen auch noch nicht zur Abrechnung gebracht werden konnten. Da für die entsprechenden Transaktionen auch bis zum Zeitpunkt unserer Prüfung (Juli 2023) noch keine vertraglichen Vereinbarungen vorlagen und derzeit unsicher ist, wann die LHP die entsprechenden rechtlich bindenden Vereinbarungen unterzeichnet, wurden die Beträge aus Gründen der kaufmännischen Vorsicht abgewertet.
51. Die Rechts- und Beratungskosten beinhalten im Wesentlichen mit T€ 406 Aufwendungen für die Gesellschaft Drees & Sommer SE. Nach den uns erteilten Auskünften sowie anhand der vorliegenden Belege handelt es sich um Beratungsleistungen im Zusammenhang mit Vergabeprozessen.
52. Die Dienstleistungen der LHP beinhalten den Aufwand für verschiedene Aufgaben, welche von der LHP übernommen wurden. Es betrifft u.a. die Übernahme der Personalabrechnung für den Eigenbetrieb, Unterstützung im Bereich der IT sowie Öffentlichkeitsarbeit.
53. Der gezeigte IT Aufwand bezieht sich auf die vom Eigenbetrieb genutzten Systeme wie z.B. Diamant.
54. Die Nebenkosten des Geldverkehrs enthalten sogenannte Verwarentgelte mit T€ 78. Es handelt sich um sog. „Negativzinsen“, welche die Banken im Zeitraum 2021 erhoben haben.

<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>2021</b>	<b>€</b>	<b>1,40</b>
	2020	€	796,57

55. Der Rückgang der Zinserträge ist auf das sinkende Zinsniveau zurückzuführen. Grundsätzlich wären u.E. auch die Beträge aus der Aufzinsung der Erbbaurechtsforderung hier auszuweisen. Aus Vereinfachungsgründen werden die entsprechenden Beträge insgesamt als Erträge aus Erbbaurechten unter den Umsatzerlösen gezeigt.

<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>2021</b>	<b>€</b>	<b>2.466.263,48</b>
	2020	€	3.178.131,12

56. Die Zinsaufwendungen verringerten sich aufgrund von Umschuldungen (Rückführung von Krediten bei gleichzeitiger Neuaufnahme).

<b>Sonstige Steuern</b>	<b>2021</b>	<b>€</b>	<b>36.276,18</b>
	2020	€	36.925,44

57. Der Posten enthält Grund- und Kfz-Steuern.

<b>Jahresgewinn</b>	<b>2021</b>	<b>€</b>	<b>858.204,31</b>
	2020	€	952.272,42



# 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 auf 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 berichtigt 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 rechtllichem 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 Berichtsaufwertigungen. Weitere Aufwertigungen 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 Auslagenerstattung 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.

